



ÚZEMNÍ STUDIE

LOKALITY

navazující na ulici M. Majerové, Mikulov
v plochách změn č. Z9, Z10, Z11, Z12 a Z48 určených platným územním plánem města Mikulov,
k. ú. Mikulov na Moravě

Stavebník: Město Mikulov
Odbor rozvoje a živnostenského podnikání
Náměstí 1
692 20 Mikulov

Projektant: desk architekti s. r. o.
Heřmanova 720/27
170 00 Praha, Holešovice

Datum: 10/2024

OBSAH ÚZEMNÍ STUDIE

TEXTOVÁ ČÁST

- Základní údaje
- Vymezení řešeného území
- Cíle územní studie
- Podklady územní studie
- Podmínky pro vymezení a využití pozemků
- Návrh urbanistické koncepce a zásady regulace v území – podklad pro rozhodování v území
 - Návrh urbanistické koncepce a zástavby
 - Zásady regulace území – podmínky využití pozemků
 - Zásady regulace území – parcelace
 - Dopravní řešení
- Technická infrastruktura
 - Odkanalizování území a odvodnění
 - Zásobování vodou
 - Zásobování plynem
 - Zásobování elektřinou – síť NN
- Návrh urbanistické koncepce a zásady regulace území – podklad pro úpravy ÚPD
- Podmiňující faktory rozvoje území
 - Veřejně prospěšné stavby
 - Vlastnické vztahy
 - Podmiňující investice
- Závěr

VÝKRESOVÁ ČÁST

ÚZEMNÍ PLÁN	1/1250
KATASTRÁLNÍ MAPA	1/1250
SITUACE - MAJETKOPRÁVNÍ POMĚRY	1/1250
PARCELACE STAV - VLASTNICTVÍ	1/750
PARCELACE - NÁVRH VLASTNICTVÍ	1/750
SITUACE - PROSTOROVÁ REGULACE	1/750
PŘÍČNÝ ŘEZ - REGULACE, pro sklon terénu <6°	1/250
PŘÍČNÝ ŘEZ - REGULACE, pro sklon terénu >6°	1/250
SITUACE - NÁVRH MOŽNÉ ZÁSTAVBY	1/750
SITUACE - PROCENTA ZASTAVĚNOSTI	1/750
SITUACE - NÁVRH PŘÍPOJEK IS	1/750
SITUACE - NÁVRH DOPRAVNÍHO ŘEŠENÍ	1/750
SITUACE - PRINCIPY OPLOCENÍ	1/250
SITUACE - NÁVRH VARIANTA A	1/750
NADHLED - NÁVRH VARIANTA A	-
NADHLED - NÁVRH VARIANTA A	-
SITUACE - NÁVRH VARIANTA B	1/750
NADHLED - NÁVRH VARIANTA B	-
NADHLED - NÁVRH VARIANTA B	-
SITUACE - NÁVRH VARIANTA C	1/750
NADHLED - NÁVRH VARIANTA C	-
NADHLED - NÁVRH VARIANTA C	-

1. ZÁKLADNÍ ÚDAJE

Pořizovatelem Městský úřad Mikulov, odbor územního plánování jako úřad územního plánování příslušný podle § 6 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb. O územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (stavební zákon), v souladu s § 30 odst. 2 stavebního zákona na žádost investora (pořizovatele).

Územní studie je územně plánovacím podkladem, který navrhuje, prověřuje a posuzuje možná řešení vybraných problémů, případně úprav nebo rozvoj některých funkčních systémů v území, například veřejné infrastruktury, územního systému ekologické stability, které by mohly významně ovlivňovat nebo podmiňovat využití a uspořádání území.

Je podkladem pro pořizování politiky územního rozvoje, územně plánovacích dokumentace a jejich změn a pro rozhodování v území. Územní studie zejména prověřuje podmínky změn v území. Je zpravidla pořizována pro ověření možností využití konkrétního řešeného území, zastavitelných nebo přestavbách ploch z hlediska komplexního řešení krajiny. Zároveň územní studie prověřuje řešení obsažené v územně plánovací dokumentaci. Územní studii lze prověřovat a posuzovat jakékoliv změny v území bezformálních náležitostí, které jsou vyžadovány u pořizování územně plánovací dokumentace. Územní studie, slouží jako podklad pro pořizování politiky územního rozvoje, územně plánovací dokumentace, jejich změn a pro rozhodování v území. Územní studie je nezávazným podkladem pro územní rozhodování, ale pakliže je vložena do evidence územně plánovací činnosti je podkladem neopomenutelným. Stavební úřad musí při územním řízení porovnat navrhovaný záměr s jejím řešením a v případě přípustné odchylky tuto v územním rozhodnutí odůvodnit s tím, že v odůvodnění rozhodnutí prokáže, že nalezl z hlediska cílů a úkolů územního plánování a veřejných zájmů vhodnější nebo alespoň rovnocenné řešení, než obsahuje územní studie. Územní studie bude sloužit jako územně plánovací podklad pro rozhodování v daném území.

2. VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Území, pro které je pořizována územní studie, se nachází v k. ú. Mikulov na Moravě. Jedná se zastavitelnou plochu pro bydlení v rodinných domech Z9, Z10, Z11 a Z12 včetně obsluhy území – plochu veřejného prostranství Z48.

Rozloha ploch Z9, Z10, Z11 a Z12 a Z48 je cca 18,3 ha.

Řešené území se nachází severně od centra obce. Lokalita je na východě omezena stávající zástavbou, na severu zemědělskou půdou (vinohrady, sady a zahrady) a na jihu silnicí II/421 (ul. Hlinišť).

3. CÍLE ÚZEMNÍ STUDIE

Cílem územní studie je prověření, posouzení a vymezení řešení lokality na severní části města Mikulov, stanovení koncepce uspořádání, vymezení prostorových regulativů pro řešení souboru staveb pro bydlení, včetně staveb doprovodných. Územní studie bude podkladem pro rozhodování stavebního úřadu v daném území.

Cílem územní studie je prověřit možnosti a podmínky změn v daném území na zastavitelných plochách Z9 až Z11 vymezených Územním plánem Mikulov, a zajistit koordinaci rozvoje území, vazby na veřejnou infrastrukturu a okolní zástavbu.

Územní studie řeší zájmové území, zejména se zaměřením na následující úkoly:

- Vymezení pozemků (včetně jejich dělení, příp. scelování) a jejich využití,
- Stanovení požadavků na umístění a prostorové uspořádání navrhovaných staveb

(plošné a prostorové regulativy)

- Vymezení veřejných prostranství (v souladu s platnými právními předpisy)
- Řešení dopravní infrastruktury, včetně dopravního napojení na stávající komunikace a

dostatečného množství parkovacích stání pro potřeby lokality

- Napojení na technickou infrastrukturu

Územní studie tedy prověřuje architektonické a urbanistické působení řešených území ve vztahu k okolní zástavbě, ochranu hodnot v území, dále prověřuje základní dopravní vztahy, napojení na síť technické infrastruktury, odtokové poměry apod. Předmětem územní studie je především způsob rozmístění zástavby v lokalitě tak, aby odpovídal krajinnému rázu a stávajícímu charakteru zástavby města, a nová výstavba tyto podmínky respektovala a navazovala na stávající urbanistickou strukturu sídla.

Územní studie zhodnocuje možnosti napojení a trasování dopravní a technické infrastruktury. Návrh zohledňuje hodnoty a limity daného území. Je kladen důraz na zachování urbanistického a architektonického založení obce. Stanovuje podrobnější regulaci zástavby tak, aby byly dodrženy základní architektonické zásady a principy pro kvalitní zástavbu, v souladu s charakterem a strukturou města Mikulov. Při zpracování návrhu územní studie je kladen důraz na historické založení, principy zástavby a vzhled sídla, tak aby nebyl narušen historický, architektonický ráz ani výšková hladina zástavby.

4. PODKLADY ÚZEMNÍ STUDIE

- Územní plán Mikulov (Urbanistické středisko Brno, spol. s r. o., 2020)
- digitální mapový podklad katastrální mapa (ČUZK, 2024)
- geodetické výškopisné zaměření
- ortofotomapa
- Zadání územní studie lokality navazující na ulici M. Majerové, Mikulov

5. PODMÍNKY PRO VYMEZENÍ A VYUŽITÍ POZEMKŮ

Při zpracování územní studie je respektována základní koncepce rozvoje území obce, vč. ochrany a rozvoje hodnot daného území dle platné územně plánovací dokumentace. Jsou respektovány podmínky pro využití ploch stanovené dle platného Územního plánu Mikulov pro plochy **BI** „Bydlení - v rodinných domech“ a plochy změn (Z9 ~ Z12), které se v řešeném území nacházejí, vč. stanovených podmínek jejich využití:

Hlavní využití	Pozemky staveb pro bydlení v rodinných domech.
Přípustné	<ul style="list-style-type: none"> - pozemky dalších souvisejících staveb a zařízení (např. doplňkové stavby ke stavbě hlavní, bazény, přístřešky, altány...) - pozemky vinných sklepů - pozemky staveb veřejného občanského vybavení - pozemky související dopravní a technické infrastruktury - pozemky veřejných prostranství, sídelní zeleně, víceúčelová hřiště, dětská hřiště, drobná architektura
Nepřípustné	<ul style="list-style-type: none"> - pozemky staveb a zařízení, které nesouvisí s přípustným nebo podmíněně přípustným využitím - pozemky staveb a zařízení, které narušují kvalitu prostředí nebo takové důsledky vyvolávají druhotně
Podmíněně přípustné	<ul style="list-style-type: none"> - pozemky komerčního občanského vybavení, turistická infrastruktura za podmínky, že nedojde k narušení pohody bydlení a 70% parkovacích míst pro zákazníky bude řešeno na vlastním pozemku - pozemky menších ubytovacích zařízení
Podmínky prostorového uspořádání	viz. Další podmínky pro plochy změn

Z9

- řešit hledisko nenarušení obrazu města (panoramata) a krajinného rázu
- dopravní obsluhu řešit z navržené plochy veřejného prostranství Z48
- řešit napojení na stávající technickou infrastrukturu
- výšková regulace zástavby: 1NP + podkroví
- intenzita využití pozemku: 50%
- řešit podmínky ochrany CHKO a Natura 2000 - pračí oblast Pálava
- řešit podmínky ochrany kvalitních prvků zeleně
- řešit podmínky ochrany OP PR Turoid

Z10

- řešit hledisko nenarušení obrazu města (panoramata) a krajinného rázu
- dopravní obsluhu řešit z navržené plochy veřejného prostranství Z48
- řešit napojení na stávající technickou infrastrukturu
- výšková regulace zástavby: 1NP + podkroví
- intenzita využití pozemku: 50%
- řešit podmínky ochrany CHKO a Natura 2000 - pračí oblast Pálava
- řešit podmínky ochrany kvalitních prvků zeleně
- řešit podmínky ochrany OP PR Turoid

Z11

- řešit hledisko nenarušení obrazu města (panoramata) a krajinného rázu
- dopravní obsluhu řešit z navržené plochy veřejného prostranství Z48
- řešit napojení na stávající technickou infrastrukturu
- výšková regulace zástavby: 1NP + podkroví
- intenzita využití pozemku: 50%
- řešit podmínky ochrany CHKO a Natura 2000 - pračí oblast Pálava
- řešit podmínky ochrany kvalitních prvků zeleně

Z12

- řešit hledisko nenarušení obrazu města (panoramata) a krajinného rázu
- dopravní obsluhu řešit z navržené plochy veřejného prostranství Z48
- řešit napojení na stávající technickou infrastrukturu
- výšková regulace zástavby: 1NP + podkroví
- intenzita využití pozemku: 50%
- řešit podmínky ochrany CHKO a Natura 2000 - pračí oblast Pálava
- řešit podmínky OP vodovodu
- řešit podmínky OP jednotné kanalizace

a **PV** „Plochy veřejných prostranství“ a ploch změn, které se v řešeném území nacházejí, vč. stanovených podmínek jejich využití: **Z48** – prodloužení ulice M. Majerové

Hlavní využití	Pozemky veřejných prostranství
Přípustné	<ul style="list-style-type: none"> - náměstí, návsi, ulice s úpravami reagujícími na intenzivní pohyb pěších - pozemky související dopravní a technické infrastruktury - pozemky stávajících vinných sklepů - zastávky a základy hromadné dopravy, odstavné a parkovací plochy, manipulační plochy, místa pro kontejnery - pěší stezky, cyklostezky, odpočinkové plochy - pozemky sídelní zeleně, víceúčelová hřiště, dětská hřiště, drobná architektura
Nepřípustné	<ul style="list-style-type: none"> - pozemky staveb a zařízení, které nesouvisí s přípustným nebo podmíněně přípustným využitím - pozemky staveb a zařízení, které narušují kvalitu prostředí nebo takové důsledky vyvolávají druhotně
Podmíněně přípustné	<ul style="list-style-type: none"> - zařízení a aktivity přispívající k sociálním kontaktům, bezpečnému pohybu i odpočinku osob (např. altány, pergoly, vodní prvky a plochy, veřejná WC, občerstvení s venkovním posezením, tržiště apod.) za podmínky, že svou funkcí a architektonickým výrazem odpovídají významu a charakteru daného prostoru
Podmínky prostorového uspořádání	<ul style="list-style-type: none"> - výšková regulace zástavby: není stanovena - intenzita využití pozemku: není stanovena

Podmínky využití všech pozemků:

- Účel využití může být ve všech plochách v konkrétních případech nepřijatelný, jestliže záměr na změnu využití nemá zajištěno odpovídající dopravní napojení a odstavování vozidel

6. NÁVRH URBANISTICKÉ KONCEPCE A ZÁSADY REGULACE V ÚZEMÍ – PODKLAD PRO ROZHODOVÁNÍ V ÚZEMÍ

6.1. Návrh urbanistické koncepce zástavby

- Urbanistická koncepce území vychází ze způsobu organizace a kompozice zástavby v navazujících částech obce, zahrnujících zástavbu pro bydlení.
- Urbanisticky je lokalita členěna tak, aby byl co nejvíce zachován stávající ráz lokality a docházelo k přirozenému přechodu sídla v krajinu.
- Lokalita je vzhledem k morfoligii terénu exponovaná a to jak ze strany města, tak z krajiny. Pozemky jsou situovány tak, aby pozemky na okraji lokality měli zahradu směrem do krajiny a byli jakýmsi přirozeným přechodem mezi krajinou a sídlem.
- Navrhovaná zástavba se rozkládá podél komunikace – ulice, která navazuje na stávající ulici M. Majerové. Navržená ulice je se stávající slepou ulicí zokruhována odbočením vedeným kolmo na ulici Hliniště mezi parcelami s již dokončenými rodinnými domy. Veřejná prostranství pro komunikace zpřístupňující stavby rodinného bydlení musí mít šíři minimálně 8 m z důvodu uspořádání sítí ve veřejném prostranství.
- Prodloužení ul. M. Majerové umožní přístup k pozemkům v západní části území a stavbám na nich. Zároveň tato ulice zajišťuje vedení sítí veřejné technické infrastruktury, které jdou v jejím profilu uloženy.
- Stávající výstavba v západní části předurčuje možnosti dokončení výstavby západně od ul. M. Majerové. Možnosti dokončení zástavby jsou limitovány vydanými správními rozhodnutími v území a také jsou limitovány stávajícími sítěmi veřejné technické infrastruktury, jejich ochrannými pásmy a skutečností, že tato infrastruktura musí být ponechána v neoplocených pozemcích, veřejně přístupných zejména z důvodu údržby.
- Pozemky pro bydlení v rámci plochy jsou navrženy tak, aby poskytly dostatečnou výměru pro výstavbu objektů bydlení.
- Je navržena zástavba bydlení v rodinných domech samostatně stojících, dvoj domech i domech spolupůsobících jako řadové domy.
- Vzhledem k velikosti parcel, jejichž minimální velikost není stanovena, je definována míra jejich využití, a to max. 40% v případě samostatně stojících izolovaných rodinných domů nebo max. 50% v případě řadových rodinných domů, resp. dvojdomů), a to vč. objektů hospodářského zázemí a zpevněných ploch.
- Zástavba uvnitř lokality je organizována po obou stranách ulice, ze které jsou jednotlivé rodinné domy přístupné a je zajištěna dopravní obslužnost. Domy umístěné jižně od navrhované ulice, a které jsou řešeny jako samostatně stojící, mají zahrady orientované do ulice Hliniště, domy umístěné ve svahu severně od ulice mají zahrady severně nad vlastními domy směrem dále do stávajících vinic. Dispozice staveb rodinných domů lze tedy řešit se situováním pobytových osluněných místností směrem zejména na jih, popř. západ nebo východ v případě zajištění vzájemného odstupu dvou sousedících rodinných domů.
- Návrh podrobné urbanistické koncepce navazuje na koncepci ÚP a rozvíjí ji v podobě podrobných podmínek, v částech území, které dosud nejsou stavebně využity, navrhuje využití pro bydlení v rodinných domech.
- Urbanistická koncepce řešeného území odpovídá intenzitě průměrného využití stabilizovaného území, využitelnost území je limitována počtem max. dalších 21 rodinných domů.
- Základní prostorová regulace omezuje části pozemků využitelné pro stavbu rodinných domů, určuje charakter a výškové omezení zástavby – viz dále kap. 6.2.
- Je navržen systém dopravní obsluhy v území, který vychází ze stávajícího stavu a trasování komunikací. Je navržena širší veřejných prostranství tak, aby odpovídala potřebě obsluhy staveb pro rodinné bydlení. Veřejná prostranství jsou navržena tak, aby při propojení východním směrem do stávající ulice umožnila zokruhování komunikační sítě a její další napojení na nadřazenou silniční síť v ulici Hliniště.

- Výšková hladina nově navržené zástavby se přizpůsobuje okolnímu prostředí - nepřevyší 2 nadzemní podlaží (včetně podkrovní).
- Veřejné prostranství je navrženo tak, aby veřejné řady inženýrských sítí byly uloženy ve veřejně přístupném prostranství.
- Navrhované řešení splňuje dle našeho názoru požadavky na kvalitní urbanistický a architektonický standard celého území, respektující přírodní a kulturní hodnoty.

6.2. Zásady regulace území - podmínky využití pozemků

- Hlavní hmota objektu rodinného domu na pozemku bude sloužit pro zajištění základní funkce v souladu s definicí dle Územního plánu Mikulov. Hlavním objektem se rozumí hlavní obytné prostory (obytné pokoje, obývací pokoj, kuchyň, jídelna, a nutné tech. a sociální zázemí. Do hlavního objektu se řadí i garáže, bazén a další prostory, pokud jsou v přímém vnitřním propojení.
- Vedlejší (doplňkové) objekty, pomocné stavby, jako doprovodné stavby pro zajištění provozu hlavní funkce využití umístěným v ploše zahrady, budou umístěny v souladu s obecnými podmínkami pro umístění staveb a jejich plošná výměra nepřesáhne 25 m². Situování těchto objektů bude dle Stavebního zákona a dohody sousedů. Tyto stavby musí svým hmotovým uspořádáním být přizpůsobeny stavbě hlavní a mohou být pouze přízemní.
- Rodinným domem, dvojdomem či řadovým domem se v této územní studii rozumí:
 - a/ rodinný dům – samostatně stojící objekt, umístěný na pozemku tak, že od hranice se sousedním pozemkem je vzdálený min. 2,00 m, přičemž minimální vzdálenost od sousedního objektu rodinného domu je 7,00 m, resp. min 4,00 m v případě, že se na žádné z protilehlých stěn nenachází okna obytných místností.
 - b/ dvoujdům – dva objekty sousedících rodinných domů, které mají jednu vzájemně sousedící štítovou stěnu na hranici pozemků těchto dvou staveb. Domy spolupůsobící jako dvoujdům jsou na pozemku umístěny vždy tak, aby umožnily výstavbu sousedícího rodinného domu, spolupůsobícího jako dvoujdům. Od ostatních okolních pozemků je každý z nich umístěn tak, aby dodržel minimální odstupové vzdálenosti od hranic sousedních pozemků 2,0 m, přičemž minimální vzdálenost od sousedního objektu rodinného domu je 7,00 m, resp. min 4,00 m v případě, že se na žádné z protilehlých stěn nenachází okna obytných místností.
 - c/ řadový dům – objekty sousedících rodinných domů, které mají obě štítové stěny na hranicích pozemku se sousedními domy. Domy spolupůsobící jako řadové jsou na pozemku umístěny vždy tak, aby umožnily výstavbu sousedícího řadového rodinného domu.
- Podmínky pro umístění koncového řadového domu jsou shodné jako v případě dvojdomu.
- Vedlejšími doplňkovými stavbami a hospodářským zázemím se rozumí: drobné objekty pro skladování zahradního nábytku, nářadí a techniky pro účely obhospodařování pozemku, např. skleníky, či stavby pro chov drobného domácího zvířectva pro vlastní potřeby, pěstování užitkové a okrasné zeleně, domácí dílny pro hobby činnost, ale i bazény, pergoly apod.
- Od komunikace budou objekty rodinných domů odděleny pásem zahrad, přičemž celý tento prostor musí být min. z poloviny zatravněný s výsadbou stromů či keřů, tj. zpevněná či dlážděná plocha bude sloužit pouze k vybudování parkovacích stání a přístupového chodníku.
- Stavební čára je definovaná jako souběžná s uliční čarou (osou navržené ulice M. Majerové).
- Stavební čára je navržena jako volná - v severní části zástavby „nad ulicí“ min. 6,00 metrů (max. 10,00 m) od hranice pozemku, resp. 3,00 m (max. 6,00 m) v případě spodní jižní řady solitérních rodinných domů „pod ulicí“.
- Stavební čára udává hranici vymezené zastavitelné plochy a hranici osazení hlavního objektu směrem do uličního prostoru. V ploše mezi ulicí a stavební čarou budou vjezdy, vstupy, nekrytá parkovací stání, zeleň.

- Před stavební čáru mohou vystupovat balkony, arkýře, markýzy, římsy, případně jiné konstrukce, přiměřené rozsahem, tvarem a funkcí, které jsou součástí hlavního objemu stavby.
- Umístění drobných objektů pro odpadové nádoby a objektů přípojek (pilířků atp.) ve veřejném prostoru je požadováno za oplocením rodinných domů, nebo jako součást vlastních staveb RD.
- Uliční profil je široký 8,00 m, přičemž 2,00 m široký pruh podél severní hrany ulice zabírá chodník pro pěší, v jižní části jsou navržena návštěvnická parkovací stání, vždy v kombinaci s vynechaným prostorem pro výsadbu stromů, které budou ulici v pravidelném rytmu členit.
- Jedinou vhodnou formou bydlení v této lokalitě je bydlení v rodinných domech. Preferovány jsou stavby přízemní, nebo stavby přízemní s obytným podkrovím se sedlovými střechami nebo ustoupeným podlažím.
- Jsou navrženy domy obdélného půdorysu, umístěné při dodržení odstupových vzdáleností od hranic daných zákonem. Usazení domu by mělo vycházet z co nejpohodlnějšího spojení obytného interiéru objektu s jeho venkovním prostředím.
- Maximální hloubka rodinného domu je stanovena na 16,00 m, tj. rozměr ve směru kolmém k navržené ulici.
- Sklon šikmých sedlových střech je stanoven na 40 stupňů, s orientací hřebene rovnoběžně s osou přilehlé ulice. Podkroví bude respektovat definici dle ČSN 734301.
- V případě plochých střech se předpokládá jejich ozelenění.
- Navrhované řešení splňuje požadavky na kvalitní urbanistický a architektonický standard celého území, respektující přírodní a kulturní hodnoty, a zejména vztah lokality k CHKO. Pro prostorové uspořádání je dále požadavek na respektování charakteru zástavby stabilizovaného území města Mikulov.

6.3. Zásady regulace území - parcelace

Nově je navržena úprava parcelace tak, aby veřejná prostranství navržená k obsluze pozemků bydlení, měla dostatečné parametry (min. 8,00 m šíře veřejného prostranství), parcelace území respektuje v maximální míře stávající parcelaci a majetkové vztahy (stabilizovaná část území).

V jižní části území „pod ulicí“ je parcelace navržena nově, protože stávající parcelní členění neumožňuje účelné využití území pro stanovený způsob využití na parcelách dostatečné výměry ani přístup.

Je navržena parcelace území:

- pozemek pro veřejné prostranství - komunikace, tedy ulice s komunikací, chodníky, prostor pro parkování a odstavování vozidel, veřejnou zeleň apod.
- pozemky 21 rodinných domů – navrženy tak, aby plošné parametry odpovídaly požadavkům Územního plánu Mikulov.

Pozemky veřejných prostranství jsou vymezeny invariantně (nelze měnit polohu jejich hranic) a to tak, aby odpovídaly požadavkům na vymezení veřejných prostranství zpřístupňujících pozemky bydlení a odpovídaly možnostem území (napojení na dopravní infrastrukturu obce, podmínky územního plánu), tedy že nejmenší šířka veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace zpřístupňující pozemek rodinného domu, je 8,00 m.

Pozemky pro bydlení lze vzájemně polohově upravit (lze měnit polohu jejich hranic), sloučit je nebo rozdělit, to vše za podmínky, že změna nevyvolá změnu charakteru zástavby (ulice tvořená rodinnými domy takových prostorových parametrů, které budou vytvářet harmonický celek se zástavbou obce jako celku) a za podmínky, že budou pozemky staveb splňovat parametry požadované Územním plánem Mikulov a touto Územní studií.

Na jednom pozemku (návrhové pozemky ozn. č.1 až 12), navrženém touto územní studií, určeném pro bydlení, bude stát **maximálně jeden rodinný dům**.

Řešení plotů ve vztahu k veřejnému prostoru a volné krajině

jednotlivé pozemkové parcely budou od sebe odděleny ploty a to podle konkrétní situace a vztahu k veřejnému prostoru, k ulici, sousednímu objektu nebo do volné krajiny.

Jsou navrženy tři druhy oplocení, nebo řešení bez oplocení

- v případě zástavby "nad ulicí":

- průhledné oplocení, výška do 1,20 m - závazně požadované ve vztahu k veřejnému prostoru v a předprostoru rodinných domů, a to na hranici mezi pozemkovými parcelami a ulicí (chodníkem) a mezi vzájemně sousedícími parcelami, a to do vzdálenosti min. 6,00 m od hrany komunikace, resp. veřejného prostoru nebo bez oplocení - variantně je možné namísto nízkého oplocení (do 1,20 m) ve vztahu k prostoru veřejnému ponechat předprostor rodinných domů bez oplocení.

- průhledné oplocení, výška do 2,00 m - závazně požadované do volné krajiny, v severní části řešené lokality, a to max. od vzdálenosti 26,00 m od hrany komunikace, resp. veřejného prostoru - bude řešeno jako průhledné, např. z drátěného pletiva.

- oplocení - obecně, výška do 2,00 m - na hranicích pozemků mezi jednotlivými stavebními parcelami je možné uvažovat s plným oplocením, a to min. od 6,00 m a max. do vzdálenosti 26,00 m od hrany komunikace, resp. veřejného prostoru. toto oplocení zajišťuje soukromí v bezprostřední blízkosti rodinných domů nebo mezi nimi.

- v případě zástavby "pod ulicí":

- bez oplocení - závazně požadované ve vztahu k veřejnému prostoru v a předprostoru rodinných domů, a to na hranici mezi pozemkovými parcelami a ulicí (chodníkem) a mezi vzájemně sousedícími parcelami, a to do vzdálenosti min. po stavební čáru rodinného domu na předmětném pozemku od hrany komunikace, resp. veřejného prostoru.

- průhledné oplocení, výška do 2,00 m - závazně požadované směrem k městu v jižní části řešené lokality, a to max. od vzdálenosti 22,00 m od hrany komunikace, resp. veřejného prostoru - bude řešeno jako průhledné, např. z drátěného pletiva.

- oplocení - obecně, výška do 2,00 m - na hranicích pozemků mezi jednotlivými stavebními parcelami je možné uvažovat s plným oplocením, ale i směrem do veřejného prostoru a to do vzdálenosti max. po stavební čáru rodinného domu na předmětném pozemku od hrany komunikace, resp. veřejného prostoru.

6.4. Dopravní řešení

Obsluha dopravní infrastrukturou bude zajištěna prostřednictvím veřejného prostranství, kde budou umístěny : komunikace, parkovací stání, zeleň v dopravním prostoru. Řešené území systémem komunikací navazuje na stávající místní komunikaci v ulici M. Majerové. Ve stávající komunikaci nebo podél ní jsou uloženy potřebné inženýrské sítě.

Dopravní obsluha řešeného území je zajištěna prodloužením stávající ulice a zokruhováním obslužné dopravní sítě.

Napojení na veřejnou dopravní infrastrukturu v obci

Je zajištěno jediným možným způsobem v prodloužení ul. M. Majerové z východu směrem do řešeného území a zokruhováním propojovací komunikací směrem do ul. Hlaniště.

Vzhledem k využití navazujícího zastavěného území v ul. M. Majerové není možné jiné alternativní napojení.

Komunikace je navrhována dvoupruhová a jednopruhá obousměrná s výhybnami, způsob řešení koresponduje s šířkovými poměry veřejných prostranství. V rámci lokality je průjezd zokruhován s výjimkou západního zakončení v prodloužení navrhované ulice M. Majerové, které tvoří dílčí slepý úsek. Prostor komunikace zahrne rovněž trasy inženýrských sítí (které je třeba ponechat ve veřejně přístupném prostoru).

Dopravní obsluha v území

- je navržena obousměrnou komunikací šíře 3,5 až 6,0 m, je požadováno zokruhování ulic v území.
- Na vjezdu do obytných zón, bude osazen zpomalovací práh a příslušné svislé dopravní značení.
- Tam, kde komunikace slouží k obsluze staveb bydlení, bude umístěna ve veřejném prostranství v šířce min. 8m.
- Komunikace obslouží navržené pozemky rodinných domů i stávající objekty, které jsou dnes jen obtížně a provizorně napojené, a bude zajišťovat účelovou dopravu pro navazující pozemky zahrad.
- Z komunikace jsou řešeny sjezdy na pozemky rodinných domů.
- Komunikace budou řešeny tak, aby umožnily obsluhu území i pro vozidla svozu odpadu, vozidla HZS a dalších složek IZS.
- Poloměry oblouků v křižovatkách řešit pro skupinu vozidel 2, tedy pro vozidlo pro odvoz odpadu
- Zvolený systém dopravní obsluhy byl navržen zejména z důvodu optimální obsluhy řešeného území a maximálně respektuje stávající způsob obsluhy a parcelaci území.
- Vnitřní komunikační systém lokality tvoří jedna nová ulice v prodloužení stávající ulice M.Majerové a na ní kolmá propojka s ulicí Hliniště.
- Komunikace je navržena jako obousměrná.
- Šíře dopravního prostoru komunikace musí být vždy minimálně 3,50 m.
- Komunikace bude doplněna podélnými parkovacími stánkami po stranách, vždy ve skupině s prostorem uliční zeleň s osazením stromů. Podélná stání jsou délky 6,50 m a šířky 2,20 m. Velikosti stání odpovídají osobním vozidlům podskupiny O2.
- Kryty zpevněných ploch se v tomto stupni PD předpokládají ze živice nebo ze zámkové betonové dlažby. Rozlišení pojízdných ploch a ploch pro parkování bude provedeno změnou barvy krytu nebo změnou materiálu.
- I pás určený převážně pro pěší bude dimenzován na pojiždění motorovou dopravou. Navrhované řešení umožňuje bezproblémový a bezpečný pohyb cyklistů i pěších.
- Polohu komunikací a parkovišť lze v rámci následné PD upravovat v rámci pozemků veřejného prostranství, včetně návrhu parkovacích stání.

Řešení dopravy v klidu

- Navržená celková minimální kapacita parkovacích stání ve veřejném prostoru vychází z potřeby obytného okrsku, parkování automobilů vlastníků RD je navrženo na vlastních pozemcích jednotlivých RD, a to v počtu parkovacích stání pro účel využití pozemku a užívání staveb na něm umístěných v rozsahu požadavků příslušné české technické normy pro navrhování místních komunikací. Počet parkovacích stání ve veřejném prostranství musí odpovídat konkrétní navrhované kapacitě bydlení (reálnému počtu obyvatel), pokud se tento bude lišit od předpokládaného počtu užitím ve výpočtu níže (bude-li navýšen).
- V zástavbě rodinnými domy je počítáno s dvěma odstavnými stánkami na rodinný dům a není uvažováno s vícebytovými rodinnými domy.
- Odstavná a parkovací stání u nových staveb musí být řešena jako součást stavby na pozemku stavebníka.
- Řešení vjezdů na pozemky je definováno jako volný průjezd, popř. opatřený vjezdovými vraty, a to tak, že šířka sjezdu – tedy snížené obruby - je max. 4,00 m v případě zástavby „nad ulicí“ a šířka sjezdu je max. 6,00 m v případě zástavby „pod ulicí“.
- Výpočet potřeby parkovacích stání bude proveden dle ČSN 73 6110.

Výškové řešení

Vedení nivelet je nutné přizpůsobit v dalším stupni dokumentace konfiguraci stávajícího terénu a s ohledem na budoucí osazení staveb. Sklonové poměry území umožní řešení všech komunikací tak, aby byly do dodrženy podmínky bezbariérového pohybu na veřejných prostranstvích pro osoby s omezenou schopností pohybu a orientace (např. vodící linie, podélné sklony <8.33%, příčné sklony 2,00%).

Pěší provoz v území

Řešené území je přístupné pro pěší v trasách navržených komunikací, po chodnících.

Podmínky pro umístování dopravní infrastruktury

- silniční doprava v lokalitě bude realizována místní komunikací
- místní komunikace v lokalitě bude napojena ze stávající ulice M. Majerové a ulice Hliniště.
- v řešeném území budou vytvořena odstavná parkovací místa dle kapacity objektů na vlastních pozemcích staveb rodinných domů dle normových hodnot
- garáže a parkoviště aut budou v plochách umístovány v parametrech ČSN 736056
- při návrhu křižovatek a napojení lokality budou minimalizovány negativní vlivy na stávající zástavbu
- podmínkou pro umístování komunikací v území je umístění a křížení místních komunikací a jejich napojení na silnici III. třídy v parametrech ČSN 73 6101, ČSN 736102 a ČSN 736110.
- Z hlediska návrhu dopravní infrastruktury bude dále postupováno dle zákona o pozemních komunikacích a vyhlášky č. 104/1997 Sb. kterou se provádí zákon o pozemních komunikacích, v platném znění.
- Pro uliční prostor (mezi stavbami vystupujícími nad terén - týká se i oplocení pozemků) u nových komunikací s obousměrným provozem zpřístupňujících pozemky rodinných domů je třeba podle ČSN 73 6110, TP 103 a § 22 vyhlášky č.501/2006 Sb. dodržet šířku min. 8,00 m.
- Musí být dodržena vyhl. č. 398/2009 Sb. o obecných technických požadavcích11 zabezpečujících bezbariérové užívání staveb, ve znění pozdějších předpisů (vodící a naváděcí linie, bezbariérovost, parkovací místo pro zdravotně postižené osoby atd.)
- Průjezdový prostor navržené obousměrné komunikace bude min. 3,50 m s výhybnami.
- Odstup pevných překážek (plot, skříňky inž. sítí, sloupy veřejného osvětlení, dopravní značky apod.) od průjezdového prostoru komunikací musí být nejméně 0,50 m.
- Povrchová voda bude z komunikací svedena a zadržována, a množství srážkové vody musí být před napojením do jednotné kanalizace významně redukováno.

Podmínky PČR

Policie České republiky Dopravní inspektorát Břeclav na základě žádosti o vyjádření k územní studii v části obce Mikulov, ulice M. Majerové, sděluje následující:

- *Požadujeme navázat pěší vazbu na stávající chodník v ulici U Lomu, kde lze převést místem pro přecházení na ulici Hliniště k parcelnímu číslu 3347/311 až k 3347/303.*
- *Od ulice Hliniště zrušit přejezdový práh.*
- *Parkovací místa realizovat střídavě, pro zpomalení dopravy.*
- *Oblast zóny, kde se nachází domy 14, 15, 21, 22 realizovat ve stejném duchu jako celou lokalitu.*
- *Vzhledem k šířkovým a výškovým podmínkám na p. č. 3347/303 doporučujeme tuto část zjednosměrnit směrem z ulice Hliniště do ulice M. Majerové*

7. TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

Lokalita s cca 21 RD se nachází v severní části města Mikulov.

Řešení veškerých inženýrských sítí bude předmětem navazujících PD.

7.1. Odkanalizování území a odvodnění

Lokalita bude odkanalizována jednotnou kanalizací.

Jednotná kanalizace bude vedená ve veřejném prostoru pod dopravním komunikací a bude řešena jako gravitační. S ohledem na morfologii řešení lokality, bude její odvodnění řešeno dvěma směry – (1) napojením na stávající řád v ulici M. Majerové a (2) novým řadem napojeným do ulice Hlaniště.

Odkanalizování splaškových vod bude napojeno prostřednictvím veřejných kanalizačních řadů jednotné kanalizace ve veřejných prostranstvích navržených ulic na ČOV. V dalším stupni PD bude nutno prověřit vhodné technické řešení odkanalizování splašků do veřejné kanalizace v celém rozsahu řešeného území.

- Objekty rodinných domů a objekty s bydlením spojené mohou být realizovány až po zajištění napojení inženýrských sítí a napojení na veřejnou kanalizaci a ČOV.
- Dešťové vody z pozemků rodinných domů budou řešeny akumulací a zasakováním přímo na těchto pozemcích.
- Odvodnění veřejných prostranství a komunikací bude v maximální možné míře realizováno prostřednictvím zelených pásů a zatravněných vsakovacích průlehů.
- Možnost vsakování musí být prověřena před přípravou následných stupňů PD ověřením hydrogeologie území, vsakovací zkouškou.
- Územní studie postup pro odvádění dešťových vod ze stavebních pozemků nezpřesňuje nad rámec ÚP, vymezení stavebního pozemku územní studií umožňuje dodržení požadavků prováděcího předpisu v dokumentaci pro umístění stavby.

ÚS navrhuje nakládání a hospodaření s dešťovými vodami jedním ze způsobů uvedených v § 20 odst. 5 vyhl. 501/2006 Sb., a to zejména:

- akumulací s následným využitím, vsakováním nebo výparem, pokud to hydrogeologické poměry, velikost pozemku a jeho výhledové využití umožňují a pokud nejsou vsakováním ohroženy okolní stavby nebo pozemky,
- odváděním do vod povrchových prostřednictvím dešťové kanalizace, pokud jejich vsakování, výpar ani akumulace s následným využitím není možná,
- regulovaným odváděním do jednotné kanalizace, není-li možné odvádění do vod povrchových.

V následném stupni PD bude v návrzích konkrétních staveb zajištěn požadavek:

- minimalizovat podíl nepropustných zpevněných ploch,
- využít polopropustných materiálů pro zpevněné plochy,
- využívat srážkové vody k provozu nemovitostí a zavlažování.

7.2. Zásobování vodou

Lokalita bude napojena na vodovodní řád města Mikulov. Do nové lokality bude prodloužen veřejný vodovod z ulice M. Majerové. Prodloužení vodovodu je navrženo z PE-d 90 mm napojením na stávající řád PE-d110 (po rekonstrukci, požadavek VAK-Břeclav) a bude umístěno ve veřejné komunikaci, resp. v chodníku.

Na vodovodu budou pro provozní a požární účely osazeny hydranty.

Objekty rodinných domů mohou být realizovány až po zajištění napojení inženýrských sítí.

V souladu s ustanovením § 2 odst. 1 písm. b) vyhlášky č. 23/2008 Sb., o technických podmínkách požární ochrany staveb, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „vyhláška č. 23/2008 Sb.“), musí být vnější zdroje požární vody (nový vodovod) navrženy dle čl. 5 ČSN 73 0873, požární bezpečnost staveb – zásobování

požární vodou, tj. pro rodinné domy nad 200 m² zastavěné plochy musí být nejmenší dimenze potrubí DN 100 s odběrem 6l/s při tlaku min. 0,2 Mpa.

7.3. Zásobování plynem

Do řešené lokality je navrženo prodloužení STL plynovodu vedeného ve veřejném prostoru dopravní komunikace v prodloužení ulice M. Majerové. V řešené lokalitě je uvažováno s výstavbou převážně rodinných domů v celkovém počtu až 25 objektů rodinných domů s maximálním příkonem 38 m³/hod.

Místo napojení nového plynovodu na stávající STL plynovod DN 100 (ve vlastnictví GasNet) je patrné na situaci.

Ochranné pásmo plynovodu:

Plynárenská zařízení jsou chráněna podle „Energetického zákona“ č. 458/ 2000 Sb. §68 ochrannými pásmy a §69 bezpečnostními pásmy.

Ochranná pásma slouží k zajištění bezpečného a spolehlivého provozu plynárenských zařízení. Ochranným pásmem se pro účely tohoto zákona rozumí souvislý prostor v bezprostřední blízkosti plynárenského zařízení vymezený svislými rovinami vedenými ve vodorovné vzdálenosti od jeho půdorysu. Ochranné pásmo činní u nízkotlakých a středotlakých plynovodů a plynovodních přípojek, jimiž se rozvádí plyn v zastavěném území obce 1 m na obě strany. Bezpečnostní pásma nejsou u nízkotlakých a středotlakých plynovodů stanovena.

Konkrétní podmínky napojení budou stanoveny v následném řízení.

7.4. Zásobování elektřinou - síť NN

Lokalita bude napojena na rozvodnou energetickou distribuční síť EG.D, a.s. Dle možnosti rozvodné soustavy bude využito napojení na NN rozvody z navazující ulice kabelovými vedeními ve veřejném prostoru dopravní komunikace. Řešení může vyžadovat provedení přeložky stávajících vedení.

Celková kapacita rozvoje území zahrnuje připojení 21 nových rodinných domů kabelovým vedením zakončeným v přípojkových skříních. V lokalitě bude instalováno osvětlení místních komunikací napojené na stávající veřejné osvětlení.

- Připojení jednotlivých stavebních míst bude řešeno páteřními kabely po obou stranách ulice, které budou smyčkovat nové přípojkové skříně/pilíře SS100 nebo SS200 pro připojení nemovitostí.
- Přípojkové skříně musí být volně přístupné z veřejného pozemku.
- Trasy rozvodných kabelů musí být vedeny ve veřejných prostranstvích avšak mimo komunikace (kromě křížení) a mimo parkovací plochy.

Podmínky pro umístování technické infrastruktury

- trasy technické infrastruktury budou umístovány zejména na přístupných neoplocených pozemcích či v nebo podél komunikací;
- likvidace dešťových vod bude řešena zejména akumulací a zasakováním přímo na těchto pozemcích;
- bude zajištěno řádné odvodnění komunikací a ostatních zpevněných ploch, dešťové vody ze zpevněných ploch u RD a dešťové vody ze střech okolních objektů nebudou svedeny na komunikaci.

8. Návrh urbanistické koncepce a zásady regulace území – podklad pro úpravy ÚPD

Územní studie je v souladu s ÚP Mikulov a navrhuje pouze úpravu Výrokové části UP Mikulov v bodě týkající se podlažnosti staveb: „výšková regulace zástavby: 1NP + podkroví **nebo ustoupené podlaží**“, a to ve všech plochách změn (Z10, Z11), které se v řešeném území nacházejí.

9. Podmiňující faktory rozvoje území

8.1. Veřejně prospěšné stavby

V rámci řešeného území ÚP Mikulov vymezuje veřejně prospěšné stavby a opatření:

VDT 9 – stavba komunikace a technické infrastruktury, kterou je veřejné prostranství (PV), jehož plocha je shodná s plochou změny Z48 – prodloužení ulice M. Majerové s napojením na ulici Hliniště.

8.2. Vlastnické vztahy

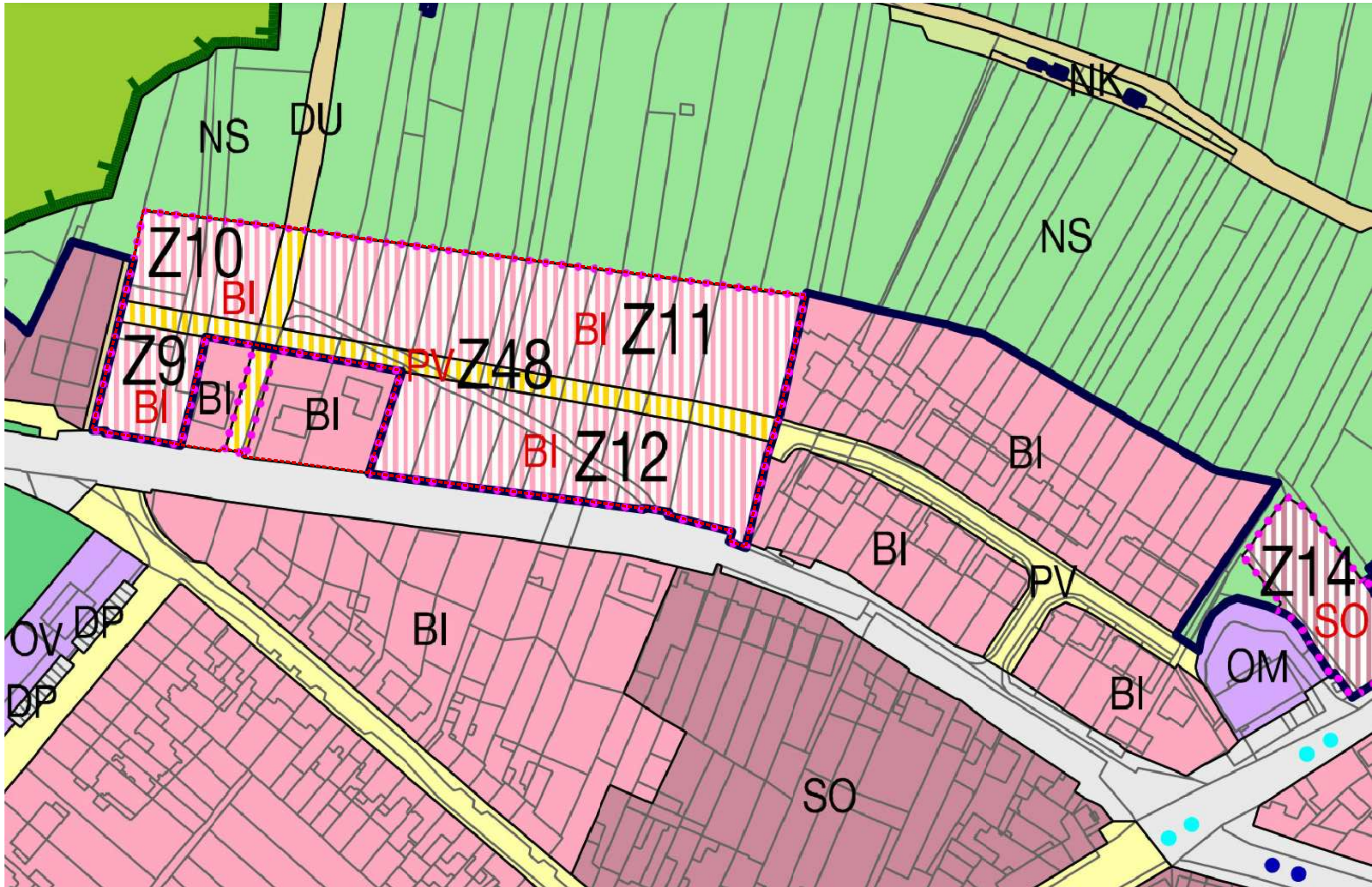
Řešené území zahrnuje pozemky soukromých osob i pozemky Města Mikulov. Je nezbytné v rámci řešené lokality řešit změny vlastnických vztahů za účelem vybudování veřejné oblužné komunikace k jednotlivým pozemkovým parcelám. V rámci ÚS je navržena nová parcelace, která respektuje podmínky ÚP Mikulov.

8.3. Podmiňující investice

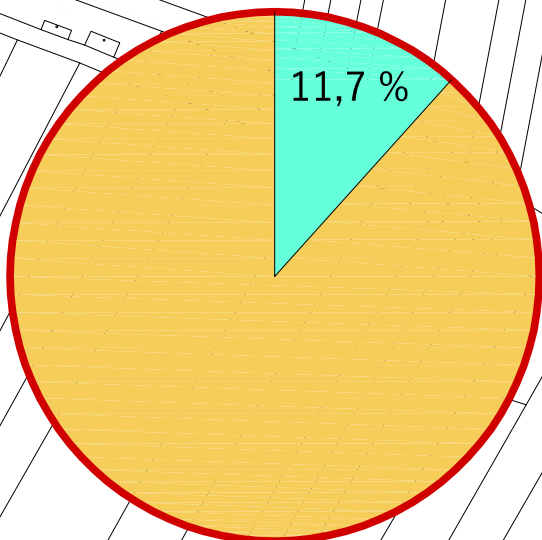
Podmínkou zástavby pro bydlení je vybudování veřejné dopravní a veškeré technické infrastruktury v rozsahu potřebném pro napojení pozemků a výstavby.

10. Závěr

Územní studie prověřila danou lokalitu a naznačila určité možnosti jakým způsobem a v jakých formách se lokalita může dále rozvíjet. Byly prověřeny jednotlivé varianty, přičemž tři varianty (A~C) jsou znázorněny i v nadhledech. V nich byly posuzovány zejména tvary střecha a způsoby zastřešení s ohledem na krajinný ráz, kotext s městským prostředím města Mikulov, ale i s navazující volnou krajinou. Na základě doporučení CHKO, ale i rozhodnutí pověřeného zastupitele a Komise pro architekturu a dopravu, byla zvolena varianta „B“, která kombinuje oba možné způsoby zastřešení a tuto variantu doporučuje.

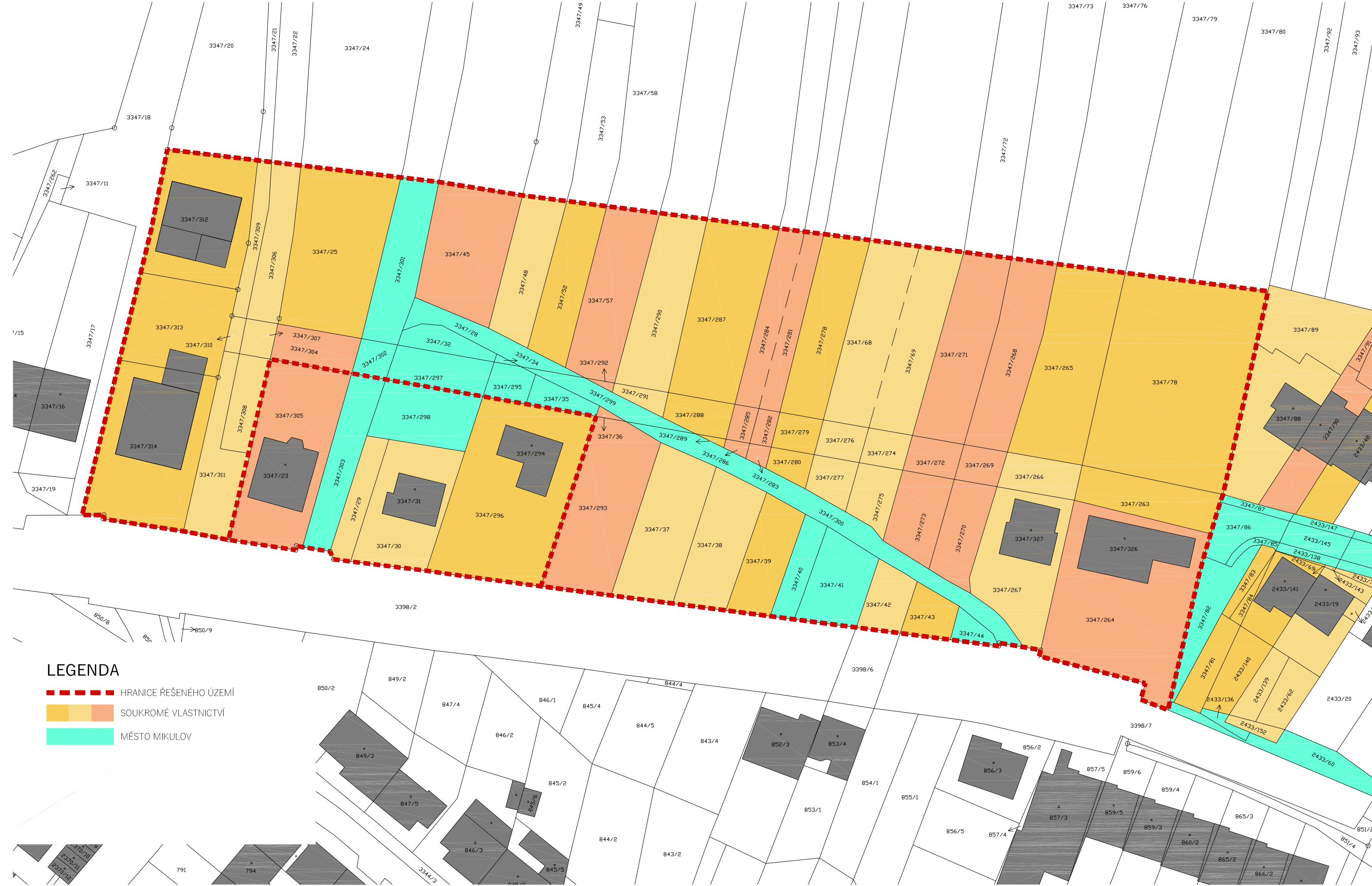






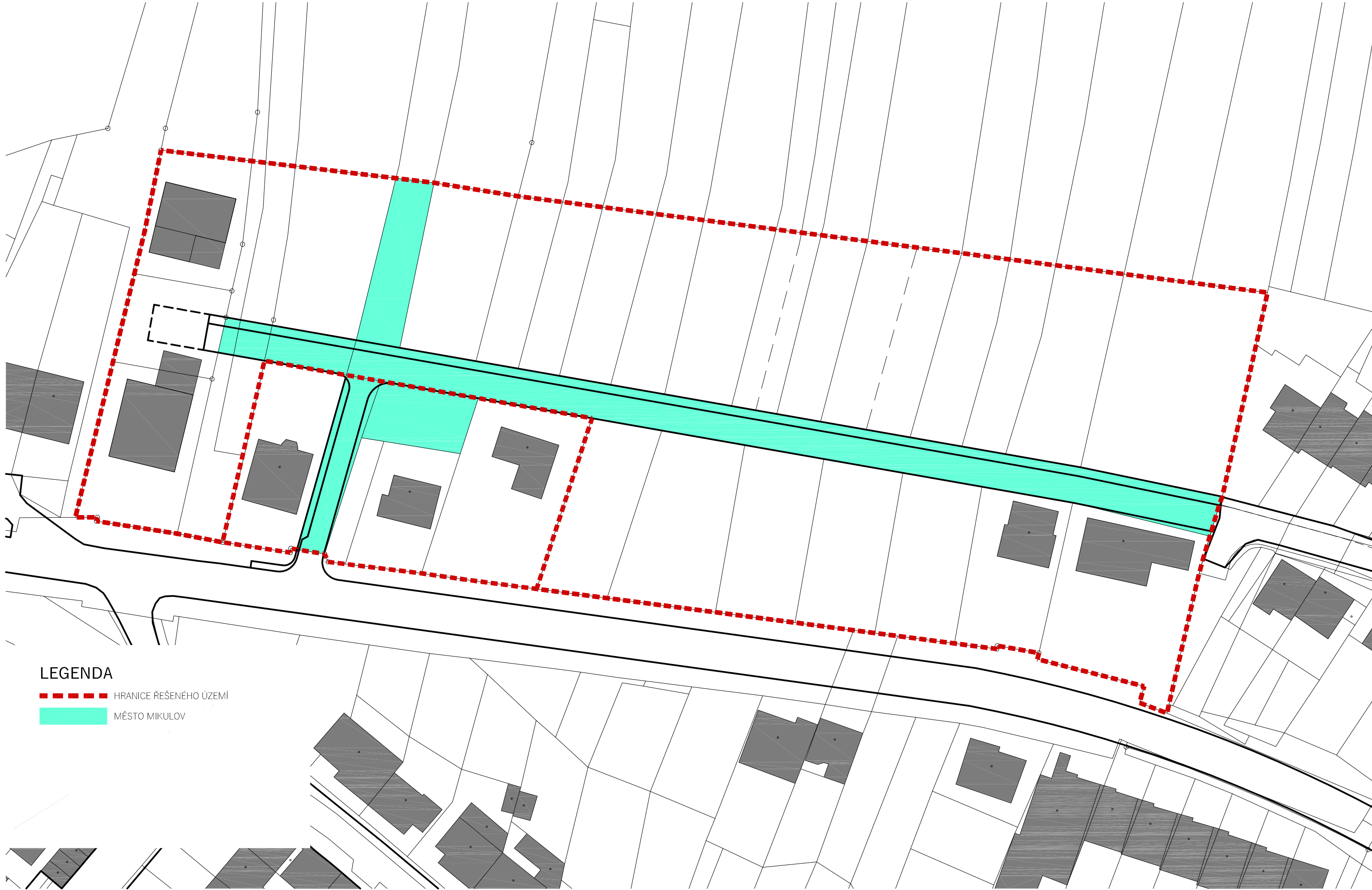
LEGENDA

- HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ
- SOUKROMÉ VLASTNICTVÍ
- MĚSTO MIKULOV



LEGENDA

- HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ
- SOUKROMÉ VLASTNICTVÍ
- MĚSTO MIKULOV



LEGENDA

- HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ
- MĚSTO MIKULOV



MIN. VSAKOVACÍ PLOCHA ŘADOVÉHO DOMU:
50 % Z CELKOVÉ PLOCHY POZEMKU

HRANA ZÁSTAVBY: max. 26,00 m

MAXIMÁLNÍ ODSTUP ZÁSTAVBY: 10,00 m

MINIMÁLNÍ ODSTUP ZÁSTAVBY: 6,00 m

HRANA ZÁSTAVBY: max. 22,00 m OD ULICE M. MAJEROVÉ

MIN. ODSTUP OD HRANICE POZEMKU: 2,00 m

MIN. VSAKOVACÍ PLOCHA POZEMKU
SAMOSTATNĚ STOJÍCÍHO DOMU: 60 %

MIN. ODSTUP ZÁSTAVBY: 3,00 m

MAX. ODSTUP ZÁSTAVBY: 6,00 m

LEGENDA

- HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ
- STÁVAJÍCÍ OBJEKTY
- PŮDORYSNÁ REGULACE
- ZÁSTAVITELNÁ PLOCHA

LEGENDA

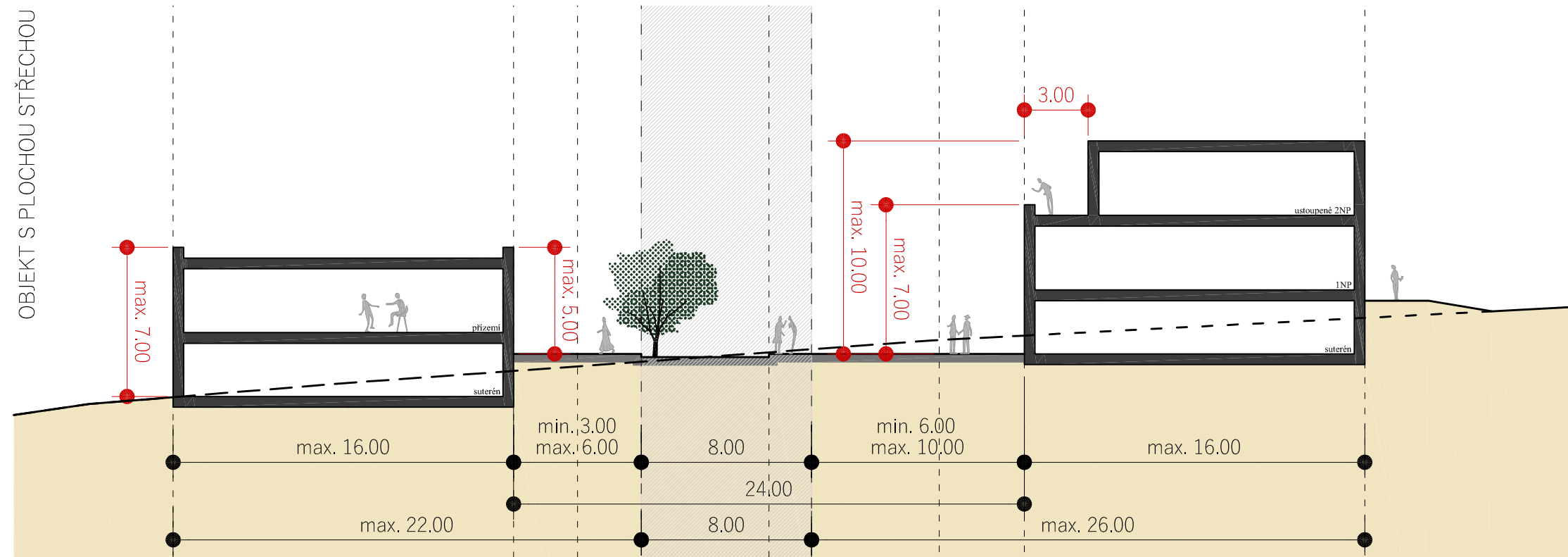
Schéma znázorňující výškové poměry a způsob osazení rodinných domů ve vztahu k přilehlé komunikaci (k nejnižšímu bodu na styku s hranicí pozemku)

PŘÍKLAD pro sklon terénu <math><6^\circ</math>

zástavba "pod" ulicí

uliční profil
prodloužení M. Majerové

zástavba "nad" ulicí



OBECNÉ REGULATIVY - platné pro veškerou zástavbu bez ohledu na typ střechy či polohu vůči ulici

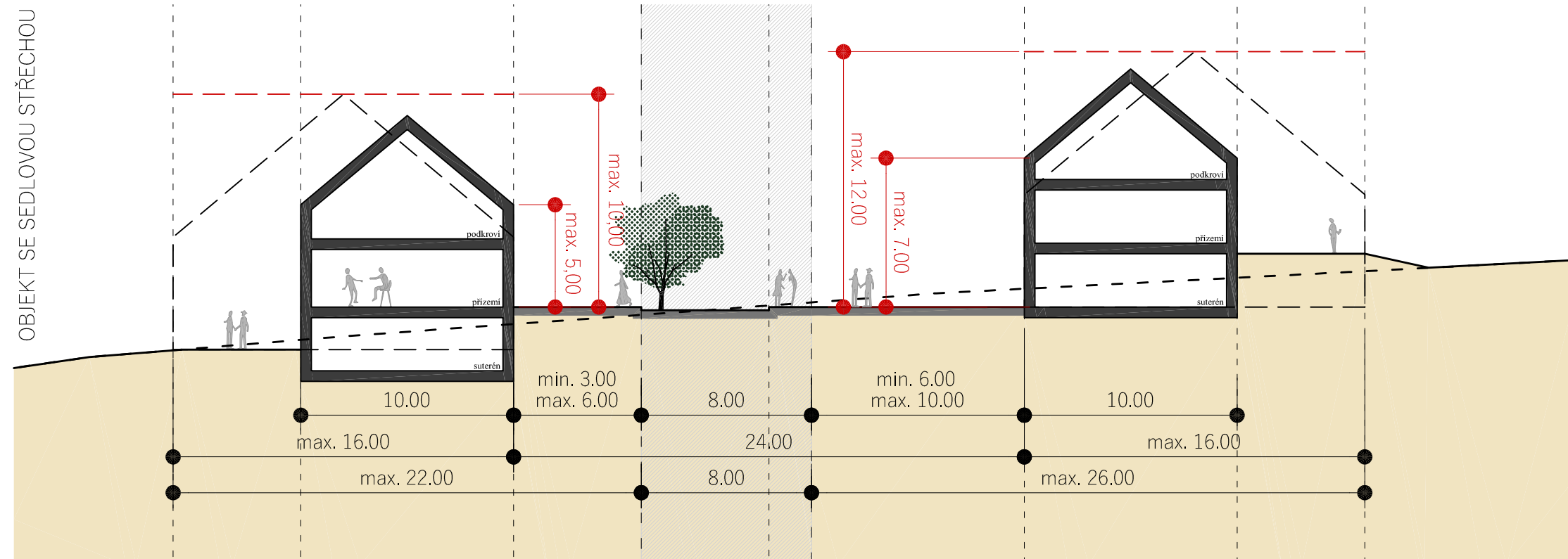
- na pozemcích, jejichž šířka je $\geq 12,00$ m, musí být dodržen odstup domu alespoň od jedné hranice sousední parcely min. 2,00 m, pokud jde o fasádu bez oken, resp. 7,00 m od boční fasády sousedního rodinného domu s okny obytných místností
- uliční průčelí musí být orientováno rovnoběžně s osou ulice
- navrhovaná výměra součtu zastavěných a zpevněných ploch: max. 40 % v případě samostatně stojících izolovaných rodinných domů nebo max. 50% v případě řadových rodinných domů, resp. dvojdomů), a to vč. objektů hospodářského zázemí
- max. podlažnost: přízemí + 1. ustoupené podlaží nebo podkrovní max. výměry 50 % zastavěné plochy, podsklepeno
- z tvarů šikmých střech je možné volit pouze sedlovou

Řešení s plochými střechami - zástavba "pod" ulicí

- max. výška atiky přízemí 5,00 m (ze strany od ulice v prodloužení M. Majerové
- vzdálenost od hranice pozemku (přilehlé komunikace) = min. 3,00 m, max. 6,00 m
- max. hloubka rodinného domu 16,00 m
- doporučená hloubka rodinného domu cca 10,00 m
- max. odstup nejvzdálenějšího bodu domu od ulice = 22,00 m

Řešení s plochými střechami - zástavba "nad" ulicí

- max. výška atiky domu 10,00 m
- max. výška atiky hmoty do ulice je 7,00 m
- nejvyšší podlaží (2NP) ustupuje od jižní hrany domu min. o 3,00 m
- vzdálenost od hranice pozemku (přilehlé komunikace) = min. 6,00 m, max. 10,00 m (měřeno od nejbližšího rohu domu k přední hranici)
- max. hloubka rodinného domu 16,00 m
- doporučená hloubka rodinného domu cca 10,00 m
- max. odstup nejvzdálenějšího bodu domu od komunikace = 26,00 m



Řešení se sedlovými střechami - zástavba "pod" ulicí

- max. výška hřebene 10,00 m, hřeben orientován rovnoběžně s ulicí
- max. výška severní římsy = 5,00 m (vzataženo od nejnižší úrovně pozemku v místě styku s hranou ulice
- je doporučeno sjednotit výšky obou říms
- odchylka výšek říms je možná pouze směrem dolů a to pouze na fasádách do zahrady; jejich min. výška = 5,00 m
- vzdálenost od hranice pozemku (přilehlé komunikace) min. 3,00 m, max. 6,00 m (měřeno od nejbližšího rohu domu k přední hranici)
- minimální odstup domu od hranice sousedního pozemku = 2,00 m, pokud jde o fasádu bez oken
- max. hloubka rodinného domu 16,00 m (nedoporučuje se)
- doporučená hloubka rodinného domu cca 10,00 m
- max. odstup nejvzdálenějšího bodu domu od komunikace = 22,00 m

Řešení se sedlovými střechami - zástavba "nad" ulicí

- max. výška hřebene 12,00 m, hřeben orientován rovnoběžně s ulicí
- max. výška římsy 7,00 m
- je doporučeno sjednotit výšky obou říms
- odchylka výšek říms je možná pouze směrem nahoru a to pouze na fasádách do zahrady
- vzdálenost od hranice pozemku (přilehlé komunikace) min. 6,00 m, max. 10,00 m (měřeno od nejbližšího rohu domu k přední hranici)
- max. hloubka rodinného domu 16,00 m (nedoporučuje se)
- doporučená hloubka rodinného domu cca 10,00 m
- max. odstup nejvzdálenějšího bodu domu od komunikace = 26,00 m

PŘÍKLAD
pro sklon terénu >6°

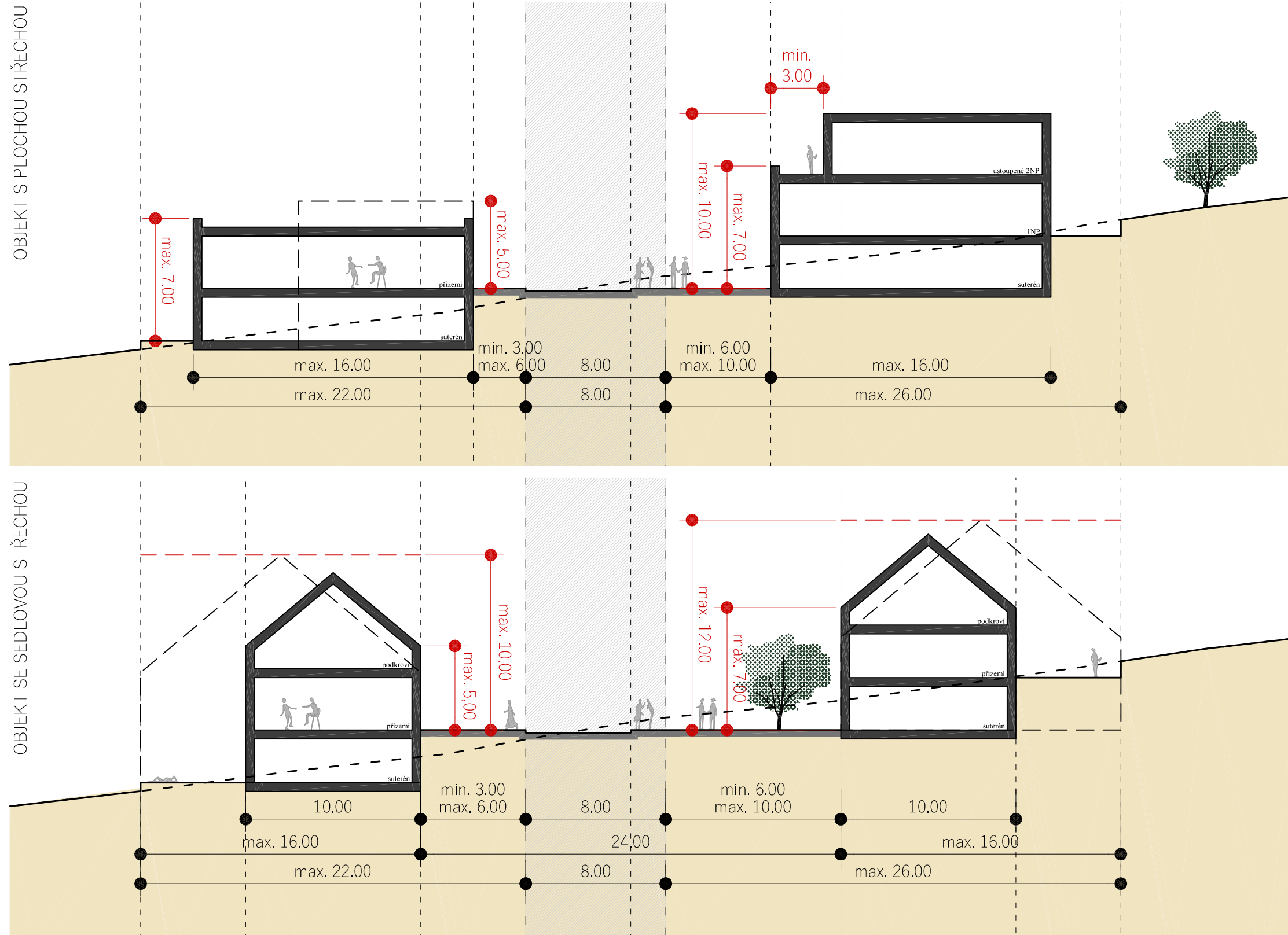
zástavba "pod" ulicí

uliční profil
prodloužení M. Majerové

zástavba "nad" ulicí

LEGENDA

Schéma znázorňující výškové poměry a způsob osazení rodinných domů ve vztahu k přilehlé komunikaci (k nejnižšímu bodu na styku s hranicí pozemku)



OBECNÉ REGULATIVY - platné pro veškerou zástavbu bez ohledu na typ střechy či polohu vůči ulici

- na pozemcích, jejichž šířka je ≥ 12.00 m, musí být dodržen odstup domu alespoň od jedné hranice sousední parcely min. 2,00 m, pokud jde o fasádu bez oken, resp. 7,00 m od boční fasády sousedního rodinného domu s okny obytných místností
- uliční průčelí musí být orientováno rovnoběžně s osou ulice
- navrhovaná výměra součtu zastavěných a zpevněných ploch: max. 40 % v případě samostatně stojících izolovaných rodinných domů nebo max. 50% v případě řadových rodinných domů, resp. dvojdomů), a to vč. objektů hospodářského zázemí
- max. podlažnost: přízemí + 1. ustoupené podlaží nebo podkrovní max. výměry 50 % zastavěné plochy, podsklepeno
- z tvarů šikmých střech je možné volit pouze sedlovou

Řešení s plochými střechami - zástavba "pod" ulicí

- max. výška atiky přízemí 5,00 m (ze strany od ulice v prodloužení M. Majerové
- vzdálenost od hranice pozemku (přilehlé komunikace) = min. 3,00 m, max. 6,00 m
- max. hloubka rodinného domu 16,00 m
- doporučená hloubka rodinného domu cca 10,00 m
- max. odstup nejvzdálenějšího bodu domu od ulice = 22,00 m

Řešení s plochými střechami - zástavba "nad" ulicí

- max. výška atiky domu 10,00 m
- max. výška atiky hmoty do ulice je 7,00 m
- nejvyšší podlaží (2NP) ustupuje od jižní hrany domu min. o 3,00 m
- vzdálenost od hranice pozemku (přilehlé komunikace) = min. 6,00 m, max. 10,00 m (měřeno od nejbližšího rohu domu k přední hranici)
- max. hloubka rodinného domu 16,00 m
- doporučená hloubka rodinného domu cca 10,00 m
- max. odstup nejvzdálenějšího bodu domu od komunikace = 26,00 m

Řešení se sedlovými střechami - zástavba "pod" ulicí

- max. výška hřebene 10,00 m, hřeben orientován rovnoběžně s ulicí
- max. výška severní římsy = 5,00 m (vztaženo od nejnižší úrovně pozemku v místě styku s hranou ulice
- je doporučeno sjednotit výšky obou říms
- odchylka výšek říms je možná pouze směrem dolů a to pouze na fasádách do zahrady; jejich min. výška = 5,00 m
- vzdálenost od hranice pozemku (přilehlé komunikace) min. 3,00 m, max. 6,00 m (měřeno od nejbližšího rohu domu k přední hranici)
- minimální odstup domu od hranice sousedního pozemku = 2,00 m, pokud jde o fasádu bez oken
- max. hloubka rodinného domu 16,00 m (nedoporučuje se)
- doporučená hloubka rodinného domu cca 10,00 m
- max. odstup nejvzdálenějšího bodu domu od komunikace = 22,00 m

Řešení se sedlovými střechami - zástavba "nad" ulicí

- max. výška hřebene 12,00 m, hřeben orientován rovnoběžně s ulicí
- max. výška římsy 7,00 m
- je doporučeno sjednotit výšky obou říms
- odchylka výšek říms je možná pouze směrem nahoru a to pouze na fasádách do zahrady
- vzdálenost od hranice pozemku (přilehlé komunikace) min. 6,00 m, max. 10,00 m (měřeno od nejbližšího rohu domu k přední hranici)
- max. hloubka rodinného domu 16,00 m (nedoporučuje se)
- doporučená hloubka rodinného domu cca 10,00 m
- max. odstup nejvzdálenějšího bodu domu od komunikace = 26,00 m



LEGENDA

- HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ
- STÁVAJÍCÍ OBJEKTY
- NAVRHOVANÉ OBJEKTY RODINNÝCH DOMŮ
- NAVRŽENÉ SILNICE - ASFALT
- NAVRŽENÉ CHODNÍKY/PARKING - DLAŽBA
- ZELENĚ NA ROSTLÉM TERÉNU



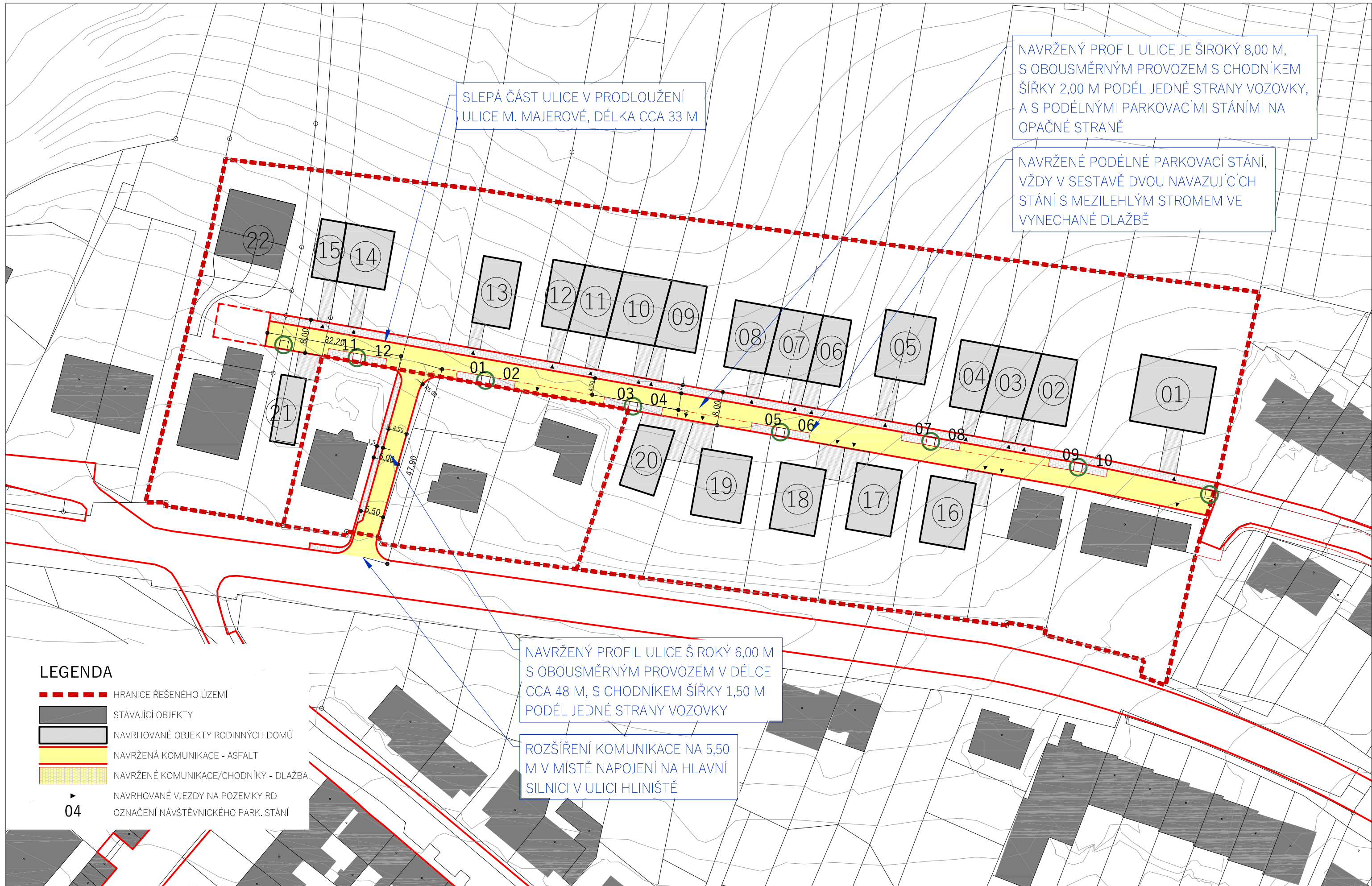
LEGENDA

- - - - - HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ
- STÁVAJÍCÍ OBJEKTY
- NAVRHOVANÉ OBJEKTY RODINNÝCH DOMŮ
- 45 % PROCENTO ZASTAVĚNÉ ČÁSTI POZEMKU
- 612 m² NAVRHOVANÁ VELIKOST POZEMKU/PARCELY
- 191 m² PŘÍKLAD: ZASTAVĚNÁ PLOCHA RD
- 50 m² PŘÍKLAD: ZPEVNĚNÉ PLOCHY NA POZEMKU



LEGENDA

- HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ
- STÁVAJÍCÍ OBJEKTY
- NAVRHOVANÉ OBJEKTY RODINNÝCH DOMŮ
- KANALIZACE
- VODOVOD
- PLYN
- SILNOPROUD
- SLABOPROUD



SLEPÁ ČÁST ULICE V PRODLOUŽENÍ
ULICE M. MAJEROVÉ, DÉLKA CCA 33 M

NAVRŽENÝ PROFIL ULICE JE ŠIROKÝ 8,00 M,
S OBOUSMĚRNÝM PROVOZEM S CHODNÍKEM
ŠÍŘKY 2,00 M PODÉL JEDNÉ STRANY VOZOVKY,
A S PODÉLNÝMI PARKOVACÍMI STÁNÍMI NA
OPAČNÉ STRANĚ

NAVRŽENÉ PODÉLNÉ PARKOVACÍ STÁNÍ,
VŽDY V SESTAVĚ DVOU NAVAZUJÍCÍCH
STÁNÍ S MEZILEHLÝM STROMEM VE
VYNECHANÉ DLAŽBĚ

NAVRŽENÝ PROFIL ULICE ŠIROKÝ 6,00 M
S OBOUSMĚRNÝM PROVOZEM V DÉLCE
CCA 48 M, S CHODNÍKEM ŠÍŘKY 1,50 M
PODÉL JEDNÉ STRANY VOZOVKY

ROZŠÍŘENÍ KOMUNIKACE NA 5,50
M V MÍSTĚ NAPOJENÍ NA HLAVNÍ
SILNICI V ULICI HLINIŠTĚ

LEGENDA

- HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ
- STÁVAJÍCÍ OBJEKTY
- NAVRHOVANÉ OBJEKTY RODINNÝCH DOMŮ
- NAVRŽENÁ KOMUNIKACE - ASFALT
- NAVRŽENÉ KOMUNIKACE/CHODNÍKY - DLAŽBA
- NAVRHOVANÉ VJEZDY NA POZEMKY RD
- OZNAČENÍ NÁVŠTĚVNICKÉHO PARK. STÁNÍ

04

PŘÍKLAD ŘEŠENÍ OPLOCENÍ

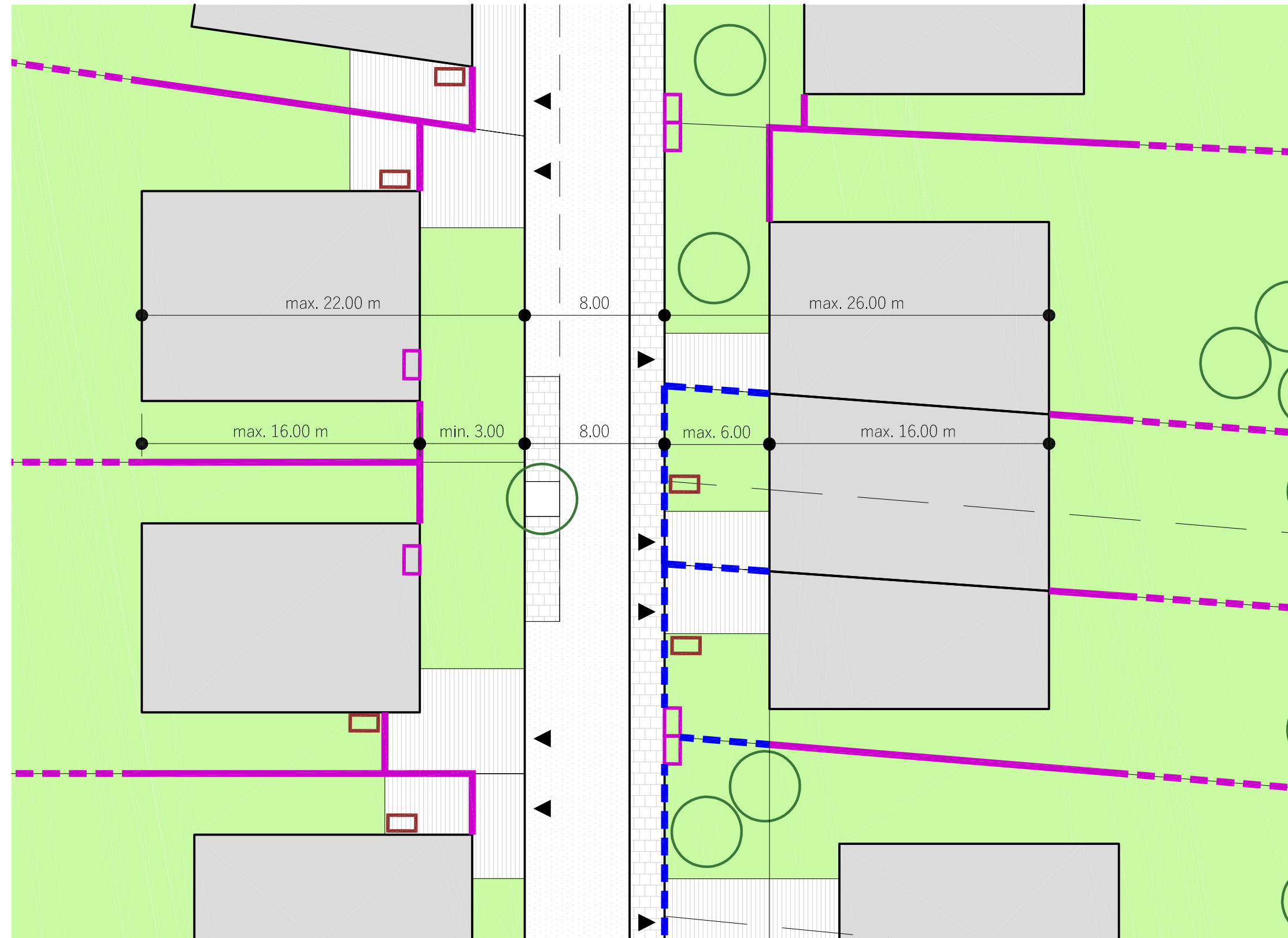
zástavba "pod" ulicí

uliční profil
prodloužení M. Majerové

zástavba "nad" ulicí

LEGENDA

Schéma znázorňující řešení plotů a vjezdů ve vztahu k přilehlé komunikaci a veřejnému prostoru a sousedním objektům rodinných domů



- NAVRHOVANÉ OBJEKTY RODINNÝCH DOMŮ
- NAVRŽENÉ SILNICE - ASFALT
- NAVRŽENÉ CHODNÍKY/PARKING - DLAŽBA
- ZELENĚ NA ROSTLÉM TERÉNU
- NAVRHOVANÉ VJEZDY NA POZEMKY RD
- OPLOCENÍ PRŮHLEDNÉ, VÝŠKA MAX. 1,20 m
- OPLOCENÍ PRŮHLEDNÉ, VÝŠKA MAX. 2,00 m
- OPLOCENÍ, VÝŠKA MAX. 2,00 m
- PŘIPOJOVACÍ PILÍŘEK (HUP, EL)
- ODPADOVÉ NÁDOBY

ŘEŠENÍ PLOTŮ VE VZTAHU K VEŘEJNÉMU PROSTORU A VOLNÉ KRAJINĚ
Jednotlivé pozemkové parcely budou od sebe odděleny ploty a to podle konkrétní situace a vztahu k veřejnému prostoru, k ulici, sousednímu objektu nebo do volné krajiny.

Jsou navrženy tři druhy oplocení, nebo řešení bez oplocení - v případě zástavby "nad ulicí":

- PRŮHLEDNÉ OPLOCENÍ, VÝŠKA DO 1,20 m - závazně požadované ve vztahu k veřejnému prostoru v a předprostoru rodinných domů, a to na hranici mezi pozemkovými parcelami a ulicí (chodníkem) a mezi vzájemně sousedícími parcelami, a to do vzdálenosti min. 6,00 m od hrany komunikace, resp. veřejného prostoru nebo BEZ OPLOCENÍ - variantně je možné namísto nízkého oplocení (do 1,20 m) ve vztahu k prostoru veřejnému ponechat předprostor rodinných domů bez oplocení.
- PRŮHLEDNÉ OPLOCENÍ, VÝŠKA DO 2,00 m - závazně požadované do volné krajiny, v severní části řešené lokality, a to max. od vzdálenosti 26,00 m od hrany komunikace, resp. veřejného prostoru - bude řešeno jako průhledné, např. z drátěného pletiva.
- OPLOCENÍ - OBECNĚ, VÝŠKA DO 2,00 m - na hranicích pozemků mezi jednotlivými stavebními parcelami je možné uvažovat s plným oplocením, a to min. od 6,00 m a max. do vzdálenosti 26,00 m od hrany komunikace, resp. veřejného prostoru. Toto oplocení zajišťuje soukromí v bezprostřední blízkosti rodinných domů nebo mezi nimi.

- v případě zástavby "pod ulicí":

- BEZ OPLOCENÍ - závazně požadované ve vztahu k veřejnému prostoru v a předprostoru rodinných domů, a to na hranici mezi pozemkovými parcelami a ulicí (chodníkem) a mezi vzájemně sousedícími parcelami, a to do vzdálenosti min. po stavební čáře rodinného domu na předmětném pozemku od hrany komunikace, resp. veřejného prostoru.
- PRŮHLEDNÉ OPLOCENÍ, VÝŠKA DO 2,00 m - závazně požadované směrem k městu v jižní části řešené lokality, a to max. od vzdálenosti 22,00 m od hrany komunikace, resp. veřejného prostoru - bude řešeno jako průhledné, např. z drátěného pletiva.
- OPLOCENÍ - OBECNĚ, VÝŠKA DO 2,00 m - na hranicích pozemků mezi jednotlivými stavebními parcelami je možné uvažovat s plným oplocením, ale i směrem do veřejného prostoru a to do vzdálenosti max. po stavební čáře rodinného domu na předmětném pozemku od hrany komunikace, resp. veřejného prostoru.

UMÍSTĚNÍ OBJEKTŮ PŘÍPOJEK A ODPADOVÝCH NÁDOB
Prostor podél ulice musí zůstat volný, proto je umístění drobných objektů pro odpadové nádoby a objektů přípojek (pilířků atp.) požadováno za oplocením rodinných domů, nebo jako součást vlastních staveb RD.





ZÁSTAVBA POD ULICÍ
S RODINNÝMI DOMY SE SEDLOVOU STŘECHOU

ZÁSTAVBA NAD ULICÍ
S RODINNÝMI DOMY S PLOCHOU STŘECHOU







ZÁSTAVBA POD ULICÍ
S RODINNÝMI DOMY SE SEDLOVÝMI
I PLOCHÝMI STŘECHAMI

ZÁSTAVBA NAD ULICÍ
S RODINNÝMI DOMY SE SEDLOVÝMI
I PLOCHÝMI STŘECHAMI







ZÁSTAVBA POD ULICÍ
S RODINNÝMI DOMY S PLOCHOU STŘECHOU

ZÁSTAVBA NAD ULICÍ
S RODINNÝMI DOMY S PLOCHOU STŘECHOU

