

Název akce : „Územní studie Starovice 0-tý řádek“
Místo : Starovice
Stupeň PD : územní studie

„Územní studie Starovice 0-tý řádek“

TEXTOVÁ ČÁST

SEZNAM DOKUMENTACE

- A. TEXTOVÁ ČÁST
- B. FOTODOKUMENTACE
- C. VÝKRESOVÁ ČÁST
 - 1. ŠIRŠÍ VZTAHY – SCHEMA
 - 2. HLAVNÍ VÝKRES – varianta A
 - 3. HLAVNÍ VÝKRES – varianta B
 - 4. HLAVNÍ VÝKRES – varianta C

Název akce : „Územní studie Starovice 0-tý řádek“
Místo : Starovice
Stupeň PD : územní studie

TEXTOVÁ ČÁST

A. Identifikační údaje

Zakázka

Název : **Starovice – lokalita vinných sklepů**
Kraj : Jihomoravský
Obec : Starovice
Datum zpracování : 04/2015

Objednatel

Jméno / název : Obec Starovice
Adresa : Starovice 180, 693 01 Hustopeče
Starosta : Antonín Kadlec
Telefon : 519 373 305

Zpracovatel

Projektant : Ing. arch. Simona Kodýtková,
ČKA 03287, obor územní plánování
Adresa : U Hájku 668, 691 25 Vranovice
Telefon : 604 848 238

B. Vymezení řešeného území

B.1 Prostorové vymezení, širší vztahy

Obec Starovice je samostatná obec o přibližném počtu 850 obyvatel, se sídlem obecního úřadu, nachází se v okrese Břeclav. Obec s rozšířenou působností (Orgán územního plánování a stavební úřad) jsou Hustopeče, vzdálené asi 2,5 km jihovýchodně od Starovic. Katastrální území obce má rozlohu 819 ha, s převážně zemědělským a vinařským využitím krajiny a je shodné se správním územím.

Územní studie řeší část katastrálního území. Řešená lokalita je umístěna v severovýchodní části obce Starovice v okrajové poloze. Řešené plochy jsou vymezeny zadáním pořizovatele na podkladu územního plánu obce. Jedná se o rozvojovou plochu označenou v územním plánu SO1 – plocha smíšená obytná a část protilehlého území BR – plocha bydlení v rodinných domech. Hranice je vyznačena ve výkresové části. Území navazuje na stávající obytnou zástavbu a komunikační síť a síť technické infrastruktury.

Nová technická infrastruktura nebude na podkladě zastavovací studie budována, je řešena samostatnými projekty.

Název akce	:	„Územní studie Starovice 0-tý řádek“
Místo	:	Starovice
Stupeň PD	:	územní studie

B.2 Charakteristika území, průzkumy

Řešné území sestává z dvou základních funkčních ploch pro výstavbu, které spojuje dopravní a technická infrastruktura, ze kterých jsou obsluhovány.

BR - stabilizovaná plocha bydlení v rodinných domech v zastavěném území obce. V této ploše jsou řešeny dosud nezastavěné plochy pro výstavbu RD

SO1 – rozvojová zastavitelná plocha smíšená obytná, která navazuje na zastavěné území. V této ploše již byla zahájena individuální výstavba rodinných domů.

Pozemky pro výstavbu se nachází na terénu mírně se svažujícím k severu, lokalita je dopravně obsluhována ze stávající místní komunikace. Sítě technické infrastruktury jsou v dosahu. Inženýrsko geologický, hydrogeologický průzkum nebyl v této fázi prováděn ani měření radonového rizika. Byl proveden průzkum prohlídka v terénu.

Ochranná pásma v řešeném území

Elektrické vedení a zařízení - ochranné pásmo VN 22kV (stávající i nově navržené) - síť vede řešeným územím mimo plochy pro plánovanou výstavbu.

Produktovody a plynovody – ochranné pásmo tranzitního vedení plynovodu nezasahuje do řešeného území. Bezpečnostní pásmo 200m od osy potrubí zasahuje většinu řešené plochy pro výstavbu.

Vodovody – OP je dle ČSN 1,5m od okraje potrubí na každou stranu – síť vede řešeným územím mimo plochy pro plánovanou výstavbu, přívodný řad do vodojemu Hustopeče probíhá jižně od plochy SO1, pro realizaci staveb v blízkosti přivaděče je nutné upřesnění polohy sítě a jejího ochranného pásma.

Kanalizace – OP jsou dle ČSN pro DN do 500mm – 1,5m, a pro DN nad 500mm – 2,5m od okraje potrubí na každou stranu. Síť vede v plochách veřejného prostranství mimo ploch pro výstavbu.

Silnice – OP silnic I. – III. třídy se v řešeném území nenachází

Ochranné pásmo lesů od kraje lesní parcely 50m – částečně zasahuje do řešeného území v severní části, do ploch pro výstavbu nezasahuje.

Ostatní limity

Ochranná pásma a pásma hygienické ochrany vyhlášená se v řešeném území nenachází.

V katastru obce není stanoveno zátopové území.

V řešeném území se dle územního plánu nenachází žádná výhradní ložiska nerostných surovin a není zde stanoveno chráněné ložiskové území.

V řešeném území nemovité kulturní památky nejsou.

Katastrální území obce Starovice je možné v celém rozsahu považovat za území s archeologickými nálezy, proto před zahájením stavebních prací bude tento záměr oznámen v časovém předstihu Archeologickému ústavu AV ČR Brno a bude umožněno jemu nebo jiné oprávněné organizaci případné provedení záchranného archeologického výzkumu.

Název akce	:	„Územní studie Starovice 0-tý řádek“
Místo	:	Starovice
Stupeň PD	:	územní studie

B.3 Koncepce dopravy, technické infrastruktury, likvidace TKO

Doprava

Řešené území je napojeno místní komunikací na stávající dopravní systém v obci. Komunikace je zpevněná, s asfaltovým povrchem. V této lokalitě nejsou vybudovány chodníky pro pěší. Se vzrůstající zastavěností nových rozvojových ploch se předpokládá, že vzroste zároveň provoz na místních komunikacích, proto je v řešeném území plánována úprava stávající komunikace, rozšíření, a také vybudování parkovacích ploch pro vozidla podél komunikace. Současně bude podél komunikace vybudován chodník pro pěší.

Doprava v klidu – Všechny nové objekty (obytné i objekty občanské vybavenosti, výrobní a živnostenské provozovny) musí mít řešeno parkování a odstavování vozidel na vlastním pozemku.

Zásobování vodou, kanalizace

- územní studie neřeší, v současné době je v realizaci rozšíření stávající vodovodní a dešťové kanalizační sítě, podle schválené projektové dokumentace (ing. Antonín Štýbl).

Zásobování elektrickou energií

- v území je plánována nová trafostanice k posílení dodávky el. energie do rozvojových zastavitelných ploch obce, nová trafostanice bude umístěna v blízkosti plochy SO1 z jižní strany.

Přenos informací

- stávající stav, není požadováno rozšíření vedení ani kapacity

Zásobování plynem

- obec je plynofikována, není požadováno rozšíření plynofikace ani navýšení kapacity

Odpadové hospodářství

Koncepce likvidace odpadů zůstává nezměněna. Likvidace odpadů bude prováděna ekologicky, oprávněnou firmou, v rámci odpadového hospodářství obce.

C. Podmínky pro využití území

Územní studie je zpracována na základě požadavku obce, který vychází z potřeby prověřit a navrhnout podrobné podmínky pro využití a prostorového uspořádání daných ploch, které budou sloužit jako podklad pro rozhodování v území. Studie vychází ze schválené územně plánovací dokumentace obce, ze zadání a konzultací s pořizovatelem.

Název akce : „Územní studie Starovice 0-tý řádek“
 Místo : Starovice
 Stupeň PD : územní studie

Hlavním cílem územní studie je vytvořit podklad pro koordinovaný a koncepční rozvoj činností v území, zejména urbanistickou koncepci rozvojových ploch určených pro zástavbu. Určit zásady prostorového uspořádání, podmínky plošného využití, navrhnout způsob zástavby a regulaci pro novou výstavbu, při zachování obrazu obce a krajinného rázu.

Stanovení podmínek pro realizaci navrhovaných funkcí v zastavitelných plochách a v plochách přestavby dle ÚPN:

Kód plochy	Název plochy s rozdílným způsobem využití	Podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití
BR	PLOCHY BYDLENÍ V RODINNÝCH DOMECH	<p><u>Hlavní využití:</u> pozemky staveb pro bydlení v rodinných domech</p> <p><u>Přípustné využití:</u> místní a účelové komunikace, veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně, dětská hřiště, související technická infrastruktura, občanské vybavení místního významu, parkoviště pro osobní automobily o velikosti do 10 parkovacích míst, řadové garáže o úhrnné kapacitě do 10 míst, rodinné vinné sklepy.</p> <p><u>Podmínečně přípustné využití:</u> pozemky dalších staveb a zařízení, které nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v ploše.</p> <p><u>Nepřípustné využití:</u> bydlení v bytových domech, veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují nad přípustnou mez hygienické limity, veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním</p>
		<p>a přípustným využitím, zejména stavby pro výrobu, skladování a velkoobchod, občanské vybavení vyššího významu, dopravní terminály a centra dopravních služeb, malé i velké stavby odpadového hospodářství, čerpací stanice pohonných hmot.</p> <p><u>Podmínky prostorového uspořádání:</u> připouští se objekty o výšce do 2 nadzemních podlaží, s výjimkou zastavitelných ploch BR1 a BR4, kde jsou přípustné jen objekty o 1 nadzemním podlaží. U objektů v souvislé uliční zástavbě musí výška objektů (římsy) zohlednit výšku okolních staveb, aby nebyla narušena architektonická jednota ulice jako celku.</p>

Název akce : „Územní studie Starovice 0-tý řádek“
 Místo : Starovice
 Stupeň PD : územní studie

SO	PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ	<p><u>Hlavní využití:</u> pozemky pro bydlení, pozemky pro občanské vybavení místního významu</p> <p><u>Přípustné využití:</u> místní a účelové komunikace, veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně, dětská hřiště, související technická infrastruktura, parkoviště pro osobní automobily o velikosti do 20 parkovacích míst, vinné sklepy.</p> <p><u>Nepřípustné využití:</u> pozemky staveb pro rodinnou rekreaci, veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují nad přípustnou mez hygienické limity, veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména stavby pro výrobu, skladování a velkoobchod, dopravní terminály a centra dopravních služeb, malé i velké stavby odpadového hospodářství.</p> <p><u>Podmíněně přípustné využití:</u> pozemky pro občanské vybavení vyššího významu a pozemky nerušící výroby – obojí za podmínky, že svým charakterem a kapacitou významně nezvýší dopravní zátěž v obytném území.</p> <p><u>Podmínky prostorového uspořádání:</u> připouští se objekty o výšce do 2 nadzemních podlaží, u objektů v souvislé uliční zástavbě musí podlažnost objektů zohlednit výšku okolních staveb, aby nebyla narušena architektonická jednota ulice jako celku. Koeficient zastavění plochy se nestanovuje.</p>
----	--------------------------	---

Koncepce prostorového uspořádání a způsobu zastavění

Architektonické regulační zásady

Základní architektonické a regulační zásady jsou stanoveny v Hlavním výkresu a vychází z regulativů schváleného územního plánu obce.

Územní studie řeší zejména způsob zastavění plochy SO1 a dále proluk ve stávající zástavbě rodinných domů v protilehlé uliční části. Základním požadavkem je respektování majetkoprávních poměrů při maximálním využití plochy určené územním plánem k zastavění. Tedy prověřit a navrhnout způsob zastavitelnosti všech pozemků, i takových, jejichž šířka v uliční čáře neumožňuje samostatně stojící domy. Návrh je zpracován ve variantním řešení, přičemž varianta A preferuje způsob řadové zástavby (maximální využití šířky pozemku zejména u úzkých pozemků – kde je tento typ zástavby vzhledem k zastavitelnosti jediný možný), varianta B kombinuje řadovou zástavbu s možností dvojdomků. Na některých širších pozemcích je možné umístit samostatně stojící objekt při dodržení vzájemných odstupů staveb daných platnou legislativou (vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných podmínkách pro využívání území, v platném znění) viz varianta C.

Koncepce řešení je ovlivněna zejména velikostí řešené plochy, majetkoprávní hranicí pozemků, konfigurací terénu a uspořádáním stávající komunikační sítě. Není jejím cílem stanovovat jednotlivé typy domů.

Cílem územní studie je, že souhrn regulačních opatření by měl vytvořit předpoklady k tomu, aby se vzhled lokality přiblížil k charakteru původní vesnické zástavby, typické pro vesnici v tomto kraji. Zároveň musí být umožněno zachování standardu kvality a komfortu staveb, která odpovídá současným nárokům. Prostředkem k tomu je vytvoření regulativů pro další stavební činnost.

Název akce	:	„Územní studie Starovice 0-tý řádek“
Místo	:	Starovice
Stupeň PD	:	územní studie

Regulační opatření

Kompaktní charakter zástavby současně zastavěného území vyvolal nutnost hledat pro rozvoj bydlení i vhodné plochy mimo zastavěné území. Potřeby bydlení budou uspokojovány v rodinných domech venkovského typu, Výstavba objektů občanské vybavenosti je umožněna na plochách smíšených obytných (SO).

Územní studie vychází ze současných majetkoprávních poměrů v území.

- *umístění objektů (uplatňuje se pro rodinné domy i občanskou vybavenost)*
- v řešené ploše je určen typ zástavby rodinnými domy venkovského typu (obytné budovy s užitkovými zahradami a s vedlejšími stavbami)
- na každém pozemku bude jeden rodinný dům
- typ zástavby – řadové domy, dvojdomy, samostatně stojící rodinné domy – viz variantní řešení výkresové dokumentace
- u úzkých pozemků do šířky 12,0m možnost úplného zastavění celé šířky, případně stavbu umístit v jedné hranici se sousedem s ponecháním průjezdu na druhé straně (průjezd preferovat na jižní „horní“ straně pozemku).
- nové objekty navazující na současnou zástavbu v prolukách se přizpůsobí stávajícím objektům umístěním i objemovým řešením.
- Garáž může být umístěna buď v rámci rodinného domu, nebo v samostatném objektu na pozemku rodinného domu. Garáž lze umístit do suterénu pouze v případě, kdy to umožní sklon terénu tak, že nebude překročen regulativ výšky $\pm 0,00$ 1.NP.
- protože dochází k nárůstu počtu automobilů na domácnost, doporučuje se na každém pozemku rodinného domu vybudovat minimálně dvě odstavná stání pro osobní automobil. Pro každou bytovou jednotku v rodinném domě musí být na pozemku vytvořeno min. jedno stání pro vozidlo.
- uliční stavební čára objektů v ploše SO1 je stanovena 7,0m rovnoběžně od hranice pozemku rodinného domu viz výkresová dokumentace. Stavební hranice zastavitelnosti pozemků stanovena není, je omezena plochou zastavitelného území vymezenou územním plánem.
- uliční stavební čára ve stabilizované ploše bydlení BR je stanovena v jednotlivých úsecích odlišně, vychází z umístění stávající zástavby tak, aby byla vytvořena jednolitá uliční fronta, viz výkresová část.
- před stavební čárou nebude zasahovat žádná část objektu (přístřešky na sloupech, vstupní zádveří, předsunuté části např. garáží, garážových stání..). Před uliční stavební čárou mohou vystupovat, římsy, okapy, či jiné konstrukční prvky přiměřené rozsahem, tvarem a funkcí, které jsou součástí hlavního objemu stavby, to ale maximálně do vzdálenosti 1,00 m
- úroveň podlahy 1.NP ($\pm 0,00$) musí být vzhledem k typu zástavby co nejnižší, vzhledem ke svažitému terénu a odvodu dešťových vod by měla být max. 0,3 m nad úroveň nejvyšší části okolního stávajícího terénu u objektu tak, aby kopírovala tvar původního terénu v území a nevznikalo „zvýšené přízemí“. Výškové osazení objektu a souvisejících staveb nesmí omezit možnost dalšího využití ploch veřejného prostranství (např. sjezdy na komunikaci z pozemku a garáží musí umožnit vybudování chodníků a odstavných parkovacích ploch)

Název akce	:	„Územní studie Starovice 0-tý řádek“
Místo	:	Starovice
Stupeň PD	:	územní studie

-
- Na pozemku rodinného domu mohou být umístovány další vedlejší stavby dle platné legislativy.
 - Vzdálenost mezi objekty - Pokud vzniknou mezi domy vzájemné odstupy, vztahuje se na ně vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných podmínkách pro využívání území, v platném znění. Na úzkých pozemcích (do šířky 12,0m), které neumožňují stavbu samostatného domu nebo dvojdomu, mohou být umístěny rodinné domy řadové viz výkresová část.
- objemové řešení objektů (uplatňuje se pro rodinné domy i občanskou vybavenost)*
- podlažnost – zástavba bude přízemní s možností obytného podkroví. Domy mohou být podsklepené, zejména u objektů umístěných ve svažitéjší části se doporučuje využít terénu a domy podsklepit.
 - tvar zastřešení - střechy sedlové, sklon střech 30°– 40°, u vedlejších staveb jsou přípustné pultové střechy, Nepřípustné jsou ploché střechy, stanové, kuželové, apod. Orientace hlavního hřebene střechy souběžně s uliční frontou. Rodinné domy, které jsou vzhledem k zastavitelnosti pozemku umístěny v hranici se sousedními pozemky, budou zastřešeny sedlovou střechou orientovanou hřebenem kolmo k sousedním pozemkům a se štíty ve společné hranici.
 - U stávajících objektů rodinných domů, které jsou zastřešeny plochou střechou, preferovat při stavebních úpravách nové zastřešení sedlovými střechami s orientací hřebenem souběžně s ulicí.
 - osvětlení podkroví střešními okny, přípustné jsou vikýře na střechách, tvar vikýřů přizpůsobit již realizovaným v bezprostředním okolí, přednostně použít stejnou krytinu jako na střechu
 - úroveň horní hrany okapu či okapové římsy uličních fasád rodinných domů bude min.2,80m a max. 3,80m nad úrovní podlahy 1. nadzemního podlaží
 - výška hřebene střech maximálně 9,0m nad úrovní podlahy 1. nadzemního podlaží
 - světlá výška podkroví v uliční straně je max. 1,30m
- materiálové řešení objektů
(uplatňuje se pro stavby hlavní i vedlejší - rodinné domy i občanskou vybavenost)*
- preferovat přírodní materiály vycházející z tradiční zástavby
 - materiál rodinných domů: možnost výstavby klasicky zděných konstrukcí, rovněž montovaných dřevěných či sendvičových nízkoenergetických domů. Nepřípustné jsou objekty s charakterem srubu roubenky, dřevěné neomítnuté domy, hrázděné domy. Je třeba výstavbu sjednotit se stávající okolní zástavbou, s původní zástavbou charakteristickou pro tuto vesnici a i s novými sousedními domy, použitím podobných materiálů, vnějších omítek, obkladů, střešních krytin, atd.
 - střešní krytina – doporučuje se keramická pálená nebo betonová krytina, barva krytiny – cihlová červená, nebo odstíny hnědočervené a hnědé, nevhodné jsou světlé a výrazné „křiklavé“ barvy.
 - povrchová úprava fasády – preferovat omítky ve světlých pastelových odstínech, nevhodné jsou syté výrazné barvy. Nevhodné jsou obklady velkých ploch fasády např. z: keramických obkladů (vyjma obkladu se vzhledem spárovaného zdiva), z dřevěných obkladů, imitace kamene, plastových desek, velkoformátových dílců z plechu, cetris desek bez omítky..

Název akce	:	„Územní studie Starovice 0-tý řádek“
Místo	:	Starovice
Stupeň PD	:	územní studie

- výplně otvorů – dřevěné, popřípadě plastové - barva přednostně hnědá (imitující dřevo), bílá.
 - *oplocení pozemků*
- oplocení pozemků v uliční části je stanoveno v linii stavební čáry, což vychází z charakteru původní zástavby v obci.
- Maximální výška 2,00m.
- Prostor předzahrádek před stavební čarou nebude oplocen vůbec, nebo jen symbolickým vyznačením hranic pozemku z obrubníků, okrasných zídek, a to do max. výšky 0,4m od původního terénu. Prostor „předzahrádek“ s vjezdem na pozemek nebude uzavřen bránami. Z důvodu estetických a zejména dopravních – pro možnost plynulého nájezdu a sjezdu a odstavení vozidel před objekt tak, aby neblokovalo komunikaci, a také z důvodu rozhledových poměrů při napojení na komunikaci.
- Oplocení, zejména v uliční linii, by mělo být sjednoceno materiálově i barevně se stavbou i s ploty v sousedství: jednoduché tvary, kombinace co nejmenšího počtu druhů materiálů, s přednostním použitím materiálů přírodních (především dřeva, cihel, vápenných omítek). Nevhodné jsou ploty z betonových panelů, prefabrikovaných tvarovaných betonových velkoplošných prvků, betonového monolitu, z plechových dílců (např. vlnitý plech). Vhodnější jsou konstrukce zděné s omítkou, ze spárovaného zdiva cihelného nebo z betonových maloformátových tvarovek ve tvaru zděných sloupků a podezdívky s výplní polí, a také kovové konstrukce (drátěné pletivo, tyčové prvky) v kombinaci se zelení.

D. Podmínky řešení veřejného prostranství

Veřejná prostranství v lokalitě jsou stabilizována, stávající prostor pro umístění komunikace, chodníků, zeleně, je dostatečný, není navrženo rozšíření plochy. V současné době zde probíhá výstavba inženýrských sítí (vodovod, kanalizace) a následně bude upraven celý uliční prostor – úprava komunikace, vybudování parkovacích stání, chodníků pro pěší. Celý parter bude vybaven mobiliářem, provedeno ozelenění veřejných ploch. Travnaté plochy veřejných prostranství je vhodné v maximální míře, nejen z estetického hlediska, ale i z hlediska zastínění a zlepšení klimatu, doplnit vyšší zelení (např. listnaté stromy s korunou) tam, kde to průběh technické infrastruktury umožní. Při úpravách a výsadbě zeleně je nutné klást důraz na použití výhradně domácích druhů dřevin.

E. Komplexní zdůvodnění řešení

Cílem územní studie je vytvořit podrobnější koncepci pro novou výstavbu v řešeném území. Nové rozvojové plochy pro výstavbu byly stanoveny územním plánem obce s ohledem na širší souvislosti urbanistické, společenské, ekonomické, také s ohledem na ochranu životního prostředí včetně ochrany zemědělského půdního fondu. Územní studie nenavrhuje nové plochy pro výstavbu.

Všeobecně dochází k rostoucí poptávce obyvatel po kvalitním bydlení v rodinných domech, zejména v klidných a dopravně dostupných lokalitách. Vymezené zastavitelné plochy jsou řešeny s ohledem na tyto požadavky a rovněž s ohledem na specifické podmínky území a majetkoprávní vztahy.

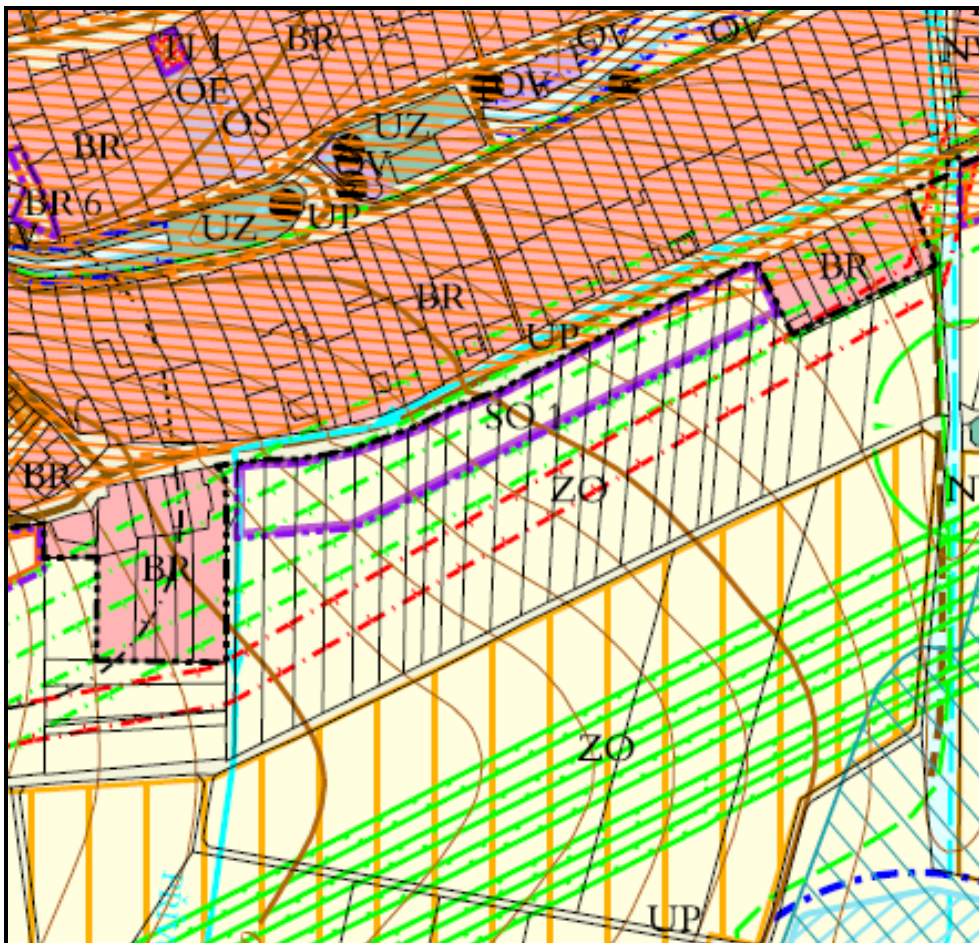
Název akce : „Územní studie Starovice 0-tý řádek“
Místo : Starovice
Stupeň PD : územní studie

Souhrn regulačních opatření by měl vytvořit předpoklady k tomu, aby byla zachována kontinuita a rozvoj venkovského osídlení s důrazem na tradiční charakter vesnické zástavby.

F. Podklady

- *přehled podkladů*
- požadavky investora: Zadání územní studie Starovice 0-tý řádek
- Územní plán obce Starovice /AR projekt, s.r.o.,ing. arch. Milan Hučík, Brno, 2013
- ÚAP ORP Hustopeče 2012
- Projektová dokumentace Inženýrské sítě – vodovod a kanalizace „Nultý řádek“, Ing. Antonín Štýbl, Starovice, 2012
- Digitální mapový podklad - katastrální mapa k.ú. Starovice
- Osobní prohlídka lokality, fotodokumentace

vymezení řešených ploch dle ÚPN



Vranovice, 04/2015

ing. arch. Simona Kodýtková