

Požadavky na využívání a prostorové uspořádání území

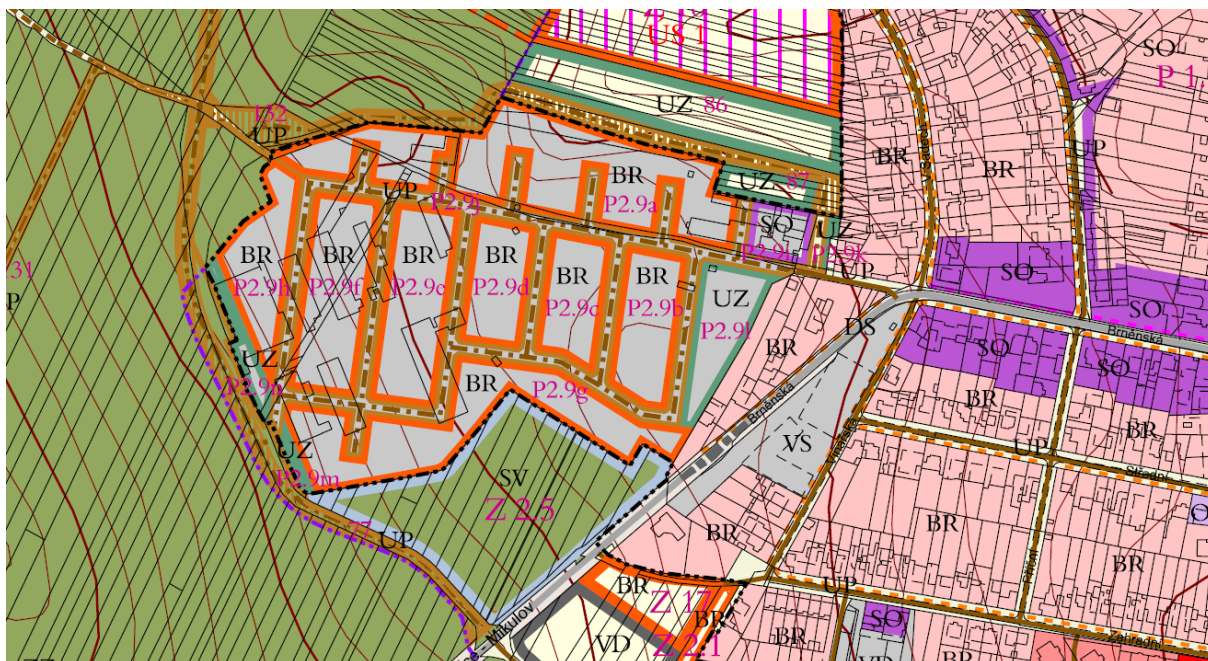
VELKÉ PAVLOVICE – „OSTROVEC“

Podle Územního plánu Velké Pavlovice, v úplném znění po změně č. 3, je lokalita zvaná „Ostrovec“ součástí přestavbových ploch, určených pro bydlení v rodinných domech (BR/P29), plochy pro veřejné prostranství (UP) a plochy veřejné (parkové) zeleně (UZ).

Územní plán Velké Pavlovice s podmínkami využití ploch je zveřejněn mj. na internetových stránkách <https://www.hustopece.cz/velke-pavlovice>

Závazná stanoviska podle § 96b stavebního zákona k záměrům změn v území v lokalitě Ostrovec vydává Městský úřad Hustopeče, Odbor územního plánování (formulář pro podávání žádosti o závazné stanovisko je k dispozici v sekci Formuláře)

Výřez z hlavního výkresu Územního plánu Velké Pavlovice



Orgán územního plánování má povinnost posuzovat záměry mj. z hlediska uplatňování cílů a úkolů územního plánování, včetně případného stanovení podmínek (viz § 96b odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon, dále i jen SZ), např. pro umístění a uspořádání staveb a veřejných prostranství s ohledem na stávající charakter a hodnoty území a na využitelnost navazujícího území či pro kvalitní bydlení. Jedním z úkolů územního plánování je stanovovat urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny [viz § 19 odst. 1 písm. d) SZ]. Podrobnost podmínek je dána ohledem na konkrétní záměr a území.

Vzhledem k velkému rozsahu přestavbového území „Ostrovec“ a značnému množství dotazů na podmínky jeho zástavby je každý záměr posuzován podle níže uvedených požadavků:

1. Z hlediska souladu s politikou územního rozvoje ČR (PÚR) ve znění Aktualizace č. 1 až 5, schválené vládou ČR. *Předmětné území není v PÚR řešeno.*
2. Z hlediska souladu s územně plánovací dokumentací: Z hlediska Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje (ZÚR JMK) vydaných dne 05.10.2016, účinných od 03.11.2016 a jejich aktualizací č. 1 a 2. *Předmětné území není v ZÚR JMK řešeno.*
3. **Z hlediska územního plánu Velké Pavlovice.** Viz Územní plán Velké Pavlovice (dále i jen ÚP Velké Pavlovice), v úplném znění po změně č. 3 (změna č. 3 je účinná od 17.06.2021).
4. **Z hlediska § 18 a 19 stavebního zákona.** Viz Podmínky pro umístění a prostorové řešení staveb.

Z hlediska Územního plánu Velké Pavlovice

Hlavní využití ploch BR: bydlení v rodinných domech.

Přípustné využití: místní a účelové komunikace, veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně, dětská hřiště, související technická infrastruktura, občanské vybavení místního významu, vinné sklepy, parkoviště pro osobní automobily o velikosti do 10 parkovacích míst, řadové garáže o úhrnné kapacitě do 10 míst, vinné sklepy. Koeficient zastavění plochy se nestanovuje. Podmínky prostorového uspořádání: připouští se objekty o výšce do 2 nadzemních podlaží, u objektů v souvislé uliční zástavbě musí výška objektů (římsy) zohlednit výšku okolních staveb, aby nebyla narušena architektonická jednota ulice jako celku. Etapa realizace I.

V rámci plochy P2.9 bude podpořena adaptace na změnu klimatu, doporučuje se realizace drobných vodních prvků využívajících dešťovou vodu. Podporovat však a zejména využití dešťových vod v rámci dané plochy. Podpořit možnost realizace drobných vodních prvků využívajících dešťovou vodu. Podporovat výstavbu v nízkoenergetickém nebo pasivním standardu. Podpořit využití obnovitelných zdrojů energie (především solární, FVE aj.)

Podporovat adaptační opatření na budovách (např. zelené střechy, využití odpadní vody, stínící prvky, vhodná barevnost fasád ...)

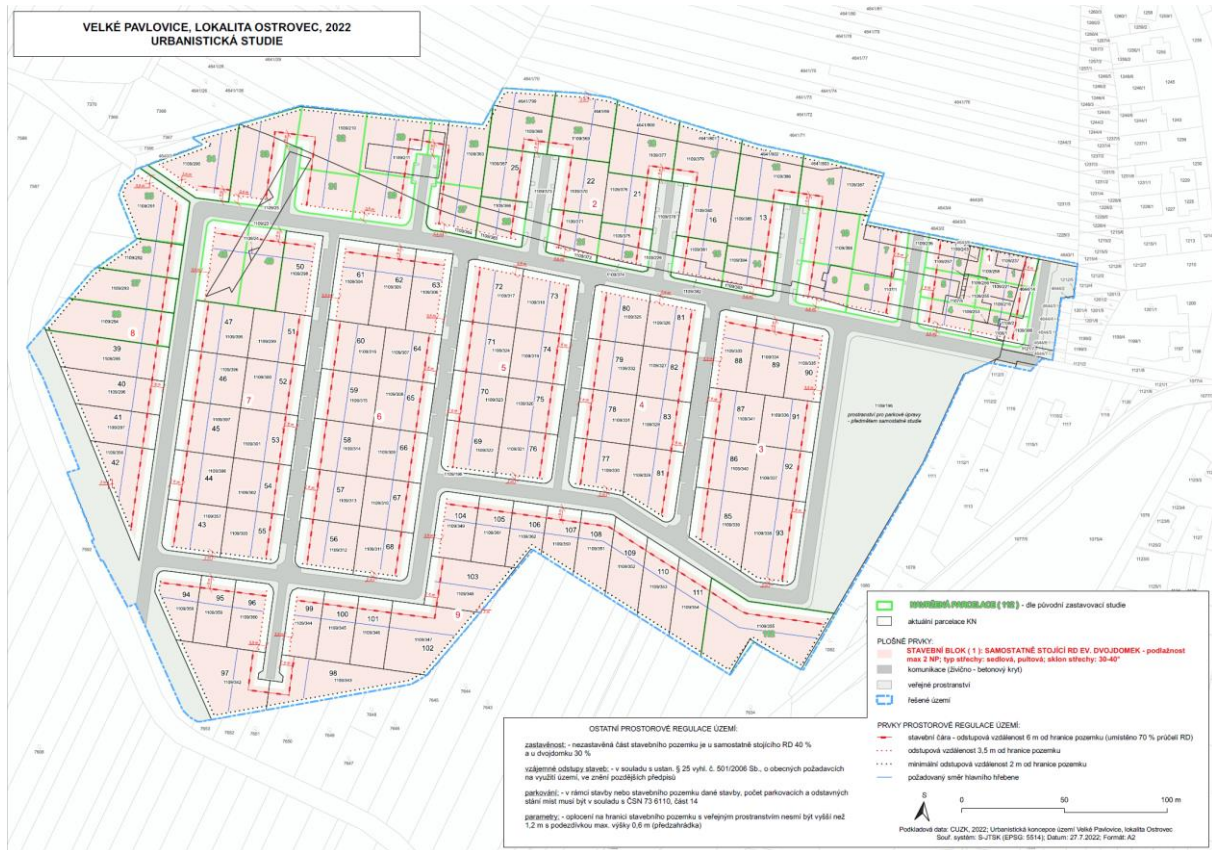
Všechny nové obytné objekty, objekty občanské vybavenosti i výrobní a živnostenské provozovny musí mít řešeno parkování a odstavení vozidel na vlastním pozemku. Pro řešené území se přitom stanovuje stupeň motorizace 1:2,5.

U rodinných domů se předpokládá výstavba garáže zapsané nebo polozapsané do rodinného domu, nebo musí dispoziční řešení rodinného domu a jeho situování na pozemku umožňovat alespoň odstavení vozidla, nebo lépe dodatečnou výstavbu garáže.

V nových obytných lokalitách nutno v podrobnější projektové dokumentaci pamatovat na návrh přiměřeného počtu parkovacích míst pro návštěvníky nebydlící v dané lokalitě. Bude se jednat o podélná a kolmá stání budovaná na místních komunikacích.

Z hlediska podmínek podle § 18 a 19 stavebního zákona a vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území

Výřez z aktuální katastrální mapy (srpen 2022) a podmínky umístování záměrů v grafickém vyjádření



- Využití stavebních pozemků je pro samostatně stojící rodinné domy (ev. dvojdomky).
- Další dělení stavebních pozemků pro rodinné domy na menší stavební pozemky není přípustné.
- Zastřešení rodinného domu bude šikmou střechou (sedlovou, pultovou), se sklonem 20 - 35°
- Hřeben střechy rodinného domu bude orientován souběžně s přílehlou ulicí (viz výkres).
- Přední stavební čára stavby rodinného domu bude vzdálena 6 m od hranice s veřejným prostranstvím, což zajistí jednotnou linii zástavby a současně umožní řešení dopravy v klidu – vybudování odstavného stání pro automobily na vlastním pozemku, s kapacitou odpovídající příslušné české technické normě.
- Vzdálenost boční štitové stěny rodinného domu od hranice s veřejným prostranstvím může být nejméně 2 m.
- Vzájemný odstup hlavních staveb je minimálně 7,0 m, optimálně 3,5 m z každé strany od společné hranice pozemků, výjimečně ve stísněných poměrech 4 m.
- Pro dvojdomky je požadavek na shodnou výšku objektů a shodný typ zastřešení.
- Přípustné je oplocení pozemků, které nesmí svým rozsahem, tvarem a použitým materiálem narušit charakter stavby na oploceném pozemku a charakter okolní zástavby.
- Oplocení pozemků rodinných domů přiléhajícího k veřejnému prostranství obytné ulice („předzahrádka“) je dáno hranicemi stavebního pozemku a stavební čarou; maximální výška oplocení je 1,20 m nad úroveň upraveného terénu; konstrukce oplocení může mít

podezdívku z pevných stavebních materiálů (neprůhledná část) s výškou 0,50 – 0,60 m nad úroveň upraveného terénu zbývající část konstrukce plotu je přípustná opticky průhledná nebo poloprůhledná.

- Ostatní oplocení pozemků rodinných domů mimo dotyku s veřejným prostranstvím může dosahovat aktivní výšky plotu max. 2,00 m nad úroveň upraveného terénu, konstrukce plotu není stanovena.
- Na stavebním pozemku rodinného domu mohou být dále umístěny stavby, které bydlení doplňují, např. garáž, kryté parkovací stání, terasy, skleníky, bazény, zahradní mobiliář, altány, oplocení, opěrné zdi, apod.) – kromě stavby oplocení nebudou umístěny před linií stavební čáry. Tyto stavby mohou být maximálně jednopodlažní, do výšky max. 5 m, zastřešení je možné i plochou střechou (stavby dle § 21 odst. 5 vyhlášky)
- Splaškové vody budou odvedeny do veřejné kanalizační sítě.
- Dešťové vody ze střech a zpevněných ploch rodinných domů musí být zachyceny na pozemku, na němž je příslušná stavba umístěna. Dešťové vody budou svedeny do retenční nádrže a zasakovány nebo jinak využity (nezastavěná část pozemku se samostatně stojícím rodinným domem je nejméně 40%)
- V ploše „Ostrovec“ nejsou navrhována zařízení veřejného občanského vybavení. Obyvatelé budou využívat stávající občanské vybavení města.

Pojmy podle Územního Velké Pavlovice:

- Občanské vybavení místního významu: jedná se o občanské vybavení, které slouží převážně obyvatelům přilehlého území (maloobchodní a stravovací služby, zařízení péče o děti, předškolní zařízení, sportovní a relaxační zařízení). Přitom plocha pozemku maloobchodních zařízení nesmí přesáhnout 1000 m²,
 - slouží obyvatelům širšího území, ale nemá negativní vliv na pohodu prostředí (stavby ubytovacích zařízení o kapacitě do 12 lůžek, stavby pro sociální služby, školská zařízení, zdravotnická zařízení, stavby a zařízení pro kulturu a církevní účely).
- Podlažím se v územním plánu rozumí část stavby o průměrné světlé výšce nejméně 1,70 m, upravená k účelovému využití, vymezená podlahou, stropem nebo konstrukcí krovu.
- Nadzemním podlažím se v územním plánu rozumí takové podlaží, jehož horní líc podlahy je z více než z 50 % umístěn nad úrovní upraveného terénu v okolí stavby, měřeno v rozích budovy.
- Podkroví je přístupný prostor o průměrné světlé výšce nejméně 1,70 m alespoň v jednom místě, stavebně upravený k účelovému využití. Jeho světlá výška na uliční straně objektu přitom nesmí přesáhnout 1,30 m, jinak se tento prostor považuje za podlaží.
- V přestavbových plochách je stanovena podmínka Krajské hygienické stanice, která zní: V dalším stupni projektové přípravy bude prokázáno nepřekročení maximální přípustné hladiny hluku v chráněných vnitřních a venkovních prostorech staveb a ve venkovních prostorech.

Zpracoval:

Městský úřad Hustopeče, Odbor územního plánování

09.08.2022