

**ÚZEMNÍ STUDIE SLOPNÉ – Lokalita BI 1 – Jihozápad**

**Upřesnění regulativů zástavby pozemků 1-6**

**Červenec 2020**

**Ing. Arch. Dagmar Nová**

# ÚZEMNÍ STUDIE SLOPNÉ – Lokalita BI 1 – Jihozápad

## Upřesnění regulativů zástavby pozemků 1-6

### A. Textová část

#### 1. Úvod

Územní studie pro obec Slopné byla zpracována a schválena 24. února 2014 pro výstavbu 16 rodinných domů. V současné době se dokončuje výstavba nové sběrné komunikace tř. B2, navazující na silnici III/4921, která bude obsluhovat i nedalekou průmyslovou lokalitu (zemědělskou farmu). Jedná se o 1. etapu budovaného dopravního systému v lokalitě. **Upřesnění regulativů navazuje na dokumentaci dopravního systému „MK A ÚK Z OLŠAN NA FARMU SLOPNÉ“, výkres Situace C3, zpracovanou Ing. Škrabalem v červenci 2019, kde je uveden výškopis a polohopis navrhované komunikace a řešeného území.**

Od porizení studie uběhla poměrně dlouhá doba, proto bylo požadavkem obce Slopné upřesnit regulace pro výstavbu pozemků tak, aby byly v zásadě dodrženy požadavky z odsouhlasené studie, ale protože tyto byly v některých částech stanoveny příliš obecně, aby byly upřesněny a zároveň vyhovovaly dnešním požadavkům na výstavbu.

**Předpokladem je, že se budou nejdříve zastavovat pozemky 1-6 v 1. etapě výstavby, ležící podél nové sběrné komunikace, proto upřesňující regulativy jsou nejprve stanoveny pro tyto pozemky.**

#### 2. Urbanistické řešení a regulace zástavby.

Urbanistické řešení a hlavní požadavky na regulaci zástavby vyplývající z odsouhlasené územní studie jsou respektovány. Lokalita pro zástavbu je rozdělena na dvě části, západní a východní a na jednotlivé skupiny pozemků, kde budou realizovány především solitérní objekty.

Je respektován navržený dopravní skelet, šířky komunikací a přilehlých veřejných prostranství, **upřesněny stavební čáry podél sběrné komunikace a především tvarové a hmotové uspořádání domů** s ohledem na dnešní požadavky na výstavbu tak, aby hlavní prostorotvorné zásady odsouhlasené v územní studii nebyly porušeny.

V odsouhlasené studii je v bodě 4.4. *Podmínky pro provedení změn navržené regulace zástavby uvedeno: Pokud budou v budoucnu uplatněny požadavky na změnu prostorového uspořádání (např. změna navrženého dopravního skeletu, sloučení nebo rozdělení jednotlivých bloků zástavby) nebo podmínek objemové regulace, je nezbytné, aby byly vznesené požadavky řešeny formou úpravy této územní studie, jejíž změna nebo aktualizace bude následně vložena do evidence územně plánovací činnosti.*

**Upřesnění regulativů pro výstavbu nemění zásadním způsobem charakter a způsob řešení lokality s rodinnými domy, není proto nutné územní studii nově projednávat a vkládat do evidence územně plánovací činnosti.**

**Cílem upřesnění regulativů pro výstavbu je realizovat novou lokalitu rodinných domů s jasně danými pravidly pro výstavbu, jak pro výškové tak polohopisné umístění domů, a také pro jejich hmotové a architektonické řešení, aby nevznikla nesourodá zástavba v blízké návaznosti na zástavbu obce Slopné a zůstal zachován charakter vesnické zástavby v krajinném prostředí.**

### 3. Aktualizace a upřesnění regulativů

V odsouhlasené územní studii jsou popsány *objemové regulace zástavby*, které jsou buď ponechány ve stávajícím znění, či **nově doplněny a upřesněny** (viz názorně v grafické části):

#### 4.3. Objemová regulace zástavby ve vymezených plochách individuálního bydlení

• *Rodinné domy mohou být: izolované (solitérní), případně i dvojdomy, přičemž je nezbytné, aby v rámci jedné ucelené skupiny pozemků – dílčího bloku (vymezení jednotlivých dílčích bloků viz výše podkapitola 4.1. Urbanistická koncepce) byl realizován vždy jen jeden typ domu.*

**Pro zástavbu pozemků 1-6 platí výstavba solitérních domů.**

• *Počet podlaží - rodinné domy mohou být přízemní (jedno nadzemní podlaží) s možností obytného podkroví a mohou být podsklepeny.*

**Nadzemní podlaží bude mít niveletu cca 0,5-0,7 m nad niveletou komunikace. Pokud bude podsklepení, bude ze strany ulice pod úrovní terénu. Pokud budou domy tvaru „L“, ve dvorní části může být podsklepení pod přístavbou a kopírovat případné zvýšení přízemí s ohledem na stoupající terén.**

• *Tvar střechy - symetrická sedlová nebo valbová střecha, případně jejich kombinace, orientace hlavního hřebene u rodinných domů by měla být ve směru vrstevnic.*

**Hlavní hřeben bude rovnoběžný s ulicí podél sběrné komunikace. S ohledem na snížení investičních nákladů domů lze v uliční části k domu (vedle něj - viz.výkres č.3) situovat garáže či přístřešky pro auta, a tyto mohou mít rovnou střechu. Rovnou střechu mohou mít také dvorní trakty.**

• *Jako optimální se doporučují střechy se sklonem cca 38 až 45 stupňů. Přípustný je i typ tzv. bungalovů s nižším sklonem střešního pláště. Nutnou podmínkou ale je, že bude vždy realizována ucelená řada nebo skupina domů (dílčí blok). Není přípustné, aby v rámci jednoho bloku docházelo ke střídání domů s vyšším a nízkým sklonem střechy!*

**S ohledem na různá řešení dispozic domů je sklon střechy upřesněn na 30-45 stupňů. Jednak aby při širší příčné dispozici nevznikaly masivní střešní nástavby, a pokud stavebník nebude chtít vestavbu do podkroví, aby mohla být střecha realizována co nejúsporněji. Střešní nástavba, pokud bude obytná, může být s nadezdívkou cca 1,0 m. Okna budou střešní či formou střešních vikýřů.**

• *Krytina by měla být keramická nebo betonová. Mohou být použity i plechové šablony napodobujících keramickou krytinu. Hladké plechové střechy nejsou příliš vhodné*

**Doporučuji krytinu skládanou, keramickou či betonovou, barvy červenohnědé, případně antracit.**

**Pozn.: Materiálové řešení a barevnost střech je nedílným a velmi důležitým prvkem při zachování charakteristického výrazu vesnické zástavby v krajinném prostředí, jakou obec Slopné bezesporu je.**

• *Uliční čára je hranice mezi regulovanou parcelou a veřejným prostranstvím, případně veřejným komunikačním prostorem. Uzavřené uliční čáry vymezují jednotlivé bloky.*

• *Stavební čára je hranicí nebo rozhraním mezi stavbou a nezastavěnou částí pozemku, která je odvozována od polohy hrany budovy ve výši rostlého nebo upraveného terénu. Stavební čáry pro jednotlivé objekty jsou vyznačeny v grafické části dokumentace (viz výkres Výtyčovací schéma zástavby). U navržených rodinných domů probíhá stavební čára rovnoběžně s místní komunikací ve vzdálenosti 6 m od hranice pozemku (uliční čáry).*

Stavební čára (hlavní hmoty objektu) je od hranice pozemku v uliční části stanovena na 6,5 m od hranice pozemku s veřejným prostranstvím, které bude široké 3,0 m od sběrné komunikace. Tedy stavební čára bude 9,5 m od této komunikace tak, aby před domem, resp. před garáží byl kvalitnější prostor pro parkování aut, protože parkování musí investoři zajistit na svých pozemcích. Pozemky č. 2 a 3 budou mít stavební čáru od hranice pozemku s veřejným prostranstvím 6,0 m, tedy od budoucí příčné obslužné komunikace C2 9,0 m.

- *Při umístování staveb je nutno dodržet podmínku minimálních odstupových vzdáleností mezi jednotlivými objekty (§ 25 odst. 2 vyhl. č. 501/2006 Sb., v platném znění). Doporučená odstupová vzdálenost by měla činit cca 5 m.*

Odstupová vzdálenost domů musí být v souladu s právními předpisy min. 7,0 m, proto jsou odstupy mezi domy stanoveny na min. 3,5 m od vzájemných hranic pozemků. Dům na pozemku č. 6 může mít odstup od východní hranice 2,0 m, bude sousedit pouze s pozemky zeleně.

- *Nezastavěné části pozemků mohou být využity jako obytné zahrady s možností případného využití i pro drobnou zemědělskou produkci nebo pro výsadbu ovocných dřevin.*

**Hospodářské stavby a přístřešky doporučuji řešit formou dvorní přístavby domu (možno etapovitě) do tvaru „L“ směrem do zahrady.**

- *V dalším stupni projektové dokumentace bude provedena podrobnější regulace oplocení jednotlivých pozemků, kde výška plotů bude závislá na niveletě vozovek a osazení jednotlivých objektů.*

**Oplocení pozemků bude řešeno již v projektové dokumentaci pro stavební povolení. Max. výška oplocení v uliční části od sběrné komunikace bude cca 1,2 m tak, aby nevznikala optická bariéra ze strany veřejného prostoru. Oplocení může mít podezdívku, případně může být částečně plně vystavěné, doplněno živým plotem. Tuto výšku doporučuji zachovat i do hloubi pozemku po stavební čáru.**

**Ostatní oplocení mezi pozemky a v zahradách doporučuji z klasického drátěného pletiva výšky 1,5 - 1,8 m.**

- *Podrobné architektonické řešení bude součástí navazujících dílčích projektových dokumentací.*

**Hmotové, materiálové a barevné řešení bude součástí dokumentace pro stavební povolení.**

## **B. Grafická část**

Textová část je doplněna grafickou částí, která zahrnuje situaci zástavby na pozemcích 1-6 ve dvou variantách A a B, dále řezy územím s ohledem na doporučené osazení objektů a hmotové řešení domů formou schémat půdorysů a pohledů.

### **1. Osazení domů do terénu**

Vzhledem k již realizované sběrné komunikaci je možné upřesnit a doporučit osazení domů. Vstupní podlaží bude ve výšce max. 0,50 - 0,75 m nad niveletou komunikace v místě, kde bude sjezd k domu tak, aby byl do domů bezbariérový vstup. Vyšší osazení nedoporučuji, aby sjezd k domům zásadně nepřesáhl cca 10% sklonu.

Pokud bude realizován dům tvaru „L“, je možné dvorní trakt osadit na stejnou niveletu a ze strany sousedního pozemku nechat rostlý terén, či tento kolem domu odkopat, ovšem podél hranice ponechat rostlý terén (pokud se sousedé nedomluví na stejném výškovém odkopání terénu).

Nádvoří domu je možné terénními úpravami přizpůsobit výškové úrovni přízemí (vytvořit rovinu) a získat tak klidový odpočinkový prostor osluněný ze západu.

### **2. Osazení domu do stavební čáry**

Domy na parcelách 1 a 2 budou osazeny rovnoběžně s komunikací, resp. se společnou hranicí. Domy na parcelách 3-6 mohou být osazeny rovnoběžně se sousedícími parcelami, příp. rovnoběžně s komunikací, z důvodu minimalizování pozemku směrem ke komunikaci. Dvorní přístavby, trakty, mohou být osazeny rovnoběžně s hranicemi sousedních pozemků. Polohopisné a výškové osazení objektů je pro názornost zpracováno na výkrese č. 3 ve formě řezů objekty a schémat půdorysů a pohledů.

### **3. Doporučení zpracovatele investorům**

Před započítáním projekčních prací doporučuji doměřit s ohledem na budoucí osazení domu výškopis a polohopis pozemku a pro vhodný způsob založení objektu nechat zpracovat hydrogeologický průzkum.

### **4. Seznam výkresů :**

v.č. 1 - Situace – varianta A M : 1: 500

v.č. 2 - Situace – varianta B M : 1: 500

v.č. 3 - Řezy, schémata – varianta A, B M : 1: 200, 1: 500

Datum : červenec 2020

Zpracovatel : Ing. Arch. Dagmar Nová

Vodní 453

760 01 Zlín

Autorizovaný architekt ČKA 00 219

**ÚZEMNÍ STUDIE SLOPNÉ – Lokalita BI 1 – Jihozápad**

**Upřesnění regulativů zástavby pozemků 1-6**

**Červenec 2020**

**Ing. Arch. Dagmar Nová**