

## ÚVOD, ZÁKLADNÍ ÚDAJE

Zpracování zastavovací studie pro lokalitu v trati Tálky objednal u autorky územního plánu obce Obecní úřad ve Starovičkách v rámci smlouvy odborné technické pomoci.

Předmětem řešení je podrobnější specifikace zastavovacích a regulačních podmínek pro zástavbu v dané lokalitě.

Základním mapovým podkladem je výřez z mapy KN v měřítku 1 : 1000.

Studie neřeší technickou infrastrukturu v lokalitě.

### Použité podklady:

Územní plán sídelního útvaru Starovičky, Löw & spol.s.r.o., 1995, Ing.arch.Jana Kaštánková

Změna č. 1 ÚPN SÚ Starovičky, Ing.arch. Jana Kaštánková, 2001

Regulační studie, lokalita u školy, Ing. arch. Jana Kaštánková, 2003

Návrh změny č. 2 ÚPN SÚ Starovičky, Ing. arch. Jana Kaštánková, 2007

## POPIS LOKALITY

Řešené území se nachází jihozápadně v bezprostřední blízkosti zastavěného území obce Starovičky, směrem na obec Šakvice, v trati Tálky. Ze severu řešené území ohraničuje státní silnice III/4203 Starovičky - Šakvice - Hustopeče. Lokalita má vysoký obytný potenciál, navazuje na původní jádro obce. V současnosti je území využíváno jako orná půda v drobné držbě.

## POPIS ŘEŠENÍ

Návrh zastavění byl prověřen ve třech variantách v pracovních skicích, návrh vychází z návaznosti na stávající strukturu členění území a funkční dopravní skelet. Varianta vybraná zastupitelstvem obce byla zpracovatelkou následně znovu upravena po předání KN mapy s upravenou parcelací 1.etapy. Upravená parcelace 1. etapy zúžila původně zamýšlené území k nové parcelaci a zástavbě o 10 metrů, po dohodě se zástupci obecní samosprávy bylo vytvořeno nové schema členění pozemků.

Vymezeny jsou dva velikostně přibližně stejné bloky zástavby, které jsou následně rozčleněny parcelací šířkově upravenou dle požadavků obce (17 - 20 metrů), komunikační skelet bloku B uzavírá možnost dalšího propojení do otevřené krajiny. Blok B se výškově pozvolna zvedá z nivy toku, regulační podmínky jsou formulovány tak, aby nevznikla opticky nepříznivá hrana (hradba) na okraji obce.

Blok A je ve využití limitován trasováním elektrovedu VN 22kV, který je navržen k přeložení. Celý blok A se také rozkládá v bezpečnostním pásmu VVTL plynovodu, lokalita leží asi 10 m od jeho ochranného pásma. Blok A je proto navržen k výhledovému zastavění, vyjma parcely č. 1, pro kterou správce plynovodu vydal podmínky zástavby.

Blok A je schváleným územním plánem vymezen jako územní rezerva pro funkci bydlení a z hlediska územní ekonomie bylo vzhledem k tomuto faktu zvoleno schéma odpovídající parcelace již v I. etapě výstavby, na kterou II. etapa navazuje a lokalitu v její struktuře uceluje včetně ekonomického využití obslužné komunikace a technických sítí.

Blok B má zčásti limitovanou parcelu č. 1 a 2 pásmem hygienické ochrany plánované čistírny odpadních vod, pásmo limituje nezastavitelnou plochu zahrad. Doporučuji zvážit případný posun stavby ČOV o 10 - 15 m směrem na Šakvice z důvodu zachování obytné pohody v lokalitě. Parcela č. 10 bloku B je v části nezastavitelné hlavní stavbou částečně limitována trasou elektrovedu VN 22 kV a jeho ochranným pásmem.

### **Návaznost na 1. etapu**

Návaznost na náves, ze které vycházely regulační podmínky zástavby území 1. etapy (Regulační studie, lokalita u školy, ing. arch. Jana Kaštánková, 2003), byla zcela popřena realizovanou výstavbou.

Stavební čára 1. etapy byla proti návrhu posunuta do hloubky parcely o dalších 6 m, odstup staveb od hrany komunikace tak vznikl 12 m, tento postup formoval prostor jinak než bylo navrženo. Pozemky zahrad byly popsáním zásahem zmenšeny, nutné přípojky technických sítí naopak prodlouženy a prodraženy. Podmínka zastavění nároží rohových parcel nebyla dodržena, stejně tak nebyla dodržena procentuelní zastavěnost ve stavební čáře v minimálním rozsahu 60 %. Dále nebyla dodržena podmínka okapové orientace střechy nad hlavním stavebním objemem do ulice. Objemy nově vystavěných domů jsou vůči velikosti pozemku předimenzovány, odstupy mezi stavbami jsou naopak minimální.

Výše popsané zásahy zformovaly prostor jinak než bylo navrženo, neznamená to však, že je nutno v realizovaném trendu pokračovat. Regulační podmínky, navržené pro další etapu, formují prostor ve smyslu větší využitelnosti budoucích soukromých pozemků i veřejného uličního prostoru.

## **REGULAČNÍ PODMÍNKY ZÁSTAVBY**

Regulace se uplatní vždy, když v dotčeném místě bude stavebník:

- uskutečňovat novou stavbu
- provádět rozsáhlou přístavbu původní stavby nebo nástavbu
- provádět přestavbu původní stavby

## **FUNKČNÍ REGULACE**

Podle návrhu Změny č. 2a územního plánu sídelního útvaru Starovičky je lokalita vymezena jako **obytná zóna** tj. plochy přednostně určené k bydlení, ostatní využití ploch musí odpovídat prioritní funkci bydlení.

## **PROSTOROVÉ REGULACE**

**1 - STAVEBNÍ ČÁRA** - udává hranici plochy určené k zastavění a polohu výstavby hlavního objemu objektu. Před stavební čárou smí vystupovat balkóny, arkýře, markýzy, římsy resp. jiné konstrukce, přiměřené rozsahem, tvarem a funkcí, které jsou součástí hlavního objemu objektu, před stavební čárou nesmí být umístěny garáže a nadzemní objekty technické infrastruktury a jejího příslušenství.

**V řešeném území je stavební čára navržena 6 m od hrany přilehlé komunikace.**

**2 - FORMA ZÁSTAVBY** je vyjádřena grafickým znázorněním stavební čáry - **sevřená nebo otevřená forma.**

Sevřenou formu zástavby tvoří jednotlivé domy, které na sebe buď přímo navazují (mnohdy mají společnou zeď - okapově orientované) nebo je spojitost vytvořena začleněním brány či zdi oddělující dvůr či zahradu a ulici a tím pádem soukromý a veřejný prostor (ve štítové i okapové orientaci domů). Zástavba je většinou na okraji vlastní parcely přímo u cesty nebo s předzahrádkou. Sevřená čára nepřipouští jiný typ zástavby. Možná odchylka je maximálně do +1m ve směru od obslužné komunikace.

Otevřenou formu zástavby tvoří samostatně stojící objekty, které jsou většinou umístěné uvnitř vlastní stavební parcely a od uličního prostoru nejsou odděleny zdí.

**V řešeném území je přípustná otevřená forma zástavby, přičemž u graficky označených parcel (blok A parcela 6, blok B parcela 5) v osové uličním průhledu je nutno dodržet orientaci hlavního objemu stavby na uliční osu.**

**Obecně platnou podmínkou pro všechny parcely je zastavěnost ve stavební čáře - stavební čáru je nutno zastavět v rozsahu minimálně 60%, a to buď jednou stavbou nebo skupinou staveb.**

**3 - VÝŠKOVÁ HLADINA ZÁSTAVBY** - musí respektovat charakter a měřítko okolní zástavby. Výška je stanovena maximálním počtem plných podlaží, udává nejvyšší možnou výšku objektu. Je nutno respektovat návaznost na okolní objekty a případné výškové rozdíly vyrovnávat vhodně tvarovanými terénními úpravami.

**V řešeném území je nutno dodržet maximální výšku 1 nadzemního podlaží, přípustné je využití podkroví a to způsobem, který nepovyšuje stavbu o další nadzemní podlaží. Přípustná výška nástupního podlaží objektu je maximálně 60 cm nad terén, beze změny jeho dosavadního charakteru. Nepřípustné je zvyšování a snižování vjezdů do objektu více než 30 cm dle terénu.**

**4 - STŘECHY** - musí respektovat charakter a měřítko venkovské zástavby. Jejich výraz je stanoven sklonem ve stupních a orientací hřebene nad hlavním stavebním objemem.

**V řešeném území je nutno dodržet sklon střech v rozmezí 35°- 50°, okapovou orientaci střechy nad hlavním stavebním objemem do uličního prostoru a oboustranně stejné sklon i délku střešních rovin.**

**Doporučené je použití střech sedlových, na ukončení celé řady při přechodu zástavby do krajiny je možno použít střechu polovalbovou nebo valbovou.**

**5. - ZELEŇ** - musí respektovat charakter a měřítko venkovské zástavby.

**Zeleň (předzahrádky)** v řešeném území bude součástí prostoru pro technickou infrastrukturu. V daném prostředí doporučujeme ovocné stromy, které učiní uliční prostor obytným a při pokračování podél účelových komunikací propojí zástavbu do okolní krajiny.

#### PROVOZNÍ REGULACE

**1. - OBSLUŽNÉ KOMUNIKACE** - budou při respektování územně dopravních nároků pro místní komunikace převážně vedeny přibližně v trasách stávajících účelových komunikací a to v šířce 5 m.

**2. - PĚŠÍ KOMUNIKACE** - provozně by veřejný prostor podél bloku B měl vyhovovat nárokům dopravní kategorie „obytná ulice“, kde není nutno budovat zvláštní těleso chodníku, v případě potřeby může být chodník trasován podél místních komunikací v šířce do 2 m.

**3. - GARÁŽOVÁNÍ** - přípustny jsou max. 2 garáže pohromadě. Nepřípustné jsou skupiny 3 a více samostatně stojících garáží. Garáže pod obytnými objekty v úrovni suterénu s nájezdem z uliční fronty jsou nepřípustné (zvolená šířka parcelace umožňuje pohodlné situování garáží na terén).

**4. - Odstavná stání** - na veřejných prostorech je v lokalitě přípustné 1 odstavné stání na 4 rodinné domy.

#### Obecně doporučené regulační zásady

**Umístění domu na parcele** je vyjádřeno stavební čarou (viz výše), případný hloubkový odsun vlastní stavby je třeba eliminovat spojením zdí či branou. Doporučuji klasickou hákovou formu, která umožňuje bezesbytku využít stavební parcelu až k hranici sousedovy parcely. Výhodou této situace je maximální uvolnění plochy parcely pro dvůr či zahradu, přitom je tato plocha intimní, krytá před pohledy zvenčí.

**Objem stavby** je u mnoha současných novostaveb na venkově nevhodně ovlivňován převýšením stavby o sklepní podlaží nebo převýšením absolutní výškou, byť za dodržení podmínky přízemní stavby. Nevhodný, cizí prvek představují také ustupující a vystupující zděné konstrukce (lodžie, balkóny, přetažené nosné stěny) a to zejména v případě jejich situování do uliční fronty či jinak opticky exponovaného veřejného prostoru. Balkóny a lodžie neplní při vysoké kvalitě venkovského stylu života svou funkci náhradního kontaktu s vnějším okolím a nemají tedy opodstatnění, většinou zůstávají nevyužity. Obydlí má kvalitnější přímou vazbu na vnější zázemí tj. dvůr a zahradu.

**Střechy** - v pojetí střechy je významné její nasazení na spodní stavbu, doporučuji řešení takové, kde základna trojúhelníkového profilu střechy je totožná s úrovní stropu v přilehlém spodním podlaží. Případné převýšení se uplatňovalo v minulosti pouze u tzv. podstřešní sýpky na Hané. Převýšení nad úroveň stropní konstrukce bez proporčního pročlenění neharmonicky povyšuje absolutní výšku stavby. Na prosvětlení podkroví jsou vhodné střešní vikýře ve tvaru trojúhelníku, maximálně dva vedle sebe. Zásadně nevhodné pro venkovský prostor jsou ploché střechy, v opticky exponovaných pohledech z veřejných prostor - odlišný sklon střešních rovin, odlišná délka střešních rovin, přetažení střešních rovin na úroveň terénu, skupiny střešních vikýřů (více než 3), lodžie ve střešní rovině.

**Vstup a vjezd** - doporučuji vstup a vjezd do domu řešit z úrovně terénu, taktéž i vlastní bydlení umisťovat v úrovni terénu. Toto řešení je výhodné především pro uživatele, neboť je pohodlné. Schody do obydlí si v minulosti stavěli pouze nejchudší chalupníci z přinucení, když své domky vtačovali na nevhodné svažité pozemky. Překonávání většího počtu

schodů ke zvýšeným vstupům i zahloubené rampy do suterénní garáže jsou bariérou a přispívají k odosobnění stavby od okolí. Malé garážové buňky přilepené k objemu stavby nebo chaoticky umístěné v zahradě nenahradí prostorný klasický průjezd, vhodný ke garážování a navíc cenný nekomplikovaným „suchým spojením“ s obytnou částí. Nevhodným, cizím prvkem jsou také hloubkově ustupující vstupy a vjezdy, myšleno v případě, kdy hloubka výrazně přesahuje tloušťku nosného zdiva.

**Stavby pro dopravu, rozvod energií** - technická zařízení (elektrorozvaděče, plynoměry, atd.) doporučuji umisťovat v rámci vlastního stavebního objemu, nejlépe v rámci vstupního ostění nebo bočních fasád. Zásadně nevhodné je umisťování těchto zařízení mimo vlastní stavbu.

**Zeleň** - na výsadbu doporučuji použít druhovou skladbu geograficky domácích dřevin - listnatých stromů.