

ŠVÁBENICE – NÁVRH ZÁSTAVBY ÚZEMÍ

parc. č. 1070/1, 1075/3, 4079, k.ú. ŠVÁBENICE

1

REGULAČNÍ PODMÍNKY ZASTAVOVACÍ STUDIE - ZÓNA BYDLENÍ V RODINNÝCH DOMECH

10/2018



A PRŮVODNÍ ZPRÁVA

A.1 Úvod

Městys Švábenice leží v Jihomoravském kraji 4 km jihovýchodně od města Ivanovice na Hané. Katastrální území městyse má rozlohu 1938 ha. Ve Švábenicích je sídlo místního obecního úřadu. Ze správního hlediska náleží do území obce s rozšířenou působností – města Vyškov, pověřený obecní úřad se nachází v Ivanovicích na Hané. Ke dni 30. 11. 2017 žilo ve Švábenicích 1022 obyvatel.

Městys Švábenice má platný územní plán zpracovaný v červenci 2007, změna č.1 územního plánu byla zpracována v říjnu 2016. Zpracovatelem ÚP je Studio Region, Ing. arch. Miloslav Sohr.

Návrh regulačních podmínek vychází ze schváleného územního plánu městyse a je v souladu se změnou územního plánu č. 1. Platný ÚP vymezuje v řešené lokalitě v jižní části městyse zastavitelnou plochu určenou pro bydlení a činnosti, děje a zařízení související bezprostředně s bydlením (ozn. Br). Bydlení je zde specifikováno jako bydlení v rodinných domech, s výškovou regulací max. 2 nadzemních podlaží.

Důvodem zpracování regulačních podmínek pro předmětnou lokalitu bylo stanovení podrobnější koncepce a bližších regulačních zásad pro konkrétní výstavbu s ohledem na platný ÚP. Výchozím požadavkem bylo zachování celkové urbanistické struktury daného území včetně respektování vazeb na okolí. Regulační podmínky dále stanovují podrobnosti pro využití jednotlivých pozemků a pro umístění a prostorové uspořádání jednotlivých staveb.

A.2 Vymezení řešené plochy

Regulační podmínky jsou zpracovány pro zastavitelné území o celkové ploše 4539 m². Toto území se nachází v intravilánu městyse Švábenice v jeho jižní části a je definováno současnými pozemky parc. č. 1070/1, 1075/3 a 4079. Území je svažité, se sklonem cca 12% směrem k severozápadu. Severovýchodní hranici tvoří soukromý pozemek – zahrada na parc. č. 1079/1. Jihovýchodní (horní) hranice řešeného území je tvořena místní asfaltovou komunikací na pozemku parc. č. 956/1, jihozápadní hranice je vymezena zahradami stávajících rodinných domů. Severozápadní (dolní) hranicí je zatravněný pozemek veřejného prostranství ve vlastnictví městyse (parc. č. 907/37), přes který je přístupná další asfaltová komunikace.

Lokalita vhodným způsobem doplňuje plochy stávající obytné zástavby v jižní části městyse do kompaktního celku. Jejím výhodami jsou mj. dobré komunikační napojení a klidné, přirozené přírodní prostředí okrajové části Švábenic bez výrazného dopravního zatížení.

V současné době je řešené území bez zástavby a tvoří ho převážně zatravněné plochy. Veškeré pozemky jsou ve vlastnictví městyse Švábenice.

Identifikace parcel v řešeném území :

obec	katastrální území	parcelní číslo	druh pozemku / způsob využití	výměra (m ²)
Švábenice	Švábenice	1070/1	ovocný sad	4115
Švábenice	Švábenice	1075/3	trvalý travní porost	118
Švábenice	Švábenice	4079	ostatní plocha / jiná plocha	306

A.3 Podmínky pro vymezení a využití pozemků

A.3.1 Zásady řešení

- respektovat bezprostřední návaznost na stávající urbanistickou strukturu obce a prostorové podmínky okolní zástavby
- zachovat navrhované rozdělení parcel dle zastavovací studie „Švábenice – návrh zástavby území“
- respektovat přirozené kvality území, zvláště s přihlédnutím ke svažitému terénu
- umožnit optimální orientaci RD ke světovým stranám z hlediska umístění pobytových místností
- využít stávající dopravní a technickou infrastrukturu
- s ohledem na výše uvedené požadavky stanovit podrobné podmínky pro využití pozemků a podmínky pro umístění a prostorové uspořádání jednotlivých staveb, avšak umožnit variabilitu a flexibilitu zástavby podle individuálních potřeb budoucích stavebníků
- nepřipustit výstavbu objektů pro bydlení v zahradách domů mimo stavební čáru

A.3.2 Základní urbanistická koncepce

Urbanistická koncepce v hlavních cílech respektuje záměry stanovené územním plánem městyse.

Záměrem regulace je stanovit podmínky pro novou výstavbu na vymezených pozemcích jako doplnění stávající obytné zástavby, svým pojetím a formou navazující na tradiční vesnické bydlení v regionu při využití současných moderních trendů ve výstavbě.

Objekty rodinných domů jsou koncipovány jako samostatně stojící. Navrženy jsou tři domy v horní (pozemky ozn. 1-3) a dva domy v dolní (ozn. 4-5) části řešeného území, vždy v sousedství místní komunikace.

A.3.3 Parcelace pozemků

Parcelace pozemků je navržena v zastavovací studii (prosinec 2017) a bude přesně vymezena geometrickým plánem ověřeným Katastrálním úřadem. Nepřipouští se možnost slučování nebo přerozdělování dvou a více parcel a tím i snížení / zvýšení počtu stavebních pozemků. Výměra jednotlivých stavebních pozemků musí být minimálně 800 m², počet a umístění vjezdů zůstanou zachovány.

V řešeném území je navrženo 5 stavebních pozemků. Pozemky pro rodinné domy v horní části (1-3) jsou navrženy v šířce cca 16,5 m a o plošné výměře v rozmezí cca od 850 do 860 m². Pozemky pro rodinné domy v dolní části (4-5) mají šířku cca 22 m a plošnou výměru 918 a 1060 m². Všechny pozemky jsou orientovány ve směru jihovýchod až severozápad.

Pozemky umožňují umístění různých typů samostatně stojících domů, v dolní části je u RD upřednostněn typ domu do tvaru L, který nabízí díky vnitřnímu atriu největší intimitu obytného prostředí a výbornou orientaci na světové strany.

A.3.4 Regulace využití pozemků

1/ Funkční regulativ

V souladu s platným územním plánem městyse Švábenice je upřesněn funkční regulativ pro pozemky určené pro výstavbu rodinných domů (regulativ upřesňuje a zpřísňuje podmínky pro využívání konkrétního území řešené lokality, vztahuje se ke stavebním pozemkům označeným v grafické příloze 1-5).

Plochy bydlení v rodinných domech

Plochy jsou určeny pro čisté bydlení v kvalitním prostředí tvořeném zahradami s obytnou, rekreační a okrasnou funkcí. Pozemky jsou určeny pro umístění samostatně stojících rodinných domů současného (moderního) venkovského charakteru, s garážemi, dále pro umístění staveb a zařízení určených k bezpečnému užívání pozemků a staveb bezprostředně souvisejících a podmiňujících bydlení.

V plochách je přípustné umísťovat:

- rodinné domy
- garáže vestavěné v rámci objektu RD či garáže stavebně spojené s hlavním objektem RD (pro pozemky 1-3), mohou být nahrazeny krytým přístřeškem přičleněným k objektu
- garáže samostatně stojící (pro pozemky 4-5)
- plochy pro parkování
- terasy
- drobná sadovnická architektura (lavičky, altány, zahradní domky, přístřešky pro posezení, sklady zahradního nábytku - do 25 m² zastavěné plochy)
- zimní zahrady, malé zahradní skleníky a fóliovníky do 15 m² zastavěné plochy
- drobné vodní prvky (jezířka)
- zahradní rekreační bazény
- oplocení

Podmínečně přípustné využití:

- drobné služby (s vyloučením obchodní činnosti) a sídla firem včetně malých provozoven v rámci objektu RD, nenarušující sousedství a obytnou pohodu a nepřesahující význam daného území. Plocha provozovny nesmí být větší než třetina podlahové plochy rodinného domu, v němž je umístěna.

Nepřípustné využití a stavby:

- stavby pro chov domácích zvířat
- stavby pro individuální rekreaci
- stavby pro výrobu a skladování
- stavby pro řemesla a služby
- stavby pro obchodní účely

- hřiště – sportoviště jakéhokoliv typu
- samostatně stojící přístřešky pro auta
- všechny druhy činností, které svými negativními vlivy přímo či nepřímo narušují pohodu prostředí

2/ Urbanistický regulativ

Řešené území je rozděleno na 5 stavebních pozemků. Dle umístění budoucích rodinných domů je pro přehlednost členěno na část horní (3 pozemky) a dolní (2 pozemky). Rodinné domy budou mít ideálně 1 nadzemní podlaží a obytné podkroví. Domy mohou být částečně či zcela podsklepeny jedním podzemním podlažím. Připouští se i možnost dvou nadzemních podlaží u domů na pozemcích č. 1-3.

Rodinné domy budou v každé ze dvou částí území jednotného charakteru, nelze připustit výraznou různorodost domů z hlediska rozdílné podlažnosti a objemový nesoulad objektů co do výšky hřebene a typu zastřešení.

Minimální podíl zeleně bude 60%. Udává se podíl ploch zeleně (travnaté plochy, zatravněné pobytové plochy, plochy užitkových a okrasných záhonů) k celkové ploše stavebního pozemku.

Podmínky pro umístění staveb:

Stavební čára pro rodinné domy na pozemcích č. 1-3 je stanovena jako přirozené pokračování uliční čáry stávajících rodinných domů č. p. 238 a 270. Stavební čára je jednotná pro objekty na pozemcích č. 1-3, a to pro garáž ve vzdálenosti 6 m a pro rodinný dům 8,5 m od hranice pozemku. Stavební čára pro garáž na pozemku č. 3 je od hranice pozemku měřena v ose vjezdu. Rodinný dům na pozemku č. 3 může být osazen ke stavební čáře s tolerancí $\pm 0,5$ m.

Stavební čára na pozemcích 4-5 je stanovena pouze pro garáže, pro rodinné domy v zahradě není stanovena. Garáže budou od hranice pozemku v ose vjezdu vzdáleny 3 m, tj. 6,5 m od krajnice místní komunikace.

Hmota rodinného domu či garáže bude osazena vždy ve stavební čáře. Před stavební čáru nesmí předstupovat žádná část rodinného domu ani jiná stavba s výjimkou doplňkových konstrukcí RD, které jsou přiměřené rozsahem, tvarem a funkcí a jsou součástí hlavního objemu objektu (např. římsy, stříšky nad vstupy, balkony apod.).

Další podmínky pro umístění staveb:

Každý rodinný dům musí být napojen na vodovodní síť a elektrickou energii NN. Každý RD musí mít vlastní bezodtokovou jímku na vyvážení splaškových vod, po dokončení ČOV bude každý RD napojen na veřejnou splaškovou kanalizaci. Dešťové vody ze střech RD, garáží a zpevněných ploch na vlastním pozemku budou jímány individuálně na každém jednotlivém pozemku (např. svedením do retenční nádrže s bezpečnostním přepadem) a používány k zavlažování. Dešťová kanalizace slouží pouze pro odvodnění veřejných zpevněných ploch. Na pozemku je možné vybudovat vlastní studnu. Odstavování a parkování vozidel musí být vyřešeno na vlastním pozemku každého stavebníka.

Podmínky pro prostorové uspořádání staveb a umístění domů na vymezených pozemcích:

Pozemky 1-3:

Jedná se o tři samostatně stojící rodinné domy s garáží situované v horní části řešeného území. Garáž bude vestavěná v rámci objektu RD či stavebně spojena s hlavním objektem RD. Může být nahrazena krytým přístřeškem přiřazeným k objektu. Domy budou odsazeny podélnou stěnou garáže 2,5 m od SV hranice pozemku (oplocení).

Stavební čára je stanovena jednotně, a to pro garáž ve vzdálenosti 6 m a pro rodinný dům 8,5 m od JV hranice pozemku. Hlavní objekt (rodinný dům) musí být na pozemku situován minimálně 3 m od bočního sousedního pozemku na SV hranici a min. 4 m od sousedního pozemku na JZ hranici. **Je nutné dodržet podmínku min. vzdálenosti 7 m mezi domy – jejich stěnami s okny obytných místností.**

U domů č. 1 – 3 lze variantně (avšak jednotně) zvážit osazení plné stěny garáže na SV hranici.

Vzhledem ke sklonitému terénu lze jako doporučené řešení uvažovat s domy s 1 podzemním, 1 nadzemním podlažím + obytným podkrovím. Každý dům může být plně či částečně podsklepený, uliční část suterénu by byla umístěna v zářezu terénu. Směrem do zahrady by byl suterén vnímán jako plnohodnotné nadzemní podlaží s vazbou na terén v zahradní části domu. Z ulice bude dům pohledově jednopodlažní s obytným podkrovím, resp. dvoupodlažní – v případě jednotného zastřešení všech tří domů plochou či mírně sklonitou pultovou střechou.

Střecha RD se předpokládá ideálně sedlová, s hřebenem orientovaným kolmo na komunikaci (rovnoběžně s podélnou hranicí pozemku), střecha garáže může být i plochá, sloužící jako terasa RD. Alternativně je možno připustit zastřešení RD pultovou či plochou střechou za předpokladu, že tvar střech všech tří domů bude

shodný. Je nutno zachovat u všech tří domů jednotící objemovou formu, nelze připustit výraznou různorodost domů z hlediska podlažnosti a typu zastřešení domů.

Hranice zastavitelné plochy na pozemcích 1-3 jsou dány pro hlavní objem stavby vzdáleností 24 m od JV hranice pozemku.

Výšková úroveň podlahy nad terénem ($\pm 0,000$) z uliční strany nepřesáhne 0,3 m.

Pozemky 4-5:

Jedná se o dva samostatně stojící atriové rodinné domy se samostatně stojící garáží, stavby jsou situované v dolní části řešeného území. Pro formu zástavby je zde určující atypické převýšení pozemku směrem od ulice do zahrady.

Garáž (dvougaráž) na pozemku č. 4 bude umístěna svou pevnou stěnou na SV hranici pozemku, garáž (dvougaráž) na pozemku č. 5 bude umístěna na JZ hranici pozemku. Hranice pozemku s veřejným prostranstvím na severozápadní straně je nepravidelná, garáže budou od této hranice v ose vjezdu vzdáleny 3 m, tj. 6,5 m od krajnice místní komunikace. Pripouští se tolerance $\pm 5\%$. Garáže budou umístěny v zářezu terénu, s plochou střechou užívanou jako terasa či zelená střecha.

Původní okolní struktura zástavby nevytváří pevně definovanou uliční čáru, vlastní rodinné domy budou umístěny v zahradě v návaznosti na JV stěnu garáže či max. 2,5 m od ní. Hlavní objekt (rodinný dům) musí být na pozemku situován minimálně 2,5 m od bočního sousedního pozemku na SV hranici a min. 5 m od sousedního pozemku na JZ hranici. Stavební čára pro RD zde není stanovena. Minimální vzdálenost hmoty rodinného domu od SZ hranice pozemku č. 5 však musí být 3,5 m.

Hranice zastavitelné plochy objektů jsou dány pro hlavní objem stavby rodinného domu na pozemku č. 4 ve vzdálenosti 24 m a pro dům na pozemku č. 5 ve vzdálenosti 19 m od SZ hranice pozemku. Domy budou přístupné schodištěm na terénu přisazeným ke stěně garáže, alternativně je možno přístup řešit samostatným schodištěm na terénu, rampou či sklonitým chodníkem.

Domy budou přízemní (bungalov) či jednopodlažní s obytným podkrovím, mohou být plně podsklepeny. Oba domy však budou jednotného charakteru, nelze připustit výrazný objemový nesoulad objektů co do výšky hřebene a typu zastřešení. Střecha RD bude valbová, polovalbová či sedlová, ve shodě je možné domy zastřešit i pultovou střechou s mírným spádem či střechou plochou. Hřeben střechy uliční části RD bude (v případě sklonité střechy) orientován souběžně s komunikací, tedy kolmo na podélné hranice pozemků.

Vzhledem k rozloze obou pozemků a jejich orientaci ke světovým stranám se doporučuje typ domu do tvaru L (atriový), toto řešení však není podmínkou.

Vzdálenost samostatně stojících rodinných domů od společných hranic se sousedem a umístění oken v protilehlých stěnách sousedních RD se řídí ustanovením § 25 vyhl. č. 501/2006 Sb.

Podlažnost:

V rámci pozemků pro bydlení je stanoven následující max. počet podlaží:

- 1 nadzemní podlaží + půdní prostor
- 1 nadzemní podlaží + obytné podkroví
- 1 nadzemní podlaží
- 2 nadzemní podlaží (pro objekty 1-3)

Rodinné domy mohou být částečně či zcela podsklepeny.

Výška zástavby:

Výška zástavby je rozdílná pro jednotlivé části území a je popsána výše v podmínkách prostorového uspořádání. Max. výška hřebene hlavního objemu stavby = 9,5 m nad úrovní $\pm 0,000$.

Způsob zastřešení:

V lokalitě jsou povoleny tyto typy zastřešení (platí pro všechny stavby včetně doplňkových):

- střecha sedlová
- střecha valbová, příp. polovalbová
- střecha pultová
- střecha plochá

Velikost a tvar vikýřů musí být přiměřené velikosti rodinnému domu a svému účelu. Vikýře budou řešeny standardním způsobem jako součást konstrukce krovu. Mohou být zastřešeny sedlovou, valbovou nebo pultovou střechou vždy s hřebenem nižším než hřeben hlavní střechy.

Oplocení:

Oplocení pozemků bude provedeno po celém obvodu v hranicích parcel, v uliční části bude vedeno souběžně s hranou garáže či uliční fasády RD.

V lokalitě jsou dány tyto výšky oplocení:

- oplocení parcely v uličním prostoru 0,9 až 1,5m (podezdívka 0,3 až 0,6m)
- oplocení zbylé části parcely (od stavební čáry dále) max. 2,0m
- maximální výška stříhaného živého rostlinného oplocení (živého plotu) je 2,5 m.
- není přípustné vysoké plné zděné nebo plné dřevěné oplocení pozemků.

3/ Architektonický regulativ

- zakazují se pseudoslohy, pseudostyly, historizující styly, zámecký vzhled objektů
- zakazují se věžičky, cimbuří, arkýře a rizality
- připouští se použití vikýřů a střešních oken

4/ Další regulativy (doporučené)

Materiálové provedení vnějších částí RD a garáží:

- fasáda: jemnozrnné omítky ve světlých nebo středně sytých barvách (bez ostrých křiklavých tónů), s možností použití cihelných, kamenných nebo dřevěných prvků na fasádě
- otvorové prvky: velikost by měla odpovídat charakteru domu a měřítku stavby
- střecha: tašková krytina pálená, plechová krytina falcovaná v přírodní barvě (měď, titanzinek), příp. u ploché střechy povlaková krytina v odstínech šedé barvy
- sokl: omítka, mozaiková omítka, keramický, cihelný nebo kamenný obklad, štípaný beton
- doplňkové stavby (pergoly, přístřešky, zídky, zahradní domky): v maximální míře z přírodních materiálů, tj. cihelné zdivo, kámen, dřevo
- rozvodné skříně: zabudovány do objektů, příp. jako součást oplocení

Půdorysný tvar a velikost RD, zakreslené v grafické příloze, jsou pouze orientační. Závazné jsou výše uvedené regulace.

V Hodějicích dne 4. 10. 2018


Vypracovala: Ing. arch. Hana Dohnalová