

ÚZEMNÍ STUDIE

BUKOVANY – ZASTAVITELNÁ PLOCHA B.5

TEXTOVÁ ČÁST

Objednatel: Obec Bukovany
Bukovany 222, 696 31 Bukovany

Projektant: H.arch projekt s.r.o.
provozovna Dolní Valy 15, 695 01 Hodonín
Ing. arch. Lenka Holoušová Pecuchová
Ing. arch. Pavel Holouš

Datum: červenec 2017

Archivní číslo: 819



H. arch projekt s.r.o.
Provozovna: Dolní Valy 15, Hodonín
e-mail: projekce@h-arch.cz
tel: 777 198 906

Výtisk č.:

OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI ÚZEMNÍ STUDIE

A. ÚVOD, ÚDAJE O ZADÁNÍ ÚZEMNÍ STUDIE	3
B. SOULAD ÚZEMNÍ STUDIE S ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ	3
C. VYMEZENÍ A POPIS ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ	4
D. ANALÝZA STÁVAJÍCÍHO STAVU ÚZEMÍ DLE ÚAP ORP KYJOV	4
D.1 Limity a hodnoty území	5
D.2 Vyhodnocení územních podmínek podle pilířů udržitelného rozvoje	5
D.3 Problémy k řešení	6
E. PODMÍNKY PRO VYMEZENÍ A VYUŽITÍ POZEMKŮ DLE PLATNÉHO ÚP	6
F. NÁVRH ZÁKLADNÍ URBANISTICKÉ KONCEPCE	6
G. OBECNÉ REGULATIVY USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ	7
G.1 Podmínky pro využití pozemků	8
G.2 Podmínky pro umístění staveb	8
G.3 Podmínky pro prostorové uspořádání staveb	8
G.4 Další podmínky (doporučené)	8
H. REGULATIVY USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ V ŘEŠENÉ PLOŠE	9
H.1 Pozemky pro bydlení Bi, pozemky smíšené obytné So	9
<i>H.1.1 Podmínky pro využití pozemků</i>	9
<i>H.1.2 Podmínky pro umístění staveb</i>	10
<i>H.1.3 Podmínky pro prostorové uspořádání staveb</i>	11
<i>H.1.4 Další podmínky (doporučené)</i>	12
H.2 Pozemky pro veřejná prostranství PV	12
<i>H.2.1 Podmínky pro využití pozemků</i>	12
<i>H.2.2 Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb</i>	13
<i>H.2.4 Další podmínky (doporučené)</i>	13
I. OBSAH ÚZEMNÍ STUDIE	14
I.1 Textová část	14
I.2 Výkresová část	14

A. ÚVOD, ÚDAJE O ZADÁNÍ ÚZEMNÍ STUDIE

Obec Bukovany leží v Jihomoravském kraji necelých 6 km severozápadně od města Kyjova a cca 50 km od krajského města Brna. Katastrální území obce má rozlohu 327 ha a sousedí s katastry obcí Ostrovánky, Sobůlky, Boršov, Bohuslavice a Nechvalín. Bukovany jsou samostatnou obcí se sídlem obecního úřadu a jsou členem Dobrovolného svazku obcí Severovýchod. Ze správního hlediska náleží do území obce s rozšířenou působností Kyjov. V r. 2016 žilo v Bukovanech 723 obyvatel.

Obec Bukovany má platný územní plán, zpracovaný v dubnu r. 2008 a vydaný Zastupitelstvem obce Bukovany formou opatření obecné povahy dne 27.1.2010 s nabytím účinnosti dne 25.2.2010. Zpracovatelem ÚP je Ing. arch. Vladimír Dujka, Kamenná 3858, Zlín.

Územní studie „*Bukovany – zastavitelná plocha B5*“ byla zpracována z podnětu Obce Bukovany. Účelem územní studie je v souladu s § 30, odst. 1 stavebního zákona návrh, prověření a posouzení vybraných problémů při rozvoji daného území, zejména prověření podmínek změn v území. Výstavba rodinných domů a s tím související technické a dopravní infrastruktury byla odsouhlasena zastupitelstvem obce s cílem zamezit nepříznivému demografickému vývoji v obci a vytvořit podmínky pro bydlení zejména mladých rodin.

Návrh územní studie byl průběžně konzultován se zástupci obce Bukovany a dne 5.5.2017 byl prezentován a projednán na veřejné schůzce se zájemci o výstavbu RD z řad veřejnosti. Odůvodněné připomínky byly zapracovány do výsledného řešení.

B. SOULAD ÚZEMNÍ STUDIE S ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ

Územní studie vychází z platného Územního plánu Bukovany, vydaného v r. 2010 a respektuje funkční vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, podmínky využití a podmínky prostorového uspořádání dané územním plánem.

Řešená lokalita je situována na východním okraji obce v návaznosti na stávající zastavěné území obce. Podle platného územního plánu se jedná o zastavitelnou plochu B5 (plocha individuálního bydlení Bi), jejíž součástí jsou plochy veřejných prostranství PV3. Řešené území zahrnuje i část stabilizované plochy So (plocha smíšená obytná). Plocha B5 je dle ÚP určena pro bydlení v rodinných domech, plocha So pro bydlení v rodinných, příp. bytových domech s možností umístění občanské vybavenosti, nevýrobních a výrobních služeb za podmínek stanovených v regulativech ÚP. Plochy veřejných prostranství PV3 jako součást plochy B5 jsou vymezeny zejména pro ulice, chodníky, cyklistické stezky, veřejnou a izolační zeleň a pro další dopravní a technickou infrastrukturu zajišťující obsluhu daného území.

Z pohledu územního plánu sousedí řešená lokalita ze severovýchodu se stávající přírodní plochou P (lokální biocentrum Pod Perným), která tvoří funkční prvek územního systému ekologické stability, z jihovýchodu se zemědělskými plochami označenými ZPF. Z jihu a jihozápadu navazuje území na stávající a navržené plochy občanského vybavení – plochy tělovýchovy a sportu Ot a na plochy veřejných prostranství Vp. Dle ÚP zasahuje větší část lokality do navrženého ochranného pásma krajinných horizontů.

Mimo funkční využití plochy řeší stávající územní plán napojení lokality na komunikace a veřejné inženýrské sítě návrhem nových tras (vodovod, kanalizace, plynovod, el. rozvody). Toto napojení je v územní studii respektováno. Vzhledem k poměrně

jednoduché možnosti napojení pozemků na uvedenou veřejnou infrastrukturu se jeví využití této lokality pro výstavbu RD jako vhodné.

C. VYMEZENÍ A POPIS ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Územní studie je zpracována pro zastavitelnou plochu B5 o celkové výměře cca 0,78 ha, vymezenou v platném ÚP jako plocha individuálního bydlení Bi a pro část sousedící stabilizované plochy So smíšené obytné o výměře cca 0,25 ha. Část plochy So je v současné době zastavěna bytovým domem a areálem firmy Malíšek, plocha B5 je bez zástavby. Součástí uvedených ploch jsou plochy veřejných prostranství.

Dotčená plocha leží na východním okraji obce v návaznosti na současně zastavěné území. Ze severu, západu a jihu navazuje na nezastavěné pozemky lesního a zemědělského půdního fondu. Plocha logicky doplňuje urbanistickou strukturu obce a umožňuje oboustrannou zástavbu podél stávající účelové komunikace.

Část řešeného území (plocha B5) má výrazný sklon východním směrem, tj. od stávající účelové komunikace k lesnímu porostu. Tato sklonitost bude mít vliv na technické řešení objektů z hlediska zakládání a využití zapuštěného podlaží (ze SV strany), současně však spolu s přírodní kulisou lesa v pozadí nabízí podmínky pro vytvoření jedinečného obytného prostředí.

Řešená plocha je v současné době přístupná po stávající účelové komunikaci, navazující na síť místních komunikací. V rámci realizace záměru bude vybudována nová obousměrná komunikace včetně chodníků a potřebných parkovacích stání a dále nové inženýrské sítě (vodovod, dešťová a splašková kanalizace, plynovod, rozvody el. energie, sdělovací vedení), které budou napojeny na stávající rozvody veřejných inženýrských sítí v obci. Po severovýchodním, jižním a severním obvodu řešeného území vede stávající trasa vzdušné vedení VN, část této trasy bude nutno v rámci budování technické infrastruktury v dané lokalitě uložit do kabelů.

Řešení dopravní a technické infrastruktury je součástí samostatné studie „*Bukovany – technická infrastruktura pro výstavbu RD*“ (zprac. PP projekt s.r.o. Hodonín, Ing. Radomír Prokeš, 08/2017).

Všechny dotčené pozemky jsou ve vlastnictví obce Bukovany. Z hlediska kultury se jedná o pozemky orné půdy, v malé míře o ostatní plochu a trvalý travní porost. V dalším stupni projektové přípravy je nutno vyjmout dotčenou zemědělskou půdu ze zemědělského půdního fondu.

Identifikace parcel v řešeném území - viz grafická část, výkres majetkových vztahů.

D. ANALÝZA STÁVAJÍCÍHO STAVU ÚZEMÍ DLE ÚAP ORP KYJOV

Obec Bukovany spadá do obvodu obce s rozšířenou působností (dále jen ORP) Kyjov. Pro tuto ORP byla k datu 31.12.2017 zpracována 4. úplná aktualizace Územně analytických podkladů.

D.1 Limity a hodnoty území

Ve výše uvedených Územně analytických podkladech jsou vymezeny následující **hodnoty území**, které se dotýkají řešené lokality:

Kulturní hodnoty

- žádné

Přírodní hodnoty

- jev č. 39 – lesy hospodářské
- jev č. 41 – zemědělská půda II. třídy ochrany

Civilizační hodnoty

- jev č. 106 – cyklotrasa místní
- jev č. 117 zastavitelná plocha

Uvedené hodnoty území jsou v územní studii respektovány, zábor zemědělského půdního fondu byl projednán a schválen v rámci platného územního plánu.

Dále jsou dle ÚAP v řešené části obce vymezeny následující **limity využití území**:

Ochrana kulturního dědictví

- žádné

Ochrana přírody a přírodních zdrojů

- jev č. 39 – lesy hospodářské
- jev č. 40 – pásmo 50m od hranice lesa
- jev č. 41 – zemědělská půda II tř. ochrany

Ochrana zemského povrchu

- žádné

Dopravní a tech. infrastruktura vč. ochranných pásem

- jev č. 72 – trafostanice
- jev č. 73 – ochranné pásmo vedení el. energie

Uvedené limity využití území jsou v územní studii respektovány, zábor zemědělského půdního fondu byl projednán a schválen v rámci platného územního plánu.

D.2 Vyhodnocení územ. podmínek s ohledem na udržitelný rozvoj území

(převzato z ÚAP 2016)

- Životní prostředí: Koeficient ekologické stability: 0,09
Obec má kanalizaci, vodovod a plynovod, nemá ČOV.
- Hospodářství: Celkem 105 podnikatelských subjektů.
(tj. 14,6 podnikatelských subjektů na 100 obyvatel)
Podíl obyvatel v produktivním věku (15 – 64 let) 66,9 %
Podíl nezaměstnaných osob: 7,2 %
Bezprostřední dopravní vazba na Kyjov
- Sociální soudržnost: Podíl seniorů(21,1%) převyšuje podíl dětí a mládeže do 14 let (12,1%).
Velmi nepříznivá tendence stárnutí obyvatelstva.
Obec má MŠ, ZŠ 1-5.

D.3 Problémy k řešení

Z Územně analytických podkladů vyplývají pro obec Bukovany následující problémy k řešení, které jsou v územní studii zohledněny:

- podpořit potenciál rozvoje a posílení sídelní struktury řešeného území - zejména plochy bydlení – *nová lokalita podporuje rozvoj bydlení v obci a pozitivně ovlivňuje nepříznivý demografický vývoj*
- plochy pro bydlení řešit s vazbou na veřejnou infrastrukturu – *plocha bydlení navazuje na veřejnou infrastrukturu*
- v ÚPD upřednostňovat smíšené využití ploch bydlení umožňující integraci občanského vybavení i ploch podnikatelských aktivit a tím umožnit rozvoj pracovních příležitostí v místě bydliště – *v části nové lokality je navrženo smíšené bydlení s možností umístění občanské vybavenosti*
- vymezením ploch se smíšeným využitím v ÚPD umožnit podnikání na pozemcích vlastníků – *v části smíšeného bydlení je umožněno podnikání vlastníků pozemků*
- respektovat prvky přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území – *územní studie respektuje lokální biocentrum Pod Perným v sousedství ploch pro bydlení a podmínky ochrany přírodního parku Ždánický les*
- vytvářet podmínky pro realizaci ÚSES na místní úrovni – *návrh zástavby respektuje stávající i navržené prvky ÚSES*

Další problémy k řešení stanovené v ÚAP se daného území nedotýkají.

E. PODMÍNKY PRO VYMEZENÍ A VYUŽITÍ POZEMKŮ DLE PLATNÉHO ÚP

Funkční využití řešené plochy, tj. individuální bydlení v rodinných domech, vychází ze schváleného Územního plánu. Platný ÚP stanovuje v daném území hlavní zásady urbanistické koncepce včetně základních regulativů jeho uspořádání. Územní studie vymezuje v řešeném území pozemky pro bydlení a veřejná prostranství a v rámci nich dále pozemky pro umístění staveb dopravní a technické infrastruktury.

Územní studie respektuje základní principy vyplývající z ÚP, tj. zachovává rozsah a funkční využití území a jeho návaznost na stávající urbanistickou strukturu obce jako celku. V rámci podrobnějšího řešení vymezuje zastavitelné plochy pro jednotlivé stavby a upřesňuje další regulativy uspořádání území. Navržené regulativy vyplývají z podrobnějšího zpracování území a z konkrétních požadavků objednatele ÚS a vlastníků dotčených parcel.

Řešené území je určeno pro bydlení v nízkopodlažních rodinných domech a pro stavby, zařízení a činnosti související bezprostředně s bydlením, a to v návaznosti na stávající obytnou zástavbu. Uvažována je, s ohledem na okolní zástavbu a požadavky zájemců o bydlení, forma zástavby převážně samostatně stojícími RD. Navržené rodinné domy musí svým hmotovým členěním, architektonickým pojetím i tvaroslovím navázat na stávající, převážně tradiční zástavbu obce.

F. NÁVRH ZÁKLADNÍ URBANISTICKÁ KONCEPCE

Základní urbanistická koncepce území vychází ze stávající urbanistické struktury

sídla, dané mj. komunikační sítě a návazností na okolní zastavěné plochy. Urbanistický návrh v hlavních cílech respektuje záměry stanovené územním plánem obce. Hlavní zásady řešení jsou patrné z výkresové části ÚS (hlavní výkres) a jsou určeny plošným a prostorovým uspořádáním území, limity využití území a dopravním řešením.

Záměrem územní studie je stanovit podmínky pro vytvoření nové obytné lokality navazující svým pojetím na tradiční zástavbu jižní Moravy při respektování současných moderních trendů bydlení. Navržená zástavba je koncipována jako nízkopodlažní, s jednotnou stavební čarou podél navržené komunikace ve vzdálenosti min. 6m, příp. 4m od obrubníku. Objekty mají sedlové střechy, hřeben je vždy rovnoběžný s uliční frontou. Charakter zástavby (samostatně stojící RD), dostatečná hloubka pozemků, nové plochy veřejných prostranství s vybudovanou infrastrukturou a příjemné přírodní prostředí v sousedství lesa zajistí navrženému bydlení vysoký komfort obytného prostředí.

Celkem je v lokalitě „U bývalé MŠ“ navrženo **10 pozemků pro rodinné domy** o celkové výměře cca 0,7 ha (jednotlivé pozemky cca 800 až 1000 m²) a **cca 0,33 ha veřejných prostranství** (veřejná zeleň, komunikace, koridory IS).

Podrobné regulativy pro umístění a prostorové uspořádání území jsou popsány v kapitole **H**.

Hlavní zásady urbanistického řešení

- respektovat bezprostřední návaznost na stávající urbanistickou strukturu obce
- respektovat stávající hodnoty a limity území
- navázat na urbanistický a architektonický kontext lokality, preferovat původní typy rodin. domů a jejich tvarosloví, původní druhy dřevin apod.
- respektovat prostorové podmínky okolní zástavby (většinou 1 nadzemní podlaží, příp. obytné podkroví, šikmý tvar střechy, hřeben souběžný s uliční čarou apod.)
- s ohledem na výše uvedené požadavky stanovit podrobné podmínky pro vymezení a využití pozemků a podmínky pro umístění a prostorové uspořádání jednotlivých staveb
- respektovat dopravní napojení dle ÚP a stávající skelet obslužných komunikací
- respektovat hlavní trasy inženýrských sítí pro obsluhu daného území
- navrhnout dostatečnou šířku veřejných prostranství s ohledem na umístění komunikace a IS
- nepřipustit výstavbu objektů v zahradách domů mimo stavební čáru
- dodržet veškeré limity vyplývající z legislativně daných ochranných pásem a činností (ochranná a bezpečnostní pásma IS, podmínky ochranných pásem vodohospodářských a energetických zařízení)

G. OBECNÉ REGULATIVY USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ

Pro navržené pozemky jsou stanoveny ***podmínky pro využití pozemků, podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb a limity využití území.*** Jejich cílem je definovat obecné základní požadavky na využití území, kterými jsou urbanistická koncepce, funkční a prostorové uspořádání pozemků, limity jejich využitelnosti apod. Nejsou uváděny všechny podmínky a regulativy pro využívání pozemků, které vyplývají z obecně platných předpisů.

G.1 Podmínky pro využití pozemků

Stanovují funkční využití navržených pozemků a přípustnost staveb, zařízení a jiných opatření v souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací.

- **funkční využití pozemků** – stanovuje účel využití (např. pozemky pro bydlení, občanskou vybavenost, veřejná prostranství atd.)
- **přípustnost staveb, zařízení a jiných opatření** – určuje stupeň přípustnosti využití (přípustné, podmíněčně přípustné, nepřípustné)

G.2 Podmínky pro umístění staveb

Stanovují regulativy pro umístění staveb v rámci vymezených souborů pozemků a na jednotlivých pozemcích v souladu s podmínkami pro jejich využití.

- **stavební čára** – udává hranici plochy určené k zastavění směrem k veř. prostranství a polohu hlavní stavby na pozemku; půdorysný obrys hlavní stavby (rodinného domu) ani dalších staveb (vedlejších, doplňkových) nesmí předstupovat před stavební čáru žádnou svojí částí (s výjimkou doplňkových konstrukcí uvedených dále)
- **hranice zastavitelné plochy** – vymezuje v rámci stavebního pozemku maximální plochu, na které lze umístit stavbu, mimo hranice zastavitelné plochy lze umístit pouze doplňkové stavby související s bydlením dle podmínek pro využití pozemků
- **index zastavitelnosti** – udává číselnou hodnotou, jakou maximální část funkčně vymezeného pozemku je možno zastavět stavbami (např. 0,4 = 40% z celkové plochy pozemku)
- **vzájemné odstupy staveb** – stanovují vzájemnou vzdálenost staveb mezi sebou a ke společné hranici pozemku a jsou dány vyhl. č.501/2006 Sb., § 25

G.3 Podmínky pro prostorové uspořádání staveb

Stanovují prostorové umístění jednotlivých staveb na funkčně vymezených pozemcích.

- **forma zástavby** – stanovuje způsob zástavby na jednotlivých pozemcích (např. volně stojící RD, řadové RD, dvojdomky)
- **podlažnost** – udává max. přípustný počet nadzemních podlaží
- **výška zástavby** – je určena maximální přípustnou výškou objektu od úrovně obrubníku přilehlé komunikace
- **způsob zastřešení** – udává tvar a sklon střechy jednotlivých objektů (např. střecha šikmá, střecha plochá)
- **orientace střešního hřebene** – stanovuje orientaci hřebene vůči stavební čáře
- **sklon střechy** – vymezuje povolené rozmezí sklonu střešních rovin
- **způsob oplocení** – udává polohu a výšku pevného oplocení pozemku

G.4 Další podmínky (doporučené)

Upřesňují další požadavky na jednotlivé stavby v území a veřejná prostranství, jako je materiálové řešení, barevnost, druhová skladba zeleně, mobiliář apod.

H. REGULATIVY USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ V NAVRŽENÉ PLOŠE

Řešené území zahrnuje v souladu s platným územním plánem tyto plochy s rozdílným způsobem využití:

Plochy individuálního bydlení Bi (plocha B5)

Plochy smíšené obytné So

Plochy pro veřejná prostranství PV (plocha PV3)

H.1 Pozemky individuálního bydlení v rodinných domech (Bi) a pozemky smíšeného bydlení v RD s možností umístění obč. vybavení a služeb

H.1.1 Podmínky pro využití pozemků

Základní funkční využití pozemků bylo převzato z platného územního plánu obce z 04/2008, zprac. Ing. arch. Vladimír Dujka, Zlín. Územní studie funkční regulativy stanovené územním plánem dále upřesňuje.

Hlavní využití

Bi - individuální bydlení v rodinných domech

(ve výkr. části soubor pozemků S1)

Přípustné využití

Přípustné jsou stavby, zařízení a jiná opatření sloužící výhradně pro bydlení a s bydlením bezprostředně související či bydlení podmiňující, tj. rodinné domy jako *hlavní stavby*, garáže, příp. přístřešky pro auta jako *vedlejší stavby* a dále *doplňkové stavby*, jako jsou např. zpevněné plochy, přístřešky, terasy, zídky, altány, pergoly, bazény, zahradní domky, drobné hospodářské objekty apod. Přípustná je také zeleň místní druhové skladby, dětská hřiště, technická zařízení sloužící RD, související terénní úpravy apod.

Nepřípustné využití

Nepřípustné jsou stavby, zařízení a jiná opatření nesouvisející přímo s hlavním a přípustným využitím včetně činností, zařízení a staveb, jejichž negativní účinky na životní prostředí jednotlivě nebo v souhrnu překračují limity stanovené příslušnými právními předpisy nad přípustnou míru (např. občanská vybavenost nadmístního významu, obchodní a skladovací zařízení, rekreace, pěstitelské a chovatelské činnosti, výrobní služby, dopravní zařízení apod.).

Hlavní využití

So - smíšené bydlení v rodinných domech

s možností umístění občanské vybavenosti a služeb

(ve výkr. části soubor pozemků S2)

Přípustné využití

Přípustné jsou stavby, zařízení a jiná opatření sloužící pro bydlení a s bydlením bezprostředně související či bydlení podmiňující, tj. rodinné domy jako *hlavní stavby*, garáže, příp. přístřešky pro auta jako *vedlejší stavby* a dále *doplňkové stavby*, jako jsou např. zpevněné plochy, přístřešky, terasy, zídky, altány, pergoly, bazény, zahradní domky, drobné hospodářské objekty apod. Přípustná je také zeleň místní druhové skladby, dětská hřiště, technická zařízení sloužící RD, související terénní úpravy apod.

Přípustná je dále drobná občanská vybavenost a nevýrobní služby, sídla firem včetně malých provozoven apod. jako součást objektů bydlení, nepřesahující význam daného území a

nepřekračující svými negativními účinky na životní prostředí limity stanovené příslušnými právními předpisy nad přípustnou míru. Plocha takového zařízení nesmí být větší než polovina podlahové plochy rodinného domu, v němž je umístěna. Samostatně stojící stavby pro podnikatelskou činnost se nepřipouštějí.

Nepřípustné využití

Nepřípustné jsou stavby, zařízení a jiná opatření nesouvisející přímo s hlavním a přípustným využitím včetně činností, zařízení a staveb, jejichž negativní účinky na životní prostředí jednotlivě nebo v souhrnu překračují limity stanovené příslušnými právními předpisy nad přípustnou míru (např. občanská vybavenost nadmístního významu, obchodní a skladovací zařízení, rekreace, pěstitelské a chovatelské činnosti, výrobní služby, dopravní zařízení apod.).

H.1.2 Podmínky pro umístění staveb

Stavební čára

Stavební čára je stanovena pro soubor pozemků **S1 ve vzdálenosti 6 m**, pro soubor pozemků **S2 ve vzdálenosti 4m** od nově navržené hranice pozemku po nejbližší půdorysný bod RD. Rodinný dům, tj. *hlavní stavba*, bude osazen vždy ve stavební čáře, *vedlejší stavba*, tj. garáž nebo přístřešek pro auto bude vždy stavebně spojen s rodinným domem, a to buď jako součást RD nebo přístavba. Je-li garáž součástí stavby rodinného domu, posuzuje se z hlediska osazení jako hlavní stavba, v příp. přístavby může být garáž či přístřešek pro auto posunut oproti stavební čáře směrem do hloubky pozemku, max. však o 2m.

Před stavební čáru nesmí předstupovat žádná část rodinného domu ani jiné stavby s výjimkou doplňkových konstrukcí RD, které jsou přiměřené rozsahem, tvarem a funkcí a jsou součástí hlavní hmoty stavby (např. římsy, stříšky nad vstupy, vstupní schody, balkony apod.).

Hranice zastavitelné plochy

Jsou dány pro *hlavní a vedlejší stavbu* v souboru pozemků **S1 vzdáleností 20 m** od stavební čáry směrem do hloubky pozemku, v souboru pozemků **S2 vzdáleností 18 m** od stavební čáry směrem do hloubky pozemku a dále min. vzdálenostmi od společných hranic se sousedními RD dle § 25 vyhl. č. 501/2006 Sb.

Index zastavitelnosti

Pro funkčně vymezený soubor pozemků **S1** je stanoven max. index zastavěnosti pozemku $i = 0,4$, pro soubor pozemků **S2** $i = 0,5$.

Vzájemné odstupy staveb

Jednotlivé stavby musí být umístěny na pozemcích tak, aby jejich umístění, vzájemné odstupy a vzdálenosti od společných hranic pozemků splňovaly podmínky § 23 a 25 vyhl. č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území.

Umístění doplňkových staveb

Doplňkové stavby (přístřešky, terasy, zídky, altány, pergoly, bazény, zahradní domky, drobné hospodářské objekty apod.) budou umístěny na parcele za rodinným domem a budou splňovat podmínky § 21, odst. 4 vyhl. č. 501/2006 Sb. s výjimkou zpevněných ploch pro parkování a pro přístup do domu.

Drobné hospodářské stavby, např. pro uskladnění zahradní techniky, domácí dílny apod. budou situovány u zadní hranice parcel za podmínek stanovených vyhl. č. 501/2006 Sb, § 25. Stavby pro chov domácího zvířectva a chovatelství se nepřipouštějí.

Odvod dešťových vod

Srážkové vody ze zastavěných a zpevněných ploch budou přednostně zasakovány na pozemku investora nebo jímány pro další použití (užitková voda) dle § 20, odst. 5 a § 21, odst. 2 vyhl. č. 501/2006 Sb. v platném znění.

H.1.3 Podmínky pro prostorové usprádnání staveb

Forma zástavby

V území jsou stanoveny tyto formy zástavby (typy domů):

- **samostatně stojící rodinné domy tradiční**

Půdorysný tvar

Půdorysný tvar a velikost RD, zakreslené ve výkr. č. 1 jsou pouze orientační, závazné jsou dále uvedené regulace.

Podlažnost

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

- 1 nadzemní podlaží + půdní prostor bez využití
- 1 nadzemní podlaží + obytné podkroví

Výška zástavby

Výška zástavby je dána osazením domu na terénu a výškou hřebene střechy a je stanovena v tomto rozmezí:

- osazení úrovně +/- 0,00 = **0,300 až 0,400 m** nad obrubníkem přilehlé komunikace
- max. výška hřebene hlavního objemu stavby **9,5 m** nad obrubníkem přilehlé komunikace

Způsob zastřešení

V lokalitě jsou povoleny tyto typy zastřešení:

(platí pro všechny stavby včetně vedlejších a doplňkových, pokud není stanoveno jinak):

- střecha sedlová
- střecha pultová (pouze na vikýřích, vedlejších a doplňkových stavbách)

Pro osvětlení podkroví u tradičních rodinných domů budou střechy opatřeny vikýři nebo střešními okny. Velikost a tvar vikýřů musí být přiměřené velikosti rodinného domu a svému účelu. Vikýře budou řešeny standardním způsobem jako součást konstrukce krovu. Mohou být zastřešeny sedlovou, pultovou nebo jinou šikmou střechou vždy s hřebenem nižším než hřeben hlavní střechy. Vikýře nesmí tvořit vystupující podlaží nebo průběžné štíty. Plocha vikýře (nebo vikýřů) v průmětu do střešní roviny nesmí přesáhnout více jak polovinu plochy střešní roviny, v níž je osazen.

Orientace střešního hřebene

Hřeben střechy hlavní stavby (rodinný dům), příp. vedlejší stavby (garáž, přístřešek) v uličním prostoru musí být vždy rovnoběžný se stavební čarou.

Sklon střechy

Sklon střešních rovin je povolen v následujícím rozmezí:

- střecha sedlová **30° - 40°**

- střecha pultová (pouze vikýře, vedlejší a doplňkové stavby) **12° - 25°**

Sklon střešních rovin vikýřů (s výjimkou pultových – viz výše) bude v rozmezí od 30° do 40°.

Způsob oplocení

Oplocení pozemků v uličním prostoru bude provedeno v hranicích parcel, zbývající oplocení (boční, zadní) taktéž v hranicích parcel.

V lokalitě jsou dány tyto výšky oplocení:

- oplocení v uličním prostoru, tj. až po stavební čáru - max. **v. 1,5 m** vč. podezdívky (podezdávka 0,3 až 0,6 m)
- oplocení zbylé části parcely max. **v. 2,0 m**, oplocení v ochran. pásmu VN **max. v. 1,8 m**

H.1.4 Další podmínky (doporučené)

Materiálové provedení vnějších částí RD a garáží

- fasáda - jemnozrné omítky ve světlých nebo středně sytých pastelových barvách (bez ostrých křiklavých tónů) s možností použití cihelných, kamenných nebo dřevěných prvků - pouze jako prvků doplňkových
- otvorové prvky - velikost bude odpovídat charakteru domu a měřítku stavby
- střecha - tašková krytina pálená, betonová, plechová ve tvaru a barvě tašky, barva střechy červená, hnědočervená, hnědá - vždy matná
- sokl - omítka, mozaiková omítka, keramický, cihelný nebo kamenný obklad, štípaný beton apod.

Materiálové provedení ostatních staveb

- oplocení ve stavební čáře - podezdávka + pilíře zděné, kamenné, z betonových tvárníc apod., výplň poloprůhledná např. z dřevěných, kovových nebo plastových prvků v imitaci dřeva
- doplňkové stavby (přístřešky, terasy, zídky, altány, pergoly, zahradní domky, drobné hospodářské objekty apod.) - v maximální míře z přírodních materiálů, tj. např. cihelné zdivo, kámen, dřevo, tašková krytina
- rozvodné skříně - v max. míře zabudovány do objektů, příp. jako součást oplocení

H.2 Pozemky pro veřejná prostranství – PV (dle ÚP plocha PV3)

H.2.1 Podmínky pro využití pozemků

Základní funkční využití pozemků bylo převzato z platného územního plánu obce z 04/2008, zprac. Ing. arch. Vladimír Dujka, Zlín. Funkční regulativy z ÚP územní studie dále upřesňuje. Jedná se o území přístupné veřejnosti bez omezení, určené především pro obsluhu území (umístění dopravní a technické infrastruktury), veřejnou zeleň a pro plnění společensko-rekreační funkce.

Hlavní využití

PVo – veřejná prostranství

PV_k – komunikace a parkoviště

PV_p – chodníky

Přípustné využití

Přípustné jsou stavby, zařízení a jiná opatření určená pro obsluhu daného území a pohyb obyvatel, tj. dopravní a technická infrastruktura zahrnující vozidlové a pěší komunikace, cyklistické stezky, parkoviště, koridory pro vedení inženýrských sítí, technická zařízení sloužící RD apod. a dále stavby a zařízení plnící společensko-rekreační funkci, tj. plochy veřejné zeleně, odpočinkové plochy, dětská hřiště, prvky drobné architektury, mobiliář apod.

Nepřípustné využití

Nepřípustné jsou činnosti, zařízení a stavby nesouvisející s hlavním a přípustným využitím včetně činností, zařízení a staveb, jejichž negativní účinky na životní prostředí jednotlivě nebo v souhrnu překračují limity stanovené příslušnými právními předpisy nad přípustnou míru a jakákoliv další výstavba výše neuvedená.

H.2.2 Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb

- budou respektovány příslušné ČSN týkající se vzájemných vzdáleností a ochranných pásem inženýrských sítí a komunikací
- veřejné prostranství (uliční prostor) mezi soukromými parcelami RD bude vymezeno v šířce 10,5 m
- součástí veřejného prostranství bude dvoupruhová komunikace s chodníkem a pásy zeleně pro umístění inženýrských sítí, šířkové a výškové uspořádání bude provedeno v souladu s příslušnými ČSN
- inženýrské sítě budou vedeny v uličním prostoru přednostně ve volných pruzích mimo plochy dopravní infrastruktury
- parkování obyvatel bude zajištěno na soukromých pozemcích – na každém pozemku RD budou min. 2 odstavná stání pro osobní automobily (v garáži nebo na pozemku),
- mimo soukromé pozemky budou vymezena parkovací stání pro návštěvníky lokality podél navržené komunikace v počtu 13 míst, z toho 2 pro tělesně postižené
- v případě výsadby veřejné zeleně bude použita místní druhová skladba dřevin

H.2.3 Další regulativy (doporučené)

Materiálové provedení komunikací a zpevněných ploch

- komunikace pro automobilovou dopravu, parkovací stání – asfaltový povrch, příp. betonová dlažba, sklopené obrubníky v místech vjezdu na pozemky rodinných domů
- nájezdy k rodinným domům, parkoviště – dlažba betonová, cihelná, kamenná apod.

Podrobné řešení inženýrských sítí a komunikací je součástí samostatné studie „**Bukovany – technická infrastruktura pro výstavbu RD**“ (zprac. PP projekt s.r.o. Hodonín, Ing. Radomír Prokeš, 08/2017).

I. OBSAH ÚZEMNÍ STUDIE

I.1 Textová část

14 stran

I.2 Výkresová část

v.č.1 - výkres širších vztahů 1: 25000

v.č.2 - výřez z ÚP obce 1: 5000

v.č.3 - výkres základného členění 1: 5000

v.č.4 - hlavní výkres 1: 1000

v.č.5 - dopravní a technická infrastruktura 1: 1000

v.č.6 - koordinační výkres 1: 1000

v.č.7 - výkres majetkoprávních vztahů, zaměření 1: 1000