

ÚZEMNÍ STUDIE

ZÁSTAVBA OBCE TVAROŽNÁ

okr. Brno – venkov



Pořizovatel: MěÚ Šlapanice, Odbor výstavby - oddělení územního plánování a památkové péče, Opuštěná 9/2, 656 70 Brno

Objednatel: Obec Tvarožná, Tvarožná 40 , 664 05 Tvarožná

Projektant: AR projekt s.r.o., Hvězdoslavova 29, 627 00 Brno

Tel/Fax: 545217035, Tel. 545217004

E-mail: jednatel@arprojekt.cz

www.arprojekt.cz

Vedoucí a zodpovědný projektant: Ing. arch. Milan Hučík, číslo autorizace: 02483

Číslo zakázky: 969

Datum zpracování: 11/2022

Záznam o aktuálnosti:

Možnost využití této studie byla prověřena a schválena úřadem územního plánování dne.....pod č.j.

Informace o územní studii byly vloženy do evidence územně plánovací činnosti dne.....

Oprávněná úřední osoba pořizovatele:

OBSAH

I.A. VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ	3
I.B. HODNOTY V ÚZEMÍ	3
I.B.1. Přírodní hodnoty v řešeném území	3
I.B.2. Kulturní a architektonické hodnoty	8
I.C. URBANISTICKÁ KONCEPCE VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ	15
I.C.1. Plochy veřejných prostranství, plochy dopravní infrastruktury	15
I.C.2. Doporučené úpravy veřejných prostranství	16
I.C.3. Plochy veřejných prostranství – bezpečnost provozu („propojená obec“)	28
I.D. URBANISTICKÁ KONCEPCE STAVEBNÍCH CELKŮ	29
I.D.1. Urbanistická kompozice, podmínky a požadavky na prostorové uspořádání	29
I.D.2. Vymezení pojmů	29
I.D.3. Společné podmínky využití stavebních celků, platné v celém území	32
I.D.4. Specifické podmínky využití vymezených stavebních celků	34
I.E. VEŘEJNÁ INFRASTRUKTURA	52
I.F. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY	54
I.G. STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACE)	54
I.H. VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB	54
I.I. DOPORUČENÍ NA ZMĚNY ÚP TVAROŽNÁ	55
I.J. ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍ STUDIE	56
I.J.1. Cíle a účel územní studie	56
I.J.2. Postup zpracování územní studie	56
I.J.3. Obecné odůvodnění doporučených úprav	56
I.J.4. Odůvodnění navržených úprav veřejných prostranství (kap. I.C.2)	57
I.J.5. Odůvodnění navržených úprav stavebních celků a podmínek pro umístění a prostorové uspořádání staveb (kap. I.D.3)	58
I.J.6. Úpravy provedené na základě připomínek uplatněných ke konceptu územní studie	70
I.K. ZÁVAZNOST ÚZEMNÍ STUDIE	72
I.L. POUŽITÉ ZKRATKY	73

OBSAH VÝKRESOVÉ ČÁSTI STUDIE:

1. Širší prostorové vztahy	1 : 25 000
2. Situace urbanistického a architektonického řešení	1 : 2 000
3. Návrh koncepce veřejných prostranství, urbanistická kompozice	1 : 2 000
4. Návrh řešení dopravní infrastruktury	1 : 2 000
5. Návrh řešení technické infrastruktury	1 : 2 000
6. Koordinační výkres	1 : 1 000

I.A. VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

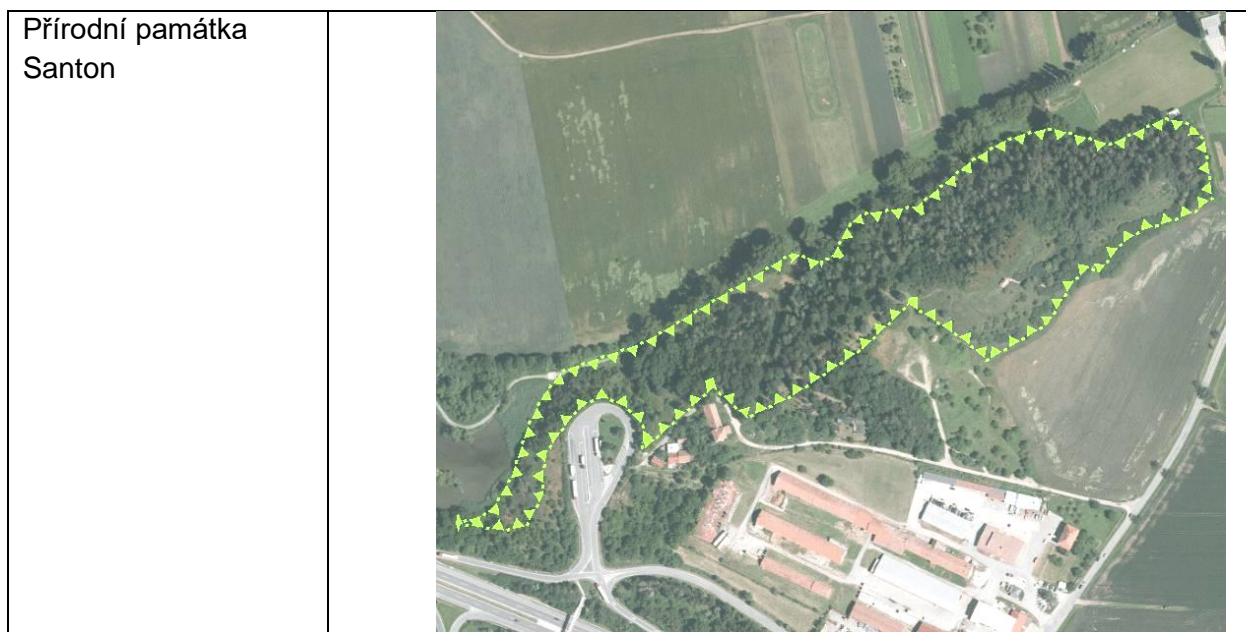
Řešené území je tvořeno zastavěným územím Tvarožná, zastavitelnými plochami vymezenými územním plánem a blízkým okolím. Viz výkresová část.

I.B. HODNOTY V ÚZEMÍ

Každé místo je jedinečné díky svým hodnotám, a proto je důležité tyto hodnoty nalézt, pojmenovat je a dále s nimi v území pracovat.

Územní plánování ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území.

I.B.1. PŘÍRODNÍ HODNOTY V ŘEŠENÉM ÚZEMÍ






Přírodní památka
Velatická
slepencová stráň

(v západní části
k.ú. Tvarožná,
mimo řešené
území)



Přírodní dominantanta
– vrch Santon



<p>Územní systém ekologické stability:</p> <p>RBC Santon, NK 132T, LBK4, LBK5</p>	
<p>Interakční prvky, stromořadí, břehová zeleň, rozptýlená zeleň v krajině</p>	
<p>Park na Návsi</p>	
<p>Evropsky významná lokalita EVL Sivický les (CZ0620037)</p>	<p>V severní části k.ú. Tvarožná, mimo řešené území</p>

Památný strom
(jeřáb břek)



významné krajinné prvky

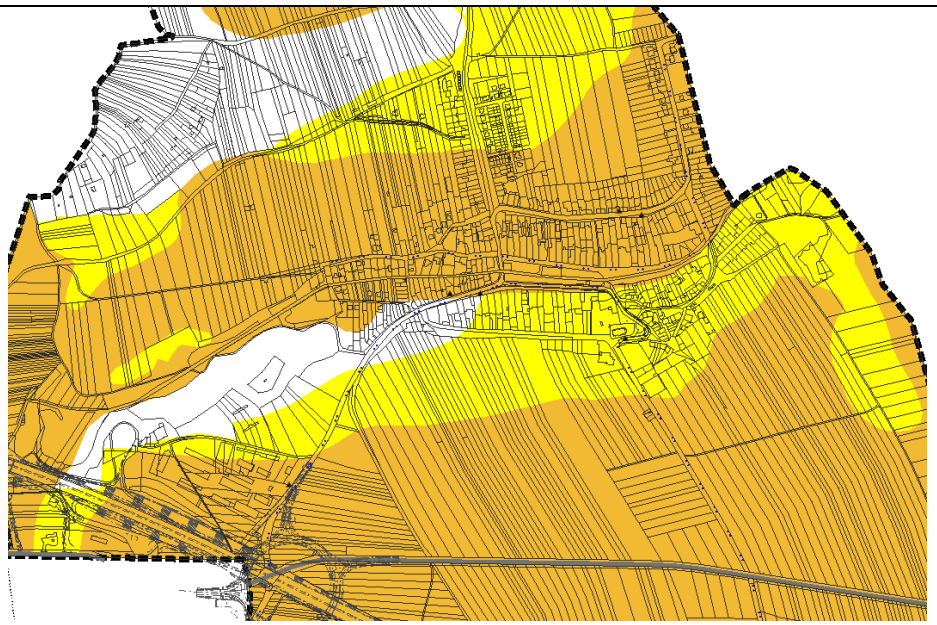
(další VKP leží mimo řešené území)



kvalitní zemědělská
půda (třída ochrany
I. a II.)

Legenda:

- I.třída ochrany –
okr
- II.třída ochrany -
žlutá



I.B.2. KULTURNÍ A ARCHITEKTONICKÉ HODNOTY

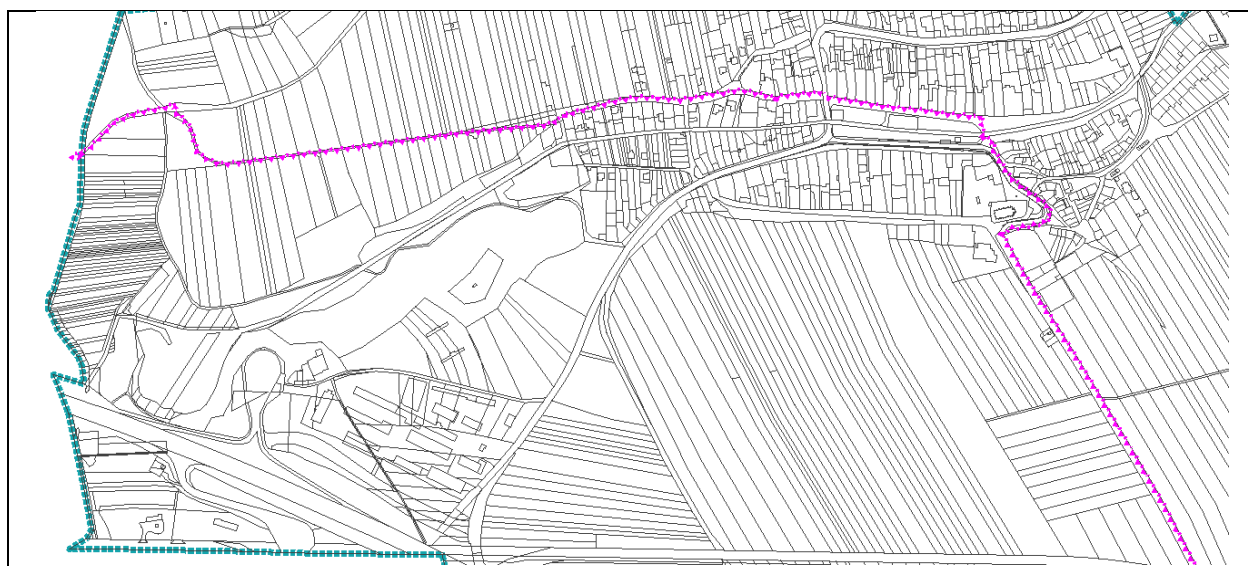
1. Vyhlášené kulturní památky (pouze v řešeném území)

<p>Kaple Panny Marie Sněžné, sehrává mimořádnou roli v krajinném rázu</p>	<p>Větrný mlýn</p>	<p>Hroby padlých vojáků z bitvy u Slavkova</p>
		
<p>Socha sv. Jana Nepomuckého, pozdně barokní socha na Návsi</p>	<p>Pomník Václava Kosmáka U kostela</p>	<p>Kostel Sv. Mikuláše Neogotický kostel z let 1880-1881</p>
		

2. Památková zóna rejstř.č. ÚSKP 2112 – Bojiště bitvy u Slavkova

Na základě vyhlášky Ministerstva kultury ČR č. 475/1992 Sb. ze dne 10.9.1992 je část katastrálního území obce Tvarožná součástí Památkové zóny území bojiště bitvy u Slavkova. Z toho důvodu podléhá část katastrálního území obce režimu § 14 odst. 2 zákona č.20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů.

Bitva u Slavkova se zapsala významným způsobem do historie několika evropských států. Hodnota zóny spočívá v historické osobitosti místa, v historických vazbách sídel, krajiny a terénních útvarů a v celkovém krajinném obrazu.



3. Další kulturní hodnoty

Definice: výtvarná díla a architektonicky cenné objekty, nepožívající památkové ochrany.

Například boží muka, kříže, poklony, památníky, sochy, vstupní brána hřbitova, škola.



4. Dominanty

Definice: pohledově významné prvky v urbanistické kompozici. Významná budova nebo soubor budov i přírodní útvar, ovládající svou polohou, hmotou nebo výtvarnými vlastnostmi strukturu města nebo krajiny. Umístění dominanty v terénu či charakter je činí výrazně viditelné a do velké míry ovlivňující vizuální charakter sídla i krajiny.

kaple Panny Marie Sněžné na Santonu	kostel sv. Mikuláše (méně významná dominanta, z většiny směrů zastíněná)	
		
		

5. Panorama

Definice: panoramatem se rozumí jakýkoliv obecný pohled s širokým záběrem na krajinu nebo město.

Panorama vnímáme obvykle jen z některých území a poloh ve volné krajině. Zvláště důležité jsou pohledy z příjezdných komunikací a následný první dojem při vstupu do obce/města.

Panorama je ovlivněno konfigurací terénu, koncepcí a kompozicí města, situováním dominant, výškovou hladinou.

Panorama utváří obraz obce/města/krajiny.

Tvarožná leží v údolní poloze, takže na samotnou obec není z žádného místa široký panoramatický pohled.

V řešeném území se více uplatňují **krajinná panoramata**, s vrchem Santon a kaplí Panny Marie Sněžné.



Ze stanovišť mimo řešené území, například ze Žuráně, se v krajinných panoramatech uplatňuje i osídlení, včetně kostela sv. Mikuláše v Tvarožné a kostela Nanebevzetí Panny Marie v Pozořicích.



Naopak ze Santonu se otvírají pohledy do okolní krajiny, vesměs ale více či méně zastíněné zelení. Významnější je tak jen průhled na Žuráň. Za dobré viditelnosti je odsud i výhled na Pálavu, Ždánický les, Chříby.



6. Významné průhledy na dominanty

Definice: průhled je hloubková kompozice z urbanistických objektů uspořádaných z obou stran kolem přímé horizontální osy (ať již vodorovné či stoupající nebo klesající) tak, aby orientovaly diváka na ústřední plně viditelný urbanistický objekt nacházející se na konci této osy. Tento objekt je současně jádrem celé kompozice a ostatní urbanistické objekty jsou mu plně

podřízeny tím, že mu nekonkurují tvarem, formou, barvou atd., ale naopak těmito svými charakteristikami vůči němu kontrastními nebo neutrálními ústřední jádro vyzvedávají a dávají mu dominantní postavení vyšší, než by samo o sobě mělo. Mezi divákem a ústředním objektem nesmí být žádná překážka, která by jej zakrývala tak, aby jej nepříznivě deformovala.

V Tvarožné se bohužel průhledy vyskytují zcela ojediněle, z prostoru ulice Náves na kostel, z Nové ulice a z ulice Krhon rovněž na kostel. Tyto průhledy je nutné důsledně chránit a udržovat, případně zkvalitňovat.



Průhledy na Santon se ze zastavěného území Tvarožné nevyskytují.

7. Chráněný pohled a pohledový horizont

Definice:

Chráněný pohled – malebný pohled, který má být zachován.

Pohledový horizont – horizont tvořící pozadí sídla nebo jeho části, nebo horizont krajiny.

Dálkový pohled – pohled na sídlo, který zahrnuje celé sídlo nebo jeho část a částečně i jeho okolí.

Pohledový horizont: v Tvarožné jde zejména o vrch Santon s dominantou kaple, v širším okolí pak vrch Žuráň, jako místo významné historické události.



8. Urbanistická osa

Definice: je to linie, která dává prostoru v sídle určitý logický řád.

V Tvarožné nebyla identifikována.

9. Pohledová osa

Definice: je to směr pohledu vedený na význačný cíl.

V Tvarožné nebyl identifikován.

10. Pohledově exponovaná místa

Definice: místo přitahující pohled, místo častých pohledů, místo v pohledové (urbanistické) ose.

V Tvarožné se jedná především o stavby v lokalitě „Rohlenka“ a stavby na vstupu do obce (západní okraj ulice Konec, severní okraj ulice Sivická) – zde se navíc uplatňuje efekt **prvního dojmu z obce**, který rozhodujícím způsobem utváří celkový dojem návštěvníka z obce.

Lokalita Rohlenka



Ulice Konec a Sivická



11. Území s archeologickými nálezy

K.ú. Tvarožná lze klasifikovat jako území s archeologickými nálezy dle § 22 odst. 2 zákona 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů. Proto je povinností investora již v době přípravy stavby tento záměr oznámit Archeologickému ústavu AV ČR Brno a umožnit jemu nebo jiné oprávněné organizaci provedení záchranného archeologického výzkumu.



I.C. URBANISTICKÁ KONCEPCE VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

I.C.1. PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

„Veřejným prostranstvím jsou všechny prostory, které:

- jsou **přístupné každému bez omezení**,
- **slouží obecnému užívání**.

Obecné užívání je užívání věci, které odpovídá jejímu určenému účelu, a které nebrání užívání všech ostatních osob. Například můžete obecně užívat parkovací stání. Toto veřejné prostranství využijete k určenému účelu, tedy k parkování, a zároveň zde může zaparkovat kdokoliv jiný.

Jinak řečeno, veřejná prostranství jsou nezastavěné prostory mezi budovami v obcích. Tato prostranství jsou přístupná každému. To znamená, že je mohou užívat všechny osoby a nikdo není z jejich užívání předem vyloučen.

Veřejným prostranstvím jsou například:

- náměstí,
- ulice,
- tržiště,
- chodníky,
- veřejná zeleň,
- parky.

Veřejným prostranstvím mohou ale být i další veřejně přístupné prostory, které slouží obecnému užívání. **To, kdo pozemek vlastní, je pro určení, jestli se jedná o veřejné prostranství, zcela bez významu.** Důležitá je funkce, kterou pozemek plní. Např. autobusové nádraží je veřejným prostranstvím. Může se zde pohybovat každý a využívat prostranství k danému účelu. Pozemek, na kterém autobusové nádraží stojí, nemusí vlastnit obec. To, že ho často vlastní soukromá osoba, typicky autobusový dopravce, nemá žádný vliv na to, že jde o veřejné prostranství.“ (cit. Frank Bold Advokáti).

Z výše uvedeného vyplývá, že plochami veřejných prostranství mohou být i plochy, které jsou z hlediska územního plánování považovány za plochy občanské vybavenosti (a v ÚP Tvarožná jsou zahrnuty v plochách OV), jako například hřiště či okolí kostela.

V územní studii:

- Je upřesněno vymezení veřejných prostranství a jejich využití (obslužná (komunikační) funkce, pobytová (rekreační) funkce, sociální (společenská) funkce),

Nová veřejná prostranství jsou řešena při zohlednění následujících požadavků:

- propojenost a návaznost – souvislost s dalšími urbanistickými prostory,
- dostupnost – lidé se chtějí především dostat z jednoho místa na druhé (bez bariér) a to jak hromadnou dopravou, tak autem, pěšky nebo na kole,
- schopnost sdružovat lidi, udržet je v místě – dostatek zajímavých nebo potřebných cílů a pobytově příjemné prostředí,
- možnost posezení a zastavení – lidé se zastaví tam, kde je k tomu prostor vybízí,
- bezpečnost – člověk musí mít pocit bezpečí například před auty.



- snadná orientace a přehlednost – orientační body (průhledy na důležité stavby, bude-li to možné, na charakteristickou zeleň apod.),
- dostatek kvalitní zeleně a s ní související klimatická pohoda (zeleň je důležitým komponentem kvalitního životního prostředí jak z hlediska estetického a kompozičního, tak i z hlediska hygienického a klimatického),
- správnou velikost prostoru a zvolené měřítko (ovlivňuje to, jak člověk prostor vnímá).

I.C.2. DOPORUČENÉ ÚPRAVY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ



Podmínky využití vymezených veřejných prostranství (dále též „VP“), doporučení na jejich využití a úpravy:

Ozn.	Umístění	Využití VP, doporučené úpravy
V01	SZ okraj obce	Veřejné prostranství s obslužnou (komunikační) funkcí - navrhované <ul style="list-style-type: none"> - Pro umístění obslužné komunikace funkční skupiny D1 (obytná zóna, komunikace se smíšeným provozem), - V západní části plochy bude umístěno obratiště, - Sítě veřejné technické infrastruktury řešit severně od komunikace, pruh jižně od komunikace ponechat pro zeleň (včetně řešení vsakování dešťových vod),
V02	Západní okraj obce	Veřejné prostranství s obslužnou (komunikační) funkcí - navrhované <ul style="list-style-type: none"> - Pro umístění obslužné komunikace funkční skupiny D1 (obytná zóna, komunikace se smíšeným provozem), - Komunikace bude mít šířku 5,5 m, s místním zúžením na 3,5 m (za účelem snížení dopravní rychlosti), - Sítě veřejné technické infrastruktury řešit východně od komunikace, pruh západně od komunikace ponechat pro zeleň (včetně řešení vsakování dešťových vod),
V03	Západní okraj obce	Veřejné prostranství s rekreační (pobytovou, oddychovou) funkcí – navrhované <ul style="list-style-type: none"> - Parkové úpravy s využitím domácích listnatých druhů dřevin, - V případě potřeby vsakování dešťových vod z přilehlé komunikace (umístění vsakovacích objektů), - Komunikace pro pěší, - Dětské hřiště, - Drobný mobiliář (lavičky, odpadkové koše, herní mobiliář dětského hřiště), - V jižní části plochy V03 bude pravděpodobně v budoucnu umístěna komunikace pro obsluhu územní rezervy označené v ÚP kódem R5. Využití plochy proto přizpůsobit této skutečnosti.
V04	Ul. Hlinky, severní konec	Veřejné prostranství s obslužnou (komunikační) funkcí – stávající <ul style="list-style-type: none"> - Komunikace slouží motorové i pěší dopravě – zajistit zklidnění provozu, snížení rychlosti jízdy vozidel – dopravním značením (zatříděním komunikace do funkční skupiny D1, stavebními úpravami),


		<ul style="list-style-type: none"> - Nekvalitní dlažbu před domem nahradit před vstupem do domu novou dlažbou, podél domu pak původní dlažbu chodníku neobnovovat a rozšířit zde zeleň (předzahrádku), - Povrch parkoviště – nahradit nekvalitní beton dlažbou umožňující vsakování dešťových vod, - Podle finančních možností případně nahradit betonový povrch komunikace betonovou dlažbou <div style="display: flex; justify-content: space-around;">  </div> 
V05	Ul. Hlinky, severní konec	<p>Veřejné prostranství s rekreační (pobytovou, oddychovou) funkcí – stávající</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zatravněnou plochu nahradit parkovou úpravou (stromy, keře), - Na vhodném místě umístit lavičku, - Kabelizovat nevzhledné el. vedení, <div style="display: flex; justify-content: space-around;">  </div> <ul style="list-style-type: none"> - Severní část plochy, kde jsou kvalitnější parkové úpravy a posezení, pouze udržovat, případně doplnit keře k optickému odclonění garáží.



		
V06	Ul. Hlinky	Veřejné prostranství s obslužnou (komunikační) funkcí – stávající - Plocha byla v nedávné době rekonstruována, další stavební úpravy ani jiné úpravy nejsou nutné
V07	Ul. Hlinky severní konec	Veřejné prostranství s estetickou a izolační funkcí (zeleň okrasná a izolační) – stávající - Stabilizovaná plocha, péče se omezí na údržbu stávající zeleně
V08	Ul. Hlinky, severní konec	Veřejné prostranství s rekreační (pobytovou, oddychovou) funkcí – navrhované - Parkové úpravy, s využitím domácích listnatých druhů dřevin, včetně ovocných - Přípustné jsou komunikace pro pěší - Doporučené jsou herní prvky pro hry dětí a lavičky
		
V09 V10	Ul. Hlinky	Veřejné prostranství s estetickou a izolační funkcí (zeleň okrasná a izolační) – stávající Stabilizovaná plocha, využívaná jako předzahrádky rodinných domů, údržba zajišťována majiteli přilehlých domů.
V11	V cihelně	Veřejné prostranství s obslužnou (komunikační) funkcí – stávající - Plocha byla v nedávné době rekonstruována, další stavební úpravy nejsou nutné - Doporučuje se doplnit ozelenění, nejlépe ve formě stromořadí - Upřednostnit domácí druhy listnatých dřevin.


		
V12	V cihelně	<p>Veřejné prostranství s obslužnou (komunikační) funkcí – stávající</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ulice byla v nedávné době rekonstruována, další stavební úpravy ani jiné úpravy nejsou nutné. Podél domů má veřejné prostranství charakter předzahrádek. - Nepřipouštět oplocování předzahrádek, přípustné jsou jen živé ploty: 
V13	V cihelně	<p>Veřejné prostranství s obslužnou (komunikační) funkcí – stávající</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nová obytná ulice, další stavební úpravy ani jiné úpravy nejsou nutné. Podél domů má veřejné prostranství charakter předzahrádek. - Nepřipouštět oplocování předzahrádek domů umístěných jižně od komunikace.
V14	V cihelně	<p>Veřejné prostranství s obslužnou (komunikační) funkcí – navrhované</p> <ul style="list-style-type: none"> - Doplnění zeleně
V15	V cihelně	<p>Veřejné prostranství s rekreační (pobytovou, oddychovou) funkcí – navrhované</p> <ul style="list-style-type: none"> - V ploše budou v maximální míře zachovány porosty keřové a stromové vegetace, které se nachází především na severním okraji plochy - Nezasahovat do stávajících hliněných stěn, hnízdiště vlhy pestré - V omezené míře lze připustit komunikace pro pěší, odpočinkové plochy a drobnou vybavenost parteru (lavičky) - Doplnění parkových úprav (s využitím domácích listnatých druhů dřevin)

V16	V cihelně	<p>Veřejné prostranství s obslužnou (komunikační) funkcí – navrhované</p> <ul style="list-style-type: none"> - V ploše může být umístěna komunikace pro pěší, popřípadě záhumenní komunikace (= zpravidla nezpevněná komunikace sloužící k obsluze přilehlých pozemků) - Nakládání s dešťovými vodami ze zpevněných ploch řešit vsakováním. V případě problémů se vsakovací schopností terénu lze využít stávající dešťovou kanalizaci.
V17 V18	Ul. Hlinky	<p>Veřejné prostranství s estetickou a izolační funkcí (zeleň okrasná a izolační) – stávající</p> <p>Stabilizovaná plocha, využívaná jako předzahrádky rodinných domů, údržba zajišťována majiteli přilehlých domů.</p>
V19	Za Humny	<p>Veřejné prostranství s obslužnou (komunikační) funkcí – stávající</p> <ul style="list-style-type: none"> - Provéřit možnost parkových úprav, s využitím domácích listnatých druhů dřevin – při respektování ochranných pásem sítí technické infrastruktury - V ideálním případě výsadba krátkých stromořadí, minimálně soliterní rozptýlená zeleň.
V20	Za Humny	<p>Veřejné prostranství s estetickou a izolační funkcí (zeleň okrasná a izolační) – stávající</p> <ul style="list-style-type: none"> - Provéřit možnost parkových úprav, s využitím domácích listnatých druhů dřevin – při respektování ochranných pásem sítí technické infrastruktury 
V21	Za Humny	<p>Veřejné prostranství s rekreační (pobytovou, oddychovou) funkcí – stávající</p> <ul style="list-style-type: none"> - Případné doplnění parkových úprav, s využitím domácích listnatých druhů dřevin - Podle potřeby rozšíření herních prvků pro děti 

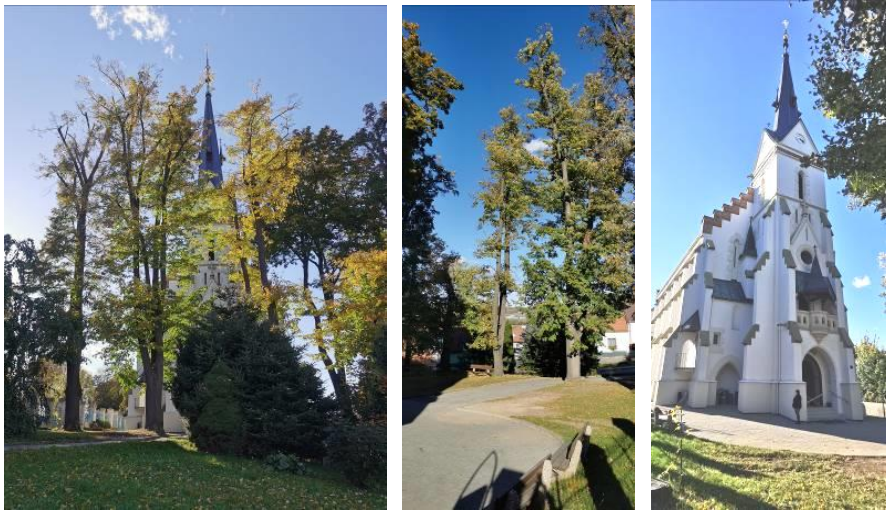

V22	Za Humny	Veřejné prostranství s obslužnou (komunikační) funkcí – stávající - Stabilizovaná plocha s komunikací pro pěší, beze změn.
V23	Za Humny x U Kosmáku	Veřejné prostranství s rekreační (pobytovou, oddychovou) funkcí – stávající - péče o stávající zeleň - v budoucnu náhrada jehličnanů domácími listnatými stromy - zvážit doplnění o vybavenost (lavičku).
V24	Sivická	Veřejné prostranství s rekreační (pobytovou, oddychovou) funkcí – stávající - velkým estetickým přínosem by v této ulici byla výsadba stromořadí, šířka pozemku v majetku obce a Jm kraje ale toto neumožňuje. Stromořadí by muselo být umístěno podél chodníku na soukromých pozemcích (prověřit s majiteli pozemků možnost odkupu pruhu podél chodníku), - doporučuje se prodloužení chodníku podél silnice na její východní straně, až po pozemek p.č. 217/1.
V25	Severní okraj obce	Veřejné prostranství s obslužnou (komunikační) funkcí - navrhované - Pro umístění obslužné komunikace funkční skupiny C3 (obslužná komunikace) nebo D1 (obytná zóna, komunikace se smíšeným provozem), - Ulicí povede rovněž cyklotrasa, - Sítě veřejné technické infrastruktury řešit jižně od komunikace, pruh západně od komunikace ponechat pro zeleň (stromořadí, domácí druhy listnatých stromů), - Řešit vsakování dešťových vod z komunikace.
V26	Gastl	Veřejné prostranství s obslužnou (komunikační) funkcí – stávající - Komunikace slouží motorové i pěší dopravě – zajistit zklidnění provozu, snížení rychlosti jízdy vozidel – dopravním značením (zatříděním komunikace do funkční skupiny D1) i vhodnými stavebními úpravami (např. místním zúžením komunikace – vytvořením parkovacích míst, nebo ostrůvků zeleně) - Vhodná by byla kabelizace NN a VO.
V27	Gastl	Veřejné prostranství s obslužnou (komunikační) funkcí – stávající - Nejsou doporučovány žádné úpravy, ulice prošla rekonstrukcí.
V28	Velatická	Veřejné prostranství s obslužnou (komunikační) funkcí – stávající - Dobudovat chybějící úsek chodníku podél komunikace - Vhodná by byla kabelizace NN a VO.
V29	Velatická prodloužení	Veřejné prostranství s obslužnou (komunikační) funkcí – navrhované - Prodloužení ulice Velatické již realizováno - umístění obslužné komunikace funkční skupiny C3 (obslužná komunikace), - nakládání s dešťovými vodami řešit vsakováním, - pamatovat na ozelenění – výsadbu stromořadí podél komunikace (na jižní straně), preferovat domácí druhy listnatých dřevin.
V30	Velatická	Veřejné prostranství s obslužnou (komunikační) funkcí – navrhované - parkoviště pro sportovní areál - parkové úpravy - v ploše řešit vsakování dešťových vod.


V31	Spojovací ul. Konec/Velatická	<p>Veřejné prostranství s obslužnou (komunikační) funkcí – stávající</p> <ul style="list-style-type: none"> - stávající dopravně zklidněná komunikace se smíšeným provozem (obytná ulice) a parkoviště, - je možné zrušit chodník podél komunikace, - stavební úpravy povrchu komunikace.
V32	Západní okraj obce	<p>Veřejné prostranství s obslužnou (komunikační) funkcí – stávající</p> <ul style="list-style-type: none"> - stávající komunikace se smíšeným provozem (obytná ulice) je stabilizována.
V33	Západní okraj obce	<p>Veřejné prostranství s obslužnou (komunikační) funkcí – stávající</p> <ul style="list-style-type: none"> - doplnit ozelenění pruhu mezi parkovištěm a hřištěm.
V34	Ul. Konec	<p>Veřejné prostranství s obslužnou (komunikační) funkcí – stávající</p> <ul style="list-style-type: none"> - doporučuje se rozšíření ulice při výjezdu z obce po levé straně, odsunutím stavební čáry (p.č. st.690, 692, 696).
V35	U školy, pokračování ulice	<p>Veřejné prostranství s obslužnou (komunikační) funkcí – stávající</p> <ul style="list-style-type: none"> - zůstává záhumenní funkce komunikace (obsluha přilehlých pozemků), beze změn.
V36	Ul. Konec, v centru obce	<p>Veřejné prostranství s obslužnou (komunikační) funkcí – stávající</p> <ul style="list-style-type: none"> - doporučuje se rozšíření ulice dle územního plánu obce (asanace části jednoho z rodinných domů), za účelem odstranění dopravní závady a zvýšení bezpečnosti dopravy, zejména pěší  <ul style="list-style-type: none"> - zkvalitnit úpravy povrchů chodníků - ozelenění pruhu mezi chodníkem a oplocením, kde to umožní - poloha veřejné technické infrastruktury - kvalitu veřejných prostranství v centru obce (tj. veřejných prostranství označených V34, V38, V39) by velmi zvýšil výkup a asanace objektu na p.č. st. 682).
V37	Náves, severní strana	<p>Veřejné prostranství s obslužnou (komunikační) funkcí – stávající</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ulice byla v nedávné době kvalitně rekonstruována, další stavební úpravy ani jiné úpravy nejsou nutné. Podél domů má veřejné prostranství charakter předzahrádek. - Nepřipouštět oplocování předzahrádek, ploty jsou architektonicky nejednotné a většinou velmi nevzhledné. Ponechat lze nízké betonové a kamenné zídky, doporučuje se ale je doplnit o ozelenění (poléhavé keře, květiny a byliny) a tímto způsobem je částečně zastínit:

		
V38	Náves	Veřejné prostranství s rekreační (pobytovou, oddychovou) funkcí – stávající - Velmi kvalitně založený park - Údržbu omezit na péči o zeleň
V39	Náves	Veřejné prostranství s rekreační (pobytovou, oddychovou) funkcí – stávající - Velmi kvalitně založený park - Údržbu omezit na péči o zeleň
V40	Náves, jižní strana	Veřejné prostranství s obslužnou (komunikační) funkcí – stávající - Ulice byla v nedávné době kvalitně rekonstruována, další stavební úpravy ani jiné úpravy nejsou nutné. - Nepřipouštět oplocování předzahrádek.
V41	Náves	Veřejné prostranství s rekreační (pobytovou, oddychovou) funkcí – stávající - Velmi kvalitně založený park - Údržbu omezit na péči o zeleň a doplnění komunikace pro pěší (chodníku).
V42	Náves	Veřejné prostranství s rekreační (pobytovou, oddychovou) funkcí – stávající - kvalitně založený park, ale s několika nevhodnými a nevzhlednými dřevinami (topol, jehličnany) - Údržbu omezit na doplnění komunikace pro pěší (chodníku) s drobnou vybaveností (lavičky, stojany na kola), náhradu nevhodných dřevin (nebo alespoň redukci jejich velikosti) a péči o zeleň
		
V43	Náves, jižní strana	Veřejné prostranství s obslužnou (komunikační) funkcí – stávající - Tato část veřejného prostranství má do jisté míry charakter předzahrádek rodinných domů (pozemek je ale ve vlastnictví obce). - Nepřipouštět oplocování těchto předzahrádek.

V44	U Dvora, severní strana	Veřejné prostranství s obslužnou (komunikační) funkcí – stávající - Doplnit břehové porosty vodoteče (stromořadí).
V45	U Dvora, jižní strana	Veřejné prostranství s obslužnou (komunikační) funkcí – stávající - Ulice byla v nedávné době rekonstruována - Kde to prostorové podmínky a poloha sítí technické infrastruktury dovolí, doplnit břehové porosty vodoteče (stromořadí) - Nepřipouštět oplocování předzahrádek.
V46	U Kosmáku	Veřejné prostranství s obslužnou (komunikační) funkcí – stávající - Doplnit parkovací místa a realizovat zde komunikaci funkční skupiny D1, dle zpracované studie.
V47	Ul. Krhon	Veřejné prostranství s obslužnou (komunikační) funkcí – stávající - Úzká komunikace slouží motorové i pěší dopravě – zajistit zklidnění provozu, snížení rychlosti jízdy vozidel – dopravním značením (zatříděním komunikace do funkční skupiny D1) i vhodnými stavebními úpravami (např. místním zúžením komunikace – vytvořením parkovacích míst, nebo ostrůvků zeleně) - Zachovat průhledy na kostel, při eventuální náhradě nemocných dřevin v parku v ploše V51 průhled více zvýraznit
		
V48	Ul. Krhon	Veřejné prostranství s estetickou a izolační funkcí (zeleň okrasná a izolační) – stávající Stabilizovaná plocha. Přispívá k odclonění zastavěného území od zemědělské, velkovýrobně obhospodařované krajiny (a tedy k omezení hlučnosti a prašnosti). Význam má i estetický.
V49	Nová ulice	Veřejné prostranství s obslužnou (komunikační) funkcí – stávající Úzká ulice, s nízkou dopravní zátěží. Vcelku zbytečně jsou podél komunikace vybudovány oboustranné chodníky. Deficit parkování. - Zrušení chodníku po jedné straně ulice a vytvoření parkovacích míst a ostrůvků zeleně, - Zeleň se pravděpodobně omezí na zatravnění, případně nízké keřové dřeviny, vzhledem k poloze sítí tech.infrastruktury. Přesto bude mít estetický a mikroklimatický význam, přispěje i k zadržení dešťové vody, - Zachovat průhledy na kostel, - Nepřipouštět oplocení před domy, vyjma nízkých betonových nebo zděných zídek a živých plotů.

V50	Nová ulice - prodloužení	Veřejné prostranství s obslužnou (komunikační) funkcí – navrhované <ul style="list-style-type: none"> - Pro umístění obslužné komunikace, - V ploše bude umístěno i obratiště a parkovací místa, - Síť veřejné technické infrastruktury řešit jihozápadně od komunikace, pruh severovýchodně od komunikace ponechat pro zeleň (včetně řešení vsakování dešťových vod).
V51	Ul. Krhon	Veřejné prostranství s rekreační (pobytovou, oddychovou) funkcí – stávající <ul style="list-style-type: none"> - Doplnit výsadbu dřevin, preferovat domácí listnaté druhy - Zachovat průhledy na kostel z ulice Krhon, při eventuelní nové výsadbě dřevin v parku v ploše V51 průhled více zvýraznit - Přípustné je umístění dětského hřiště, chodníku a drobné architektury parteru.
V52	Ul. Krhon	Veřejné prostranství s obslužnou (komunikační) funkcí – stávající <ul style="list-style-type: none"> - Doporučuje se náhrada nevzhledného oplocení zahrádek - Důraz klást na zkvalitnění parkových úprav, výběr vhodných dřevin - Zrušit živý plot nevhodně umístěný vedle chodníku, lze jej nahradit novým živým plotem umístěným podél oplocení zahrádek. Toto opatření přispěje k optickému rozšíření veřejného prostranství a zvýšení intimity soukromých zahrádek.
V53	Pod kostelem	Veřejné prostranství s obslužnou (komunikační) funkcí – stávající Úzká ulice s komunikací, která slouží motorové i pěší dopravě – zajistit zklidnění provozu, snížení rychlosti jízdy vozidel – dopravním značením (zatříděním komunikace do funkční skupiny D1).
V54	U kostela	Veřejné prostranství s obslužnou (komunikační) funkcí – stávající Úzká ulička sloužící pouze pěší dopravě. Žádné úpravy se nenavrhují.
V55	U kostela	Veřejné prostranství s obslužnou (komunikační) funkcí – stávající Nevzhledná úzká ulice s provizorním zpevněním komunikace. <ul style="list-style-type: none"> - umístění obslužné komunikace funkční skupiny D1 (obytná zóna, komunikace se smíšeným provozem), optimálně dlážděné, - řešit nakládání s dešťovými vodami, nejlépe vsakováním, - nepřipustit oplocení před domy.
V56	U kostela	Veřejné prostranství s obslužnou (komunikační) funkcí – stávající (úzká ulice s provizorním zpevněním komunikace) <ul style="list-style-type: none"> - umístění obslužné komunikace funkční skupiny D1 (obytná zóna, komunikace se smíšeným provozem), optimálně dlážděné, - řešit nakládání s dešťovými vodami, primárně vsakováním, - řešit parkování automobilů, - nepřipustit oplocení před domy.
V57	U kostela	Veřejné prostranství s obslužnou (komunikační) funkcí – stávající Žádné úpravy se nenavrhují.
V58	U kostela	Veřejné prostranství s obslužnou (komunikační) funkcí – stávající Žádné úpravy se nenavrhují.
V59	U kostela	Veřejné prostranství s rekreační (pobytovou, oddychovou) funkcí – stávající <ul style="list-style-type: none"> - prověřit stáří a zdravotní stav stromů - nemocné stromy, ohrožující návštěvníky, odstranit, - při eventuelní nové výsadbě upřednostnit domácí listnaté druhy dřevin a dbát na omezení zastínění dominanty, objektu kostela,

		<ul style="list-style-type: none"> - za tím účelem i odstranit některé jehličnaté keře (nebo alespoň redukovat jejich výšku), zvážit odstranění borovic a smrku, - při nové výsadbě dřevin řešit jejich umístění a druh (budoucí velikost) i s ohledem na ponechání a zvýraznění průhledů na kostel z prostoru mostu ve východní části ulice Náves, z Nové ulice, z ulice Krhon a koneckonců i ze silnice vedoucí kolem kostela. <div style="display: flex; flex-wrap: wrap;">   </div>
V60	U hřbitova	<p>Veřejné prostranství s estetickou a izolační funkcí (zeleň okrasná a izolační) – stávající</p> <p>Kvalitně založené a dobře udržované parkové úpravy, pozoruhodný příchod na hřbitov s cennou architekturou vstupní brány. Žádná opatření nejsou navrhována, pouze běžná údržba.</p>
V61	U kostela	<p>Veřejné prostranství se shromažďovací funkcí – stávající (areál kostela)</p> <ul style="list-style-type: none"> - prověřit stáří a zdravotní stav stromů před kostelem - nemocné stromy, ohrožující návštěvníky, odstranit - při eventuelní nové výsadbě upřednostnit domácí listnaté druhy dřevin a dbát na omezení zastínění dominanty, objektu kostela
V62	U školy	<p>Veřejné prostranství s obslužnou (komunikační) funkcí – stávající</p> <ul style="list-style-type: none"> - komunikace, která slouží motorové i pěší dopravě – zajistit zklidnění provozu, snížení rychlosti jízdy vozidel – dopravním značením (zatříděním komunikace do funkční skupiny D1) i vhodnými stavebními úpravami (např. místním zúžením komunikace – vytvořením parkovacích míst, nebo ostrůvků zeleně) - Zachovat průhledy na kostel, - rekonstrukce povrchu parkoviště

		<ul style="list-style-type: none"> - zkvalitnit parkové úpravy před MŠ, resp. vedle školy - zvýšit architektonickou úroveň příchodu do MŠ - doplnit vybavení parteru před školou a MŠ (lavičky, stojany na kola) - doplnit obratiště za posledním domem - vybudovat parkoviště před MŠ.
V63	Hřbitov	Veřejné prostranství se shromažďovací funkcí – stávající Žádná opatření nejsou navrhována.
V64	Za hřbitovem	Veřejné prostranství s rekreační (pobytovou, oddychovou) funkcí – stávající <ul style="list-style-type: none"> - zkvalitnit parkové úpravy - při nové výsadbě upřednostnit domácí listnaté druhy dřevin. 
V65	Pod Santonem	Veřejné prostranství s obslužnou (komunikační) funkcí – stávající <ul style="list-style-type: none"> - zpevnění obslužné komunikace - výsadba stromořadí podél jižní strany komunikace, při zohlednění elektrického vzdušného vedení v části úseku.
V66	Pod Santonem	Veřejné prostranství s obslužnou (komunikační) funkcí – stávající <ul style="list-style-type: none"> - zpevnění obslužné komunikace - parkové úpravy před větrným mlýnem
V67	Kulturní dům	Veřejné prostranství se shromažďovací funkcí – stávající <ul style="list-style-type: none"> - doporučuje se rozsáhlejší rekonstrukce KD
V68	Hřiště	Veřejné prostranství se shromažďovací funkcí – stávající Žádné úpravy se nenavrhují.
V69	U hřiště	Veřejné prostranství se shromažďovací funkcí – navrhované <ul style="list-style-type: none"> - upřesnit využití sportovního areálu - realizace je podmíněna dořešením dopravní obsluhy, včetně parkování v ploše V30.
V70	Santon	Veřejné prostranství se shromažďovací funkcí – stávající <ul style="list-style-type: none"> - V dohodě s orgány ochrany přírody udržovat, případně uvolnit a zkvalitnit průhledy a výhledy na dominanty v okolí (vrch Žuráň, kostel v Pozořicích, kostel sv. Mikuláše v Tvarožné) a krajinné výhledy - Doplnit orientační tabulky informující o památkách v okolí (viditelných z vrchu) a o průběhu bitvy u Slavkova

I.C.3. PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ – BEZPEČNOST PROVOZU („PROPOJENÁ OBEC“)

Schéma veřejných prostranství bezpečných pro pěší, cyklisty, kočárky apod. (maximálně „propojená obec“):



Legenda:

- Tmavě zelená: komunikace se segregovanou dopravou (komunikace pro motorovou dopravu se souběžnými komunikacemi pro pěší – chodníky)
- Světle zelená: komunikace s vyhovující nesegregovanou dopravou (obytné zóny, komunikace se smíšeným provozem)
- Světle modrá: návrh zřízení obytných zón (u stávajících ulic se jedná o komunikace s nevyhovující nesegregovanou dopravou)
- Červená barva: komunikace s nevyhovující nesegregovanou dopravou (nutné vybudování chodníků pro pěší) a navrhované komunikace se segregovanou dopravou.
- Žlutá barva: veřejná prostranství s výhradně pěší dopravou (stávající i navrhovaná)

Cyklistická doprava využívá v plném rozsahu stávající komunikace – místní a účelové komunikace a silnici III.třídy.

I.D. URBANISTICKÁ KONCEPCE STAVEBNÍCH CELKŮ

I.D.1. URBANISTICKÁ KOMPOZICE, PODMÍNKY A POŽADAVKY NA PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ

- Je zachována stávající urbanistická struktura sídla a celkový obraz.
- Podmínky prostorového uspořádání jsou stanoveny tak, aby nová zástavba co nejméně narušila panorama obce při dálkových pohledech a aby byla zajištěna harmonie architektonického výrazu ulic a návsi,
- Jsou vymezeny podmínky k ochraně hodnot v území, uvedených v kap. I.B.,
- Je upřesněna prostorová regulace - výška zástavby, tvar střech a stavební regulační čáry, stanovující polohu staveb,
- Je stanoven koeficient zastavění,
- Regulováno je i oplocení,
- Jsou stanoveny podmínky pro umístění předsunutých staveb a staveb doplňkových hlavní stavby.

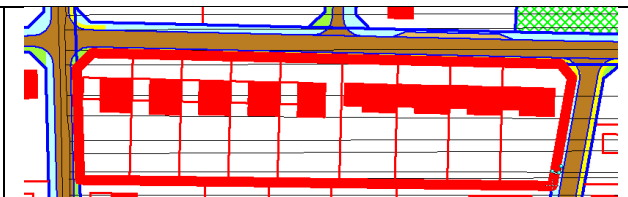
I.D.2. VYMEZENÍ POJMŮ

Územní studie vymezuje v řešeném území stavební celky. Jedná se o zastavěné plochy a zastavitelné plochy (nebo jejich části) využitě či určené územním plánem pro bydlení, občanské vybavení, výrobu a skladování, ..., které jsou z hlediska prostorového uspořádání homogenní. Vymezeny byly stavební celky označené C01, C02, ...

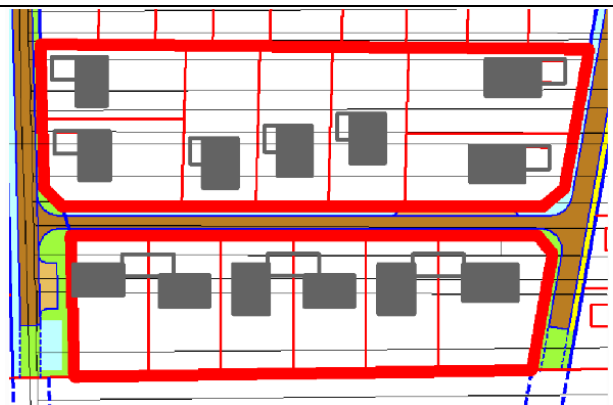
Pro takto vymezené stavební celky stanovuje územní studie následující podmínky využití:

- **Strukturu zástavby:**

K - Kompaktní struktura zástavby: jedná se o zástavbu řadovými a řetězovými domy umístěnými podél ulice. Polohu hlavních staveb určují stavební čáry uzavřené.



U - Uspořádaná struktura zástavby: zástavba volně stojícími domy a dvojdomy umístěnými podél ulice. Polohu hlavních staveb určují stavební čáry otevřené.



I - Individuálně stanovená struktura zástavby – pokud to dovolí územní podmínky, musí být stavby umísťovány v souladu s existující strukturou zástavby na sousedních pozemcích, pokud jsou přístupné ze stejného veřejného prostranství (ulice). V případě sousedství s více různými strukturami, přístupnými z téhož veřejného prostranství (ulice), lze vyjít z kterékoli z nich. V ostatních případech není struktura zástavby stanovena. Stavební čáry nejsou v těchto plochách stanoveny.

- **Výškovou hladinu:**

- **0:** jednopodlažní budovy do výšky 3,0 m, tj. ve výškové hladině 0-3,0 m.
- **1:** jednopodlažní budovy s případným obytným podkrovím. Definice podkroví je obsažena v ČSN 73 4301 Obytné budovy. Celková výška fasády domu, měřená na uliční straně od povrchu upraveného terénu (před posuzovaným domem) po spodní úroveň římsy, je stanovena v rozmezí 0-5,0 m.
- **2:** jednopodlažní a dvoupodlažní budovy. Celková výška fasády domu, měřená na uliční straně od povrchu upraveného terénu (před posuzovaným domem) po spodní úroveň římsy, je stanovena v rozmezí 0-6,5 m.
- **3:** Celková výška fasády budovy, měřená na uliční straně od povrchu upraveného terénu (před posuzovaným domem) po spodní úroveň římsy, je stanovena v rozmezí 3,0-8,0 m.

Poznámka 1: stávající budovy, jejichž výška přesahuje výškovou hladinu stanovenou pro daný stavební celek, budou považovány za stabilizované. Není přípustné je ale dále zvyšovat.

Poznámka 2: u budov s plochou střechou se za výšku fasády domu považuje výška po horní úroveň atiky, měřená na uliční straně od povrchu upraveného terénu (před posuzovaným domem).

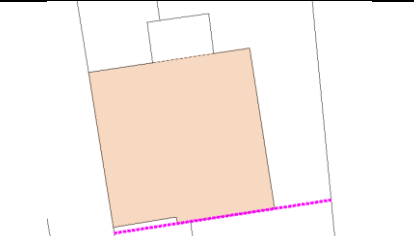
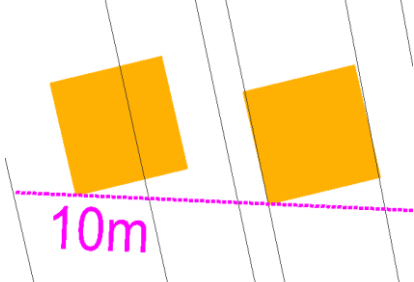

Poznámka 3: u silně svažitéch pozemků se uvedené podmínky uplatní přiměřeně.

- **Tvar střech:**

- S – šikmé tvary střech, zpravidla sedlových,
- P – ploché střechy a střechy o sklonu do 15°

- **Stavební regulační čáry:** určují polohu uliční fasády rodinného domu nebo její části, v některých případech pak jen rohu stavby. Stavební regulační čarou je upravena vzdálenost staveb od hranice pozemku veřejného prostranství. Vzdálenost stavební regulační čáry od hranice VP je uvedena ve výkrese č. 2 jednotlivě u každé stavební čáry, s výjimkou stavebních

čar stabilizovaných (tj tvořených stávající zástavbou). U stavebních regulačních čar, které nejsou rovnoběžné s hranicí VP, udává vzdálenost stavební regulační čáry od hranice VP polohu průřezu stavební čáry s boční hranicí stavebního pozemku, a to v místě, kde je ve výkresu uvedena číselná hodnota vzdálenosti.

Podmínka	Ilustrační schéma
<p>U stavebních regulačních čar kolmých k boční hranici stavebního pozemku musí být nejméně 50% uliční fasády objektu umístěno na stavební čáře.</p>	
<p>U stavebních regulačních čar šikmých k boční hranici stavebního pozemku (a současně zpravidla rovnoběžných s hranicí veřejného prostranství) určují tyto čáry polohu nároží průčelí rodinného domu.</p>	
<p>Před stavební čáru nesmí být předsazeny žádné části rodinného domu, vyjma přístřešků u vstupů do domu či vjezdu do garáže, a to nejvýše o 1,2 m.</p> <p>U některých stavebních celků jsou přípustné výjimky – viz kap. I.D.4. Jedná se například o připuštění většího předsazení garáží.</p>	

Poznámka: v dalším textu je regulační stavební čára uváděna často ve zkrácením tvaru jako „stavební čára“.

- Podíl zeleně na pozemku (PZ), vyjádřený v procentech:** jedná se o nezastavěné a nezpevněné části pozemků, tj. části pozemků využitě k umístění okrasné a užitkové zeleně (zatravněné plochy, užitkové či okrasné zahrady). Do této výměry se počítají i přírodně upravené vodní plochy (jezírka apod.). Dále lze do PZ zahrnout i polovinu výměry zelených střech a polovinu výměry vodě propustných zpevněných ploch (zpevněných zatravněvacími dlaždicemi). Do celkové výměry se pro účely výpočtu PZ zahrnuje jak vlastní stavební pozemek, tak navazující (zpravidla zemědělské) pozemky stejného vlastníka, zahrnuté do příslušného stavebního celku.

Ve stávajících (stabilizovaných) plochách lze akceptovat i nižší podíl zeleně než je ve stavebním celku stanoven, v těchto případech lze ale podíl zeleně dále snižovat jen ve zvlášť odůvodněných případech a posuzovat přitom způsob nakládání s dešťovými vodami, možnosti využití zelených střech apod.

Poznámka: v souladu s těmito podmínkami doporučuji při nejbližší změně ÚP změnit podmínky KZP.

- **Oplocení před domy (tj. oplocení předzahrádek):**

N – oplocení předzahrádek není přípustné, případné ploty budou umístěny v regulačních stavebních čarách, nebo lépe mírně odsunuty dále od komunikace o 0,3-1,0m (tj. umístěny mezi domy),

P – připouští se oplocení před domy za těchto podmínek:

Přípustné jsou ploty o celkové výšce do 1,30 m.

Materiál (výplň) plotu na uliční straně – ploty mohou být zděné (omítnuté či obložené), z dřevěných, plastových dřevo imitujících desek, nebo kovových tyčových profilů. Ploty se doporučuje materiálově a barevně sjednotit s rodinným domem a garáží. Přípustné jsou živé ploty. Velmi žádoucí je doplnění oplocení o zeleň (popínavé dřeviny, křoviny, byliny – např. levanduli). Viz příklady v kap. I.J.5.

Nepřípustné jsou ploty z nadměrně zdobných kovových prvků, z velkorozměrových betonových prefabrikátů, ploty plechové a ploty z ozdobných keramických plotovek.

I.D.3. SPOLEČNÉ PODMÍNKY VYUŽITÍ STAVEBNÍCH CELKŮ, PLATNÉ V CELÉM ÚZEMÍ

- **Minimální velikost stavebních pozemků** pro výstavbu rod. domů se stanovuje na 500 m², vyjma plochy C41, kde je stanovena minimální výměra stavebních pozemků územním plánem Tvarožná na 700 m². Ustanovení o minimální výměře stavebních pozemků se uplatní pouze u novostaveb, s výjimkou zástaveb proluk vzniklých asanací stávajícího rodinného domu.
- **U volně stojících RD** je přípustné přistavění garáže nebo vedlejší stavby k objektu rodinného domu.
- **Garáže:** rampy pro vjezd do garáží umístěných v podzemním podlaží nejsou povoleny, vyjma ramp již existujících.
- **Výšky objektů garáží a doplňkových staveb** se budou pohybovat v rozmezí 2,50-3,60 m. Budou měřeny od upraveného terénu po spodní úroveň římsy střechy, u objektů s plochou střechou se bude jednat o celkovou výšku stavby.
- **Základní hmotové řešení budov, objemy a tvary budov:** preferovány budou rodinné domy tvarů L, T a obdélníkového tvaru.
- **Orientace hřebene šikmých střech rodinných domů** (tj. směr hřebene střechy) musí být přibližně rovnoběžná s ulicí.
- **Sklon střech:**
 - a) S – šikmé tvary střech, sedlových, o sklonu střešních rovin u rodinných domů 30-40°, u ostatních staveb na 15-40°. Nejsou přípustné střechy stanové, polovalbové a střechy, které se tvarem stanovým střešním blíží (s hřebenem střechy kratším než 5 m). Minimální přesah střešních rovin přes obvodové stěny bude činit na okapové straně 0,3 m. U staveb plnících doplňkovou funkci k hlavní stavbě, které nebudou dobře viditelné z veřejných prostranství a jejichž zastavěná plocha nepřesáhne 40 m² a výška po římsu či atiku nepřesáhne 3,50 m, lze připustit odlišný sklon střech, včetně střech plochých. U lehkých přístřešků, například parkovacích stání, se sklon zastřešení nestanovuje.

b) P – ploché střechy a střechy o sklonu do 15°

- **Materiál střešní krytiny u šikmých střech** použitý na rodinném domě a na garáži musí být stejný, kromě případů, kdy bude mít garáž plochou střechu. Jako krytina šikmých střech bude použita pálená taška, popřípadě její napodobeniny v zemitých, nejlépe červených odstínech. Příпустné jsou i fotovoltaické panely na střechách.
Lehké přístřešky nad parkovacími stáními mohou mít krytinu odlišnou.
- **Vikýře** k prosvětlení podkroví nebudou z veřejného prostoru tvořit vystupující podlaží, nepřípustné jsou střešní lodžie či balkony. Velikost vikýřů bude v přiměřeném poměru k velikosti střechy, nepřipouští se střešní vikýře příliš velké (tj. o šířce přesahující 70% šířky okapu střešní roviny, v níž má být vikýř umístěn).
- **Balkony** nejsou na uliční straně přípustné.
- **Výška osazení objektů** - úroveň podlahy 1.NP (+0,00) se stanovuje v rozmezí +0,30 až +0,60 m oproti výškové niveletě upraveného terénu, měřeno před domem v ose stavebního pozemku. U silně svažitéch pozemků se uvedená podmínka neuplatní.
- **Oplocení předzahrádek:** viz kap. I.D.2.
- **Oplocení po bočních stranách pozemků, které sousedí s veřejným prostranstvím:** ploty mohou být vysoké až 2,00 m. Materiál a barevnost bude sjednocena s oplocením od uliční strany, nebo se může jednat o ploty drátěné na ocelových sloupcích či ploty kovové, doplněné vegetací za účelem jejich zneprůhlednění. Nepříпустné jsou ploty z velkorozměrových betonových prefabrikátů.
- **Ploty po stranách pozemků mezi sousedy:** výška plotů nepřesáhne 2 m.
- **Oplocení do volné krajiny:** stavební pozemky a zastavěné pozemky sousedící s volnou krajinou lze oplotit. Nepříпустné jsou ale ploty z betonových velkorozměrových prefabrikátů a ploty plechové. Výška plotů do 2 m.
- **Umístění odpadových nádob na TKO a tříděný odpad:** ve stavebních celcích, kde je přípustné oplocení, bude umístění odpadových nádob řešeno za plotem, nebo zabudováno do oplocení. Ve stavebních celcích, kde není oplocení přípustné, budou odpadové nádoby buď:
 - a) Umístěny ve dvoře nebo v domě a před dům přistaveny jen ve sběrových dnech,
 - b) Nebo může být pro ně před domem na vlastním pozemku umístěno trvalé stanoviště, opticky oddělené od veřejného prostranství, popřípadě i zastřešené. Tato stanoviště mohou navázat na rodinný dům, garáž, nebo být umístěna při hranici stavebního pozemku. Vždy je třeba klást důraz na zmíněné optické oddělení od veřejného prostranství.

I.D.4. SPECIFICKÉ PODMÍNKY VYUŽITÍ VYMEZENÝCH STAVEBNÍCH CELKŮ

Ozn	Umístění	Podmínky využití
C01	SZ okraj obce	<ul style="list-style-type: none"> • Struktura zástavby: U • Výšková hladina: 1 • Tvar střech: S • Stavební čáry: 6 m od hranice veř. prostranství (dále též „VP“), dle výkresu č. 2 • PZ: 60% • Oplocení před domy: P
C02	SZ okraj obce	<ul style="list-style-type: none"> • Struktura zástavby: U • Výšková hladina: 1 • Tvar střech: S • Stavební čáry: 4,5-8 m od hranice VP (=poloha průsečíku regulační stavební čáry s hranicí pozemků), stavební čáry jsou kolmé na boční hranice pozemků, určují polohu uliční fasády rodinného domu nebo její části. Pripouští se předsazení garáží před stavební čáru, nejvýše o 3 m. • PZ: 60% • Oplocení před domy: P
C03	SZ okraj obce	<ul style="list-style-type: none"> • Struktura zástavby: U (popř. K, za podmínky změny územního plánu) • Výšková hladina: 1 • Tvar střech: S • Stavební čáry: 5 m od hranice VP, dle výkresu č. 2. Na stavební čáře bude ležet roh budovy. • PZ: 60% • Oplocení před domy: P
C04	SZ okraj obce	<ul style="list-style-type: none"> • Struktura zástavby: U • Výšková hladina: 1 • Tvar střech: S • Stavební čáry: 3m od hranice VP, dle výkresu č. 2. Na stavební čáře bude ležet roh budovy. • PZ: 60% • Oplocení před domy: N <p>Poznámka: přeparcelovat na 3 stavební pozemky pro volně stojící domy, nebo ponechat 4 pozemky pro dvojdomy.</p>
C05 C06	Z okraj obce	<ul style="list-style-type: none"> • Struktura zástavby: U • Výšková hladina: 1 • Tvar střech: S • Stavební čáry: 6 m od hranice VP, dle výkresu č. 2 • PZ: 60% • Oplocení před domy: N

C07	Velatická	<ul style="list-style-type: none"> • Struktura zástavby: K, v západní části plochy je přípustná i U • Výšková hladina: 1, na pozemku navazujícím na C08 je přípustné výšku budovy přizpůsobit sousednímu stávajícímu objektu • Tvar střech: S • Stavební čáry: 8 m od hranice VP, dle výkresu č. 2 • PZ: 60% • Oplocení před domy: N <p>Poznámka: na pozemcích p.č. 1065/1, 1065/3, 1066/41 a 1066/42 jsou přípustné i dvojdomy</p>
C08	Velatická	<ul style="list-style-type: none"> • Struktura zástavby: U • Výšková hladina: 1 • Tvar střech: S • Stavební čáry: 8 m od hranice VP, dle výkresu č. 2 • PZ: 60% • Oplocení před domy: P <p>Poznámka: na pozemcích p.č. 1066/22 a 1066/39 umístit dvojdomy</p>
C09	Velatická	<ul style="list-style-type: none"> • Struktura zástavby: U • Výšková hladina: 1 • Tvar střech: S • Stavební čáry: 7 m od hranice VP, dle výkresu č. 2 • PZ: 60% • Oplocení před domy: P
C10	Velatická	<ul style="list-style-type: none"> • Struktura zástavby: U • Výšková hladina: 1 • Tvar střech: S • Stavební čáry: 7 m od hranice VP, dle výkresu č. 2 • PZ: 60% • Oplocení před domy: P
C11	Velatická (dvorní část za domem)	<p>Stavební celek určený jen pro stavby doplňující užívání RD</p> <ul style="list-style-type: none"> • Struktura zástavby: I • Výšková hladina: 0 • Tvar střech: nestanovuje se • Stavební čáry: nestanovují se • PZ: 60% • Oplocení před domy: nestanovuje se
C12	Velatická	<ul style="list-style-type: none"> • Struktura zástavby: U a K • Výšková hladina: 2 • Tvar střech: S • Stavební čáry: stabilizované, tvořené fasádami stávajících objektů, v SV části plochy navrhovaná stavební čára 6m pro kompaktní zástavbu • PZ: 60% • Oplocení před domy: P

C13	Gastl	<ul style="list-style-type: none"> • Struktura zástavby: U • Výšková hladina: 2 • Tvar střech: S, P • Stavební čáry: stabilizované, tvořené fasádami stáv. objektů • PZ: 60% • Oplocení před domy: P
C14	Gastl	<ul style="list-style-type: none"> • Struktura zástavby: K • Výšková hladina: 2 • Tvar střech: S • Stavební čáry: stabilizované, tvořené fasádami stáv. objektů • PZ: 60% • Oplocení před domy: N
C15	Gastl (dvorní část za domem)	<ul style="list-style-type: none"> • Struktura zástavby: I • Výšková hladina: 1 • Tvar střech: S • Stavební čáry: nestanovují se • PZ: 60% • Oplocení před domy: nestanovuje se
C16	Hlinky	<ul style="list-style-type: none"> • Struktura zástavby: K • Výšková hladina: 1 • Tvar střech: S • Stavební čáry: stabilizované, v hranici veřejného prostranství • PZ: 60% • Oplocení před domy: N
C17	Hlinky	<ul style="list-style-type: none"> • Struktura zástavby: K • Výšková hladina: 1 • Tvar střech: S • Stavební čáry: stabilizované, v hranici veřejného prostranství • PZ: 60% • Oplocení před domy: N
C18	Hlinky	<ul style="list-style-type: none"> • Struktura zástavby: I • Výšková hladina: 3 • Tvar střech: P • Stavební čáry: nestanovují se • PZ: 50% • Oplocení před domy: nestanovuje se
C19	S okraj obce (dvorní část za domem)	<p>Stavební celek určený jen pro stavby doplňující užívání RD</p> <ul style="list-style-type: none"> • Struktura zástavby: I • Výšková hladina: 0 • Tvar střech: nestanovuje se • Stavební čáry: nestanovují se • PZ: 80% • Oplocení před domy: nestanovuje se

C20	Velatická, V okraj obce	<ul style="list-style-type: none"> • Struktura zástavby: I • Výšková hladina: 1 • Tvar střech: S • Stavební čáry: nestanovují se • PZ: 80% • Oplocení před domy: N
C21	V okraj obce	<ul style="list-style-type: none"> • Struktura zástavby: I • Výšková hladina: 1 • Tvar střech: S • Stavební čáry: nestanovují se • PZ: 80% • Oplocení před domy: N
C22	Velatická	<ul style="list-style-type: none"> • Struktura zástavby: U • Výšková hladina: 2 • Tvar střech: S • Stavební čáry: stabilizované, tvořené fasádami stáv.objektů • PZ: 50% • Oplocení před domy: N
C23	V okraj obce	<ul style="list-style-type: none"> • Struktura zástavby: U • Výšková hladina: 2 • Tvar střech: S • Stavební čáry: stabilizované, tvořené fasádami stáv.objektů • PZ: 40% • Oplocení před domy: P
C24	V okraj obce	<ul style="list-style-type: none"> • Struktura zástavby: U • Výšková hladina: 2 • Tvar střech: S • Stavební čáry: 10 m od hranice VP. Připouští se předsazení garáží před stavební čáru, nejvýše o 3 m. • PZ: 40% • Oplocení před domy: P
C25	V okraj obce	<ul style="list-style-type: none"> • Struktura zástavby: U a K • Výšková hladina: 2 • Tvar střech: S • Stavební čáry: stabilizované, tvořené fasádami stáv.objektů, V prolukách navrhované ve vzdálenosti 10m od hranice VP. Na pozemcích p.č. 618, 619 a 620/1 navržena kompaktní zástavba, stavební čára ve vzdálenosti 4 m od hranice VP. Dům na pozemku 620/1 bude řešen jako řadový koncový, s odstupem jižní fasády nejméně 2m od hranice VP. • PZ: 40% • Oplocení před domy: P


C26	V okraj obce	<ul style="list-style-type: none"> • Struktura zástavby: U • Výšková hladina: 1 • Tvar střech: S • Stavební čáry: stabilizované, tvořené fasádami stávajících objektů, • PZ: 40% • Oplocení před domy: P
C27	Ul. Konec	<ul style="list-style-type: none"> • Struktura zástavby: I • Výšková hladina: 2 • Tvar střech: S • Stavební čáry: nestanovují se • PZ: 40% • Oplocení před domy: N
C28	Ul. Konec	<ul style="list-style-type: none"> • Struktura zástavby: K • Výšková hladina: 1 • Tvar střech: S • Stavební čáry: stabilizované, v hranici pozemku VP • PZ: 40% • Oplocení před domy: N
C29	Ul. Konec	<ul style="list-style-type: none"> • Struktura zástavby: K • Výšková hladina: 1 • Tvar střech: S • Stavební čáry: navrhuje se odsunutí stavebních čar - 4 m od hranice VP ve východní části plochy, 5 m v nároží v západní části plochy. Je přípustné provádět běžnou údržbu stávajících budov nespĺňujících požadavky na polohu, tj. předsazených před stavební čáry. • PZ: 40% • Oplocení před domy: N
C30	Ul. Konec	<ul style="list-style-type: none"> • Struktura zástavby: K • Výšková hladina: 2 • Tvar střech: S • Stavební čáry: stabilizované, v hranici pozemku VP. • PZ: 50% v západní polovině plochy (po p.č. 661 včetně), 30% ve východní části plochy • Oplocení před domy: N
C31	Velatická	<ul style="list-style-type: none"> • Struktura zástavby: U • Výšková hladina: 2 • Tvar střech: S • Stavební čáry: stabilizované, dané stávající zástavbou • PZ: 40% • Oplocení před domy: P
C32	Velatická	<ul style="list-style-type: none"> • Struktura zástavby: K • Výšková hladina: 2 • Tvar střech: S

		<ul style="list-style-type: none"> • Stavební čáry: stabilizované, v hranici pozemku VP. • PZ: 40% • Oplocení před domy: N
C33	Velatická	<ul style="list-style-type: none"> • Struktura zástavby: K • Výšková hladina: 1 • Tvar střech: S • Stavební čáry: stabilizované, v hranici pozemku VP. Výhledově doporučeno odsunutí stavební čáry na pozemcích p.č. 567 o 3m a p.č. 565 o 6m od hranice VP. • PZ: 40% • Oplocení před domy: N
C34	Velatická	<ul style="list-style-type: none"> • Struktura zástavby: K • Výšková hladina: 2 • Tvar střech: S • Stavební čáry: stabilizované, v hranici fasád stávajících budov. • PZ: 30% • Oplocení před domy: N
C35	Velatická	<ul style="list-style-type: none"> • Struktura zástavby: U, popř. i K • Výšková hladina: 2 • Tvar střech: S • Stavební čáry: stabilizované, v hranici fasád stávajících budov. • PZ: 30% • Oplocení před domy: N
C36	Velatická/ Gastl	<ul style="list-style-type: none"> • Struktura zástavby: I • Výšková hladina: 2 • Tvar střech: S • Stavební čáry: stabilizované, v hranici fasád stávajících budov. • PZ: 40% • Oplocení před domy: N, přípustné je ale po straně objektu (tj. při západní hranici pozemku)
C37	Velatická, Gastl	<ul style="list-style-type: none"> • Struktura zástavby: U • Výšková hladina: 2 • Tvar střech: S • Stavební čáry: stabilizované, dané stávající zástavbou • PZ: 30% • Oplocení před domy: N
C38	Velatická	<ul style="list-style-type: none"> • Struktura zástavby: K • Výšková hladina: 2 • Tvar střech: S • Stavební čáry: stabilizované, v hranici fasád stávajících budov. • PZ: 25% • Oplocení před domy: N

C39	Hlinky, Gastl	<ul style="list-style-type: none"> • Struktura zástavby: K, U • Výšková hladina: 2 • Tvar střech: S • Stavební čáry: v jižní části stavebního celku v hranici pozemku navrženého (rozšířeného) VP. V severní části stavebního celku doporučeno výhledové odsunutí stavební čáry o cca 3m od hranice VP, resp. v prodloužení stavební čáry z plochy C37. • PZ: 40% • Oplocení před domy: N
C40	S okraj obce (Za humny)	<ul style="list-style-type: none"> • Struktura zástavby: K a U • Výšková hladina: 1 • Tvar střech: S (alternativně P za podmínky, že se bude jednat o střechy zelené) • Stavební čáry: 7 m od hranice VP, stavební čáry určují polohu uliční fasády rodinného domu nebo její části. Přípustné je i umístění pouze poloviny RD na stavební čáře a druhá polovina RD pak musí být zarovnána s těmito domy. <div data-bbox="624 846 1305 1182" style="text-align: center;"> </div> <ul style="list-style-type: none"> • PZ: 60% • Oplocení před domy: N
C41	S okraj obce (Za humny)	<ul style="list-style-type: none"> • Struktura zástavby: U • Výšková hladina: 1 • Tvar střech: S (alternativně P za podmínky, že se bude jednat o střechy zelené) • Stavební čáry: 7 m od hranice VP, stavební čáry určují polohu uliční fasády rodinného domu nebo její části • PZ: 60% • Oplocení před domy: N
C42	V cihelně	<ul style="list-style-type: none"> • Struktura zástavby: U • Výšková hladina: 1 • Tvar střech: S • Stavební čáry: stabilizované, dané stávající zástavbou • PZ: 60% • Oplocení před domy: P


C43	V cihelně	<ul style="list-style-type: none"> • Struktura zástavby: U • Výšková hladina: 1 • Tvar střech: S • Stavební čáry: stabilizované, dané stávající zástavbou • PZ: 20% • Oplocení před domy: P
C44	V cihelně	<ul style="list-style-type: none"> • Struktura zástavby: K • Výšková hladina: 1 • Tvar střech: S • Stavební čáry: stabilizované, dané stávající zástavbou • PZ: 20% • Oplocení před domy: N, přípustné je ponechání stávajícího oplocení pozemku p.č. 448/39.
C45	V cihelně	<ul style="list-style-type: none"> • Struktura zástavby: U • Výšková hladina: 1 • Tvar střech: S • Stavební čáry: stabilizované, dané stávající zástavbou • PZ: 40% • Oplocení před domy: N
C46	V cihelně	<ul style="list-style-type: none"> • Struktura zástavby: K • Výšková hladina: 1 • Tvar střech: S • Stavební čáry: stabilizované, dané stávající zástavbou • PZ: 40% • Oplocení před domy: N
C47	V cihelně	<ul style="list-style-type: none"> • Struktura zástavby: K • Výšková hladina: 1 • Tvar střech: S • Stavební čáry: stabilizované, dané stávající zástavbou • PZ: 25% • Oplocení před domy: N
C48	V cihelně	<ul style="list-style-type: none"> • Struktura zástavby: U • Výšková hladina: 1 • Tvar střech: S • Stavební čáry: stabilizované, dané stávající zástavbou • PZ: 40% • Oplocení před domy: P
C49	V cihelně	<ul style="list-style-type: none"> • Struktura zástavby: U • Výšková hladina: 1 • Tvar střech: S • Stavební čáry: stabilizované, dané stávající zástavbou • PZ: 25% • Oplocení před domy: N

C50	Hlinky	<ul style="list-style-type: none"> • Struktura zástavby: K • Výšková hladina: 2 • Tvar střech: S • Stavební čáry: stabilizované, dané stávající zástavbou (v hranici pozemků VP) • PZ: 25% • Oplocení před domy: N, přípustné je ponechání živých plotů
C51	Za Humny	<ul style="list-style-type: none"> • Struktura zástavby: K • Výšková hladina: 2 • Tvar střech: S • Stavební čáry: stabilizované, dané stávající zástavbou (v hranici pozemků VP) • PZ: 25% • Oplocení před domy: N, přípustné je ponechání živých plotů
C52	Za Humny	<ul style="list-style-type: none"> • Struktura zástavby: U, popř. i K • Výšková hladina: 2 • Tvar střech: S • Stavební čáry: stabilizované, dané stávající zástavbou • PZ: 50% • Oplocení před domy: N
C53	Za Humny	<ul style="list-style-type: none"> • Struktura zástavby: U • Výšková hladina: 1 • Tvar střech: S • Stavební čáry: stabilizované, dané stávající zástavbou • PZ: 60% • Oplocení před domy: N
C54	Za Humny	<ul style="list-style-type: none"> • Struktura zástavby: K • Výšková hladina: 2 • Tvar střech: S • Stavební čáry: stabilizované, dané stávající zástavbou (v hranici pozemků VP) • PZ: 50% • Oplocení před domy: N
C55	Sivická	<ul style="list-style-type: none"> • Struktura zástavby: U • Výšková hladina: 2 • Tvar střech: S • Stavební čáry: stabilizované, dané stávající zástavbou. Současně je možné v případě další zástavby na pozemku (např. garáže) ctít i stavební čáru danou sousedními objekty, tj. v hranici pozemku VP • PZ: 60% • Oplocení před domy: P


C56	Sivická	<ul style="list-style-type: none"> • Struktura zástavby: U • Výšková hladina: 2 • Tvar střech: S • Stavební čáry: stabilizované, dané stávající zástavbou. • PZ: 60% • Oplocení před domy: N, přípustné je ale ponechání stávajících nízkých opěrných zídek: 
C57	Sivická	<ul style="list-style-type: none"> • Struktura zástavby: U • Výšková hladina: 2 • Tvar střech: S • Stavební čáry: stabilizované, dané stávající zástavbou. • PZ: 60% • Oplocení před domy: N, přípustné je oplocení mezi domy
C58	Sivická	<ul style="list-style-type: none"> • Struktura zástavby: U • Výšková hladina: 1 • Tvar střech: S • Stavební čáry: stabilizované, dané stávající zástavbou. • PZ: 50% • Oplocení před domy: P
C59	Sivická	<ul style="list-style-type: none"> • Struktura zástavby: U • Výšková hladina: 1 • Tvar střech: S • Stavební čáry: 10 m od hranice VP. • PZ: 60% • Oplocení před domy: N
C60	Sivická	<ul style="list-style-type: none"> • Struktura zástavby: U • Výšková hladina: 1 • Tvar střech: S • Stavební čáry: stabilizované, dané stávající zástavbou. • PZ: 50% • Oplocení před domy: N

C61	Sivická	<ul style="list-style-type: none"> • Struktura zástavby: U • Výšková hladina: 2 • Tvar střech: S • Stavební čáry: stabilizované, dané stávající zástavbou. • PZ: 50% • Oplocení před domy: N
C62	Sivická	<ul style="list-style-type: none"> • Struktura zástavby: K • Výšková hladina: 2 • Tvar střech: S • Stavební čáry: stabilizované, dané stávající zástavbou. • PZ: 50% • Oplocení před domy: N
C63	U Kosmáku	<ul style="list-style-type: none"> • Struktura zástavby: K • Výšková hladina: 2 • Tvar střech: S • Stavební čáry: stabilizované, dané stávající zástavbou. • PZ: 50% • Oplocení před domy: N
C64	Za Humny	<ul style="list-style-type: none"> • Struktura zástavby: U a K • Výšková hladina: 2 • Tvar střech: S • Stavební čáry: stabilizované, dané stávající zástavbou. • PZ: 30% • Oplocení před domy: N
C65	Za Humny	<ul style="list-style-type: none"> • Struktura zástavby: U • Výšková hladina: 2 • Tvar střech: S • Stavební čáry: v části plochy stabilizované, dané stávající zástavbou. Ve východní části stavebního celku 6 m od hranice VP, na pozemku p.č. 261 pak 2 m od hranice VP (měřeno na západní straně, stavební čára je zde kolmá na boční hranice stav.pozemku) • PZ: 30% • Oplocení před domy: N
C66	Za Humny	<ul style="list-style-type: none"> • Struktura zástavby: K • Výšková hladina: 2 • Tvar střech: S • Stavební čáry: stabilizované, dané stávající zástavbou. • PZ: 40% • Oplocení před domy: N
C67	Za Humny	<ul style="list-style-type: none"> • Struktura zástavby: K • Výšková hladina: 2 • Tvar střech: S • Stavební čáry: stabilizované, dané stávající zástavbou.

		<ul style="list-style-type: none"> • PZ: 15% • Oplocení před domy: N
C68	Za Humny	<ul style="list-style-type: none"> • Struktura zástavby: K • Výšková hladina: 1 • Tvar střech: S • Stavební čáry: stabilizované, dané stávající zástavbou, v hranici pozemku veřejného prostranství. • PZ: 50% • Oplocení před domy: N
C69	Náves	<ul style="list-style-type: none"> • Struktura zástavby: K • Výšková hladina: 2 • Tvar střech: S • Stavební čáry: stabilizované, dané stávající zástavbou, v hranici pozemku veřejného prostranství.. • PZ: 10% • Oplocení před domy: N
C70	Náves	<ul style="list-style-type: none"> • Struktura zástavby: K • Výšková hladina: 2 • Tvar střech: S • Stavební čáry: stabilizované, dané stávající zástavbou, v hranici pozemku veřejného prostranství.. • PZ: 10% • Oplocení před domy: N
C71	Náves	Specifická podmínka: kvalitu veřejných prostranství v centru obce (tj. veřejných prostranství označených V34, V38, V39) by velmi zvýšil výkup a asanace objektu na p.č. st. 682 a rozšíření parku až k silnici.
C72	Náves	<ul style="list-style-type: none"> • Struktura zástavby: K • Výšková hladina: 1 • Tvar střech: S • Stavební čáry: stabilizované, dané stávající zástavbou. • PZ: 0% • Oplocení před domy: N
C73	Náves	<ul style="list-style-type: none"> • Struktura zástavby: K • Výšková hladina: 2 • Tvar střech: S • Stavební čáry: stabilizované, dané stávající zástavbou. • PZ: 40%, u staveb na pozemcích p.č. 702/1 a 703 se koeficient neuplatní • Oplocení před domy: N

C74	Náves	<ul style="list-style-type: none"> • Struktura zástavby: K a I • Výšková hladina: 2 • Tvar střech: S • Stavební čáry: stabilizované, dané stávající zástavbou. • PZ: 50% • Oplocení před domy: N <p>Specifická podmínka: doporučuje se nahrazení nevzhledného objektu prodejny na p.č. 2/2 objektem se sedlovou střechou. Umístění, objem a architekturu stavby volit tak, aby byl ponechán průhled na kostel z prostoru návsi.</p> 
C75	U školy	<ul style="list-style-type: none"> • Struktura zástavby: I • Výšková hladina: stabilizovaná, daná současnou zástavbou v ploše. • Tvar střech: S • Stavební čáry: stabilizované, dané stávající zástavbou. • PZ: nestanovuje se • Oplocení před domy: nestanovuje se
C76	U dvora	<ul style="list-style-type: none"> • Struktura zástavby: K • Výšková hladina: 2 • Tvar střech: S • Stavební čáry: stabilizované, dané stávající zástavbou. Na pozemcích p.š. st. 97 a st.98/1 se doporučuje odsunutí stavební čáry o 1,5-2,0 m • PZ: 30% • Oplocení před domy: N <p>Specifická podmínka: Při umisťování staveb ve východní části plochy dbát na nezastínění průhledu z Nové ulice na kostel.</p>
C77	Krhon	<ul style="list-style-type: none"> • Struktura zástavby: K • Výšková hladina: 2 • Tvar střech: S • Stavební čáry: stabilizované, dané stávající zástavbou, na pozemku p.č. 71 se doporučuje posunutí stavební čáry (viz výkres č. 2). • PZ: 20%

		<ul style="list-style-type: none"> • Oplocení před domy: N, pouze na p.č. 67 a 68 je přípustné zděné oplocení v hranici stavební čáry (samotné stavby mohou zůstat odsunutě)
C78	Nová ulice	<ul style="list-style-type: none"> • Struktura zástavby: K • Výšková hladina: 2 • Tvar střech: S • Stavební čáry: stabilizované, dané stávající zástavbou, v hranici pozemků veřejných prostranství. • PZ: 30% • Oplocení před domy: N
C79	Nová ulice	<ul style="list-style-type: none"> • Struktura zástavby: U • Výšková hladina: 2 • Tvar střech: S • Stavební čáry: stabilizované, dané stávající zástavbou, v hranici pozemků veřejných prostranství. • PZ: 40% • Oplocení před domy: N
C80	Nová ulice	<ul style="list-style-type: none"> • Struktura zástavby: K • Výšková hladina: 2 • Tvar střech: S • Stavební čáry: stabilizované, dané stávající zástavbou, v hranici pozemků veřejných prostranství. • PZ: 50% • Oplocení před domy: N
C81	Nová ulice	<ul style="list-style-type: none"> • Struktura zástavby: U • Výšková hladina: 2 • Tvar střech: S • Stavební čáry: stabilizované, dané stávající zástavbou, v hranici pozemků veřejných prostranství. • PZ: 60% • Oplocení před domy: N
C82	Nová ulice	<ul style="list-style-type: none"> • Struktura zástavby: K • Výšková hladina: 2 • Tvar střech: S • Stavební čáry: stabilizované, dané stávající zástavbou, v hranici pozemků veřejných prostranství. • PZ: 60% • Oplocení před domy: N
C83	Nová ulice prodloužení	<ul style="list-style-type: none"> • Struktura zástavby: U • Výšková hladina: 1 • Tvar střech: S • Stavební čáry: 5 m od hranice VP, ve východní části plochy 3 m od hranice VP.

		<ul style="list-style-type: none"> • PZ: 60% • Oplocení před domy: N
C84	Nová ulice prodloužení	<ul style="list-style-type: none"> • Struktura zástavby: I • Výšková hladina: 1 • Tvar střech: S • Stavební čáry: stabilizované, dané stávající zástavbou. • PZ: 60% • Oplocení před domy: N
C85	U školy	<ul style="list-style-type: none"> • Struktura zástavby: U • Výšková hladina: 2 • Tvar střech: S • Stavební čáry: stabilizované, dané stávající zástavbou. • PZ: 60% • Oplocení před domy: N
C86	U školy	<ul style="list-style-type: none"> • Struktura zástavby: I • Výšková hladina: 3 • Tvar střech: S • Stavební čáry: stabilizované, dané stávající zástavbou. • PZ: 60% • Oplocení před domy: N 
C87	Krhon	<ul style="list-style-type: none"> • Struktura zástavby: I • Výšková hladina: 2 • Tvar střech: S • Stavební čáry: v současné době stabilizované, dané stávající zástavbou. Výhledově by bylo vhodné posunutí stavební čáry v severní části plochy C87 a rozšíření veřejného prostranství V53 • PZ: 20% • Oplocení před domy: N
C88	Krhon	<ul style="list-style-type: none"> • Struktura zástavby: K • Výšková hladina: 1 • Tvar střech: S • Stavební čáry: stabilizované, dané stávající zástavbou. • PZ: nestanovuje se • Oplocení před domy: N, přípustné jsou pouze opěrné zidky <p>Specifická podmínka:</p>

		Při umísťování staveb v ploše dbát na nezastínění průhledu z ulice Krhon na kostel.
C89	Krhon	<ul style="list-style-type: none"> • Struktura zástavby: K • Výšková hladina: 2 • Tvar střech: S • Stavební čáry: stabilizované, dané stávající zástavbou. • PZ: nestanovuje se • Oplocení před domy: N, přípustné jsou pouze opěrné zídky
C90	Krhon	<ul style="list-style-type: none"> • Struktura zástavby: K • Výšková hladina: 1 • Tvar střech: S • Stavební čáry: stabilizované, dané stávající zástavbou. • PZ: nestanovuje se • Oplocení před domy: P
C91 C92	Krhon	<ul style="list-style-type: none"> • Struktura zástavby: K • Výšková hladina: 1 • Tvar střech: S • Stavební čáry: stabilizované, dané stávající zástavbou. • PZ: 0% • Oplocení před domy: N <p>Specifická podmínka: Materiálové a barevné sjednocení vrat garáží. Doporučuje se zastřešení garáží šikmou střechou.</p>
C93	U školy	<ul style="list-style-type: none"> • Struktura zástavby: K • Výšková hladina: 1 • Tvar střech: S • Stavební čáry: stabilizované, dané stávající zástavbou. V západní části plochy navrženo posunutí stavební čáry dále od veřejného prostranství • PZ: 60% • Oplocení před domy: N, přípustné jsou pouze opěrné zídky
C94	Krhon	<ul style="list-style-type: none"> • Struktura zástavby: K a U, dle zákresu ve výkresu č. 2 • Výšková hladina: 2 • Tvar střech: S • Stavební čáry: stabilizované, dané stávající zástavbou • PZ: 60% • Oplocení před domy: N, přípustné jsou pouze opěrné zídky
C95	Pod Santonem	<ul style="list-style-type: none"> • Struktura zástavby: I • Výšková hladina: 1 • Tvar střech: S • Stavební čáry: stabilizované, dané stávající zástavbou • PZ: 20% • Oplocení před domy: P

C96	Pod Santonem	<ul style="list-style-type: none"> • Struktura zástavby: I • Výšková hladina: 2, stávající vyšší objekt lze ponechat, v případě jeho asanace ale dodržet stanovenou výškovou hladinu. • Tvar střech: S • Stavební čáry: stabilizované, dané stávající zástavbou • PZ: 60% • Oplocení před domy: P
C97	Pod Santonem	<ul style="list-style-type: none"> • Struktura zástavby: I • Výšková hladina: 1 • Tvar střech: S • Stavební čáry: nestanovují se • PZ: 40% • Oplocení před domy: připouští se oplocení areálu
C98	Pod Santonem	<ul style="list-style-type: none"> • Struktura zástavby: I • Výšková hladina: 2 • Tvar střech: S • Stavební čáry: stabilizované, dané stávající zástavbou • PZ: 50% • Oplocení před domy: P
C99	Pod Santonem	<ul style="list-style-type: none"> • Struktura zástavby: I • Výšková hladina: 1 • Tvar střech: S • Stavební čáry: nestanovují se • PZ: plocha je již plně zastavěna (100%) • Oplocení před domy: P
C100	Pod Santonem	<ul style="list-style-type: none"> • Struktura zástavby: I • Výšková hladina: 1 • Tvar střech: S • Stavební čáry: nestanovují se • PZ: 40% • Oplocení před domy: P
C101	Pod Santonem	<ul style="list-style-type: none"> • Struktura zástavby: U • Výšková hladina: 1 • Tvar střech: S • Stavební čáry: nestanovují se • PZ: 60% • Oplocení před domy: P
C102	U Rohlenky	<ul style="list-style-type: none"> • Struktura zástavby: I • Výšková hladina: 1 • Tvar střech: S • Stavební čáry: nestanovují se • PZ: 40%

		<ul style="list-style-type: none"> • Oplocení před domy: P
C103	U Rohlenky	<ul style="list-style-type: none"> • Struktura zástavby: I • Výšková hladina: 1 • Tvar střech: S • Stavební čáry: nestanovují se • PZ: 40% • Oplocení před domy: P
C104	U Rohlenky	<ul style="list-style-type: none"> • Struktura zástavby: I • Výšková hladina: 1 • Tvar střech: S • Stavební čáry: nestanovují se • PZ: 10% • Oplocení před domy: N
C105	U Jiříkovic	<ul style="list-style-type: none"> • Struktura zástavby: I • Výšková hladina: 1 • Tvar střech: S • Stavební čáry: nestanovují se • PZ: 40% • Oplocení před domy: P, pouze průhledné typy oplocení
C106	U Jiříkovic	<ul style="list-style-type: none"> • Struktura zástavby: I • Výšková hladina: 3 • Tvar střech: S • Stavební čáry: nestanovují se • PZ: 40% • Oplocení před domy: P, pouze průhledné typy oplocení
C107	U Jiříkovic	<ul style="list-style-type: none"> • Struktura zástavby: I • Výšková hladina: 1 • Tvar střech: S • Stavební čáry: nestanovují se • PZ: 40% • Oplocení před domy: P, pouze průhledné typy oplocení
C108	Náves	<ul style="list-style-type: none"> • Struktura zástavby: K • Výšková hladina: 1 • Tvar střech: S • Stavební čáry: stabilizované, dané stávající zástavbou. • Oplocení před domy: N

I.E. VEŘEJNÁ INFRASTRUKTURA

Koncepce veřejné dopravní a technické infrastruktury je stanovena platným územním plánem. Územní studie upřesňuje koncepci veřejné dopravní a technické infrastruktury v zastavitelných plochách, tj. v následujících plochách veřejných prostranství (označení veřejných prostranství odpovídá popisu ve výkrese č. 3):

V01	Nová ulice připojená na ulici Hlinky, SZ okraj obce <ul style="list-style-type: none">• Komunikace funkční skupiny D1 (obytná zóna, komunikace se smíšeným provozem),• Prodloužení vodovodního řadu z ulice Hlinky a jeho zaokrouhování na ulici Velatická (přes veřejné prostranství V02)• V západní části ulice dobudování splaškové kanalizace• Nakládání s dešťovými vodami z komunikace přednostně řešit vsakováním v zeleném pruhu umístěném jižně od komunikace. V případě, že hydrogeologické poměry vsakování neumožní, odvést dešťové vody (nebo jen jejich část) navrženou dešťovou kanalizací,• Plynovod a přívod elektrické energie NN je již realizován.
V02	Nová ulice připojená na ulici Velatickou, SZ okraj obce <ul style="list-style-type: none">- Komunikace funkční skupiny D1 (obytná zóna, komunikace se smíšeným provozem), o šířce 5,5 m, s místním zúžením na 3,5 m (za účelem snížení dopravní rychlosti),• Prodloužení vodovodního řadu z ulice Velatická a jeho zaokrouhování na ulici Hlinky (přes veřejné prostranství V01)• vybudování oddílné splaškové kanalizace• Nakládání s dešťovými vodami z komunikace přednostně řešit vsakováním v zeleném pruhu umístěném západně od komunikace, s případným doplněním o retenční nádrž nebo vsakovací objekty v ploše V03. V ploše je navržena poloha dešťové kanalizace pro případ, že hydrogeologické poměry vsakování neumožní• V této ulici není uvažována plynofikace.
V25	Nová ulice spojující ulice Hlinky a Sivická, na severním okraji obce <ul style="list-style-type: none">• komunikace funkční skupiny C3 (obslužná komunikace) nebo D1 (obytná zóna, komunikace se smíšeným provozem),• Ulicí vede vodovodní přivaděč z vodojemu ve směru na Sivice. Stabilizovaný stav• Pro obsluhu navržené zástavby nutno realizovat zásobovací vodovodní řad propojující vodovody na ulicích Hlinky a Sivická• Elektrické vedení VN (vzdušné) v západní části plochy V25 se navrhuje kabelizovat• Východní část plochy je plynofikována, v západní části se plynofikace neuvažuje,• Jižně od komunikace je navrženo elektrické zemní vedení NN• Stávající telekomunikační vedení jsou stabilizovány.
V29	Prodloužení ulice Velatická západním směrem <ul style="list-style-type: none">• Komunikace funkční skupiny C3 (obslužná komunikace) nebo D1 (obytná zóna, komunikace se smíšeným provozem),• Na konci ulice nutno pamatovat na obratiště

	<ul style="list-style-type: none"> • Stávající elektrické vedení VN (vzdušné) je polohově stabilizováno, doporučuje se ale zvážit jeho kabelizaci do země, podél nové komunikace. Posunout bude třeba stávající trafostanici v sousední ploše V30 • Prodloužit nutno vodovodní řad z ulice Velatické. V případě uplatnění požadavku na jeho zaokružování vést vodovod po obou stranách ulice • Navrhuje se oddílná splašková kanalizace, připojená na stávající stoku z ulice Velatické • Nakládání s dešťovými vodami z komunikace přednostně řešit vsakováním v zeleném pruhu umístěném jižně od komunikace • Studie uvažuje (alternativní) prodloužení plynovodu • Severně od komunikace je navrženo elektrické zemní vedení NN.
V30	<p>Parkoviště pro sportovní areál na ulici Velatické</p> <ul style="list-style-type: none"> • Stávající elektrické vedení VN (vzdušné) je stabilizováno, doporučuje se ale zvážit jeho kabelizaci do země, posunout bude třeba stávající trafostanici v ploše V30 • V navazujícím řízení nutno dořešit ochranu nebo přeložení stávajících vodovodních a kanalizačních řadů ležících v ploše V30.
V50	<p>Prodloužení Nové ulice východním směrem</p> <ul style="list-style-type: none"> • Komunikace funkční skupiny C3 (obslužná komunikace) • Prodloužení vodovodního řadu z Nové ulice • vybudování oddílné splaškové kanalizace • Nakládání s dešťovými vodami z komunikace přednostně řešit vsakováním v zeleném pruhu umístěném severně od komunikace, • V této ploše je připuštěna možnost (ale nikoliv nutnost) plynofikace.

Poznámka: územní studie neuvažuje významné rozšiřování plynofikace, z následujících důvodů:

- Nejistota v dostupnosti plynu a jeho ceně
- Předpokládá se výstavba výhradně energeticky úsporných (pasivních a plusových) domů, s minimálními nároky na energie. Vícecestné zásobování energiemi takových domů (elektřina + plyn) by bylo neekonomické.

I.F. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

Studie vytváří podmínky pro ochranu přírodních hodnot v území a ochranu krajinného rázu. Základní koncepce uspořádání krajiny je stanovena ÚP Tvarožná a nebude se měnit.

Studie zohledňuje tato opatření v krajině:

- Realizovat chybějící části ÚSES.
- Podél silnic obnovit aleje.
- Podél hlavních polních cest vysadit jednostranné aleje dřevin (včetně ovocných).
- Revitalizovat Tvaroženský potok a potok Roketnice. V nivě těchto toků vytvořit vodní plochy a mokřady, doplněné výsadbami břehových porostů.
- V maximální možné míře přizpůsobit zástavbu ochraně místního krajinného rázu.

Studie dále upřesňuje a navrhuje následující opatření ve volné krajině:

- Pěší (turistické) propojení od Pomníka generála Valhuberta na Santon,
- Cyklistické trasy,
- Ozelenění plochy mezi silnicí III/3839 a vrchem Santon, při ponechání průhledů na kapličku,
- Návrh alejí podél cest.

Návrh opatření v urbanizovaném území:

- Záměry zástavby v urbanizovaných plochách přizpůsobit kontextu krajiny.
- Nevytvářet rušivé dominanty, formy zástavby a způsoby využívání.

Prostupnost krajiny: územní studie respektuje stávající účelové komunikace v krajině.

I.G. STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACE)

Pořadí změn v území není územní studií řešeno.

I.H. VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB

Územní studie nedoporučuje vymezení ploch s architektonicky nebo urbanisticky významnými stavbami, jako podklad pro budoucí změnu územního plánu:

I.I. DOPORUČENÍ NA ZMĚNY ÚP TVAROŽNÁ

Územní studie doporučuje provedení následujících změn ÚP Tvarožná:

- Rozšíření veřejného prostranství na konci (prodloužené) ulice Nová ulice, pro umístění obratiště a parkoviště,
- Na ulici V cihelně změna využití pozemků p.č. 444/58 a 444/29 (část) z plochy veřejného prostranství na plochu bydlení v rodinných domech (=současné využití),
- prověřit ve změně ÚP podmínky využití ploch OT (omezit či úplně vyloučit možnosti výstavby nadzemních objektů v ploše stávajícího hřiště a v zastavitelné ploše Z02),
- v souladu s podmínkami územní studie, které stanovují podíl zeleně na pozemku, se doporučuje při nejbližší změně ÚP změnit podmínky koeficientů zastavění ploch KZP,
- stanovit minimální velikost pozemku pro výstavbu RD 500 m²

I.J. ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍ STUDIE

I.J.1. CÍLE A ÚČEL ÚZEMNÍ STUDIE

Územní studie je zpracována jako územně plánovací podklad pro rozhodování v území podle ustanovení § 25 a § 30 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“). Tato územní studie není pořizována na základě podmínky uvedené v platném Územním plánu Tvarožná účinném ode dne 9. 10. 2019 (dále jen „ÚP Tvarožná“).

Zastupitelstvo obce Tvarožná se rozhodlo z vlastního podnětu pořídit územní studii a současně požádalo Městský úřad Šlapanice, odbor výstavby, oddělení územního plánování a památkové péče (dále jen „pořizovatel“) o její pořízení, a to na svém zasedání dne 16. 11. 2020, usnesení č. 4/13/20 a usnesení ze dne 15. 3. 2021 č. 5/15/21 Zastupitelstva obce Tvarožná. Územní studie bude po schválení možnosti jejího využití pořizovatelem vložena do evidence územně plánovací činnosti v souladu s ustanovením § 30 odst. 5 stavebního zákona.

Cílem pořízení územní studie je uceleně zpřesnit parametry a kritéria vyplývající z ÚP Tvarožná tak, aby tyto vedly k utváření kvalitní architektury a urbanismu v obci a k zachování stávajících hodnot zástavby.

Účelem je pořídit územní studii jako kvalifikovaný podklad pro rozhodování v území řešící podrobnější úpravu tohoto území.

Podkladem pro zpracování územní studie je „Zadání územní studie - Zástavba obce Tvarožná“ z dubna 2021, vypracované pořizovatelem, MěÚ Šlapanice, odborem výstavby, dle ustanovení § 30 odst. 2 zákona 183/2006 Sb. o územní plánování a stavebního řádu a dle metodického pokynu Ministerstva pro místní rozvoj z 1. března 2018.

I.J.2. POSTUP ZPRACOVÁNÍ ÚZEMNÍ STUDIE

Na základě požadavků obsažených v Zadání územní studie - Zástavba obce Tvarožná (dále jen „zadání“) zpracoval zhotovitel v prosinci 2021 Doplnující průzkumy a rozborů pro zpracování územní studie a odevzdal je pořizovateli a obci.

K doplňujícím průzkumům a rozborům neměla obec ani pořizovatel žádné připomínky, nebyly rovněž uplatněny žádné nové požadavky na obsah studie.

Projektant proto následně přistoupil ke zpracování návrhu územní studie.

I.J.3. OBECNÉ ODŮVODNĚNÍ DOPORUČENÝCH ÚPRAV

Podmínky využití vymezených veřejných prostranství a stavebních celků jsou stanoveny na základě:

- Podrobné znalosti řešeného území (doplňujících průzkumů a rozborů)
- Požadavků obsažených v platném ÚP Tvarožná

- Požadavků Zadání územní studie - Zástavba obce Tvarožná
- Požadavků obsažených v obecně závazných právních předpisech, především zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon, v platném znění, vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů a vyhl. č. 501/2006 Sb., vyhláška o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění.

I.J.4. ODŮVODNĚNÍ NAVRŽENÝCH ÚPRAV VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ (KAP. I.C.2)

Vymezení hranic pozemků veřejných prostranství vychází z platného ÚP Tvarožná a respektuje ustanovení §22 vyhl.č. 501/2006 Sb. a o §7 vyhl.č. 501/2006 Sb.

Podmínky využití vymezených stavebních celků se opírají o republikové priority č. 14 a 28 Politiky územního rozvoje:

„(14) Ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví.

Zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice. Tato území mají značnou hodnotu, např. i jako turistické atraktivity. Jejich ochrana by měla být provázána s potřebami ekonomického a sociálního rozvoje v souladu s principy udržitelného rozvoje. V některých případech je nutná cílená ochrana míst zvláštního zájmu, v jiných případech je třeba chránit, respektive obnovit celé krajinné celky. Krajina je živým v čase proměnným celkem, který vyžaduje tvůrčí, avšak citlivý přístup k vyváženému všestrannému rozvoji tak, aby byly zachovány její stěžejní kulturní, přírodní a užitné hodnoty. Bránit upadání venkovské krajiny jako důsledku nedostatku lidských zásahů.“

„(28) Pro zajištění kvality života obyvatel zohledňovat potřeby rozvoje území v dlouhodobém horizontu a nároky na veřejnou infrastrukturu, včetně veřejných prostranství. Návrh a ochranu kvalitních městských prostorů a veřejné infrastruktury je nutné vhodné ve spolupráci veřejného i soukromého sektoru s veřejností.“

I.J.5. ODŮVODNĚNÍ NAVRŽENÝCH ÚPRAV STAVEBNÍCH CELKŮ A PODMÍNEK PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB (KAP. I.D.3)

Podmínky využití vymezených stavebních celků se opírají o republikovou prioritu č. 14 Politiky územního rozvoje:

„(14) Ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví.

Zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice. Tato území mají značnou hodnotu, např. i jako turistické atraktivity. Jejich ochrana by měla být provázána s potřebami ekonomického a sociálního rozvoje v souladu s principy udržitelného rozvoje. V některých případech je nutná cílená ochrana míst zvláštního zájmu, v jiných případech je třeba chránit, respektive obnovit celé krajinné celky. Krajina je živým v čase proměnným celkem, který vyžaduje tvůrčí, avšak citlivý přístup k vyváženému všestrannému rozvoji tak, aby byly zachovány její stěžejní kulturní, přírodní a užitné hodnoty. Bránit upadání venkovské krajiny jako důsledku nedostatku lidských zásahů.“

Na základě vyhlášky Ministerstva kultury ČR č. 475/1992 Sb. ze dne 10.9.1992 je část katastrálního území obce Tvarožná součástí **Památkové zóny území bojiště bitvy u Slavkova**. Hodnota zóny spočívá v historické osobitosti místa, v historických vazbách sídel, krajiny a terénních útvarů a v celkovém krajinném obrazu. Zachování tzv. genia loci (duchu místa, v sociologickém, architektonickém a urbanistickém kontextu znaku identity dané lokality) proto bylo ve studii velmi akcentováno.

Řešení dále zohledňuje priority územního plánování Jihomoravského kraje, obsažené v ÚPD kraje, a to:

„(6) V urbanistických koncepcích zohledňovat rozdílné charakteristiky jednotlivých částí Jihomoravského kraje i specifické podmínky pro využívání území, především v území s převahou přírodních hodnot nebo v území s vysokou koncentrací socioekonomických aktivit. V zájmu vyváženosti udržitelného rozvoje území korigovat případnou převahu jedné ze sledovaných složek udržitelného rozvoje, která by bránila uplatnění zbývajících složek.

(12) Vytvářet územní podmínky pro zlepšování kvality životního prostředí a ochranu zdraví lidí.

(14) Podporovat péči o přírodní, kulturní a civilizační hodnoty kraje, které vytvářejí charakteristické znaky území, přispívají k jeho identifikaci a posilují vztah obyvatelstva k území kraje.“

Odůvodnění jednotlivých podmínek využití vymezených stavebních celků:

- **Struktura zástavby:** Typy prostorové struktury zástavby jsou stanoveny s ohledem na zajištění kontinuity urbanistické a architektonické kompozice zástavby, zajištění základní prostorové jednoty uspořádání staveb a zohlednění architektonického výrazu stávajících urbanistických prostorů.
- **Výšková hladina:** Výšková regulace je stanovena (i s přihlédnutím k rozsudku KS v Brně č. 63 A 6/2012) jako výškově nepřekročitelná mez zástavby.

Územní studie stanovuje v kapitolách I.D.2 a I.D.3 v jednotlivých stavebních celcích maximální výškovou hladinu (údaj v metrech, měřen od upraveného terénu po římsu střechy). Stanovená výšková regulace zajistí udržení nepřekročitelné výškové hladiny v jednotlivých plochách a vyhovuje vymezení obsahu územního plánu dle § 43 odst. 1 stavebního zákona, jedná se o součást základní koncepce rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání, uspořádání krajiny a stanovení podmínek pro využití ploch.

- **Stanovení tvaru střech** (přípustné jsou sklonité (šikmé) střechy), stanovení sklonu střech a materiálu střešní krytiny včetně její barevnosti sleduje architektonická hlediska a zohledňuje tradiční architektonické tvarosloví historické zástavby obce. Důvodem je snaha o vytvoření podmínek pro architektonicky hodnotnou zástavbu. Viz též § 23 odst. 3 a 4 vyhl.č. 501/2006 Sb. Zamezení extrémním výstřelkům v barevnosti střešní krytiny. Respektování genia loci. Ve stavebním celku C40 se podmíněně připouští i ploché střechy za podmínky, že se bude jednat o střechy zelené. Důvodem pro připuštění plochých střech v této ploše byl souhlas obce se záměrem investora, dle zápisu z jednání ze dne 28.3.2022. Vzhledem k územní kontinuitě pak byly stejné podmínky uplatněny i u sousedního stavebního celku C41.
- **Stavební čáry:** vymezení regulačních stavebních čar objektů rodinných domů a garáží je motivováno snahou o dosažení optimálního architektonického výrazu obytných ulic. Jejich vzdálenosti od hranice pozemku veřejných prostranství (ulic) byly stanoveny s přihlédnutím k potřebě parkování dalšího vozidla před garáží, před domem, nebo vedle domu. Dále bylo přihlíženo k orientaci stavebního pozemku ke světovým stranám a vytvoření optimálních podmínek pro umístění rodinných domů a pro omezení vzájemného obtěžování a zastínění.
- **Podíl zeleně na pozemku (PZ):** důvodem k regulaci je vytvoření podmínek pro nakládání s dešťovými vodami, ochrana obrazu obce a krajinného rázu a životního prostředí, včetně zajištění optimální hustoty zastavění v plochách a zajištění dostatečných volných ploch kolem staveb (mikroklimatické důvody, akcentované probíhajícími klimatickými změnami). Ve stavebních celcích určených k bydlení pak je cílem, aby bylo dosaženo optimálního oslunění pasivních rodinných domů.
- **Oplocení před domy** (tj. oplocení předzahrádek): oplocení předzahrádek je významný architektonický prvek, který je vnímán z veřejných prostranství a spoluvytváří v pozorovateli celkový dojem z ulice.
 - Ve stávajících ulicích byl brán v potaz současný stav (resp. převládající stav) – převažují ulice, v nichž nebylo zvykem oplocovat předzahrádky. Dokonce většina domů ani předzahrádky neměla, plocha veřejného prostranství (a to i pozemku v majetku obce) zasahovala až k rodinným domům.
 - V nových zastavitelných plochách, vymezených tzv. na zelené louce, je u stavebních celků s regulačními čarami vzdálenými 5 a více metrů od hranice veřejného prostranství umožněno oplocení předzahrádek, za účelem umožnění jejich využití ke každodenní rekreaci. Omezena je sice výška oplocení, ale v případě zájmu na zamezení optického obtěžování (např. při umístění bazénu před domem) lze oplocení doplnit vyšší zelení a znemožnit tak pohled do předzahrádky.
 - U nových stavebních celků s regulačními čarami vzdálenými méně než 5 metrů od hranice veřejného prostranství se oplocení až na výjimky nepřipouští.

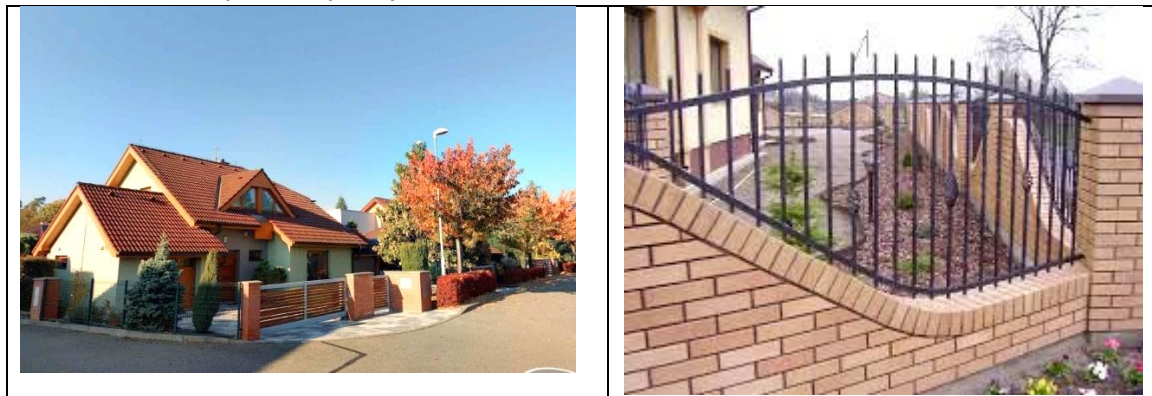
U stavebních celků, kde jsou v současné době oploceny jen některé předzahrádky, bylo přihlíženo k těmto aspektům:

- Zda jsou předzahrádky v osobním vlastnictví, nebo se jedná o pozemky v majetku obce,
- Architektonické působení oplocení ve veřejném prostranství,
- Rozsah stávajících oplocení (zda převládají předzahrádky oplocené nebo neoplocené),
- U pozemků v osobním vlastnictví využitelnost předzahrádek (zda jejich oplocením se zvýší, resp. zlepší jejich využitelnost).

Tak například ve stavebním celku C44 výrazně převládají předzahrádky neoplocené a u domu, kde je předzahrádka oplocena, se nijak nezvýšily užité vlastnosti předzahrádky, ale velmi utrpěl architektonický výraz veřejného prostranství. Viz přiložené fotografie sousedních objektů:



V některých stavebních celcích připouští územní studie oplocení předzahrádek. Studie přitom stanovuje podmínky pro oplocení – maximální výšku plotů na uliční straně, materiál oplocení. Příklady vhodných typů oplocení:





Příklad zcela nevhodného oplocení, a to jak oplocení předzahrádek, tak i jakékoliv ploty sousedící s veřejným prostranstvím:



- **Oplocení po bočních stranách pozemků**, které sousedí s veřejným prostranstvím: pro regulaci jsou architektonické a urbanistické důvody. Zamezení znehodnocení architektonického výrazu veřejných prostranství. Příklady vhodných typů oplocení po bočních stranách pozemků:



U těchto plotů se doporučuje dosáhnout zneprůhlednění plotů výsadbou zeleně. Zeleň rovněž „zjemní“ architektonický výraz i neprůhledných plotů.

- **Ploty po stranách pozemků mezi sousedy:** výška plotů je regulována z důvodu zamezení vzájemného obtěžování a zastínění sousedních pozemků. Optimální druhy plotů jsou stejné jako Oplocení po bočních stranách pozemků, které sousedí s veřejným prostranstvím.
- **Oplocení do volné krajiny:** stanovené podmínky sledují ochranu krajinného rázu.

- **Umístění garáží:** U energeticky pasivních RD je z tepelně-technických důvodů nevhodné umisťovat garáž v domě, proto jsou uvažovány garáže mimo dům.
- **Vyloučení ramp** pro vjezd do garáže: architektonické a urbanistické důvody.
- **Výšky objektů garáží a vedlejších staveb:** architektonické a urbanistické důvody.
- **Základní hmotové řešení budov, objemy a tvary budov:** architektonické a urbanistické důvody.
- **Orientace hřebene šikmých střech** rodinných domů (tj. směr hřebene střechy): architektonické a urbanistické důvody. Snaha o zamezení negativního vlivu na krajinný ráz v Památkové zóně území bojiště bitvy u Slavkova.
- **Vikýře k prosvětlení podkroví:** regulace sleduje architektonické a urbanistické cíle. Snaha o zamezení negativního vlivu na krajinný ráz v Památkové zóně území bojiště bitvy u Slavkova a v navazujícím zastavěném území.

Nevhodné typy vikýřů



Toto není vikýř, je postrádán průběžný okap



Příliš mohutný vikýř, navíc s nevhodným opačným směrem sklonu střechy

Vhodné typy vikýřů





U vikýřů je důležitý i způsob zastřešení, který by měl mít buď stejný směr sklonu jako sklon střechy (nikoliv ovšem samotný úhel sklonu, ten bude u vikýřů menší), nebo mohou být řešeny vikýře s hřebenem (zpravidla trojúhelníkového tvaru).

Vlevo nevhodný tvar zastřešení vikýře (valba), vpravo obdobný vikýř s jednoduchou pultovou střechou, mnohem vzhlednější.



- **Balkony** nejsou na uliční straně přípustné: architektonické a urbanistické důvody
- **Výška osazení objektů:** architektonické a urbanistické důvody.
- **Umístění odpadových nádob na TKO a tříděný odpad:** nevhodné umístění odpadových nádob může významně poškodit architektonický výraz celé ulice:



Příklady vhodného umístění odpadových nádob:



Venkov - kvalitní architektura minulosti:



Venkov – nekvalitní „architektura“ současnosti: zástavba nezohledňuje architektonické tvarosloví typické pro jihomoravské venkovské obce, ba ani architekturu objektů v bezprostředním sousedství stavby





Sklon střešních rovin: Sklon střešních rovin má rozhodující vliv na hmotové působení objektů. Při stejném či podobném sklonu střech lze dosáhnout jednotnějšího architektonického výrazu ulice.

Příklady harmonické zástavby:



Příklady nevhodné zástavby domy o značně odlišném sklonu střešních rovin, příp. o nevhodném způsobu zastřešení:



Tvar střech rodinných domů: nepřipouští se střechy stanové, a střechy, které se stanovým blíží – jedná se o druh zastřešení, který je nehezký a nehodí se do dané lokality. K zachování architektonických hodnot obce se doporučují střechy sedlové. Nevhodnost takových typů zastřešení dokládají následující obrázky:



I.J.6. ÚPRAVY PROVEDENÉ NA ZÁKLADĚ PŘIPOMÍNEK UPLATNĚNÝCH KE KONCEPTU ÚZEMNÍ STUDIE

Na základě připomínek pořizovatele, starosty obce a zastupitelů ke konceptu územní studie byly ve finální verzi studie provedeny následující úpravy:

- Byly upřesněny legendy výkresů,
- Byla snížena podlažnost v plochách C08, C09, C20, C21, C58, C59, C60,
- Byl upřesněn zákres komunikace na ulicích Velatická a Vinohrady,
- Byla rozšířena navrhovaná komunikace v ploše V02, tj. mezi ulicemi Velatická a Vinohrady, na 5,5 m,
- V ploše V03 bylo naznačeno umístění dopravní obsluhy plochy územní rezervy R5, vymezené v ÚP Tvarožná (v územní studii není samotná územní rezerva zakreslena),
- By změněn návrh zástavby v plochách C01 a C10, na pozemku p.č. 1066/1,
- Prodloužení ulice Velatická je již realizováno ve funkční skupině C, ve studii bylo proto změněno,
- Ulice U Kosmáku (V46) byla zařazena do obytných ulic a řešení upřesněno dle zpracované studie, včetně návrhu parkovacích míst,
- Zástavba v ploše C40 byla upřesněna dle poskytnutého záměru,
- V textové části byla upravena definice podkroví,
- Výšková hladina byla vztažena nikoliv k povrchu přilehlé komunikace, ale k upravenému terénu,
- Byla stanovena minimální velikost pozemku pro výstavbu RD 500 m²,
- Navrhovaná komunikace pro pěší byla přesunuta z plochy veřejného prostranství V41 do plochy V42, podle zpracované studie návsi,
- Byl doplněn návrh parkování u MŠ (v ploše V62), s částečným využitím zpracované studie,
- Byla zrušena podmínka umožňující oplocení předzahrádek ploch C05, C06, C07, C08,
- Plocha C19 byla rozšířena i na sousední pozemky,
- Úpravy v ploše C46 podle zpracované projektové dokumentace,
- Bylo upraveno vymezení významných výhledů,
- Byla opravena legenda koordinačního výkresu (linky hromadné dopravy),
- Na návsi za bývalou prodejnou bylo dořešeno využití plochy C108,
- Byla doplněna trasa cyklostezky podél potoka,
- Doplněn návrh prodloužení chodníku podél Sivické (V24)
- Upřesněno vymezení VKP Velatická slepencová stráž,
- V plochách C05 a C06 byla regulační stavební čára posunuta na 6 m od hranice veřejného prostranství. Rovněž v plochách C40 a C41 byla poloha stavebních regulačních čar upravena, na 7 m od hranice veřejného prostranství.
- Ve stavebním celku C40 byly upraveny regulativy zastřešení: podmíněně se připouští i ploché střechy za podmínky, že se bude jednat o střechy zelené. Důvodem pro připuštění plochých střech v této ploše byl souhlas obce se záměrem investora, dle zápisu z jednání ze dne 28.3.2022.

- Vzhledem k územní kontinuitě pak byly stejné podmínky uplatněny i u sousedního stavebního celku C41.
- A další drobné úpravy.

Naopak nebylo vyhověno následujícím připomínkám:

- v plochách C20, C21 neřešit podlažnost: *jedná se o plochu hřiště a plochu pro sport vymezenou v platném ÚP Tvarožná pod označením Z02 (OT). Protože podmínky ploch OT, obsažené v ÚP, umožňují i výstavbu nadzemních objektů, je nutné regulovat v územní studii jejich výšku. Uvažovaná podlažnost v plochách Z20 a Z21 byla ale snížena na podlažnost 1. V kapitole I.I je dále doporučeno prověřit v případné změně ÚP podmínky využití ploch OT.*
- Připomínka k vymezení obytných zón v lokalitě Krhon: *Bylo prověřeno. Šířka ulic zde neumožňuje umístění komunikace pro pěší, stávající komunikace tedy už nyní slouží motorovému i pěšímu provozu. Zařazení do obytných zón je tedy logické. Dořešit nutno parkování vozidel.*
- Připomínky k podílům ploch zeleně: *Byly prověřeny stanovené podíly ploch zeleně PZ, bez podstatných změn. Stanovené podíly zeleně vyjadřují rozumný kompromis mezi potřebami vyplývajícími z mikroklimatických změn, ochrany životního prostředí na jedné straně a ochrany zemědělského půdního fondu a ekonomickými zájmy na straně druhé.*
- Výška fasády - vhodnější by bylo nahradit maximální výškou hřebene nebo okapu: *ve vztahu k architektonickému výrazu zástavby v ulici má větší význam regulace výšky uličních průčelí. Proto je ve studii ponechána tato regulace.*
- Jeví se roztržité a nelogické, když na jedné straně ulice klidně připouštíme 2 nadzemní podlaží, ale na druhé straně ulice jedno nadzemní podlaží: *při vymezení výškové hladiny byla brána v potaz výška současné zástavby, poloha ulic (u zástavby směřující do volné krajiny je zpravidla preferována nižší výšková hladina), pohledová exponovanost plochy z krajiny - poloha zástavby v terénu (náhorní polohy), šířka ulic, rizika zastínění.*
- Připomínka k výměře V03, že je příliš malá: *připomínka prověřena, výměra vyhovuje ustanovení vyhl.č. 501/2006 Sb., veřejné prostranství lze navíc rozšířit do plochy územní rezervy.*
- Není vhodné rozšiřovat obec východním směrem (C83, C84): *plochy jsou vymezeny jako zastavitelné v platném ÚP Tvarožná. Studie je tedy musí řešit.*
- Malá vzdálenost stavební čáry v plochách C01, C02, C03, C05, C06, C40, C41 pro možnost parkování vozidla: *připomínka prověřena. U plochy C01 vzdálenost 6,0 m vyhovuje, u ploch C03 (5m) a C04 (3m) vyhovuje rovněž, neboť se jedná o šikmé pozemky a vzdálenost domu tak bude na jedné straně (kde bude roh domu ležet na stavební regulační čáře) činit zmíněných 5 (3) m, ale na opačné straně 7-10 m, parkovací místo lze tedy řešit zde. Větší odsunutí stavební regulační čáry by bylo z územního hlediska neekonomické. V plochách C05 a C06 se požadavku vyhovělo, regulační stavební čára byla posunuta na 6 m od hranice veřejného prostranství. Rovněž v plochách C40 a C41 byla poloha stavebních regulačních čar upravena, na 7 m od hranice veřejného prostranství.*

I.K. ZÁVAZNOST ÚZEMNÍ STUDIE

Podle § 25 zákona č. 183/2006 Sb., v platném znění, patří územní studie mezi územně plánovací podklady.

§ 25

„Územně plánovací podklady tvoří územně analytické podklady, které zjišťují a vyhodnocují stav a vývoj území a územní studie, které ověřují možnosti a podmínky změn v území; slouží jako podklad k pořízování politiky územního rozvoje, územně plánovací dokumentace, jejich změně a pro rozhodování v území.“

I když územní studie, na rozdíl od územního plánu nebo regulačního plánu, není závazným podkladem pro územní rozhodování, je (pokud je vložena do evidence územně plánovací činnosti) podkladem neopominutelným. Stavební úřad musí při územním řízení porovnat navrhovaný záměr s jejím řešením a v případě přípustné odchylky tuto v územním rozhodnutí odůvodnit s tím, že v odůvodnění rozhodnutí prokáže, že našel z hlediska veřejných zájmů vhodnější nebo alespoň rovnocenné řešení, než obsahuje územní studie.

I.L. POUŽITÉ ZKRATKY

VP	Veřejné prostranství
PZ	Podíl zeleně na pozemku
ÚP	Územní plán
SZ okraj	Severozápadní okraj
Z okraj	Západní okraj
S okraj	Severní okraj
J okraj	Jižní okraj
JZ okraj	Jihozápadní okraj
JV okraj	Severovýchodní okraj
V okraj	Východní okraj
KZP	Koeficient zastavění plochy (obsažen v územním plánu)
RD	Rodinný dům
Stavební čára	Stavební regulační čára
U	Uspořádaná struktura zástavby (viz kap. I.D.2)
K	Kompaktní struktura zástavby (viz kap. I.D.2)
I	Individuálně stanovená struktura zástavby
Tvar střech: S	šikmé tvary střech, zpravidla sedlových
Tvar střech: P	ploché střechy a střechy o sklonu do 15°
Oplocení před domy: P	Oplocení před domy je přípustné
Oplocení před domy: N	Oplocení před domy není přípustné
ÚSKP	Ústřední seznam kulturních památek
ÚSES	Územní systém ekologické stability