

OSTROŽSKÁ NOVÁ VES

Územní studie
pro lokalitu bydlení **BI 15,17**
a veřejné prostranství **P*16**



územně plánovací podklad

2016

1/

OBSAH

TEXTOVÁ ČÁST

- 1/ OBSAH
- 2/ ZÁKLADNÍ ÚDAJE O ZAKÁZCE
- 3/ ÚVOD
- 4/ CÍL ÚZEMNÍ STUDIE
- 5/ ZPŮSOB ZPRACOVÁNÍ A PROJEDNÁNÍ
- 6/ POPIS ÚZEMÍ
- 7/ REGULATIVY
- 10/ ZÁVĚR

GRAFICKÁ ČÁST

- | | | |
|----|--|--------|
| 01 | Širší vztahy | 1:5000 |
| 02 | Celková situace | 1:1000 |
| 03 | Regulační výkres – odstupové vzdálenosti | 1:250 |
| 04 | Regulační výkres – způsob oplocení | 1:250 |
| 05 | Regulační výkres – způsob zastřešení | 1:250 |

2/ ZÁKLADNÍ ÚDAJE O ZAKÁZCE

Název:	Ostrožská Nová Ves - Územní studie pro lokalitu bydlení BI 15,17 a veřejné prostranství P*16
Obec:	Ostrožská Nová Ves
Typ dokumentace:	územní studie územně plánovací podklad
Objednatel:	OBEC OSTROŽSKÁ NOVÁ VES ul. Dědina 161, 687 22 Ostrožská Nová Ves IČO: 00291200 DIČ: cz00291200
zastupuje:	ing. Pavel Botek – starosta obce
Zpracoval:	VISUALCAD,s.r.o., Protzkarova 51 686 01 Uherské Hradiště IČO: 25568329, DIČ: CZ25568329,
Zodpovědný projektant:	Ing. arch .Radoslav Špok, autorizace ČKA č.01431
Datum:	2016

ZKRATKY:

US	... územní studie
ÚP	... územní plán
RD	... rodinný dům
VP	... veřejné prostranství
SZ	... stavební zákon

POUŽITÉ PODKLADY:

ÚP Ostrožská Nová Ves
Mapové podklady - obec
Letecký snímek
Podklady z ČUZK

3/ **ÚVOD**

Obec Ostrožská Nová Ves připravuje v lokalitě Školní II. výstavbu cca 20 nových rodinných domů. V rámci přípravy této investiční akce byl již v předcházejících letech vyřešen charakter budoucího veřejného prostranství a byly zpracovány a projednány pracovní návrhy základní regulaci pro následnou výstavbu RD.

Obec má zájem (v souladu s § 25, 30 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů) formou evidované územní studie stanovit jednoduchou základní regulaci pro následnou výstavbu RD.

4/ **CÍL ÚZEMNÍ STUDIE**

Cílem této územní studie je nalezení optimálního urbanistického řešení a definování základních regulačních prvků pro výstavbu nových rodinných domů.

5/ **ZPŮSOB ZPRACOVÁNÍ A PROJEDNÁNÍ**

- ❖ US řeší území cca 1,85 ha
- ❖ US respektuje rozsah již vymezených veřejných prostranství
- ❖ US stanoví základní regulativy pro výstavbu RD:
 - odstupové vzdálenosti objektů ve vztahu k veřejnému prostranství (stavební čára)
 - vzájemné odstupové vzdálenosti objektů RD a doplňkových staveb
 - způsoby oplocení
 - způsoby zastřešení
 - orientační příklady umístění staveb RD

Objednatel zabezpečí projednání návrhu US způsobem v obci obvyklým.

6/ **POPIS ÚZEMÍ**

Řešené území se nachází na JV okraji zastavěného území k. ú. Ostrožská Nová Ves. Celý řešený pozemek je v rovinatém terénu.

Celková plocha je 1,85 ha.

Z urbanistického hlediska se jedná o velmi vhodnou lokalitu. Do centra obce (obecní úřad) je to pěšky cca 430m, vyšší občanská vybavenost je rovněž velmi dobře a bezpečně dostupná. Lokalita je situována ve velké „proluce“ zastavěného území obce. Po dostavbě RD a školního sportovního areálu v sousedství vznikne kompaktní a jednoznačně vymezené a uzavřené zastavěné území.

Obec dlouhodobě intenzivně pracuje na přípravě tohoto území pro výstavbu RD:

1. V novém Územním plánu Ostrožská Nová Ves je toto území řešeno jako návrhová plocha pro bydlení
2. Protože zde obec neměla vlastní pozemky, řešila postupně výkupy, výměny a přeparcelování tak, aby byl investiční záměr uskutečnitelný.
3. Obec připravuje potřebnou projektovou dokumentaci pro dopravní a technickou infrastrukturu (bylo již zahájeno územní řízení o umístění stavby)

Jedná se o největší ucelenou výstavbu nových RD v rámci obce v následujících letech.



Letecké snímky řešeného území a foto stávajícího VP



ÚP Ostrožská Nová Ves – Hlavní výkres – výřez s řešenou plochou

7/ REGULATIVY

Pracovní návrhy optimálního urbanistického řešení zástavby byly projednávány se stavebníky a zástupci obce v období 2014 - 2015

Základní charakteristika návrhu:

a/ Veřejné prostranství

- šířka VP 9 m,
- místní komunikace funkční skupiny C 5,50 m široká, navržená jako dvoupruhová, obousměrná, s návrhovou rychlostí do 50Km/h (typ označení MO2). Celková délka 352,42m s obratištěm na staničení 0,302 60 na pravé straně ve směru staničení.
- chodník pro 2,00 m široký po pravé straně ve směru staničení
- pás zeleně 1,5m široký po levé straně ve směru staničení

b/ Odstupové vzdálenosti objektů ve vztahu k veřejnému prostranství

Stavební čára nového RD bude 6-7m od hrany VP ... ZÁVAZNÝ REGULATIV

c/ Vzájemné odstupové vzdálenosti objektů RD

Umístění nových RD bude v souladu se:

- zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (SZ)
- vyhláškou č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění, včetně souvisejících a provádějících předpisů

Pozemek je rozdělený na plochu pro hlavní stavbu – RD a na plochu pro případné doplňkové stavby (viz. grafická část).

d/ Způsoby oplocení

Oplocení pozemků je rozděleno na 3 úseky – předzahrádka, plochu pro RD a plochu zahrady.

Předzahrádka - oplocení do výšky max. 1,5m

Plocha pro RD – oplocení do výšky max. 2m

Plocha zahrady – oplocení do výšky 1,8m (doporučené pletivo), zadní strana může být plná (oddělení budoucího sportovního areálu)

... ZÁVAZNÝ REGULATIV

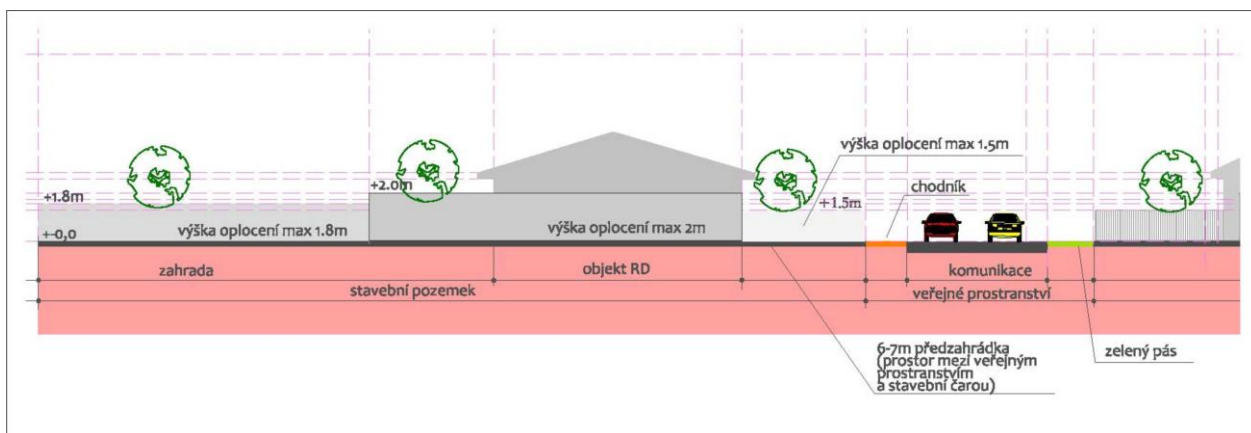
e/ Způsoby zastřešení

Maximální výška je 9m

Sklon střechy v rozmezí 15 - 35°

Hlavní hřeben střechy rovnoběžný s osou komunikace

... ZÁVAZNÝ REGULATIV



Příčný schématický řez umístění RD a řešení oplocení

8/ ZÁVĚR

Zahájení výstavby je podmíněno dořešením vlastnických vztahů.

Parkování si budou řešit majitelé RD na svých pozemcích.

Vzhledem k zamítavému stanovisku stavebníků k alespoň částečnému řešení veřejného parkování v rámci obytné ulice je provoz a způsob využívání veřejného prostranství řešen samostatně.