

Část V

Směrné zásady pro uspořádání území

1. Regulativy prostorového uspořádání

Prostorové uspořádání města Vracov je založeno systémem urbanizovaných ploch území a je graficky dokumentováno v hlavním výkrese č.2, v pomocných výkr. č.3 Komplexní urbanistický návrh a č.4 Regulační výkres

Pro prostorové uspořádání města jsou stanoveny následující regulativy:

- maximální podlažnost
- maximální procento zastavění
- minimální procento zeleně

Tyto prostorové regulativy jsou platné jak pro rozvojové plochy tak pro stávající urbanizované území.

Regulativy prostorového uspořádání území

Funkční plocha	maximální podlažnost	max. procento zastavění	min. procento zeleně
Plochy městského centra	2	30,40,50	20
Plochy smíšené - bydlení, výrobní, služby	2	40	20
Bydlení v bytových domech	2	35	30
Bydlení v rodinných domech	1 -2	20,30	45
Plochy občanské vybavenosti	2	50,60	20
Plochy vinných sklepů	1		
Plochy individuální rekreace	1	10	50
Plochy pro sport a rekreaci	1 -2	30	35
Plochy průmyslové výroby a skladů	2	60	20
Plochy technického vybavení	2	70	20
Plochy zemědělské výroby	2	60	20
Plochy hřbitova	1	70	25

V případě řešení sporných případů rozhoduje příslušný odbor Městského úřadu ve Vracově (stavební úřad) pověřený výkonem státní správy na úseku územního plánování.

Maximální podlažnost

Určuje maximální počet nadzemních podlaží objektu, který bude realizován v příslušné rozvojové ploše. U stávajících objektů nesmí být úpravami staveb překročena podlažnost stanovená pro jednotlivé funkční plochy.

Ve městě Vracov je stanovena max. podlažnost 2 nadzemní podlaží + podkroví.

Max. podlažnost je udána v počtu plných nadzemních podlaží - do plného nadzemního podlaží se započítává podkroví v případě, když více než 3/4 podkroví (vztaženo na plochu pod ním ležícího podlaží) má výšku požadovanou pro obytnou místnost. Do plného podlaží se započítává podlaží v případě, když vystupuje více než 1,4 m nad úroveň průměrné výšky terénu 0,00 m.

Za standardní výšku podlaží se považuje světlá výška podlaží max. 3 metry

Maximální procento zastavění

Udává maximální procentní podíl zastavěné plochy objektů (budov) k celkové ploše pozemku. Do těchto ploch se tedy nezapočítávají zpevněné plochy, komunikace, chodníky.

Minimální procento zeleně

Udává minimální procentní podíl ploch zeleně k celkové ploše stavebního pozemku.

Nová výstavba v zastavitelných územích (rozvojových plochách) musí respektovat stávající výškové zónování města a především nesmí překročit stanovené regulativy prostorového uspořádání.

Ve stávajícím urbanizovaném území je možno provádět stavby a jejich změny jen v takovém rozsahu, aby nedošlo k překročení stanovených regulativů prostorového uspořádání a zároveň byl respektován charakter okolní zástavby, zvýšenou pozornost je třeba v tomto smyslu věnovat území nám. Míru a ul. Vlkošská, centru města (původní náves).

2. Základní urbanisticko - architektonické zásady

Respektovat historicky vzniklou půdorysnou stopu náměstí Míru.

V prostoru náměstí (exponovaná centrální část) uplatnit objekty dvoupodlažní, zastřešené sedlovou střechou s hřebenem vedeným rovnoběžně s komunikací. Výška hřebene střechy nesmí převýšit výšku hřebene střechy radnice.

V okrajových polohách náměstí při případných rekonstrukcích či dostavbách proluk respektovat požadavek památkové ochrany a navrhovat zástavbu převážně přízemní s případnou možností přiměřené půdní vestavby, střechy sedlové, rovnoměrné, materiály přírodní a střídá barevnost.

Při stavebních úpravách i nové výstavbě v ul. Dolní řádky a Horní řádky uplatňovat regulativy, v souladu s charakterem stávající zástavby:

- obdélníkový půdorys objektů
- přízemní objekty
- drobné měřítko staveb a jejich částí
- rovnoměrná sedlová střecha
- tradiční materiály

Nevytvářet při umístování rodinných domů do území tzv. druhé řady vytvářející ucelený uliční prostor (není přípustné umístit další rodinný dům do plochy za stávajícím nebo navrhovaným rodinným domem).

Při umístování staveb do proluk ve stávající obytné zástavbě, nebo po demolici nevyhovujícího objektu, osadit nový objekt do původní založené stavební čáry tvořené okolními objekty. Není možné osadit nový objekt od založené stavební čáry do hloubky stavebního pozemku. Toto lze pouze v odůvodněných případech.

Při stavebních úpravách stávajících objektů a dostavbě proluk budou regulativy vycházet z okolní zástavby.

Dodržet proporčně přívětivé měřítko zástavby vinných sklípků, jednopodlažní objekty, sedlová střecha, tradiční materiály.

Stávající urbanizované plochy je možné za určitých podmínek, pokud je to prostorově možné, zahušťovat objekty odpovídajícího funkčního využití.

3. Směrná velikost

Návrh územního plánu stanovuje velikost města v r. 2015 na 4 800 obyvatel V návrhovém období zajistit plochy pro výstavbu cca

130 bytů

Celková kapacita území cca

4 960 obyvatel

2 030 bytů (stav + návrh)

4. Podmínky využití území

Zásady a podmínky neuvedené jako závazné jsou směrné

5. Zásady a pokyny pro zpracování následné územně plánovací dokumentace

Pro všechny rozvojové plochy je povinnost zpracovat podrobnější dokumentaci, jejíž charakter (regulační plán, urbanistická studie, dokumentace k územnímu řízení) určí podle rozsahu rozvojové plochy pořizovatel.