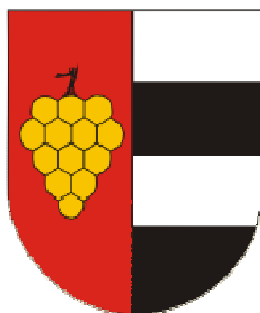


ÚZEMNÍ PLÁN PRUŠÁNKY



ČÁST ÚP S PRVKY REGULAČNÍHO PLÁNU Prušánky – lokalita Nechory

Pořizovatel:	Obecní úřad Prušánky Hlavní 100, 696 21 Prušánky
Oprávněná úřední osoba pořizovatele:	Bc. Tomáš Konečný
Zpracovatel:	H.arch projekt s.r.o., Dolní Valy 4412/15, 695 01 Hodonín
Vedoucí projektant:	Ing. arch. Lenka Holoušová Pecuchová
Číslo zakázky:	813
Datum zpracování:	12/2022
Autorský kolektiv:	Ing. arch. Lenka Holoušová Pecuchová Ing. arch. Pavel Holouš Jan Školař
Subdodavatelé:	
Vodní hospodářství	
a zásobování plynem:	Ing. Stanislav Javora
Zásobování el. energií:	Petr Winkler
Ochrana přírody a krajiny:	Ing. Draga Kolářová

PRUŠÁNKY – LOKALITA NECHORY

(část ÚP s prvky regulačního plánu)

A) Popis území, odůvodnění vymezení prvků regulačního plánu

Plocha, řešená územním plánem jako plocha s prvky regulačního plánu, tj. s podrobnějšími podmínkami pro využití a prostorové uspořádání území, zahrnuje **lokality vinných sklepů a rodinných vinařství Spodní a Vrchní Nechory**. Základní podmínky pro využití pozemků, podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb v této lokalitě jsou dány územním plánem (viz kap. F.1 Textové části). Řešená část ÚP s prvky regulačního plánu uvedené podmínky (regulativy) dále rozvíjí a upřesňuje, přičemž podmínky stanovené územním plánem zůstávají v platnosti. Rozsah řešeného území je vymezen na samostatném výkresu *I.6 Vymezení části ÚP s prvky regulačního plánu* v měřítku 1 : 2000.

Lokalita Nechory je jedinečnou lokalitou s více než 450 vinnými sklepy, ležící severně od obce mezi vinicemi. Byla založena na přelomu 18. a 19. století a dodnes se intenzivně rozvíjí jako specifická a rázovitá část obce, kterou je nutno dále podporovat. Kromě toho, že reprezentuje velmi rozšířenou a oblíbenou formu aktivní rekreace místních obyvatel, je také vyhledávaným místem pro návštěvníky regionu a významným dílem přispívá k rozvoji cestovního ruchu, zejména turistiky a cykloturistiky. Posiluje taktéž identitu obce a soudržnost obyvatel pořádáním mnoha kulturních akcí souvisejících s vínem a vinařstvím.

V obci i okolí je o drobné vinařství a vinné sklepy velký zájem, který je nutno podporovat, neboť přispívá mj. k udržení místních, nejen vinařských tradic. V současné době se stále více i v této lokalitě projevuje také zájem o výstavbu menších rodinných vinařství, zaměřených také na agroturistiku.

Pro posílení tradice vinařství, která je v obci velmi rozšířena, a pro zajištění fungování a rozvoj lokality i cestovního ruchu je budování vinařských zařízení včetně souvisejícího občanského vybavení velmi potřebné. Výstavba ubytovacího, stravovacího či maloobchodního zařízení (např. vinotéky) v přiměřeném měřítku je s návštěvou vinných sklepů a výrobou vína účelově spjata. Záměr výstavby uvedených objektů souvisejících s vinařstvím a vinnými sklepy přispěje k rozvoji a lepšímu využití daného území a ke zvýšení atraktivity obce. Část ÚP s prvky regulačního plánu stanovuje i pro tato zařízení podrobnější regulativy tak, aby byly v souladu s charakterem celého území.

O významu vinařství v obci a potřebě posílit rozvoj tradiční vinařské lokality s nezbytným zázemím svědčí i fakt, že je obec Prušánky dle vyhl. č. 254/2010 Sb., kterou se stanoví seznam vinařských podoblastí, vinařských obcí a viničních tratí, zařazena mezi vinařské obce v rámci Slovácké vinařské podoblasti a na jejím k.ú. jsou evidovány 4 oficiální viniční trati, z nichž jednu tvoří právě viniční trať Nechory.

Pro ochranu hodnot lokality vinných sklepů Spodní a Vrchní Nechory stanovuje ÚP podrobnější podmínky pro využití a prostorové uspořádání ploch v této samostatné části ÚP s prvky regulačního plánu. Účelem je zachování specifčnosti a urbanistické hodnoty tohoto území.

B) Prvky regulačního plánu - obecné pojmy

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

B.1 Podmínky pro využití pozemků

Stanovují funkční využití navržených pozemků a přípustnost staveb, zařízení a jiných opatření v

souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací.

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

B.2 Podmínky pro umístění staveb

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

- **stavební čára** – udává hranici plochy určené k zastavění směrem k veř. prostranství a polohu stavby na pozemku; půdorysný obrys stavby (vinného sklepu) nesmí předstupovat před stavební čáru žádnou svojí částí (s výjimkou doplňkových konstrukcí uvedených dále)
- **hranice zastavitelné plochy** – vymezuje v rámci stavebního pozemku maximální hranici plochy, na které lze umístit stavbu (*nejedná se o maximálně zastavěnou plochu – ta je určena indexem zastavění*)
- **index zastavitelnosti** – udává číselnou hodnotou, jakou maximální část pozemku lze zastavět nadzemními stavbami (např. $i=0,6$, tj. 60% plochy pozemku), do zastavěných ploch se započítávají veškeré stavby vč. zpevněných ploch s výjimkou ploch umožňujících přímé zasakování dešťových vod
- **vzájemné odstupy staveb** – stanovují vzájemnou vzdálenost staveb mezi sebou a ke společné hranici pozemků a jsou dány vyhl. č.501/2006 Sb., § 25

B.3 Podmínky pro prostorové uspořádání staveb

Stanovují prostorové umístění jednotlivých staveb na funkčně vymezených pozemcích.

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

B.4 Další podmínky (doporučené)

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

C) Výčet prvků regulačního plánu ve vymezené ploše

Řešená část ÚP s prvky regulačního plánu zahrnuje následující plochy s rozdílným způsobem využití:

plochy rekreace - vinné sklepy RS

plochy smíšené výrobní VS – smíšená a specifická výroba VS

plochy dopravní infrastruktury - silniční doprava DS

C.1 Plochy rekreace – vinné sklepy RS

Zahrnují kromě stabilizovaných ploch vinných sklepů tyto zastavitelné plochy:

- plocha **Z 16** - dostavba proluk a rozšíření lok. vinných sklepů Vrchní Nechory jižně od účelové cesty (převzata z původního ÚP)
- plocha **Z 20** - rozšíření lok. vinných sklepů Spodní Nechory na JV okraji stávající zástavby
- plocha **Z 21** - rozšíření lok. vinných sklepů Spodní Nechory v jižním cípu území

C.1.1 POZEMKY VINNÝCH SKLEPŮ V RÁMCI PLOCH RS

C.1.1a) Podmínky pro využití pozemků

Pro využití pozemků v rámci ploch RS platí podmínky stanovené územním plánem v kap. F.1, podmínky stanovené níže je dále upřesňují.

- **Hlavní využití**

Individuální vinné sklepy.

- **Přípustné využití**

Stavby a zařízení sloužící pro individuální vinné sklepy, individuální vinařskou malovýrobu a související rekreační činnost, např. nástavby a dostavby vinných sklepů pro rodinnou rekreaci, dále doplňkové stavby sloužící bezprostředně vinným sklepům, jako např. zpevněné plochy, terasy, zídky, altány, pergoly, studny, nezbytná technická zařízení apod.

Dopravní a technická infrastruktura, tj. místní a účelové komunikace, pěší komunikace, turistické trasy a cyklotrasy, veřejná prostranství, informační zařízení, zeleň místní druhové skladby, související terénní úpravy apod.

- **Podmínečně přípustné využití**

Další stavby související s vinařstvím a individuální rekreací (zejména turistikou a cykloturistikou), např. drobná občanská vybavenost, jako jsou prezentační prostory vinařské výroby a její historie, vinotéka s posezením, prodej vína a dalších vinařských produktů, individuální ubytování pro návštěvníky o kapacitě max. 12 lůžek v jednom zařízení, drobné občerstvení, související drobné řemeslné služby apod., vše za podmínky, že tato zařízení neomezí hlavní využití, budou součástí vinných sklepů, nenaruší urbanistický a architektonický ráz lokality, svou kapacitou nepřesáhnou potřeby lokality a nepřekročí svými negativními účinky na životní prostředí limity stanovené příslušnými právními předpisy nad přípustnou míru. Plocha takového zařízení nesmí být větší než plocha vinného sklepu, v němž je umístěna. *Samostatně stojící stavby pro občanskou vybavenost se nepřípouštějí.*

- **Nepřípustné využití**

Stavby, zařízení a činnosti, které svým provozem narušují dané prostředí nebo takové důsledky vyvolávají druhotně včetně činností, zařízení a staveb, jejichž negativní účinky na životní prostředí jednotlivě nebo v souhrnu překračují hygienické limity stanovené příslušnými právními předpisy nad přípustnou míru, veškeré stavby, zařízení a činnosti, nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména bydlení a stavby s bydlením související, např. bazény, veřejná rekreace, občanská vybavenost nadmístního významu, parkoviště, velkoobchod, stavby pro průmysl, zemědělskou výrobu, skladování, výrobní služby, dopravní zařízení a další.

C.1.1b) Podmínky pro umístění staveb

- **Stavební čára**

Proluky mezi stávajícími sklepy
(část zastavitelné plochy **Z 16**)

Stavební čára pro nové stavby v prolukách je stanovena jako prodloužení stavební čáry stávajících vinných sklepů (dle osazení převážné většiny sklepů) a je pro nové stavby závazná.

Dostavba druhé strany jednostranně zastavěných ulic
(část zastavitelné plochy **Z 16**, pl. **Z 20**)

Stavební čára je stanovena jednotně vždy pro ucelenou skupinu nových staveb, a to souběžně se stávající účelovou komunikací (příp. protilehlou stavební čarou) tak, aby respektovala vymezený prostor veřejného (uličního) prostranství mezi sklepy, které musí mít šířku min. 6m.

Výstavba nových jednostranných ulic
(pl. **Z 21**)

Stavební čára v případě nové jednostranné zástavby vinnými sklepy je stanovena jednotně pro všechny stavby, a to souběžně se stávající účelovou komunikací tak, aby v případě zástavby druhé strany ulice byla dodržena šířka veřejného (uličního) prostranství mezi sklepy min. 6m.

Před stavební čárou nesmí předstupovat žádná část hlavní zděné stavby, tj. vinného sklepa ani jiné stavby s výjimkou doplňkových konstrukcí, které jsou přiměřené rozsahem, tvarem a funkcí a jsou součástí hlavní stavby (např. přesahy střech, římsy, předsunuté klenuté vstupy do sklepa – „žudra“, plastické lemování otvorů – „šambrány“, vstupní schody do sklepa apod.). *Nepovoluje se vysunovat před stavební čáru terasy, pergoly, přístřešky, schodiště do podkroví aj. nepřiměřené konstrukce, stavebně spojené s hlavní stavbou (vinným sklepem).*

- **Hranice zastavitelné plochy**

Ve stabilizovaných plochách

Bude přizpůsobena zadní hranici nadzemní části sousedních staveb.

V zastavitelných plochách
(**Z 16**, **Z 20**, **Z 21**)

Je dána vzdáleností nadzemní části sklepa max. 20m od stavební čáry směrem do hloubky pozemku, a to za podmínky dodržení maximální zastavěnosti pozemku (viz dále).

- **Index zastavitelnosti**

$I = 0,6$, tj. max. zastavěnost 60% plochy pozemku.

- **Umístění doplňkových staveb**

Doplňkové stavby (venkovní posezení, terasy, přístřešky, pergoly apod.) budou umístěny vždy v zadní části parcely za stavbou vinného sklepa.

Přiměřené venkovní posezení v podobě zpevněné plochy nebo otevřené pergoly bez zastřešení lze umístit pouze v „hlavní“ nejsevernější uličce Spodních Nechor. Povoleny jsou pouze konstrukce z přírodních materiálů (cihelná, kamenná, žulová dlažba, dřevěná pergola), příp. jednoduché opěrné konstrukce pro vinnou révu.

V uličních prostorách vinných sklepů není povoleno umísťovat stínící prvky v podobě markýz, mobilních stínících deštníků apod.

- **Odvod dešťových vod**

Srážkové vody ze zastavěných a zpevněných ploch budou v souladu s platnými předpisy přednostně zasakovány na pozemku investora nebo jímány pro další použití (užitková voda).

- **Likvidace odpadů**

Každý majitel sklepa je povinen likvidovat odpady ze své stavby v souladu s platnými předpisy. Centrální místo pro sběr odpadů je situováno po pravé straně komunikace při vjezdu do lokality Nechory.

C.1.1c) Podmínky pro prostorové uspořádání staveb

- **Forma zástavby**

řadové vinné sklepy tradiční

- **Objemové a architektonické řešení**

Hlavní zásady:

- vycházet z tradičních staveb vinných sklepů v daném regionu
- volit jednoduchý objem na obdélníkovém půdorysu s klasickou dispozicí
- použít vždy zastřešení šikmou střechou
- volit jednoduché hladké fasády s přiměřeně velkými otvorovými prvky
- používat přiměřeně tradiční tvarosloví a původní materiály

Směrem do uličního prostoru jsou nepřipustná uskakovaná podlaží, balkony, lodžie, arkýře, terasy apod. Taktéž je nepřipustné použití velkoplošného prosklení, lesklých, metalických, vzorovaných a jiných nevhodných materiálů a sytých pastelových barev na fasádě. Při umísťování staveb v prolukách bude respektován charakter okolní zástavby.

- **Půdorysný tvar**

Nadzemní stavby budou mít tradiční obdélníkový půdorys, vymezený zepředu (z uliční strany) stavební čarou, z bočních stran hranicemi parcely a ze zadní strany hranicí zastavitelné plochy (neplatí u krajních řadových staveb, které budou řešeny individuálně s ohledem na konkrétní místo). Mezi stavbami mohou být zachovány tradiční úzké průchody (uličky) š. cca 60cm.

- **Podlažnost a výška zástavby**

Výška zástavby je dána osazením stavby na terénu nebo max. počtem podlaží. V řešené lokalitě je v plochách RS stanoven následující počet podlaží a max. výška stavby:

- podzemní podlaží + 1 nadzemní podlaží + půdní prostor bez využití
- podzemní podlaží + 1 nadzemní podlaží + využitelné podkroví
- podzemní podlaží + 2 nadzemní podlaží + půdní prostor bez využití (platí pouze pro přestavby stávajících dvoupodlažních objektů)
- výška hřebene nových staveb max. 8,5m nad upraveným terénem

Za využitelné podkroví se v tomto případě považuje prostor pod šikmou střechou s nejvyšší přípustnou výškou obvodové stěny po pozednici 1,0m.

Maximální počet podlaží pro jednotlivé části lokality (sklepní ulice) je uveden ve výkresové části ÚP. Světla výška 1. nadzemního podlaží je max. 2,6m. *Při umísťování staveb v prolukách budou výškové parametry stavby přizpůsobeny okolní navazující zástavbě.*

Stavby budou osazeny na terénu tak, aby vstupy do sklepů byly v úrovni přilehlé pochůzí plochy, která bude spádována od sklepa ke komunikaci dle normových požadavků.

Každá stavba v dané lokalitě musí obsahovat v souladu s podmínkami funkčního využití území podzemní část, tj. vinný sklep.

- **Způsob zastřešení**

Typy zastřešení

- střecha sedlová
- střecha valbová, polovalbová (pouze u krajních řadových sklepů)

Vikýře

Pro osvětlení podkroví mohou být střechy opatřeny vikýři nebo střešními okny. Velikost a tvar vikýřů musí být přiměřené velikosti stavby a svému účelu. Vikýře budou řešeny standardním způsobem jako součást konstrukce krovu. Mohou být zastřešeny sedlovou, polovalbovou nebo pultovou stříškou vždy s hřebenem nižším než hřeben hlavní střechy. Vikýře nesmí tvořit vystupující podlaží nebo průběžné štíty.

Orientace hřebene

Hřeben střechy hlavní stavby (vinného sklepa) v uličním prostoru musí být vždy rovnoběžný se stavební čarou, maximální přesah střechy před stavební čáru je 30 cm. Podmínky platí pro novostavby sklepů.

Sklon a přesah střechy

- střecha sedlová, valbová, polovalbová, sklon **30° - 40°**

• **Způsob oplocení**

Volné proluky mezi sklepy

Oplocení volných proluk mezi sklepy v uličním prostoru, příp. oplocení nárožních parcel v uličním prostoru bude osazeno ve stavební čáře a bude mít celkovou výšku max. 1,5m nad obrubníkem přilehlé komunikace. Oplocení bude tvořit vždy kamenná, cihelná nebo betonová podezdívka (příp. opěrná zídka) a dřevěná nebo kovová poloprůhledná část nad podezdívkou.

Zadní strany pozemků

Zadní strany pozemků, orientované směrem do uličního prostoru, budou mít oplocení vždy v hranicích parcel o celkové výši max. 1,5m nad obrubníkem přilehlé komunikace. Oplocení bude tvořit vždy kamenná, cihelná nebo betonová podezdívka (příp. opěrná zídka) a dřevěná nebo kovová poloprůhledná část nad podezdívkou.

Uvedené podmínky platí pro stabilizované i zastavitelné plochy.

C.1.1d) Další podmínky (doporučené)

• **Materiálové provedení hlavních staveb**

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

• **Materiálové provedení ostatních staveb**

- doplňkové stavby (přístřešky, terasy, zídky, pergoly, drobné hospodářské objekty apod.) - v maximální míře z přírodních materiálů, tj. např. cihelné zdivo, kámen, dřevo, tašková krytina
- rozvodné skříně - v max. míře zabudovány do objektů, příp. jako součást oplocení

C.1.2 POZEMKY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ V RÁMCI PLOCH RS

Základní funkční využití pozemků bylo převzato z platného územního plánu obce.

C.1.2a) Podmínky pro využití pozemků

• **Hlavní využití**

Pozemky přístupné veřejnosti bez omezení, tj. návsi, ulice, veřejná prostranství a další veřejné prostory v rámci zastavěných a zastavitelných ploch RS (rekreace – vinné sklepy).

- **Přípustné využití**

Stavby, zařízení a činnosti určené pro obsluhu daného území a pohyb obyvatel, tj. dopravní a technická infrastruktura zahrnující vozidlové a pěší komunikace, cyklistické stezky, parkoviště pro osobní automobily nepřekračující potřebu dané plochy, koridory pro vedení inženýrských sítí a dále stavby a zařízení plnící společensko-rekreační funkci, tj. plochy veřejné zeleně, shromažďovací a odpočinkové plochy, mobiliář, orientační a informační zařízení apod.

- **Podmínečně přípustné využití**

Stavby nezbytné technické vybavenosti, stavby drobné architektury, malá dětská hřiště, vodní prvky, reklamní poutače apod. za podmínky, že svou funkcí a velikostí odpovídají významu a charakteru daného území a nenaruší jeho architektonický ráz.

- **Nepřípustné využití**

Stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s obsluhou území a dalším výše uvedeným využitím včetně činností, zařízení a staveb, jejichž negativní účinky na životní prostředí jednotlivě nebo v souhrnu překračují limity stanovené příslušnými právními předpisy nad přípustnou míru a jakákoliv další výstavba výše neuvedená.

C.1.2b) Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb

- budou respektovány příslušné ČSN týkající se vzájemných vzdáleností a ochranných pásem inženýrských sítí a komunikací
- veřejné prostranství (uliční prostor) mezi soukromými parcelami vinných sklepů bude vymezeno v šířce min. 6m a více
- součástí veřejného prostranství budou komunikace se smíšeným, příp. jiným provozem, parkovací stání, chodníky, veřejná zeleň, odpočinkové plochy apod.
- inženýrské sítě budou vedeny v uličním prostoru dle možností přednostně na pozemcích obce mimo plochy dopravní infrastruktury
- parkování bude budováno pouze na veřejných pozemcích v souladu s platnými vyhláškami a normovými požadavky, budování parkovišť a vjezdů na soukromých pozemcích není povoleno
- v rámci ploch veřejné zeleně bude realizována výsadba místní druhové skladby

C.1.2c) Další podmínky (doporučené)

- **Materiálové provedení**

- komunikace, parkovací stání, zpevněné plochy - žulová, kamenná, betonová dlažba
- mobiliář a stavby drobné architektury - jednoduché prvky, tradiční materiály (cihly, kámen, dřevo)
- veřejná zeleň - výsadba místní druhové skladby

C.2 Plochy smíšené výrobní – smíšená a specifická výroba VS

Zahrnují tyto zastavitelné plochy:

- plocha **Z 17** - pl. pro vinařství v lok. Spodní Nechory jižně od příjezdové cesty (*převzata z původního ÚP*)
- plocha **Z 42** - pl. pro vinařství v lok. Vrchní Nechory u východní hranice s k.ú. Josefov

C.2.1 Podmínky pro využití pozemků

Pro využití pozemků v rámci ploch VS platí podmínky stanovené územním plánem v kap. F.1, podmínky stanovené níže je dále upřesňují.

- **Hlavní využití**

Stavby a zařízení vinařské malovýroby.

- **Přípustné využití**

Stavby a zařízení pro malá a střední rodinná vinařství a související výrobní činnost včetně nezbytných provozních dvorů, přístřešků pro mechanizaci, skladů, garáží apod. v přiměřeném rozsahu, dále doplňkové stavby sloužící bezprostředně vinařství a návštěvníkům vinařství, jako např. zpevněné plochy, terasy, zídky, altány, pergoly, studny, oplocení, nezbytná technická zařízení apod.

Dopravní a technická infrastruktura, tj. místní a účelové komunikace, pěší komunikace, cyklostezky, parkoviště pro os. automobily nepřekračující potřebu dané plochy, veřejná prostranství, informační zařízení, zeleň místní druhové skladby, malá dětská hřiště, související terénní úpravy apod.

- **Podmínečně přípustné využití**

Nezbytné administrativní a provozní prostory, další občanské vybavení a služby komerčního charakteru související s vinařskou výrobou a individuální rekreací (zejména turistikou a cykloturistikou), např. prezentační prostory vinařské výroby a její historie, vinotéky s posezením, prodej vína a dalších souvisejících produktů, prodej a půjčovna sportovních potřeb, ubytování pro návštěvníky o kapacitě max. 20 lůžek v jednom zařízení, v odůvodněných případech bydlení pro správce, majitele zařízení, osoby zajišťující provoz, ostrahu apod., občerstvení pro návštěvníky, wellness apod., vše za podmínky, že tato zařízení budou nedílnou součástí vinařství, nenaruší urbanistický a architektonický ráz lokality, svou kapacitou nepřesáhnou potřeby vymezené plochy a nepřekročí svými negativními účinky na životní prostředí limity stanovené příslušnými právními předpisy nad přípustnou míru. Plocha takových zařízení nesmí být větší než plocha vinařství, v němž jsou umístěna. *Samostatně stojící stavby pro občanskou vybavenost a další provoz se nepřipouštějí.*

- **Nepřípustné využití**

Stavby, zařízení a činnosti, které svým provozem narušují dané prostředí nebo takové důsledky vyvolávají druhotně včetně činností, zařízení a staveb, jejichž negativní účinky na životní prostředí jednotlivě nebo v souhrnu překračují hygienické limity stanovené příslušnými právními předpisy nad přípustnou míru, veškeré stavby, zařízení a činnosti, nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména bydlení a stavby s bydlením související (kromě výše uvedeného), veřejná rekreace, občanská vybavenost nadmístního významu, velkoobchod, stavby pro průmysl, zemědělskou výrobu, skladování, výrobní služby, dopravní zařízení a další.

C.2.2 Podmínky pro umístění staveb

- **Stavební čára**

Stavební čára je stanovena ve vzdálenosti min. 3m od příjezdové komunikace do lokality (pl. Z 17), příp. jako prodloužení stavební čáry stávajících a navržených vinných sklepů v navazující sklepní uličce (pl. Z 42).

- **Hranice zastavitelné plochy**

Není stanovena.

- **Index zastavitelnosti**

$I = 0,6$, tj. max. zastavěnost 60% plochy pozemku.

- **Umístění doplňkových staveb**

Veškeré doplňkové stavby budou součástí areálu vinařství.

- **Vzájemné odstupy staveb**

Stavby musí být umístěny na pozemcích tak, aby jejich poloha, vzájemné odstupy a vzdálenosti od

společných hranic pozemků splňovaly podmínky vyhlášky o obecných požadavcích na využívání území.

- **Odvod dešťových vod**

Srážkové vody ze zastavěných a zpevněných ploch budou v souladu s platnými předpisy přednostně zasakovány na pozemku investora nebo jímány pro další použití (užitková voda).

- **Likvidace odpadů**

Majitel vinařství je povinen likvidovat odpady ze své stavby v souladu s platnými předpisy. Centrální místo pro sběr odpadů je situováno po pravé straně komunikace při vjezdu do lokality Nechory.

C.2.3 Podmínky pro prostorové uspořádání staveb

- **Forma zástavby**

Samostatně stojící areál vinařství, v příp. plochy Z 42 možnost navázání na sousední stávající vinný sklep.

- **Podlažnost a výška zástavby**

Výška zástavby je dána osazením stavby na terénu a max. počtem podlaží. V řešené lokalitě je v plochách VS stanoven následující max. počet podlaží a max výška staveb:

- podzemní podlaží + 1 nadzemní podlaží + půdní prostor bez využití
- podzemní podlaží + 1 nadzemní podlaží + využitelné podkroví
- výška hřebene staveb max. 10m nad upraveným terénem

Za využitelné podkroví se v tomto případě považuje prostor pod šikmou střechou s nejvyšší přípustnou výškou obvodové stěny po pozednici 1,2m.

- **Způsob zastřešení**

- střecha sedlová, valbová, polovalbová, sklon 30° - 40°
- střecha pultová, sklon 15° - 25°

- **Objemové a architektonické řešení**

Řešení bude vycházet z provozní náplně zařízení a bude navrženo s ohledem na prostorové možnosti území, charakter prostředí a s důrazem na ochranu životního prostředí, přírody a krajinného rázu. Vstupní pohledová část areálu s prostory pro návštěvníky bude situována směrem k přístupové komunikaci.

- **Způsob oplocení**

Bude vycházet z provozního řešení. Doporučuje se v max. míře vyloučit oplocení z přední (vstupní) pohledové strany areálu směrem k přístupové komunikaci.

- **Ostatní**

Po celém obvodu areálů vinařství bude realizována výsadba vhodné izolační zeleně.

C.3 Plochy dopravní infrastruktury - silniční doprava DS

Zahrnují tyto zastavitelné plochy:

- plocha **Z 28** Parkoviště u vjezdu do lok. Spodní Nechory - převzato z pův. ÚP, Změny č. 2

Pro uvedenou plochu platí podmínky pro využití pozemků a podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb uvedené v Textové části územního plánu, v kap. F.1.