

Obytná zóna u vápenky – Třemošnice

Vymezení funkční regulace dle Územní studie

Regulační prvky plošného a prostorového uspořádání, architektonického řešení a další podmínky pro umístování staveb

Zástavba je možná jen na vyznačených plochách dle regulačních čar a v souladu se zásadami stavebního zákona a prováděcích vyhlášek.

Podmínky prostorového uspořádání

Obecně platí, že při umístování nových staveb je vždy nutné přihlídnout taktéž k charakteru staveb na pozemcích sousedních.

- *intenzita využití stavebních pozemků* - V situaci (Urbanistická koncepce zástavby včetně zeleně) jsou vyznačeny plochy zástavby RD jako limitní hranice, ale max. plocha zastavění pozemku musí být zároveň dána koeficientem zastavění max. 20% - je dán podílem celkové zastavěné plochy stavbou hlavní k celkové výměře stavebního pozemku.

Parcely není možné slučovat.

Řadový rodinný dům není přípustný. Navržená parcelace pozemků je maximální, nelze pozemky dále dělit (zmenšovat).

Charakter zástavby typ střechy stavby hlavní

- *šikmé zastřešení sedlovými střechami (sklon střech – hlavní hmota střechy 38° až 48°*

- *šikmé zastřešení polovalbovými střechami je nepřipustné*

Půdorys stavby hlavní

- *Doporučené jsou půdorysy obdélníkové (v doporučeném poměru stran 1:1,5 a delší) nebo ve tvaru „L“, „T“ a podobně, čtvercový tvar půdorysu je nepřipustný*

Oplocení stavebních pozemků

- *zástavba nesmí být od veřejného prostoru oddělena pohledovou bariérou, která ve svém důsledku snižuje hodnotu veřejného prostoru => vyloučení panelových plotů směrem do ulice.*

Oplocení směrem do ulice nesmí být vyšší jak 1,6 m a nesmí být celoplošné plné v celém rozsahu uličního prostoru (např.z plošných betonových prefabrikátů). Ploty musí mít minimální průhlednost 30%.

Typ staveb hlavních

- *individuální rodinný dům*

Struktura zástavby

Část zástavby je definována stavební čarou a část (zejména středový „ostrůvek“) bez stavební čáry.

Každý pozemek má určenou hraniční plochou pro umístění **stavby hlavní (plocha na situaci „URBANISTICKÁ KONCEPCE ZÁSTAVBY VČETNĚ ZELENĚ“ vyznačená čárkovanou čarou).**

V tomto případě je záměrem pomocí pevné stavební čáry (pro stavbu hlavní) umístit rodinné domy na pozemcích takovým způsobem, aby nezastavěná část stavebního pozemku byla orientována do volné krajiny, tedy k pásu veřejné zeleně.

Pro pozemky 10,11,27 – 33 není pevná stavební čára definována.

Pro pozemky 1,2,17-26,34-36 platí kromě pevné stavební čáry také pevná orientace hřebene rodinného domu a to kolmo k silnici, tedy štítem do ulice.

Upřesnění podmínek prostorového uspořádání stavby

Stavby hlavní, tj. stavby vždy související s funkčním určením stavebního pozemku.

Stavby doplňkové, tj. stavby, které se stavbou hlavní svým účelem a umístěním souvisejí, a které zabezpečují funkčnost stavby hlavní (její užitelnost) nebo doplňují základní funkci stavby hlavní.

Výška zástavby

Obytná zástavba se předpokládá s rodinnými domy venkovského typu s jedním nadzemním podlažím bez využitého podstřešního prostoru a dále rodinnými domy s jedním nadzemním podlažím a podkrovím.

Studie definuje maximální výšku stavby rodinných domů s výškou hřebene střechy do 9,0 m od úrovně čisté podlahy přízemí.

Atypické formy domů (např. bez přesahu střech) jsou přípustné za podmínky dodržení objemových parametrů stavby.

V rámci výstavby samostatných vedlejších objektů (garáže, kůlny, přístřešky, zahradní domky) jsou přípustná také nekrytá parkovací stání řešená formou pojízdné zpevněné plochy, dále krytá parkovací stání, to je zpevněná pojízdná plocha zastřešená otevřeným přístřeškem, nebo garážemi. Tyto stavby je možné navrhnout se sedlovou, pultovou i plochou střechou, přičemž se klade důraz na to, aby stavba vedlejší nezastiňovala svým měřítkem stavbu hlavní.

Stavební čára

Na stavebních parcelách jsou stavební čarou vymezeny podél komunikací zastavovací plochy pro umístění jednotlivých rodinných domů, stavební čára je určena převážně ve vzdálenosti 6 m od přední hranice pozemku s uličním prostorem. Což je vzdálenost stavby hlavní od hranice pozemku. Uliční čára je graficky vyznačena v přiložené situaci urbanistické koncepce.

Tato čára je překročitelná u stavby hlavní např. přístřeškem (markýzou) nebo terasou.

Do zastavěnosti se nezapočítává plocha bazénů, okapových chodníků a zpevněných ploch.

Arkýře a balkony jsou stavby nepřípustné. Pokud budou rodinné domy obsahovat větší předsazená zastřešení hlavního vstupu směrem ke komunikaci, rozumí se dodržení uliční čáry k hlavní části budovy RD.

Přípustný je rodinný dům nepodsklepený, nebo částečně, či úplně podsklepený.

Odstupy staveb

Poloha RD vůči bočním hranicím je určena minimálním možným odstupem tj. min. 2 m od společných hranic a současně vzdálenost mezi RD min. 7 m pokud mají do příslušné fasády okna obytné místnosti. Mezi novými pozemky je tak navržena poloha novostavby RD min. 3,5 m od hranice pozemku, aby byly dodrženy odstupy staveb 7 m i při jejich časové etapizaci řešení dokumentace a výstavby. Z uvedeného vyplývá, že není nezbytné dodržet odstup RD od sousední stavební parcely 3,5 m, pokud nejsou tímto směrem okna obytné místnosti.

Pro umístění krytých garážových stání a pro umístění garáží, které budou provedeny jako samostatné stavby nebo jako součást rodinného domu, platí dodržení vzdáleností ke hranicím pozemku min. 2,0 m, pokud nepůjde o výjimku.

Parkování

Parkování obyvatel této lokality se předpokládá na vlastním pozemku u RD a vyhrazených parkovacích stáních podél komunikace, nikoli na komunikaci. Součástí objektu bude proto vždy garáž, přístřešek nebo stání pro minimálně 2 osobní vozidla.

Před objektem na vlastním pozemku musí být zajištěno minimálně 1 parkovací místo. Tedy v případě stavby dvojgaráže, musí být na pozemku ještě alespoň zpevněná plocha pro min.1.os.auto.

Pokud bude v rodinném domě více bytů, musí být zvětšen počet garážových míst nebo parkovacích stání odpovídajícím způsobem tj. tak, že musí být vždy alespoň 1 parkovací stání na vlastním pozemku na každou samostatnou bytovou jednotku

Ostatní limity a podmínky

Každý RD bude disponovat akumulací nádrží na deš.vod o min. objemu 4,0 m³ a více. Přepady těchto nádrží budou zapojeny do systému jednotné kanalizace.