

Struktura nového zastavění je rozčleněna do několika souborů, odlišujících se hustotou zástavby a způsobem využití:

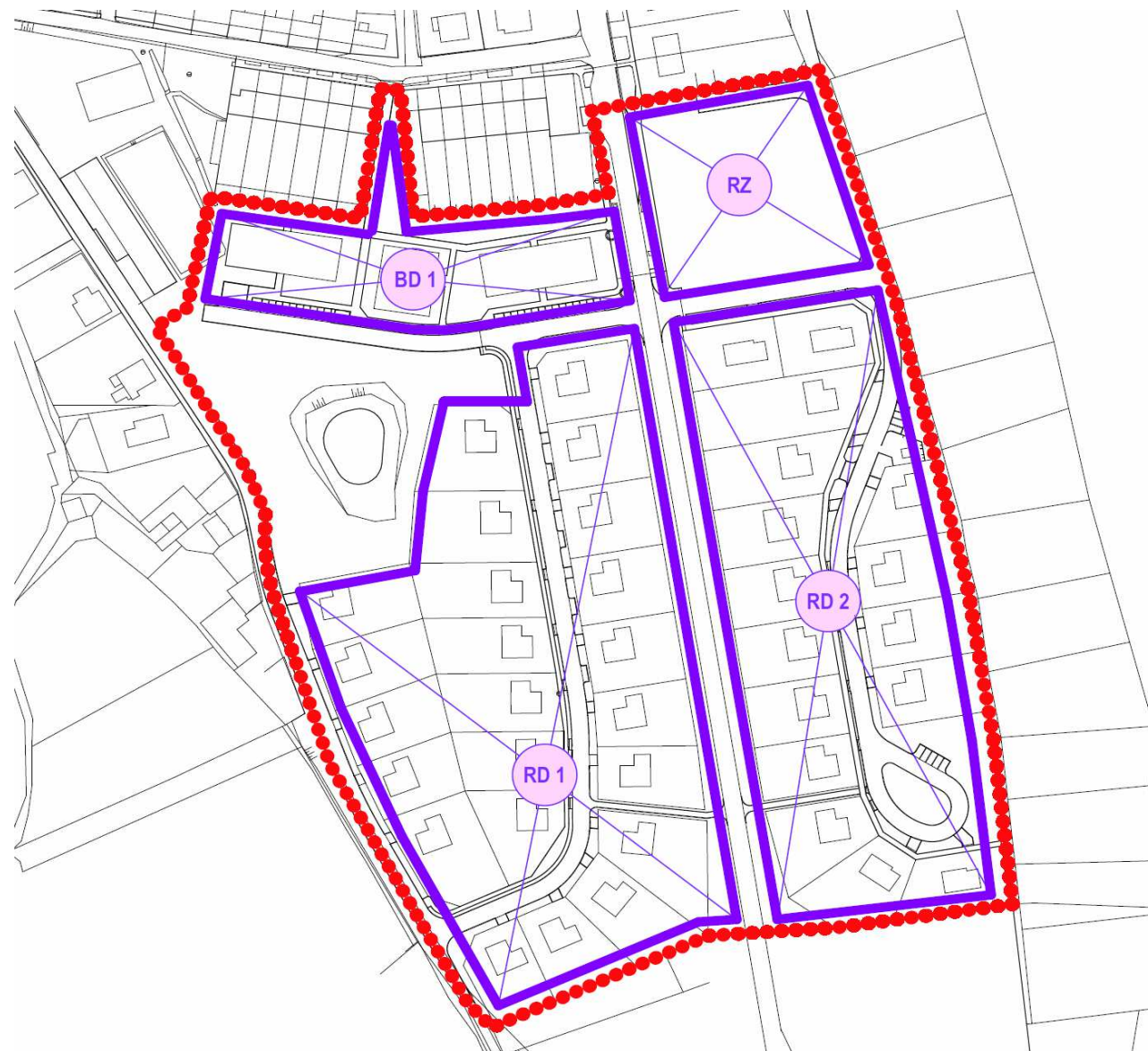
soubor BD1 s bytovými domy - viladomy

soubor RD1 a RD2 s pozemky pro stavbu rodinných domů individuálních

soubor RZ připravený jako rezerva pro stavbu bydlení s doplňkovou funkcí občanské vybavenosti nebo přímo pro vhodnou občanskou vybavenost pro širší území.

Území je obsluhováno nově navrženými místními komunikacemi napojenými na stávající silnici II. Třídy a na místní komunikaci Na Ohradě. Hlavní komunikační uzel – hlavní křižovatka - je při severní straně řešeného území.

V území je rovněž dostatek pěších propojení zkracujících docházkovou vzdálenost do centra i ven do volné přírody.



A.6 KONCEPCE OBJEKTŮ – RODINNÉ DOMY

Velikost jednotlivých objektů musí vycházet a respektovat velikost parcely, na které se objekt nachází, minimální plošné zastoupení zeleně na pozemcích rodinných domů bude min. 40%;

Studie pokládá z hlediska urbanisticko-architektonického charakteru nové městské části za důležité:

- **preferovat jednoduchou geometrii architektonického tvarosloví (jednoduchý obdélný půdorys, jednoduché tvary střech (přímé linie hřebenů, žlabů, atik), jednoduché tvary otvorů (horizontální nadpraží oken a dveří na fasádě), apod.**

- **preferovat zemité přírodní odstíny fasád (bílá, okrová, písková, béžová)**

- **preferovat přírodní barvu střešních krytin**

- **na fasádách a střechách preferovat povrchové úpravy, které se nelesknou (používat neglazované výrobky)**

- **zpevněné plochy na pozemcích řešit přednostně jako schopné zásaku (dlažba prorostlá trávou apod.)**

- **pro keře a stromy na pozemcích preferovat místní druhy, preferovat listnatou zeleň před jehličnany**



Budou respektovány platné předpisy týkající se zejména vymezení a využívání pozemků, umístování staveb a vzájemných odstupů staveb,

každý stavební pozemek bude napojen na veřejně přístupnou pozemní komunikaci,

odstavná a parkovací stání rezidentů rodinných domů budou vždy umístěna na pozemku, na němž je umístěna příslušná stavba rodinného domu,

minimální kapacita bude dvě stání pro jeden rodinný dům,

zbývající počet odstavných a parkovacích stání pro návštěvníky bude umístěn na pozemcích

komunikací a prostranství místního významu, kapacita bude odpovídat příslušné ČSN, vč. počtu stání dle Vyhl. 398/2009,

jednotlivé objekty budou přípojkami napojeny na novou gravitační splaškovou kanalizaci a na další inženýrské sítě v ulici (NN, STL plynovod, sdělovací sítě atd.),

dešťové vody ze střech a zpevněných ploch budou zachyceny na pozemku, na němž je umístěna příslušná stavba s bezpečnostním přepadem do dešťové kanalizace;

PROSTOROVÉ REGULATIVY PRO RODINNÉ DOMY

Závazně jsou ve **výkrese regulací** vymezeny následující prostorové regulativy, které určují podmínky výstavby všech objektů v řešeném území;

Základní pojmy pro regulaci rodinných domů:

stavba hlavní – stavba rodinného domu,

rodinné domy budou mít na hlavním objemu střechu sedlovou, popř. sedlovou s polovalbou, valbovou nebo střechu plochou

úroveň hlavního podlaží je myšlena převládající úroveň čisté podlahy v 1. nadzemním podlaží rodinného domu

garáž – stavba pro umístění osobního automobilu;

garáž bude hmotově integrovaná do stavby RD (uzavřená nebo otevřená),

umístění samostatné garáže se připouští, ale pouze na zastavitelné ploše pro stavbu hlavní,

garáž a parkovací stání na pozemku budou umístěny vždy tak, aby byl použit sjezd na místní komunikaci dle vymezení studií;

stavba doplňková – stavba s doplňkovou funkcí pro užívání pozemku u RD,

bude umístěná na zastavitelné ploše pro stavbu hlavní nebo na zastavitelné ploše pro stavbu doplňkovou,

bude do **max plochy zastavění 25m²**, spíše obdélníkového půdorysu, **a max výšky 3m od upraveného terénu** střecha stavby doplňkové bude **plochá nebo pultová do 10 stupňů**, podél komunikace II.třídy bude spádována ke komunikaci

při umístění **všech staveb a zpevněných ploch** na pozemku pro stavbu rodinného domu bude dodržen požadavek územního plánu na minimální plošné zastoupení zeleně 40%;

zastavitelná plocha pro stavbu hlavní – je plocha pro umístění stavby hlavní, doplňkové či samostatné garáže. Je jednoznačně vymezena stavební čarou plnou a volnou, viz výkres regulace s označením plochy barvou šedou;

zastavitelná plocha pro stavbu doplňkovou - je plocha pro umístění pouze stavby doplňkové, viz výkres regulace s označením plochy barvou zelenou; ;

stavební čára plná (při sjezdu na místní komunikaci)

hranice, rozhraní mezi stavbou a nezastavěnou částí pozemku při místní komunikaci se sjezdem na pozemek, stavební čáru nesmí objekt překročit v celém svém průběhu, viz výkres regulace s označením červenou plnou čarou

před stavební čáru smí vystupovat balkony, arkýře, římsy nebo jiné konstrukce přiměřené rozsahem, tvarem a funkcí, které jsou součástí hlavního objemu objektu;

Je přípustné se stavební čarou plnou ustoupit na "zastavitelnou plochu pro stavbu hlavní", viz výkres regulace s označením červenou čerchovanou čarou, **ale max. do vzdálenosti 10metrů od hranice pozemku při místní komunikaci**, tzn. stavební čára plná může být umístěná od 6 do 10m od hranice pozemku dle požadavku investora

Výjimku tvoří pozemek č. 13 lokality RD2, kdy je stavební čára plná ve vzdálenosti 4m od hranice pozemku při místní komunikaci

stavební čára volná

je nejzašší hranice pro umístění stavby hlavní či samostatné garáže na pozemku. Je to rozhraní, které nesmí hlavní objekt překročit, smí však od ní libovolně ustoupit do zastavitelné části. Zastavění je přerušitelné v celé její délce.

Před stavební čáru smí vystupovat balkony, arkýře, římsy nebo jiné konstrukce přiměřené rozsahem, tvarem a funkcí, které jsou součástí hlavního objemu objektu;

vstupy do objektů - budou přímo do úrovně 1. NP, nepřipouští se budování sjezdů do suterenních podlaží;

osazení na terén- objekty budou osazovány tak, aby byl poměr objemu zeminy mezi násypy a zářezy vyrovnán;

oplocení pozemku při místní komunikaci se sjezdem od RD bude maximalni vyšky 1,2m.

Průhlednost oplocení bude 30% s minimem zděných pilířů. Plná podezdívka se připouští, ale max do výše 60cm nad úroveň terénu,

doporučuje se, aby oplocení ustoupilo až k umístěnému RD, zejména u vjezdu do garáže. Při posunu oplocení k RD platí regulace na "ostatní oplocení",

ostatní oplocení - mezi pozemky a zadní část pozemků - bude maximalni vyšky 1,8m od neupraveného terénu,

oplocení při komunikaci II. Třídy a oplocení v těsném sousedství veřejné zeleně bude s ocel. výpletem či svařovanou sítí do výše 1,8m na ocelové sloupky. Lze doplnit o betonový sokl do výše max 30cm. Přesné vymezení viz výkres regulace. Oplocení je doporučeno doplnit o živé ploty z místních dřevin a keřů. U oplocení mezi pozemky bude dodržena max výška 1,8m, materiálově bez omezení.

žádoucí jsou živé ploty z místních dřevin a keřů – habr, svída, zlatice, tavolník, dříšťál a výsadba vysokokmenů ovocných stromů;

barevnost objektů

fasády objektů budou mít **zemité a světlé přírodní odstíny fasád (bílá, okrová, písková, béžová)**
střešní krytina bude v zemitých odstínech - **přírodní cihlová, červeno-hnědá, světle a tmavě hnědá a antracitová**

REGULATIV PRO RODINNÉ DOMY SE SEDLOVOU STŘECHOU - sklon 25° až 29°

orientace hřebene střechy

viz příloha B.4 VÝKRES REGULACE . Orientací hřebene střechy se rozumí směr hřebene hlavního objemu stavby ve vztahu k přilehlé komunikaci;

šíře štítové stěny kolmo k hřebeni

Šíře štítové stěny hlavního objektu **nesmí překročit 10m**;

výška zástavby

rodinné domy budou mít 1. nadzemní podlaží s možným využitím podkrovi, podsklepení objektu je přípustné. úroveň podlah hlavního nadzemního podlaží se uvažuje max. 0,4 m od úrovně upraveného terénu, **výška hřebene max. 6,0m** od úrovně hlavního nadzemního podlaží

tyto limitní hodnoty nebudou překročeny ani v případě podsklepení objektů. Požadavky na světle výšky v rodinných domech jsou dány § 40 vyhl. č. 268/2009 Sb. o technických požadavcích na stavby;

Sklon a tvar střech

Rodinné domy budou mít na hlavním objemu střechy sedlove, popř. sedlove s polovalbou a sklonem střešní roviny 25° až 29°.

Hřeben bude orientován dle vykresu **regulace** a umístěný symetricky v ose hlavního průčelí.

U zastřešení bočních traktů se připouští střechy sedlové, pultové, ploché.

REGULATIV PRO RODINNÉ DOMY SE SEDLOVOU STŘECHOU - sklon 30° až 34°

orientace hřebene střechy

viz příloha B.4 VÝKRES REGULACE . Orientací hřebene střechy se rozumí směr hřebene hlavního objemu stavby ve vztahu k přilehlé komunikaci;

šíře štítové stěny kolmo k hřebeni

Šíře štítové stěny hlavního objektu **nesmí překročit 10m**;

výška zástavby

rodinné domy budou mít 1. nadzemní podlaží s možným využitím podkrovi, podsklepení objektu je přípustné. **úroveň podlah hlavního nadzemního podlaží se uvažuje max. 0,4 m od úrovně upraveného terénu, výška hřebene max. 7,0m** od úrovně hlavního nadzemního podlaží

tyto limitní hodnoty nebudou překročeny ani v případě podsklepení objektů. Požadavky na světle výšky v rodinných domech jsou dány § 40 vyhl. č. 268/2009 Sb. o technických požadavcích na stavby;

Sklon a tvar střech

Rodinné domy budou mít na hlavním objemu střechy sedlove, popř. sedlove s polovalbou a sklonem střešní roviny 30° až 34°.

Hřeben bude orientován dle vykresu **regulace** a umístěný symetricky v ose hlavního průčelí.

U zastřešení bočních traktů se připouští střechy sedlové, pultové, ploché.

REGULATIV PRO RODINNÉ DOMY SE SEDLOVOU STŘECHOU - sklon 35° až 45°

orientace hřebene střechy

viz příloha B.4 VÝKRES REGULACE . Orientací hřebene střechy se rozumí směr hřebene hlavního objemu stavby ve vztahu k přilehlé komunikaci;

šíře štítové stěny kolmo k hřebeni

Šíře štítové stěny hlavního objektu **nesmí překročit 9m**;

výška zástavby

rodinné domy budou mít 1. nadzemní podlaží s možným využitím podkrovi, podsklepení objektu je přípustné.

úroveň podlah hlavního nadzemního podlaží se uvažuje max. 0,4 m od úrovně upraveného terénu, výška hřebene max. 8,0m od úrovně hlavního nadzemního podlaží

tyto limitní hodnoty nebudou překročeny ani v případě podsklepení objektů. Požadavky na světle výšky v rodinných domech jsou dány § 40 vyhl. č. 268/2009 Sb. o technických požadavcích na stavby;

Sklon a tvar střech

Rodinné domy budou mít na hlavním objemu střechy sedlove, popř. sedlove s polovalbou a sklonem střešní roviny 35° až 45°.

Hřeben bude orientován dle vykresu **regulace** a umístěný symetricky v ose hlavního průčelí.

U zastřešení bočních traktů se připouští střechy sedlové, pultové, ploché.

REGULATIV PRO RODINNÉ DOMY S VALBOVOU STŘECHOU

orientace hřebene střechy

viz příloha B.4 VÝKRES REGULACE . Orientací hřebene střechy se rozumí směr hřebene hlavního objemu stavby ve vztahu k přilehlé komunikaci;

výška zástavby

rodinné domy budou mít 1. nadzemní podlaží, využitím podkrovi a podsklepení objektu je přípustné.

Úroveň hlavního nadzemního podlaží se uvažuje max. 0,4 m od úrovně upraveného terénu, **nasazení okapní římsy max. 2,7 m** od úrovně hlavního nadzemního podlaží

Tyto limitní hodnoty nebudou překročeny ani v případě podsklepení objektů.

Požadavky na světle výšky v rodinných domech jsou dány § 40 vyhl. č. 268/2009 Sb. o technických požadavcích na stavby.

Sklon a tvar střech

Rodinné domy budou se **sklonem střešní roviny 20-30°**.

Hřeben bude orientován dle vykresu **regulace**.

U zastřešení bočních traktů se připouští střechy ploché.

REGULATIV PRO RODINNÉ DOMY S PLOCHOU STŘECHOU sklon 3° až 5°

vymezení parcel s možností umístit domy s plochou střechou

domy s plochou střechou je možné umístit na pozemcích pro rodinné domy č. 1-6, 12-31 a 36-39

výška zástavby

rodinné domy budou pouze s 1. nadzemním podlaží, podsklepení objektu je přípustné. .

Úroveň hlavního nadzemního podlaží se uvažuje max. 0,4 m od úrovně upraveného terénu, **výška atiky max.3,5m** od úrovně hlavního nadzemního podlaží

Tyto limitní hodnoty nebudou překročeny ani v případě podsklepení objektů.

Požadavky na světle výšky v rodinných domech jsou dány § 40 vyhl. č. 268/2009 Sb. o technických požadavcích na stavby.

Sklon a tvar střech

Rodinné domy budou se sklonem střešní roviny **3-5°**.

U zastřešení bočních traktů se připouští střechy ploché.