

## Příloha č. 2 – Podrobnosti k bodu VI. tohoto záměru

### Využití pozemků

Využití pozemků je dáno platným územním plánem, území studie je dále upřesňuje:

### Výtah podmínek využití území dané územním plánem:

Pro aplikaci podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití platí tyto obecné zásady:

- musí být zajištěn přechod zástavby do krajiny, zástavba při okrajích zastavitelných ploch směrem do krajiny musí být situována tak, aby nezastavěná část stavebního pozemku směřovala směrem do volného území, ve zvlášť odůvodněných případech je možné přechod do krajiny zajistit ozeleněním po obvodu stavebního pozemku.

### Plochy bydlení – Bv (po vydání změny č.1 ÚP - BV)

#### Charakteristika ploch

- stávající i zastavitelné plochy obytné zástavby rodinných domů, část stávající zástavby je doplněna hospodářským zázemím

#### Hlavní využití

- bydlení v rodinných domech

#### Přípustné využití

- veřejná prostranství
- zeleň
- dopravní a technická infrastruktura související s využitím plochy
- záliv a přístřešek autobusové zastávky
- garáže, odstavná a parkovací stání, související s využitím plochy
- stavby pro rodinnou rekreaci

#### Podmíněně přípustné využití

- zázemí s bydlením na venkově související a sloužící výhradně pro vlastní potřebu, nesnižující kvalitu prostředí bydlení, např. dílny, stavby pro hospodářská zvířata pro samozásobitelský chov, bazény, skleníky. Využití svými negativními vlivy nesmí překračovat limitní hodnoty stanovené zvláštními právními předpisy.

Veškeré další podmíněně přípustné využití nesmí svým provozem, dopravou, hlukem, vibracemi, znečišťováním ovzduší, teplem, prachem či světlem narušit pohodu bydlení. Případný rozsah vlivu a splnění požadavků podle zvláštních právních předpisů je třeba prověřit v rámci přípravy stavby v příslušných řízeních:

- podnikatelská činnost
- drobná řemeslná výroba, obchod, služby (např. krejčovství, kadeřnictví, kosmetika, oprava obuvi, ordinace apod.)
- občanské vybavení místního významu
- bydlení seniorů
- chov hospodářských zvířat
- s tím související skladování krmiva a produktů
- ubytovací zařízení
- a to pouze při prokázání souladu s hlavním využitím – bydlením, při splnění požadavků na odstavná a parkovací stání

#### Nepřípustné využití

- bydlení v bytových domech

Využití, které by bylo v rozporu s hlavním využitím plochy nebo by mohlo narušit pohodu bydlení zejména svým provozem, dopravou, hlukem, vibracemi, znečišťováním ovzduší, teplem, prachem, či světlem, zejména:

- stavby pro obchod obsahující prodejní plochu nad 500 m<sup>2</sup>
- stavby pro výrobu a skladování
- těžba
- dále: čerpací stanice PHM, myčky aut, diskotéky, hromadné a řadové garáže, autobazary

#### Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu

- maximální výška: jedno nadzemní podlaží, podlažnost stávajících staveb bude respektována, u objektů v souvislé uliční zástavbě musí výška objektů (římsy) zohlednit výšku okolních staveb
- maximální přípustná intenzita zastavění stavebního pozemku je 60 % včetně zpevněných ploch. Případná vyšší intenzita zastavění ve stabilizovaných plochách bude respektována, v případě změn v území může být zachována, ale nesmí být již navýšena.
- stavby musí svým charakterem odpovídat venkovskému obrazu sídla

#### Prostorové regulativy staveb stanovené územní studií:

- hlavní stavební čára – na tuto čáru bude umístěna hlavní hmota domu, garáže či zastřešení stání vozidel
- vedlejší stavební čára – nadzemní stavby nepřekročí tuto stavební čáru
- stavební čáry nepřekročí garáž ani jiná stavba. Před stavební čáru může předstoupit prvek závětrí, arkýře, zimní zahrady, pergoly apod.
- úroveň vstupního podlaží bude max. 0,30 m nad nejvyšší bod upraveného přilehlého terénu
- každý rodinný dům bude mít na svém pozemku min. 3 stání osobních vozidel (včetně garáže), doporučují se 4 stání.
- boční odstupy RD a dalších staveb se budou řídit vyhl. č.146/2024 Sb.
- oplocení – ze strany ulice a po stavební čáru bude provedeno oplocení zídka, dřevěným plotem nebo jejich kombinací či živým plotem do max. výšky max. 1,3m nad nejvyšší bod upraveného přilehlého terénu. Použití betonových tvárnic, tvarovek či prefabrikátů je možné pouze do výšky max. 0,5m konstrukce plotu. Výše lze tyto prvky použít pouze v podobě sloupků do půdorysného rozměru 0,5m x 0,5m. Poloha průčelního oplocení je zakreslena v grafické části územní studie.
- oplocení všech pozemků za stavební čárou lze provést drátěným plotem či dřevěným plotem venkovského charakteru. Mezi domy je možné provést toto oplocení plnou stěnou v rozsahu zakresleném ve výkrese č. 02 Koordinační výkres s regulativy. Oplocení za stavební čárou bude do max. výšky 2m nad nejvyšší bod upraveného přilehlého terénu.
- veškeré dešťové vody ze střech a zpevněných ploch budou likvidovány vsakem na vlastním pozemku.

#### RD

- výšková regulace je stanovena variantně:
  - a) jedno nadzemní podlaží + symetrická sedlová střecha o sklonu 35-42 stupňů, s výškou římsy max. 3,6m
  - b) jedno nadzemní podlaží + symetrická valbová střecha o sklonu 30-35 stupňů s výškou římsy max. 3,2m.
  - c) jedno nadzemní podlaží s rovnou střechou v zaatikovém provedení s povrchem ze sypaného kačírku či ozeleněnou střechou
- případná garáž bude buď v rámci domu nebo k němu přiléhat, bude osazena na terénu, střecha garáže či stání bude tvarem odpovídat střeše na RD nebo bude rovná
- případný přístřešek parkovacího stání může předstoupit hlavní stavební čáru až o 3m