

VÝHLEDY - NAPAJEDLA

FUNKČNÍ A PROSTOROVÁ REGULACE

PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ STAVEB

LISTOPAD 2015

1. PREAMBULE

V souladu s platným Územním plánem města Napajedla je upřesněn funkční regulativ pro pozemky určené pro výstavbu rodinných domů. Regulativ zpřesňuje i zpřísňuje podmínky pro využívání konkrétního území v dokumentu Územní studie, vypracované autorizovaným architektem Ing. arch. Pavlem Mudříkem. Vztahuje se ke stavebním pozemkům, označeným v grafické příloze „hlavní výkres“ územní studie.

Celé řešené území je platným územním plánem a územní studií obytné zóny řešeno a navrženo jako prostor pro bydlení čisté, tedy bez dalších funkcí. Jedná se o území zástavby rodinných domů v obytných zahradách, vzájemně se doplňujících v jeden obytný celek.

Všechny stavby, umístěné na pozemcích řešeného území, jež jsou součástí územní studie musí, splňovat následující závazné funkční a prostorové regulační podmínky.

2. ZÁVAZNÉ FUNKČNÍ REGULATIVY VÝSTAVBY

Zastavovací plán územní studie zóny člení území na funkční plochy, a to plochy veřejného prostoru (vše, co je vně soukromých zahrad s domy) a plochy soukromé, pro bydlení v rodinných domech v zahradách.

PLOCHY PRO BYDLENÍ V RODINNÝCH DOMECH

OBSAH: plochy pro čisté bydlení v rodinných domech v obytných zahradách

URČENÉ VYUŽITÍ: bydlení v rodinných domech v obytných zahradách, s funkcí pobytovou, rekreační a okrasnou

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- stavby pro chov domácích zvířat
- stavby pro individuální rekreaci
- stavby pro výrobu a skladování
- stavby pro řemesla a služby

(jedná se o zřizování dílen, např. truhlářských, zámečnických, automechanických apod., které svým provozem narušují klid v lokalitě a zvyšují frekvenci dopravy a nároky na parkování, případně skladování odpadu atd., drobné služby nevyžadující samostatný provoz a prostory, jejichž činnost je realizována v rámci vlastní obytné plochy jsou povoleny

- stavby pro obchodní účely

(jedná se o obchodní jednotky, prodejny, jak integrované, tak samostatně stojící)

- stavby restaurační (restaurace, bufety, rychlé občerstvení, výroba gastro produktů)

- hřiště, sportoviště, jakéhokoli typu
- zahradní skleníky nad 15 m² zastavěné plochy, fóliovníky jakékoli velikosti
- samostatné garáže, přístřešky, obytné zahradní domky, kůlny, sklady, kromě objektů zahradní techniky do 8 m² plochy (např. 2 x 4 m²), které budou lehké, dřevěné, nevytápěné
- všechny druhy činností a staveb, které svými negativními vlivy přímo, či nepřímo narušují klid a pohodu prostředí uvnitř obytné zóny

STAVBY DOPLŇKOVÉ (povolené):

- garáže vestavěné do hlavního objektu rodinného domu a garáže s hlavním objektem pevně spojené, tvořící jednu stavební hmotu
- přístřešky pro auta přiléhající a spojené s hlavním objektem
- drobné vodní prvky v zahradách (fontány, kašny, jezírka)
- rekreační, zahradní bazény
- malé zahradní skleníky do 15 m² zastavěné plochy a 2,2 m výšky
- drobná sadovnická architektura, jako jsou lavičky, plastiky, otevřené altány.....

PODMÍNKY:

Garážování a parkování obyvatel rodinných domů obytné zóny nutno zajistit v rámci vlastních pozemků, a to v minimálním rozsahu 1 garážové stání a 1 parkovací stání

3. ZÁVAZNÉ REGULATIVY PRO UMISŤOVÁNÍ STAVEB NA POZEMCÍCH

PLOCHY PRO VÝSTAVBU OBJEKTŮ, ZÁVAZNĚ VYMEZENÉ STAVEBNÍMI REGULAČNÍMI ČARAMI:

Všechny objekty musí být na pozemku situovány ve vymezené ploše, vyznačené regulačními čarami, při dodržení odstupů všech staveb, a to dle vymezení ve výkresu dokumentace - územní studie, převážně však takto:

- minimálně 3,5 m od bočního pozemku souseda**
- minimálně 6m od hranice pozemku při vjezdu (platí jak pro garáž, tak pro hlavní objekt)**

NEPŘEKROČITELNÉ STAVEBNÍ ČÁRY:

Všechny objekty nesmí svým objemem v úrovni 1. NP překročit tuto stavební čáru. Mohou být situovány na hranu stavební čáry, nebo od ní být odsazeny dovnitř hloubky pozemku.

(viz výkres – hlavní situace dokumentace – územní studie)

POLOHA UMÍSTĚNÍ PŘÍSTUPU:

Poloha umístění vjezdu a vstupu na pozemek je závazná.

(viz výkres – hlavní situace dokumentace – územní studie)

POZNÁMKA:

UMÍSTĚNÍ STAVBY NA KAŽDÉM POZEMKU V LOKALITĚ VÝHLEDY JE VYZNAČENO NA HLAVNÍM VÝKRESE DOKUMENTACE – ÚZEMNÍ STUDIE, VÝŠE UVEDENÉ REGULATIVY JSOU ZDE UPLATNĚNY, AVŠAK S OHLEDEM NA TVAROVÉ VÝJIMKY NĚKTERÝCH POZEMKŮ, JSOU I ZDE VÝJIMKY ODSUPOVÉ. PROTO ZA ZÁVAZNÉ PRAVIDLO PRO UMÍSTĚNÍ OBJEKTŮ NA POZEMCÍCH BUDE POVAŽOVÁNO ŘEŠENÍ – ZAKRESLENÍ NA HLAVNÍM VÝKRESE DOKUMENTACE – ÚZEMNÍ STUDIE.

GARÁŽE, GARÁŽOVÉ PŘÍSTŘEŠKY:

Musí být součástí hlavní stavby rodinného domu, nebo s ní být stavebně spojeny, a musí dodržovat všechny závazné stavební čáry a odstupy. (3,5 m od sousedních pozemků po stranách, 6 m od oplocení vjezdové brány)

PARCELACE POZEMKŮ:

Parcelace pozemků je vymezena geometrickým plánem č. 3213-230/2015, vyhotoveným Ing. Ludkem Zlámalem, GEOZET s.r.o., a ověřeným katastrálním úřadem ve Zlíně dne 25. 11. 2015. Kromě ploch komunikací a ploch technické infrastruktury je v území vymezeno 54 stavebních pozemků.

Připouští se možnost slučování a přerozdělení dvou i více parcel s tím, že nebudou měněny počty a pozice vjezdů na pozemky a výměra jednotlivých stavebních parcel bude minimálně 700 m².

4. ZÁVAZNÉ OBJEMOVÉ A PROSTOROVÉ REGULATIVY VÝSTAVBY

Návrhy a projektová dokumentace jednotlivých staveb v území musí být vypracovány autorizovaným architektem, nebo autorizovaným inženýrem registrovanými u ČKAIT.

- předepisuje se tato podlažnost: stavby jednopodlažní v celém objemu, stavby dvoupodlažní v celém objemu, stavby dvoupodlažní s jednopodlažní částí (tato jednopodlažní část domu se připouští s pultovou i plochou střechou
- připouští se možnost 1 podzemního podlaží, které smí vystupovat maximálně 1,0 m nad terén v nejnižší úrovni okolního neupraveného terénu
- připouští se střecha pultová, sedlová se štíty, u dvoupodlažních staveb, střecha pultová, sedlová se štíty, plochá, u jednopodlažních staveb, nepřipouští se střecha valbová, křížová, polovalbová
- zakazují se prvky pseudoslohů, jako jsou arkýře, věžičky, rizality, také historizující styly
- předepisuje se maximální výška okapové hrany 5,5 m nad terénem
- předepisuje se maximální výška hřebene sedlové střechy 8 m nad terénem
- předepisuje se sklon střech maximálně 40 stupňů
- připouští se použití střešních oken a kompaktně řešených vikýřů, naložených na ploše střechy, nikoli vycházejících z obvodové stěny
- předepisuje se výška a vzhled oplocení (viz. samostatná část, Část 5)

MAXIMÁLNÍ ZÁSTAVĚNÁ PLOCHA OBJEKTŮ:

Pozemky budou zastavěny stavbami, vymezenými půdorysem obvodových zdí rodinných domů a garáží (do této plochy se nezapočítávají pergoly, přesahy střech a terasy na terénu).

- pro pozemek o velikosti do 1000 m²160 m² zastavěné plochy objektem
- pro pozemek o velikosti od 1000 – 1 400 m²210 m² zastavěné plochy objektem
- pro pozemek o velikosti nad 1 400 m²260 m² zastavěné plochy objektem

Vše s možnou maximální odchylkou 5%.

MINIMÁLNÍ PROCENTO ZELENĚ NA JEDNOTLIVÝCH POZEMCÍCH: 70 % z plochy pozemku

Udává se podíl ploch zeleně (zatravněné plochy, plochy užitkových a okrasných záhonů, plochy zatravněné pobytové).

5. ZÁVAZNÉ REGULATIVY OPLOCENÍ

Jednotné řešení oplocení v uličním prostoru, včetně řešení vjezdových bran a vstupních branek, ploch pro odpadní nádoby, pilířků a skříní na elektro a plyn je závazné a je stanoveno jednotnou projektovou dokumentací a nelze ji žádnými úpravami měnit.

-Maximální výška oplocení v uličním prostoru je **1,2 m**, oplocení se předepisuje lehké, transparentní, pletivové (bude realizováno jednotně, a bude součástí pozemku)

-Maximální výška oplocení mezi sousedními pozemky je **1,5 m**, předepisuje se oplocení lehké, transparentní, pletivové (bude realizováno jednotně a bude součástí pozemku)

-Doporučuje se transparentní oplocení doplnit popínavou zelení, nebo předsazenou, samostatně rostoucí, stříženou zelení

-Maximální výška stříhaného živého rostlinného oplocení je **1,5 m**, vyjma oplocení v uličním prostoru, kde se maximální výška rostlinného oplocení stanovuje ve shodě s výškou oplocení pletivového na **1,2 m**

-Není přípustné oplocení pozemků plně zděné, převyšující regulativ, nebo oplocení plně dřevěné, nebo ocelové, plechové a pod.

-Pro celou lokalitu bude použito jednotného řešení pro zabudování skříní plynu, elektro a slaboproudu v uliční frontě

6. DALŠÍ PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ STAVEB

Podmínkou pro vydání souhlasu s provedením stavby rodinných domů je ukončení probíhající výstavby inženýrských sítí a komunikací v celé lokalitě.

Rodinné domy musí být před vydáním souhlasu s užíváním stavby napojeny na:

**-veřejnou splaškovou kanalizaci, veřejnou vodovodní síť, rozvod elektrické energie
Připojení k rozvodu zemního plynu je nepovinné.**

Vlastní studnu je možné na pozemcích budovat až po připojení na veřejnou vodovodní síť.

V rámci projektové dokumentace jednotlivých rodinných domů musí být řešeno zachycení dešťových vod ze střech a individuálních zpevněných ploch na terénu na vlastních pozemcích!

Dešťová kanalizace v uliční síti slouží pouze pro odvodnění veřejných ploch!

7. ÚDAJE O POČTU LISTŮ REGULAČNÍCH PODMÍNEK

Závazné funkční a prostorové regulační podmínky pro umístění staveb mají 6 číslovaných stran, včetně titulní strany.