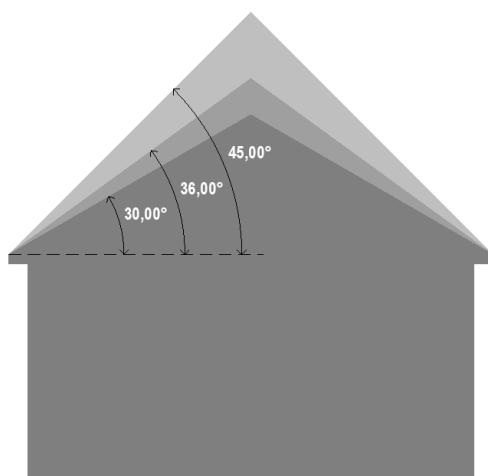


- Limity využití území
 - **Ochranná pásma:**
 - ochranná pásma jednotlivých inženýrských sítí, které budou nově vybudovány, investorem inženýrských sítí,
 - respektování stávajících ochranných pasem jednotlivých sítí, zejména ochranného pásma VN 22 KV,
- Územní regulace
 - **Uliční čára:**
 - vymezuje hranici oplocení nových parcel a vymezuje tak zároveň veřejný prostor (hranice mezi pozemky stavebníků a pozemky obce).
 - **Stavební čára:**
 - je rovnoběžná s uliční čarou a vymezuje závaznou polohu stavby hlavní (rodinný dům) od hranice pozemku, tedy od uliční čáry,
 - je stanovena na vzdálenost 6,0 m a u krajních pozemků na 5,0 m tak, aby prostor před rodinným domem bylo možné využít pro parkování osobního vozidla,
 - stavební čára je nepřekročitelná pro další doplňkové stavby včetně stavby garáže či přístřešků,
 - prostor mezi uliční čarou a stavební čarou, tedy prostor předzahrádek, dotváří veřejný prostor, a proto jsou na něj kladeny estetické, architektonické a urbanistické. Architekt či projektant musí tyto skutečnosti zohlednit při návrhu rodinného domu.
 - **Odstupy od sousedních pozemků:**
 - je pomyslná čára, která vymezuje maximální využití pozemku a je stanovena 2,0 m od hranice sousedních pozemků,
 - vymezení odstupu od sousedních pozemků má charakter pouze doporučující, nikoli závazný, a je tedy nutné případné překročení této pomyslné čáry projednat v rámci stavebního řízení před správními orgány.
- Prostorová regulace a architektonické řešení
 - **Intenzita využití pozemků:**
 - koeficient zastavění, tj. poměr plochy zastavěné budovami k ploše pozemku jednoho vlastníka v této ploše, se doporučuje maximálně 0,3,
 - koeficient zeleně, tj. poměr plochy nezastavěné a nezpevněné k ploše pozemku jednoho vlastníka v této ploše, se doporučuje minimálně 0,5.
 - **Stavby hlavní – rodinné domy:**
 - rodinné domy budou obsahovat minimálně jednu bytovou jednotku a maximálně tři bytové jednotky. Nesmí být schválena stavba, která obsahuje vyšší počet bytových jednotek,
 - izolované rodinné domy výjimečně sdružené dvojdomky,
 - musí být umístěny svým hlavním objemem závazně na stavební čáře, tzn. nesmí být umístěny ani před stavební čáru a ani nesmí být umístěny za stavební čáru,
 - pokud drobné přístřešky hl. vstupu předstupují před stavební čáru, mohou ji překročit, max. o 1,2 m a mohou být celkové délky rovnoběžně se stavební čarou max. 2,5 m,
 - výškové usazení staveb bude respektovat niveletu vozovky a uložení hlavních řadů inženýrských sítí v komunikaci,
 - $\pm 0,000$ úrovně podlahy vůči komunikaci či budoucímu upravenému terénu nesmí být od těchto upravených terénních ploch více jak 0,5 m (kolmice od hlavního vstupu z objektu směrem k veřejnému prostoru a hraně zpevněné komunikace),

- výška a objem staveb bude respektovat výškové a prostorové řešení navržené územní studií. Jedná se však o doporučující řešení, pokud architekt či projektant nalezne vhodnější prostorové řešení konkrétní stavby, lze jej akceptovat, musí ale respektovat charakter vesnické zástavby,
 - výška staveb hlavních je stanovena o jednom nadzemním podlaží s podkrovím, případně o jednom nadzemním podlaží bez podkroví,
 - podsklepení, resp. podzemní podlaží není předmětem regulace územní studie,
 - výška hřebene střech se doporučuje maximálně + 8,0 m nad upraveným terénem před hlavním vstupem do objektu,
 - typ střechy se stanovuje jako střecha šikmá – jiné typy střech jako ploché, pultové, apod. nejsou přípustné.
 - tvar střechy u staveb hlavních je stanoven jako sedlový - jiné tvary střech jako valbové, polovalbové, mansardové, apod. nejsou přípustné
 - minimální sklon střechy je stanoven na 30° a maximálně na 45° - jiné sklony střech nejsou přípustné, doporučený sklon je 36°,
 - přesah střechy u římsy střechy by měl být volen minimální, maximálně 0,5 m od vnější hrany obvodové konstrukce. V rámci terasy orientované směrem do zahrady investora může být přesah střechy prodloužen jako forma zastřešení terasy,
 - jiné typy, tvary střech či sklony jsou přípustné pouze v odůvodněných případech a to pouze u staveb vedlejších,
 - barevnost fasády či střechy není územní studií regulována – doporučují se světlejší odstíny, není vhodné použití výrazných a pestrých či sytých barev,
 - doporučená je štítová orientace dominantní části domu,
 - vikýř může být podélný i dělený.
- **Stavby vedlejší – garáže, přístřešky, přístavby, pergoly a další doplňkové stavby:**
 - stavební čára je pro tyto stavby nepřekročitelná. Tyto stavby tedy mohou být umístěny kdekoli na pozemku stavebníka, nesmí však překročit stavební čáru,
 - garážová stání mohou být realizována jako vestavěná, přistavěná k objektu (i ve formě přístřešku), případně samostatně stojící (vše v rámci zastavitelné plochy pro konkrétní pozemek),
 - tvar střechy u staveb vedlejších není regulován, doplňkové stavby však budou svým architektonickým výrazem respektovat znaky hlavního objektu,
 - pokud je stavba vedlejší, např. garáž součástí stavby hlavní, tj. tvoří jeden půdorysný celek, je doporučeno respektovat tvar a charakter střechy rodinného domu. Ve výjimečných případech lze připustit i např. plochou či pultovou střechou. Jiný tvar střechy nesmí negativně narušit architektonické a urbanistické kompozice lokality,
 - pokud bude zvolen odlišný tvar střechy stavby vedlejší, musí toto posoudit orgán územního plánování, či stavební úřad, zda jinou stavební formou nedojde k narušení vesnického charakteru lokality,
 - výška stavby vedlejší nesmí překročit výšku stavby hlavní,
 - objem stavby vedlejší nesmí překročit objem stavby hlavní.
 - **Oplocení uliční:**
 - bude umístěno na pozemku stavebníka na hranici stavebního pozemku = uliční čára a bude maximální výšky 1,5 m (doporučená výška je 1,2 m)
 - územní studie nestanovuje podobu a formu uličního oplocení,

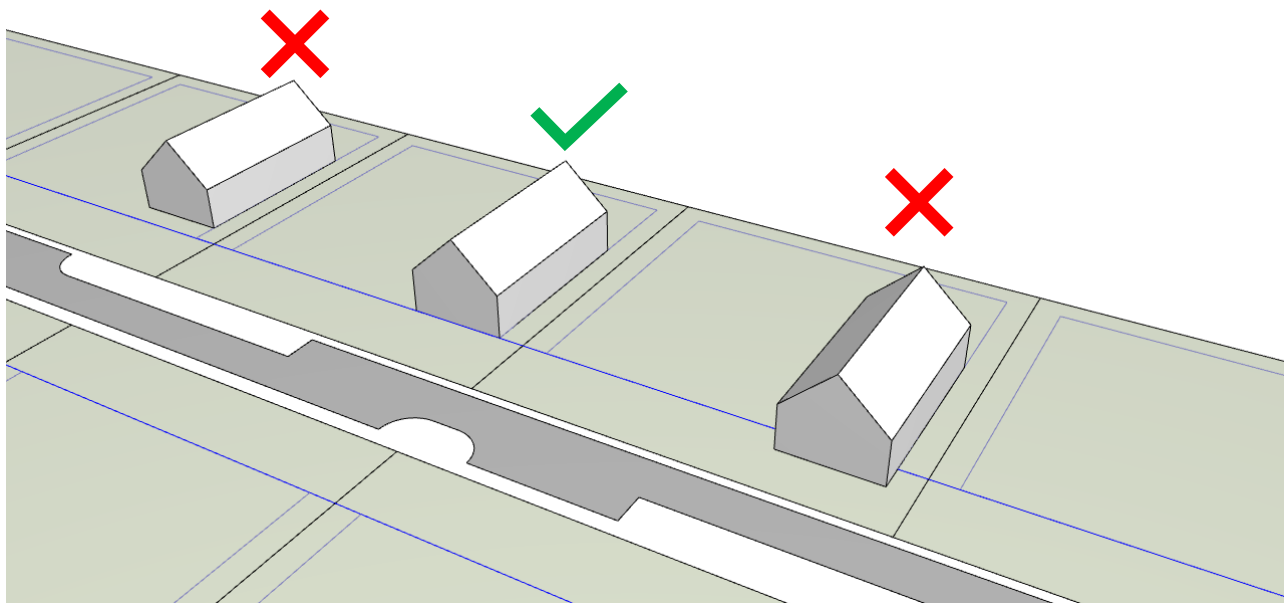
- v odůvodnitelných a výjimečných případech lze rozsah vymezení uličního oplocení změnit vůči této územní studii – musí být ale dodrženy architektonické a urbanistické kompozice lokality a změnou nesmí být tyto hodnoty negativně narušeny.
- uliční oplocení dotváří urbanistickou a estetickou hodnotu lokality a je nutné, aby jeho podobu posoudil orgán územního plánování, či stavební úřad. Bez návrhu uličního oplocení nelze vydat souhlasné vyjádření orgánu územního plánování, či stavebního úřadu na stavbu rodinného domu.
- **Oplocení ostatní:**
 - jedná se o oplocení mezi sousedními pozemky jednotlivých stavebníků,
 - minimální výška je shodná se zvolenou výškou uličního oplocení,
 - bude maximální výšky 2,2 m,
 - územní studie nestanovuje podobu a formu tohoto oplocení.



sklon šikmé sedlové střechy

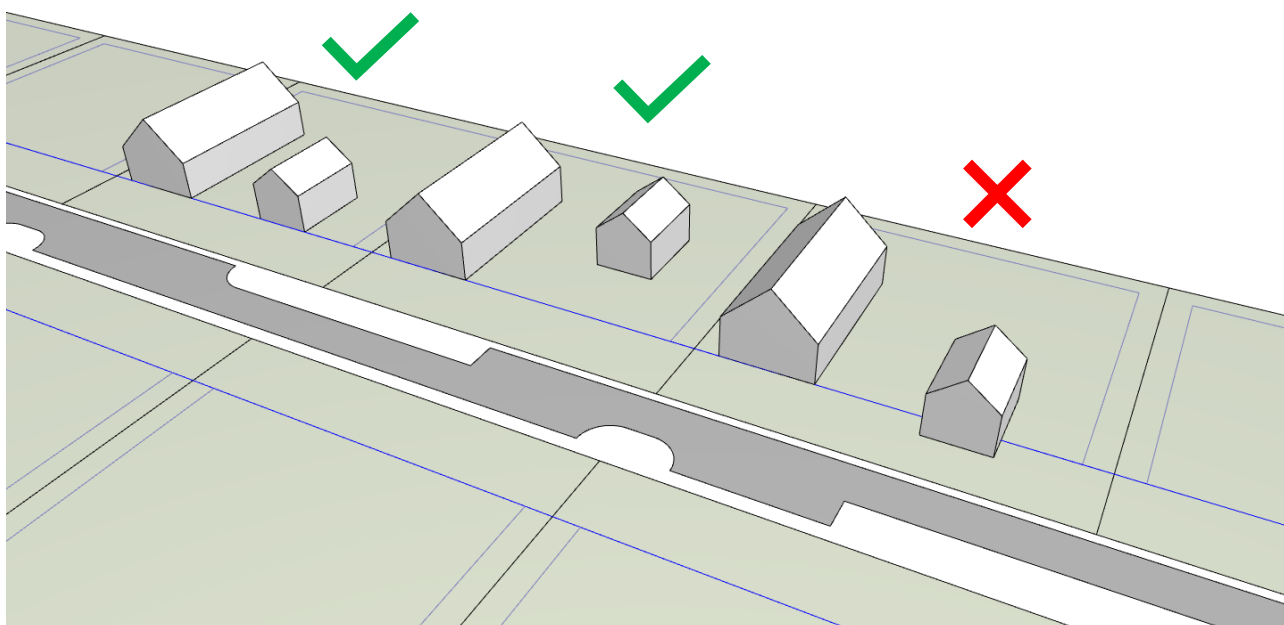
Pozice stavby hlavní vůči stavební čáře

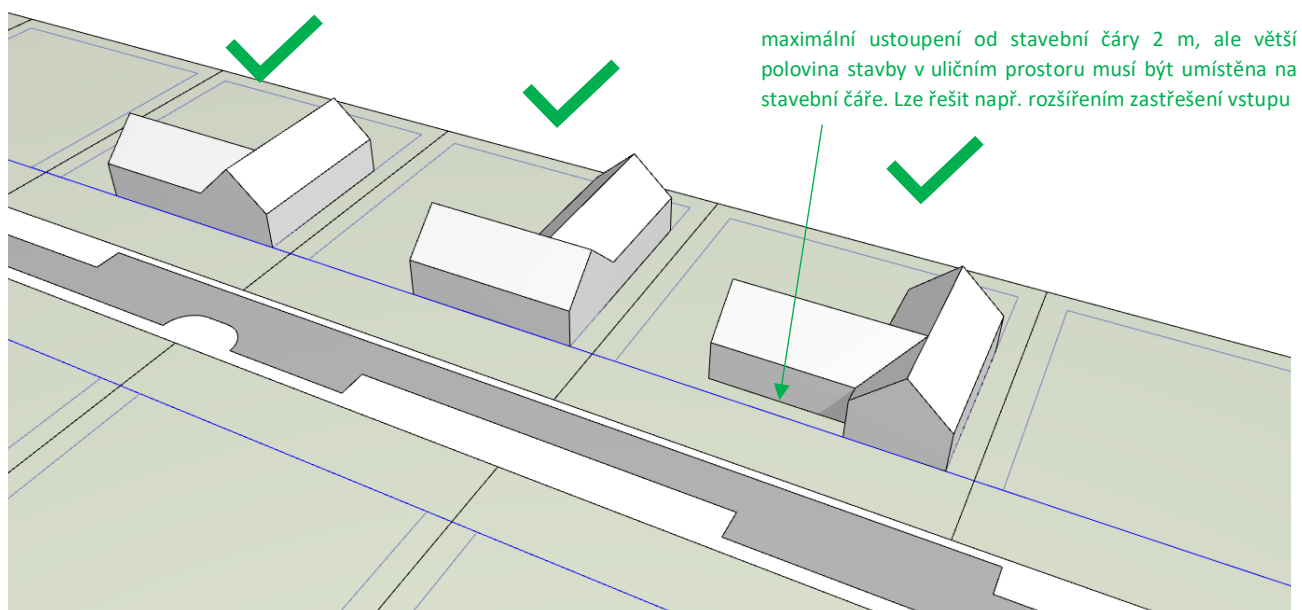
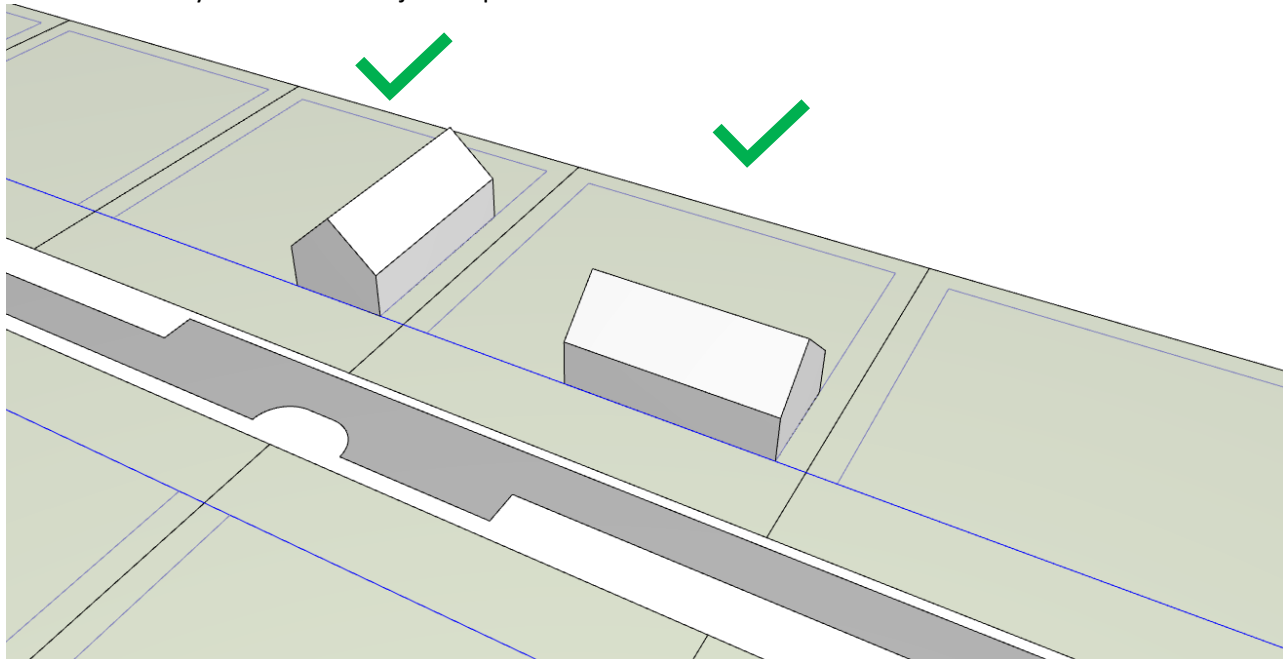
01



Pozice stavby vedlejší vůči stavební čáře

02





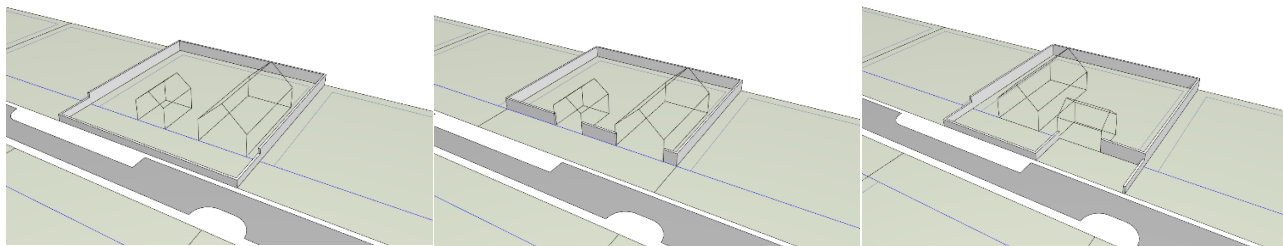
Řešení oplocení

05

Zobrazení výšky oplocení

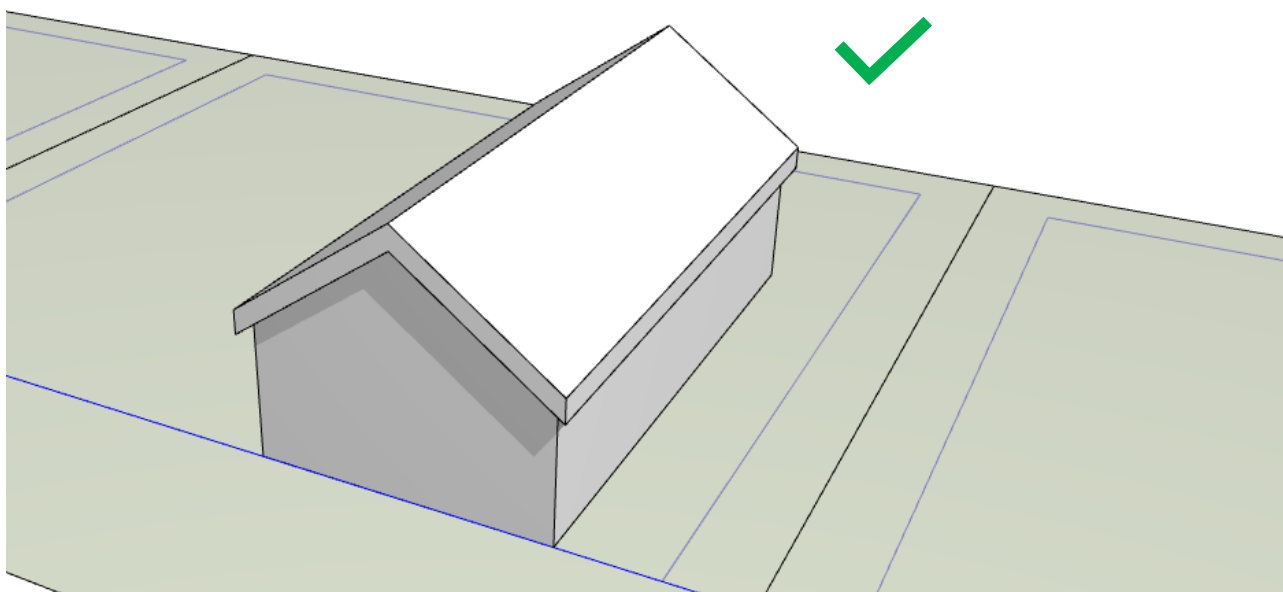
*Pouze vy výjimečných případech
bez uličního oplocení*

*Možné řešení uličního oplocení
případně různé alternativní řešení*



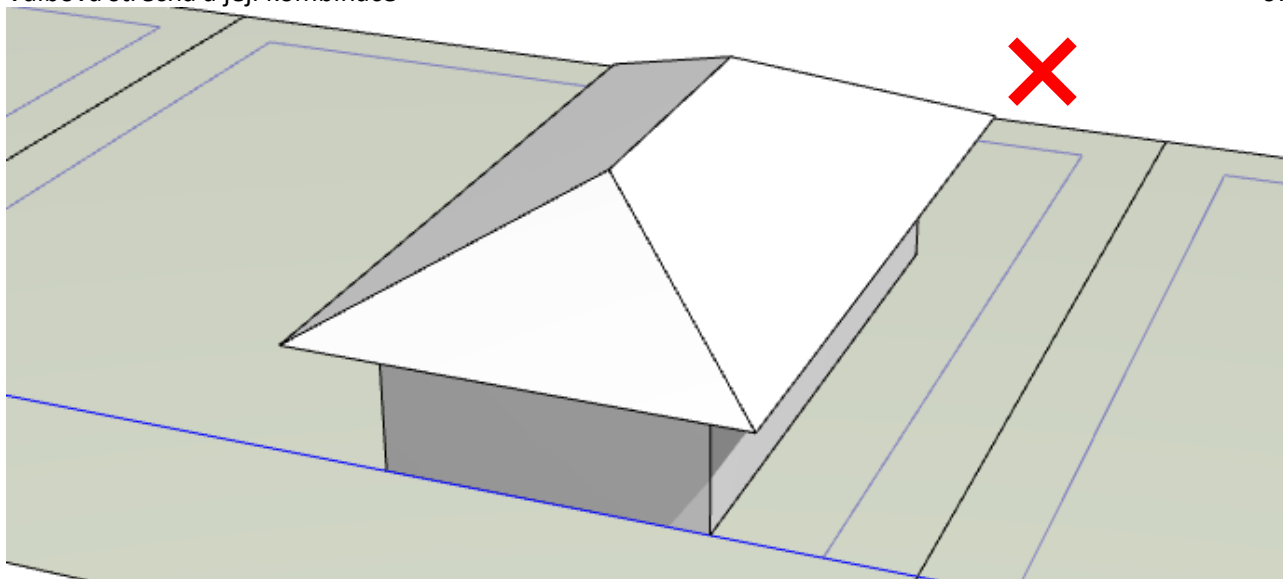
Sedlová střecha

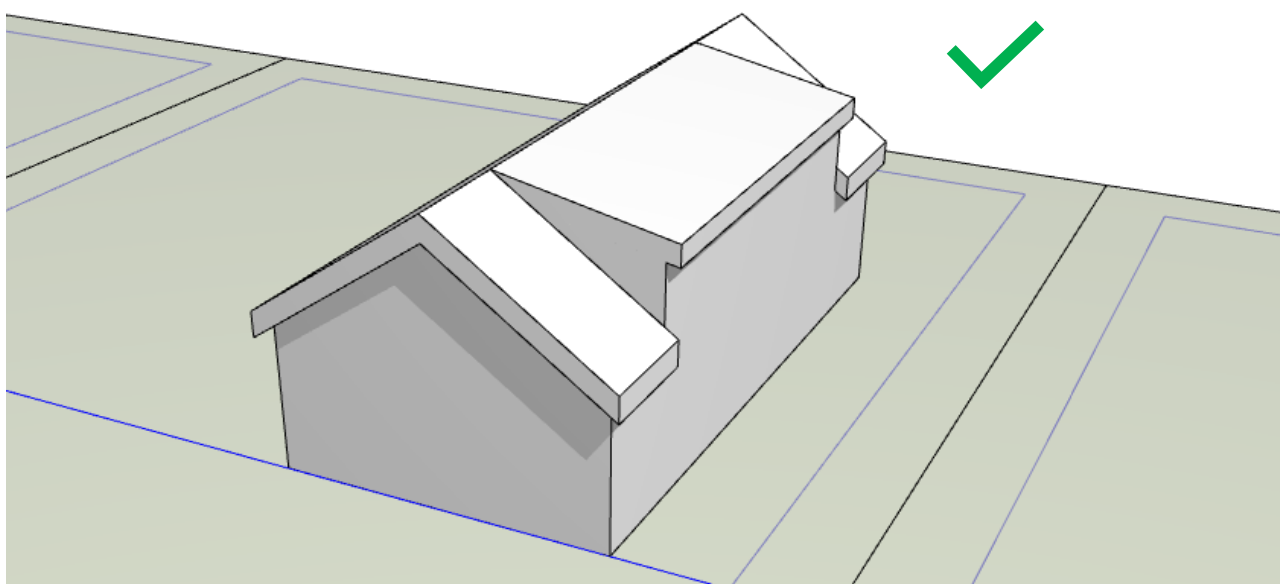
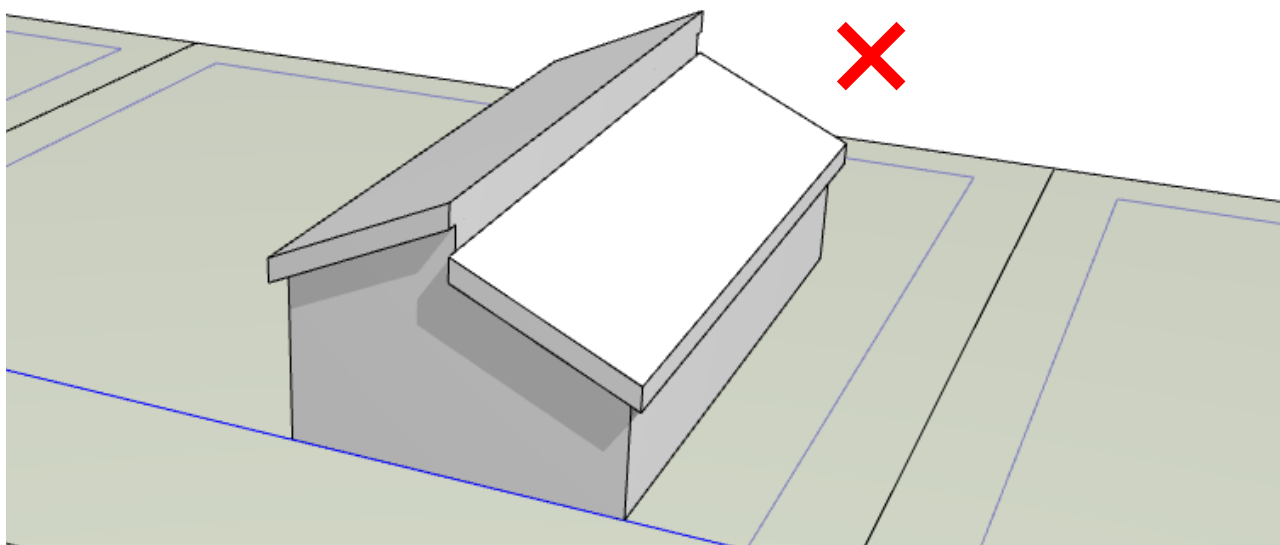
06



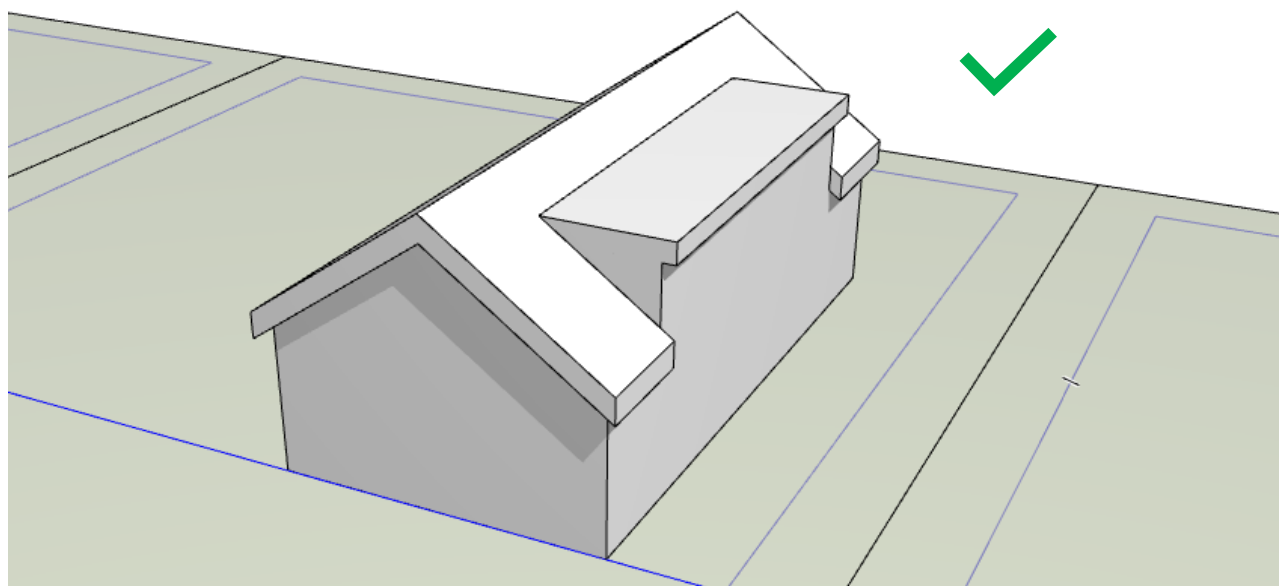
Valbová střecha a její kombinace

07





Vikýř zapuštěný do střechy



11

Okna v podkroví v obvodové stěně s hranou římsy ne, ale ve štítech ano

