



**REGULATIVY ZÁSTAVBY:**

- VYMEZENÁ PLOCHA POZEMKU PRO UMÍSTĚNÍ RD
- STAVEBNÍ ČÁRA ULIČNÍ PLNÁ
- STAVEBNÍ HRANICE ULIČNÍ ZMENŠENÁ
- STAVEBNÍ HRANICE UVNITŘ POZEMKŮ
- NEPŘEKROČITELNÁ STAVEBNÍ HRANICE
- PŘEDEPSANÝ SMĚR HRÉBENE STŘECHY A ORIENTACE ŠTÍTŮ
- MAX. PODLAŽNOST - HLAVNÍ HMOTA OBJEKTŮ RD SE SEDLOVOU STŘECHOU

**REGULAČNÍ ČÁRY:**

Stavební čára uliční plná  
 Hranice, rozhraní mezi stavbou a předzahrádkou směrem k veřejnému prostranství. Hranici musí hlavní objekt rodinného domu dodržet (tj. nesmí ji překročit ani od ní ustoupit) v minimální souvislé délce 8 m. Hlavní objekt objektu rodinného domu nesmí hranici překročit v celém jejím průběhu. Před stavební čarou až na zmenšenou uliční stavební hranici mohou přiměřeně předstupovat vedlejší jednopodlažní objemy hlavní stavby RD, které nesmí svou velikostí a tvarem konkurovat hlavnímu objemu stavby. Před stavební čarou smí vystupovat balkony, arkýře, římsy, předsahy střešních a stěhových konstrukce přiměřeným rozsahem a tvarem. Před stavební čarou nelze umísťovat vedlejší nadzemní stavby vyjma oplocení.  
 Stavební hranice uliční zmenšená  
 Hranice, rozhraní mezi stavbou a předzahrádkou směrem k veřejnému prostranství. Až na tuto hranici mohou přiměřeně předstupovat vedlejší jednopodlažní objemy hlavní stavby, které nesmí svou velikostí a tvarem konkurovat hlavnímu objemu stavby. Tuto hranici nesmí žádná část hlavní stavby překročit, mohou od ní však libovolně ustoupit. Pro navržené pozemky č. 1-5 platí, že tyto jednopodlažní objemy stavby hlavní mohou rozšiřovat pouze nejníže podlaží stavby.  
 Hranice, rozhraní mezi vymezenou plochou pozemku pro umístění RD a zahradou. Tuto hranici nesmí být umístěny vedlejší stavby, tj. altány, kůlny, bazény, terasy apod.  
 Nepřekročitelná stavební hranice  
 Hranice, rozhraní mezi zastavitelnou a nezastavitelnou částí pozemku. Tuto hranici nesmí hlavní ani vedlejší objekty překročit, smí od ní však libovolně ustoupit. Tato stavební hranice je mezi jednotlivými pozemky pro RD navržena tak, aby byly objekty na pozemcích umístěny blízce k jejich severní hranici. Vzdálenost staveb od severní hranice pozemku může být 2,0 m a vzdálenost od jižní hranice může být 5,0 m. Tím budou splněny požadavky vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, na vzájemné odstupy staveb a zároveň bude zvětběna užitná plocha zahrady orientované jžním a jhozápadním směrem.

Vymezená plocha pozemku pro umístění RD  
 Plocha pozemku, vymezená zmenšenou uliční stavební hranicí, stavební hranicí uvnitř pozemku a nepřekročitelnou stavební hranicí. V této ploše je možné na pozemku umístit hlavní objekt rodinného domu.  
 Charakter a typ zástavby:  
 Přípustné stavební typy  
 Přípustné jsou pouze stavby samostatné stojících rodinných domů, s hlavní hmotou objektu výrazně obdélníkového půdorysu (poměr stran optimálně 1:2) se sedlovou střechou a využitelným podkrovím. Hlavní hmotou rodinného domu může být přiměřeně doplňována o jednopodlažní vedlejší objemy stavby kryté plochou střechou. Vzhledem ke svazlosti území a orientaci ke světovým stranám je vhodné některé ploché střechy využít jako terasy.  
 Nepřípustné stavební typy  
 Nepřípustné jsou cizorodé stavební typy: bungalovy bez podkrovní, srub, mobilní domy. Nepřípustné jsou složité půdorysné tvary a složité tvary střech. Nepřípustné jsou zejména nepřiměřené terénní úpravy a opěrné zdi vnitřní z veřejného prostoru, budované za účelem vyrovnání pozemků pro stavbu jednopodlažních RD.  
 Další regulativy:  
 Intenzita využití území  
 Maximální zastavitelnost pozemků pro bydlení je v souladu s ÚP navržena 35%, což znamená, že jeden pozemek pro bydlení, vymezený touto územní studií, může být zastavěn hlavními stavbami, doplňkovými stavbami a zpevněnými plochami maximálně do výše uvedených hodnot své výměry. Výpočet zastavěné plochy staveb bude odpovídat definici dle § 2 odst. 7 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon). K této ploše budou připočteny zpevněné plochy chodníků, vjezdů, teras apod.  
 Maximální podíl zpevněných ploch chodníků, vjezdů, teras apod. je navržen 15% z celkové výměry jednotlivého pozemku pro bydlení.  
 Minimální podíl ploch schopných vsakování dešťových vod ze stavebního pozemku územní studie navrhuje 65% z celkové výměry jednotlivého pozemku pro bydlení, což je zbývající výměra pozemku po odečtení maximální zastavitelnosti pozemku.  
 Úsek umístění sjezdu na pozemky  
 Sjezdy na jednotlivé pozemky rodinných domů je přípustné řešit pouze ve vyznačeném úseku hranice veřejného prostranství tak, jak je znázorněno v grafické části.  
 Podlažnost a výška zástavby  
 Rodinné domy mohou mít maximálně:  
 • 1 podzemní podlaží - ve vztahu k zařiznutí do terénu jako vstupní podlaží do objektu na pozemcích č. 1-5 nebo obytné podlaží s přímým vstupem na zahradu pro objekty na pozemcích č. 6-8.  
 • 1 plně nadzemní podlaží.  
 • 1 obytné podkrovní nebo půdní prostor bez obytného využití. Obytné podkrovní musí zaujímat méně než 75% plochy plného podlaží (započítatelná plocha podkrovní je užitná plocha se světlou výškou nad 1,3 m).  
 Maximální přípustná výška zástavby je znázorněna v grafické části a jejím cílem je zejména stanovení maximální výšky zástavby vnímané z veřejného prostranství. Pro objekty je stanovena limitní úroveň osazení objektu vůči pozemní komunikaci, od které se následně určují jejich výšky.  
 Tvary střech a jejich orientace  
 Zastřešení hlavních uličních objemů RD bude tradičními souměrnými sedlovými střechami jednoduchých tvarů s hřebenem orientovanými souběžně s osou veřejného prostranství tak, jak je znázorněno v grafické části, bez tvarových extravagancí, se sklonem střešních rovin 35° - 45°, bez valeb a polovalb. Přípustné je provedení vikýřů orientovaných pouze směrem do zahrady, krytých pultovou střechou s maximálním sklonem 15°.  
 Zastřešení vedlejších objemů hlavních staveb a zastřešení vedlejších staveb je kromě výše uvedeného možné i plochou střechou či pultovou střechou. Doporučená je plocha vegetační střecha (intenzivní nebo extenzivní).  
 Materiálové řešení  
 Tato územní studie nestanoví závazné materiálové provedení jednotlivých staveb, avšak vylučuje výrazně extravagantní barevné provedení fasád a lesklé provedení střešní krytiny (tj. glazované tašky, lesklé plechové krytiny apod.)  
 Oplocení  
 Výška plotů na hranici soukromého pozemku s veřejným prostranstvím a dále mezi soukromými pozemky do vzdálenosti 6,0 m od veřejného prostranství bude nejvýše 1,8 m od upraveného terénu veřejného prostranství. Provedení plotů musí být částečně transparentní. Oplocení ze strany veřejného prostranství je možné umístit na opěrnou zídku maximální výšky 0,9 m nebo podezdívku maximální výšky 0,6 m s tím, že musí být zachována horní hrana oplocení nejvýše 1,8 m od upraveného terénu veřejného prostranství. Nepřípustné jsou výplně z betonových prefabrikátů.

**LEGENDA:**

- HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ
- HRANICE ODDĚLUJÍCÍ PLOCHY Z03 A Z35 DLE ÚP
- HRANICE PARCEL KN
- NAVRŽENÁ PARCELACE
- ÚSEK UMÍSTĚNÍ SJEZDŮ NA POZEMKY
- VRSTEVNICE: ekvidistance 1 m
- NÁPOJENÍ LOKALITY NA STÁV. SÍŤ POZEMNÍCH KOMUNIKACÍ
- 957 m<sup>2</sup> ČÍSELNÉ OZNAČENÍ NAVRŽENÝCH POZEMKŮ / VÝMĚRA

**STÁVAJÍCÍ VYUŽITÍ POZEMKŮ:**

- PLOCHY POZEMKŮ RD - JIŽ VYUŽITÉ ÚZEMÍ
- PLOCHY POZEMNÍ KOMUNIKACE A VJEZDŮ

**NAVRŽENÉ VYUŽITÍ POZEMKŮ:**

- PLOCHY POZEMKŮ RD
- VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ - PLOCHY POZEMNÍ KOMUNIKACE
- VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ - OSTATNÍ PLOCHY
- PŘÍKLAD UMÍSTĚNÍ RD NA POZEMKU
- VYMEZENÁ PLOCHA POZEMKU RD PRO UMÍSTĚNÍ VENKOVNÍCH SOUKROMÝCH Odstavňných STÁNÍ
- VYMEZENÁ PLOCHA VEŘEJNÉHO PROSTRANSTVÍ PRO UMÍSTĚNÍ PARKOVACÍCH STÁNÍ



**Územní studie Česká Ves - plocha US-Z03**

pořizovatel:	stupeň:	ÚPP
Městský úřad Jeseník	datum:	únor 2023
Odbor stavebního úřadu a územního plánování Tovární 1287/4, 790 01 Jeseník	č. paré:	
zadavatel:	Obec Česká Ves	
Jánského 341 790 81 Česká Ves		
zpracovatel:	Ing. arch. Aleš Buchtik - ČKA 04 946	
Podveská 1312/49, 624 00 Brno tel. +420 604 646 807 email: buchtik@oe-archi.cz		