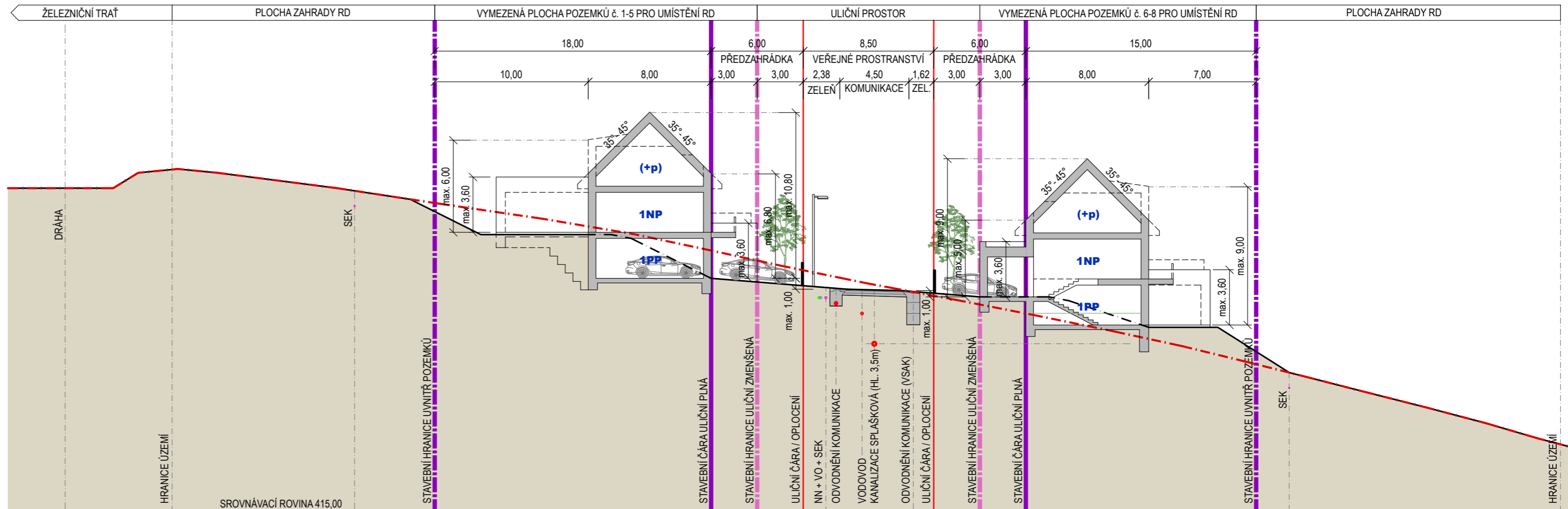
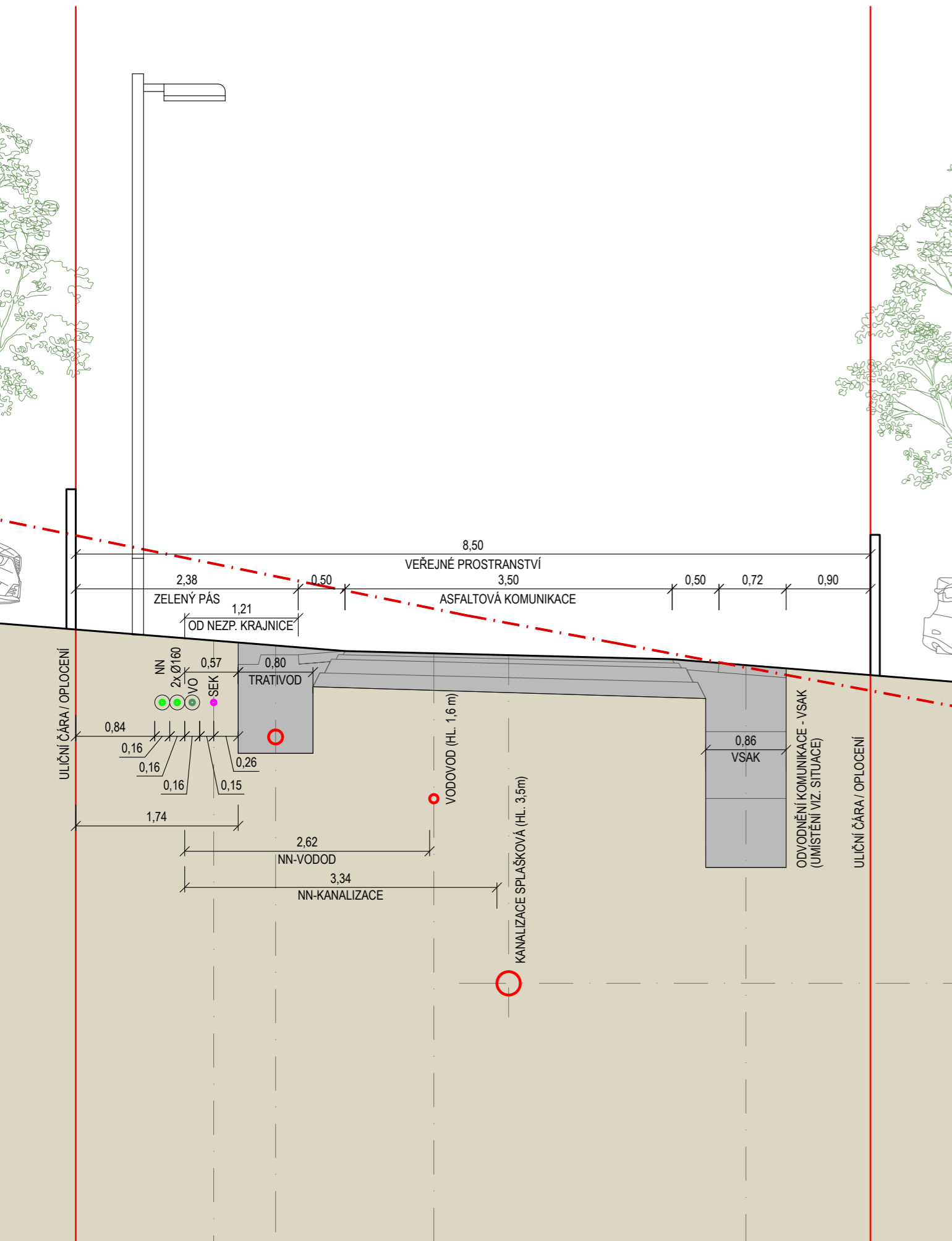


## ŘEZ ÚZEMÍM A-A, DETAIL m1:50



### REGULATIVY ZÁSTAVBY:

- VYMEZENÁ PLOCHA POZEMKU PRO UMÍSTĚNÍ RD
- STAVEBNÍ ČÁRA ULIČNÍ PLNÁ
- STAVEBNÍ HRANICE ULIČNÍ ZMENŠENÁ
- STAVEBNÍ HRANICE UVNITŘ POZEMKŮ
- NEPŘEKROČITELNÁ STAVEBNÍ HRANICE
- PŘEDEPANÝ SMĚR HŘEBENE STŘECHY A ORIENTACE ŠTÍTŮ
- MAX. PODLAŽNOSTI - 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 objem objektu rodinného domu dodržet (tj. nesmí ji překročit ani od ní ustoupit) v minimální souvislé délce 8 m. Hlavní objem objektu rodinného domu nesmí hranici překročit v celém jejím průběhu. Před stavební čárou 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 čárou smí vystupovat balkony, arkýře, římsy, přesahy střechy a stříšky nebo jiné konstrukce přiměřeným rozsahem a tvarem. Před stavební čárou 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 žádné části 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 nejnižší podlaží stavby.

Stavební hranice uvnitř pozemků

Hranice, rozhraní mezi vymezenou plochou pozemku pro umístění RD a zahradou. Tuto hranici nesmí žádné části hlavní stavby překročit, mohou od ní však libovolně ustoupit. Za touto stavební hranicí smí 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 blíže 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 zvětšena užité plocha zahrady orientované jižním a jihozápadním směrem.

Vymezená plocha pozemku pro umístění RD

Plocha pozemku, vymezená zmenšenou uliční stavební hranicí, stavební hranicí uvnitř pozemků 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 stojící rodinných domů, s hlavní hmotou objektu výrazně obdélníkového půdorysu (poměr stran optimálně 1:2) se sedlovou střechou a využitelným podkrovím. Hlavní hmotu rodinného domu může být přiměřeně doplňována o jednopodlažní vedlejší objemy stavby kryté plochou střechou. Vzhledem ke svazitosti území a orientaci ke světovým stranám je vhodné některé ploché střechy využít jako terasy.

Nepřípustné stavební typy

Nepřípustné jsou cizorodé stavební typy: bungalov bez podkrovní, srub, mobilní domy. Nepřípustné jsou složité půdorysné tvary a složité tvary střech. Nepřípustné jsou zejména nepřiměřené terénní úpravy a opěrné zdi viditelné 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 uvedené hodnoty 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 sjezdů 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 objektů 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 vlnané 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 hřebeny 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 polovaleb. Přípustné je provedení vikýřů orientovaných pouze směrem do zahrady, krytých pultovou stříškou 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 plochá vegetační střecha (intenzivní nebo extenzivní).

### Materiálové řešení

Tato územní studie nestanoví závazné materiálové provedení jednotlivých staveb, avšak vylučuje výrazné extravagancní 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.



## Územní studie Česká Ves - plocha US-Z03

pořizovatel: stupeň: ÚPP

Městský úřad Jeseník datum: únor 2023

č. paré:

Odbor stavebního úřadu a územního plánování  
Tovární 1287/4, 790 01 Jeseník

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@be-archi.cz

## B Výkresová část

měřítko: 1:250, 1:50

č. výkresu: **B.5**

## ŘEZ ÚZEMÍM A-A