

# **Sumarizace regulačních podmínek se zapracovanými změnami ze dne 14.1. 2015 (č.j. 2885/2013 – změna ÚR) pro obytnou zónu Letkov, V Podlesí II.**

## **1) Parcelace pozemků**

Parcelace pozemků je vymezena geometrickým plánem č. 655-31/2012 vyhotoveným Vladimírem Holým – A.G.I. a ověřeným Katastrálním úřadem dne 4.10. 2012. Kromě pozemků pro obslužné komunikace a plochy technické infrastruktury je v řešeném území vymezeno 111 stavebních pozemků. Připouští se možnost slučování nebo přerozdělování dvou a více parcel a tím i snížení počtu stavebních pozemků s tím, že výměra jednotlivých stavebních pozemků musí být minimálně 900 m<sup>2</sup> a počet a umístění vjezdů zůstanou zachovány.

## **2) Regulace využití pozemků**

### **a) Funkční regulace**

V souladu s platným územním plánem Letkov je upřesněn funkční regulativ pro pozemky určené pro výstavbu rodinných domů (regulativ upřesňuje a zpřísňuje podmínky pro využívání konkrétního území řešené lokality v územní studii, vztahuje se ke stavebním pozemkům označeným v grafických přílohách 1 – 111).

#### Plochy bydlení v rodinných domech

- 1) plochy jsou určeny pro čisté bydlení v kvalitním prostředí tvořeném zahradami s obytnou, rekreační a okrasnou funkcí
- 2) V plochách je přípustné umísťovat:
  - rodinné domy
  - drobné vodní prvky (fontány, jezírka, kašny)
  - drobná sadovnická architektura (lavičky, plastiky, altány, zahradní domky, přístřešky pro posezení, sklady zahradního nábytku, a to o zastavěnosti do 25 m<sup>2</sup>, apod.)
  - malé zahradní skleníky a fóliovníky do 15 m<sup>2</sup> zastavěné plochy
  - zahradní rekreační bazény
  - garáže vestavěné v rámci objektu RD, garáže spojené s hlavním objektem RD
  - přístřešky pro auta přičleněné k objektu
- 3) Nepřípustné využití a stavby:
  - stavby pro chov domácích zvířat
  - stavby pro individuální rekreaci
  - stavby pro výrobu a skladování
  - stavby pro řemesla a služby
  - stavby pro obchodní účely
  - hřiště – sportoviště jakéhokoliv typu
  - samostatně stojící garáže, samostatně stojící přístřešky pro auta

- všechny druhy činností, které svými negativními vlivy přímo či nepřímo narušují pohodu prostředí

## **b) Urbanistický regulativ**

Pozemky budou zastavěny rodinnými domy o stanovené maximální ploše tvořené půdorysem obvodových zdí hmoty rodinného domu s garáží (tj. do této plochy se nezapočítávají terasy, přesahy střech, zastřešené pergoly, apod.). Maximální plocha se stanovuje:

- 240 m<sup>2</sup> pro pozemek o velikosti 1501 a větší
- 200 m<sup>2</sup> pro pozemek o velikosti 1201 m<sup>2</sup> až 1500 m<sup>2</sup>
- 160 m<sup>2</sup> pro pozemek do 1200 m<sup>2</sup>

vše s možnou max. odchylkou 5%.

Rodinné domy budou mít 1 nadzemní podlaží a 1 podkroví. Připouští se možnost 1 podzemního podlaží, které smí vystupovat maximálně 1,0 nad nejnižší úroveň okolního upraveného terénu.

Minimální podíl zeleně bude 60%. Udává se podíl ploch zeleně (travnaté plochy, zatravněné pobytové plochy, plochy užitkových a okrasných záhonů) k celkové ploše stavebního pozemku v %.

## **c) Architektonický regulativ**

### **Objekty:**

- Zakazují se pseudoslohy, pseudostyly, historizující styly, zámecký vzhled objektů.
- Zakazují se věžičky, cimbuří, arkýře a rizality.
- Předepisuje se střecha sedlová, valbová, polovalbová, křížová.
- Předepisuje se maximální výška hřebene střechy 10,0 m nad terénem.
- Předepisuje se sklon střech 38 – 42 stupňů.
- Připouští se použití vikýřů a střešních oken

### **Oplocení:**

- Není přípustné vysoké plné zděné nebo plné dřevěné oplocení pozemků.
- Maximální výška lehkého průhledného oplocení je 1,2 m.
- Maximální výška lehkého oplocení sousedícího s lesem je 1,6 m.
- Maximální výška zděných sloupů pro skříně plynu, elektro je 1,35 m. Pro celé území bude použit jednotný typ skříní plynu a elektro o stejné výšce max. 0,6 m, parapet max. 0,6 m nad terénem.
- Maximální výška stříhaného živého rostlinného oplocení (živého plotu) je 2,5 m.

Jednotný návrh oplocení včetně úpravy vstupů a vjezdů (vrat, vrátek, odpadních nádob, pilířů a skříní elektro a plynu) je závazně stanoven pro každou ulici v projektové dokumentaci a nelze jej žádnými úpravami měnit.

#### **d) Další podmínky pro umístění staveb:**

Rodinné domy musí být před vydáním souhlasu s užíváním stavby napojeny na vodovodní síť, veřejnou kanalizaci a elektro.

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

### **3) Regulační prvky**

Regulační čára - linie udávající minimální vzdálenost staveb na stavebním pozemku od jeho hranice. Objekty nesmí svým objemem v úrovni 1. NP překročit tuto stavební čáru, mohou být situovány k této stavební čáře nebo od ní být libovolně odsazeny směrem do hloubky pozemku, a to hlavní objekt (rodinný dům s garáží) musí být na pozemku situován ve vymezené ploše omezené regulačními čarami při odstupu hlavního objektu minimálně 4 m od bočního sousedního pozemku a minimálně 8 m od komunikace, garáže minimálně 6 m od komunikace, všechny stavby 25 m od hranice lesa. Ostatní stavby lze umístit v souladu se stavebním zákonem.

### **4) Požadavky na projektovou dokumentaci**

Projektová dokumentace stavby bude vypracována oprávněnou osobou dle platných právních předpisů.

V rámci projektu jednotlivých rodinných domů musí být řešeno zachycení dešťové vody ze střech a individuálních zpevněných ploch na terénu na vlastním pozemku. Dešťová kanalizace slouží pouze pro odvodnění veřejných zpevněných ploch.

*Platný od 21. 2. 2015*



