

Investor : Obec Kostelec, Kostelec u Kyjova č. 260, PSČ 696 51

Územní studie „Kostelec – lokalita Široký – I ... Vídeňka“

Závazné (limitní) a doporučující regulativy

## Závazné (limitní) a doporučující regulativy

Název akce :	Územní studie „Kostelec - lokalita Široký – I ... Vídeňka“
Investor :	Obec Kostelec, Kostelec u Kyjova č. 260, PSČ 696 51
Zpracovatel :	ing. arch. Bílý Vladimír, Vinohrady 2553, 697 01 Kyjov
Stupeň :	Závazné (limitní) a doporučující regulativy

### **1. Závazné územně technické regulativy :**

#### **a) Uliční – stavební čára :**

V lokalitě I – Široký – I ... Vídeňka je uliční čára stanovena ve vzdálenosti 9,1 m od okraje komunikace – to znamená 11,4 m od středu vozovky – u každé varianty dle průběhu navržené příslušné místní komunikace. Stavební čáry jednotlivých rodinných domů jsou stanoveny kolmo na stávající příčné majetkoprávní hranice stavebních pozemků. Levé přední nároží objektu rodinného domu bude vždy osazeno na přímce uliční čáry.

Předsazené půdorysné a hmotové prvky, jako např. vysunutě zádveří, rizality, arkýře, balkony, niky apod. nesmí být před stanovenou stavební čarou.

#### **b) Boční odstupy staveb :**

Vzhledem k respektování současných hranic pozemků je minimální odstup od společných majetkových hranic je stanovena na 3,5 m. V případech uvádějící stavební zákon a předpisy související je možno tuto vzdálenost snížit na minimálně 2,0 m. V případě písemné dohody vlastníků případných sousedících pozemků je možno stanovit odlišnou formu zástavby - případně oboustranně do hranice tak, aby se umožnilo pozemky zastavět. Případně je možná místní dvoustranná reparcelace.

Při povolování jednotlivých staveb je nutno postupovat v souladu s výkladem územního plánu a dle ustanovení stavebního zákona a předpisů souvisejících.

#### **c) Výška objektů :**

Pro lokalitu je stanovena forma zástavby o maximálně jednom plném nadzemním podlaží s podkrovím, případně půdním prostorem. V případě podzemního podlaží toto bude plně terénně zapuštěné bez jakéhokoliv obnažení jeho konstrukcí. Upravený terén bude pohledově podzemní podlaží plně zakrývat.

#### **d) Oplocení :**

V lokalitě je možnost oplotit pozemky čelně ve vzdálenosti 5,4 od osy plánované komunikace. Oplocení bude maximálně výšky 1,4 m od upraveného terénu., který bude ve stejné úrovni jak z venkovní, tak z vnitřní strany oplocení. Charakter oplocení bude materiálově a barevnostně shodný s řešením hlavního objektu rodinného domu. Oplocení bočních a zadních tras bude vycházet ze situace a z dohody vlastníků těchto pozemků.

#### **e) Tvar a sklony střech, hmotové regulace objektů :**

Střechy rodinných domů v lokalitě Široký - I ... Vídeňka budou řešeny jako sedlové, valbové nebo polovalbové s hřebenem rovnoběžným se stavební čarou. Polovalbový nebo sedlový štít nesmí být orientován do ulice. Případný střešní vikýř nesmí mít charakter plného hmotového podlaží svou hmotou či četností.

Sklony střech všech objektů v lokalitě musí být v minimálně 25°.

Materiál střešních krytiny bude pevná skládaná taška nelesklého charakteru. Barva krytiny je doporučena červená, hnědá nebo v podobných odstínech a modifikacích povrchů.

#### **f) Zpevněné plochy, prvky technické infrastruktury :**

Investor : Obec Kostelec, Kostelec u Kyjova č. 260, PSČ 696 51

Územní studie „Kostelec – lokalita Široký – I ... Vídeňka“

Závazné (limitní) a doporučující regulativy

Zpevněné plochy v rámci veřejné části prostoru – 3,1 m od obruby komunikace - budou mít pouze účel pro napojení pozemku investora na veřejnou komunikaci. V rámci vnitřního prostoru za oplocením je možno řešit zpevněné plochy dle uvážení investora rodinného domu, zejména s ohledem na nutnost zabezpečení parkovacích míst pro uživatele a návštěvníky jejich objektu rodinného domu.

Parkování a odstavování vozidel v lokalitě je nepřijatelné na obslužné místní komunikaci.

Veškeré prvky měření a instalace prvků technické infrastruktury a inženýrských sítí budou umísťovány do konstrukce oplocení nebo na objekt rodinného domu.

#### **g) Doplnkové stavby :**

Výstavba doplňkových staveb ke stavbě rodinných domů v řešené lokalitě bude podléhat regulativům územního plánu obce, ustanovení § 21 vyhlášky č. 501/2006 Sb. a bude v samostatných konkrétních případech posuzována, připomínkována a odsouhlasována obcí.

## **2. Doporučující územně technické regulativy :**

### **a) Výškové osazení objektů :**

Vzhledem k poměrně složitým terénním poměrům v lokalitě bude výškové osazení jednotlivých rodinných domů řešeno individuálně za podmínky dodržení bodu 1.c), zejména s ohledem na výškovou úroveň obrubníku komunikace, úroveň 1. nadzemního podlaží objektů rodinných domů a na výškové osazení jednotlivých rodinných domů mezi sebou.

### **b) Materiálové a barevné řešení :**

Materiálové a barevné řešení objektů v lokalitě musí odpovídat charakteru vesnické zástavby v této lokalitě, zejména použití střešní krytiny, barevnost fasád, barevnost otvorových prvků a podobně.

### **c) Doprava v klidu, parkování**

Nejsou povoleny jakékoliv úpravy povrchů veřejného prostoru pro účely zřizování parkovacích míst. V rámci výstavby objektu rodinného domu musí investor zabezpečit parkování a odstavování vozidel následovně :

- minimálně 1 parkovací stání v garáži či krytém parkovacím stání vedle objektu rodinného domu nebo na jeho zadním pozemku
- minimálně 1 parkovací stání uvnitř parcely před objektem na vnitřních zpevněných plochách
- minimálně 1 rezervní parkovací stání v rámci zbytkového prostoru parcely buď před nebo vedle objektu rodinného domu

### **d) Zeleň :**

Prostor veřejný – 3,1 m od obruby komunikace – je možno ozelenit střízlivým charakterem zelení po odsouhlasení obcí.

**V Kostelci březen – září 2010**