

# 09 LIMITY PLOŠNÉ A PROSTOROVÉ ZÁKLADNÍ PŘEHLED

## ÚZEMNÍ STUDIE HLINIŠTĚ III.

POŘIZOVATEL MĚSTSKÝ ÚŘAD VELKÉ MEZIŘÍČÍ

ZPRACOVATEL ING.ARCH.EVA UCHYTILOVÁ

DATUM 03/2023

### LIMITY PLOŠNÉ A PROSTOROVÉ

Parcelace určena územní studií je závazná a neměnná.

Každý stavební pozemek vymezený parcelací je určen pro výstavbu jednoho rodinného domu o jedné bytové jednotce a stavby s bydlením související, či bydlení podmiňující.

Intenzita zastavění je stanovena max. 0,35 - poměr zastavěné části pozemku stavbou hlavní i doplňkovou včetně zpevněných ploch k celkové ploše stavebního pozemku. Koefficient zeleně - min. 0,65

Podlažnost zástavby je přípustná maximálně dvoupodlažní (2 NP) a jedno podzemní podlaží. Maximální výška stavby nad úrovní přilehlého upraveného terénu v místě vjezdu na pozemek je max. 8m.

Objekty rodinných domů budou zastřešeny plochou střechou, sklon max.5°. Použití konstrukcí tzv.zelených střech se doporučuje.

Umístění garáže navazuje na polohu vjezdů na pozemek. Poloha vjezdů je neměnná. Úroveň čisté podlahy garáže bude v rozmezí +0,100 až +0,500 m nad úrovní nivety vjezdu na hranici pozemku. Na každém stavebním pozemku budou umístěna 2 parkovací stání. Parkovací stání je možno řešit jako vestavěné, přistavěné anebo venkovní. Je možno také použít formu přístřešku umístěného v místě vjezdu v ploše omezeně zastavitelné. Přístřešek umístěn v ploše omezeně zastavitelné musí vykazovat charakter otevřené stavby neohraničené stěnovou konstrukcí jakéhokoliv materiálového provedení. Tvar zastřešení přístřešku bude navazovat na charakter stavby hlavní - střecha plochá, případně prosklená či jinak obdobně řešena.

Doplňkové stavby - přípustná je maximálně 1 doplňková stavba (vyjma garážového stání) o zastavěné ploše max.40m<sup>2</sup>.

### MATERIÁLOVÉ ŘEŠENÍ, BAREVNOST

Stavby budou provedeny tradičními konstrukčními systémy - zděné, příp. jiné navenek tradičního vzhledu. V návrhu objektů je preferována jednoduchost architektonického řešení při použití členění stavby ve větších plochách či objemech. Převažující povrchová úprava fasád bude hladkou či jemně strukturovanou omítkou s barevností v paletě odstínů od bílé až po šedé či zemité tóny (viz.v.č.07). V menší míře je možno použít fasádní obklad keramický, ocelový, dřevěný či kompozitní většího formátu při zachování moderního vzhledu stavby. Dřevostavby srubového typu či výrobky plnicí funkci stavby nejsou přípustné.

### OPLOCENÍ, OPĚRNÉ ZDI, TERÉNNÍ ÚPRAVY

Oplocení vymezující veřejný prostor v hlavních uličních prostorech (hlavní uliční průčelí RD ) bude umístěno na hranici pozemku. Toto oplocení bude výšky max. 1,5m vzhledem k upravenému terénu veřejného prostranství, převažující výška oplocení je max.1,2m. Do oplocení budou zakomponována potřebná zařízení přípojek technické infrastruktury, prostor nádoby na odpad a poštovní schránky. Materiálově může být oplocení řešeno kombinací pevných stěnových prvků a průhledných výplní. Pevné části oplocení mohou být v max.30% délky oplocení uliční čáry. Materiálově budou tyto pevné části oplocení realizovány z materiálů s povrchově celistvým provedením - omítkou, pohledový beton, větší prefabrikované dílce apod. Nepřípustné je použití materiálů z drobných stavebních dílců, obkladů s výraznou texturou či imitací jiných materiálů či z různými dekory, gabiony apod. Průhledná převažující část oplocení může být realizována s tyčovou výplní orientovanou svisle, výplní z materiálu typu tahokov při zachování požadované průhlednosti oplocení. Oplocení na vnitřních společných hranicích RD a ostatních obvodových hranicích bude drátěné, výška max.1,8m nad úrovní souvisejícího přilehlého terénu.

Terénní úpravy stavebních pozemků musí respektovat v maximální míře stávající terénní konfiguraci. Maximální možná výšková úprava terénu v nezastavěné části pozemku je přípustná do výšky max. 1,5m od úrovně převládajícího původního terénu.

### VEŘEJNÁ ZELENĚ

V lokalitě řešené územní studií je navržena ve veřejném prostoru výsadba zeleně. Tato výsadba koncepčně dotváří obytný prostor jednotlivých obytných ulic a linií výsadbu kolem páteřní komunikace. Umístění a druhová skladba navržena v dokumentaci SÍDLIŠTĚ HLINIŠTĚ III VELKÉ MEZIŘÍČÍ Komunikace a inženýrské sítě - I. Etapa je závazná.



### UMÍSTOVÁNÍ STAVEB

**Stavební čára** určuje závazné umístění převažující části průčelí hlavní stavby na pozemku vzhledem k veřejnému prostranství. Stavební čára je stanovena jako nepřekročitelná pro umístění jakékoli stavby nebo její části vyjma ohrazení pozemku. Ostatní stavby mohou být „uvnitř“ stavební čáry umístěny libovolně. Hlavní stavby na jednotlivých pozemcích budou tvořit přerušovanou (tvořenou samostatně stojícími domy) zástavbu. Stavební čára je stanovena ve vzdálenosti 6m od hranice stavebního pozemku rodinného domu (uliční čára)

**Stavební hranice** určuje rozhraní mezi zastavitelnou částí pozemku a jeho nezastavitelnou částí, vyjma ohrazení pozemku. Stavby mohou být na pozemku „uvnitř“ stavební hranice umístěny libovolně. Stavební hranice - vzdálenost rodinných domů od společných hranic stavebních pozemků se stanovuje v místě vjezdu na pozemek na 3m, na straně opačné přiléhající ke komunikaci na 5m, minimální vzdálenost mezi rodinnými domy je tedy stanovena na 8m. Stavební hranice v zahradní části se stanovuje na 5m pozemek ozn.01-04, 10m pozemek ozn.05-21 (viz. v.č.05). Realizace staveb rodinných domů v tzv.druhé řadě je nepřípustná.

**Plochy omezeně zastavitelné - přípustně využití:**

- Oplocení
- Zpevněné plochy
- Stavební konstrukce, které netvoří hlavní hmotu stavby - např. zastřešení vstupů, zastřešení park.stání, přístupová schodiště apod. - výlučně v prostoru uliční stavební čáry