

Příloha č. 2

ZÁSADY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ

Veškerá nová výstavba musí svými proporcemi a v max. míře i arch. pojetím a použitými materiály odpovídat tradičnímu charakteru zástavby a v případě rekonstrukcí a přestaveb k nim směřovat.

a/ ZÁKLADNÍ - OBECNÉ PODMÍNKY:

(tyto jsou dále upřesněny v části b/)

Charakter zástavby:

- Nové domy realizovat citlivě k okolnímu prostředí, dodržet podlažnost a šikmý tvar střech, maximální výška objektů – jeden a půl podlaží v prolukách a ve stávající zástavbě, ostatní navržené plochy pouze jedno podlaží s podkrovím
- Volně stojící RD omezovat výhradně na parcely přesahující š 20 m (s výjimkou případů, kdy RD nebudou přímo sousedit).
Takové však z ekonomických důvodů uplatňovat jen v případech, kdy by jinak nebylo možné dosáhnout dostatečné výměry pozemku.
U stávajících širokých parcel volit větší šířku objektu na úkor výšky.
U parcel užších než 20 m omezovat výstavbu dvojdomků ve prospěch širší souvislé příp. řetězové zástavby.

Výška zástavby:

- Obecně platí omezení podlažnosti ve stávající zástavbě na max. 1,5 NP , nově navržené lokality předpokládají pouze výstavbu přízemních objektů s využitím podkroví.

Výstavba RD:

- Max. 1,5 NP + podkroví (výška římsy cca do 7 m nad střední úroveň terénu, celk. výška max. 9,5 m nad terénem).

Zahradní domky

- přízemní se sedl. střechou, výška hřebene max. 5 m, výšk. osazení max. 0,5 m nad nejvyšším bodem terénu, možné podsklepení.

Střechy:

- Sedlové 30-43°, příp. tvary odvozené ze základního tvaru sedlové střechy (polovalba, valba)
U funkce „AV a T“ lze použít menších sklonů v kombinaci s klasickým 30-43°. Dodržet snahu velkoobjemové objekty postupně podle možností nahrazovat objekty tradičních měřítek.
Zahr. domky a obj. individuální rekreace: sedlová 30 - 43°, vždy jednotný sklon v lokalitě.
Orientace hřebene:
- rovnoběžně s uliční čarou, pokud není vyznačeno jinak, vycházet přitom ze stávající sousední zástavby.

Obecně nepřipusné ploché a pultové střechy, pultové pouze v případě dvorních křídel na hranici sousední parcely, výjimečně ve fasádách obrácených do zahrady, pokud se neprojeví v pohledech z veřejného prostoru nebo dálkových.

Tyto zásady platí i pro jakoukoliv zástavbu v zadních frontách pozemků.

Uliční čáry:

Platí zásady regulač.plánu nebo urb.studie, jinak:

- U dostaveb dodržení stávající, pokud ji lze definovat.
- Ostatní 8-10 m od osy obslužné komunikace, 15 m od osy kom. tř. C1.Nutno respektovat stavebně technické podmínky doložky CO.

Drobná architektura, oplocení, parter:

Používat přírodní materiály v místě obvyklé. Náhrada kovových oplocení a ohrad přírodními materiály vč. zdí, příp. živým plotem z místních dřevin.

Povrchy:

Živičné povrchy omezit na minimum - jen nezbytné plochy vozovek a provozní plochy, kde je nutno zabránit průsakům, jinak maximálně nahrazovat vhodnými druhy dlažby.

Postupná kabelizace venkovních vedení:

Podle finančních a realizačních možností aspoň v zastavěném území.

b/ DOPLŇUJÍCÍ A UPŘESŇUJÍCÍ URBANISTICKÉ PODMÍNKY PRO STAVEBNÍ ČINNOST V LOKALITÁCH ČLENĚNÝCH PODLE CHARAKTERU ZÁSTAVBY A EXPOZOVANOSTI LOKALITY:

1. Vymezené urbanisticky významné uliční prostory /náves, hlavní ulice/.

Závazné:

- Bezpodmínečné dodržení původní návesní fronty (platí pro novostavby, rekonstrukce - veškerou výstavbu.
- Výškové omezení, střechy s výškovým sladěním se sousední zástavbou.
- Výškové osazení v minimální výšce nad terénem /max.0,5m/.
- Neoplocené předzahrádky s výhradně okrasnou funkcí.
- Zásada souvislé zástavby - zachování původní urbanistické struktury.

Směrné:

- V případě již narušené fronty - úpravy v začlenění do uliční fronty (zídky apod.)
- Možné dělení parcel - podélně v ul. frontě.
- Příp. nástavby do vymezené max. výšky možné jen v případech, pokud již na vymezeném prostoru k takovým úpravám došlo.

2. Uliční zástavba ostatní (souvislá nebo převážně souvislá)

dtto bod 1

3. Uliční zástavba soliterní a urbanisticky nesourodá

Směrné:

- Přestavby a dostavby směřovat ke vzájemnému sladění (výškové osazení, střechy, uliční čára, pojetí parteru, předzahrádek).