



Z43

MANUÁL REGULATIVŮ ZÁSTAVBY LOKALITY ZA ŠKOLOU

MANUÁL REGULATIVŮ
VYPRACOVÁN V NÁVAZNOSTI
NA PRÁVO STAVBY
PRO LOKALITU ZA ŠKOLOU

VYPRACOVÁNO: 3/2018
PLATNOST: PO CELOU DOBU
VÝSTAVBY NA LOKALITĚ

ZPRACOVATEL: OISM, ORM
MÚ PŘÍBOR



Název:	Manuál regulativu zástavby Lokality Za školou (Z43)
Vydal (schválil):	Zastupitelstvo města Příbor
Datum schválení:	13. 12. 2018
Datum účinnosti:	1. den měsíce následujícího od schválení zastupitelstvem města
Nový předpis:	Ano
Číslo předpisu:	
Číslo novelizace:	-
Data předchozích novelizací:	-
Derogace:	Ne
Podepsali:	Starosta města, místostarosta města
Datum podpisu:	
Výkonný orgán odpovědný za dodržování regulace zástavby:	Odbor OISM
Zpracoval:	Starosta, místostarosta, odbor OISM, odbor ORM
Cíl:	Regulace zástavby Lokalita za školou (Z43)
Kde proces probíhá:	Město Příbor
Cílová skupina (koho proces řídí):	Stavebník – Z43 Lokalita za školou
Způsob zveřejnění:	Webové stránky města, úřední deska
Originál uložen:	Odbor OISM



REGULACE ZÁSTAVBY LOKALITY ZA ŠKOLOU (Z43)

Vychází z rozhodnutí zastupitelstva města Příbora ze dne 21. 3. 2018, aktualizace schválena dne 13. 12. 2018 a týká se pozemků v zastavitelné ploše Z 43 určených pro výstavbu rodinných domů dle situačního snímku – viz níže.

Charakteristika regulace zástavby vychází z vyhotovené DÚR pro tuto lokalitu a doplňuje ji. Regulace je závazná pro všechny pozemky umístěné na ní a je definována na parcelu.



LOKALIZACE

Místo pro novou zástavbu je lokalizováno ve východní části města Příbor. Zástavba bude východně navazovat na volnou krajinu. Přístup k lokalitě bude umožněn z ul. Lomené.



Aktuální stav území



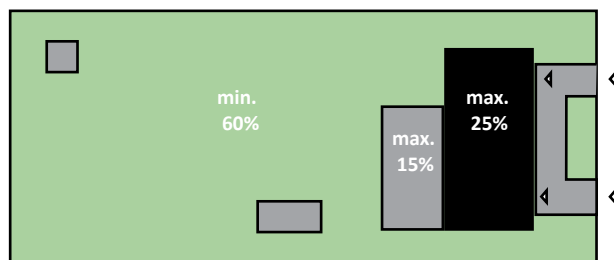
Aktuální stav území



■ **PROCENTUÁLNÍ MNOŽSTVÍ PLOCHY URČENÉ K ZÁSTAVBĚ A VOLNÉ PLOCHY PARCELY PLATNÉ PRO VŠECHNY POZEMKY UMÍSTĚNÉ NA LOKALITĚ Z43:**

- Maximální zastavěnost pozemku (tzn. hlavní obytná stavba a garážové stání) – 25%
- Maximální zastavěnost pozemku zpevněnými plochami a drobnými stavebními prvky zahradní architektury – 15%
- Minimální plocha soukromé zeleně – 60%

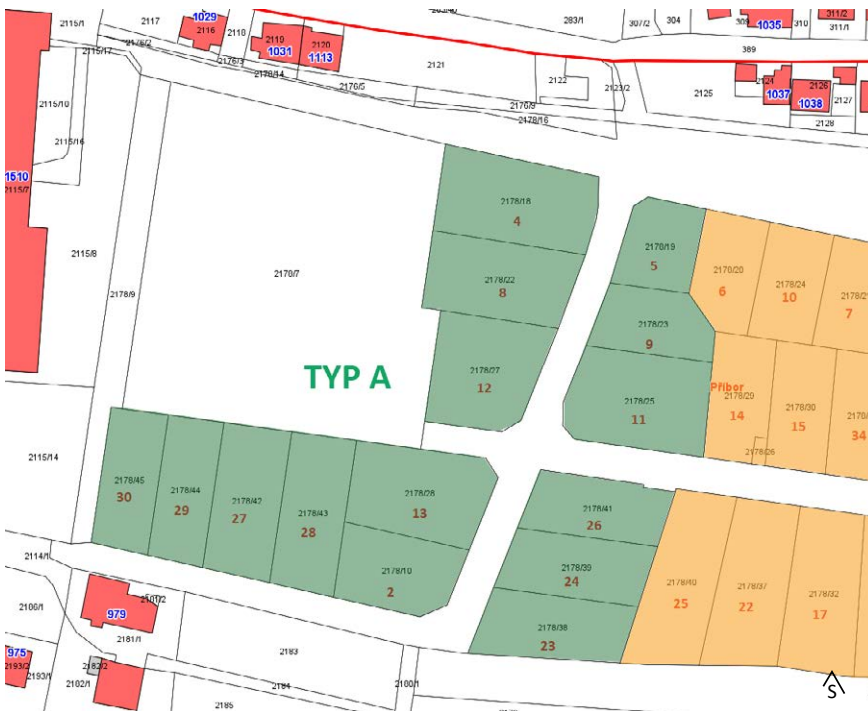
Příklad procentuálního vyjádření ploch v půdoryse pozemku:



■ **TYPOLOGIE ZÁSTAVBY:**

Rozdělení zástavby na dva typologické celky vychází z podmínek daných aktuálním prostředím v území. Jde zejména o přírodní podmínky utvářené terénem a dále vycházejí z typologie staveb, které se v okolí nacházejí tj. tvaroslovně jednoduché stavby s rovnou střechou navazující na sídliště a naopak klasické stavby rodinných domů se sedlovou střechou.





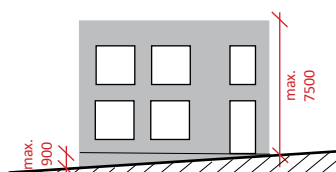
TYP A

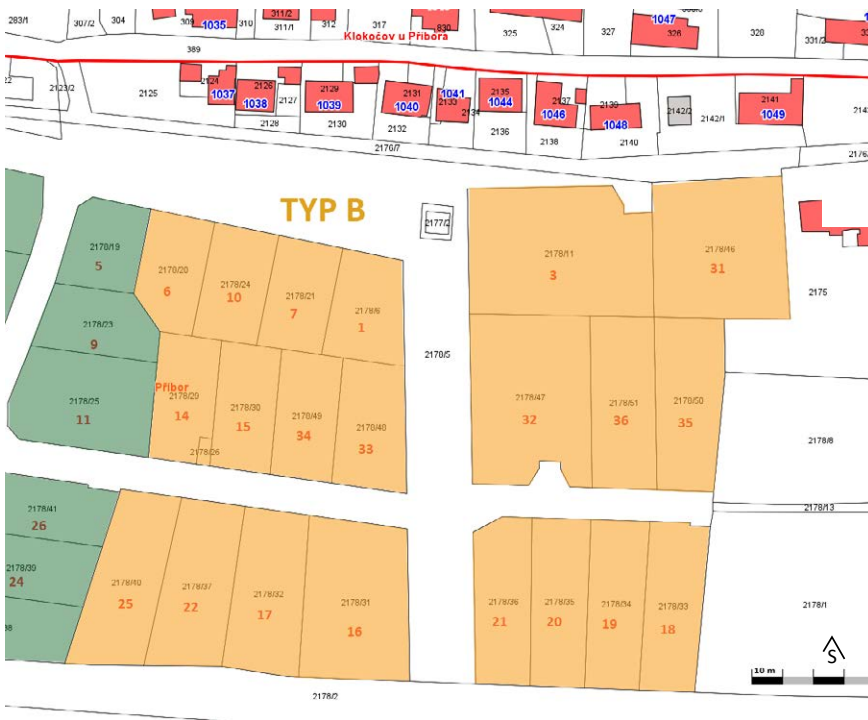
Možnost stavby domů typu A je uskutečněna v terénně níže položených místech. Tato zástavba bude opticky navazovat na zástavbu sídliště, které je v blízkosti (severně). Přesné vyznačení parcel s domy typu A je uvedeno v mapovém podkladu. (Označení stavebních pozemků k prodeji dle příloženého souboru – 2, 4, 5, 8, 9, 11, 12, 13, 23, 24, 26, 27, 28, 29, 30.)

DALŠÍ SPECIFIKACE ZÁSTAVBY TYPU A:

- ❑ výška stavby bude limitována na 2NP s možností podsklepení (max. výška znatelného vystupujícího podsklepení (1PP) je limitována na 0,9m nad upravený přilehlý terén)
- ❑ střecha bude rovná – doporučeno je využití svrchního krytu extenzivním vegetačním pokryvem (extenzivní zelená střecha)
- ❑ výška atiky max. 7,5 m, počítáno od nejnižšího přilehlého rostlého terénu
- ❑ půdorysně bude hlavní obytná stavba řešena jako čtyřhran (čtverec či obdélník) s možností dvou na sebe navazujících hmot s odlišnou výškou atiky
- ❑ fotovoltaické či solární zařízení je možné umístit na střechu domu s tím, že nebude znatelně přesahovat výšku atiky a rušit pohledově hlavní hmotu rodinného domu
- ❑ vstup do domu bude situován směrem k ulici

Výšková členitost zástavby typu A:





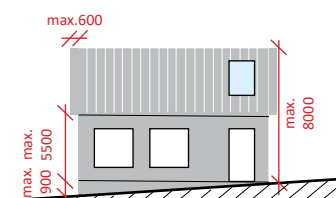
TYP B

Zástavba typu B je umožněna ve výše terénně položených místech, kde se počítá s větší návazností na volnou krajinu. Proto zde jsou specifikovány požadavky typické pro okolní okrajovou zástavbu. Nutností je dodržení těchto požadavků, jelikož domy jsou na pohledově exponovaném místě a jakákoliv větší odchylka bude mnohonásobně zřetelná. (Označení stavebních pozemků k prodeji dle přiloženého souboru – 1, 3, 6, 7, 10, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 25, 31, 32, 33, 34, 35, 36.)

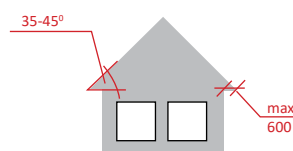
DALŠÍ SPECIFIKACE ZÁSTAVBY TYPU B:

- ❑ výška zástavby je limitována na 2NP (kdy 2. podlaží je chápáno jako obyvatelné podkroví), hlavní obytnou stavbu je možné podsklepit (max. výška znatelného vystupujícího podsklepení (1PP) je limitována na 0,9m nad upravený přilehlý terén)
- ❑ střecha bude sedlová, s minimálním přesahem krovu (max. 0,6m)
- ❑ hřeben střechy bude rovnoběžný s komunikací (orientovanou východ-západ), hřeben střechy bude dosahovat max. 8 m od nejnižšího přilehlého rostlého terénu
- ❑ u hlavní obytné stavby bude užit pouze jeden hlavní hřeben střechy (nikoliv více, aby nedocházelo k několika výškovým úrovním a tím roztříštěnosti zástavby)
- ❑ hlavní obytná stavba bude řešena jako jedna kompaktní hmota s obdélníkovým půdorysným tvarem
- ❑ výška římsy bude max. 5,5 m, počítáno od nejnižšího přilehlého rostlého terénu

Výšková členitost zástavby typu B:



Parametry střechy:





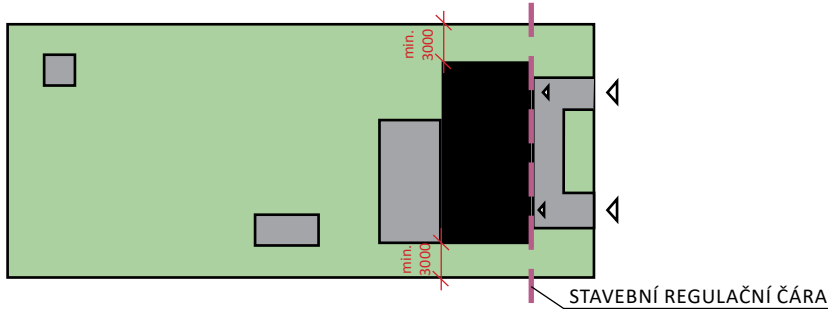
- vyloučeny jsou střechy valbové, polovalbové, pultové, mansardové, stanové či věžové
- sklon střechy bude určen 35-45°
- střešní okna budou v jedné rovině se střechou, nebudou řešeny vikýři
- střešní krytina bude ve stupních šedé, černá, hnědá či cihlová (vyloučena je barva červená a její odstíny)



- střešní krytina nesmí být provedena ze dřeva (šindele) či slámy (došky)
- na střechu domu je možné umístit fotovoltaické nebo solární zařízení, jejich situování bude provedeno jako součást střešní krytiny či položením na krytinu ve stejném sklonu
- vstup do domu bude situován směrem k ulici

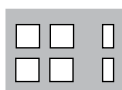


Příklad situování zástavby v půdorysu pozemku:



- ☐ Domy jsou koncipovány jako samostatně stojící s jednou až dvěma bytovými jednotkami.
- ☐ Charakteristiky zástavby budou respektovány dle výše uvedených údajů dané typologie stavby (typ A/ typ B).

TYP A



TYP B



- ☐ Veškeré hlavní obytné stavby budou zděné či betonové, nepřijatelné jsou dřevostavby (sruby, roubenky, apod.), výjimkou jsou 'pasivní domy', které mají exteriér opatřeny omítkou.
- ☐ Většina exteriéru staveb bude omítnuta (min. 60%), využita bude hladká nebo hrubozrnná omítka.
- ☐ Barevnost omítky bude ve stupních šedé nebo jemných pastelových odstínech (v barvách hnědé, okrové) či bílá. Vyloučeno je užití sytých odstínů a výrazných barev jako žluté, červené, modré, zelené či jejich komplementárních barev.



- ☐ Obklad stavby jiným materiálem (dřevem, keramikou, apod.) bude řešen ve stupních barev černých, šedých a hnědých (běžových, okrových či cihlových) odstínech nebo s využitím bílých tónů. Maximální rozsah těchto obkladů je 40% ve využití na exteriéru stavby.



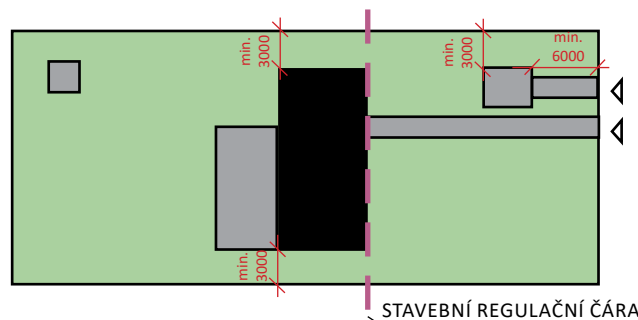
- ☐ Stání pro automobily či garážové stání (situováno na pozemku investora) by mělo být přednostně vystaveno zároveň s frontální linií hlavní obytné stavby vedenou stavební regulační čárou, pokud to není možné, bude kryté stání či garážové stání umístěno nejbližší 6m od hranice pozemku vzhledem k veřejnému prostoru ulice.



■ GARÁŽOVÉ ČI KRYTÉ STÁNÍ PRO AUTOMOBILY:

- Střechy sedlové, rovné, pultové – tvarově a výškově korespondující s hlavní obytnou stavbou.
- Stavby budou řešeny v půdoryse jako čtyřhranné (obdélník, čtverec).
- Garáže či kryté stání pro automobily budou umístěny zároveň s regulační čarou zástavby, není přípustné je stavět v bezprostřední blízkosti ulice a oplocení (výjimku tvoří domy, které mají umístěn vjezd na pozemek z jižní strany budovy, zde je možné budovat garáž či kryté stání nezávisle na hlavní obytné budově, ne však blíže jak 6m od oplocení – v mapovém podkladu jsou tyto pozemky označeny č. 11, 14, 15, 33, 34). V bočním odstupu od hranice dalšího pozemku budou dodržovat min. 3m odstup.

Příklad situování stání pro automobily v půdoryse pozemku
(pro pozemky označeny č. 11, 14, 15, 33, 34):



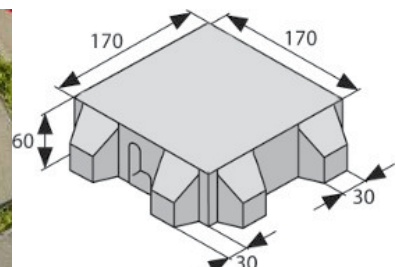
- Pro každý pozemek je možné vystavět max. 1 garážové či kryté stání s kapacitou dvou parkovacích míst.

■ DALŠÍ STAVBY DROBNÉHO CHARAKTERU (ALTÁNY / KŮLNY NA NÁŘADÍ / VERTIKÁLNÍ KONSTRUKCE, BAZÉNY APOD.):

- Střechy sedlové, rovné, pultové – tvarově, materiálově, barevně či výškově korespondující s hlavní obytnou stavbou.
- Stavby budou řešeny v půdoryse jako čtyřhranné (obdélník, čtverec).
- Ostatní drobné stavby zahradní architektury budou umístovány nejbliže 3m od oplocení.
- Na pozemcích není umožněn chov hospodářských zvířat a realizace staveb hospodářských budov.

■ VSTUPY K POZEMKŮM Z ULICE, VJEZDY K DOMŮM A GARÁŽÍM ČI STÁNÍM PRO AUTA:

- Budou v jednotném provedení dlažby tak, aby se docílilo celistvosti povrchů v ulici a byla zaručena částečná propustnost zpevněných ploch. Stanovena byla betonová kostka s milimetrovou fazetou (zatravnovací dlažba) o rozměru 170x170x60 mm s distančními náhlisky vymezujícími 30mm spáru pro zatravnění (šterkodrt promíchaná s menším podílem zeminy a osiva ve svrchní části spáry). Bude dodržena přírodní barva dlažby.





OPLOCENÍ:

V rámci ucelení uliční fronty je velmi důležité sjednocení oplocení, aby průchod či průjezd komunikací nebyl ničím opticky rušen. Frontální oplocení (hraničící s veřejným prostorem přidruženým ke komunikaci) bude vizuálně korespondující s hlavní obytnou stavbou.

- ❑ Oplocení bude vedeno v hranici pozemku.
- ❑ Výška frontálního oplocení je stanovena na 1,5m.
- ❑ Frontální oplocení bude z min. 60% transparentní, zbylé části mohou být zděné s max. výškou soklu 0,5m.



- ❑ Oplocení může být zděné s omítkou či obkladem nebo formou gabionu (ne betonové s využitím face blocku či betonových desek), k výplni může být využito dřevo, kov či rostlá zeleň¹.

¹ Doporučené druhy k výsadbě stříhaných či volně rostoucích živých plotů:

- ❑ Výsadbu živého plotu je dobré koncipovat jako jednodruhovou bez využití barevných či tvarově odlišných kultivarů zmíněných druhů.
- ❑ Navrženo je několik druhů přírodně blízkého charakteru, které dobře snášejí řez a ekologické podmínky prostředí (habr obecný (*Carpinus betulus*), ptačí zob polostálezelený (*Ligustrum ovalifolium*), tis červený (*Taxus baccata*, *Taxus cuspidata*, *Taxus x media*), hlohyně šarlatová (*Pyracantha coccinea*), javor babyka (*Acer campestre*)). Mezi těmito druhy nalezneme jak listnaté keře opadavé, polostálezelené a stálezelené, tak jehličnany.
- ❑ U výsadby živého plotu v uliční frontě je doporučeno nevyužívat rody zeravů a cypřišovitých (*Thuja* či *Chamaecyparis*), jelikož jsou častými přenašeči rzí, které se dále šíří do okolí na jiné rostliny (zejména plodící).



- ❑ Stavební část oplocení mezi pozemky navzájem bude průhledná (nejlépe s využitím pletiva), zároveň je nutností dodržet výšku 1,5m.



■ NÁDOBY NA ODPAD:

- ❑ Umístění nádob na domovní odpad bude řešeno v rámci oplocení směrem do ulice tak, aby prostor pro nádobu byl součástí oplocení (nezasahoval do veřejného prostoru) a nádoba byla dobře přístupná z veřejného prostranství, ulice.

■ ODVOD A VSAK VODY NA PARCELE:

- ❑ Dešťová voda z pozemku nebude primárně odváděna do kanalizace, ale bude zajištěn její vsak nebo zadržetí na místě – v rámci pozemku (zřídit je možné i retenční nádrž, kdy voda z ní následně bude užívána k závlivce rostlin nebo koupací biotopy).





■ OBECNÁ UJEDNÁNÍ, ÚČINNOST

- ☐ Tato pravidla nabývají účinnosti 1. dnem měsíce následujícího po jejich schválení zastupitelstvem.
- ☐ Pravidla byla schválena Zastupitelstvem města Příboře na jeho 2. zasedání dne 13. 12. 2018.

V Příboře dne

.....

Ing. arch. Jan Malík
starosta

.....

Mgr. Pavel Netušil
místostarosta