

3.2 PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB

3.2.1 PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB NA STAVEBNÍCH POZEMCÍCH Č. 1-31

Stavební čáry, hranice

- nově budované objekty v území mohou být volně řazeny podél navržené komunikace, pravidelná uliční zástavba není požadována;
- závazná stavební čára není stanovena, v rámci každého stavebního pozemku je vymezena zastavitelná plocha, ve které smí být jednotlivé objekty umísťovány. Objekty budou osazeny na vzdálenost minimálně 5m od hranice veřejného prostranství a 2m od hranice sousedního stavebního pozemku;
- v prostoru mezi uličním oplocením a vlastní obytnou stavbou je přípustné umísťovat pouze stavby garáží a přístřešků pro automobily, případné hospodářské stavby (kůlny, sklady) budou umísťovány až v prostoru za obytným objektem.

Výška zástavby

- viz popis u příslušné skupiny staveb.

Barevnost fasády domu

- nejsou přípustné tmavé a křiklavé odstíny barev – viz obrázky níže:





Architektonické řešení

- s cílem zajistit urbanistickou hodnotu nové obytné zástavby v obci Sázava byla zpracována příloha A, ve které jsou vytvářeny skupiny staveb podobného architektonického a hmotového řešení. Podmínky pro výstavbu v jednotlivých skupinách jsou uvedeny v následujících tabulkách:

SKUPINA I	
Stavební pozemky číslo :	1
Orientace hlavní stavby vzhledem k veřejnému prostranství:	- není stanovena, plocha pro umístění atypického objektu, který bude řešen jako pohledová dominanta při pohybu po místní komunikaci směrem od silnice II. třídy
Tvar půdorysu stavby:	- není stanoven
Výška zástavby:	- hlavní hmota - 2 nadzemní podlaží - maximálně 10m - pokud bude splněn koeficient zastavění, jsou možné přízemní přístavby
Tvar střechy:	- rovná střecha - doporučení - uvažovat o jejím ozelenění
Barva střešní krytiny:	- nebude se pohledově projevovat - není stanoveno - v případě použití u přízemních přístaveb pultové střechy - odstíny šedé a černé

SKUPINA II	
Stavební pozemky číslo :	2
Orientace hlavní stavby vzhledem k veřejnému prostranství:	- není stanoveno, plocha pro umístění atypického objektu
Tvar půdorysu stavby:	- není stanoven
Výška zástavby:	- hlavní hmota - 2 nadzemní podlaží - maximálně 10m - pokud bude splněn koeficient zastavění, jsou možné přízemní přístavby
Tvar střechy:	- rovná střecha - doporučení - uvažovat o jejím ozelenění
Barva střešní krytiny:	- nebude se pohledově projevovat - není stanoveno - v případě použití u přízemních přístaveb pultové střechy - odstíny šedé a černé
Poznámka:	- pro daný pozemek je možné také zvolit další alternativu a to, že stavba bude respektovat podmínky stanovené pro skupinu č. IV

SKUPINA III	
Stavební pozemky číslo :	3
Orientace hlavní stavby vzhledem k veřejnému prostranství:	- není stanovena, plocha pro umístění atypického objektu
Tvar půdorysu stavby:	- není stanoven
Výška zástavby:	- hlavní hmota - 1 nadzemní podlaží, případně 1 nadzemní podlaží a využitelné podkroví – maximálně 9 m
Tvar střechy:	- rovná nebo pultová střecha - doporučení – uvažovat o ozelenění
Barva střešní krytiny:	- odstíny šedé a černé
Poznámka 2:	- pro daný pozemek je možné také zvolit další alternativu a to, že stavba bude respektovat podmínky pro skupinu č. V

SKUPINA IV	
Stavební pozemky číslo :	5, 8
Orientace hlavní stavby vzhledem k veřejnému prostranství:	- štítová orientace stavby k veřejnému prostranství
Tvar půdorysu stavby:	- obdélný půdorys - pokud bude splněn koeficient zastavění, jsou možné přízemní přístavby zastřešené rovnou střechou
Výška zástavby:	- 1 nadzemní podlaží – maximálně 7m
Tvar střechy:	- sedlová střecha
Barva střešní krytiny:	- odstíny šedé a černé

SKUPINA V	
Stavební pozemky číslo :	6,11
Orientace hlavní stavby vzhledem k veřejnému prostranství:	- dominantní hřeben orientován rovnoběžně s místní komunikací
Tvar půdorysu stavby:	- půdorys do písmene L - pokud bude splněn koeficient zastavění, jsou možné přízemní přístavby zastřešené rovnou střechou
Výška zástavby:	- 1 nadzemní podlaží – maximálně 7m
Tvar střechy:	- sedlová střecha
Barva střešní krytiny:	- odstíny šedé a černé

SKUPINA VI	
Stavební pozemky číslo :	4,7,9,12,14,16,19
Orientace hlavní stavby vzhledem k veřejnému prostranství:	- štítová orientace stavby k veřejnému prostranství
Tvar půdorysu stavby:	- obdélný půdorys - pokud bude splněn koeficient zastavění, jsou možné přízemní přístavby zastřešené rovnou střechou
Výška zástavby:	- 1 nadzemní podlaží, případně 1 nadzemní podlaží a využitelné podkroví – maximálně 7m
Tvar střechy:	- sedlová střecha
Barva střešní krytiny:	- odstíny šedé a černé

SKUPINA VII	
Stavební pozemky číslo :	10, 13, 15
Orientace hlavní stavby vzhledem k veřejnému prostranství:	- dominantní hřeben orientován rovnoběžně s místní komunikací
Tvar půdorysu stavby:	- půdorys do písmene L, případně T - pokud bude splněn koeficient zastavění, jsou možné přízemní přístavby zastřešené rovnou střechou
Výška zástavby:	- 1 nadzemní podlaží, případně 1 nadzemní podlaží a využitelné podkroví – maximálně 7m
Tvar střechy:	- sedlová střecha, u pozemku č. 13- pultová střecha
Barva střešní krytiny:	- odstíny šedé a černé
Barva fasády:	- u všech třech objektů bude zvolena shodná barva

SKUPINA VIII	
Stavební pozemky číslo :	17, 18
Orientace hlavní stavby vzhledem k veřejnému prostranství:	- štítová orientace stavby k veřejnému prostranství
Tvar půdorysu stavby:	- obdélný půdorys - pokud bude splněn koeficient zastavění, jsou možné přízemní přístavby zastřešené rovnou střechou
Výška zástavby:	- 1 nadzemní podlaží a využitelné podkroví – maximálně 9 m
Barva střešní krytiny:	- odstíny šedé a černé

SKUPINA IX	
Stavební pozemky číslo :	20, 21, 22, 23
Orientace hlavní stavby vzhledem k veřejnému prostranství:	- dominantní hřeben stavby orientován kolmo k veřejnému prostranství
Tvar půdorysu stavby:	- půdorys do písmene L - u pozemku č.23 obdélný půdorys s přízemní přístavbou
Výška zástavby:	- pozemky č. 20, 21 a 22 - 1 nadzemní podlaží – maximálně 7m - pozemek 23 – 2 nadzemní podlaží – maximálně 9,20m
Tvar střechy:	- valbová střecha
Barva střešní krytiny:	- odstíny šedé a černé
Poznámka 1:	-stavbu na pozemku č. 20 je možné také přiřadit ke skupině V

SKUPINA X	
Stavební pozemky číslo :	24, 25, 26, 27,28
Orientace hlavní stavby vzhledem k veřejnému prostranství:	- dominantní hřeben stavby orientován rovnoběžně s veřejným prostranstvím
Tvar půdorysu stavby:	- půdorys do písmene L - vzhledem k malému rozsahu zastavitelné plochy u pozemku č. 24 lze uplatnit i obdélný půdorys
Výška zástavby:	- 1 nadzemní podlaží – maximálně 7m
Tvar střechy:	- valbová střecha
Barva střešní krytiny:	- odstíny šedé a černé

SKUPINA XII	
Stavební pozemky číslo :	29, 30, 31
Orientace hlavní stavby vzhledem k veřejnému prostranství:	- dominantní hřeben stavby orientován rovnoběžně s veřejným prostranstvím
Tvar půdorysu stavby:	- obdélný půdorys - pokud bude splněn koeficient zastavění, jsou možné přízemní přístavby zastřešené rovnou střechou
Výška zástavby:	- 1 nadzemní podlaží – maximálně 7m
Tvar střechy:	- sedlová střecha
Barva střešní krytiny:	- odstíny šedé a černé

MOŽNOST ÚPRAVY REGULATIVŮ

- *v případě, že dojde ke shodě u všech stavebníků v uvedené skupině, je možné upravit (změnit) kterýkoli z výše uvedených regulativů*
- *u skupiny V stačí shoda stavebníku na pozemcích č. 4., č.7 a č.9 nebo č. 12, č.14 a č.16*

- *realizace srubových staveb není přípustná;*
- ***doplňkové stavby k rodinnému domu*** – garáže, přístřešky pro auta, zimní zahrady, bazény, kůlny, skleníky, které musí prostorově splňovat podmínky dané platným právním předpisem, ***musí mít shodné výrazové prostředky se stavbou rodinného domu*** – tzn. musí na nich být použity shodné materiály a jejich barevnost; kůlny lze umísťovat pouze mimo pohledově exponovaný prostor pozemku - vzhledem k veřejnému prostoru.

Poznámka: v souladu s požadavky územně plánovací dokumentace je třeba, aby architektonickou část projektové dokumentace staveb na pozemcích označených č. 1 a č.2 zpracovával autorizovaný architekt.

Oplocení

- *použité skladebné prvky oplocení musí být jednoduché a musí být v souladu s vlastní architekturou domu (materiál, barevné provedení). Uliční oplocení bude přetržité s možností průhledu. Výškové úrovně podezdívek volit do 0,50 m (pokud nevyrovnávají terén), výškové úrovně plotů do 1,8 m včetně zídek. Úrovně plotů musí u sousedů navazovat. Branky a vjezdové brány umístěné v uliční čáře musí být otevíratelné dovnitř domovního prostoru. Vedle klasických typů oplocení je doporučováno použít také okrasné živé ploty, stříhané nebo volně rostoucí. Nejsou vhodné kovové ozdobné ploty.*

Vysoká zeleň

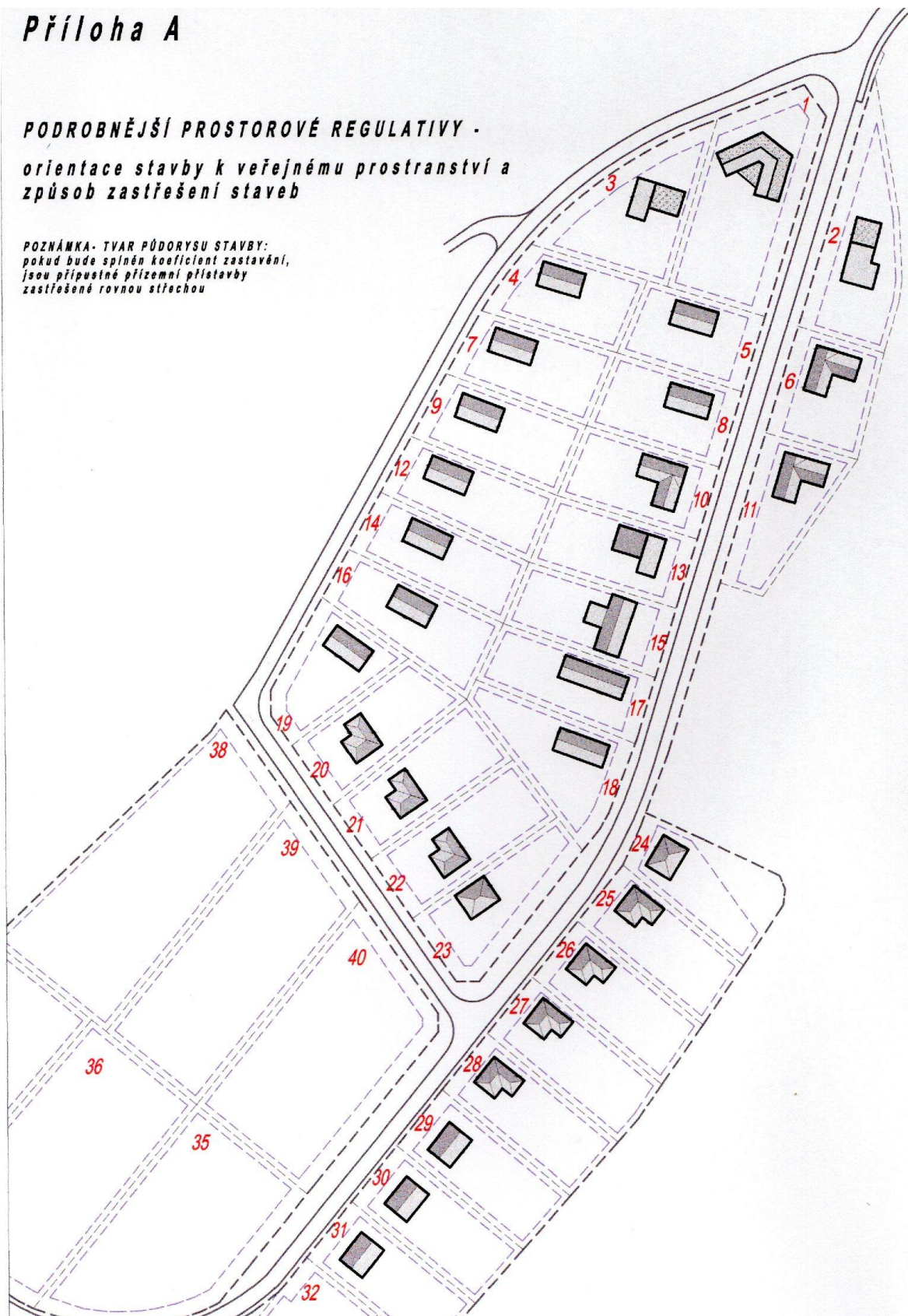
- *v severovýchodní části řešeného území bude respektována vysoká zeleň, která přispívá svým kořenovým systémem ke stabilizaci svahu. Je přípustné její zmlazení, náhradní výsadba nikoli však eliminace;*
- *v ochranném pásmu elektrického vedení nebude vysazována žádná vysoká zeleň (stromy), pouze keře tak, aby nedošlo k ohrožení plynulosti dodávky elektrické energie.*

Příloha A

PODROBNĚJŠÍ PROSTOROVÉ REGULATIVY -

orientace stavby k veřejnému prostranství a
způsob zastřešení staveb

POZNÁMKA - TVAR PŮDORYSU STAVBY:
pokud bude splněn koeficient zastavění,
jsou přípustné přízemní přístavby
zastřešené rovnou střešou



3.2.2 PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB NA STAVEBNÍCH POZEMCÍCH Č. 31-40

Stavební čáry, hranice

- nově budované objekty v území mohou být volně řazeny podél navržené komunikace, pravidelná uliční zástavba není požadována;
- závazná stavební čára není stanovena, v rámci každého stavebního pozemku je vymezena zastavitelná plocha, ve které smí být jednotlivé objekty umísťovány. Objekty budou osazeny na vzdálenost minimálně 5m od hranice veřejného prostranství a 2m od hranice sousedního stavebního pozemku;
- stavba na parcele bude orientována hřebenem rovnoběžně s osou přilehlé komunikace s možným natočením podle ideálního oslunění stavby;
- v prostoru mezi uličním oplocením a vlastní obytnou stavbou je přípustné umísťovat pouze stavby garáží a přístřešků pro automobily, případné hospodářské stavby (kůlny, sklady) budou umísťovány až v prostoru za obytným objektem.

Výška zástavby

- viz charakteristika příslušné plochy v územně plánovací dokumentaci.

Střechy

- nepřípustné je využití v území cizích výrazných barev, např. zelené, modré a modrošedé.

Barevnost fasády domu

- nejsou přípustné tmavé a křiklavé odstíny barev.

Architektonické řešení

- architektonické a hmotové řešení objektů nesmí narušit charakter a měřítko obce. Nová zástavba by měla být řešena objekty obdélného půdorysu, případně obdélného s dvorním křídlem;
- je zpracována **příloha č.B**, ve které jsou barevně vyznačeny skupiny objektů, které musí mít **shodný způsob zástavby, shodnou architektonickou formu a výraz budovy, a to zejména:**
 - shodnou orientaci stavby obytného objektu na parcele vzhledem k ose přilehlé komunikace;
 - shodnou výšku zástavby;
 - shodný způsob zastřešení stavby;
 - shodnou barvu střešní krytiny;

ZPŮSOB ZÁSTAVBY – je dán vzájemným uspořádáním prvků zástavby, tzn. staveb, motorových a pěších komunikací

ARCHITEKTONICKÁ FORMA STAVBY (BUDOVY, OBJEKTU) – půdorysná a hmotová skladba stavby nebo souboru staveb, ve které hrají role dimenze, objemy a proporce hmot

ARCHITEKTONICKÝ VÝRAZ STAVBY (BUDOVY, OBJEKTU) – půdorysné, hmotové řešení, řešení detailů, materiálů, barevnosti a výtvarných prvků

- realizace srubových staveb není přípustná;
- **doplňkové stavby k rodinnému domu** – garáže, přístřešky pro auta, zimní zahrady, bazény, kůlny, skleníky, které musí prostorově splňovat podmínky dané

platným právním předpisem, **musí mít shodné výrazové prostředky se stavbou rodinného domu** – tzn. musí na nich být použity shodné materiály a jejich barevnost; kůlny lze umisťovat pouze mimo pohledově exponovaný prostor pozemku - vzhledem k veřejnému prostoru.

Oplocení

- použité skladebné prvky oplocení musí být jednoduché a musí být v souladu s vlastní architekturou domu (materiál, barevné provedení). Uliční oplocení bude přetržité s možností průhledu. Výškové úrovně podezdívek volit do 0,50 m (pokud nevyrovnávají terén), výškové úrovně plotů do 1,8 m včetně zídek. Úrovně plotů musí u sousedů navazovat. Branky a vjezdové brány umístěné v uliční čáře musí být otevíratelné dovnitř domovního prostoru. Vedle klasických typů oplocení je doporučováno použít také okrasné živé ploty, stříhané nebo volně rostoucí. Nejsou vhodné kovové ozdobné ploty.

Vysoká zeleň

- v severovýchodní části řešeného území bude respektována vysoká zeleň, která přispívá svým kořenovým systémem ke stabilizaci svahu. Je přípustné její zmlazení, náhradní výsadba nikoli však eliminace;
- v ochranném pásmu elektrického vedení nebude vysazována žádná vysoká zeleň (stromy), pouze keře tak, aby nedošlo k ohrožení plynulosti dodávky elektrické energie.

Příloha B

STAVBY SE SHODNÝM ZPŮSOBEM ZÁSTAVBY A SHODNOU ARCHITEKTONICKOU FORMOU

- stejná barva značí skupiny shodných staveb

