

# Pravidla zástavby na území obce Dolní Dobrouč v lokalitě Havlův palouk

## Obsah :

- A. základní údaje - hlavní cíle řešení
- B. řešení návrhu regulace - návrh urbanistické koncepce
- C. regulace zástavby

### A. základní údaje - hlavní cíle řešení

Hlavním cílem zpracování regulačních podmínek pro lokalitu Havlův palouk je snaha zajistit rozvoj území v této části obce a dosažení uceleného vzhledu zástavby a jejího začlenění do krajinného prostředí.

Regulační podmínky pro předmětnou lokalitu stanovují :

- 1) uliční a stavební čáry
- 2) ukazatele využití pozemků
- 3) technické podmínky
- 4) výšky, objemy a tvary zástavby
- 5) další podmínky pro umístění staveb
- 6) veřejné prostory
- 7) zvláštní ustanovení

### B. řešení návrhu regulace - návrh urbanistické koncepce

Urbanistická koncepce a stanovené regulační podmínky vycházejí z návrhu zastavovacího plánu v části obce Havlův palouk a dokumentace k územnímu řízení na technickou infrastrukturu v části obce Havlův palouk. Územní plán na vymezené lokalitě pro novou výstavbu v Dolní Dobrouči předpokládá bytovou výstavbu.

Navržené urbanistické řešení vychází především z daných podmínek místa, okolní zástavby a krajiny, respektuje orientaci území vůči světovým stranám, konfiguraci terénu, stávající dopravní systém, tj. přístupové komunikace pěší i pojezdové, apod.

Základem urbanistického řešení je navržený systém nových komunikací a technické infrastruktury. Navržené komunikace na stávající a propojují území s ostatní zástavbou v obci. Z nově navržených komunikací jsou přístupné jednotlivé pozemky rodinných domů. Technická infrastruktura je vedena v rozhodující míře v trasách komunikací.

### C. regulace zástavby

Pro umístění objektů v dotčené lokalitě jsou stanoveny tyto regulativy a podmínky :

- 1) zastavěná plocha nových objektů bude max. 30% výměry pozemku. Zastavěnou plochu objektů tvoří souhrn zastavěné plochy domu, zastavěné plochy garáže nebo přístřešku pro auto, zastavěné plochy bazénů. Maximální velikost zastavěné plochy rodinného domu bude 150 m<sup>2</sup>.
- 2) nejbližší bod hlavní stěny uličního průčelí bude ve vzdálenosti 6 m příp. 5 m od hranice pozemku a komunikace. Vzdálenost je dána místem pozemku v lokalitě.
- 3) uliční průčelí bude kolmé na společnou hranici mezi stavebními pozemky.
- 4) objekty budou mít sedlové nebo ploché střechy. Objekty se sedlovou střechou a sklonem střechy 45° budou max. přízemní s obytným podkrovím. Objekty se sedlovou střechou a sklonem střechy 30° budou max. dvoupodlažní. Objekty s plochou střechou mohou být max. dvoupodlažní. Přízemní stavby s plochou střechou mohou být atriové. Štíty objektů se sedlovými střechami budou tvořit uliční průčelí – hřeben sedlové střechy bude ve směru kolmém na komunikaci.
- 5) stavby doplňkové musí být svým objemem, prostorovým řešením a vzhledem přizpůsobeny stavbě hlavní. U objektů bude zajištěno zpevněné stání min. pro 1 osobní automobil.
- 6) na pozemcích může být vysázena max. středně vysoká zeleň.

- 7) objekty nebudou vytápěny způsobem, který má negativní vliv na životní prostředí (např. tuhými palivy a pod.). Vsakování dešťových vod bude zajištěné vsakem na vlastním pozemku nebo jímáním do nádrží na vlastním pozemku.
- 8) všechny návrhy rodinných domů včetně celkové zástavby pozemků a oplocení budou konzultovány v rozpracovanosti a odsouhlaseny architektem obce. V případě individuálního architektonického návrhu je možné akceptovat i odlišná řešení než stanovují výše uvedené podmínky. Individuální řešení musí být konzultována a odsouhlasena architektem obce.

Schváleno v zastupitelstvu obce dne 16.2.2011 usnesením číslo 3.

Pavel Šisler  
Starosta obce