

## **2.2 – Stavební parcely rodinných domů**

### **2.2.1 – využití pozemků**

Území je v platném územním plánu města zařazeno do plochy návrhové, bydlení individuální. Převážnou část tvoří pozemky pro výstavbu rodinných domků, doporučují se ve výměrách od 700 do 1300 m<sup>2</sup>. Šířky parcel se předpokládají od 20m, délky parcel obvykle kolem cca 40m, (výjimečně - v ochranném pásmu železnice 60 m). Stavební parcely v ochranném pásmu železnice do vzdálenosti 50 m od osy koleje lze využívat jen jako užitkové zahrady, bez rekreační nebo pobytové funkce.

### **2.2.2 – umístění rodinných domů, podlažnost a tvary střech, požadavky na arch. řešení**

V celém území se navrhuje samostatně stojící rodinné domy, situované minimálně jednou stěnou na stavební čáře a současně nejbližší min 3,5 m od hranic pozemků sousedů a to nezávisle na situování oken obytných místností. Výjimkou je dohoda sousedů o stavbě obou domků na společné hranici parcel, ale tato výstavba musí proběhnout u obou domků. Důvodem těchto omezení je zachování rozptýleného charakteru zástavby a minimalizace zastínění pozemků sousedů. Stavební čára objektů rodinných domů může být překročena směrem do uličního prostoru hmotou arkýře, balkonů nebo vestavěnými loggiemi na 60% délky stěny domu a na hloubku 60% vzdálenosti mezi přiléhající stavební a uliční čárou. Konstrukce střechy vč. okapu nesmí přesahovat přes uliční čáru. Stavební čára

může být přesáhnuta střechou nad vstupem nebo příjezdem, popř. střechou před garáží (vlastní garáž nesmí přesáhnout stavební čáru, i když je vestavěna do objemu rodinného domu). Rodinné domy mohou být jednopodlažní (přízemní), s šikmou střechou (i s vestavěným podkrovím), přízemní s rovnou střechou nebo se střechou s malým sklonem (tzv. „bungalovy“). Rodinné domy mohou být i dvoupodlažní s rovnou střechou nebo se střechou s malým sklonem.

S ohledem na množství rodinných domů a přepokládanou etapovitost a dobu výstavby cca 10 – 15 let jakož i prodej jednotlivým zájemcům nebyly stanoveny zvláštní požadavky na architektonické řešení objektů. Stávající zájemci o výstavbu také projevují zájem o různé typy domů od bungalovů přes klasické přízemní rodinné domy s šikmou střechou tradičního skonu až po nízkoenergetické domky. Předpokládá se realizace výstavby po etapách na základě plánovacích smluv a proto se doporučuje jednat s zájemci o výstavbu v jednotlivých etapách a na základě dohody stanovit společné požadavky na ztvárnění zástavby tak, aby jednotlivé etapy výstavby RD byly ucelenější a byla dosažena jejich vyšší estetická a současně i ekonomická hodnota. Do území významně pohledově zasahuje navazující sídliště Hutník, vůči kterému bude nová výstavba vytvářet přechodovou zónu.

### **2.2.3 – umístění pomocných staveb ke stavbě hlavní**

Na stavební parcele mohou být umístěny další přízemní objekty – garáže, bazénů, zahradních pergol, altánů, besídek a podobně. Pokud tyto pomocné stavby mají okna z pobytových nebo rekreačních prostor orientované směrem k sousedům, musí být tato okna nejbližší 3,5 m od plotu souseda, stěny objektů bez oken mohou být umístěny na hranici pozemku, ale střecha musí být skloněna na pozemek stavebníka a hřeben nesmí být výše než 3,5 m nad úroveň terénu. Zástavba na hranici pozemku pro pomocné stavby je umožněna jen v prostoru mezi stavebními čarami, je obecným regulativem pro výstavbu v této lokalitě, který vychází z charakteru obdobné zástavby v celém městě a pro povolení se nepřepokládá nutnost udělování výjimky z obecných technických požadavků na výstavbu stavebním úřadem (resp. souhlas souseda).

Koeficient zastavěnosti pozemků je určen dle platného územního plánu. Domy jsou na pozemek umístěny tak, aby vznikla ucelená plocha zahrady, která sousedí s obdobnými zahradami v sousedství.

### **2.2.4 – podmínky pro stavbu plotů**

Vlastníci pozemků si mohou postavit plot na hranici uliční čáry, tento plot musí být průhledný – transparentní – s výplní např. kovovou, dřevěnou, plastovou. Za transparentní se považuje výplň, která umožňuje průhled na min. 70% plochy. Na hranicích a uvnitř prostoru vymezeného stavebními čarami si mohou stavebníci postavit i neprůhledné ploty z libovolného materiálu do výšky max. 2,1 m nad stávajícím terénem. Ploty v uliční čáře musí být řešeny tak, aby umožnily zaparkování alespoň jednoho osobního auta před vjezdem mimo vozovku (pokud před pozemkem není vymezené parkovací místo v rámci veřejných prostranství). V uliční čáře jsou doporučeny ploty nižší – cca 1,7m, nebo zde ploty nemusí být postaveny.