

Ú Z E M N Í S T U D I E

LOKALITA BV4

BRATKOVICE

POŘIZOVATEL:
MĚSTSKÝ ÚŘAD PŘÍBRAM
ODBOR STAVEBNÍ ÚŘAD A ÚZEMNÍ PLÁNOVÁNÍ
ODDĚLENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

ZPRACOVATEL:
IVAN PLICKA STUDIO s.r.o.

PROSINEC 2022

ÚZEMNÍ STUDIE LOKALITA BV4 BRATKOVICE

Objednatel: Obec Bratkovice

Pořizovatel: Městský úřad Příbram
Odbor stavební úřad a územní plánování
Oddělení územního plánování

Zpracovatel: Ing. arch. Ivan Plicka
IVAN PLICKA STUDIO s.r.o.
166 34 Praha 6, Thákurova 3

TEXTOVÁ ČÁST

- A Úvod
- B Vymezení a charakteristika řešené plochy
- C Urbanistická koncepce
- D Regulace

GRAFICKÁ ČÁST

- 1 Územní plán 1 : 5000
- 2 Dnešní stav 1 : 1000
- 3 Situace 1 : 1000
- 4 Situace (ortofoto) 1 : 1000

A ÚVOD

Obec Bratkovice má platný nový územní plán z roku 2020. V územním plánu Bratkovice je pro několik rozvojových lokalit stanovena pro rozhodování o změnách v území podmínka zpracování územní studie; to je i případ zastavitelné plochy / rozvojové lokality BV4.

B VYMEZENÍ A CHARAKTERISTIKA ŘEŠENÉ PLOCHY

Řešené území územní studie - lokalita BV4 leží v obci Bratkovice, resp. Dominikální Paseky, v přímém kontaktu se stávajícím zastavěným územím, tvořeným charakteristicky spíše roztroušenou zástavbou, jež je kompaktnější ve vazbě na relativně nejvýznamnější komunikaci v této části obce, směřující jižně od lokality východozápadním směrem.

Aktuálním stavem řešeného území je louka (trvalý travní porost), lokalita byla dotčena trasou vodovodního řadu, aktuálně tento vodovodní řad již potenciální zástavbu lokality nelimituje, došlo k jeho přeložce. Lokalita je v přímém kontaktu se stávajícími místními komunikacemi (při jižním a severním okraji); v těchto místních komunikacích je také k dispozici technická infrastruktura (stávající, případně územním plánem navrhovaná).

C URBANISTICKÁ KONCEPCE

Urbanistická koncepce rozvoje řešeného území vychází ze stávající parcelace, kdy lokalitu tvoří čtyři dominantní stavební pozemky (parc. č. 416/1, 416/6, 416/9 a 416/12, vše k. ú. Dominikální Paseky) s přímou vazbou na stávající komunikace. Tyto komunikace jsou dlouhodobě stabilizované a – navzdory svému rozměru, danému historickým vývojem území – relativně uspokojivě zajišťují dopravní obsluhu v této části obce; je to dáno i poměrně malou kapacitou stávající zástavby i potenciálních zastavitelných ploch, vymezených územním plánem.

Územní studie potvrzuje výše uvedené čtyři stavební pozemky pro výstavbu čtyř izolovaných rodinných domů; územní studie rovněž vychází ze stávajícího charakteru území, kdy nenavrhuje závazné umístění jednotlivých rodinných domů a jejich případných doplňkových objektů, ale předpokládá logické doplnění stávající rozptýlené zástavby.

Dopravní infrastruktura: řešené území (lokalita BV4) je napojeno ve shodě s územním plánem Bratkovice na stávající systém místních komunikací (z jihu a ze severu)

Technická infrastruktura: řešené území (lokalita BV4) je napojeno na stávající, resp. navrhovanou technickou infrastrukturu (zásobování vodou, odkanalizování, zásobování elektrickou energií) ve shodě s územním plánem Bratkovice.

D REGULACE

Základní uspořádání území, navržené územní studií, je patrné z grafické části: Situace 1 : 1000. Pokud nejsou konkrétní jevy prostorové regulace výslovně zmíněny a popsány, pak nejsou regulovány (například tvary a orientace střech), případně se předpokládá za postačující znění prostorových regulativů z platného územního plánu Bratkovice.

PLATNÁ REGULACE Z ÚZEMNÍHO PLÁNU BRATKOVICE PRO LOKALITU BV4:

PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ – BYDLENÍ VENKOVSKÉ (BV)

Hlavní funkční využití: stavby pro bydlení – rodinné domy (izolované).

Přípustné funkční využití: školská zařízení, zdravotnická a sociální zařízení, obchodní zařízení a zařízení nerušících služeb (vše do kapacity 100 m² hrubé podlažní plochy); nerušícími službami se rozumí služby, které svým provozováním nenarušují užívání staveb, zařízení a pozemků ve svém okolí a nezhoršují životní prostředí v souvisejícím prostředí – hluk, čistota ovzduší, dopravní zátěž), stavby dopravní a technické infrastruktury a stavby doplňkové, související s hlavním využitím plochy.

Podmíněně přípustné funkční využití:

Nepřípustné funkční využití: veškeré funkční využití, které je neslučitelné, není v souladu, či nespojuje s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným funkčním využitím, dvojdomy a řadové domy.

Prostorové uspořádání: maximální zastavěnost pozemku nadzemními objekty: 35% (pro pozemky o velikosti do 2.000 m²), resp. 20% (pro pozemky o velikosti větší než 2.000 m² až do velikosti 3.000 m²), resp. 10% (pro pozemky o velikosti větší než 3.000 m²); minimální zastoupení zeleně na pozemku: 40%; max. podlažnost: 2 nadzemní podlaží (včetně využitého podkroví - v případě zastřešení šikmou střechou) - max. výška nadzemních objektů: 10 m - od průměrné hladiny stávajícího terénu v půdorysu objektu k nejvyššímu místu střešní konstrukce (měřeno bez výstupků charakteru komína, antény, nástřešního technologického zařízení vzduchotechniky apod.); min. velikost pozemku pro výstavbu rodinného domu: 1.000 m² (netýká se pozemků ve stabilizovaných plochách); odstav motorových vozidel nutno zajistit na vlastním pozemku.

Lokalita BV4 - doplňující podmínky:

Pro tuto lokalitu je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie.

Min. velikost pozemku pro výstavbu rodinného domu: 1.500 m².

Lokalita je určena pro výstavbu max. 4 rodinných domů.

DOPLŇUJÍCÍ / UPŘESŇUJÍCÍ REGULACE NAVRŽENÁ ÚZEMNÍ STUDIÍ LOKALITY BV4:

Návrh parcelace: územní studie potvrzuje stávající parcelaci / vlastnické vztahy.

Prostorová regulace – hlavní a vedlejší objekty:

Hlavní objekty (rodinné domy izolované) budou mít obdélný půdorysný tvar, doporučeno o poměrech stran min. 1 : 2; územní studie navrhuje jedno z možných umístění hlavních objektů – toto umístění je doporučeno, není závazné; předpokladem je respektování stávající charakteristické rozvolněné zástavby v této části obce.

Střechy všech objektů budou řešeny jako sedlové, nebo jako sestava sedlových střech o sklonu 35 až 45°, část (ne větší než 30% půdorysu) může mít i plochou střechu, případně zelenou (vegetační) střechu; v případě vedlejších (ostatních) objektů o zastavěné ploše do 30 m² je přípustná i střecha plochá a pultová; krytina tašková, bez glazury, doporučená barva červená nebo červenohnědá nebo oranžová nebo oranžovočervená, i částečně prosklená, v případě vedlejších (ostatních) objektů o zastavěné ploše do 30 m² je přípustná i plechová krytina, i prosklená, případně vegetační střecha. Střešní vikýře jsou přípustné zastřešené pouze se střechou pultovou, nebo plochou. Maximální přípustný plošný podíl vikýřů na ploše střechy příslušné jednotlivému průčelí stavby je 40%.

Pro zachování stávajícího celistvého obrazu sídla v krajině musí být nová zástavba uspokojivě zapojena do celkové veduty obce i barevností fasád domů. Povrchy fasád z přírodních materiálů (omítka bez barevné úpravy, kámen, cihly, dřevo, sklo, plech TiZn a Cu) jsou přípustné v přirozené barevnosti materiálu. Barevnost povrchů fasád tvořených probarvenou omítkou nebo krycí barvou je přípustná pouze v bledých a tlumených odstínech. Pro všechny povrchy fasád jsou nepřípustné odstíny výrazné, jakkoli v obrazu obce jako celku odlišné. Nepřípustné jsou odstíny oranžové, modré, zelené, fialové a růžové.

Nepřípustná jsou bílá plastová okna a okna s lesklými nebo zdobnými prvky.

Veřejná část oplocení: maximální celková výška oplocení (včetně případné podezdívky): 150 cm; průhledné, doporučen je dřevěný plaňkový plot, nepřípustný je beton s plastickým povrchem a beton barevný; parcely je možné ponechat i bez oplocení.

Oplocení mezi stavebními parcelami: maximální celková výška oplocení (včetně případné podezdívky): 150 cm; průhledné, nepřípustný je beton s plastickým povrchem a beton barevný; parcely je možné ponechat i bez oplocení.

Funkční regulace / omezení změn v užívání staveb: jako dominantní funkce jednotlivých staveb (hlavních objektů) i celé lokality (řešeného území) je určeno individuální bydlení v rodinných domech (včetně užívání pro individuální rekreaci); tato dominantní funkce nesmí být měněna, ani potlačována změnou v užívání jednotlivých staveb ve smyslu §§ 126 a 127 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů. Hospodářské objekty budou mít funkční využití související s dominantní funkcí jednotlivých staveb (hlavních objektů); jejich funkční využití nesmí být měněno tak, aby byla narušena změnou v užívání jednotlivých staveb ve smyslu §§ 126 a 127 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů dominantní funkce celé lokality (řešeného území). Drobná zařízení obchodu a služeb (do 100 m² hrubé užitné plochy) jsou podmíněně přípustná – za podmínky, že jejich provoz nesníží obytný standard území.

Ú Z E M N Í S T U D I E

LOKALITA BV4

BRATKOVICE

POŘIZOVATEL:
MĚSTSKÝ ÚŘAD PŘÍBRAM
ODBOR STAVEBNÍ ÚŘAD A ÚZEMNÍ PLÁNOVÁNÍ
ODDĚLENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

ZPRACOVATEL:
IVAN PLICKA STUDIO s.r.o.

PROSINEC 2022

ÚZEMNÍ STUDIE LOKALITA BV4 BRATKOVICE

Objednatel: Obec Bratkovice

Pořizovatel: Městský úřad Příbram
Odbor stavební úřad a územní plánování
Oddělení územního plánování

Zpracovatel: Ing. arch. Ivan Plicka
IVAN PLICKA STUDIO s.r.o.
166 34 Praha 6, Thákurova 3

TEXTOVÁ ČÁST

- A Úvod
- B Vymezení a charakteristika řešené plochy
- C Urbanistická koncepce
- D Regulace

GRAFICKÁ ČÁST

- 1 Územní plán 1 : 5000
- 2 Dnešní stav 1 : 1000
- 3 Situace 1 : 1000
- 4 Situace (ortofoto) 1 : 1000

A ÚVOD

Obec Bratkovice má platný nový územní plán z roku 2020. V územním plánu Bratkovice je pro několik rozvojových lokalit stanovena pro rozhodování o změnách v území podmínka zpracování územní studie; to je i případ zastavitelné plochy / rozvojové lokality BV4.

B VYMEZENÍ A CHARAKTERISTIKA ŘEŠENÉ PLOCHY

Řešené území územní studie - lokalita BV4 leží v obci Bratkovice, resp. Dominikální Paseky, v přímém kontaktu se stávajícím zastavěným územím, tvořeným charakteristicky spíše roztroušenou zástavbou, jež je kompaktnější ve vazbě na relativně nejvýznamnější komunikaci v této části obce, směřující jižně od lokality východozápadním směrem.

Aktuálním stavem řešeného území je louka (trvalý travní porost), lokalita byla dotčena trasou vodovodního řadu, aktuálně tento vodovodní řad již potenciální zástavbu lokality nelimituje, došlo k jeho přeložce. Lokalita je v přímém kontaktu se stávajícími místními komunikacemi (při jižním a severním okraji); v těchto místních komunikacích je také k dispozici technická infrastruktura (stávající, případně územním plánem navrhovaná).

C URBANISTICKÁ KONCEPCE

Urbanistická koncepce rozvoje řešeného území vychází ze stávající parcelace, kdy lokalitu tvoří čtyři dominantní stavební pozemky (parc. č. 416/1, 416/6, 416/9 a 416/12, vše k. ú. Dominikální Paseky) s přímou vazbou na stávající komunikace. Tyto komunikace jsou dlouhodobě stabilizované a – navzdory svému rozměru, danému historickým vývojem území – relativně uspokojivě zajišťují dopravní obsluhu v této části obce; je to dáno i poměrně malou kapacitou stávající zástavby i potenciálních zastavitelných ploch, vymezených územním plánem.

Územní studie potvrzuje výše uvedené čtyři stavební pozemky pro výstavbu čtyř izolovaných rodinných domů; územní studie rovněž vychází ze stávajícího charakteru území, kdy nenavrhuje závazné umístění jednotlivých rodinných domů a jejich případných doplňkových objektů, ale předpokládá logické doplnění stávající rozptýlené zástavby.

Dopravní infrastruktura: řešené území (lokalita BV4) je napojeno ve shodě s územním plánem Bratkovice na stávající systém místních komunikací (z jihu a ze severu)

Technická infrastruktura: řešené území (lokalita BV4) je napojeno na stávající, resp. navrhovanou technickou infrastrukturu (zásobování vodou, odkanalizování, zásobování elektrickou energií) ve shodě s územním plánem Bratkovice.

D REGULACE

Základní uspořádání území, navržené územní studií, je patrné z grafické části: Situace 1 : 1000. Pokud nejsou konkrétní jevy prostorové regulace výslovně zmíněny a popsány, pak nejsou regulovány (například tvary a orientace střech), případně se předpokládá za postačující znění prostorových regulativů z platného územního plánu Bratkovice.

PLATNÁ REGULACE Z ÚZEMNÍHO PLÁNU BRATKOVICE PRO LOKALITU BV4:

PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ – BYDLENÍ VENKOVSKÉ (BV)

Hlavní funkční využití: stavby pro bydlení – rodinné domy (izolované).

Přípustné funkční využití: školská zařízení, zdravotnická a sociální zařízení, obchodní zařízení a zařízení nerušících služeb (vše do kapacity 100 m² hrubé podlažní plochy); nerušícími službami se rozumí služby, které svým provozováním nenarušují užívání staveb, zařízení a pozemků ve svém okolí a nezhoršují životní prostředí v souvisejícím prostředí – hluk, čistota ovzduší, dopravní zátěž), stavby dopravní a technické infrastruktury a stavby doplňkové, související s hlavním využitím plochy.

Podmíněně přípustné funkční využití:

Nepřípustné funkční využití: veškeré funkční využití, které je neslučitelné, není v souladu, či nespojuje s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným funkčním využitím, dvojdomy a řadové domy.

Prostorové uspořádání: maximální zastavěnost pozemku nadzemními objekty: 35% (pro pozemky o velikosti do 2.000 m²), resp. 20% (pro pozemky o velikosti větší než 2.000 m² až do velikosti 3.000 m²), resp. 10% (pro pozemky o velikosti větší než 3.000 m²); minimální zastoupení zeleně na pozemku: 40%; max. podlažnost: 2 nadzemní podlaží (včetně využitého podkroví - v případě zastřešení šikmou střechou) - max. výška nadzemních objektů: 10 m - od průměrné hladiny stávajícího terénu v půdorysu objektu k nejvyššímu místu střešní konstrukce (měřeno bez výstupků charakteru komína, antény, nástřešního technologického zařízení vzduchotechniky apod.); min. velikost pozemku pro výstavbu rodinného domu: 1.000 m² (netýká se pozemků ve stabilizovaných plochách); odstav motorových vozidel nutno zajistit na vlastním pozemku.

Lokalita BV4 - doplňující podmínky:

Pro tuto lokalitu je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie.

Min. velikost pozemku pro výstavbu rodinného domu: 1.500 m².

Lokalita je určena pro výstavbu max. 4 rodinných domů.

DOPLŇUJÍCÍ / UPŘESŇUJÍCÍ REGULACE NAVRŽENÁ ÚZEMNÍ STUDIÍ LOKALITY BV4:

Návrh parcelace: územní studie potvrzuje stávající parcelaci / vlastnické vztahy.

Prostorová regulace – hlavní a vedlejší objekty:

Hlavní objekty (rodinné domy izolované) budou mít obdélný půdorysný tvar, doporučeno o poměrech stran min. 1 : 2; územní studie navrhuje jedno z možných umístění hlavních objektů – toto umístění je doporučeno, není závazné; předpokladem je respektování stávající charakteristické rozvolněné zástavby v této části obce.

Střechy všech objektů budou řešeny jako sedlové, nebo jako sestava sedlových střech o sklonu 35 až 45°, část (ne větší než 30% půdorysu) může mít i plochou střechu, případně zelenou (vegetační) střechu; v případě vedlejších (ostatních) objektů o zastavěné ploše do 30 m² je přípustná i střecha plochá a pultová; krytina tašková, bez glazury, doporučená barva červená nebo červenohnědá nebo oranžová nebo oranžovočervená, i částečně prosklená, v případě vedlejších (ostatních) objektů o zastavěné ploše do 30 m² je přípustná i plechová krytina, i prosklená, případně vegetační střecha. Střešní vikýře jsou přípustné zastřešené pouze se střechou pultovou, nebo plochou. Maximální přípustný plošný podíl vikýřů na ploše střechy příslušné jednotlivému průčelí stavby je 40%.

Pro zachování stávajícího celistvého obrazu sídla v krajině musí být nová zástavba uspokojivě zapojena do celkové veduty obce i barevností fasád domů. Povrchy fasád z přírodních materiálů (omítka bez barevné úpravy, kámen, cihly, dřevo, sklo, plech TiZn a Cu) jsou přípustné v přirozené barevnosti materiálu. Barevnost povrchů fasád tvořených probarvenou omítkou nebo krycí barvou je přípustná pouze v bledých a tlumených odstínech. Pro všechny povrchy fasád jsou nepřípustné odstíny výrazné, jakkoli v obrazu obce jako celku odlišné. Nepřípustné jsou odstíny oranžové, modré, zelené, fialové a růžové.

Nepřípustná jsou bílá plastová okna a okna s lesklými nebo zdobnými prvky.

Veřejná část oplocení: maximální celková výška oplocení (včetně případné podezdívky): 150 cm; průhledné, doporučen je dřevěný plaňkový plot, nepřípustný je beton s plastickým povrchem a beton barevný; parcely je možné ponechat i bez oplocení.

Oplocení mezi stavebními parcelami: maximální celková výška oplocení (včetně případné podezdívky): 150 cm; průhledné, nepřípustný je beton s plastickým povrchem a beton barevný; parcely je možné ponechat i bez oplocení.

Funkční regulace / omezení změn v užívání staveb: jako dominantní funkce jednotlivých staveb (hlavních objektů) i celé lokality (řešeného území) je určeno individuální bydlení v rodinných domech (včetně užívání pro individuální rekreaci); tato dominantní funkce nesmí být měněna, ani potlačována změnou v užívání jednotlivých staveb ve smyslu §§ 126 a 127 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů. Hospodářské objekty budou mít funkční využití související s dominantní funkcí jednotlivých staveb (hlavních objektů); jejich funkční využití nesmí být měněno tak, aby byla narušena změnou v užívání jednotlivých staveb ve smyslu §§ 126 a 127 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů dominantní funkce celé lokality (řešeného území). Drobná zařízení obchodu a služeb (do 100 m² hrubé užitné plochy) jsou podmíněně přípustná – za podmínky, že jejich provoz nesníží obytný standard území.

Ú Z E M N Í S T U D I E

LOKALITA BV4

BRATKOVICE

POŘIZOVATEL:
MĚSTSKÝ ÚŘAD PŘÍBRAM
ODBOR STAVEBNÍ ÚŘAD A ÚZEMNÍ PLÁNOVÁNÍ
ODDĚLENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

ZPRACOVATEL:
IVAN PLICKA STUDIO s.r.o.

PROSINEC 2022

ÚZEMNÍ STUDIE LOKALITA BV4 BRATKOVICE

Objednatel: Obec Bratkovice

Pořizovatel: Městský úřad Příbram
Odbor stavební úřad a územní plánování
Oddělení územního plánování

Zpracovatel: Ing. arch. Ivan Plicka
IVAN PLICKA STUDIO s.r.o.
166 34 Praha 6, Thákurova 3

TEXTOVÁ ČÁST

- A Úvod
- B Vymezení a charakteristika řešené plochy
- C Urbanistická koncepce
- D Regulace

GRAFICKÁ ČÁST

- 1 Územní plán 1 : 5000
- 2 Dnešní stav 1 : 1000
- 3 Situace 1 : 1000
- 4 Situace (ortofoto) 1 : 1000

A ÚVOD

Obec Bratkovice má platný nový územní plán z roku 2020. V územním plánu Bratkovice je pro několik rozvojových lokalit stanovena pro rozhodování o změnách v území podmínka zpracování územní studie; to je i případ zastavitelné plochy / rozvojové lokality BV4.

B VYMEZENÍ A CHARAKTERISTIKA ŘEŠENÉ PLOCHY

Řešené území územní studie - lokalita BV4 leží v obci Bratkovice, resp. Dominikální Paseky, v přímém kontaktu se stávajícím zastavěným územím, tvořeným charakteristicky spíše roztroušenou zástavbou, jež je kompaktnější ve vazbě na relativně nejvýznamnější komunikaci v této části obce, směřující jižně od lokality východozápadním směrem.

Aktuálním stavem řešeného území je louka (trvalý travní porost), lokalita byla dotčena trasou vodovodního řadu, aktuálně tento vodovodní řad již potenciální zástavbu lokality nelimituje, došlo k jeho přeložce. Lokalita je v přímém kontaktu se stávajícími místními komunikacemi (při jižním a severním okraji); v těchto místních komunikacích je také k dispozici technická infrastruktura (stávající, případně územním plánem navrhovaná).

C URBANISTICKÁ KONCEPCE

Urbanistická koncepce rozvoje řešeného území vychází ze stávající parcelace, kdy lokalitu tvoří čtyři dominantní stavební pozemky (parc. č. 416/1, 416/6, 416/9 a 416/12, vše k. ú. Dominikální Paseky) s přímou vazbou na stávající komunikace. Tyto komunikace jsou dlouhodobě stabilizované a – navzdory svému rozměru, danému historickým vývojem území – relativně uspokojivě zajišťují dopravní obsluhu v této části obce; je to dáno i poměrně malou kapacitou stávající zástavby i potenciálních zastavitelných ploch, vymezených územním plánem.

Územní studie potvrzuje výše uvedené čtyři stavební pozemky pro výstavbu čtyř izolovaných rodinných domů; územní studie rovněž vychází ze stávajícího charakteru území, kdy nenavrhuje závazné umístění jednotlivých rodinných domů a jejich případných doplňkových objektů, ale předpokládá logické doplnění stávající rozptýlené zástavby.

Dopravní infrastruktura: řešené území (lokalita BV4) je napojeno ve shodě s územním plánem Bratkovice na stávající systém místních komunikací (z jihu a ze severu)

Technická infrastruktura: řešené území (lokalita BV4) je napojeno na stávající, resp. navrhovanou technickou infrastrukturu (zásobování vodou, odkanalizování, zásobování elektrickou energií) ve shodě s územním plánem Bratkovice.

D REGULACE

Základní uspořádání území, navržené územní studií, je patrné z grafické části: Situace 1 : 1000. Pokud nejsou konkrétní jevy prostorové regulace výslovně zmíněny a popsány, pak nejsou regulovány (například tvary a orientace střech), případně se předpokládá za postačující znění prostorových regulativů z platného územního plánu Bratkovice.

PLATNÁ REGULACE Z ÚZEMNÍHO PLÁNU BRATKOVICE PRO LOKALITU BV4:

PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ – BYDLENÍ VENKOVSKÉ (BV)

Hlavní funkční využití: stavby pro bydlení – rodinné domy (izolované).

Přípustné funkční využití: školská zařízení, zdravotnická a sociální zařízení, obchodní zařízení a zařízení nerušících služeb (vše do kapacity 100 m² hrubé podlažní plochy); nerušícími službami se rozumí služby, které svým provozováním nenarušují užívání staveb, zařízení a pozemků ve svém okolí a nezhoršují životní prostředí v souvisejícím prostředí – hluk, čistota ovzduší, dopravní zátěž), stavby dopravní a technické infrastruktury a stavby doplňkové, související s hlavním využitím plochy.

Podmíněně přípustné funkční využití:

Nepřípustné funkční využití: veškeré funkční využití, které je neslučitelné, není v souladu, či nespojuje s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným funkčním využitím, dvojdomy a řadové domy.

Prostorové uspořádání: maximální zastavěnost pozemku nadzemními objekty: 35% (pro pozemky o velikosti do 2.000 m²), resp. 20% (pro pozemky o velikosti větší než 2.000 m² až do velikosti 3.000 m²), resp. 10% (pro pozemky o velikosti větší než 3.000 m²); minimální zastoupení zeleně na pozemku: 40%; max. podlažnost: 2 nadzemní podlaží (včetně využitého podkroví - v případě zastřešení šikmou střechou) - max. výška nadzemních objektů: 10 m - od průměrné hladiny stávajícího terénu v půdorysu objektu k nejvyššímu místu střešní konstrukce (měřeno bez výstupků charakteru komína, antény, nástřešního technologického zařízení vzduchotechniky apod.); min. velikost pozemku pro výstavbu rodinného domu: 1.000 m² (netýká se pozemků ve stabilizovaných plochách); odstav motorových vozidel nutno zajistit na vlastním pozemku.

Lokalita BV4 - doplňující podmínky:

Pro tuto lokalitu je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie.

Min. velikost pozemku pro výstavbu rodinného domu: 1.500 m².

Lokalita je určena pro výstavbu max. 4 rodinných domů.

DOPLŇUJÍCÍ / UPŘESŇUJÍCÍ REGULACE NAVRŽENÁ ÚZEMNÍ STUDIÍ LOKALITY BV4:

Návrh parcelace: územní studie potvrzuje stávající parcelaci / vlastnické vztahy.

Prostorová regulace – hlavní a vedlejší objekty:

Hlavní objekty (rodinné domy izolované) budou mít obdélný půdorysný tvar, doporučeno o poměrech stran min. 1 : 2; územní studie navrhuje jedno z možných umístění hlavních objektů – toto umístění je doporučeno, není závazné; předpokladem je respektování stávající charakteristické rozvolněné zástavby v této části obce.

Střechy všech objektů budou řešeny jako sedlové, nebo jako sestava sedlových střech o sklonu 35 až 45°, část (ne větší než 30% půdorysu) může mít i plochou střechu, případně zelenou (vegetační) střechu; v případě vedlejších (ostatních) objektů o zastavěné ploše do 30 m² je přípustná i střecha plochá a pultová; krytina tašková, bez glazury, doporučená barva červená nebo červenohnědá nebo oranžová nebo oranžovočervená, i částečně prosklená, v případě vedlejších (ostatních) objektů o zastavěné ploše do 30 m² je přípustná i plechová krytina, i prosklená, případně vegetační střecha. Střešní vikýře jsou přípustné zastřešené pouze se střechou pultovou, nebo plochou. Maximální přípustný plošný podíl vikýřů na ploše střechy příslušné jednotlivému průčelí stavby je 40%.

Pro zachování stávajícího celistvého obrazu sídla v krajině musí být nová zástavba uspokojivě zapojena do celkové veduty obce i barevností fasád domů. Povrchy fasád z přírodních materiálů (omítka bez barevné úpravy, kámen, cihly, dřevo, sklo, plech TiZn a Cu) jsou přípustné v přirozené barevnosti materiálu. Barevnost povrchů fasád tvořených probarvenou omítkou nebo krycí barvou je přípustná pouze v bledých a tlumených odstínech. Pro všechny povrchy fasád jsou nepřípustné odstíny výrazné, jakkoli v obrazu obce jako celku odlišné. Nepřípustné jsou odstíny oranžové, modré, zelené, fialové a růžové.

Nepřípustná jsou bílá plastová okna a okna s lesklými nebo zdobnými prvky.

Veřejná část oplocení: maximální celková výška oplocení (včetně případné podezdívky): 150 cm; průhledné, doporučen je dřevěný plaňkový plot, nepřípustný je beton s plastickým povrchem a beton barevný; parcely je možné ponechat i bez oplocení.

Oplocení mezi stavebními parcelami: maximální celková výška oplocení (včetně případné podezdívky): 150 cm; průhledné, nepřípustný je beton s plastickým povrchem a beton barevný; parcely je možné ponechat i bez oplocení.

Funkční regulace / omezení změn v užívání staveb: jako dominantní funkce jednotlivých staveb (hlavních objektů) i celé lokality (řešeného území) je určeno individuální bydlení v rodinných domech (včetně užívání pro individuální rekreaci); tato dominantní funkce nesmí být měněna, ani potlačována změnou v užívání jednotlivých staveb ve smyslu §§ 126 a 127 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů. Hospodářské objekty budou mít funkční využití související s dominantní funkcí jednotlivých staveb (hlavních objektů); jejich funkční využití nesmí být měněno tak, aby byla narušena změnou v užívání jednotlivých staveb ve smyslu §§ 126 a 127 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů dominantní funkce celé lokality (řešeného území). Drobná zařízení obchodu a služeb (do 100 m² hrubé užitné plochy) jsou podmíněně přípustná – za podmínky, že jejich provoz nesníží obytný standard území.