

A. REGULACE

A 1. PODMÍNKY PRO ROZHODOVÁNÍ V ÚZEMÍ

Pro zajištění kvalitního prostorového uspořádání zástavby v řešeném území se stanovují podmínky výškového a stavebního uspořádání záměrů při jejich umísťování na pozemky. Prostorová regulace je zobrazena na výkrese A.01 Regulační výkres.

A 1.1. Podmínky výškového uspořádání

Řešené území se rozděluje do výškových hladin, ve kterých pro umísťování staveb platí uvedené podmínky:

- 1NP + sedlová střecha**
 - Výšková hladina zástavby dosahuje maximálně jednoho podlaží typické výšky a podkroví pod sedlovou střechou typického sklonu.
 - Půdorysná délka vikýřů sedlových střech může dosahovat maximálně poloviny délky příslušné okapní hrany budovy.
 - Při přístavbách do vnitrobloků zástavba musí odpovídat charakteru a struktuře zástavby předmětného stavebního bloku a nesmí překročit výšku hlavní stavby.
- 2NP + sedlová střecha**
 - Výšková hladina zástavby dosahuje maximálně dvou podlaží typické výšky a podkroví pod sedlovou střechou typického sklonu.
 - Půdorysná délka vikýřů sedlových střech orientovaných do veřejných prostranství může dosahovat maximálně poloviny délky příslušné okapní hrany budovy. Půdorysná délka vikýřů sedlových střech odvrácených od veřejných prostranství není stanovena.
 - Při přístavbách do vnitrobloků zástavba musí odpovídat charakteru a struktuře zástavby předmětného stavebního bloku a nesmí překročit výšku hlavní stavby.
- 2NP + sedlová střecha nebo ustoupené podlaží s plochou střechou**
 - Výšková hladina zástavby dosahuje maximálně dvou podlaží typické výšky a podkroví pod sedlovou střechou typického sklonu. Místo podkroví lze realizovat jedno ustoupené podlaží typické výšky.
 - Půdorysná délka vikýřů sedlových střech není stanovena.
 - Při přístavbách do vnitrobloků zástavba musí odpovídat charakteru a struktuře zástavby předmětného stavebního bloku a nesmí překročit výšku hlavní stavby.
- 3NP + sedlová střecha nebo ustoupené podlaží s plochou střechou**
 - Výšková hladina zástavby dosahuje maximálně tří podlaží typické výšky a podkroví pod sedlovou střechou typického sklonu. Místo podkroví lze realizovat jedno ustoupené podlaží typické výšky.
 - Půdorysná délka vikýřů sedlových střech není stanovena.
 - Při přístavbách do vnitrobloků zástavba musí odpovídat charakteru a struktuře zástavby předmětného stavebního bloku a nesmí překročit výšku hlavní stavby.
- 4NP + sedlová střecha nebo ustoupené podlaží s plochou střechou**
 - Výšková hladina zástavby dosahuje maximálně čtyř podlaží typické výšky a podkroví pod sedlovou střechou typického sklonu. Místo podkroví lze realizovat jedno ustoupené podlaží typické výšky.
 - Půdorysná délka vikýřů sedlových střech není stanovena.
 - Při přístavbách do vnitrobloků zástavba musí odpovídat charakteru a struktuře zástavby předmětného stavebního bloku a nesmí překročit výšku hlavní stavby.
 - V řešeném území jsou dále vymezeny:

Dominanta

- Stavba, která svým charakterem pozitivně dominuje řešenému území. Předpokládá se její neměnná výška a působení v obraze sídla.

Závada

- Stavba, která negativně převyšuje okolní zástavbu. V případě novostavby na jejím místě, je nutné zohlednit podmínky výškového stavebního uspořádání.

Druhy výškových hladin a jejich aplikace při rozhodování o změnách v území jsou schematicky zobrazeny v Příloze č. C.01 spolu s fotografiemi jejich příkladů.

A 1.2. Podmínky stavebního uspořádání

V řešeném území jsou vymezeny stavební čáry, které určují tři druhy stavebního uspořádání pro umísťování staveb:

- Stavební čára uzavřená**
 - průčelí hlavní stavby se umísťuje závazně na stavební čáru. Průčelí hlavní stavby zaujímá závazně celou šířku svého pozemku.
- Stavební čára otevřená**
 - průčelí hlavní stavby se umísťuje závazně na stavební čáru. Průčelí hlavní stavby nemusí zaujímat celou šířku svého pozemku.
- Stavební čára volná**
 - hlavní stavba se umísťuje na nebo za stavební čáru volnou směrem do hloubky jeho pozemku.

Případné vedlejší stavby (např. přístavby do vnitrobloků, volně stojící doplňkové stavby) se umísťují „za“ stavební čárou (ve směru od veřejného prostranství do hloubky pozemku) v souladu s charakterem a strukturou okolní zástavby, tj. v souladu s převažujícím půdorysným uspořádáním okolní zástavby a převažujícím objemovým měřítkem okolní zástavby. Druhy stavebních čar a jejich aplikace při rozhodování o změnách v území jsou schematicky zobrazeny v Příloze č. C.02 spolu s fotografiemi jejich příkladů.

A 1.3. Speciální podmínky

V řešeném území je vymezeno území spadající pod památkovou ochranu:

- Zástavba v OP kulturní památky (hrad Malenovice)**
 - objekty kulturních památek a objekty v území ochranného pásma jsou posuzovány individuálně a nevztahují se na ně obecné regulační zásady.

A 1.4. Pojmy

Podlaží typické výšky:

podlaží s výškou, která převažuje v zástavbě bezprostředního okolí předmětného záměru, a to zejména v případě hlavních staveb.

Sedlová střecha typického sklonu:

sedlová střecha se sklonem, který převažuje v zástavbě bezprostředního okolí předmětného záměru, a to zejména v případě hlavních staveb.

Ustoupené podlaží:

zpravidla nejvyšší nadzemní podlaží, jehož průčelí je ustoupené od vnější obvodové stěny budovy orientované ke stavební čáře minimálně o vzdálenost, která je rovna výšce tohoto ustoupeného podlaží. Střecha tohoto podlaží je plochá.

A 2. PŘEHLED OBSAHU STUDIE

V rámci územní studie bylo podrobněji prostorově prověřeno využití řešeného území. Tato dokumentace sestává z následujících částí:

Část A

obsahuje výsledky územní studie, a to podmínky pro rozhodování v řešeném území uvedené v kap. A textové části a zobrazené v grafické části na výkrese A.01.

Část B

obsahuje analýzu současného stavu území a odůvodnění navrženého řešení, a to v kap. B textové části a ve výkresech B.01 – B.13.

Část C (Přílohy)

obsahuje schémata a fotodokumentaci řešeného území označené C.01 – C.05.



VÝŠKOVÉ HLADINY	STAVEBNÍ ČÁRY	OSTATNÍ ÚDAJE
 4 NP + sedlová střecha nebo ustoupené podlaží s plochou střechou	 stavební čára uzavřená	 budova
 3 NP + sedlová střecha nebo ustoupené podlaží s plochou střechou	 stavební čára otevřená	 hranice parcel KN
 2 NP + sedlová střecha nebo ustoupené podlaží s plochou střechou	 stavební čára volná	 vnitřní kresba parcel
 2 NP + sedlová střecha		 řešené území
 1 NP + sedlová střecha		
 dominanta		
 závada — stavba převyšující stanovenou výškovou hladinu		
	SPECIFICKÁ REGULACE	
	 zástavba v OP kult. památky (hrad Malenovice)	