



Závazné podmínky pro výstavbu rodinných domů v lokalitě Nížkov - Loučka IV

Podmínky jsou stanoveny pro výstavbu nových nemovitostí na pozemcích parcel. č. 896/5, č. 896/6, č. 896/8, č. 896/9, č. 896/10, č. 896/11, č. 896/12, č. 896/13, č. 896/14, č. 896/15, č. 896/16, č. 896/17, č. 896/18, č. 896/19, č. 896/20, č. 896/21, č. 939/3, č. 943/22

v k. ú. Nížkov. Jedná se o soubor opatření, závazných pro výstavbu nových rodinných domů v dané lokalitě za účelem zachování urbanistického konceptu a jednotného rázu v daném území. Zástavba objektů v zastavitelných plochách je limitována určenými pravidly tak, aby nebyla fádni ani živelně pojatá.

Navržené regulační prvky:

- A. **Uliční čára** - hranice mezi soukromými pozemky a veřejným prostranstvím je v tomto případě dána oplocením oddělující stavební pozemky od veřejně přístupných pozemků.
- B. **Stavební čára** - vymezuje hranici pozemku určeného k zastavění a polohu výstavby hlavního objemu objektu. Před tuto čáru smějí v přiměřeném rozsahu a tvaru vystupovat konstrukce říms, balkónů, arkýřů, rizalitů apod. Stavební čára vytváří nezastavitelný prostor předzahrádek a místo pro odstavení osobního automobilu ještě před vraty garáže nebo prostorem garážového stání, které je součástí hlavní stavby. Stavební čára je definovaná jako nepřekročitelná ve vzdálenosti 5 m od hranice pozemku - uliční čáry.
- C. **Nezastavitelná část stavebního pozemku** - část stavebního pozemku, kterou nelze zastavět stavbou hlavní ani stavbou plnicí funkci stavby doplňkové ke stavbě hlavní. Nezahrnuje oplocení a stavby podzemní a výše uvedený přístřešek nad prostorem pro příležitostné odstavení osobního automobilu. Jde zejména o části pozemků mezi uliční a stavební čarou a některé části pozemků směrem k navazujícím veřejným prostranstvím. Nad prostorem pro příležitostné odstavení osobního automobilu může být situována lehká otevřená stavba přístřešku bez stěn maximální doporučené výšky 3 m nad terénem.
- D. **Odstupy staveb** - se řídí ustanovením § 25, vyhl. č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využití území v platném znění. Pro rodinné domy platí, že minimální vzdálenost mezi rodinnými domy je 7 m, doporučuje se dodržet minimální vzdálenost 3,5 m od hranice pozemku.
- E. **Odstupy doplňkových staveb** - se řídí ustanovením § 25, vyhl. č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využití území v platném znění.
- F. **Výška zástavby** - jednopodlažní rodinné domy s možným využitím podkroví.
- G. **Sklon a tvar střechy** - doporučují se střechy sedlové, popřípadě sedlové s polovalbou, případně s valbou s hřebenem blízkým symetrii objektu a sklonem střešní roviny 40° +/- 5°.



- H. **Parkování** - každý rodinný dům musí mít minimálně jedno stání pro osobní automobil.
- I. **Oplocení** - z uliční strany se doporučuje provést v jednotném stylu, zachovat materiálové a barevné řešení domu. Na straně ke komunikaci v průhledném provedení s případnou podezdívkou. Nedoporučují se plně neprůhledné ploty.
- J. **Barevnost** - materiál na fasády se doporučuje v souladu s okolní zástavbou a respektem k přírodnímu koloritu. Doporučují se světlé odstíny barev. Na venkovní obklady může být použito např. dřevo, keramické a kamenné obklady.
- K. **Hospodaření s dešťovou vodou** - připojení rodinných domů na dešťovou kanalizaci bude ze strany stavebního úřadu podmíněno vybudováním retenčních nádrží na přípojce dešťové kanalizace. Retenční nádrže budou se vsakováním a případně s řízeným odtokem. Do retenčních nádrží budou svedeny dešťové vody ze střech rodinných domů, doplňkových staveb a zpevněných ploch.
Při výpočtu retenčních nádrží na jednotlivých pozemcích bude počítáno s hodnotou specifického odtoku 3 l/s.ha, avšak hodnota regulovaného odtoku z jednoho zařízení HDV nemá být z provozních důvodů nižší než 0,5 l/s. Např. pro pozemek s rodinným domem s celkovou zpevněnou plochou 200 m² vychází při povoleném odtoku do dešťové kanalizace 0,5 l/s a nulovém vsakovacím odtoku užitečný objem retenční nádrže 3,4 m³. A to při součiniteli odtoku 1,0, s dobou trvání deště 2 hod. a dobou prázdnění 2 hod.

Případné odchýlení od těchto závazných podmínek musí být předem schváleno radou obce Nížkov.

