

Územní studie pro lokalitu Z15 v Plané

Odstavování vozidel musí být dle Vyhlášky primárně řešeno na pozemcích rodinných domů, v rámci uličního prostoru jsou ale navrženy jednostranné zálivy i několik kolmých stání v místech rozšíření ulice. Pro jednodušší parkování na vlastních pozemcích je doporučeno řešit oplocení v místě vjezdu na pozemek jako uskočené od uliční čáry, čímž vzniknou minimálně 2 parkovací místa na vlastním pozemku s jednoduchým přímým vjezdem z ulice (bez nutnosti otvírání vrat apod)

13. Prostorová regulace, parcelace

Regulační prvek „Stavební čára závazná otevřená“ je čára, která určuje umístění fasády hlavní hmoty objektu. Je závazná, tzn. je nepřekročitelná i nepodkročitelná. Je otevřená, tzn. hmotu objektu je možné umístit jen na část čáry, nikoliv na celý průběh (mezi stavbami na pozemcích jsou stavební mezery). Umístění vedlejších hmot objektu je omezeno stavební čarou závaznou do ulice a nepřekročitelnou do zahrady (kromě bloků C4 a C5, kde stavební čára do zahrady není stanovena).

Regulační prvek Stavební čára nepřekročitelná - rozhraní vymezující zastavění na pozemcích, jež zástavba nesmí překročit směrem ven. Stavební čára nepřekročitelná je navržena převážně směrem do zahrady. Za touto čarou v ploše zahrad lze umístit jen drobné stavby tvořící součást zahrad (např. altánek, kůlna na nářadí apod.) a v případě řadových domů objekt garáže umístěný na opačné hranici pozemku (v případě vjezdu z opačné strany). Výjimku tvoří blok C4, kde je Stavební čára nepřekročitelná navržena i do ulice.

Regulační prvek Výška budovy určuje maximální výšku nadzemní části budovy (tj. zpravidla součet výšky k hlavní římsě a výšky střechy). Do výšky budovy se nezapočítává výška drobných výškových dominant a technická zařízení budovy. Ve svažitém terénu se výška budovy vztahuje k průměrné úrovni původního terénu ve styku s lícem stavby. Pro výpočet průměru se uvažují místa ve čtyřech reprezentativních rozích budovy. Kromě bloku A1 je maximální výška budov pro celé území stanovena na 8,5m, v bloku A1 je stanovena na 10,0m.

Regulační prvek Tvar střechy – jsou předepsány typy střech rovná (R) nebo šikmá (Š). Rovná střecha s atikami je předepsána z důvodu možnosti realizovat vegetační střechy (omezují přehřívání povrchů v létě), z důvodu možnosti umístění fotovoltaických panelů na střechách, z důvodu neomezování výhledů z objektů ve vyšší části svahu a z důvodu architektonického sjednocení zástavby v lokalitě.

Sektor C – v tomto sektoru jsou navrženy solitérní i řadové domy. Pro umístění solitérních domů v blocích C2 a C3 platí závazná stavební čára ve směru do ulice a nepřekročitelná stavební čára do zahrady a je zde stanovena podlažnost 1NP nebo 2NP. V bloku C3 na parcelách C3.2 a C3.3 je u jednopodlažní stavby umožněno použití šikmé střechy. Na rohové parcele č. C3.1 je předepsáno atypické umístění stavby přímo na uliční čáře. Toto umístění stavby specificky vymezuje prostor přílehlého přírodního koridoru a vytváří možnost pro individuální architektonické řešení domu. Mírnější regulace platí pro blok C4, kde předepsána pouze nepřekročitelná stavební čára do ulice. Pro blok C5 není z důvodu omezení předepsána žádná zvláštní regulace umístění stavby. Obecná pravidla umístění staveb určuje příslušná Vyhláška. Nad rámec Vyhlášky lze umístit jednopodlažní stavbu nebo jednopodlažní část stavby až na hranici pozemku. Oplocení lze v místě vjezdu uskočit dovnitř pozemku a vytvořit tak nekrytý záliv pro parkující vozidla s přímým vjezdem z ulice. V bloku C1 je možnost navrhnout řadové domy pouze s dvěma nadzemními podlažími bez možnosti umístit garáž v hlavním objektu. Garáže v bloku C1 je nutné umístit na opačné hranici pozemku, na šířku pozemku je možné umístit pouze jednu garáž. Pro případné druhé auto lze zřídit venkovní místo vedle garáže. Řadové domy v rámci jednoho bloku mohou, ale nemusí mít jednotné rozměry a vzhled.