

Regulativy – nová zástavba rodinných domů Přepychy

16 P – lokalita Z 26 „V Domcích“, Přepychy

Na ploše řešeného území je vytýčeno 16 pozemků navržených výhradně pro výstavbu rodinných domků. Z uvedených parcel obec prodává 15 pozemků. K parcele č. 219/39 byla uzavřena Smlouva o budoucí smlouvě směnné a kupní.

Umístění staveb a podmínky prostorového uspořádání

Stanovené regulativy vycházejí ze závazné Územní studie zastavitelných ploch Z 1 a Z 26, kterou zpracovala spol. PROXION s. r. o., projekční a inženýrská kancelář, Hurdálkova 156, 547 01 Náchod. Lokalita týkající se výstavby rodinných domků je **lokalita Z 26**.

Řešená lokalita se dle ÚP Obce Přepychy nachází v zastavitelných plochách pro zástavbu, bydlení v rodinných domech typu venkovského bydlení (BV) a pro zeleň v plochách zeleně ochranné a izolační (ZO). Plochy pro zástavbu jsou určeny pro stavby rodinných domů s možností chovatelského zázemí (chov domácích hospodářských zvířat) a pěstitelského zázemí (maloplošné obhospodařování zemědělských půd).

V plochách pro zástavbu rodinných domů platí tyto podmínky pro využití:

Hlavní využití: - stavby pro bydlení – rodinné domy

Přípustné využití:

- plochy veřejných prostranství
- stavby občanského vybavení
- stavby pro rodinnou rekreaci – rekreační domy
- stavby související technické infrastruktury
- stavby související dopravní infrastruktury

Nepřípustné využití: - veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména stavby pro průmyslovou výrobu a skladování, velkoobchod, rozsáhlá obchodní zařízení náročná na dopravní obsluhu (supermarkety), dopravní terminály a centra dopravních služeb.

Podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu:

- Výškové osazení domů podlahou přízemí na úrovni přilehlého terénu bez výraznějších terénních úprav.
- Výšková hladina zástavby v rozmezí 4,5 – 8,0 m, I. nadzemní podlaží s možností obytného podkroví.
- V případě podsklepení zapuštění suterénu částečně nebo zcela do terénu.

- Zastřešení domů sedlovou střechou, valbovou nebo pultovou střechou vždy sklonu 25 –40 stupňů.
- Intenzita využití území – maximální zastavěnost 30%.
- Stavební čára RD bude minimálně 5 m a maximálně 15 m od uliční majetkové hranice.
- Vzdálenost jakékoli nadzemní a podzemní stavby od majetkové hranice sousedního pozemku musí být nejméně 3,5 m včetně půdorysného průmětu přesahu střechy, je-li tento sousední pozemek určen k výstavbě rodinného domu.
- Dosažení jednotné uliční linie v podobě výstavby plotu v uliční čáře jednotné výšky 150 cm s podezdívkou max. 30 cm z prefabrikovaného nebo monolitického betonu a vrchní svíslé dřevěné výplně na ocelové profilově štíhlé konstrukci.
- Každý pozemek určený k výstavbě rodinného domu musí mít zajištěno parkování 2 automobilů na pozemku RD v garáži, krytém či nekrytém stání.
- Plocha pozemku mezi RD a komunikací bude upravena a využívána na okrasnou zahradu, případně s parkováním vozidel, bez hospodářské funkce, tj. bez skleníků, kůlen apod. Tyto doplňkové stavby musí být řešeny pouze v zadních částech pozemků za RD a případné objekty pro drobné zvířectvo vhodně izolovat od okolní zahrady.

Výjimky ze závazných regulativů podléhají schválení zastupitelstva obce na základě podané žádosti stavebníka RD.