

*Navrhovaná zástavba v plochách pro bydlení:*

- **Podmínkou zástavby musí být zpracování zastavovací studie ve vazbě na Územní plán obce, s návrhem urbanistického a architektonického řešení lokality vč. řešení veřejného prostoru a veškeré dopravní a technické infrastruktury s vyhovujícím kapacitním řešením, s obstaráním kladných vyjádření dotčených orgánů st. správy a správců sítí.**
- **Závazná regulace:** Tzv. uliční čára – hrana uličního koridoru bude též hranou oplocení, bude ve vzdál. 8m od protější hrany uličního koridoru dle situační přílohy (ad. Vyhl. 501/2006). Vzdálenost RD od hranic ul. koridoru stanoveny pevně na 6m – tzv. stavební čára. Tím je jasně určena poloha nových objektů tak, aby vytvářely uliční frontu. Vjezdové brány budou takové šíře či ustoupené od uliční čáry tak, aby bylo možno prokázat pomocí poloměrů oblouky otáčení pro vozidla O2 vč. bezproblémového vyjetí na komunikaci.
- **Závazná regulace:** Domy – novostavby RD budou dle ÚP vesnického typu o jednom nadzemním podlaží a podkroví, střechy sedlové, polovalbové i valbové. Přípustné jsou i bungalovy s dodržением min. sklonů střech – viz níže. Požadavek na RD vesnického typu vylučuje zřizování ploché střechy na hl. hmotě RD.
- **Závazná regulace:** Max. výška hřebene RD – do 11 m
- **Závazná regulace:** Procento zastavění pozemku hl. objektem 40% (nutná změna ÚP, v současnosti uvedeno 20%), celková zastavěnost domem, garáží, vedl. objekty, zpev. plochami a bazénem nepřekročí 60%.
- **Závazná regulace:** Nepřipouští se mansardové střechy
- Orientace hl. hřebene podélně s obslužnou komunikací. Hrany RD rovnoběžně s s mezilehlými hranicemi parcel.
- Podlažnost 1NP; podkroví.
- Sklon sedlových střech: 24° - 45°.
- Střechy – krytina skládaná či její imitace, barevnost: černá, šedočerná, hnědá, červená. Může být užitá i plechová krytina v pásech, falcovaná.
- Odstín fasád – světlejší lomené pastelové odstíny, vyloučeny jsou odstíny syté a fialový odstín.
- Krytá stání vozidel mohou být vybudována i jako součást oplocení před stavební čarou domů, musí se však jednat jen o otevřené přístřešky. Při nebo před garáží musí být vždy odstavná plocha pro min. 1 vozidlo návštěv (řešení dopravy v klidu).
- Oplocení do ulice řešit vždy jako průhledné nebo poloprůhledné a jen s nízkou podezdívkou, s výplní dřevo, pletivo v rámu nebo jednoduché ocel. prvky, není možno do ulice jako trvalé oplocení použít pletivo na napínacích drátech, výška oplocení do ulice max. 1,2m.
- Parcelace umožňuje osazení domů typu: řadové domy, samostatně stojící domy, dvojdomy či RD stykované na hraně sousedících pozemků (při souhlasu obou stavebníků).
- Při individuálním posuzování je vždy třeba prověřit, zda předkládaný návrh dotváří a neruší urbanistické hodnoty v území.
- Komunikace v ul. koridoru bude š. 3m, budou zřizovány výhybny a podélná stání.
- Uliční koridor doplnit vzrostlou zelení.

- Podmínkou zástavby musí být zpracování zastavovací studie s návrhem urbanistického a architektonického řešení lokality vč. řešení veřejného prostoru a veškeré dopravní a technické infrastruktury s vyhovujícím kapacitním řešením s obstaráním kladných vyjádření dotčených orgánů st. správy a správců sítí.

Při dodržení výše uvedené regulace by mělo být víceméně zajištěno, že by objekty sledovaly smysl následujících ustanovení:

*„Vyhl.č.225/2017 Sb, Novela stavebního zákona, § 19 odst. (1), kde se stanoví, že úkolem úz.plánování je a) zjišťována posuzovat stav území, jeho přírodní, kulturní a civilizační hodnoty, b) stanovovat koncepci rozvoje území, vč.urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky v území, ... d) stanovovat urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb a veř.prostranství, e) stanovovat podmínky pro ...umístění a uspořádání staveb s ohledem na stáv.charakter a hodnoty území.... o) uplatňovat poznatky zejména z oborů architektury a urbanismu, územního plánování, ekologie a pam.péče.“*

*„§ 90 stavebního zákona, kde se stanoví, že při posuzování záměru žadatele ..(2), Stavební úřad posuzuje soulad s územně plánovací dokumentací a s cíli a úkoly územního plánování....“*

*„§ 96b stavebního zákona, Závazné stanovisko org.úz.plánování, (3)...orgán úz.plánování určí, zda je záměr přípustný z hlediska souladu s politikou úz.rozvoje a územně plánovací dokumentací a z hlediska uplatňování cílů a úkolů úz.plánování, či nikoliv. ...*

V Dlouhé Loučce dne: Dne 14.1.2021

Ladislav Kolářek  
Starosta obce

Schváleno Radou obce dne 13.1.2021, usnesením č. 48/13.