

Plán zástavby – parcely lokalita DOMOV – obec Lochovice

Stanovení vybraných technických podmínek pro umístění a prostorové řešení staveb v areálu výstavby nových rodinných domů – lokalita Domov v severozápadní okrajové části obce Lochovice.

Schválený projekt parcelace umožňuje výstavbu max.42 rodinných domů v lokalitě, s provedením navržených typů inženýrských sítí, místní komunikaci, zelenou odpočinkovou či hrací zónu a s propojovacím chodníkem s osvětlením do obce Lochovice.

Celkový rozsah lokality je cca 5 ha.

Urbanistické a architektonické řešení dalšího rozvoje uvedené lokality Domov je v souladu se stávajícím ÚPO Lochovice.

Charakter plánované zástavby je vymezen jako :

- výstavba menších RD
- bydlení v zeleni
- zachování výhledů do okolí

Pozemek :

- rovinatý
- mírně svažité
- místy nevhodný pro výstavbu podsklepení RD z důvodu kamenného podloží
- okrajově u lesa, u komunikace Lochovice-Netolice a u areálu pobytového zařízení sociálních služeb

Občanská vybavenost lokality Domov :

- inženýrské sítě s přípojkami – voda, elektřina, zemní plyn, splašková kanalizace a částečně svoddešťové vody z komunikace a chodníků
- vnitřní okružní místní komunikace s osvětlením
- propojovací chodník pro pěši s veřejným osvětlením pro propojení s okrajovou částí obce Lochovice
- venkovní herní prvky dětského hřiště s lavičkami
- sběrné místo pro tříděný odpad
- travnaté široké pásy se stromořadím
- možnost autobusové zastávky u komunikace Lochovice-Netolice
- nadzemní požární hydranty pro protipožární opatření

I. Rodinné domy a příslušenství

a) základní vymezení typů RD

- samostatně stojící pevné budovy
- atriový
- není určeno pro výstavbu „srubových“ domů

Pozn.: Maximální velikost zastavěné plochy domem a ostatní zpevněná plocha tvoří do 60% celkové výměry stavební parcely.

b) tvar domů

- přízemní RD s neobytným podkrovím – bungalov – RD typu A
- poschodový RD s obytným podkrovím – RD typu B
- poschodový RD o dvou podlaží s plochou či pultovou střechou – RD typu C

Pozn.: Maximální počet jednotlivých poschodí RD je stanoven na přízemí, 1.nadzemní a max.2.nadzemní podlaží(= obytné podkroví). Celková max.možná výška hřebene střechy či vrcholu střechy je do 7,5 metrů od základové desky.

- uliční čára u parcel sousedících s komunikací Lochovice-Netolice je stanovena pro umístění RD jako hranice domu ve vzdálenosti minimálně 10 m od uvedené komunikace

c) tvar střechy a krytina

- sedlová
- stanová
- sedlová s poloalbou
- valbová
- plochá či šikmá střecha se sklonem

Krytina

- pálená nebo betonová taška
- lepenkový šindel
- plech nebo tvarované plechy

Barevné provedení krytiny – barevná škála v rozsahu barev a odstínů:

červená – červenohnědá - tmavě hnědá - tmavě šedá - černá

Orientace hřebene střechy

- u RD typu A, B a C je stanoveno, že hřeben střechy je situován jako rovnoběžný s komunikací Lochovice-Netolice a to v první řadě staveb u této komunikace, v ostatních případech rovnoběžný k dané místní komunikaci před pozemkem.
- u plochých střech je vždy štítová strana orientována jako kolmice ke komunikaci Lochovice-Netolice
- orientace hřebene střechy se netýká staveb bungalovů

d) velikost domu

- 1 byt
- možnost vestavěné garáže pro jedno osobní vozidlo

e) doplňkové stavby

- max.jedna samostatně stojící garáž na jedno až dvě osobní vozidla
- max.jedna přistavěná k domu garáž na jedno osobní vozidlo
- garážové stání s krytou střechou
- možnost pergol, zimních zahrad či přístřešků
- možnost výstavby rodinných krytých bazénů
- před čelní stranou RD max.plocha pro 2 nekrytáparkovací stání osobních vozidel

f) omítka

- maltové směsi – hladká, hlazená, škrábaná
- keramický či betonový obklad
- dřevěný obklad – max.25% plochy
- zateplovací fasáda

g) nízkoenergetické systémy– možnost výstavby u RD

- na střechách budov
 - o fotovoltaické panely
 - o sluneční kolektory
- stacionární
 - o tepelná čerpadla či vrty

h) oplocení :

- čelní pohled na vchod/vjezd k RD: betonová či kamenná podezdívka neprůhledná max. do výšky 0,6 m a sloupky max. do výše 1,6 m, výplně dřevěné, kovové
- boční oplocení parcely: max. do výše 1,8 m, betonové či kovové sloupky, základové desky, výplně kovové (drátěné pletivo, svařované sítě), dřevěné
- možnost „živých“ plotů z vnitřní strany nemovitostí

i) různé

- sběrné nádoby na TKO:
Vyhrazený krytý prostor pro umístění sběrné nádoby na tříděný komunální odpad v čelním oplocení, na vlastním pozemku.

II. Umístění RD na parcele

- Jednotlivé parcely jsou vyznačeny geometrickými prvky pro rohové vymezení jednotlivých parcel v lokalitě Domov.
- Pro jednotlivé nemovitosti jsou vystavěny na hranici pozemků venkovní rozvaděče pro elektrickou energii, hlavní uzávěr zemního plynu, vodovodní šachtice s hlavním uzávěrem a kanalizační přípojka. Vodovodní šachtice jsou v nepojezdném základním provedení.
- Pro připojení RD na kanalizační síť z pohledu domů pod páteřní splaškovou kanalizací je stanovena max.hĺoubka jednotlivé domovní přípojky splaškové kanalizace na hodnotě **2,5 m**.
- Ochranné pásmo lesa pro horní řadu RD je stanoveno jako min.vzdálenost RD od přední hrany lesa v délce 20 m. (Projednaná výjimka ze základní vzdálenosti ochranného pásma lesa od budov) Tato vzdálenost neplatí pro ostatní stavby na parcele, kdy zkrácení této vzdálenosti je k případné tíži každého majitele nemovitostí.
- Umístění jednotlivých RD na parcele musí být zajištěno tak, aby nedocházelo k možnému zastínění druhé nemovitosti na okolní parcele.
- Minimální vzdálenost stavby od hranice pozemku/plotu nesmí být menší než 3,5 m.
- Pokud zájemce bude chtít postavit RD typu bungalov na pozemcích parc. č. 1388/20 až 1388/33 musí vždy vlastnit dva sousední pozemky.

Příloha k „Plánu zástavby parcel v lokalitě Domov“

<u>Parc. číslo</u>	<u>druhy jednotlivých staveb</u>
1388/4	A, B, C
1388/5	A
1388/6	A
1388/7	A
1388/9	B, C
1388/10	B, C
1388/11	B, C
1388/12	B, C
1388/14	A, B
1388/15	A, B
1388/16	A, B
1388/17	A, B
1388/18	A, B
1388/19	A, B
1388/20	A (dle bodu II. písm. g), B, C
1388/21	A (dle bodu II. písm. g), B, C
1388/22	A (dle bodu II. písm. g), B, C
1388/23	A (dle bodu II. písm. g), B, C
1388/24	A (dle bodu II. písm. g), B, C
1388/25	A (dle bodu II. písm. g), B, C
1388/26	A (dle bodu II. písm. g), B, C

1388/27	A (dle bodu II. písm. g), B, C
1388/28	A (dle bodu II. písm. g), B, C
1388/29	A (dle bodu II. písm. g), B, C
1388/30	A (dle bodu II. písm. g), B, C
1388/31	A (dle bodu II. písm. g), B, C
1388/32	A (dle bodu II. písm. g), B, C
1388/33	A (dle bodu II. písm. g), B, C
1388/35	A, B
1388/36	A, B
1388/37	A, B
1388/38	A, B
1388/39	A, B
1388/40	A, B
1388/41	A, B
1388/42	A, B
1388/43	A, B
1388/44	A, B
1388/45	A, B
1388/46	A, B