

REGULACE VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

Tyto regulativy definují polohu hlavních prvků v rámci veřejných prostranství. V rámci dalších stupňů projektu je možné počet, polohu a charakter těchto prvků přiměřeně upřesňovat.

závazné stromy
vyržené solitérní listnaté stromy místně rostoucích taxonů na veřejných prostranstvích;

uliční stromořadí
předepsaný úsek veřejného prostranství, ve kterém je požadována výsadba stromořadí (listnaté stromy místně přírodních taxonů);

průchody
předepsaná průchodnost územím pro pěší;

stanoviště nádob na separovaný odpad
předepsané umístění stanoviště pro nádoby na separovaný odpad;

autobusová zastávka
předepsaná zastávka na umístění zastávky hromadné dopravy osob;

kiosková trafostanice
vyhrazené místo pro umístění trafostanice;

akcent veřejného prostranství, výtvarné dílo
předepsaný požadavek na umístění prvku, vhodné doplňujícího charakter veřejných prostranství (křížek, zvonička, výtvarné dílo ve veřejném prostoru, lavička apod.);

ZÁVAZNÁ REGULACE VÝSTAVBY

Tyto regulativy definují míru zastavění pozemku, přípustné stavební typy, stavební čáru a hranici, podlažnost objektů, podobu zastřešení, orientaci hřebene a štítu, tvar štítu a vikýřů, povrchy fasád a podobu oplotení.

indexy zastavění pozemku
trojce čísel, předepisující maximální poměr využití plochy pozemku (v procentech):
- maximální možná zastavěnost pozemku
- maximální možná plocha zpevněných povrchů na pozemku
- minimální předepsaná plocha zahrady (nezpevněné části pozemku)

Přípustné stavební typy
Přípustné jsou stavby a prvky staveb, jejichž podoba (osazení na pozemek, konstrukce, tvar a materiály) v co největší míře vychází z krajinného rázu a kulturních tradic brněnského regionu. Archytemem je vesnický dům, popřípadě předměstský dům/víla. "Vesnický dům" je jednopodlažní s podkrovím, na oboustranném půdoryse, krytý sedlovou střechou jednoduché geometrie. "Předměstský dům/víla" je jedno- nebo dvoupodlažní dům čistých geometrických forem a přiměřené velikosti, krytý plochou střechou.
Nepřípustné jsou cizorodé stavební typy; bungalovy bez podkroví, roubený srub, hrázdný dům. Nepřípustné jsou složité půdorysné tvary a příměrné tvary sítěch. Nepřípustné jsou nepřiměřené terénní úpravy, viditelné z veřejného prostoru.

Každý rodinný dům má nejvýše jednu bytovou jednotku.

vymezená plocha pro umístění objektu
plocha pozemku, vymezená stavební čarou a nepřekročitelnou stavební hranicí, na kterou je možné umístit hlavní a vedlejší objekty (např. rodinný dům, garáž, kůlna, altán, bazén vyšší než 1,5 m nad terénním úroveň).

stavební čára - plná
hranice, rozhraní mezi stavbou a nezastavěnou částí pozemku. Hranici musí hlavní objem objektu dodržet (tj. nesmí ji překročit ani od ní ustoupit) v minimální souvislé délce 6 metrů. Hranici nesmí objekt překročit v celém svém průběhu. Před stavební čarou smí vystupovat balkóny, arkýře, římsy nebo jiné konstrukce přiměřené rozsahem, tvarem a funkcí, které jsou součástí hlavního objemu objektu.

stavební čára - otevřená
hranice, rozhraní mezi stavbou a nezastavěnou částí pozemku. Hlavní objem objektu musí mít alespoň jeden společný bod se stavební čarou, nesmí ji ale překročit. Před stavební čarou smí vystupovat balkóny, arkýře, římsy nebo jiné konstrukce přiměřené rozsahem, tvarem a funkcí, které jsou součástí hlavního objemu objektu.

nepřekročitelná stavební hranice
hranice, kterou nesmí hlavní ani vedlejší objekty (garáže, altány, kůlny, bazény vyšší jak 1,5 m nad terénní překročit, smí však od ní libovolně ustoupit. Za nepřekročitelnou hranici smí vystupovat balkóny, arkýře, římsy nebo jiné konstrukce přiměřené rozsahem, tvarem a funkcí, které jsou součástí hlavního objemu objektu.

podlažnost
požadovaná podlažnost objektů v ploše Z12 je stanovena na 1 NP+podkroví v případě sedlové střechy, resp. 1 NP nebo 2 NP v případě ploché vegetační střechy; podsklepení je možné za podmínky, že úroveň 1. NP nebude výš než 1,0 m nad úrovní přilehlého terénu.
požadovaná podlažnost objektů v ploše Z16 je stanovena na 1 NP+podkroví v případě sedlové střechy, resp. 1 NP v případě ploché střechy;

sedlová střecha
předepsanou sedlovou střechou se rozumí střecha jednoduchého symetrického sedlového tvaru nad hlavním objemem stavby. Střecha má předepsaný sklon střešních rovin 40-45° a maximální výšku hřebene 8,5 m. Jsou přípustné pouze jednoduché tvary střech: přímé linie hřebene, žlába a altán. Váhy a polokoupy nejsou přípustné. Sklon roviny dostatečně osazených prvků technologií (např. fotovoltaické panely) musí být shodný se střešní rovinou.

krytina sedlové střechy
Je přípustná skládána maloformátová krytina (střešní taška pálená, popř. betonová). Jsou přípustné tradiční červené odstíny krytiny v matné úpravě. Glazovaná střešní krytina není přípustná.

orientace hřebene
orientaci hřebene střechy se rozumí směr hřebene hlavního objemu stavby ve vztahu k přilehlé komunikaci. Jiná orientace hřebene střechy menšího objemu stavby (např. bočního křídla budovy, garáže apod.) je přípustná.

orientace a tvar štítu
orientaci štítu se rozumí umístění štítových stěn (tedy stěn kolmých na hřeben střechy) hlavního objemu stavby; přípustným tvarem štítu se rozumí štít hlavního objemu stavby, jehož rozměry (tzn. maximální výška, maximální šířka a maximální délka střešní hrany) jsou menší nebo rovny rozměrům vzorového štítu.

střešní okna a tvary vikýřů
jsou přípustná přiměřená střešní okna a vikýře. Tvar vikýře je přípustný pouze s pultovou střechkou.

plochá střecha
Sklon ploché střechy je přípustný 0-7°. Přípustná je pouze vegetační "zeleň" (intenzivní nebo extenzivní) plocha střecha. Obvodová atika smí převyšovat úroveň střešní roviny. Dostatečně osazené prvky technologií (např. fotovoltaické panely) mohou přesahovat horní líc roviny střechy o max. 1,5 m.

povrchy fasád
Přípustné jsou fasády omezené. Vedlejší objemy stavby (např. garáže) mohou být obkládány dřevem. Odstíny omezených povrchů fasád jsou předepsané zemité, pískové, co nejvíce tlumené přírodní, popřípadě bílé. Mohou vycházet z následujících odstínů systému RAL: 1013, 1014, 1015, 7035, 7047, 9001, 9002, 9003, 9010, 9016. Předepsaná povrchová úprava dřevěného obkladu je matná lazura přírodních odstínů (dttu omítky) nebo olej. Nepřípustné jsou výrazné barevné tóny a lesklé povrchové úpravy.

oplocení
je předepsaná podoba oplocení mezi veřejným prostranstvím a soukromým pozemkem a dále oplocení mezi dvěma soukromými pozemky do vzdálenosti 6 m od veřejného prostranství do hloubky pozemku. Oplocení je předepsáno v podobě živého plotu z vhodných tuzemských listnatých taxonů (např. habr). Výška oplocení je předepsána max. 1,5 m. Variantně přípustné bez oplotení.

branky a vjezdové brány na pozemek
Je předepsáno materiálové řešení a geometrie těchto prvků. Nosná konstrukce je přípustná dřevěná nebo kovová. Vypěl je přípustný pouze příhledná, dřevěná (např. latě, pilkuláčky). Maximální výška branek a bran je stejná jako výška navazujícího živého plotu - max. 1,5 m.

Kapacita parkování
Odstavná a parkovací stání residentů rodinných domů budou umístěna na pozemku, na němž je umístěna příslušná stavba rodinného domu. Minimální požadovaná kapacita jsou dvě stání pro jeden rodinný dům.

úsek vjezdů
úsek hranice mezi soukromým pozemkem a veřejným prostranstvím, v rámci kterého je přípustné řadit sjezd na pozemek rodinného domu;

kompoziční osa objektu (pro veřejnou vybavenost)
nástin uspořádání výtvarné struktury zastavění; hlavní hmoty a objemy jednotlivých objektů nebo jejich části by měly držet směr nejbližší kompoziční osy tak, aby výsledná podoba zastavění dožela výtvarnou strukturu;

LEGENDA :

- plocha s prvky regulačního plánu U.1
- plocha s prvky regulačního plánu U.2
- rozšíření plochy s prvky regulačního plánu U.2

Regulace výstavby

Tyto regulativy definují míru zastavění pozemku, přípustné stavební typy, stavební čáru a hranici, podlažnost objektů, podobu zastřešení, orientaci hřebene a štítu, tvar štítu a vikýřů, povrchy fasád a podobu oplotení.

- plochy pozemků RD
- číselné označení pozemků RD (skupina domů, číslo)
- indexy zastavění pozemků RD
- vymezená plocha pro umístění objektu
- stavební čára - plná
- stavební čára - otevřená
- nepřekročitelná stavební hranice
- kóty rozhodujících předepsaných vzdáleností
- předepsaný směr hřebene sedlové střechy
- předepsaná orientace a předepsaný tvar štítu
- předepsaná orientace štítu
- max. podlažnost RD s plochou střechou
- max. podlažnost objektů v ploše U.2 je 1 NP+podkroví v případě sedlové střechy, resp. 1 NP v případě ploché střechy
- úsek předepsané podoby oplotení a podoby bran a branek
- úsek umístění sjezdů
- vymezená plocha pro umístění objektů veřejné vybavenosti
- kompoziční osa

Regulace veřejných prostranství:

Tyto regulativy definují polohu hlavních prvků v rámci veřejných prostranství. V rámci dalších stupňů projektu je možné počet, polohu a charakter těchto prvků přiměřeně upřesňovat.

- kresba komunikací na veřejných prostranstvích (nezávazná)
- pěší průchody územím
- výrazný solitérní strom (stávající, navrhovaný)
- uliční stromořadí
- zastávka autobusu **zrušená**
- stanoviště nádob na separovaný odpad
- navržená kiosková trafostanice
- akcent veřejného prostranství, výtvarné dílo

PŘÍKLADY MOŽNÉ ZÁSTAVBY RODINNÝMI DOMY



Příklad možného zastavění plochy Z12 (pohled od jihu)



Příklad rodinného domu "typ A"



Příklad rodinného domu "typ B"



Příklad rodinného domu "typ C"



Příklad rodinného domu "typ D"



Příklad rodinného domu "typ E"



Příklad rodinného domu "typ F"

SCHEMA S INDEXY ZASTAVĚNÍ POZEMKŮ

