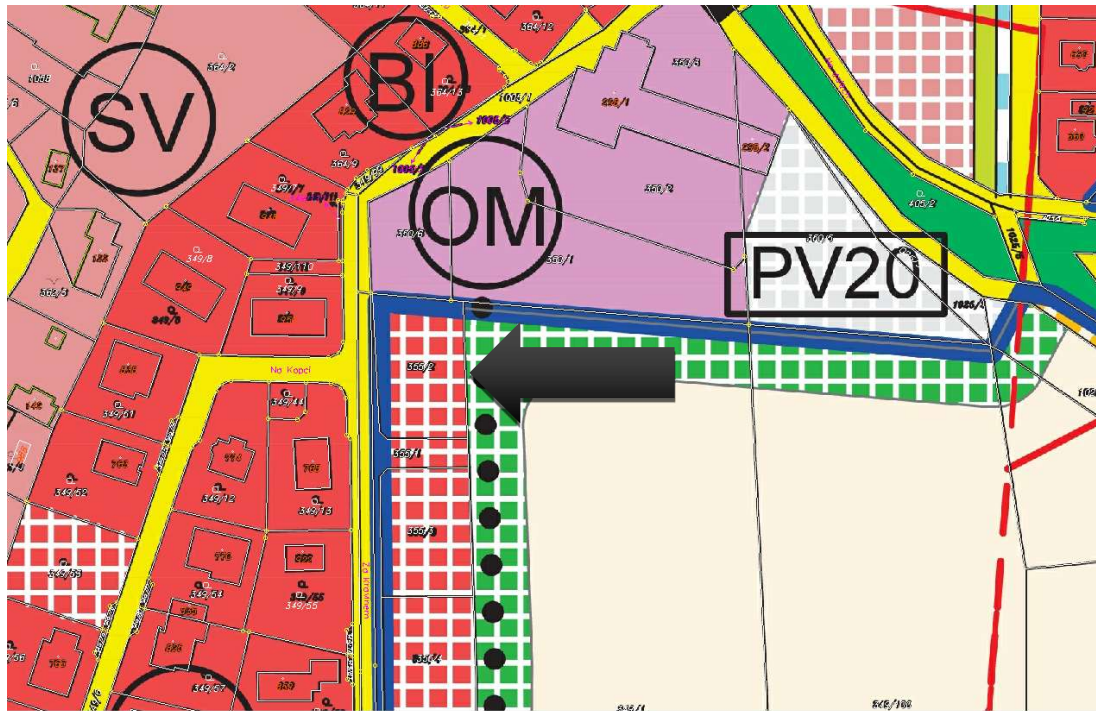


Příloha č.3

Výňatek z územního plánu

355/2 Srbín, 930 m2



**PLOCHY S ROZDÍLNÝM VYUŽITÍM ÚZEMÍ**

Plochy stabiliz.	Plochy novohov.	Územní rezervy	
SM	SM		Smíšeně obytné – městské
SV	SV		Smíšeně obytné – venkovské
SR	SR		Smíšeně obytné – rekreační
SK	SK		Smíšeně obytné – komerční
BI	BI	(BI)	Bydlení v bytových domech
BI	BI	(BI)	Bydlení v rodinných domech – městské a příměstské
BY	BY	(BY)	Bydlení v rodinných domech – venkovské
RI	RI		Rekreace – plochy staveb pro rodinnou rekreaci
OV	OV		Občanské vybavení – veřejná infrastruktura
OM	OM	(OM)	Občanské vybavení – komerční zařízení, malá a střední
OS	OS		Občanské vybavení – tělovýchovné a sportovní zařízení
OH	OH		Občanské vybavení – hřbitov
IJS	IJS		Dopravní infrastruktura – silniční
TI	TI		Technická infrastruktura – inženýrské sítě, stavby, zařízení
VD	VD		Výroba a skladování – drobná a řemeslná výroba
VZ	VZ		Výroba a skladování – zemědělská výroba (kompostárna)
VŠ	VŠ		Plochy smíšené výroby

## **Bi – BYDLENÍ V RODINNÝCH DOMECH – MĚSTSKÉ A PŘÍMĚSTSKÉ**

Zahrnuje v zastavěném území plochy Bi, v zastavitelném území plochy Bi 10, Bi 20 až Bi 30B, Bi 31 až Bi 37

Podmínky využití plochy

**HLAVNÍ VYUŽITÍ:**

- bydlení v soliterních rodinných domech s možností umístění nerušících obslužných funkcí místního významu s denním provozem (maloobchod, služby, administrativa, ubytování sociální, rehabilitační a zdravotní služby, mikroškolky), vždy musí být respektovány hygienické limity a případný negativní vliv nesmí přesáhnout hranice pozemku
- soukromá zeleň – zahrady
- veřejná prostranství a veřejná zeleň včetně liniové zeleně

**PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:**

- dopravní infrastruktura (komunikace pěší a vozidlové, cyklostezky, parkoviště)
- technická infrastruktura včetně technických zařízení a staveb
- veřejně přístupné plochy sportovišť pro místní využití a dětská hřiště
- v plochách Bi 10, Bi 20, Bi 21, Bi 22, Bi 27, Bi 34 je možné umístit i samostatné objekty občanské vybavenosti (maloobchody, služby, veřejné stravování, ubytování ve formě penzionu, sociální, zdravotní a rehabilitační služby), ale pouze v rozsahu objektu jako 1 RD
- v zastavěném území lze realizovat samostatně objekty občanské vybavenosti na stávajících pozemcích pouze při splnění podmínek prostorového uspořádání

**PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:**

- administrativní objekty velikosti 1 RD spojené s bydlením
- nerušící výroba a výrobní služby jako součást 1 RD (ne samostatné objekty), které nesmí svým provozováním a technickým zařízením snížit kvalitu prostředí a pohodu bydlení, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v takto vymezené ploše nebo obci a mohou mít pouze denní provoz
- lokalita Bi 26 může být využita pouze za podmínky splnění limitů hluku u nově navržené zástavby z ploch VO (k.ú. Svojetice) a ZV (kravín a zemědělská výroba) k.ú. Tehovec
- lokality Bi 33 a Bi 34 mohou být využity pouze za podmínky zpracování hlukové studie jako součásti územní studie Z/4, která prokáže splnění hygienických limitů hluku u nově navržené obytné zástavby z komunikace II/113

**NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:**

- veškeré funkční využití (stavby, činnosti, zařízení), které je neslučitelné, není v souladu či nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím

### **Podmínky prostorového uspořádání**

#### MINIMÁLNÍ VELIKOST PARCELY:

- 900 m<sup>2</sup> pro RD
- 1200 m<sup>2</sup> pro samostatné objekty občanské vybavenosti
- obě ustanovení platí pro nově oddělované parcely

#### MAXIMÁLNÍ VÝŠKA OBJEKTU:

- 9,0 m v nejvyšším bodě šikmých a tvarovaných střech od rostlého terénu
- 7,5 m v nejvyšším bodě atiky plochých střech od rostlého terénu

#### MAXIMÁLNÍ ZASTAVĚNÁ PLOCHA:

- Soliterní RD:  
25 % plochy pozemku RD  
max. zastavěná plocha 1 RD je 200 m<sup>2</sup>
- Občanská vybavenost, administrativa:  
30 % plochy pozemku  
max. zastavěná plocha je 250 m<sup>2</sup>

#### MINIMÁLNÍ PLOCHA ZELENĚ:

- 55 % plochy pozemku u RD
- 40 % plochy pozemku u občanské vybavenosti a administrativy

#### PARKOVÁNÍ:

- Soliterní RD:  
- 2 odstavná stání na vlastním pozemku, na každý další byt v RD vždy 1 odstavné stání na vlastním pozemku a vždy 1 parkovací místo pro návštěvníky
- na 4 RD 1 návštěvní parkovací stání (v nových lokalitách)
- Objekty občanské vybavenosti, administrativa – parkovací místa dle platných předpisů včetně případů kombinovaného využití objektů dle hlavního využití plochy

#### Upřesňující podmínky:

- maximální zastavěná plocha objektů nesmí být násobě slučována
- maximální rozsah přípustných a podmíněně přípustných staveb je do 20 % rozsahu hlavního využití

- všechny podmínky hlavního využití, přípustného využití a podmíněně přípustného využití platí i pro úpravy a změny stávajících objektů (přístavby, nástavby, dostavby, změna bytových prostor na nebytové a obráceně atp.)

---

**V návrhu Změny č.4 územního plánu obce** (předpoklad přijetí této změny do konce roku 2024) je pozemek zařazen do funkčního využití BI s těmito navrženými parametry:

**BI – bydlení individuální**

a) hlavní využití

1. bydlení a rekreace v rodinných domech s užitkovou zahradou, bez hospodářského zázemí pro chov

b) přípustné využití

1. samozásobitelská činnost, která neovlivní sousední obytné objekty

2. maloobchod, stravování, služby, drobné podnikatelské aktivity nenarušující životní prostředí

3. zahradnictví

4. využívání staveb pro bydlení i pro rodinnou rekreaci

5. parkování v rámci vlastních pozemků

6. na pozemek lze umístit drobné účelové a doplňkové stavby

c) podmíněně přípustné využití

1. plochy a zařízení sloužící k tělovýchově a sportu za podmínky, že toto využití

nepříznivě neovlivní stanovené hlavní využití

d) nepřípustné využití

1. činnost narušující kvalitu obytného prostředí nadměrnou hlučností, prašností, zápachem, případně jiné složky životního prostředí - podzemní vody, vegetaci apod.

2. zákaz staveb náročných na dopravní obsluhu,

e) prostorové uspořádání, další regulace:

1. charakter zástavby – izolované RD a dvojdomy; řadové rodinné domy jsou nepřípustné

2. maximální intenzita zastavění: 30%

3. min. plocha zeleně na terénu: 50%

4. podlažnost max. 2NP + obytné podkrovní

5. výška max 10,5 m hřebene nebo 9m v atice, výška je počítána od průměrné nivelety původního terénu pozemku v místě styku s objektem

6. minimální velikost stavebního pozemku v zastavitelné ploše pro výstavbu RD je 800 m<sup>2</sup>, v případě RD se dvěma byty je min. velikost pozemku 1600 m<sup>2</sup>, pro tři bytové jednotky pak 2400 m<sup>2</sup>

7. minimální velikost stavebního pozemku v zastavěném území mimo zastavitelné plochy pro výstavbu RD je 700 m<sup>2</sup>, v případě RD se dvěma byty je min. velikost pozemku 1400 m<sup>2</sup>, pro tři bytové jednotky pak 2100 m<sup>2</sup>

8. stavební pozemek pro umístění jedné sekce dvojdomu musí mít min. 600m<sup>2</sup>