



**Löw & spol.,s.r.o.**  
Studie, plány a projekty pro krajinu a vesnici  
Vranovská 102, 614 00 Brno  
Tel.: 545 576 740 Fax.: 545 576 250  
E-mail: lowapol@lowapol.cz  
IČ: 46990798 DIČ: 290-46990798

---

**Příloha**  
**k**  
**Územnímu plánu obce**  
**N Ě M Č A N Y**

## Charakteristika zástavby v navrhovaných lokalitách

### **Bydlení**

#### 1. etapa výstavby

Pozemky v prolukách (označeno A) - u RD - z toho 2 volně stojící (dále jen VS) a 2 RD ve formě dvojdomku (dále jen DD)

Všechna nové RD musí svým charakterem odpovídat sousedním RD.

A1 – 1 VS (polovina plochy byla již v době od zpracování US zastavěna), se sedlovou střechou okapem do ulice (okap a hřeben budou rovnoběžné s přílehlou silnicí, s 1 – 2 NP, eventuelně s obytným podkrovím, stavební čára podle výkresu 3a

A2 – 1 VS s 1 – 2 NP, sedlovou střechou orientovanou okapem do ulice (okap a hřeben budou rovnoběžné s přílehlou silnicí), stavební čára podle výkresu 3a

A3 – 1 VS s 1 – 2 NP, sedlovou střechou orientovanou okapem do ulice (okap a hřeben budou rovnoběžné s přílehlou silnicí), stavební čára podle výkresu 3a

Lok. C1 - v západní části k.ú., lokalita po cca 10 – 17 RD,

Celé území je řešeno US včetně lokality E, podrobné regulativy v této US

- ponechat 6 m volný manipulační prostor, vzhledem k blízkosti vodoteče provést RD bez podzemních podlaží, eventuelně zajistit ochranu proti vodě, výškové osazení podle požadavků správce toku

Lok. E - v západní části k.ú., zástavba naproti lok. C, lokalita po cca 15 – 20 RD

Celé území je řešeno US včetně lok. C,

Platí totéž co výše.

Lok. D - zástavba 3 – 4 RD podél silnice III. tř., s 1 NP, se sedlovou střechou orientovanou okapem do ulice (okap a hřeben budou rovnoběžné s přílehlou silnicí), stavební čára podle výkresu 3a

Lok. H - lokalita pro bydlení smíšené – bydlení a zemědělskou výrobu – tzv. malé zemědělské farmy - nutná US a dodržení hygienických pravidel – vzdálenosti hospodářských objektů od obytných

Objekty volně stojící s 1 NP, sedlovou střechou orientovanou okapem do ulice (okap a hřeben budou rovnoběžné s přílehlou silnicí)

Jejich umístění a výškové osazení bude nutno řešit individuálně.

## 2. etapa výstavby

lokality F2 - doplnění zástavby v zahradách RD kolem návsi, RD s 1 NP, sedlovou střechou, okapem do ulice (okap a hřeben budou rovnoběžné s přílehlou silnicí)

Nutné řešit US, která m.j. vyřeší dopravní napojení (vzhledem ke komplikované poloze pozemků za vodotečí a zároveň malým prostorem mezi hřištěm a potokem nelze v podrobnosti ÚPN obce řešit) a umístění RD, a to při zachování 6 m širokého manipulačního pruhu podél toku a interakčního prvku

### STAVEBNĚ PROSTOROVÉ REGULATIVY

Platí i pro dostavby v současně zastavěném území mimo návrh v ÚPN obce

- *způsob zastavění pozemku* - preferovat výstavbu řadových RD, která je tradiční (neplatí tam, kde je v ÚPNO stanoveno jinak)

- *umístění na pozemku* - pro umístění objektu na pozemku, vzdálenosti od hranic pozemků a odstupy RD dodržovat platnou legislativu

- *stavební čára* - 6m od hranice pozemků (pokud není u dané lokality uvedeno jinak) - vychází z požadavku jednoho parkovacího stání na vlastním pozemku před RD (pro RD v prolukách platí stavební čára, která je zakreslena ve výkrese č.3a)

- *výška zástavby* - 1 NP (eventuelně s obytným podkrovím), neplatí pro nově navrhované lokality, kde je stanovena jiná výška objektů.

- *výškové osazení RD* -  $\pm 0,00$  (podlaha 1. NP v místě vstupu do RD) = cca 50 cm nad terénem (neplatí pro lokality, kde je okolní zástavba s výrazně odlišným výškovým osazením)

- stavby je třeba výškově osadit s ohledem na možnost vyběžení toku – podle vyjádření správce toku- a erozní ohrožení

- *střecha* - vždy sedlová (eventuelně valbová), o stejném sklonu všech střešních rovin, sklon střech min 40°

- *garáž* - zásadně na terénu, preferovat garáže vestavěné v RD před přistavěnými - pokud budou přistavěny k RD, je třeba je zastřešit sedlovou střechou nebo alespoň atiku uzpůsobit tak, aby sklonem a materiálem odpovídala RD, ke kterému je přistavěna

- *krytina* - preferovat tradiční – pálenou nebo betonovou v barvě pálené

- *omítky* - lépe tradiční než novodobé na bázi umělých hmot

- barva bílá nebo jemně pastelová (ne výrazné fialové, zelené a podobné křiklavé barvy)

- *výplně otvorů* - okna členěná, rámy lépe tradiční (dřevěné)

- vrata a dveře - plné, ne prosklené, lépe ze dřeva

- *předzahradky* - doporučujeme neoplocené

Výše uvedené zásady platí, pokud není pro jednotlivé lokality stanoveno jinak

## Výroba

### I. etapa

CH 1, CH 2 - plochy pro drobnou podnikatelskou činnost, malovýrobu, výrobní služby a sklady (prozatím bude náplň - vzhledem k tomu, že se obě lokality nacházejí v ochranném pásmu vodního zdroje - podléhat schválení OHS - je nutné dodržovat schválené režimy hospodaření stanované pro tato pásma - VaK Vyškov, a.s.

Objekty s 1 NP se sedlovou střechou

CH 4 - výrobní činnost neobtěžující bydlení, dodržet ochranné pásmo kabelového vedení VN 22 kV, příjezd na pozemek řešit mostem přes potok

Objekty s 1 NP se sedlovou střechou

### II. etapa

CH 3 - plocha pro drobnou výrobu, výrobní služby a sklady, v části této plochy v sousedství obytného objektu umístit náplň neobtěžující bydlení

Objekty s 1 NP se sedlovou střechou

### STAVEBNĚ PROSTOROVÉ REGULATIVY

- charakter objektů - objekty, které svým hmotovým řešením, velikostí jednotlivých částí, členěním, tvarem střech co nejlépe zapadnou do okolní krajiny a blízké stávající zástavby – tedy objekty menších hmot, členité se sedlovými střechami a nevýraznými barvami, nejlépe z tradičních materiálů
- maximální výšku okapu a hřebene je třeba stanovit individuálně, doporučujeme konzultaci se zpracovatelem ÚPD