

SMLUVNÍ REGULATIVY VÝSTAVBY PRO PRODEJ POZEMKŮ V LOKALITĚ HRÁDEK - STŘED

Objednatel:

Město Hrádek
Náměstí 8. května 270
Nová Huť
338 42 Hrádek u Rokycan

Zpracovatel:

DEBYT
Ing.arch. Tomáš Petrášek
autorizovaný architekt ČKA 04064
Lhotka 30
338 08 Zbiroh

Ing.arch. Jaroslav Malý
autorizovaný architekt ČKA 03825
Fibichova 431
261 01 Příbram

Datum zpracování:

05/2025

Východiska pro regulaci výstavby v lokalitě Hrádek střed II

Regulativ je po dohodě se zástupci samosprávy pojat jako poměrně benevolentní, s cílem příliš striktně nepředurčovat charakter prostředí a naopak ponechat tak více volnosti individuálním stavebníkům. Snaží se vydefinovat největší rizika při individuálním navrhování domů, která by svým působením mohla vizuálně výrazně degradovat celkový charakter prostředí a mít negativní vliv i na ostatní obyvatele lokality. Cílem je vytvořit prostředí, které má v sobě určitou volnost, a zároveň alespoň základní míru sjednocenosti.

V dnešní době často vzniká velmi různorodá architektura, ať již tvarově či materiálově, proto jsme se rozhodli tento rozptyl redukovat tím, že omezíme kombinování plochých a šikmých střech jako principiálně dost odlišných prvků. Parcely s možností výstavby domů s plochou střechou jsou vymezené uvnitř území, tudíž nebudou přímo zasahovat do panoramatu města, jehož vnímání v kontextu okolní kopcovité krajiny poměrně významné.

Navržená maximální výška objektů byla ověřena tak, aby nebylo zamezeno základním obecně rozšířeným archetypům staveb rodinného bydlení, a zároveň byla zohledněna pozice lokality v terénu a širším kontextu. Maximální výška domu ve svažité okrajové východní části území, která je mimořádně pohledově exponovaná v panoramatu sídla, je z tohoto důvodu redukována.

Výrazné odstíny barev fasád domů nejsou dovoleny, neboť neadekvátně upozorňují na jednotlivou stavbu na úkor harmonického celku a často působí nepříjemně, zneklidňujícím dojmem. Rovněž jsou neakceptovatelné barvy lesklé a reflexní.

Oplocení pozemků je významným prvkem pro určení charakteru prostředí, přestože se netýká samotných domů. Jedná se o symbolicky významný prvek rozhraní společného a soukromého prostoru, jehož pojetí výrazně určuje sociální přívětivost území. Z tohoto důvodu je nezbytné se vyhnout příliš vysokým a plným plotům, kdy výška přesahující horizont očí dospělého člověka evokuje společenskou segregaci, eliminuje přirozenou sociální kontrolu a oslabuje pocit komunitní sounáležitosti. Zároveň je nezbytné zachovat alespoň primární praktickou funkci oplocení – zajištění bezpečnosti. Mnoho lidí často preferuje individuální soukromí, toto je však řešitelné např. dodatečnou vyšší zelení, jejíž větší intenzita je naopak pro území přínosem.

Funkční regulativy

- využití pro rodinné domy/ bytové domy
- nepřípustná výroba
- Rodinné domy mohou být využívány pro podnikání vlastníků v oblasti poskytování služeb (např. poradenství, kadeřnictví, manikúra, pedikúra, kosmetika, masáže, fyzioterapie apod.). Neakceptovatelné jsou typy podnikání obtěžující okolí hlukem, exhalacemi, prachem, nadměrnou dopravou ad. (např. autoopravna, obrábění kovů).

Prostorové regulativy

Maximální podíl zastavění: 25%

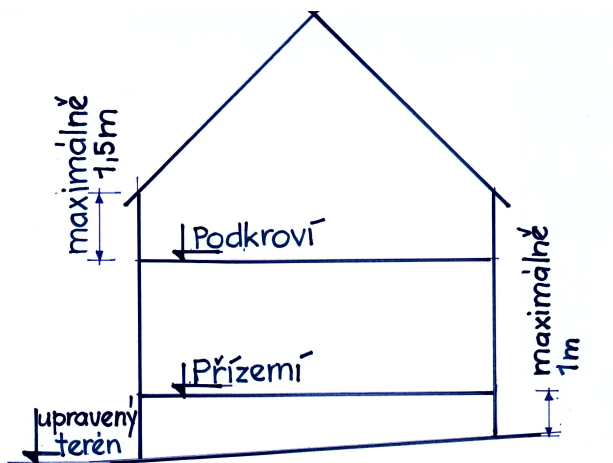
Do zastavěných ploch se zahrnují všechny stavby na pozemku. Do zastavěných ploch se nepočítají zpevněné plochy a terasy do výšky 75 cm nad upraveným terénem

Maximální výška objektů: - 1 nadzemní podlaží s možností využití podkroví (v případě objektů se sedlovými střechami)

Nadzemní podlaží může být umístěno maximálně 1 metr nad nejvýše položeným terénem v sousedství stavby. Maximální výška nadezdívky podkroví nad úrovní podlahy je 1,5 metru

- 2 nadzemní podlaží (v případě objektů s plochou střechou)

Nadzemní podlaží může být umístěno maximálně 1 metr nad nejvýše položeným terénem v sousedství stavby.



Pozn.: Schéma převzato z platného územního plánu

- Tvar střechy: - parcely č. 1 až 10 a 17 až 19 – sedlové střechy, případně valbové či polovalbové se sklonem v rozmezí 30-43°
- parcely č. 11 až 16 – ploché střechy nebo střechy sedlové, valbové či polovalbové se sklonem v rozmezí 30-43°
- Maximální výška hřebene: - **9 metrů** nad nejvýše položeným místem původního terénu přilehlého ke stavbě pro parcely č. 1 až 4
- **10 metrů** nad nejvýše položeným místem původního terénu přilehlého ke stavbě pro parcely č. 5 až 19

- **8 metrů** (výška atiky) nad nejvýše položeným místem původního terénu přilehlého ke stavbě pro domy s plochou střechou
- Orientace hřebene - orientace hřebene není předepsána, ale doporučuje se ji volit s ohledem na sklon terénu. Přirozené řešení je osa hřebene v orientaci bližší směru vrstevnice. V každé ulici by měla být orientace hřebenů rodinných domů totožná. Pro parcely 1 až 4 je toto doporučení z důvodu exponovanosti v panoramatu města důrazné
- Uliční čára: - vymezuje hranici zastavitelné a nezastavitelné části bloku. Stavební čára může libovolně ustupovat v rozmezí 5 až 8 metrů od hranice pozemku sousedící s veřejným prostranstvím, a může být přerušovaná stavebními mezerami
- Minimální procento zeleně: 50%
- Oplocení pozemku - výška max. 120 cm (v případě plného plotu), měřeno z nižší strany přilehlého upraveného terénu
- výška max. 150 cm (v případě plotu s podezdívkou/ podhrabovou deskou a výplní), měřeno z nižší strany přilehlého terénu
Pokud je linie plotu ve svahu, měří se střední výška jednotlivého pole
- Podezdívka a sloupky plotu budou tvořit max. 1/3 ortogonálním pohledu, tzn. minimálně plochy oplocení v představovat plotová 2/3 plochy oplocení bude výplň
- 25% průhledná - Plotová výplň bude v ortogonálním pohledu min. z

- Materiály: přírodní (dřevo, kámen, kov, živý plot), zdivo s výplněmi, beton (pouze pro případnou podezdívku, pilířky a podhrabové desky), vyjímečně

plast nebo dřevoplastový kompozit. Použití prefabrikovaných betonových plotových panelů není dovoleno

Oplocení směrem do ulice musí mít podezdívku nebo podhrabovou desku

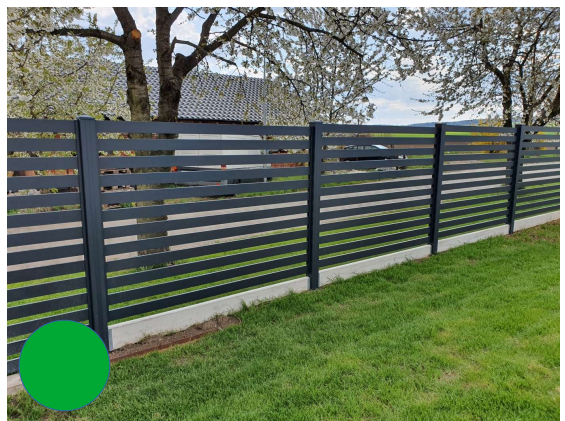
Materiály a barevnost fasád: Jsou povoleny omítané fasády (natahované stěrky), dřevěný obklad, rezné zdivo nebo cihelný obklad, pohledový beton

Barevnost stěn bude vycházet z příloženého vzorníku barevnosti, případně z aktuálního vzorníku programu Nová zelená úsporám. Nepřípustné jsou dřevěné roubené konstrukce a sruby (*Tento styl domu není vhodný do daného prostředí. Snahou je určitá míra jednotnosti a kompaktnosti výrazu*)

Přílohy:

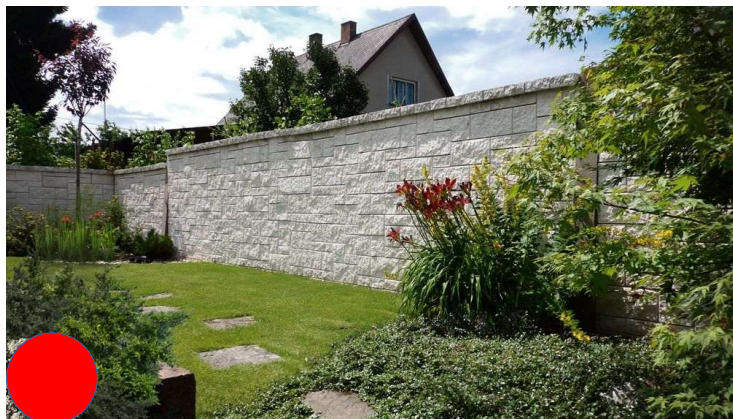
1. referenční fotografie plotů
2. barevná škála fasád

AKCEPTOVATELNÁ ŘEŠENÍ PLOTŮ





NEVHODNÉ PŘÍKLADY ŘEŠENÍ OPLOCENÍ



Příliš vysoká plná zeď



Plot z betonových panelů, příliš vysoký



Malá míra propustnosti výplně, příliš vysoká podezdívka



Příliš vysoká podezdívka



Malá míra propustnosti výplně



Malá míra propustnosti výplně, příliš vysoké



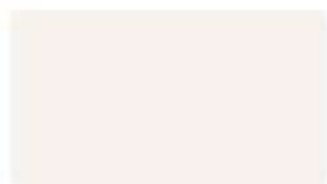
Malá míra propustnosti výplně



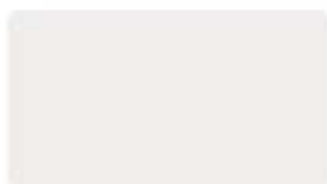
Malá míra propustnosti výplně



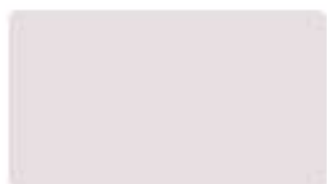
Plot z betonových panelů, příliš vysoký



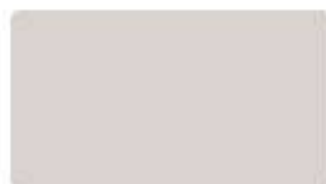
NCS S 0300-N



NCS S 0500-N



NCS S 1000-N



NCS S 1500-N



NCS S 2000-N



NCS S 2500-N



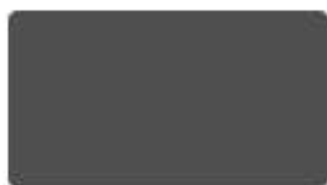
NCS S 3000-N



NCS S 4500-N



NCS S 6000-N



NCS S 7500-N



NCS S 0502-Y



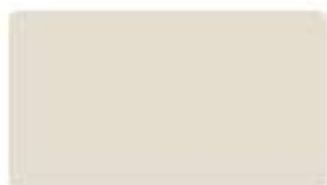
NCS S 0505-Y



NCS S 0507-Y



NCS S 0510-Y



NCS S 1002-Y



NCS S 1010-Y



NCS S 1015-Y



NCS S 1020-Y



NCS S 1030-Y



NCS S 1040-Y



NCS S 1502-Y



NCS S 2002-Y



NCS S 2040-Y



NCS S 2502-Y



NCS S 3010-Y



NCS S 3020-Y



NCS S 3502-Y



NCS S 4030-Y



NCS S 4502-Y



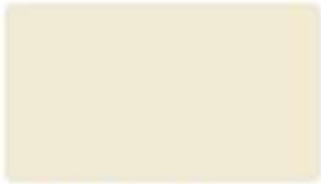
NCS S 5502-Y



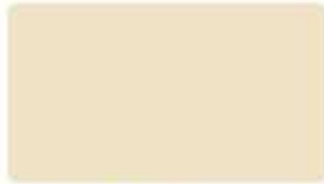
NCS S 6502-Y



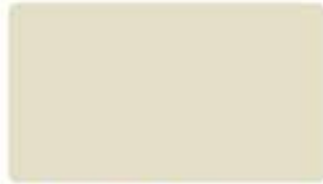
NCS S 0510-Y10R



NCS S 0804-Y10R



NCS S 0907-Y10R



NCS S 1005-Y10R



NCS S 1010-Y10R



NCS S 1015-Y10R



NCS S 1020-Y10R



NCS S 1030-Y10R



NCS S 1040-Y10R



NCS S 1505-Y10R



NCS S 1515-Y10R



NCS S 2005-Y10R



NCS S 2010-Y10R



NCS S 2020-Y10R



NCS S 2030-Y10R



NCS S 2040-Y10R



NCS S 3030-Y10R



NCS S 4010-Y10R



NCS S 4020-Y10R



NCS S 5010-Y10R



NCS S 0507-Y20R



NCS S 0520-Y20R



NCS S 1005-Y20R



NCS S 1010-Y20R



NCS S 1015-Y20R





NCS S 2005-Y30R



NCS S 2010-Y30R



NCS S 2020-Y30R



NCS S 2030-Y30R



NCS S 2040-Y30R



NCS S 3010-Y30R



NCS S 3020-Y30R



NCS S 3030-Y30R



NCS S 3040-Y30R



NCS S 4010-Y30R



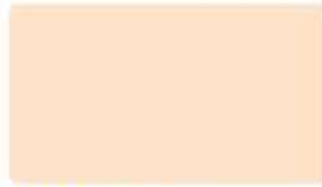
NCS S 6010-Y30R



NCS S 0505-Y40R



NCS S 0507-Y40R



NCS S 0510-Y40R



NCS S 0603-Y40R



NCS S 1005-Y40R



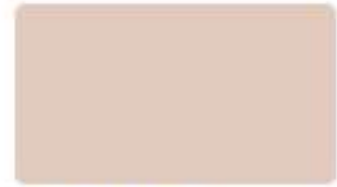
NCS S 1015-Y40R



NCS S 1020-Y40R



NCS S 1030-Y40R



NCS S 1505-Y40R



NCS S 1510-Y40R



NCS S 1515-Y40R



NCS S 2005-Y40R



NCS S 2010-Y40R



NCS S 2030-Y40R



NCS S 3020-Y40R



NCS S 3030-Y40R



NCS S 3040-Y40R



NCS S 4020-Y40R



NCS S 4030-Y40R



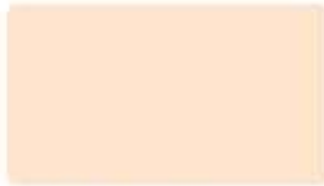
NCS S 5020-Y40R



NCS S 0502-Y50R



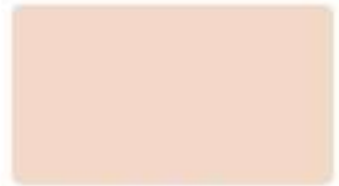
NCS S 0505-Y50R



NCS S 0510-Y50R



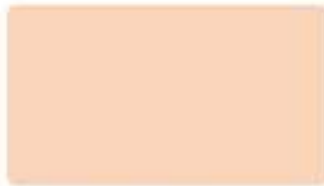
NCS S 0804-Y50R



NCS S 0907-Y50R



NCS S 1002-Y50R



NCS S 1010-Y50R



NCS S 1020-Y50R



NCS S 1502-Y50R



NCS S 1505-Y50R



NCS S 1510-Y50R



NCS S 2002-Y50R



NCS S 2005-Y50R



NCS S 2010-Y50R



NCS S 2020-Y50R



NCS S 2030-Y50R



NCS S 3005-Y50R



NCS S 3020-Y50R



NCS S 3030-Y50R



NCS S 3040-Y50R



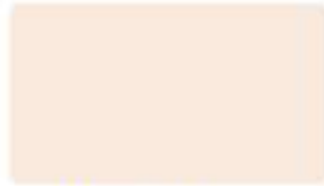
NCS S 4040-Y50R



NCS S 5005-Y50R



NCS S 5030-Y50R

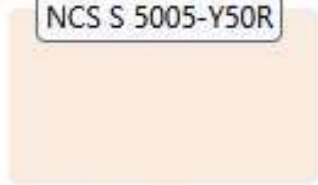


NCS S 0505-Y60R



NCS S 0507-Y60R

NCS S 5005-Y50R



NCS S 0603-Y60R



NCS S 1015-Y60R



NCS S 1020-Y60R



NCS S 2005-Y60R



NCS S 2030-Y60R



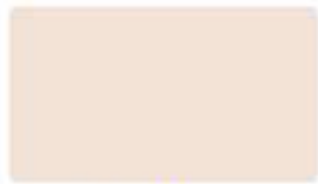
NCS S 3020-Y60R



NCS S 3030-Y60R



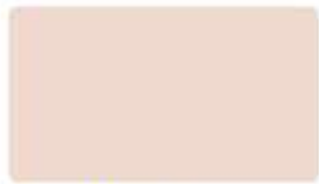
NCS S 3040-Y60R



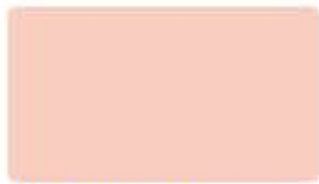
NCS S 0804-Y70R



NCS S 0907-Y70R



NCS S 1005-Y70R



NCS S 1010-Y70R



NCS S 1020-Y70R



NCS S 1505-Y70R



NCS S 1510-Y70R



NCS S 1515-Y70R



NCS S 2020-Y70R



NCS S 2040-Y70R



NCS S 3020-Y70R



NCS S 3030-Y70R



NCS S 3040-Y70R



NCS S 4010-Y70R



NCS S 4030-Y70R



NCS S 4040-Y70R



NCS S 5010-Y70R



NCS S 5030-Y70R



NCS S 6010-Y70R



NCS S 0603-Y80R



NCS S 2005-Y80R



NCS S 2010-Y80R



NCS S 3005-Y80R



NCS S 4005-Y80R



NCS S 4030-Y80R



NCS S 5005-Y80R



NCS S 5020-Y80R



NCS S 6020-Y80R



NCS S 0804-Y90R



NCS S 1505-Y90R



NCS S 1515-Y90R



NCS S 2010-Y90R



NCS S 3020-Y90R



NCS S 4010-Y90R



NCS S 4020-Y90R



NCS S 5010-Y90R



NCS S 6010-Y90R



NCS S 0502-R



NCS S 1010-R



NCS S 1502-R



NCS S 2010-R



NCS S 3010-R



NCS S 3502-R



NCS S 1515-R10B



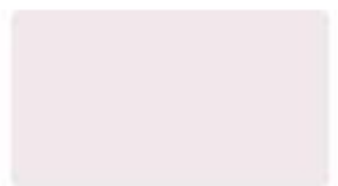
NCS S 2010-R10B



NCS S 3010-R10B



NCS S 3020-R10B



NCS S 0603-R20B



NCS S 1005-R20B



NCS S 2005-R20B



NCS S 3005-R20B



NCS S 2005-R30B



NCS S 1005-R40B



NCS S 2010-R40B



NCS S 1502-R50B



NCS S 4010-R50B



NCS S 1005-R60B



NCS S 1510-R60B



NCS S 2010-R60B



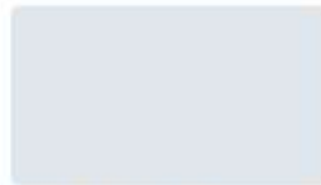
NCS S 3010-R60B



NCS S 2010-R70B



NCS S 5010-R70B



NCS S 0507-R80B



NCS S 1510-R80B



NCS S 1515-R80B



NCS S 2005-R80B



NCS S 3005-R80B



NCS S 3010-R80B



NCS S 5005-R80B



NCS S 5020-R80B



NCS S 0510-R90B



NCS S 4010-R90B



NCS S 0502-B



NCS S 1010-B



NCS S 2002-B



NCS S 2005-B



NCS S 3010-B



NCS S 3502-B



NCS S 5502-B



NCS S 1010-B10G



NCS S 4010-B10G



NCS S 3010-B30G



NCS S 5010-B30G



NCS S 2020-B40G



NCS S 1005-B50G



NCS S 1010-B50G



NCS S 2010-B50G



NCS S 2010-B70G



NCS S 1510-B80G



NCS S 3005-B80G



NCS S 4005-B80G



NCS S 0502-G



NCS S 1002-G



NCS S 1005-G



NCS S 1502-G



NCS S 1515-G



NCS S 2020-G



NCS S 2502-G



NCS S 1010-G10Y



NCS S 5020-G10Y



NCS S 0907-G20Y



NCS S 3010-G30Y



NCS S 3020-G30Y



NCS S 0603-G40Y



NCS S 1005-G40Y



NCS S 1510-G40Y

NCS S 1510-G40Y



NCS S 0502-G50Y



NCS S 1002-G50Y



NCS S 3005-G50Y



NCS S 3020-G50Y



NCS S 5010-G50Y



NCS S 6010-G50Y



NCS S 0804-G60Y



NCS S 2010-G60Y



NCS S 3020-G60Y



NCS S 3010-G60Y



NCS S 1005-G70Y



NCS S 2010-G70Y



NCS S 2020-G70Y



NCS S 4010-G70Y



NCS S 0505-G80Y



NCS S 0603-G80Y



NCS S 1005-G80Y



NCS S 2005-G80Y



NCS S 3005-G80Y



NCS S 3030-G80Y



NCS S 4005-G80Y



NCS S 5005-G80Y



NCS S 0510-G90Y



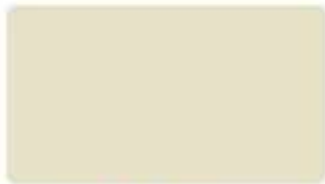
NCS S 0520-G90Y



NCS S 0530-G90Y



NCS S 0804-G90Y



NCS S 1005-G90Y



NCS S 1505-G90Y



NCS S 1510-G90Y



NCS S 1515-G90Y



NCS S 2030-G90Y



NCS S 3020-G90Y



NCS S 4020-G90Y



NCS S 5010-G90Y



NCS S 5020-G90Y