



REGULATIV

OBCE ZICHOVCE...



*...moderní, přátelské a harmonicky se rozvíjející obce,
kde je radost bydlet.*

OBEC ZICHOVEC

REGULATIV

OBSAH:

1	ÚČEL REGULATIVU	3
2	DŮLEŽITÉ KONTAKTY A ODKAZY	3
3	HARMONOGRAM PŘÍPRAVY A REALIZACE STAVEBNÍHO ZÁMĚRU	3
4	TEXTOVÁ A GRAFICKÁ ČÁST	5
5	SOUČASNÉ NEGATIVNÍ TRENDY VE VÝSTAVBĚ	19
6	REFERENČNÍ FOTOGRAFIE	20
7	ODBORNÁ STAVEBNÍ KOMISE	21
8	SPOLEČNÁ A PŘECHODNÁ USTANOVENÍ	22
9	PLATNOST REGULATIVU	22

NADHLED JIHOZÁPADNÍ



NADHLED JIHOVÝCHODNÍ



1 ÚČEL REGULATIVU

Zichovec je moderní, přátelská a harmonicky se rozvíjející obec, kde je radost bydlet...

Účelem tohoto regulativu je udržet toto motto i pro budoucí generace.

Účelem je dosažení urbanisticko-architektonické harmonie v rámci trvale udržitelného rozvoje expandující obce.

Účelem není diskriminace individuálního řešení.

Účelem je napovědět, navést a nasměrovat stavebníka tak, aby stavební činností bylo dosaženo optimálního výsledku nejen pro Vás, ale i pro Vaše okolí a naopak.

Účelem je vyvarovat se nevratných chyb a prohřešků, které jsou v posledních letech patrné na mnoha místech naší země.

Poznámka: Tento regulativ je oficiálním dokumentem, s jehož aplikací je seznámen a ztotožněn i místně příslušný stavební úřad ve Slaném.

2 DŮLEŽITÉ KONTAKTY A ODKAZY

OBEC ZICHOVEC:

Zichovec 53, 273 74 Klobouky v Čechách
Tel.: 602 292 261 – Ing. Ivan Husák (starosta)
ivan.husak@zichovec.cz
<http://zichovec.cz>

STAVEBNÍ ÚŘAD SLANÝ:

Velvarská 136, III. patro, 274 01 Slaný
Tel.: 312 511 122 – Ing Lenka Horáčková - vedoucí
horackova@meuslany.cz
<http://meuslany.cz>

STAVEBNÍ KOMISE ZICHOVEC:

Ing. arch. Jaromír Veselák, j.veselak@seznam.cz
Ing. David Majer, davidmajer@email.cz
Roman Vorlíček, rv@vorlicek-plast.cz

ZPRACOVATEL REGULATIVU:

SunCAD, s.r.o., Nám. na Lužinách 3, 155 00 Praha 13 - Stodůlky
Tel.: 724 212 000
majer@suncad.cz

AeroPLAN, Zábělská 853/46, 312 00 Plzeň 4 - Doubravka
Tel.: 608 353 619
j.veselak@seznam.cz

3 HARMONOGRAM PŘÍPRAVY A REALIZACE STAVEBNÍHO ZÁMĚRU

PRO OPTIMÁLNÍ A EFEKTIVNÍ PRŮBĚH PŘÍPRAVY A REALIZACE VAŠEHO STAVEBNÍHO ZÁMĚRU V NAŠÍ OBCI DOPORUČUJEME POSTUPOVAT DLE NÁSLEDUJÍCÍCH BODŮ:

Vyberte si vhodnou **LOKALITU** v naší obci.

Ujasněte si **PŘEDSTAVU** o stavebním záměru včetně ekonomické rozvahy.

Oslovte **PROJEKTANTA** pro zpracování vstupních podkladů.

Ověřte si na stavebním úřadě **SOULAD S ÚZEMNÍM PLÁNEM**.

Zkompletujte základní vstupní **PODKLADY** pro stavební komisi.

Oslovte **OBEC ZICHOVEC** se zamýšleným záměrem.

Představte záměr **STAVEBNÍ KOMISI ZICHOVEC**.

Oslovte **STAVEBNÍ ÚŘAD VE SLANÉM**, konzultujte záměr a dohodněte formu řízení.

Zažádejte správce inženýrských sítí o vyjádření k **EXISTENCI SÍTÍ**.

Nechte si zpracovat kompletní **PROJEKTOVOU DOKUMENTACI** dle platné legislativy.

Zažádejte dotčené orgány státní správy a správce sítí o jejich **STANOVISKA**.

Zažádejte stavební úřad o **ZAHÁJENÍ ŘÍZENÍ**.

Vyčkejte až vydané **STAVEBNÍ POVOLENÍ ČI SOUHLAS** nabyde právní moci.

Oslovte **DODAVATELE STAVBY**.

Oznamte **ZAHÁJENÍ STAVBY**.

Oslovte nezávislý **TECHNICKÝ DOZOR**.

Respektujte **SCHVÁLENOU PROJEKTOVOU DOKUMENTACI**.

Ve stanovené lhůtě **DOKONČETE STAVBU NEBO ZAŽÁDEJTE O PRODLOUŽENÍ STAVEBNÍHO POVOLENÍ**.

Zažádejte o **KOLAUDACI NEBO OZNAMTE ZAHÁJENÍ UŽÍVÁNÍ**.

4 TEXTOVÁ A GRAFICKÁ ČÁST

V NÁSLEDUJÍCÍM ODDÍLE JSOU UVEDENA ZÁKLADNÍ PRAVIDLA PRO BUDOUCÍ STAVEBNÍ ROZVOJ OBCE, ROZDĚLENÁ DLE JEDNOTLIVÝCH HLEDISEK A JEJICH HODNOCENÍ:

- | | |
|----------------------------|---|
| PŘÍPUSTNÉ | - IDEÁLNÍ ŘEŠENÍ SPLŇUJÍCÍ VŠECHNY PŘEDPOKLADY BEZ PŘIPOMÍNEK |
| VÝJIMEČNĚ PŘÍPUSTNÉ | - ŘEŠENÍ, KTERÉ LZE AKCEPTOVAT ZA URČITÝCH PODMÍNEK V URČITÉM MÍSTĚ |
| NEPŘÍPUSTNÉ | - ŘEŠENÍ OBECNĚ NEVHODNÉ |

4.1 SOULAD S ÚZEMNÍM PLÁNEM

Návrh musí být v souladu s územním plánem

Podmíněně přípustné dle územního plánu

Nepřípustné dle územního plánu

4.2 UMÍSTĚNÍ NA POZEMKU

Ve vazbě na komunikaci

Ve vazbě na inženýrské sítě

Respektováním uliční čáry

Dodržením vyhláškou stanovených odstupových vzdáleností

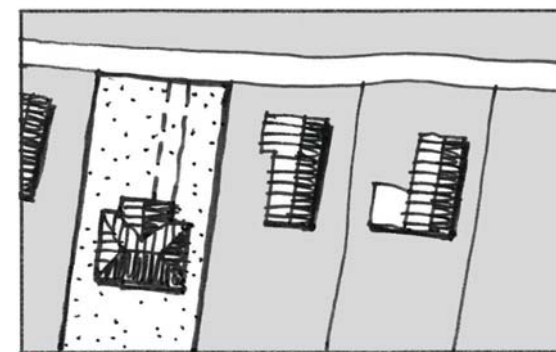
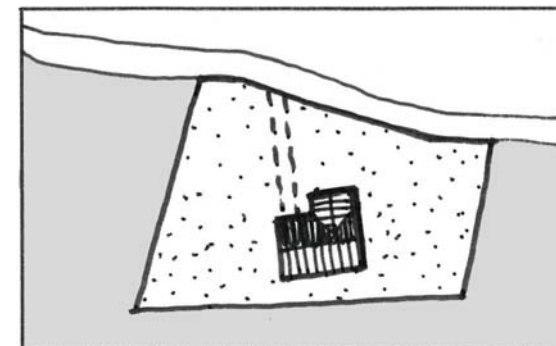
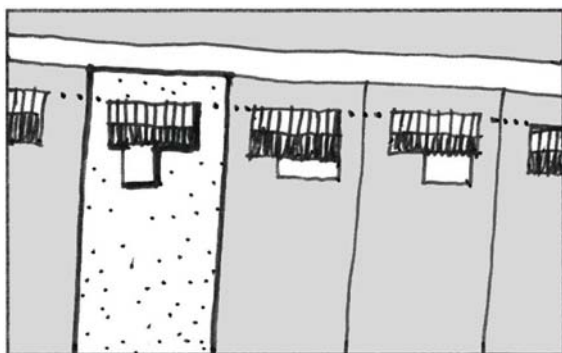
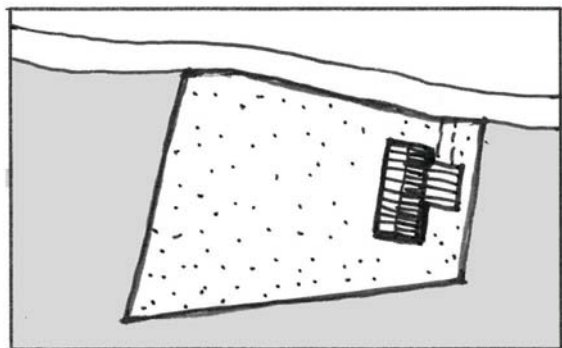
Mimo ideální pozice za předpokladu vazby na stávající zástavbu

Částech pozemku odlehlých od plynulé zástavby

Centrální části pozemku

Ve dvorech

Zahradách



4.3 PROSTOROVÉ ŘEŠENÍ

4.3.1 ZASTAVĚNOST POZEMKU

Maximálně 30 % z plochy pozemku (včetně stávajících objektů)

Bezpředmětné

Zastavená plocha objektu nad 200m²

4.3.2 PODLAŽNOST

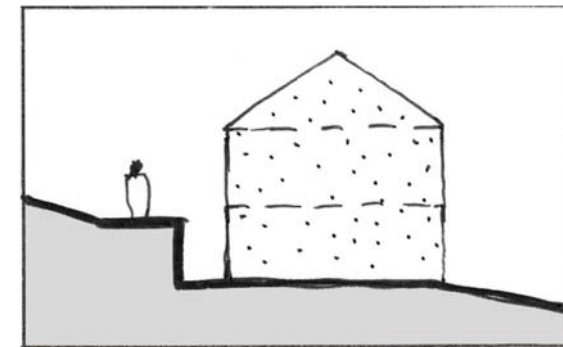
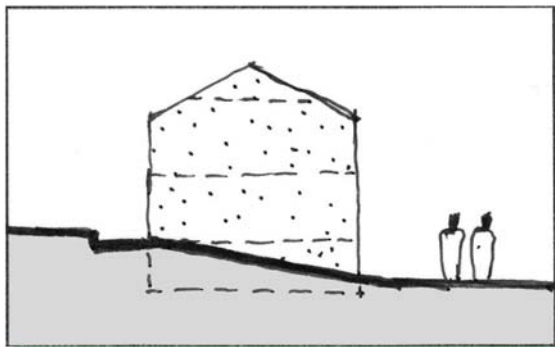
Musí respektovat okolní zástavbu

Bezpředmětné

Počet podlaží přesahující limit.

Jedno podzemní podlaží, jedno nadzemní podlaží, podkroví

Definice podlaží je dána normovými hodnotami



4.3.3 ZPEVNĚNÉ PLOCHY

V návaznosti na komunikaci

Kamenná dlažba do betonu

Litý beton

Minimalizace zpevnění – pouze koleje

Zatrávňovací tvárnice

Litý asfalt

S možností vsaku dešťové vody

Štět

Kamenná dlažba do písku

Zámková dlažba do písku

4.3.4 VÝŠKOVÉ OSAZENÍ

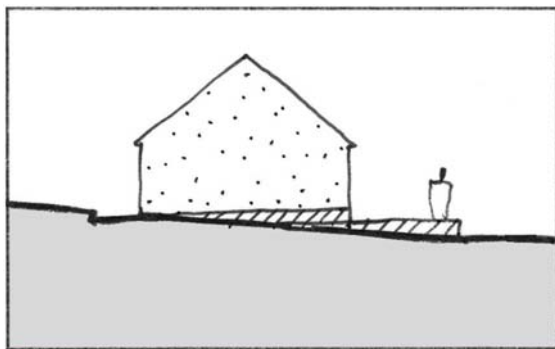
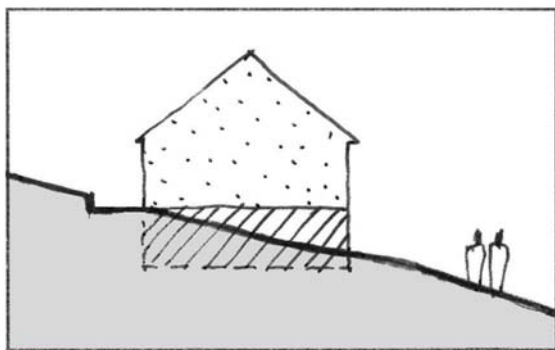
Musí respektovat okolní zástavbu

Ve svažitém terénu osadit objekt do zářezu delší stranou po vrstevnici

Výška $\pm 0,000$ = 1.NP objektu max. 60cm nad rostlým terénem

V nejvyšším místě průniku objektu s rostlým terénem

Poměr osazení zářez / násyp

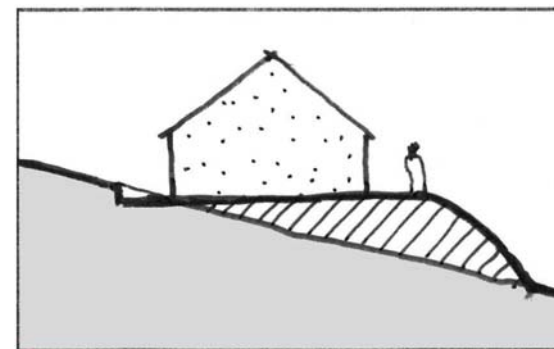
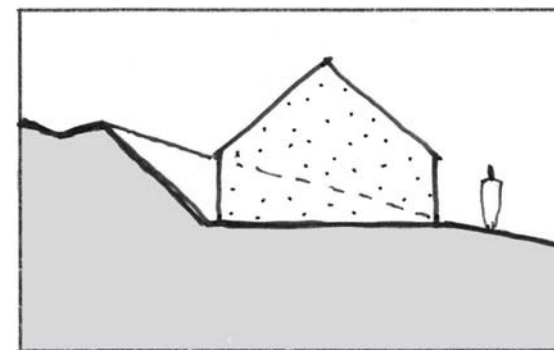


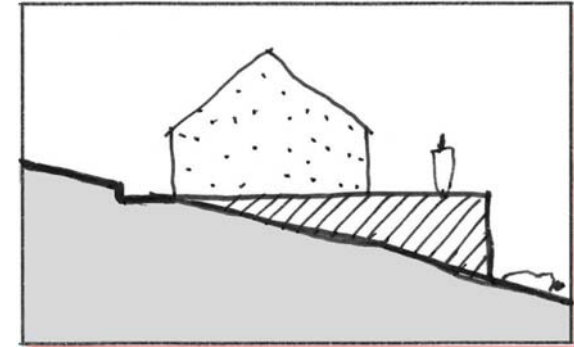
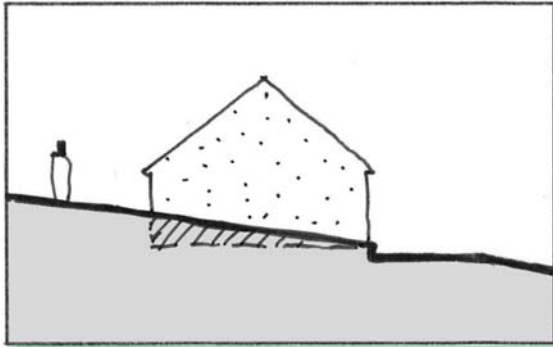
Realizace zpevnění svah v odůvodněných případech na pozemcích se složitou morfologií

Osazení do neúměrného zářezu

Osazení do neúměrného násypu

Osazení do neúměrného násypu nad masivní opěrnou stěnu





4.3.5 VJEZD NA POZEMEK

- V** návaznosti na komunikaci
- V** návaznosti na parkovací stání
- V** návaznosti na garáž, dílnu, provozovnu živnosti
- V** návaznosti na zahradu
- O**dvodněný na pozemek stavebníka

V odůvodněných případech mimo předurčené pozice

Odvodněný na cizí pozemek

Způsobující znečištění navazující komunikace

4.3.6 PARKOVÁNÍ

- V** návaznosti na komunikaci
- N**a pozemku stavebníka min. 2 parkovací stání

Na obecním pozemku na místech k tomu předurčených

Na obecním pozemku mimo místa k tomu přeurčená

4.4 TVAROVÉ ŘEŠENÍ

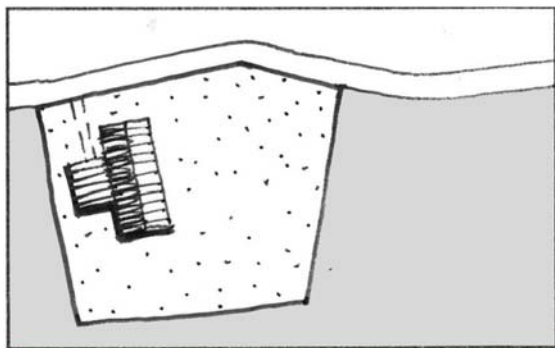
4.4.1 VNĚJŠÍ OBRYŠ

Jednoduché pravidelné tvary

Půdorys s poměrem stran 1:1,5 až 1:3

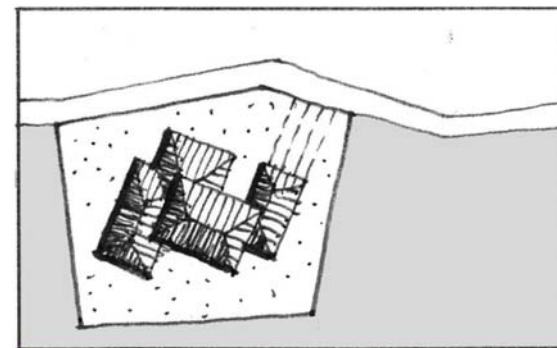
Štít umístěný na kratší stranu půdorysu

Přípustné jsou tvary L, T, U sestavené z obdélníkových sekcí



V případě přístaveb stávajících objektů je možné v odůvodněných případech přistoupit k individuálnímu řešení při zachování základních principů

Čtvercové půdorysy, kruhové půdorysy, členité a nepravidelné půdorysy



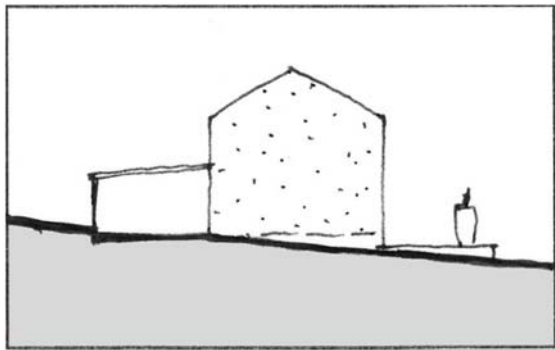
4.4.2 TVAR STŘECHY

Sedlová, polovalbová

Hřeben podélně s delší stranou půdorysu

Pultové vikýře

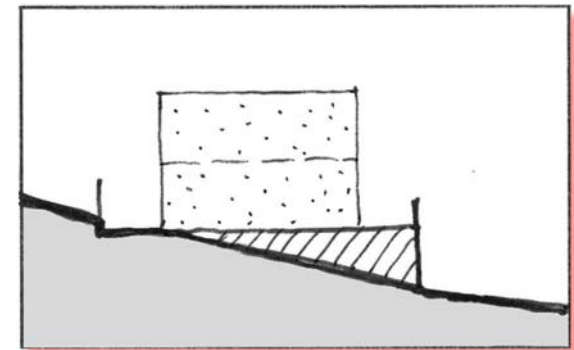
Střešní okna



Ploché střechy jsou přípustné na doplňkových stavbách (pergoly, kolny, chlívky ...)

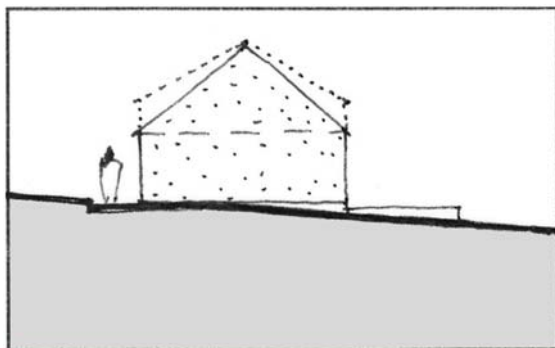
Valbové střechy, ploché střechy, mansardové střechy, kopulovité střechy

Jednotlivé vikýře se sedlovými nebo valbovými střechami



4.4.3 SKLON STŘECHY

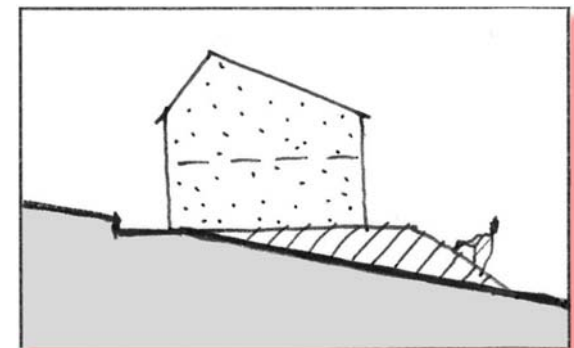
Sklon 30 až 45°



Nízké sklony jsou přípustné na doplňkových stavbách (pergoly, kolny, chlívky ...)

Nízký sklon do 30°

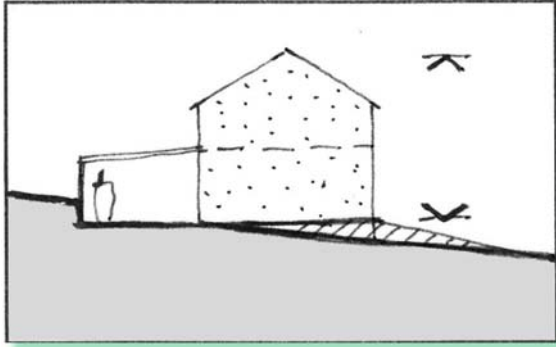
Vysoký sklon nad 45°



4.4.4 VÝŠKA OBJEKTU

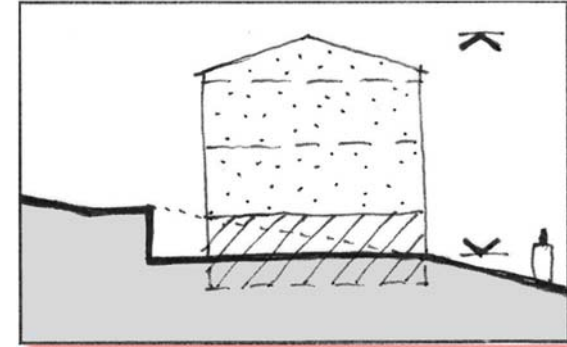
Musí respektovat okolní zástavbu

Max. 7,5m od úrovně upraveného terénu



V případě přístaveb stávajících objektů je možné v odůvodněných případech respektovat výšku stávajícího objektu

Nad 7,5m od úrovně upraveného terénu



4.5 MATERIÁLOVÉ ŘEŠENÍ

4.5.1 FASÁDA

Venkovní hladká omítka

Dřevěný obklad (max. 20% plochy)

Obklady jsou přípustné v soklové části

Obklady jsou přípustné v na vikýřích a ve štítech

Plošné prkenné obklady jsou přípustné na doplňkových stavbách (pergoly, kolny, chlívky ...)

Plošné lícové zdivo

Plošný obklad

4.5.2 STŘECHA

Pálená krytina

Betonová krytina

Vinitá krytina

Plechová falcovaná krytina

Asfaltová

4.5.3 OKNA

Dřevěná

Plastová

Okna v arkýřích

Kovová

4.6 BAREVNÉ ŘEŠENÍ

4.6.1 FASÁDA

Přírodní a světlé odstíny (bílá, šedá, béžová, písková)

V případě přístaveb stávajících objektů je možné v odůvodněných případech respektovat fasádu stávajícího objektu

Pestré a nepřírozené barvy (modrá, zelená, fialová, červená, růžová, oranžová, apod.)

Tmavé a syté odstíny

4.6.2 STŘECHA

Cihlově červená

Šedá

Pestré a nepřírozené barvy (modrá, zelená, bílá apod.)

Červenohnědá

Černá

Lesklé glazované odstíny

Hnědá

4.6.3 OKNA

Přírodní odstíny

Bílá

Pestré a nepřírozené barvy (modrá, zelená, fialová, červená, růžová, oranžová, apod.)

Tmavé odstíny kontrastující s barvou fasády

Odstíny splývající s barvou fasády

4.7 ŘEŠENÍ PARTERU

4.7.1 OPLOCENÍ

Max. výška 150cm

Přírodní materiály

Do ulice plaňkové ploty bez podezdívky

Do krajiny ploty nevytvářející optické bariéry (drátěné pletivo, ohradníky s vodorovnými břevny)

Kamenné podezdívky při výškových rozdílech na hranici pozemků

Nízké betonové opěrné zídky při výškových rozdílech terénu

Zděné omítané plotové zídky

Masivní betonové stěny

Ozdobné kovářské plotové díly

Gabionové ploty

Ploty z betonových prefa dílců

Rákosové ploty

4.7.2 VÝSADBA ZELENĚ

Původní druhy

Ptačí zob, habr, líska, růže,

Lípa, javor, dub, jilm

Ovocné stromy a keře

Živé ploty z původních druhů

Cizokrajné rostliny

Thuje, cypřiše, tvořící nepřirozené geometricky pravidelné bariéry

4.7.3 VENKOVNÍ OSVĚTLENÍ

Neoslňující

V teplém světelném odstínu

Kontinuální svit

Senzorové, se stmívačem

Světelný smog vůči okolí

Přerušované světelné efekty

4.8 TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

4.8.1 VYTÁPĚNÍ

Alternativní zdroje

Obnovitelné zdroje (dřevo, biomasa)

Lehké topné oleje

Tepelná čerpadla VZDUCH – VODA

Elektrická energie

Tepelná čerpadla VZDUCH – VZDUCH

Tepelná čerpadla ZEMĚ – VODA (s ohledem na hydrogeologický průzkum)

Rekuperační jednotky

4.8.2 LIKVIDACE SPLAŠKOVÝCH VOD

Obecní kanalizace

Vyvážecí jímky (v případě nemožnosti napojení na kanalizaci)

Septiky

Domovní ČOV

Vsakem

4.8.3 LIKVIDACE DEŠŤOVÝCH VOD

Vsakovací objekty na vlastním pozemku

Vsakování v zahradách bez ovlivnění okolních pozemků

Vypouštění na cizí pozemky

Jímání k závlaze

Vypouštění do splaškové kanalizace

Jímání k užitku

4.9 DOPLŇKOVÉ STAVBY

4.9.1 GARÁŽE

Architektonicky příbuzné s hlavním objektem

Zakomponované do objektu

Přístřešky pro auta

Samostatně stojící v návaznosti na komunikaci

Samostatně stojící v odlehle části pozemku bez návaznosti na komunikaci

4.9.2 ALTÁNY, PERGOLY

Architektonicky příbuzné s hlavním objektem

V návaznosti na objekt

Přírodní materiály (dřevo, pálené cihly, pálené tašky...)

Samostatně stojící v zahradách

Rozlehlé dominantní stavby

4.9.3 BAZÉNY

Přírodní koupací jezírka

Zakomponované do zahrady

Maximální rozměr 30m²

Zakomponované do objektu

Plastové nádrže nad terénem

Polykarbonátové zastřešení

4.9.4 SKLENÍKY, PĚSTÍRNY

Prosklené

Maximální rozměr 30m²

Zakomponované do zahrady

Fóliové

Z PET lahví

Ze skleněných tvárnic

4.9.5 PROVOZOVNY DROBNÉ ŽIVNOSTI

Architektonicky příbuzné s hlavním objektem

Zakomponované do objektu

V návaznosti na objekt

V návaznosti na komunikaci

Samostatně stojící v návaznosti na komunikaci

Hlučné provozování

Zvyšující prašnost

Produkující zápach

Produkující exhalace

4.9.6 STAVBY PRO CHOV DOMÁCÍHO ZVÍŘECTVA

Pouze pro vlastní potřebu, samozásobitelský chov

Se souhlasem obce

Se souhlasem sousedů

Se souhlasem dotčeného orgánu státní správy

Veškeré stavby a prostory související s chovem, ustájením, skladováním krmiva, likvidací mrvy, hnojůvky atd. budou navrženy v souladu s platnou legislativou, normativy, metodickými hygienickými předpisy

V přiměřené míře se podmínky vztahují i na chov psů a koček, tyto mohou být chovány v maximálním počtu dvou kusů

V přiměřené míře se podmínky vztahují i na chov drobného exotického a sportovního zvířectva (papoušci, plazi, holuby, králíci apod.)

Nesmí docházet k zatěžování okolí zápachem, znečištěním, hlukem, volným pohybem zvířat

Velikost výběhu větší než 5 % z plochy pozemku

5 SOUČASNÉ NEGATIVNÍ TRENDY VE VÝSTAVBĚ

PARCELACE ROZSÁHLÝCH ÚZEMÍ BEZ ZACHOVÁNÍ URBANISTICKY DŮLEŽITÝCH HODNOT

V důsledku chybí infrastruktura podporující společenský život, vzniká anonymní prostředí

VZNIKAJÍCÍ NEKOMPAKTNÍ ROZVOLNĚNÁ ZÁSTAVBA BEZ LOGICKÝCH VAZEB NA STÁVAJÍCÍ ZÁSTAVBU

V důsledku odcizení od původních obyvatel, členění společnosti, chybí kompaktnost nezbytná k životu na venkově

APLIKACE CIZORODÉ ARCHITEKTURY, Z JINÉHO ZEMĚPISNÉHO I KULTURNÍHO PROSTŘEDÍ

V důsledku vzniká výstavba přímořských bungalovů, horských srubů, či městských vilových domů na českém venkově

APLIKACE KATALOGOVÉHO ŘEŠENÍ BEZ OHLEDU NA MÍSTNÍ PODMÍNKY A NÁVAZNOSTI

V důsledku vzniká nekompatibilita s okolím, nevhodné dispoziční řešení s ohledem na uspořádání pozemku

SMĚS RŮZNORODÉ ARCHITEKTURY V TĚSNÉ BLÍZKOSTI BEZ RESPEKTOVÁNÍ SOUSEDNÍCH OBJEKTŮ

V důsledku vzniká disharmonicky působící prostředí, chaotická směs architektury

VÝSTAVBA NOVÝCH VENKOVSKÝCH SÍDEL BEZ DOPLŇKOVÝCH STAVEB NEZBYTNÝCH K ŽIVOTU NA VENKOVĚ

V důsledku vznikají nevhodné přístavby technického a hospodářského zázemí

PRVKY MĚSTSKÉ ARCHITEKTURY APLIKOVANÉ VE VENKOVSKÉM PROSTŘEDÍ

V důsledku zůstávají nevyužívané balkony, lodžie, arkýře, věže apod., které se v případě života na venkově s přímým napojením na venkovní prostředí neuplatní

6 REFERENČNÍ FOTOGRAFIE

7 ODBORNÁ STAVEBNÍ KOMISE

O ODBORNÉ STAVEBNÍ KOMISI

Pro zajištění správné aplikace jednotlivých požadavků regulativu je zřízena Stavební komise obce Zichovec.

Komise je složena z řad nezávislých architektů a stavebních inženýrů a z řad zastupujících místních občanů.

Komise funguje jako poradní subjekt dohlížející nad způsobem naplnění dílčích bodů regulativu.

Zasedání komise je plovoucí v závislosti na aktuální potřebě obce.

Jakékoli změny stavby odchylojící se od primárně posouzeného návrhu, podléhají novému posouzení komise.

Pro precedentní případy je rozhodnutí komise nadřazeno výše uvedenému regulativu.

Komise má právo vetovat jakýkoli výše uvedený bod regulativu ve prospěch stavebníka, s ohledem na místní podmínky, za předpokladu, že toto rozhodnutí nikterak negativně neovlivní hlavní účely a cíle regulativu.

Konzultace a posouzení stavební komise je službou obce stavebníkům.

POSTUP JEDNÁNÍ ODBORNÉ STAVEBNÍ KOMISE

1... Stavebník osloví zastupitelstvo obce se zamýšleným záměrem.

2... Stavebník zajistí níže uvedené přílohy,

minimálně ve stupni projekční studie:

- situační výkres s výškovým osazením do terénu
- půdorysy objektu
- pohledy na objekt s výškovým osazením do terénu
- 3D vizualizace v zákresu do fotografie
- 3D vizualizace v zákresu do 3D modelu (platí pro lokalitu B1)

Pozn. Podklady pro vizualizace dodá stavební komise.

3... Obec vyzve členy komise k zasedání a stanoví termín

4... Stavebník předá podklady stavební komisi

- nejpozději 7 dnů před zasedáním

5... Komise posoudí záměr na společném zasedání.

ZPŮSOB POSOUZENÍ STAVEBNÍHO ZÁMĚRU

Pro zachování objektivitu a přehlednosti je zvolen tabulkový systém posouzení záměru.

Za předpokladu, že jsou grafické přílohy zpracované v dostatečné kvalitě a podrobnosti, posoudí komise soulad s jednotlivými body regulativu.

Míra naplnění jednotlivých bodů je zaznamenána do přehledné tabulky, na jejímž konci je uveden slovní závěr s odůvodněním.

8 SPOLEČNÁ A PŘECHODNÁ USTANOVENÍ

Všechna ustanovení tohoto regulativu se přiměřeně vztahují i na přístavby, nástavby a stavební úpravy stávajících objektů.

Všechna ustanovení tohoto regulativu se přiměřeně vztahují i stavby jiného účelu nežli je bydlení.

Všechna ustanovení tohoto regulativu se přiměřeně vztahují i na stavby, které nevyžadují stavební povolení ani ohlášení.

Všechna ustanovení tohoto regulativu se přiměřeně vztahují i na stavby dočasného charakteru.

Všechna ustanovení tohoto regulativu se přiměřeně vztahují na veškerou stavební činnost na území obce Zichovec.

Tento regulativ je oficiálním dokumentem, s jehož aplikací je seznámen i místně příslušný stavební úřad ve Slaném.

Regulativ může být aktualizován dle aktuálních potřeb obce, vždy však oficiálním, jasně definovaným a zastupitelstvem obce schváleným dodatkem.

9 PLATNOST REGULATIVU

Tento regulativ vstupuje v platnost dne

V ZICHOVCI

02/2015