

Schválený Regulativ využití ploch a prostorového uspořádání zástavby pro lokality Z.1, Z.2 a Z.3 v Obci Pašinka

a) Výška a podlažnost staveb

V lokalitách Z.1, Z.2 a Z.3 požadujeme zachovat nízkopodlažní charakter zástavby. Stavby pro bydlení mají mít nejvýše 1 nadzemní obytné podlaží a obytné podkroví pod šikmou střechou. Podkroví nesmí svým objemem, tvarem střechy, světlou výškou ani dispozičním řešením fakticky nahrazovat další plnohodnotné nadzemní podlaží.

b) Maximální výška zástavby

Celková výška zástavby nesmí překročit 8 m nad okolním terénem stavebního pozemku. Výška je posuzována podle skutečného osazení stavby v terénu tak, aby nebylo možné limit obejít navážkami, zapuštěním či jinou formální úpravou terénu.

c) Charakter zástavby

Přípustné jsou pouze stavby odpovídající charakteru nízkopodlažního venkovského rodinného bydlení. Stavby musí svým měřítkem, hmotou, výškovou hladinou, tvarem střechy a vztahem k uličnímu prostoru odpovídat charakteru okolní zástavby.

d) Minimální velikost stavebního pozemku

U ploch Z.1 a Z.2 požadujeme stanovit minimální velikost stavebního pozemku 1 000 m². U plochy Z.3 požadujeme zachovat nejméně stejný standard, případně ponechat přísnější hodnotu, pokud je již v pořizovaném územním plánu stanovena.

e) Zastavěnost pozemku

U ploch Z.1 a Z.2 požadujeme stanovit maximální celkovou zastavěnou plochu na jednom stavebním pozemku ve výši 30 %. U plochy Z.3 požadujeme stanovit zastavěnost odpovídající nízkopodlažnímu venkovskému charakteru území, nejvýše však v obdobné nebo přísnější hodnotě.

f) Zastavěné a zpevněné plochy

Požadujeme stanovit maximální souhrnný podíl zastavěných a zpevněných ploch, například 35 % stavebního pozemku. Do tohoto limitu jsou započítávány zejména půdorysy staveb, vedlejší stavby, zpevněné příjezdové a přístupové plochy, parkovací stání, terasy, chodníky, opěrné konstrukce a další nepropustné nebo obtížně propustné plochy.

g) Zeleň a vsakování

Požadujeme stanovit minimální podíl zeleně a nezpevněných ploch schopných vsakování, alespoň 65 % stavebního pozemku.

h) Počet staveb na pozemku

Požadujeme stanovit, že na jednom stavebním pozemku je přípustný nejvýše jeden hlavní objekt rodinného bydlení. Vedlejší stavby mohou být přípustné pouze jako stavby doplňkové, podřízené hlavní stavbě a nezpůsobilé k samostatnému bydlení nebo ubytování.

i) Samostatně užitelné jednotky

Požadujeme zabránit tomu, aby byly stavby formálně označené jako rodinné domy fakticky využívány způsobem odpovídajícím bytovým domům, apartmánovým domům, ubytovacím zařízením nebo jiným kapacitně a provozně intenzivnějším formám bydlení či ubytování. Pro posouzení má být rozhodující skutečný dispoziční, provozní a dopravní charakter záměru, nikoli pouze formální název jednotlivých prostor.

j) Ateliéry, studia, apartmány a nebytové prostory

V lokalitách Z.1, Z.2 a Z.3 nemají být přípustné samostatné ateliéry, studia, apartmány ani jiné nebytové jednotky, které jsou stavebně, dispozičně nebo provozně způsobilé k samostatnému bydlení, ubytování nebo dlouhodobému pobytu.

k) Nepřípustné formy využití

Nepřípustné mají být bytové domy, ubytovací zařízení, stavby pro hromadné ubytování a stavby s obdobným způsobem užívání, a to bez ohledu na jejich formální označení. *Nepřípustné mají být rovněž stavby a provozy, které svým rozsahem, hlukem, dopravní zátěží nebo způsobem užívání neodpovídají charakteru rodinného bydlení, zejména rozsáhlá skladovací zařízení, hlučné dílny, čerpací stanice, noční kluby a obdobné provozy.*

l) Zákaz obcházení podmínek

Požadujeme výslovně stanovit, že není přípustné účelové dělení staveb, jednotek nebo pozemků, pokud by tím docházelo k obcházení limitů pro počet samostatně užitelných jednotek, zastavěnost, zpevněné plochy, podlažnost, výšku nebo intenzitu užívání.

m) Skutečný charakter stavby

Pro posuzování souladu s územním plánem má být rozhodující skutečný stavební, dispoziční, provozní a dopravní charakter záměru, nikoli pouze jeho formální označení v projektové dokumentaci.

Shrnutí požadovaných číselných parametrů

Lokalita	Minimální velikost stavebního pozemku	Maximální celková zastavěná plocha	Maximální výška zástavby
Z.1	1 000 m ²	35 %	8 m nad okolním terénem stavebního pozemku
Z.2	1 000 m ²	35 %	8 m nad okolním terénem stavebního pozemku
Z.3	alespoň 1 200 m ² , případně přísnější hodnota dle pořizovaného ÚP	hodnota odpovídající nízkopodlažnímu venkovskému charakteru, nejvýše obdobná či přísnější 35 %	8 m nad okolním terénem stavebního pozemku a možnost 2+0

Uvedené číselné hodnoty vyjadřují požadavek na přiměřenou intenzitu využití území a ochranu charakteru lokalit Z.1, Z.2 a Z.3. Pokud zpracovatel územního plánu navrhne odlišnou odbornou formulaci, musí podle našeho názoru zachovat stejný věcný účel: nízkopodlažní venkovské bydlení, omezení nepřiměřené výšky a hmoty staveb, přiměřenou zastavěnost, dostatečný podíl zeleně a ochranu kapacit veřejné infrastruktury. Na jedné parcele vybudovaný pouze jeden objekt k bydlení.