

Regulativy

schválené zastupitelstvem obce Zbizuby na 15. zasedání dne 17.3.2022 usnesením č. 285/2022.

U nové zástavby, vymezené v zastavitelných plochách v zastavěném i nezastavěném území a v podmínkách jejich využití Územním plánem Zbizuby, vydaným zastupitelstvem obce Zbizuby na 11. zasedání dne 29.4.2021 usnesením č. 198/2021:

plochy bydlení venkovské	-	k. ú. Zbizuby – sídlo Zbizuby
plochy smíšené obytné venkovské	-	k. ú. Zbizuby - sídlo Koblasko
	-	k. ú. Vranice
	-	k. ú. Vlková
	-	k. ú. Vlková, část obce Hroznice
	-	k. ú. Makolusky

Nová zástavba, umístěním a hmotou, bude vycházet z historické zástavby jednotlivých sídel, a to včetně proporcí a způsobu zastřešení, aby nenarušený charakter sídel v celém správním obvodu obce Zbizuby zůstal zachován a byl harmonicky rozvíjen ku prospěchu všech sídel a krajiny Kutnohorská.

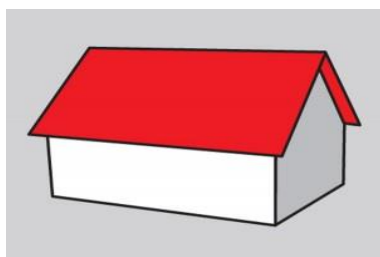
I. Stavby pro bydlení a rekreaci:

1. **Výškové uspořádání nové zástavby a nových nástaveb** - přípustné jsou přízemní stavby, které nepřesáhnou jedno nadzemní podlaží a podkroví o maximální výšce hřebene 7 m nad terénem. Za podkroví se považuje podlaží, kde výška zdi pod pozednicí měřená od podlahy tohoto podlaží nepřesáhne 1,20 m.

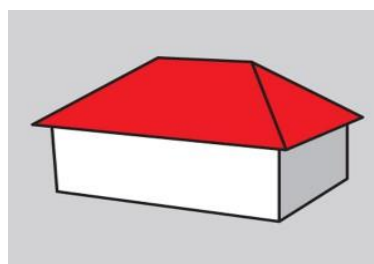
2. **Tvar a podoba střechy**

a) přípustná střecha – sedlová, valbová, polovalbová a stanová (jehlanová)

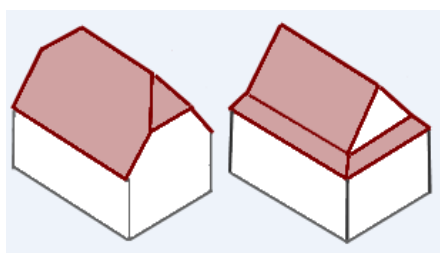
- sedlová



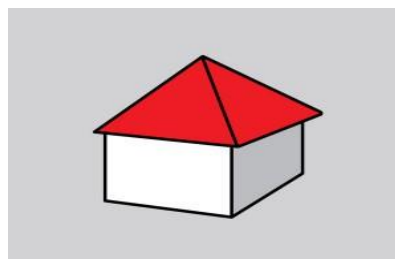
- valbová



- polovalbová

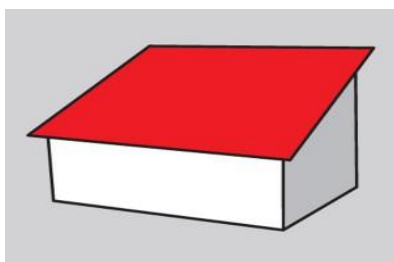


- stanová (jehlanová)

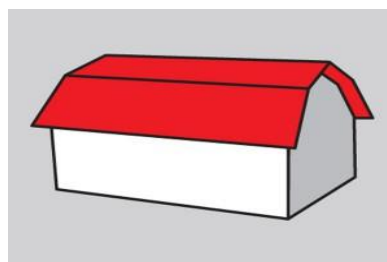


b) nepřipustná střecha – pultová (plochá), mansardová, oblouková, pilová a věžová

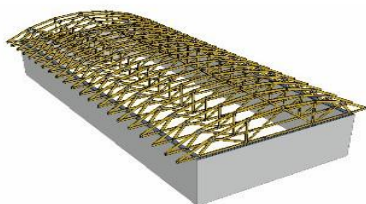
- pultová (plochá)



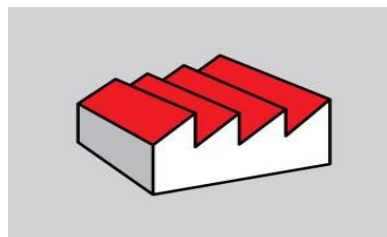
- mansardová



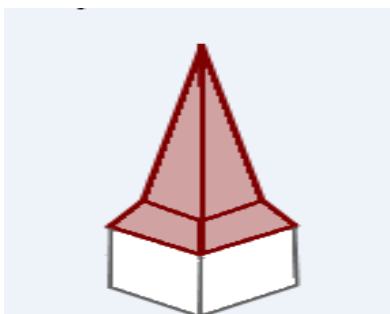
- oblouková



- pilová

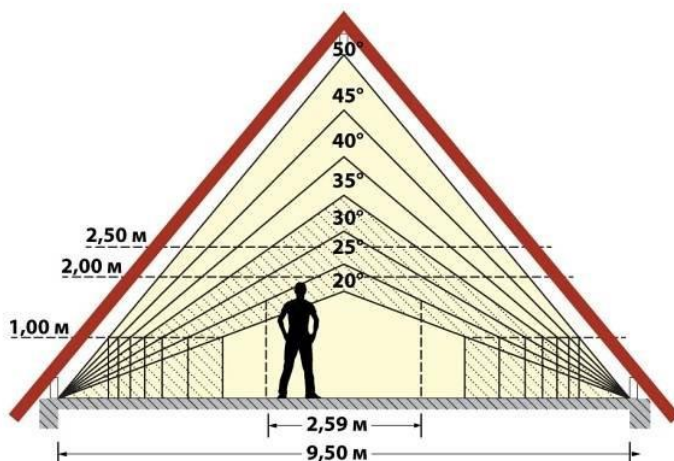


- věžová



3. Sklon střechy

- přípustný v rozmezí 30 - 35° u střechy sedlové, valbové, polovalbové a stanové
- výjimečně přípustný může být v rozmezí 20 - 35° u střechy stanové



4. **Střešní plášť** – z taškové nebo tašky imitující krytiny, z břidličné krytiny, z přírodní šindelové krytiny, z eternitových šablon apod.
5. **Vikýře a střešní okna** - musí být posuzováno s ohledem na charakter okolní zástavby a hodnotu a architektonické řešení vlastní stavby.
6. **Odstupy staveb od hranic pozemků**
 - zachování uliční stavební čáry ve vzdálenosti 6 m od hranice pozemní komunikace (ulice), objekty budou z pohledu ulice ve stejné vzdálenosti
 - ve zvlášť odůvodněných případech může být vzdálenost méně než 6 m (např. neumožní-li to tvar pozemku apod.)
7. **Stavební materiály**
 - a) **přípustná stavba**
 - zděná s vnější štukovou omítkou
 - dřevostavba s vnější štukovou omítkou (případně může být povolen obklad na minimální části stavby po konzultaci s obecním úřadem Zbizuby a stavebním úřadem Uhlířské Janovice)
 - b) **výjimečně přípustná stavba**
 - dřevostavba (bude posuzována individuálně obecním úřadem Zbizuby a stavebním úřadem Uhlířské Janovice, stavba nesmí narušovat charakter sídel v celém správním obvodu obce Zbizuby a musí být v souladu s charakterem okolní zástavby a hodnotu a architektonické řešení vlastní stavby).
 - c) **nepřípustná stavba**
 - srub nebo roubenka

Veškeré další stavby tohoto typu budou stabilizovány a nové nebudou ve všech částech obce Zbizuby povolovány.

II. **Další vedlejší stavby, zhotovené u staveb pro bydlení nebo rekreaci:**

1. **Výškové uspořádání nové zástavby a nových nástaveb** - přípustné jsou stavby, které nepřesáhnou maximální výšku hřebene 7 m nad terénem.
2. **Tvar, podoba a sklon střechy**
 - a) **u samostatně stojící vedlejší stavby**
 - pro chov drobného zvířectva
 - pro řemeslné provozovny a služby o maximální zastavěné ploše 100 m²
 - garáže pro osobní automobily
 - kolny apod.
 - **střecha** - sedlová, valbová a polovalbová
 - sklon střechy s max. výškou hřebene 7 m v rozmezí 20 - 35°
 - výjimečně přípustný může být sklon střechy 15°
 - b) **u přístavby k stavbě rodinného domu, chalupy, chaty apod.**
 - stavba pevně spojená s budovou
 - **střecha** - pultová
 - sklon střechy do 20°
 - c) **u samostatně stojící vedlejší stavby do max. výšky 3 m nad terénem**
 - parkovací stání pro osobní automobily (přístřešky)
 - altány
 - pergoly apod.
 - **střecha** - pultová
 - sklon střechy do 20°

3. **Střešní plášť** – z taškové nebo tašky imitující krytiny, z břidličné krytiny, z přírodní šindelové krytiny, z eternitových šablon apod.
4. **Vikýře a střešní okna** - musí být posuzováno s ohledem na charakter okolní zástavby a hodnotu a architektonické řešení vlastní stavby.
5. **Odstupy domů od hranic pozemků, stavební čáry**
 - zachování uliční stavební čáry ve vzdálenosti min. 6 m od hranice pozemní komunikace (ulice), tzn. objekty budou z pohledu ulice ve stejné vzdálenosti.
 - ve zvlášť odůvodněných případech může být vzdálenost do 6 m (neumožní-li to tvar pozemku apod.)

III. Odpadní vody ze staveb:

- v části obce Zbizuby budou odpadní vody ze staveb vypouštěny na čistírnu odpadních vod veřejnou tlakovou kanalizací
- v ostatních částí obce – lze likvidovat odpadní vody v domovních čistírnách odpadních vod nebo v jímkách na vyvážení s atestem nepropustnosti.

IV. Zastavěnost pozemku:

- koeficient zastavění pozemku včetně zpevněných ploch (poměr zastavěné plochy vůči celkové ploše pozemku) bude maximálně 0,4 (tj. 40% plochy pozemku)
- u stávající zástavby, kde je tento koeficient překročen, je možné překročení uvedeného koeficientu jen ze zvláště naléhavých důvodů, např. přístavba sociálního zařízení apod.,
- minimální velikost pozemku
 - ✓ u nové zástavby 800 m²
 - ✓ v zastavěném území 700 m²
 - ✓ ve stísněných podmínkách v zastavěném území 600 m², a to po odsouhlasení obce a v případě, že nevznikne nesoulad s okolní zástavbou


V. Výška oplocení:

Oplocení pozemku na vlastnické hranici s pozemkem, na němž se nachází veřejně přístupná pozemní komunikace, bude vybudováno do maximální výšky 2,00 m od stávajícího terénu, přičemž jeho zhotovením nesmí dojít k omezení rozhledu a provozu na této komunikaci.

Schváleno usnesením zastupitelstva obce Zbizuby

č. 285/2022 dne 17.3.2022


.....
Petr Malý
místostarosta


.....
Helena Buriánková
starostka