

Obec Zbizuby

Zbizuby č.p. 51, 285 04 Uhlířské Janovice

IČ: 00236632, DIČ: CZ00236632

Mobil: 724 060 550, ID datové schránky: 9agbi46

E-podat: podatelna@zbizuby.cz, Web.: www.zbizuby.cz

Regulativy

I.

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 - obec Zbizuby |
| plochy smíšené obytné venkovské | - k. ú. Zbizuby - obec Koblasko, Nechyba, Vestec |
| | - k. ú. Vranice - obec Vranice |
| | - k. ú. Vlková - obec Vlková, Hroznice |
| | - k. ú. Makolusky - obec 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.

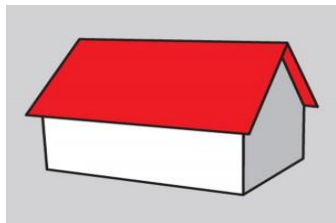
I. Stavby pro bydlení a rekreaci (stavby hlavní):

- Výškové uspořádání nové zástavby a nových nástaveb** - přípustné jsou přízemní stavby, které nepřesáhnou jedno nadzemní podlaží a podkroví o maximální výšce hřebene 9 m nad terénem. Za podkroví se považuje podlaží, kde výška zdi pod pozednicí měřená od podlahy tohoto podlaží nepřesáhne 1,2 m.

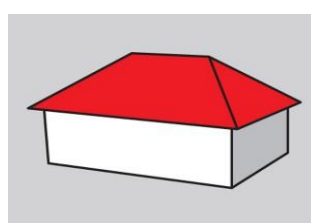
2. Tvar a podoba střechy

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

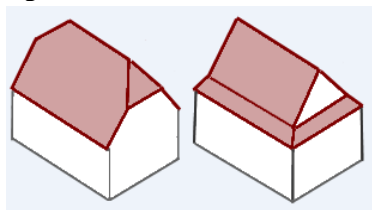
- sedlová



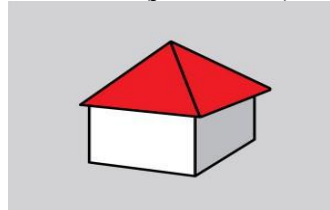
- valbová



- polovalbová

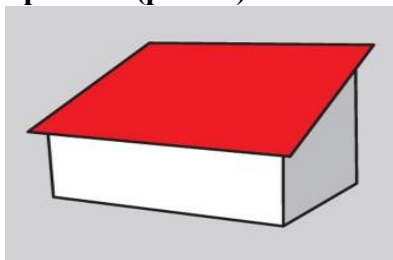


- stanová (jehlanová)

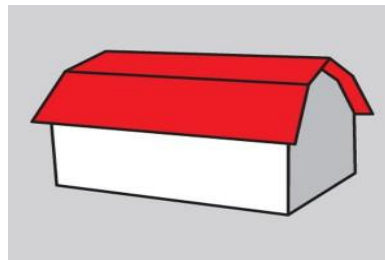


b) nepřipustná střecha – pultová (plochá), mansardová, oblouková, pilová a věžová

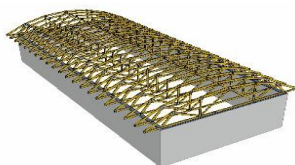
- pultová (plochá)



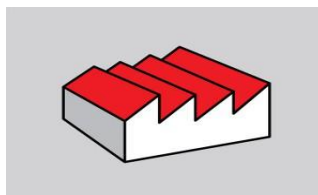
- mansardová



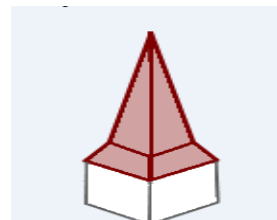
- oblouková



- pilová

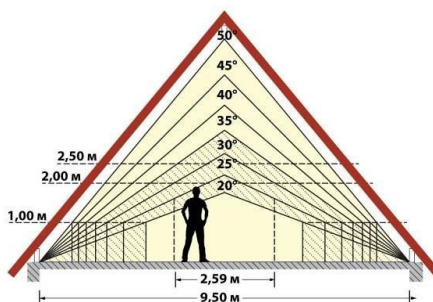


- věžová



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 krytiny imitující tašky (střešní plechy), z břidličné krytiny, z přírodní šindelové krytiny, z vláknocementové krytiny (eternitové šablony) 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 u novostaveb hlavních budov v nově vznikajících zastavitelných lokalitách 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.)
- uliční čára u novostaveb hlavních budov ve stávající zástavbě ve vzdálenosti 4 - 6 m od hranice pozemní komunikace (ulice).

7. Stavební materiály

a) přípustná stavba

- zděná s vnější fasádní omítkou
- dřevostavba s vnější fasádní omítkou

b) výjimečně přípustná stavba

- dřevostavba s vnější fasádní omítkou s dřevěným obkladem obvodových stěn, který nebude celistvý a bude v maximální ploše ¼ obvodových stěn (včetně stavebních otvorů); stavba musí být v souladu s charakterem okolní zástavby

a nesmí narušovat urbanistickou strukturu a urbanistickou kompozici dané vesnice.



c) nepřipustná stavba

- srub nebo roubenka



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

8. BV - Plochy bydlení venkovské (k ú. Zbizuby - obec Zbizuby):

B. přípustné využití:

- u integrovaných staveb pro bydlení, neomezujících užívání sousedních pozemků zařazených do ploch pro bydlení, je:

a) přípustná stavba

- samostatný rodinný dům

b) výjimečně přípustná stavba

- dvojdom

c) nepřipustná stavba

- řadový dům, bytový dům

II. Další vedlejší stavby, zhotovené u staveb (hlavních) pro bydlení nebo rekreaci:

- 1. Výškové uspořádání nové zástavby a nových nástaveb** - přípustné jsou stavby, které nepřesáhnou maximální výšku hřebene 9 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 motorová vozidla
- kolny apod.
- **střecha**
 - sedlová, valbová, polovalbová a stanová
 - sklon střechy s max. výškou hřebene 9 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 od 0° do 20°

c) u samostatně stojící vedlejší stavby do max. výšky 3,5 m nad terénem

- parkovací stání pro osobní automobily (přístřešky)
- altány
- pergoly apod.

- **střecha** - sedlová, valbová, polovalbová a stanová se sklonem od 15° do 35°
- výjimečně přípustná může být pultová se sklonem od 0° do 20°
(stavba musí být v souladu s charakterem okolní zástavby a nesmí narušovat urbanistickou kompozici dané vesnice).

3. **Střešní plášť** – z taškové nebo krytiny imitující tašky (střešní plechy), z břidličné krytiny, z přírodní šindelové krytiny, z vláknocementové krytiny (eternitové šablony) apod.
4. **Vikýře a střešní okna** - musí být posuzováno s ohledem na charakter okolní zástavby a hodnotu a architektonické řešení vlastní stavby.
5. **Odstupy vedlejších staveb od hranic pozemků, stavební čáry**
 - zachování uliční stavební čáry u novostaveb v nově vznikajících zastavitelných lokalitách 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.)
 - uliční čára u novostaveb ve stávající zástavbě ve vzdálenosti od 4 do 6 m od hranice pozemní komunikace (ulice)
 - vzdálenost u parkovacích stání pro osobní automobily, přístřešků apod., může být ve zvlášť odůvodněných případech (na žádost o výjimku z obecných požadavků na výstavbu) méně než 2 m od hranice pozemní komunikace (ulice);
umístěním staveb nesmí dojít k omezení rozhledu a provozu na pozemní komunikaci, povolením výjimky nesmí být ohrožena bezpečnost, ochrana zdraví a života osob, ani nesmí být ohroženy sousední pozemky nebo stavby.

III. Odpadní vody ze staveb pro bydlení a rekreaci:

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

IV. Zastavěnost pozemku staveb pro bydlení a rekreaci:

- samostatně stojící stavby a zařízení pro podnikání, maloobchod, stravování a další nerušící služby, nebo stavby integrované do staveb pro bydlení a rekreaci o maximální zastavěné ploše 100 m²
- 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
 - ✓ v zastavitelném území 800 m², ve stísněných podmínkách 700 m²,
 - ✓ v zastavěném území 700 m², ve stísněných podmínkách 600 m²,
a to 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 m od stávajícího terénu, přičemž jeho zhotovením nesmí dojít k omezení rozhledu a provozu na této komunikaci.

II.

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 smíšené výrobní a plochy zemědělské výroby

- k. ú. Zbizuby
- k. ú. Vranice
- k. ú. Vlková
- k. ú. Makolusky

I. Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a podmínek prostorového uspořádání:

VS - Plochy smíšené výrobní

- D. podmínky prostorového uspořádání:
- koeficient zeleně bude minimálně 0,3.

Veškeré stávající stavby tohoto typu budou stabilizovány a nové stavby, které by přesáhly stanovenou výšku, nebo koeficienty, nebudou ve všech částech obce Zbizuby povolovány.

VZ - Plochy zemědělské výroby

- D. podmínky prostorového uspořádání:
- koeficient nezpevněných ploch, schopných vsakování dešťových vod, vztažený ke vzájemně souvisejícím pozemkům jednoho majitele: minimálně 0,3;
 - koeficient zastavění, vztažený ke vzájemně souvisejícím pozemkům jednoho majitele: maximálně 0,5,
 - koeficient zeleně bude minimálně 0,3.

Veškeré stávající stavby tohoto typu budou stabilizovány a nové stavby, které by přesáhly stanovenou výšku, nebo koeficienty, nebudou ve všech částech obce Zbizuby povolovány.

II. Výškové uspořádání nové zástavby a nových nástaveb:

Nové stavby a nové nástavby nepřesáhnou maximální výšku hřebene 9 m nad terénem. Výškové uspořádání se nevztahuje na rozhledny, elektrorozvody, zařízení pro přenos telekomunikačního signálu a sila (zásobníky na krmivo apod.).

Ve Zbizubech 10.12.2025

Petr Malý v. r.
místostarosta obce Zbizuby

Helena Buriánková v. r.
starostka obce Zbizuby