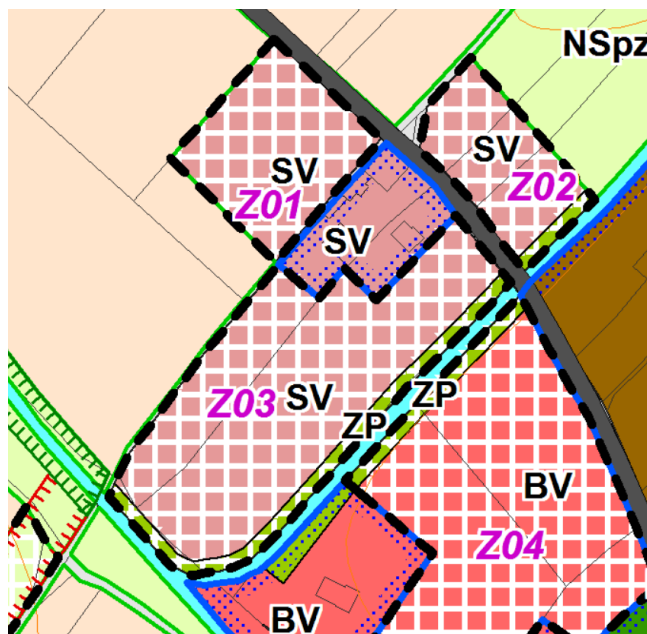


Stavební pozemky NEDOMICE - Lokalita Z03

Kompletní [územní plán](#) na webu obce www.nedomice.cz

Ke stažení: [textová část](#) a [koordinační výkres](#)



SV Plochy smíšené obytné – venkovské

Hlavní využití:

- smíšené **využití pro bydlení**, obslužnou sféru a nerušící výrobní činnosti,
- **stavby pro bydlení - rodinné domy**,
- stavby a zařízení pro maloobchod, stravování a další nerušící služby,
- stavby a zařízení pro chovatelství a pěstitelství,
- zahrady s funkcí okrasnou, rekreační nebo užitkovou.

Přípustné využití:

- stavby pro agroturistiku,
- stavby drobných ubytovacích zařízení do 20 lůžek (např. penzion),
- stávající stavby pro rodinnou rekreaci,
- stavby bezprostředně související s bydlením, například garáže a parkovací přístřešky, zimní zahrady, skleníky, bazény, kůlny, altány, pergoly, terasy, schodiště, ploty a podobně,
- stavby a zařízení pro služby a drobnou nerušící výrobu slučitelnou s bydlením, nevyvolávající zvýšené nároky na dopravní obsluhu,
- veřejná prostranství včetně komunikací místního významu, pěších a cyklistických cest a ploch veřejné zeleně,
- dětská hřiště a plochy sportovišť o výměře do 500 m²,
- nezbytná související technická a dopravní infrastruktura (zásobování, parkování).
- uvedené přípustné využití je možné realizovat i na samostatných pozemcích.

Nepřípustné využití:

- skladové areály,
- plochy pro nákladní autodopravu a odstavování nákladních vozidel,

- veškeré stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s bydlením a snižující kvalitu prostředí,
- veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným nebo podmíněně přípustným využitím,
- veškeré činnosti, jejichž negativní účinky, včetně související dopravní obsluhy, překračující nad přípustnou míru limity uvedené v příslušných předpisech, zasahují za hranice pozemků provozovatele této činnosti.

Podmínky prostorového uspořádání v nových zastavitelných plochách:

- **výšková hladina zástavby: do 2 N.P. + podkroví,**
- maximální výšková hladina ostatních staveb na pozemku RD: do 6 m od přilehlého rostlého terénu,
- minimální velikost pozemku rodinného domu: 800 m²
- **koeficient zastavění všemi stavbami na pozemku: maximálně 0,25** (vztaženo k souvisejícím pozemkům 1 majitele),

Podmínky prostorového uspořádání pro dostavby v prolukách a přestavby stávající zástavby uvnitř zastavěného území:

- nová zástavba v zastavěném území a přestavby stávající zástavby se musí **přizpůsobit venkovskému charakteru a struktuře okolní zástavby.**

Venkovský charakter zástavby - je vyjádřen zejména celkovým hmotovým řešením staveb (výrazný obdélný půdorys, tvary L, T, U), výškou, tvarem zastřešení (sedlová, polovalbová), orientací hřebenu střech (obvykle štítem do veřejného prostranství, jejich sklonem (30-45°) - dále se vztahuje k řešení parteru pozemku, což znamená minimalizaci zpevněných ploch na pozemku (využívání polopropustných materiálů) - je dán použitím tradičních stavebních materiálů, z toho důvodu se vylučuje střešní krytina plechová, stříbrné barvy - dále jej spoluvytváří vhodné oplocení směrem do veřejného prostranství: o preferuje se zachování původního oplocení například plaňkovými ploty o u nových plotů se stanovuje směrem do veřejného prostranství maximální výška 150 cm nad terénem a ploty poloprůhledné konstrukce, podezdívky jsou možné

ZP Zeleň - přírodního charakteru **(podél Nedomického potoka), parcely č. 1-5**

Hlavní využití:

- pozemky zeleně v sídlech, udržované v přírodě blízkém stavu, například doprovodná zeleň vodních toků v zastavěném území.

Přípustné využití:

- pěší cesty, cyklistické stezky,
- nezbytné liniové stavby technické infrastruktury.

Nepřípustné využití:

- oplocení, veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním nebo přípustným využitím.

Podmínky prostorového uspořádání: nejsou stanoveny.