

Opatovice – Typy zástavby

Charakter území – zastavěné území

Zastavěné území obce Opatovice je rozděleno do 10 typů zástavby a významné prostory, zeleň a nové zastavitelné plochy pro bydlení (+zeleň).

Přehled typů zástavby

Označení	Název / označení typu zástavby
A	Původní uliční zástavba navazující na centrální část
B	Původní zástavba obce
C	Pozdější zástavba izolovanými domy
Cr	Pozdější rozvolněná zástavba izolovanými domy
Cu	Pozdější uzavřená řadová zástavba
D	Novodobá plošná zástavba izolovanými domy
E	Zástavba bytovými domy
O	Areály občanské vybavenosti
R	Lokality individuální rekreace
V+TI	Výrobní areály a technická infrastruktura
Z	Významné urbanistické prostory, významná zeleň
N	Nové zastavitelné plochy pro bydlení

Všeobecné rámcové požadavky na charakter zástavby

- prostorové uspořádání nové zástavby musí vycházet z charakteru stávající zástavby a musí respektovat stanovené podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.
- umístění a charakter staveb musí odpovídat urbanistickému a architektonickému charakteru prostředí, musí respektovat charakter tradiční historické urbanistické a půdorysné struktury sídla, přičemž zejména výška objektů nesmí překročit běžnou hladinu zástavby, nové objekty ve stávající zástavbě budou respektovat formu této zástavby, sklon a tvar střechy, orientaci hlavního hřebene dle sousedního objektu.
- U stávajících objektů s tradičním rázem (charakterem) zástavby je třeba tento ráz uchovat, tvarosloví nově navržených staveb v sousedství musí respektovat tradiční historický ráz sídla, k jehož specifickým rysům patří zejména: menší objemové měřítko zástavby jako celku i jednotlivých staveb; převažující podíl individuální zástavby; vyšší podíl veřejných prostranství a zahrad; regionální specifičnosti urbanistického uspořádání zástavby a přímá návaznost na krajinu, množství přírodních prvků v zastavěném území.
- podél přiléhající komunikace je přípustná vždy pouze jedna řada domů. Za první řadou již není přípustná výstavba druhé řady rodinných domů.
- v řešeném území musí být plně respektovány urbanisticky významné prostory.

Charakter území a návrh podmínek plošného a prostorového uspořádání pro jednotlivé typy zástavby

pro jednotlivé typy zástavby jsou navrženy základní podmínky ochrany stávajícího charakteru území, které jsou uvedeny v následující tabulce.

Návrh základních podmínek ochrany stávajícího charakteru území

A	PŮVODNÍ ULIČNÍ ZÁSTAVBA NAVAZUJÍCÍ NA CENTRÁLNÍ ČÁST OBCE
Charakteristika	Tradiční venkovská zástavba, pro kterou je charakteristická původní uliční síť, má kompaktní charakter, je tvořená původními zemědělskými usedlostmi s hospodářským zázemím, místy doplněná pozdější výstavbou. Objekty zástavby jsou umístěny hustě vedle sebe, přičemž původní obytné domy i s hospodářskými budovami jsou postaveny kolmo ke komunikaci. Převažuje řadová zástavba se sedlovými střechami 35-45°, s vyšším podílem dvoupodlažních objektů. Převážná část původních objektů byla přestavěna. Je zachována původní parcelace.
Velikost pozemku	Respektovat původní parcelaci.
Uliční čára	Zachovat pravidelný odstup – průčelí domů sleduje linii komunikace
Stavební čára	Stavební čára je většinou shodná s uliční čarou - nepřibližovat ji ke komunikaci. Stavební čáru neoddalovat od komunikace.
Podlažnost	Převažují dvě nadzemní podlaží. Respektovat výšku římsy sousedního domu.
Intenzita zastavění pozemků	Intenzita zastavění pozemku bude vycházet z charakteru stávající zástavby. Nevyužívat hloubku pozemků pro další výstavbu rodinných domů (s vjezdem, vstupem a přípojkami jako věčné břemeno přes stávající pozemek nebo vymezením samostatného pruhu pozemku při boční hranici pozemku).
Nepřípustné typy staveb rodinných domů	Srubové a roubené domy (např. kanadské sruby, roubenky apod.); bungalovy s nízkým spádem střechy (do 35 stupňů); domy s plochou střechou, mobilní domy

B	PŮVODNÍ ZÁSTAVBA OBCE
Charakteristika	Domy jsou zpravidla seskupeny bez zřetelného plánu, často velmi nepravidelně, zástavba se obvykle přidružuje k trase komunikace. Převažuje uzavřená, řadová zástavba, tvořená původními zemědělskými usedlostmi s hospodářským zázemím, místy doplněná pozdější výstavbou rodinnými domy, se sedlovými střechami. Objekty zástavby jsou umístěny hustě vedle sebe, přičemž původní obytné domy i s hospodářskými budovami jsou postaveny kolmo k přiléhající komunikaci. V některých částech sídla je zástavba otevřená, objekty s bočním odstupem. Zástavba respektuje urbanistickou strukturu sídla, má zpravidla sedlové střechy se sklonem střešních rovin 35-45° a je jedno až dvoupodlažní. Zástavba postrádá jednotný charakter, jedná se o smíšený typ zástavby, mnohdy s prvky městské a příměstské zástavby. Převážná část původních objektů byla přestavěna. Je zachována původní parcelace.
Velikost pozemku	Respektovat původní parcelaci.
Uliční čára	Zachovat pravidelný odstup - průčelí domů sleduje linii komunikace
Stavební čára	Respektovat stavební čáru - nepřibližovat ji ke komunikaci. Stavební čáru

	neoddalovat od komunikace. V některých částech je stavební čára shodná s uliční čarou. V případě dostaveb proluk tvoří stavební čáru spojnice sousedních objektů, nebo stavební čára sousedního objektu.
Podlažnost	U rodinných domů jedno až dvě nadzemní podlaží. Ve stávajících plochách (areálech) nesmí výška nových staveb přesáhnout výšku stávajících staveb, které se v těchto plochách (areálech) již nacházejí.
Intenzita zastavění pozemků	Intenzita zastavění pozemku bude vycházet z charakteru stávající zástavby. Nevyužívat hloubku pozemků pro další výstavbu rodinných domů (s vjezdem, vstupem a přípojkami jako věcné břemeno přes stávající pozemek nebo vymezením samostatného pruhu pozemku při boční hranici pozemku).
Nepřípustné typy staveb rodinných domů	Srubové a roubené domy (např. kanadské sruby, roubenky apod.); bungalovy s nízkým spádem střechy (do 35 stupňů); mobilní domy. Nové domy s plochou střechou mohou být pouze v návaznosti na sousední rodinné domy s plochou střechou.

C	POZDĚJŠÍ ZÁSTAVBA IZOLOVANÝMI DOMY
Charakteristika	Tvoří souvislou zástavbu (řadu) domů - ulici. Izolované domy, výjimečně dvojdomky, kdy pozemek není v celé šířce zastavěn a domy vytváří souvislou zástavbu. Zahrnuje převážně starší zástavbu z druhé poloviny 20. století, která již postrádá charakteristické prvky venkovské zástavby. Zástavba příliš nerespektuje původní urbanistickou strukturu obce, má zpravidla sedlové střechy se sklonem střešních rovin 35-45° a je jedno až dvoupodlažní. Zástavba postrádá jednotný charakter, jedná se o smíšený typ zástavby, mnohdy s prvky městské a příměstské zástavby.
Velikost pozemku	V původní zástavbě respektovat obvyklou velikost pozemků. V nové zástavbě by měla výměra pozemku činit cca 800-1200 m ² .
Uliční čára	Zachovat pravidelný odstup - průčelí domů sleduje linii komunikace
Stavební čára	Respektovat stavební čáru - nepřibližovat ji ke komunikaci. Stavební čáru neoddalovat od komunikace. V případě dostaveb proluk tvoří stavební čáru spojnice sousedních objektů, nebo stavební čára sousedního objektu.
Podlažnost	Rodinné domy jedno, maximálně dvě nadzemní podlaží, Ve stávajících plochách (areálech) nesmí výška nových staveb přesáhnout výšku stávajících staveb, které se v těchto plochách (areálech) již nacházejí.
Intenzita zastavění pozemků	Intenzita zastavění pozemku bude vycházet z charakteru stávající zástavby. Nevyužívat hloubku pozemků pro další výstavbu rodinných domů (s vjezdem, vstupem a přípojkami jako věcné břemeno přes stávající pozemek nebo vymezením samostatného pruhu pozemku při boční hranici pozemku).
Nepřípustné typy staveb rodinných domů	Srubové a roubené domy (např. kanadské sruby, roubenky apod.); bungalovy s nízkým spádem střechy (do 35 stupňů); mobilní domy. Nové domy s plochou střechou mohou být pouze v návaznosti na sousední rodinné domy s plochou střechou.

Cr	POZDĚJŠÍ ROZVOLNĚNÁ ZÁSTAVBA IZOLOVANÝMI DOMY
Charakteristika	Domy jsou zpravidla seskupeny bez zřetelného plánu, často velmi nepravidelně, zástavba často není přidružena k trase komunikace. Zahrnuje

	starší i novější zástavbu, která již postrádá charakteristické prvky venkovské zástavby. Zástavba příliš nerespektuje původní urbanistickou strukturu obce, má zpravidla sedlové střechy se sklonem střešních rovin 35-45° a je jedno až dvoupodlažní. Zástavba postrádá jednotný charakter, jedná se o smíšený typ zástavby, mnohdy s prvky městské a příměstské zástavby.
Velikost pozemku	V původní zástavbě respektovat obvyklou velikost pozemků. V nové zástavbě by měla výměra pozemku činit cca 800-1200 m ² .
Uliční čára	Nestanovuje se. Průčelí domu nesleduje často linii komunikace
Stavební čára	Stavební čára není stanovena. Jedná se o rozvolněnou zástavbu.
Podlažnost	Rodinné domy jedno, maximálně dvě nadzemní podlaží, Ve stávajících plochách (areálech) a pozemcích nesmí výška nových staveb přesáhnout výšku stávajících staveb, které se v těchto plochách (areálech) nebo na pozemcích již nacházejí.
Intenzita zastavění pozemků	Intenzita zastavění pozemku bude vycházet z charakteru stávající zástavby.
Nepřípustné typy staveb rodinných domů	Srubové a roubené domy (např. kanadské sruby, roubenky apod.); bungalovy s nízkým spádem střechy (do 35 stupňů); mobilní domy. Nové domy s plochou střechou mohou být pouze v návaznosti na sousední rodinné domy s plochou střechou.

Cu	UZAVŘENÁ (ŘADOVÁ) ZÁSTAVBA
Charakteristika	Zástavba z konce 20 století, která již postrádá charakteristické prvky venkovské zástavby. Jedná se o řadovou zástavbu dvoupodlažních objektů s plochou střechou. Budovy jsou postaveny kolmo ke komunikaci. Zástavba nerespektuje původní urbanistickou strukturu obce. Zástavba má jednotný charakter, jedná se o typ zástavby s prvky městské a příměstské zástavby.
Velikost pozemku	V původní zástavbě respektovat obvyklou velikost pozemků.
Uliční čára	Zachovat stávající odstup - průčelí domů sleduje linii komunikace
Stavební čára	Respektovat stavební čáru - nepřibližovat ji ke komunikaci. Stavební čáru neoddalovat od komunikace. V případě dostaveb proluk tvoří stavební čáru spojnice sousedních objektů, nebo stavební čára sousedního objektu.
Podlažnost	Rodinné domy, pouze dvě nadzemní podlaží bez podkroví Ve stávajících plochách nesmí výška nových staveb přesáhnout výšku stávajících staveb, které se v těchto plochách již nacházejí.
Intenzita zastavění pozemků	Intenzita zastavění pozemku bude vycházet z charakteru stávající zástavby. Nevyužívat hloubku pozemků pro další výstavbu rodinných domů (s vjezdem, vstupem a přípojkami jako věčné břemeno přes stávající pozemek nebo vymezením samostatného pruhu pozemku při boční hranici pozemku).
Nepřípustné typy staveb rodinných domů	Srubové a roubené domy (např. kanadské sruby, roubenky apod.); sklonité střechy, mobilní domy, jednopodlažní objekty.

D	NOVODOBÁ PLOŠNÁ ZÁSTAVBA IZOLOVANÝMI DOMY
Charakteristika	Nový typ zástavby využívaný v posledních třech desetiletích. Struktura zástavby je výrazná v půdoryse sídla i v uličních pohledech nápadnou absencí vysokých dřevin. Je tvořena samostatné stojícími rodinnými domy, zpravidla bez vazby na historickou strukturu sídla.
Velikost pozemku	Ve stávající zástavbě zpravidla minimální velikost pozemků, která umožňuje splnění požadovaných odstupů staveb a nabízí minimální prostory kolem domu. V nové zástavbě by měla výměra pozemku činit cca 800-1200 m ² .
Uliční čára	Zpravidla není shodná s čarou stavební.
Stavební čára	Zpravidla jednotný odstup průčelí domu od komunikace – průčelí domů sleduje linii komunikace. V případě dostaveb proluk tvoří stavební čáru spojnice sousedních objektů, nebo stavební čára sousedního objektu.
Podlažnost	Jedno, maximálně dvě nadzemní podlaží (ve stávající zástavbě). Rodinné domy v nově navržených plochách bydlení v rodinných domech – venkovské (BV) mohou mít maximálně 1 nadzemní podlaží + podkroví.
Intenzita zastavění pozemků	V nově vymezených zastavitelných plochách se vymezuje koeficient zastavění max. 30 %.
Koeficient zeleně u nové zástavby	u řadového rodinného domu minimálně 0,3 u samostatné stojícího rodinného domu minimálně 0,4
Nepřípustné typy staveb rodinných domů	Srubové a roubené domy (např. kanadské sruby, roubenky apod.); mobilní domy. Nové domy s plochou střechou mohou být pouze v návaznosti na sousední rodinné domy s plochou střechou.

E	ZÁSTAVBA BYTOVÝMI DOMY
Charakteristika	Zástavba je tvořena samostatné stojícími bytovými domy, bez vazby na historickou strukturu sídla
Velikost pozemku	Nestanovuje se
Uliční čára	Zpravidla není shodná s čarou stavební.
Stavební čára	Zpravidla jednotný odstup průčelí domu od komunikace
Podlažnost	Dvě nadzemní podlaží (ve stávající zástavbě). Výška nových staveb nesmí přesáhnout výšku stávajících staveb, které se v těchto plochách (areálech) již nacházejí.
Intenzita zastavění pozemků	Nestanovuje se
Nepřípustné typy staveb rodinných domů	Nestanovuje se

O	AREÁLY OBČANSKÉ VYBAVENOSTI
Charakteristika	Areály s různorodým uspořádáním jednotlivých objektů v závislosti na konkrétní druh občanské vybavenosti, doplňované zpevněnými a manipulačními plochami a plochami vnitroareálové a izolační zeleně zpravidla bez vazby na historickou strukturu sídla. Areály mohou být zčásti

	nebo zcela volně přístupné veřejnosti.
Velikost pozemku	Nestanovuje se
Uliční čára	Nestanovuje se
Stavební čára	Nestanovuje se
Podlažnost	Ve stávajících areálech (plochách) občanského vybavení nesmí výška nových staveb přesáhnout výšku stávajících staveb, které se v těchto areálech (plochách) již nacházejí.
Intenzita zastavění pozemků	Nestanovuje se
Nepřípustné typy staveb rodinných domů	Nestanovuje se

R	LOKALITY INDIVIDUÁLNÍ REKREACE
Charakteristika	Plochy využívané pro individuální (rodinnou) rekreaci s dominantním zastoupením nezpevněných ploch s objekty rekreačních chat, oplocené, bez vazby na historickou strukturu sídla. Rekreační objekty do 30 m ² .
Velikost pozemku	Nestanovuje se
Uliční čára	Nestanovuje se
Stavební čára	Nestanovuje se
Podlažnost	Maximálně 1 nadzemní podlaží s možností podsklepení a obytného podkroví.
Intenzita zastavění pozemků	Maximálně 30 %.
Podíl vnitroareálové a izolační zeleně	Minimálně 0,5

V+TI	VÝROBNÍ AREÁLY A TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA
Charakteristika	Areály s různorodým uspořádáním jednotlivých objektů v závislosti na konkrétní druh výrobní činnosti, doplňované zpevněnými a manipulačními plochami a plochami vnitroareálové a izolační zeleně, bez vazby na historickou strukturu sídla. Areály jsou zpravidla uzavřené a nejsou volně přístupné veřejnosti. Objekty technické infrastruktury převážně oplocené.
Velikost pozemku	Nestanovuje se
Uliční čára	Nestanovuje se
Stavební čára	Nestanovuje se
Podlažnost	Ve stávajících areálech (plochách) nesmí výška nových staveb přesáhnout výšku stávajících staveb, které se v těchto areálech (plochách) již nacházejí.
Intenzita zastavění pozemků	Maximálně 70 % včetně komunikací a zpevněných ploch.
Podíl vnitroareálové a izolační zeleně	Minimálně 15 %

N	NOVÉ ZASTAVITELNÉ PLOCHY PRO BYDLENÍ
Charakteristika	Stanoví územní plán
Velikost pozemku	Stanoví územní plán
Uliční čára	Stanoví územní plán

Stavební čára	Stanoví územní plán
Podlažnost	Stanoví územní plán
Intenzita zastavění pozemků	Stanoví územní plán
Podíl vnitroareálové a izolační zeleně	Stanoví územní plán