

**"Residence Kaskáda - Etapa AA, Jihlava - Horní Kosov"**  
**Regulativy individuální výstavby rodinných domů**

Velikost navržených parcel, zastavitelná plocha, velikost HPP, investiční příspěvek pro výstavbu rodinných domů (RD):

č. pozemku	výměra v m <sup>2</sup>	maximální zastavitelná plocha v m <sup>2</sup>	limit HPP v m <sup>2</sup>	investiční příspěvek v Kč
1	1062	318,6	300	90 000
2	1052	315,6	300	90 000
3	1125	337,5	300	90 000
4	1280	384,0	300	90 000
5	1339	401,7	300	90 000
6	1176	352,8	300	90 000
7	678	203,4	200	60 000
8	688	206,4	200	60 000
9	843	252,9	250	75 000
10	540	162,0	200	60 000
11	627	188,1	200	60 000
12	666	199,8	200	60 000
13	704	211,2	250	75 000
14	775	232,5	250	75 000
15	582	174,6	200	60 000
16	699	209,7	200	60 000
17	740	222,0	250	75 000
18	784	235,2	250	75 000
19	762	228,6	250	75 000
20	717	215,1	250	75 000
21	746	223,8	250	75 000
22	799	239,7	250	75 000
23	855	256,5	250	75 000
24	860	258,0	250	75 000
25	593	177,9	200	60 000
26	673	201,9	200	60 000
27	714	214,2	250	75 000
28	757	227,1	250	75 000
29	796	238,8	250	75 000
30	715	214,5	250	75 000
<b>Celkem</b>			<b>7350</b>	<b>2 205 000</b>

### Podlažnost rodinných domů (RD) na parcelách

V rámci celého řešeného území je stanovena jednotná podlažnost RD. U RD s plochou a pultovou střechou je podlažnost stanovena na maximálně 2 nadzemní podlaží a 1 podzemní podlaží. U RD se sedlovou střechou je stanovena podlažnost na maximálně 1 nadzemní podlaží, obytné podkroví a jedno podzemní podlaží. Podzemní podlaží nesmí v místě uliční čáry přesahovat upravený terén o více než 30 cm. U plochých střech může být „ustupující“ podlaží jen je-li to druhé nadzemní podlaží.

### Tvary, výškové uspořádání a materiálové řešení střech

Přípustné jsou střechy ploché, pultové a sedlové. Nepřípustné jsou střechy polovalbové, valbové a obloukové. Přípustné jsou střechy „vegetační“.

Přípustné sklony sedlových střech:  $35^{\circ} - 45^{\circ}$

Přípustné sklony pultových střech:  $15^{\circ} - 45^{\circ}$

Maximální výška atiky plochých střech: 7,5 m od UT v místě vjezdu na pozemek

Max. výška horní hrany pultové střechy: 8,0 m od UT v místě vjezdu na pozemek

Max. výška hřebene sedlové střechy: 9,0 m od UT v místě vjezdu na pozemek

Orientace hřebene sedlových střech se u parcel, jejichž kratší strana navazuje na obslužnou komunikaci, doporučuje kolmo k této komunikaci. Orientace hřebene sedlových střech se u parcel, jejichž delší strana navazuje na obslužnou komunikaci, doporučuje souběžně s tou to komunikací. Uvedená orientace není závazná.

U dvojdomku je přípustné pouze použití jednotného tvaru střechy.

### Stavební čára a umístění domů na pozemku

V celé lokalitě jsou stanoveny jednotné podmínky pro umístění objektů vůči přilehlé místní obslužné komunikaci.

Stavební čáry definují prostor, v rámci kterého lze při zachování předepsaných odstupů a při dodržení stavební čáry, umísťovat stavbu. V situačním výkrese C.3 jsou tmavě fialovou čerchovanou čarou zakresleny závazné stavební čáry jednotlivých ulic. Šedé čárkované čáry jsou pouze doporučující a nejsou závazné.

Závazná stavební čára je ve vzdálenosti 5,5 m od přístupové hranice pozemku. Pod tuto hranici nelze umísťovat žádné části stavby. Umístění RD v jiné vzdálenosti není dovoleno.

Umístění RD na rohových pozemcích je stanoveno na nárožích ulic. Pozemky, které mají komunikace ze dvou stran, mají stanoveny závazné stavební čáry z obou těchto stran. Navržená stavba RD se musí alespoň částí svého objemu dotýkat obou těchto čar. V rámci vedlejších stran rohových pozemků se stanovuje nepřekročitelná stavební čára 3,5 m.

Odstupy RD od bočních hranic pozemků musí být nejméně 3,5 m. V případě, že dojde mezi vlastníky dvou sousedících pozemků ke shodě, lze umístit RD i ve vzdálenosti 2 metrů od boční hranice pozemku. V tomto případě musí být dodržena podmínka, že na přiléhajících fasádách nebudou umístěna žádná okna do obytných místností. V případě, že jeden z RD bude mít v rámci přiléhající fasády okno do obytné místnosti, nelze umístit RD na sousedním pozemku v menší vzdálenosti než

7 metrů od nejbližší části sousedního RD. Umístění RD ve vzdálenosti menší než 3,5 metrů od boční hranice pozemku, je vždy podmíněno písemnými souhlasy vlastníků obou sousedících pozemků.

V rámci území je možné umisťovat kromě sólo rodinných domů i dvojdomky po dohodě vlastníků dvou přilehlých pozemků na společném řešení. Je přípustné, aby obě poloviny dvojdomku nebyly totožné. V případě umístění dvojdomků budou RD umístěny na společné hranici sousedících pozemků.

Musí být dodržena maximální zastavitelnost pozemku a minimální podíl zeleně. Zastavitelnost jednotlivých parcel je stanovena maximálně na 30 % plochy pozemku. Současně nesmí stavba RD překročit výměru hrubé podložní plochy (HPP) stanovenou pro jednotlivé pozemky v tabulce výše. Přesnou definici HPP je možno nalézt v dokumentu „Zásady pro spolupráci s investory na rozvoji veřejné infrastruktury statutárního města Jihlavy“ přijatým usnesením zastupitelstva Statutárního města Jihlavy č. 419/20-ZM ze dne 17. 12. 2020.

Minimální podíl zeleně po odečtu zastavěné plochy RD a všech okolních zpevněných ploch (na pozemku) je stanoven na 60 %.

Na každé parcele budou zajištěna alespoň 2 parkovací stání pro osobní vozy. Stání mohou být umístěna volně nebo v rámci garáže. Přípustná jsou otevřená krytá stání. V prostoru mezi stavební čarou a hranicemi parcel nesmí být umístěna krytá stání ani jiné přístřešky.

Ve výkresu C.3 - Koordinační situační výkres, jsou šedou plochou zakresleny návrhy pro umístění RD na jednotlivých parcelách, které nejsou závazné.

Zákresy RD ve výkresech jsou pouze orientační. Při dodržení výše uvedené regulace pomocí uličních čar a předepsaných odstupů od sousedních parcel, se zastavěné tvary a obestavěný prostor blíže nespecifikují.

#### Likvidace dešťových vod

Na každém stavebním pozemku je stavebník RD povinen osadit akumulární, nebo retenční nádrž na dešťovou vodu o minimálním objemu, rovnajícím se množství vody z 15ti minutového směrodatného deště (stanoví projektant RD).

#### Barevnost a materiálové provedení RD

V rámci řešeného území není stanovena jednotná barevnost ani materiálové provedení fasád RD.

V rámci řešeného území není stanovena barevnost ani materiálové provedení střech RD. Doporučují se odstíny barev cihlově hnědé, šedé a černé. Nejsou dovoleny střechy výrazných modrých a zelených odstínů.

V rámci řešeného území není stanovena barevnost ani materiálové provedení oken RD.

#### Oplocení parcel RD

Oplocení parcely mezi RD a „uličním“ prostorem mohou být výšky maximálně 1,4 m. Podíl „neprůhledných“ částí oplocení může být do 50 %.

Oplocení mezi parcelami mohou být výšky maximálně 1,8 m.

Doporučena jsou „průhledná“ oplocení z pletiva, zelené, „zinkové“ či šedé barvy. V případě jiného materiálu se závazně stanovuje vertikální orientace výplní oplocení. Nejsou dovoleny neprůhledné ploty z prefabrikované betonových dílců. Povolena jsou oplocení skládaná z kamene.

#### Vjezdy na pozemky

Umístění vjezdů na pozemky dle výkresu C.3 - Koordinační situační výkres je závazné.

Vjezdy na stavební parcely budou odlišeny jiným provedením betonové dlažby, než bude použita na plochách podélného stání. Šířka vjezdu je stanovena na celkový rozměr 4,5 metrů. Z toho je vjezd na pozemek 3,0 metry. Prostor pro umístění branky 1,5 metrů. Vjezdy na pozemek jsou vždy navrženy tak, aby umožňovali v rámci dispozičního řešení domu umístění garáží na straně, která je z hlediska orientace vůči světovým stranám výhodná.