



Tel/fax: 602522805
e-mail: starosta@obecnasedlovice.cz
Násedlovice
Datum: 15.12.2025

Věc: **Regulativa pro novou výstavbu rodinných domů v Násedlovicích v lokalitě „B5 Chmelínek“.** Jedná se o 18 zasíťovaných stavebních pozemků

Při tvorbě **Regulativů zástavby lokality „B5 Chmelínek“ v obci Násedlovice** je klíčové se opírat o platnou legislativu, zejména o **stavební zákon** (zákon č. 183/2006 Sb.) a jeho prováděcí vyhlášky, jako je **vyhláška o územně plánovací dokumentaci** (č. 500/2006 Sb.) a **vyhláška o obecných požadavcích na využívání území** (č. 501/2006 Sb.).

Tyto regulativy slouží k zajištění harmonického a udržitelného rozvoje dané lokality.

Vysvětlení pojmů a legislativní základ

- **Územní plán:** Je základním dokumentem, který stanovuje koncepci rozvoje obce, uspořádání krajiny a funkční využití ploch. Určuje, co a kde se smí stavět.
- **Územní studie:** Podrobněji rozpracovává vybrané části územního plánu. Nezpracovává se. V tomto případě studie nahrazují tyto regulativy, které stanovují přesné podmínky pro zástavbu v lokalitě „B5 Chmelínek“.
- **Stavební zákon (zákon č. 283/2021 Sb.):** Definuje pravidla pro výstavbu, od územního plánování až po kolaudaci staveb. Jeho § 12 říká, že územní plán mimo jiné stanovuje regulaci a funkční využití ploch.
- **Vyhláška č. 146/2024 Sb. (o obecných požadavcích na využívání území):** Upřesňuje požadavky na umísťování staveb, jejich funkční využívání a celkové uspořádání území.

Regulativy zástavby „B5 Chmelínek“.

1. Sklon a typ střech

- **Šikmé střechy (sedlové a valbové):** Minimální sklon je stanoven na **30°**. Typ střechy musí být **sedlová** (střecha se dvěma střešními rovinami, které se sbíhají v hřebeni) nebo **valbová** (střecha se čtyřmi střešními rovinami, kde se střešní roviny po stranách stavby nazývají valby).
- **Rovné střechy:** Jsou přípustné. Jejich výhodou je možnost instalace zelené střechy nebo solárních panelů.

2. Směr hlavního hřebene

- **Hlavní hřeben:** Myšlen je nejvyšší vodorovný bod střechy, kde se stýkají dvě střešní roviny.
- **Směr hřebene:** Musí být **souběžný s uliční čarou**. Uliční čára je hranice pozemku směrem do ulice. Tato regulace zajišťuje jednotný a **harmonický vzhled** ulice.

3. Uliční čára a stavební čára

- **Uliční čára:** Představuje **hranici pozemku** mezi veřejnou komunikací a soukromým pozemkem.
- **Stavební čára:** Vymezuje **prostor, kde je povoleno umístit stavbu**. V tomto případě je stanovena ve vzdálenosti **5 metrů** od hranice pozemku (uliční čáry). Tato regulace vytváří **předzahrádky**, které zvyšují estetickou hodnotu ulice a umožňují vysázení zeleně.

4. Limity parkovacích stání

- **Minimální počet:** Na každém pozemku musí být zajištěn prostor pro parkování **minimálně 2 automobilů**.



- **Podélné stání:** Je přípustné, což dává větší flexibilitu při návrhu parkovacích míst na pozemku, zejména na užších parcelách.
- **Legislativa:** Požadavky na parkovací stání jsou stanoveny ve vyhlášce č. 501/2006 Sb., § 23, která určuje, že stavby pro bydlení musí mít dostatečný počet parkovacích míst.

5. Podlažnost

- **Maximální podlažnost:** Je omezena na **dvě nadzemní podlaží plus podkroví**.
- **Podlaží:** Část domu mezi podlahou a stropem.
- **Podkroví:** Prostor nad posledním nadzemním podlažím, pod šikmou střechou, který lze využít k bydlení.

6. Maximální výška stavby

- **Výška v hřebeni:** Je stanovena maximálně na **9 metrů od ±0 (nuly)**.
- **Úroveň ±0:** Je referenční bod (obvykle úroveň terénu nebo podlahy 1.NP), od kterého se měří výška stavby.
- **Omezení výšky:** Cílem je udržet **jednotný a nízkopodlažní charakter** zástavby, což přispívá k vytvoření příjemného a lidského měřítka v dané lokalitě.

7. Omezení plochy zastavěnosti a vsakování

- **Plocha zastavěnosti:** Omezena na **maximálně 40 %** z celkové plochy pozemku.
- **Plocha zastavěnosti:** Součet všech zastavěných ploch na pozemku, včetně domu, garáže a jiných staveb. Tato regulace zamezuje přeplnění pozemku stavbami a zajišťuje dostatek **volného prostoru** pro zeleň, relaxaci a hospodaření s dešťovou vodou.
- **Vsakování dešťové vody:** Musí probíhat **na vlastním pozemku**, což znamená, že veškerá dešťová voda by neměla odtékat do veřejné kanalizace. To lze zajistit pomocí **vsakovacích jímek, retenčních nádrží** nebo propustných povrchů (např. zámková dlažba se spárami). Cílem je snížit zátěž na kanalizační systém a podporovat **přirozenou retenci vody** v krajině.
- **Legislativa:** Tato povinnost je stanovena v § 20 a § 26 vyhlášky č. 501/2006 Sb. a také v **zákoně o vodách** (zákon č. 254/2001 Sb.).

-
- Vytvoření regulačního listu

Jak to vložit do regulačního listu (vzorová formulace)

1. **Střechy:** Šikmé sedlové/valbové min. sklon 30°; rovné střechy přípustné. Hřeben šikmých střech souběžně s UČ.
2. **Stavební čára:** 5,0 m od hranice pozemku k veřejnému prostranství.
3. **Podlažnost a výška:** Max. 2 NP + podkroví; max. výška v hřebeni 9,0 m od ±0,000.
4. **Zastavěnost:** Max. 40 % plochy pozemku.
5. **Parkování:** Min. 2 stání/ RD na vlastním pozemku; podélné stání přípustné.
6. **Srážkové vody:** Povinné přednostní vsakování na vlastním pozemku; při nemožnosti – akumulace a regulovaný odtok dle vodního práva.
7. **Odstupy:** Dle právních předpisů; orientačně – min. 2,0 m od hranice, 7,0 m mezi RD (výjimka 4,0 m bez oken obytných místností), možnost dvojdomů a garáží na hranici při splnění požadavků.

Schváleno zastupitelstvem obce Násedlovice na veřejném zasedání konaném dne 15.12.2025 pod USNESENÍM č. 21/30/2025