

územní studie  
charakter zástavby ve správním území obce

---

LITVÍN O V I C E

# ÚZEMNÍ STUDIE CHARAKTERU ZÁSTAVBY VE SPRÁVNÍM ÚZEMÍ OBCE LITVÍNOVICE

## **Zpracovatel:**

Studio MAP s.r.o.  
B. Smetany 10  
370 01 České Budějovice

## **architektura, urbanismus**

Ing. arch. Filip Dubský  
Nerudova 36  
370 04 České  
Budějovice

Tel: +420 777 125 091  
Email: filip.dubsky@nolimat.com  
Web: www.nolimat.com

## **urbanismus**

Ing. Lenka Šimová  
B. Smetany 10  
370 01 České  
Budějovice

Tel: +420 607 954 875  
Email: simova@studiomap.cz  
Web: www.studio-simova.cz

## **Pořizovatel:**

Obecní úřad Litvínovice

<b>1</b>	<b>PŘEDMĚT ÚZEMNÍ STUDIE .....</b>	<b>4</b>
1.1	RÁMEC ÚZEMNÍ STUDIE .....	4
1.2	ÚČEL ÚZEMNÍ STUDIE .....	4
<b>2</b>	<b>OBECNÉ ZHODNOCENÍ ZÁSTAVBY V OBCI LITVÍNOVICE .....</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>CHARAKTER ZÁSTAVBY VE SPRÁVNÍM ÚZEMÍ OBCE LITVÍNOVICE .....</b>	<b>9</b>
3.1	LOKALITY .....	9
3.2	PLOCHY .....	10
3.3	SHRNUTÍ .....	10
3.4	LOKALITY A PLOCHY SÍDLA LITVÍNOVICE .....	11
3.4.1	historická zástavba .....	11
3.4.2	původní zástavba jedno až dvoupodlažní .....	15
3.4.3	novodobá zástavba .....	20
3.5	LOKALITY A PLOCHY SÍDLA ŠINDLOVY DVORY .....	26
3.5.1	historická zástavba .....	26
3.5.2	původní zástavba jedno až dvoupodlažní .....	29
3.5.3	novodobá zástavba (90. léta) .....	32
3.5.4	novodobá zástavba .....	36
3.5.5	novodobá zástavba (enkláva plochých střech) .....	41
3.6	LOKALITY A PLOCHY SÍDLA MOKRÉ .....	44
3.6.1	historická zástavba .....	44
3.6.2	původní zástavba jedno až dvoupodlažní .....	47
3.6.3	novodobá zástavba .....	51
3.7	LOKALITY A PLOCHY ostatní .....	56
3.7.1	zahrádkářské osady .....	56
3.7.2	průmyslové, skladovací a jiné areály .....	60
<b>4</b>	<b>VYSVĚTLENÍ POUŽITÝCH POJMŮ .....</b>	<b>63</b>
4.1	STAVEBNÍ ČÁRA .....	63
4.2	TYPY DOMŮ S OHLEDEM NA SPRÁVNÍ ÚZEMÍ OBCE LITVÍNOVICE .....	66
4.3	ORIENTACE DOMU NA POZEMKU .....	70
4.4	HMOTOVÁ STRUKTURA ZÁSTAVBY .....	70
<b>5</b>	<b>VÝVOJ ZÁSTAVBY DOKUMENTOVANÝ V MAPOVÝCH PODKLADECH .....</b>	<b>71</b>
5.1	STABILNÍ KATASTR (1824) .....	71
5.2	ORTOFOTOMAPA (1950) .....	73
5.3	ORTOFOTOMAPA (1998) .....	75
5.4	ORTOFOTOMAPA (2017) .....	77

# 1 PŘEDMĚT ÚZEMNÍ STUDIE

## 1.1 RÁMEC ÚZEMNÍ STUDIE

Tato územní studie v souladu s § 25 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), slouží jako podklad pro rozhodování v území.

## 1.2 ÚČEL ÚZEMNÍ STUDIE

Územní studie je zpracována z důvodu potřeby podrobnějšího popisu charakteru zástavby ve správním území obce Litvínovice, neboť tento je v platné územně plánovací dokumentaci obce Litvínovice řešen pouze obecně. Podle § 96b stavebního zákona orgán územního plánování ve svém závazném stanovisku zkoumá soulad záměru s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací a z hlediska uplatňování cílů a úkolů územního plánování. Jedním z úkolů územního plánování je stanovovat podmínky pro provedení změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území a na využitelnost navazujících území. Územní studie by tak měla dát komplexní a využitelný podklad orgánu územního plánování pro potřeby posuzování souladu záměrů s charakterem území.

# 2 OBECNÉ ZHODNOCENÍ ZÁSTAVBY V OBCI LITVÍNOVICE

Obec Litvínovice se skládá ze tří částí a to Litvínovice, Mokré, Šindlovy Dvory. Katastrální území Litvínovice lze charakterizovat jako postupně se sjednocující celek těchto částí a taktéž s navazujícím katastrem města Českých Budějovic. Litvínovice sousední i s významným územím bývalého vojenského letiště v katastrálním území Planá. Filtrem sloučení s městem České Budějovice je park Stromovka a dále silnice I. třídy číslo E55, která zároveň odděluje podstatným způsobem vlastní katastr na sídelní zástavbu Litvínovic, Šindlových Dvorů, Mokré od specifické zástavby Štecherova Mlýna. Hierchie obcí před jejich scelením je západ – východní směr s tím, že od centra města České Budějovice je na tyto lokality kladen největší tlak pro zastavění. Katastrální území Litvínovice je významně ovlivněno vodními plochami, a to zcela jasně definovanou hranicí řeky Vltava na východní hranici území a dále osově čitelnou skladbou rybníční soustavy (na sebe na sebe navazujících rybníků) v centrální části území s největším Šindlovským rybníkem navazujícím na trojici litvínovických rybníků (Horní, Prostřední, Dolní). Tato rybníční soustava významně historicky a současně formuje skladbu zástavby.

Architektonická skladba zástavby sídla „trojobce“ Litvínovice – Šindlovy Dvory – Mokré je charakteristická dle jednotlivých období vzniku výstavby. Častým jevem pro jednotlivá období výstavby je dobová jednotnost shluku staveb nebo souboru objektů oddělených cestou, ulicí nebo lokálně charakteristickým blokem zástavby.

Urbanistická struktura „trojobce“ Litvínovice – Šindlovy Dvory – Mokré je ovlivněna cestní sítí, a tedy zástavbou podél těchto cest, které spolu s historicky významnými polohami jednotlivých návsi každé z obcí tvořili čitelná území spíše vesnického charakteru. Samotné Litvínovice (dříve Lutowinouch) jsou prvně písemně zaznamenány v roce 1259 od Petra Voka. Mezi lety 1850-1867 byly Litvínovice součástí obce Rožnov. Není též bez zajímavosti, že v letech 1952-1954 byly Litvínovice začleněny do města České Budějovice. Osamostatněná obec Litvínovice připojila Šindlovy Dvory a Mokré v roce 1960. Z historického vývoje je patrné, že všechny tři obce byly celá staletí oddělenými vlastními celky a jednotlivá zástavba probíhala v jednotkách, zejména po 2. světové válce. Prakticky po celé 20. století byla strukturou výstavby tradičně řešena podél cest s celkovým přírůstkem jednotek objektů a s jistým důrazem na navázání na původní zástavbu,

veřejný prostor a charakter původního území. Zásadní významový přelom pro Litvínovice nastal na konci 90.ých let 20. století, a to díky poloze obce v blízkosti města České Budějovice a nově aktivované průmyslové lokality severně podél hlavní silnice I. třídy (E55). V této době nastává stavební boom v návaznosti na historické návesní jádro navázáním individuální výstavby rodinnými domy v jihozápadní části území. Od roku 1998 je tedy patrná nově vznikající struktura nového plánu obce, která již dostává ryze městský charakter.

Řeka Vltava svou roli pro definování urbanistické struktury má pouze v případě lokality Stecherova Mlýna, kde se severně od Mlýna podél řeky začala odehrávat vlastní individuální výstavba rodinnými domy majitelů této lokality, rodiny Stecherů. Význam Vltavy je tedy zásadní pro oblast Mlýna jak svou polohou, energií, tak i potřebami, které aktivity kolem Mlýna přinášejí.

Uvedený přehled jasně dokumentuje vyvážený počet obyvatel ve 150leté historii obce s tím, že vyrovnaný počet obyvatel byl do roku 2001 nepřerušen po dobu 50 let. V ostrém kontrastu je vývoj za 15 let, kdy se počet obyvatel 2,5 X znásobil a nadále roste.

celkem za správní území obce Litvínovice

rok	1869	1950	2001	2016
počet obyvatel	546	764	1107	2526
počet bytů	73	210	382	847
hustota obyvatel na hektar	0,9	1,3	1,9	4,3
obložnost bytů	7,5	3,6	2,9	2,9

sídlo Litvínovice

rok	1869	1950	2001	2016
počet obyvatel	285	329	526	-
počet bytů	36	83	180	-

sídlo Šindlovy Dvory

rok	1869	1950	2001	2016
počet obyvatel	96	186	321	-
počet bytů	14	66	117	-

sídlo Mokré

rok	1869	1950	2001	2016
počet obyvatel	165	249	260	-
počet bytů	23	55	85	-

## bydlení

Ve správním území obce se nachází celá řada druhů bydlení. Bydlení původních stacích v centru každého sídla s hospodářskými stavbami jednopodlažními s vysokými střechami a se zahradami. Dále v rodinných domech izolovaných nebo vytvářejících sevřenou zástavbu tvořící částečně souvislou zástavbu (řadu) domů, která je ve větší vzdálenosti od historické návsi spíše přerušovaná. Ve stávající původní zástavbě obce je výšková hladina jednoho až dvou podlaží s podkrovím. V obcích se taktéž nachází bydlení v řadových domech.

Časté závady bydlení v novodobé zástavbě rodinných domcích jsou hlavně architektonické: nesourodá architektura, necitlivý přístup k původnímu typu zástavby, likvidování charakteristických prvků a hmot, původní soklové partie, řešení vstupů, vjezdů, dispozice domů, zástavby parcel s introvertním přístupem bez okolních souvislostí. V území se nachází pouze pár moderních novostaveb objektů rodinných domů, které se vypořádali s úkolem návrhu a realizace nového objektu daném prostředím.

Závady v urbanistické struktuře obce: nezastavěné proluky, postupné rozvolnění zástavby s nutným budováním městské struktury ulic a její nejasné definování mezi městským/vesnickým, prostorově nedořešené navazující části na náves obce, nedostatečné nebo zcela opomenuté řešení veřejného prostoru před novými objekty a souborovými celky. Územní studie s ohledem na nerozšiřování těchto závad jak ve stávající zástavbě (dostavby proluk, změny stávajících staveb), tak i v zástavbě budoucí stanovuje základní podmínky charakteru zástavby. V územích, kde je navrženo individuální bydlení by dále nemělo by docházet k maximalizaci počtu obyvatel na minimálním prostoru, což je pro charakter historického a původního rozvoje obce zásadně netypické.

### **areály**

Ve správním územní obce Litvínovice se nachází několik průmyslových a ostatních areálů. Tyto jsou zařazeny do lokality označených číslem 13. Obecně lze konstatovat, že při umisťování nových staveb je nutné vyloučit umístění měřítkově a objemově se vymykajících staveb, které by mohly vytvářet negativní dominantu zejména ve vazbě na sousední zástavbu. Nesmí dojít k narušení obrazu sídel a krajiny nebo krajinného rázu, navrhovány by měly být horizontální hmoty před vertikálními, aby bylo zabráněno vzniku nežádoucích pohledových dominant v sídlech a krajině. Je-li nová zástavba umisťována v proluce, nepřekročit převládající výškovou hladinu navazující zástavby na sousedních pozemcích. Jsou-li nové stavby či změny stávajících umisťovány ve vazbě na veřejné prostranství, nemělo by touto novou výstavbou či změnou stávající docházet k degradaci a snížení kvality veřejných prostranství. V případě dotyku s více lokalitami je potřeba zohlednit podmínky odpovídající širšímu kontextu území.

### **volná krajina**

Ve správním územní obce Litvínovice se ve volné krajině nachází několik objektů jako je vodárna, objekty střelnice, chatky, zahradní domky, zázemí autobazarů, technologické objekty, objekty u ČOV podél řeky Vltavy. Tyto jsou zařazeny do lokality označených číslem 14. S ohledem na specifický typ této zástavby nebyl proto podrobněji její charakter blíže popsán. Obecně lze konstatovat, že při obnově (revitalizaci a modernizaci) stávající zástavby jsou nepřijatelné měřítkově a rozměrově vybočující zásahy. V dané lokalitě je nepřijatelné zahušťování soliterních objektů bývalých chat do oblastí trvale obydlených objektů nebo shluku objektů k sobě natěsno přiblížených. Nová zástavba tak musí být vhodně zasazena do terénu, aby výškově a měřítkově nevytvářela neúměrnou zástavbu narušující krajinný ráz.

### **zahradkářské osady**

Díky výstavbě bytových domů a vyšší koncentrace bytů bez možnosti zahrady vznikla potřeba zbudovávat zahradkářskou osadu. Jednalo se o lokaci v blízkosti bývalého vojenského letiště. Nejvíce je lokalita zahradních osad podél řeky Vltavy a v blízkosti Šindlovského rybníka. Překotný vývoj výstavby rekreačních objektů zahradních objektů a chat je prakticky ukončen a stavební rozvoj proto

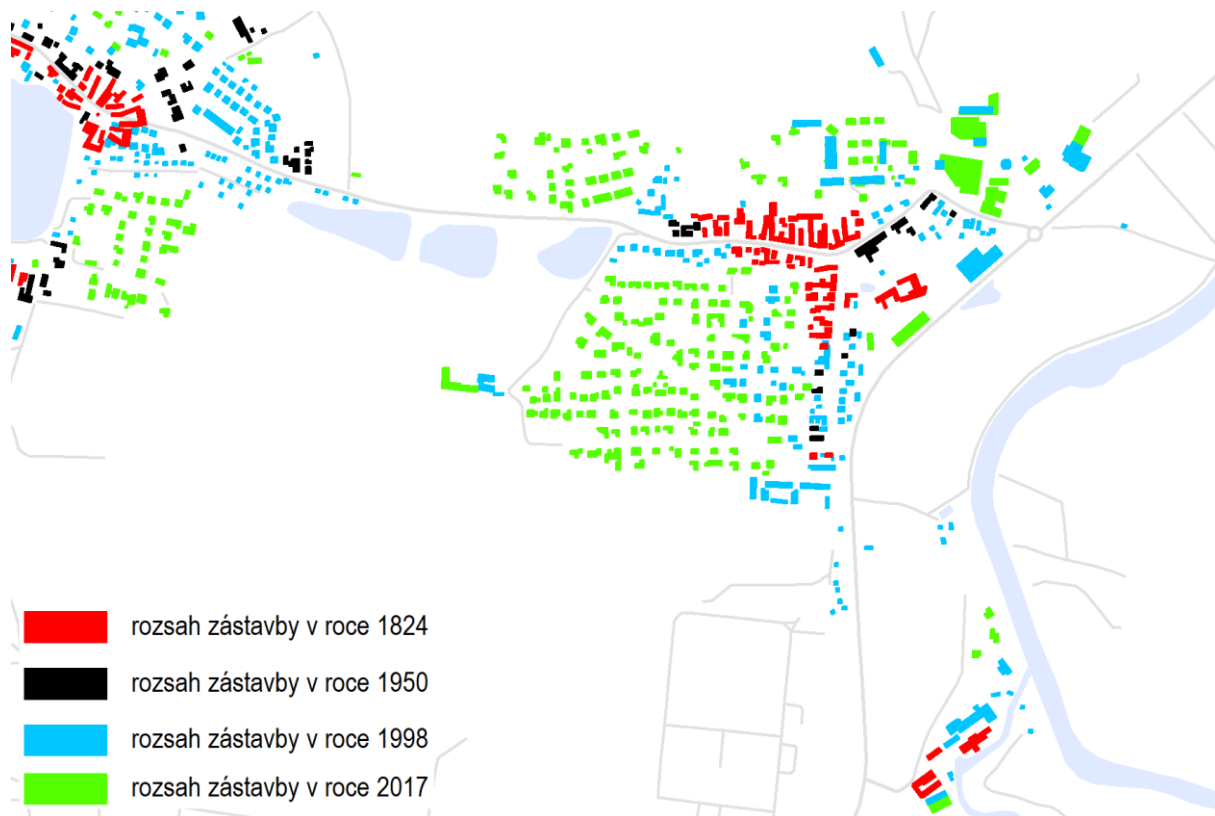
přeorientoval na stavební úpravy těchto objektů. Tyto jsou zařazeny do lokality označených číslem 12.

Současně platný územní plán ponechává pouze zahrádkářské osady v Šindlových Dvorech. Zahrádkářské osady podél Vltavy v návaznosti na Stecherův mlýn a v jižní části správního území Litvínovice zahrnuje do ploch přírodních, tzn. do budoucna je jejich rozvoj vyloučen. Stejně tak malou enklávu zahradních chatků podél silnice I/3 zahrnuje do ploch dopravní infrastruktury. Z tohoto důvodu územní studie definovala podmínky charakteru a struktury zástavby pouze pro ty zahrádkářské osady, které územní plán vymezuje a nepožaduje změnu jejich funkce ať už na plochy přírodní nebo plochy dopravní infrastruktury.

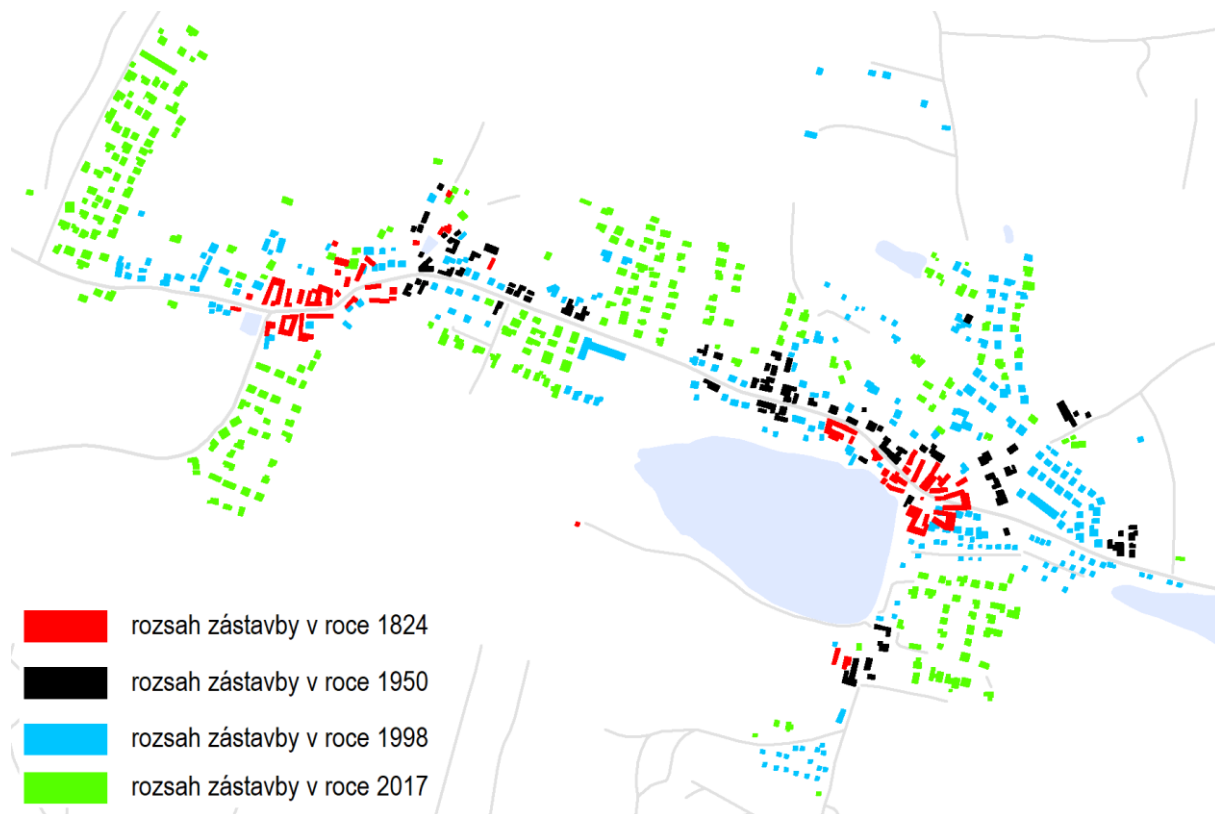
**drobná  
hodnotná  
architektura  
v sídle a v  
krajíně**

Za drobnou hodnotnou architekturu v sídle a krajíně lze označit např. kapličky, boží muka, kříže. Ochrana těchto architektonické hodnoty spočívá v nepřipuštění takové výstavby nebo činností, které by mohly nepříznivě ovlivnit vzhled, okolní prostředí nebo estetické působení drobné architektonické hodnoty v prostoru sídla nebo krajíně. Za pozornost stojí soustava dvou kapliček a dvou křížků podél silnice v obci Mokré. Dále je jedna kaplička v Šindlových Dvorech a jedna kaplička v Litvínovicích.

### SCHEMA ROZSAHU VÝVOJE ZÁSTAVBY LITVÍNOVICE



### SCHEMA ROZSAHU VÝVOJE ZÁSTAVBY ŠINDLOVY DVORY A MOKRÉ





## 3 CHARAKTER ZÁSTAVBY VE SPRÁVNÍM ÚZEMÍ OBCE LITVÍNOVICE

Charakter zástavby lze definovat jako půdorysnou a hmotovou skladbu stavby nebo souboru staveb, ve které hrají role dimenze, objemy a proporce hmot (např. půdorysné rozměry staveb, počty podlaží, způsob zastřešení). Charakter zástavby je dán spolupůsobením struktury zástavby a architektonického výrazu jednotlivých staveb, stavebních souborů a nezastavěných ploch sídla. Na architektonickém výrazu zástavby se podílí zejména převažující typ staveb, orientace hřebene jednotlivých staveb vůči veřejnému prostranství a taktéž využití přilehlých volných ploch u jednotlivých staveb. Na architektonickém výrazu konkrétní stavby se podílí její osazení do terénu a umístění na pozemku, měřítko stavby a její členění, tvary prvků zejména střechy, užití materiálů, barevnost, struktura povrchů aj.

### 3.1 LOKALITY

Celé správní území obce Litvínovice bylo pro potřeby popisu charakteru zástavby a staveb rozčleněno na jednotlivé lokality, vyznačující se stejnou nebo podobnou strukturou zastavění, krajinnou morfologií a s přihlédnutím k převažujícím činnostem v území. Vymezení lokalit je podrobně znázorněno v příloze č. 1 textové části. Na zařazení zástavby do jednotlivých lokalit má taktéž i vliv doba vzniku této zástavby. Nejstarší dochovaná zástavba byla začleněna do lokalit **historické zástavby**, zástavba vzniklá později, zhruba do roku 1990 byla zařazena do lokalit **původní zástavby**. Lokalita novější, vzniklá po tomto roce byla zařazena do lokalit **novodobé zástavby**, která v případě potřeby byla rozčleněna na zástavby vzniklou zhruba v 90. letech minulého století a na zástavbu vzniklou později. Nicméně v lokalitách došlo často k zastavování proluk nebo změnám stávajících staveb (změna vhodných i nevhodných), takže v důsledku toho dochází v některých lokalitách k částečnému prolínání různých typů staveb historických, původních i novodobých.

**Správní území obce Litvínovice bylo rozděleno do následujících lokalit:**

<i>sídlo</i>	<i>označení lokality</i>	<i>popis lokality</i>
<b>Litvínovice</b>	<b>1</b>	historická zástavba
	<b>2</b>	původní zástavba jedno až dvou podlažních rodinných domů
	<b>3</b>	novodobá zástavba nízkopodlažních rodinných domů
<b>Šindlovy Dvory</b>	<b>4</b>	historická zástavba
	<b>5</b>	původní zástavba jedno až dvou podlažních rodinných domů
	<b>6</b>	novodobá zástavba nízkopodlažních rodinných domů (90. léta)
	<b>7</b>	novodobá zástavba nízkopodlažních rodinných domů
	<b>8</b>	novodobá zástavba nízkopodlažních rodinných domů (enkláva plochých střech)
<b>Mokré</b>	<b>9</b>	historická zástavba
	<b>10</b>	původní zástavba jedno až dvou podlažních rodinných domů
	<b>11</b>	novodobá zástavba nízkopodlažních rodinných domů
<b>Ostatní</b>	<b>12</b>	zahrádkářské osady
	<b>13</b>	průmyslové, skladovací a jiné areály

### 3.2 PLOCHY

Pro potřeby definování budoucího charakteru zástavby i v plochách určených k výstavbě (zejména zastavitelných plochách vymezených v platné územně plánovací dokumentaci obce Litvínovice pro výstavbu rodinných domů) byly vymezeny jednotlivé plochy a ke každé takovéto ploše byly přiřazeny podmínky popisující požadavky na budoucí charakter zástavby. Tyto podmínky byly definovány na základě navazujících lokalit.

**Ve správní území obce Litvínovice bylo vymezeno následujících ploch:**

<i>sídlo</i>	<i>označení plochy</i>	<i>navazující lokalita pro určení požadavků na budoucí charakter zástavby a její označení</i>
<b>Litvínovice</b>	<b>I</b>	novodobá zástavba nízkopodlažních rodinných domů (3)
	<b>II</b>	novodobá zástavba nízkopodlažních rodinných domů (3)
	<b>III</b>	novodobá zástavba nízkopodlažních rodinných domů (3)
<b>Šindlovy Dvory</b>	<b>IV</b>	novodobá zástavba nízkopodlažních rodinných domů (90. léta) (6)
	<b>V</b>	novodobá zástavba nízkopodlažních rodinných domů (90. léta) (6)
	<b>VI</b>	novodobá zástavba nízkopodlažních rodinných domů (90. léta) (6)
	<b>VII</b>	novodobá zástavba nízkopodlažních rodinných domů (90. léta) (6)
	<b>VIII</b>	novodobá zástavba nízkopodlažních rodinných domů (7)
	<b>IX</b>	novodobá zástavba nízkopodlažních rodinných domů (7)
	<b>X</b>	novodobá zástavba nízkopodlažních rodinných domů (7)
<b>Mokré</b>	<b>XI</b>	původní zástavba jedno až dvou podlažních rodinných domů (10)
	<b>XII</b>	novodobá zástavba nízkopodlažních rodinných domů (11)
	<b>XIII</b>	novodobá zástavba nízkopodlažních rodinných domů (11)
	<b>XIV</b>	původní zástavba jedno až dvou podlažních rodinných domů (10)
	<b>XV</b>	původní zástavba jedno až dvou podlažních rodinných domů (10)
	<b>XVI</b>	novodobá zástavba nízkopodlažních rodinných domů (11)
<b>Ostatní</b>	<b>XVII</b>	zahrádkářské osady (12)
	<b>XVIII</b>	průmyslové, skladovací a jiné areály (13)
	<b>XIX</b>	průmyslové, skladovací a jiné areály (13)
	<b>XX</b>	průmyslové, skladovací a jiné areály (13)

### 3.3 SHRNUÍ

Pro každou lokalitu tak byl popsán její stávající charakter a následně definovány základní podmínky pro umístění staveb nových, dostavě proluk nebo změně stávajících staveb. Tyto podmínky se týkají také jednotlivých ploch. Pro plochy byly dále definovány i doplňující podmínky pro umístění staveb nových s ohledem na požadavky na budoucí charakter zástavby v konkrétní ploše.

### 3.4 LOKALITY A PLOCHY SÍDLA LITVÍNOVICE

#### 3.4.1 HISTORICKÁ ZÁSTAVBA LITVÍNOVICE

**1**

*platí pro lokalitu označenou číslem 1*



**Popis charakteru zástavby**

Jedná se o návesní typ vzešlý z původního křížení cest severo-j jižním směrem s cestou do Českých Budějovic od západu. V současnosti návsi dominuje novostavba obecního úřadu jako polyfunkčního objektu s hasičskou zbrojnicí. Význam historického křížení připomíná kaplička na křižovatce. Dalším významně dominantním objektem je objekt klasicistního měšťanského objektu, ležícího na jihu lokality.

**Stavby**

Sevřená zástavba tvořící souvislou zástavbu (řadu) domů se zásadní přerušenu vloženou hmotou novostavby obecního úřadu.

**Půdorysy**

Obdélníkový, trojstranné statky.

**Tvary střech**

Sedlové, méně valbové.

**Hmoty**

Převažuje protáhlá kvádrová hmota v longitudiálních dimenzích. Na nižším patru po římsu je nasazena dominantní plocha střechy, která je ke hmotě zhruba stejné výšky.

**Orientace hřebeny střechy**

V jižní části převažuje orientace štítem vůči veřejnému prostranství (ulici), v severní části se vyskytují obě orientace, tj. orientace podélnou stranou i štítem k veřejnému prostranství (ulici)

**Podlažnost (výšková hladina)**

Převažuje jedno nadzemní podlaží, místy se objevují i stavby o dvou nadzemních podlažích.

**Stavební čára**

Stavební čára uzavřená, od níž zástavba nesmí ustupovat a musí být souvislá.

**Atypické stavby**

V lokalitě se nachází několik pro ni atypických staveb:

- Budova klasicistního měšťanského typu domu na pozemku parc. č. 163 se znaky objektu školní budovy.
- Budova obecního úřadu a hasičské zbrojnice na pozemku parc. č. 132 jako zcela moderní solitérní víceúčelový objekt s největším hmotovým objemem v lokalitě.



- Negativně se uplatňující přestavba původního domu na pozemku parc. č. 165 v k. ú. Litvínovice. Tento objekt je zcela nevhodné architektonické pojetí

návesního typu domu. Jeho tvarosloví a hmotové modelování se nese v duchu uvolněné a nevkusné doby 90.tých let. Jedná se o zásadní příklad nevhodnosti návrhu.



- Kaplička se zvonicí. Je dobovým architektonickým odkazem pro modelování veřejného prostoru a návsi s vírou v jiné hodnoty, než vnímáme dnes.



**Základní podmínky pro umístění staveb nových, dostavě proluk nebo změně stávajících staveb v lokalitě**

- Zachovat schopnost průčelími domů vymezovat opticky trasu komunikace – veřejného prostranství, návsi nebo ulice.
- Respektovat stavební čáru uzavřenou.
- Nové stavby hlavní při dostavbě proluk nebo změny stávajících staveb hlavních nesmí svou výškou přesáhnout nejvyšší výšku staveb hlavních na sousedních pozemcích.
- Přípustné jsou pouze šikmé střechy. Ploché střechy nebo jiné tvary střech jsou vyloučeny.
- Přípustná je výstavba rodinných domů tvořící/spoluutvářející souvislou zástavbu (řadu) domů. Nepřípustné jsou dvojdomky, řadové rodinné domy a rodinné domy o více jak dvou bytových jednotkách.
- Architektonické ztvárnění případných novostaveb může být v novém střizlivém pojetí a mělo by plně respektovat ráz dané lokality

- Adaptace, přestavby, přístavby, nástavby, dostavby by zásadně měly být provedeny v duchu původního objektu (s historickou stopou a odkazem) nebo ve výrazu celého souboru staveb.

### Fotografie zástavby v lokalitě



### 3.4.2 PŮVODNÍ ZÁSTAVBA JEDNO AŽ DVOUPODLAŽNÍ LITVÍNOVICE

**2**

*platí pro lokalitu označenou číslem 2*



**Popis charakteru zástavby**

Původní zástavba navazující na historickou zástavbu a vytvářející kolem ní tři samostatné celky, a to na východě, západě a jihu. Jedná se o postupnou a udržitelně navazující zástavbu na historickém principu výstavby statků, ale s již novým přístupem o představě bydlení v příměstské obci. Vlastní výstavba je převážně solitérní, izolovanými rodinnými domy ojediněle vytvářející vícegenerační dvojdomy (do patra). Lokalitám se významově a hmotově vymyká objekt bytového domu na jihu.

**Stavby**

- Část západně volně navazuje na historickou zástavbu, na jedné straně tvořenou skromnými prvorepublikovými objekty často spojenými štítovou zdí a na druhé straně různorodou skladbou vil ze 70.tých – 90.tých let.
- Část východně volně navazuje na historickou zástavbu na jedné straně souvislou řadou domů vytvářejících charakteristickou vjezdovou ulici do Litvínovic s městským uličním charakterem a na druhé straně solitérních vil, které v ostrém kontrastu nespoluvytvářejí uliční veřejný prostor ani svými ploty netvoří charakter městské ulice.
- Část jižně volně navazuje na historickou zástavbu, kde směrem na jih přejde do smíšené výstavby dlouhého stavebního úseku od první republiky po 90. léta. Jižní hranice tvoří podlouhlý bytový objekt.

Celkově převažují izolované rodinné domy a viladomy. Ojediněle rodinné domy v některých částech lokality vytváří sevřenou zástavbu tvořící souvislou (řadu) domů. V dalších případech se jedná o dva rodinné domy na sebe navazující.

**Půdorys staveb**

Obdélníkový, čtvercový nebo méně písmene L. Občas vytvářející shluk staveb (statek).

**Tvary střech**

Sedlové a valbové. Dále méně jsou polovalbové a ploché.

**Hmoty**

Převažuje čtvercová a kvádrová hmota s obdélnou základnou v poměrech od 1:1, 1:2 a vyššími. Dále se v lokalitě nachází hmota kostky opatřené sedlovým nebo valbovým zastřešením. Spodní patro bývá vždy jako základní hranol do výšky římsy s často velice výrazným soklem.

**Orientace hřebeny střechy**

- Část lokality západně od historické zástavby – převažuje orientace štítovou stranou vůči veřejnému prostranství nebo komunikaci a dále orientace podélnou (okapovou) stranou.
- Část lokality východně od historické zástavby – převažuje orientace podélnou stranou vůči veřejnému



prostranství nebo komunikaci. Zcela ojediněle se objevuje orientace štítovou stranou.

- Část lokality jižně od historické zástavby – převažuje orientace štítovou stranou vůči veřejnému prostranství nebo komunikaci. Zcela ojediněle se objevuje orientace podélnou stranou.

#### **Podlažnost (výšková hladina)**

Jedno až tři nadzemní podlaží.

#### **Stavební čára**

- Část lokality západně od historické zástavby – stavební čára otevřená, od níž zástavba nesmí ustupovat a nemusí být souvislá.
- Část lokality východně od historické zástavby – stavební čára otevřená, od níž zástavba nesmí ustupovat a nemusí být souvislá a malá enkláva se stavební čarou uzavřenou, od níž zástavba nesmí ustupovat a musí být souvislá.
- Část lokality jižně od historické zástavby – stavební čára otevřená, od níž zástavba nesmí ustupovat a nemusí být souvislá.

#### **Atypické stavby**

V lokalitě se nachází několik pro ni atypických staveb

- Bytový dům o dvou nadzemních podlažích v jižní části lokality na pozemku parc. č. 193 společně s řadovými garážemi pro obyvatele tohoto domu. Objekt je cihlovým bytovým domem „dělnického“ typu objektu.



- Bytový dům o dvou nadzemních podlažích v jižní části lokality na pozemku parc. č. 187/3 společně s řadovými garážemi pro obyvatele tohoto domu. Objekt pravděpodobně pochází z 80.tých let. a v současnosti je zateplen a opraven.



- Bytový dům o třech nadzemních podlažích a stavba o čtyřech nadzemních podlažích v jižní části lokality na pozemcích parc. č. 184/3 a 185. Objekt je cihlovým bytovým domem „dělnického“ typu objektu.



**Základní podmínky pro umístění staveb nových, dostavbě proluk nebo změně stávajících staveb v lokalitě**

- Nové stavby hlavní při dostavbě proluk nebo změny stávajících staveb hlavních nesmí svou výškou přesáhnout nejvyšší výšku staveb hlavních na sousedních pozemcích.
- Přípustné jsou pouze šikmé střechy s možností plochých střech v odůvodněných případech.
- Přípustná je pouze výstavba izolovaných rodinných domů nebo dvojdomků. V část lokality východně od historické zástavby v návaznosti na stávající souvislou zástavbu jsou přípustné rodinné domy tvořící/spoluutvářející souvislou zástavbu (řadu) domů. Nepřípustné jsou rodinné domy o více jak dvou bytových jednotkách. V případě výstavby dvojdomku je přípustná jedna bytová jednotka na jeden objekt oddělený štítovou zdí.
- Respektovat stavební čáru otevřenou, od níž zástavba nesmí ustupovat a nemusí být souvislá. Respektovat trasu původní stavební čáry přebíranou vždy od okolních objektů v řadě.
- Tam kde je to možné, zachovat schopnost průčelími domů vymezovat opticky trasu komunikace – veřejného prostranství.

**Fotografie zástavby v lokalitě – část lokality západně od historické zástavby****Fotografie zástavby v lokalitě – část lokality východně od historické zástavby****Fotografie zástavby v lokalitě – část lokality jižně od historické zástavby**

**3.4.3 NOVODOBÁ ZÁSTAVBA LITVÍNOVICE****3***platí pro lokalitu označenou číslem 3**platí pro plochy označené číslem I, II a III*

<b>Popis charakteru zástavby</b>	Jedná se o nejnovější výstavbu zahuštěnějšího typu objektů, převážně izolovaných rodinných, místy se objevují i dvojdomy, zcela ojediněle pak řadová zástavba vzniklá spojením dvou dvojdomů. Síť ulic je v jižní části navržena jako pravidelná uliční síť periferního městského charakteru, v severní části pak jako páteřní ulice s větvením vedlejších slepých ulic. Absence názvů ulic v kombinaci s neprůjezdným územím se stává pro návštěvníka lokality matoucím a tento se stává dezorientovaný. Tento fakt je evidentní z lokálního pokusu o označení ulic barvami. Fakt, že v původní obci nově vzniklo město je nepopíratelný.
<b>Stavby</b>	Převažují izolované rodinné domy. Dále se vyskytují izolované dvojdomky. Zcela ojediněle se vyskytuje i řadová zástavba, která vždy vzniklá spojením dvou dvojdomů do souvislé spojitě zástavby. Objekty jsou různorodého vzhledu od kvalitní individuální architektury tvořené na zakázku, tak se zde nachází i zcela nevkusné uniformě katalogové architektury.
<b>Půdorysy</b>	Obdélníkový, čtvercový nebo tvaru písmene L, T, U, X a případně jiných do sebe vetknutých tvarů. Jsou zde též i obloukové půdorysy a další variantní geometrické momenty nespécifikujících tvarů.
<b>Tvary střech</b>	V lokalitě jsou zastoupeny nejvíce střechy šikmé a dále i střechy ploché převážně v modernější a poslední výstavbě. V případě střech šikmých se jedná o typ sedlová, polovalbová nebo valbová, ojediněle stanová. Nad složitými půdorysy objektů pak vznikají deskriptivní úlohy na téma šikmá střecha s řadou nároží a úžlabí s velkými přesahy zcela se vymykající českému charakteru domu.
<b>Hmoty</b>	Již není převažující žádná standartní hmota a není nijak stabilizovaný základ. Základní dispoziční forma čtverce a obdélníku je zcela pravidelně kombinována s dispozičními tvary písmene L, T, U, X a případně jiných do sebe vetknutých tvarů. Hlavní hmota objektů je ve většině opatřena šikmou střechou s tvarem sedlová, valbová, polovalbová, stanová a další deskriptivní kombinace vynesení šikmé střechy nad nepravidelným půdorysem. Hmota objektů je převážně dvoupodlažní s tím, že druhé patro je ve formě podkroví. Většina střech je přes hlavní hmotu přetažena oproti původní výstavbě a oproti historické výstavbě. Vzhledově jsou objekty „česky“ netypické a převážně se jedná o katalogové domy importované v hojně míře v 90.tých letech 20. století. Dále se v lokalitách nachází návrhy individuálních rodinných domů na míru, kde se realizuje představa architekta a investora v často exhibující podobě.

**Orientace hřebeny střechy**

Orientace nepravidelná, podélnou i štítovou stranou vůči veřejnému prostranství nebo komunikaci. Objekty nejsou často natočené kolmo ani podélně vůči komunikaci. V případě šikmé střechy se jedná o nepravidelné střídání podélné a kolmé orientace hřebene střechy ke komunikaci.

**Podlažnost (výšková hladina)**

Převládá jedno nadzemní podlaží s obytným podrovím, méně se vyskytují i dvě nadzemní podlaží.

**Stavební čára**

V jižní části (jižně od historické zástavby) převládá stavební čára otevřená.

V severní části (severně od historické zástavby) převládá stavební čára volná.

**Atypické stavby**

V lokalitě se nachází několik pro ni atypických staveb

- Bytový dům v jižní části lokality. Jedná se o novotvar s mansardovou střechou postavený na přelomu 21. století. Objekt je navržen ve stylu nerespektování území a bez návazností na okolní objekty.



- Bytové domy v severní části lokality. Jedná se o developerskou opakující se výstavbu bodového bytového domu, které jako soubor staveb vytvářejí sídliště.



- Dobrý příklad individuální výstavby rodinného domu v severní části lokality, který se vypořádal s úkolem

návrhu a realizace nového objektu daném prostředím.



**Základní podmínky pro umístění staveb nových, dostavbě proluk nebo změně stávajících staveb v lokalitě a plochách**

- Respektovat stavební čáru otevřenou, od níž zástavba nesmí ustupovat a nemusí být souvislá. Respektovat trasu původní stavební čáry přebíranou vždy od okolních objektů v řadě.
- Nové stavby hlavní při dostavbě proluk nebo změny stávajících staveb hlavních nesmí svou výškou přesáhnout nejvyšší výšku staveb hlavních na sousedních pozemcích.
- Přípustné jsou šikmé i ploché střechy.
- Přípustná je pouze výstavba izolovaných rodinných domů nebo dvojdomků. Nepřípustné jsou řadové rodinné domy a rodinné domy o více jak dvou bytových jednotkách. V případě výstavby dvojdomku je přípustná jedna bytová jednotka na jeden objekt oddělený štitovou zdí.

**Doplňující podmínky pro umístění staveb v ploše I**

- Navázání na již vytvořenou lokalitu č. 3 městského typu, kdy doporučení pro plochu I. je v pokračování uličního systému o stejné velikosti rastu uliční sítě.
- Stavby na pozemek umísťovat tak, aby byla vytvořena stavební čára otevřená.
- Respektovat trasu původní stavební čáry přebíranou vždy od okolních objektů v řadě.
- Výšková hladina staveb v ploše jedno nadzemní podlaží s možností obytného podkroví.
- Orientace hřebene střechy může být nepravidelná, nicméně je nutné respektovat stavební čáru.

**Doplňující podmínky pro umístění staveb v ploše II**

- Navázání na již vytvořenou lokalitu č. 2 s respektováním zásadní sousední historické zástavby lokality č. 1. Vytvořit tak vhodné doplnění zbývající zástavby spíše se vymezující vůči lokalitě č. 3
- Jedná se o velikost lokality s vhodným počtem objektů maximálně dvou typologických druhů jako je moderní stavení nebo tři vhodných individuálních rodinných domů izolovaných.
- Uliční čára nepravidelná, zástavba může ustupovat a nemusí být souvislá.
- Výšková hladina staveb jedno nadzemní podlaží s možností obytného podkroví.

**Doplňující podmínky  
pro umístování staveb  
v ploše III**

- Orientace hřebene střechy může být nepravidelná, nicméně je nutné respektovat stavební čáru.
- Navázání na již vytvořené lokality č. 3 a 6. Nová plocha definovaná podél hlavní páteřní komunikace, která historicky měla zásadní vliv pro formování lokalit č. 1 a 2. Nově vytvořit vhodné doplnění zbývajících zástavby spíše se vymezující vůči sousední lokalitě č. 3.
- Nevytvářet slepou uliční síť nebo ulice městského charakteru.
- Stavební čarou respektovat orientaci k hlavní silnici a provést jako stavební čáru otevřenou, od níž zástavba nesmí ustupovat a nemusí být souvislá.
- Respektovat trasu původní stavební čáry přebíranou vždy od okolních objektů v řadě.
- Výšková hladina staveb v ploše jedno nadzemní podlaží s možností obytného podkroví.
- Orientace štitovou stranou vůči vzniklému veřejnému prostranství.
- Vytvořit pravidelný rastr ulic (veřejného prostranství s eliminací slepých/neprůjezdných ulic s přesahem do plochy označené číslem IV.



**Fotografie zástavby v lokalitě – část lokality jižně od historické zástavby**



**Fotografie zástavby v lokalitě – část lokality severně od historické zástavby**



### 3.5 LOKALITY A PLOCHY SÍDLA ŠINDLOVY DVORY

#### 3.5.1 HISTORICKÁ ZÁSTAVBA ŠINDLOVY DVORY

**4**

*platí pro lokalitu označenou číslem 4*



<b>Popis charakteru zástavby</b>	Jedná se o polohu původně klasické návěsí obce. Návěs je klasická uzavřená zástavbou s pauzami a má významné velkorysé pojetí s kapličkou uprostřed. Hlavní průjezd je vždy v jednom směru podél historické stopy cesty. Většina objektů je orientována podélně vůči průjezdné silnici III. třídy a dále kolmou štítovou orientací po obvodě návsi.
<b>Stavby</b>	Samostatné stavby historických statků, souvislá řadová zástavba jednotlivých objektů mezi sebou spojených štítovou zdí
<b>Půdorysy</b>	Dvorcové trojstranné statky. Longitudiální obdélné hmoty. Dále čtverec a obdélník.
<b>Tvary střech</b>	Sedlové, ojediněle polovalbové.
<b>Hmoty</b>	Převažuje protáhlá kvádrová hmota v longitudiálních dimenzích. Na nižším patru po římsu je nasazena dominantní plocha střechy, která je ke hmotě stejné nebo větší výšky. Některé hmoty jsou obvodově komponovány a tvoří klasický uzavřený statek tvaru U.
<b>Orientace hřebeny střechy</b>	Orientace štítovou stranou vůči veřejnému prostranství – návsi. Dále pak podélnou okapovou stranou vůči průjezdné silnici.
<b>Podlažnost (výšková hladina)</b>	Jedno až dvě nadzemní podlaží.
<b>Stavební čára</b>	Stavební čára uzavřená, od níž zástavba nesmí ustupovat a musí být souvislá.
<b>Atypické stavby</b>	V lokalitě se nachází několik pro ni atypických staveb <ul style="list-style-type: none"> <li>• Přístavba původního statku – penzion v jižní části lokality. Jedná se radikální a hmotově přehnanou hmotu plnou různých přístaveb a přílepků.</li> </ul>



- Kaplička v centrální části návsi.



**Základní podmínky pro umístění staveb nových, dostavbě proluk nebo změně stávajících staveb v lokalitě**

- Respektovat stavební čáru uzavřenou.
- Nové stavby hlavní při dostavbě proluk nebo změny stávajících staveb hlavních nesmí svou výškou přesáhnout nejvyšší výšku staveb hlavních na sousedních pozemcích.
- Přípustné jsou pouze šikmé střechy. Ploché střechy jsou vyloučeny.
- Přípustná je výstavba izolovaných rodinných domů tvořící/spoluutvářející souvislou zástavbu (řadu) domů. Nepřípustné jsou dvojdomky, řadové rodinné domy a rodinné domy o více jak dvou bytových jednotkách.
- Při umístění staveb nových, dostavbě proluk nebo změně stávajících staveb je nutné zohlednit charakter historické zástavby.

**Fotografie zástavby v lokalitě**



### 3.5.2 PŮVODNÍ ZÁSTAVBA JEDNO AŽ DVOUPODLAŽNÍ ŠINDLOVY DVORY

**5**

*platí pro lokalitu označenou číslem 5*



**Popis charakteru zástavby**

Jedná se o výstavbu solitérní, převážně izolovanými RD ojediněle vytvářející dvojdomy nebo navazující souvislou zástavbu. Do historické stopy zástavby je vložena vždy kolmá ulice na silnici 14330. Lokalitám se významově a hmotově vymyká historická budova ZŠ.

Menší enkláva původní zástavby se nachází v jižní části Šindlových Dvorů, u Šindlovského rybníka a západně při hranici s místní částí Mokré.

**Stavby**

Převažují izolované rodinné domy, ojediněle dvojdomy. Ojediněle rodinné domy v některých částech lokality vytváří sevřenou zástavbu tvořící souvislou zástavbu (řadu) domů. V těchto případech se jedná o dva nebo tři rodinné domy nebo více objektů na sebe navazující.

**Půdorysy**

Obdélníkový, čtvercový nebo tvaru písmene L.

**Tvary střech**

Šikmé střechy sedlové, valbové nebo polovalbové.

**Hmoty**

Převažuje kvádrová hmota nebo se čtvercovou základnou v poměrech od 1:1 do 1:3, případně shluk a kombinace těchto tvarů. Hmota kvádrů opatřená nejčastěji sedlovou střechou. Opticky pak díky členitosti hmot objektů jsou tyto vnímané v ulici jako odlehčené.

**Orientace hřebeny střechy**

Orientace nepravidelná, nejvíce podélnou okapovou stranou s výjimečně štítovou stranou vůči veřejnému prostranství, komunikaci.

**Podlažnost (výšková hladina)**

Jedno až dvě nadzemní podlaží.

**Stavební čára**

Stavební čára volná, od níž zástavba smí ustupovat a nemusí být souvislá.

**Atypické stavby**

V lokalitě se nachází několik pro ni atypických staveb

- Budova základní školy. Přiznané hrázdění v podkrovní části a zdobnost ukazuje na Německý styl objektu, a i tehdejší převažující obyvatelé v oblasti. Třípodlažní mohutný objekt s jasně čitelným tvaroslovím odkazující jednoznačně na budovu školy.



**Základní podmínky pro umístění staveb nových, dostavbě proluk nebo změně stávajících staveb v lokalitě**

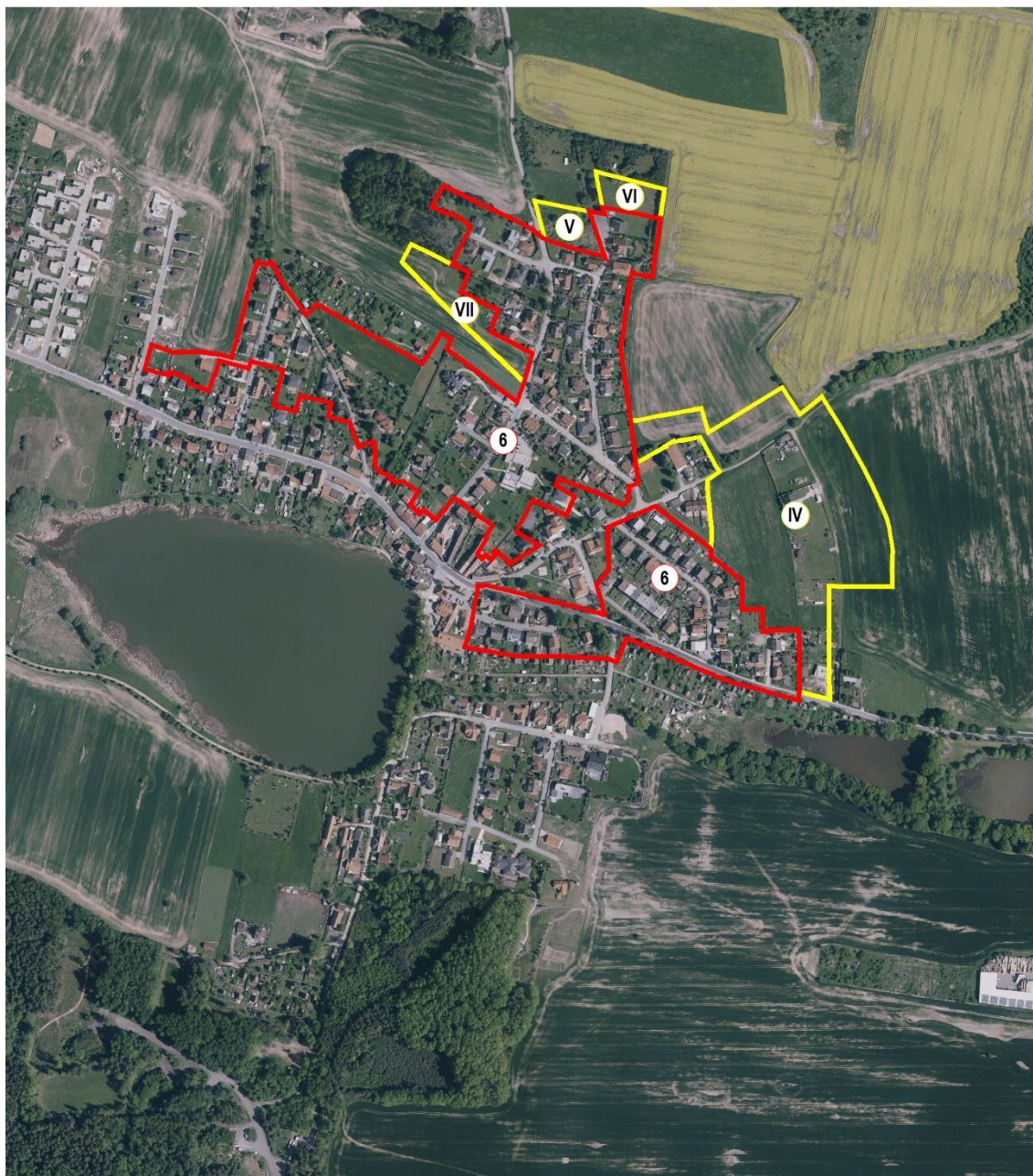
- Nové stavby hlavní při dostavbě proluk nebo změny stávajících staveb hlavních nesmí svou výškou přesáhnout nejvyšší výšku staveb hlavních na sousedních pozemcích. Případně vyšší objekty oproti sousedním je nutné náležitě textově a graficky zdůvodnit.
- Přípustné jsou pouze šikmé střechy.
- Přípustná je výstavba izolovaných rodinných domů nebo dvojdomků. V návaznosti na stávající souvislou zástavbu jsou přípustné rodinné domy tvořící/spoluutvářející souvislou zástavbu (řadu) domů. Nepřípustné jsou rodinné domy o více jak dvou bytových jednotkách. V případě výstavby dvojdomku je přípustná jedna bytová jednotka na jeden objekt oddělený štítovou zdí.

**Fotografie zástavby v lokalitě**



**3.5.3 NOVODOBÁ ZÁSTAVBA ŠINDLOVY DVORY (90. LÉTA)****6**

*platí pro lokalitu označenou číslem 6*  
*platí pro plochy označené číslem IV, V, VI a VII*





<b>Popis charakteru zástavby</b>	Jedná se o novější výstavbu převážně z 80. – 90. let minulého století buď více zahuštěnější struktury (část lokality navazující na východní okraj historické zástavby) nebo rozvolněnější struktury (část lokality navazující na severní okraj historické zástavby), převážně izolovaných rodinných ojediněle řadových rodinných domů nebo dvojdomků.
<b>Stavby</b>	Převažují izolované rodinné domy, ojediněle řadové rodinné domy nebo dvojdomy.
<b>Půdorysy</b>	Obdélníkový nebo čtvercový.
<b>Tvary střech</b>	Sedlové, polovalbové, valbové a ploché.
<b>Hmoty</b>	Kombinace hranolů se čtvercovou nebo obdélníkovou základnou převážně se sedlovými střechami.
<b>Orientace hřebeny střechy</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• V části lokality navazující na severní okraj historické zástavby orientace podélnou i štítovou stranou vůči veřejnému prostranství.</li> <li>• V části lokality navazující na východní okraj historické zástavby převažuje orientace štítovou stranou vůči veřejnému prostranství, méně pak podélnou stranou.</li> </ul>
<b>Podlažnost (výšková hladina)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• V části lokality navazující na severní okraj historické zástavby převažuje jedno nadzemní podlaží.</li> <li>• V části lokality navazující na východní okraj historické zástavby převažuje jedno nebo dvě nadzemní podlaží.</li> </ul>
<b>Stavební čára</b>	Stavební čára otevřená, od níž zástavba nesmí ustupovat a nemusí být souvislá.
<b>Atypické stavby</b>	<p>V lokalitě se nachází několik pro ni atypických staveb</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Budova mateřské školy. Ve formě pavilonového typu objektu s jednotlivými objekty propojenými spojovací krytou chodbou. Jedná se o klasickou sestavu pavilonového typu škol stavěných od 60.tých let 20. století. Tři pavilony jsou přízemní objekty s plochou střechou.</li> </ul>



**Základní podmínky pro umístění staveb nových, dostavbě proluk nebo změně stávajících staveb v lokalitě a plochách**

- Respektovat stavební čáru otevřenou.
- Nové stavby hlavní při dostavbě proluk nebo změny stávajících staveb hlavních nesmí svou výškou přesáhnout nejvyšší výšku staveb hlavních na sousedních pozemcích.
- Přípustné jsou ploché i šikmé střechy.
- Přípustná je výstavba pouze izolovaných rodinných domů. Nepřípustné jsou dvojdomky, řadové rodinné domy a rodinné domy o více jak jedné bytové jednotce.
- Při umístění staveb hlavních nesmí dojít ke vzniku souvislé zástavby (řady) domů.

**Doplňující podmínky pro umístění staveb v ploše IV**

- Navázání na již vytvořené lokality č. 6 a 7. Nově vytvořit vhodné doplnění zbývající zástavby spíše se vymežující vůči sousední lokalitě č.7.
- Nevytvářet slepou uliční síť nebo ulice městského charakteru.
- Stavby umísťovat tak, aby byla vytvořena stavební čára otevřená.
- Respektovat trasu původní stavební čáry přebíranou vždy od okolních objektů v řadě.
- Výšková hladina staveb v ploše jedno nadzemní podlaží s možností obytného podkroví.
- Orientace štítovou stranou vůči veřejnému prostranství.
- Vytvořit pravidelný rastr ulic (veřejného prostranství s eliminací slepých/neprůjezdných ulic s přesahem do plochy označené číslem III. Rast by měl být koncipován jako pravoúhlá síť komunikací vůči silnici třetí třídy a silnici vedoucí severovýchodním směrem ze Šindlových Dvorů.

**Doplňující podmínky pro umístění staveb v plochách V, VI a VII**

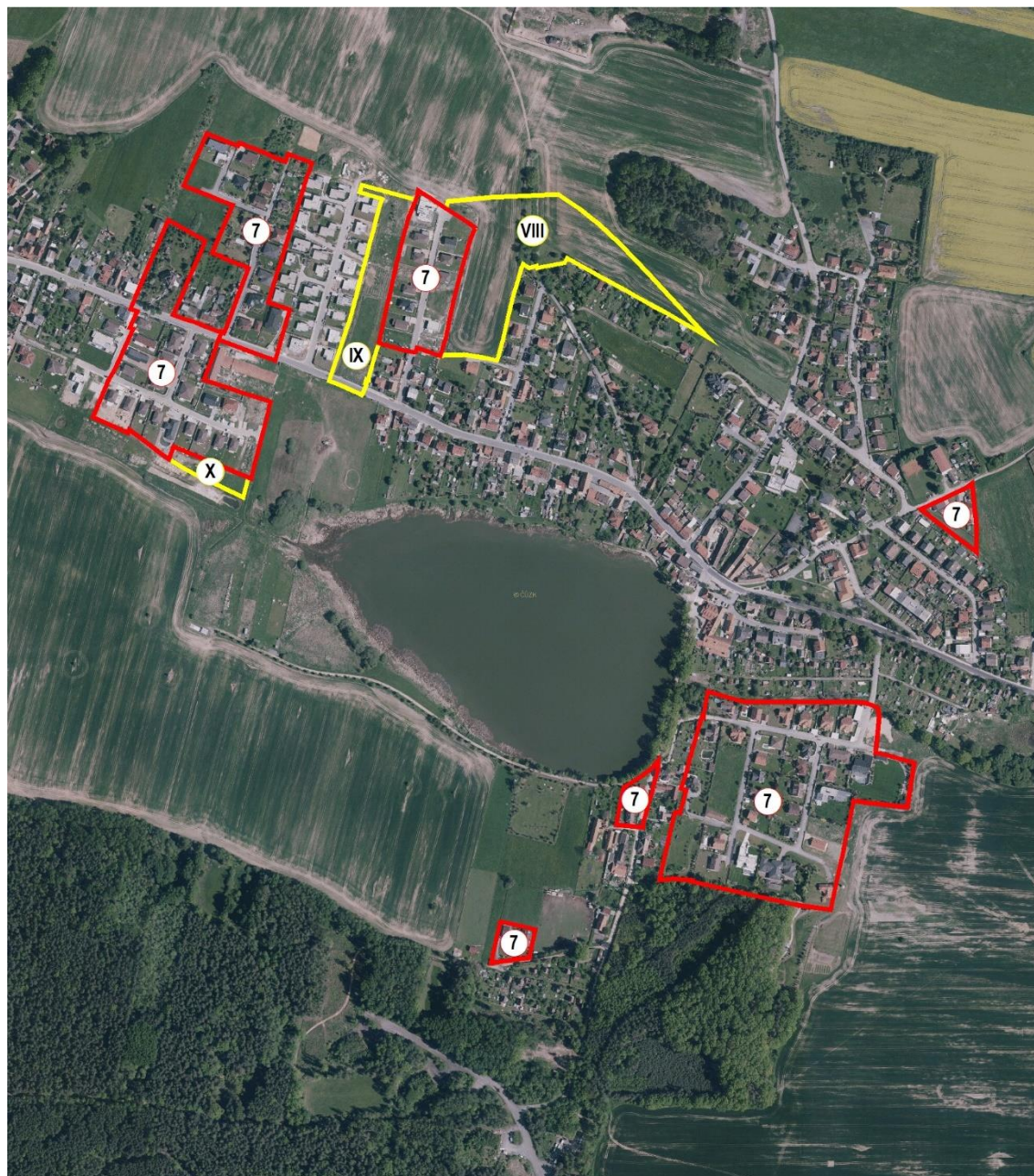
- Navázání na již vytvořenou lokalitu č. 6. Nově vytvořit vhodné doplnění zbývající zástavby v přirozeném navázání na již začatou síť komunikací a parcel.
- V případě ploch č. V a č. VI se jedná o doplnění max. dvou objektů izolovaného typu rodinného domu.
- V případě plochy č. VII se jedná o vhodné doplnění dle definovaného nepravidelného tvaru v počtu max. tří až čtyř objektů izolovaného typu rodinného domu.
- Stavby umísťovat tak, aby byla vytvořena stavební čára otevřená.
- Respektovat trasu původní stavební čáry přebíranou vždy od okolních objektů v řadě.
- Výšková hladina staveb v ploše jedno nadzemní podlaží s možností obytného podkroví.
- Orientace hřebene střechy může být nepravidelná, nicméně je nutné respektovat stavební čáru.

**Fotografie zástavby v lokalitě navazující na východní okraj historické zástavby****Fotografie zástavby v lokalitě navazující na severní okraj historické zástavby**

### 3.5.4 NOVODOBÁ ZÁSTAVBA ŠINDLOVY DVORY

**7**

*platí pro lokalitu označenou číslem 7*  
*platí pro plochy označené číslem VIII, IX a X*



<b>Popis charakteru zástavby</b>	Jedná se o nejnovější výstavbu rozvolněnější struktury převážně izolovaných rodinných domů. Síť ulic je v jižní části navržena jako pravidelná uliční síť periferního městského charakteru. Absence názvů ulic v kombinaci s neprůjezdným územím se stává pro návštěvníka lokality matoucím a tento se stává dezorientovaný.
<b>Stavby</b>	Převažují izolované rodinné domy, méně pak dvojdomky (v jižní a západní části Šindlových Dvorů) nebo zcela ojediněle řadové rodinné domy (v severovýchodní části Šindlových Dvorů)
<b>Půdorysy</b>	Obdélníkový, čtvercový nebo tvaru písmene L, Z, T a případně jiných do sebe vetknutých tvarů.
<b>Tvary střech</b>	Sedlové, polovalbové, valbové a ploché.
<b>Hmoty</b>	Kombinace hranolů se čtvercovou nebo obdélníkovou základnou převážně se sedlovými střechami a polovalbovými střechami, ojediněle s plochými střechami.
<b>Orientace hřebeny střechy</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• V části lokality v jižní části Šindlových Dvorů orientace podélnou i štítovou stranou vůči veřejnému prostranství.</li> <li>• V části lokality ve střední části Šindlových Dvorů orientace štítovou stranou vůči veřejnému prostranství.</li> <li>• V části lokality v západní části Šindlových Dvorů orientace podélnou i štítovou stranou vůči veřejnému prostranství.</li> </ul>
<b>Podlažnost (výšková hladina)</b>	Převažuje jedno nadzemní podlaží, ojediněle, zejména v případě plochých střech se vyskytují dvě nadzemní podlaží.
<b>Stavební čára</b>	Převládá stavební čára otevřená, od níž zástavba nesmí ustupovat a nemusí být souvislá.
<b>Základní podmínky pro umístění staveb nových, dostavbě proluk nebo změně stávajících staveb v lokalitě a plochách</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Respektovat stavební čáru otevřenou.</li> <li>• Nové stavby hlavní při dostavbě proluk nebo změny stávajících staveb hlavních nesmí svou výškou přesáhnout nejvyšší výšku staveb hlavních na sousedních pozemcích.</li> <li>• Přípustná je výstavba pouze izolovaných rodinných domů. Nepřípustné jsou řadové rodinné domy a rodinné domy o více jak jedné bytové jednotce. Výstavba dvojdomků je možná pouze v ploše 8. V případě výstavby dvojdomku je přípustná jedna bytová jednotka na jeden objekt oddělený štítovou zdí.</li> <li>• Při umístění staveb hlavních nesmí dojít ke vzniku souvislé zástavby (řady) domů.</li> </ul>

### **Doplňující podmínky pro umístování staveb v ploše VIII**

- Navázání na již vytvořené lokality č. 6, 7 a 12. Nová plocha definovaná bez návazností na předchozí hranice výstavby a bez dalších definovatelných souvislostí.
- Nově vytvořit vhodné doplnění zbývající zástavby spíše se vymežující vůči sousední lokalitě č. 12.
- Nevytvářet slepou uliční síť nebo ulice městského charakteru.
- Stavby umísťovat tak, aby byla vytvořena stavební čára otevřená.
- Výšková hladina staveb v ploše jedno nadzemní podlaží s možností obytného podkroví.
- Orientace podélnou stranou vůči veřejnému prostranství.
- Přípustné jsou pouze šikmé střechy.
- Vytvořit rastr ulic (veřejného prostranství s eliminací slepých/neprůjezdných ulic

### **Doplňující podmínky pro umístování staveb v ploše IX**

- Navázání na již vytvořené lokality č. 7 a 8. Nová plocha definovaná jako doplnění zbývající proluky území.
- Nově vytvořit vhodné doplnění zbývající zástavby spíše se vymežující vůči sousední lokalitě č. 8.
- Respektovat orientaci k hlavní silnici a provést tradiční napojení veřejného prostoru na stávající silnici.
- Stavby umísťovat tak, aby byla vytvořena stavební čára otevřená.
- Výšková hladina staveb v ploše jedno nadzemní podlaží s možností obytného podkroví.
- Orientace štítovou stranou vůči veřejnému prostranství.
- Přípustné jsou ploché i šikmé střechy.

### **Fotografie zástavby v části lokality v jižní části Šindlových Dvorů**





**Fotografie zástavby v části lokality ve střední části Šindlových Dvorů**



**Fotografie zástavby v části lokality v západní části Šindlových Dvorů**







### 3.5.5 NOVODOBÁ ZÁSTAVBA ŠINDLOVY DVORY (ENKLÁVA PLOCHÝCH STŘECH)

**8**

*platí pro lokalitu označenou číslem 8*



**Popis charakteru zástavby**

Jedná se o nejnovější výstavbu rozvolněnější struktury izolovaných rodinných domů pouze s plochými střechami. Typologicky jsou objekty opakujícím se developerským projektem dodělaných pouze vlastními majiteli k obrazu svému, a tedy i často zcela nejednotnému a chaotickému. Díky svahovitému terénu dochází k terasovitému efektu hlavní hmoty s terasou objektu v blízkosti střechy objektu sousedního. Celkově tak jednotlivé objekty působí jako dva terasové bytové objekty oddělené slepou ulicí.

**Stavby**

Izolované rodinné domy s ambicí pasivního typu objektu.

**Půdorysy**

Sestava dvou obdélníků tvořících tvar písmene Z a případně jiných do sebe vetknutých tvarů.

**Tvary střech**

Ploché.

**Hmoty**

Jednopodlažní hranoly s plochými střechami tvořenými dvěma do sebe vetknutými obdélníky. Hlavní hmota objektu je jakoby zatěžkána masivní atikou střechy. Celkově působí objekty nízkým nehmotným dojmem.

**Orientace hřebeny střechy**

Jedná se o ploché střechy.

**Podlažnost (výšková hladina)**

Jedno nadzemní podlaží.

**Stavební čára**

Převládá stavební čára otevřená, od níž zástavba nesmí ustupovat a nemusí být souvislá.

**Základní podmínky pro umístění staveb nových, dostavbě proluk nebo změně stávajících staveb v lokalitě**

- Respektovat stavební čáru otevřenou.
- Nové stavby hlavní při dostavbě proluk nebo změny stávajících staveb hlavních nesmí svou výškou přesáhnout nejvyšší výšku staveb hlavních na sousedních pozemcích.
- Přípustné jsou pouze ploché střechy.
- Přípustná je výstavba pouze izolovaných rodinných domů. Nepřípustné jsou řadové rodinné domy, dvojdomky a rodinné domy o více jak dvou bytových jednotkách.
- Při umístění staveb hlavních nesmí dojít ke vzniku souvislé zástavby (řady) domů.

**Fotografie zástavby v lokalitě**



## 3.6 LOKALITY A PLOCHY SÍDLA MOKRÉ

### 3.6.1 HISTORICKÁ ZÁSTAVBA MOKRÉ

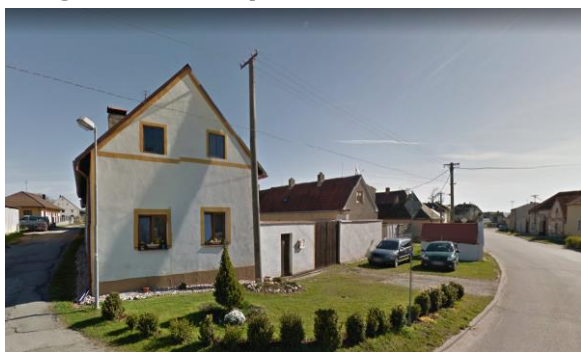
**9**

*platí pro lokalitu označenou číslem 9*



<b>Popis charakteru zástavby</b>	Jedná se o polohu klasické návěsí malé obce. Návěs je klasická uzavřená zástavbou s pauzami. Hlavní průčelí je vždy v jednom směru podél historické stopy cesty. Většina objektů je orientována kolmo, štítovou stranou vůči návsi. Dále pak podél cesty se objekty orientují podélnou okapovou stranou.
<b>Stavby</b>	Izolované stavby historických statků.
<b>Půdorysy</b>	Dvorcový (čtyřstranný) statek na návsi nebo velice podlouhlé obdélníky.
<b>Tvary střech</b>	Sedlové, polovalbové.
<b>Hmoty</b>	Převažuje protáhlá kvádrová hmota v longitudiálních dimenzích. Na nižším patru po římsu je nasazena dominantní plocha střechy, která je ke hmotě stejné výšky.
<b>Orientace hřebeny střechy</b>	Orientace štítovou stranou směrem do návsi nebo podélnou stranou vůči veřejnému prostranství průjezdné komunikace.
<b>Podlažnost (výšková hladina)</b>	Jedno nadzemní podlaží s obytným podkrovím.
<b>Stavební čára</b>	Stavební čára otevřená, od níž zástavba nesmí ustupovat a nemusí být souvislá.
<b>Základní podmínky pro umístění staveb nových, dostavbě proluk nebo změně stávajících staveb v lokalitě</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Respektovat stavební čáru otevřenou.</li> <li>• Nové stavby hlavní při dostavbě proluk nebo změny stávajících staveb hlavních nesmí svou výškou přesáhnout nejvyšší výšku staveb hlavních na sousedních pozemcích.</li> <li>• Přípustné jsou pouze šikmé střechy. Ploché střechy jsou vyloučeny.</li> <li>• Přípustná je výstavba izolovaných rodinných domů tvořící/spoluutvářející souvislou zástavbu (řadu) domů. Nepřípustné jsou dvojdomky, řadové rodinné domy a rodinné domy o více jak dvou bytových jednotkách.</li> <li>• Při umístění staveb nových, dostavbě proluk nebo změně stávajících staveb je nutné zohlednit charakter historické zástavby.</li> </ul>

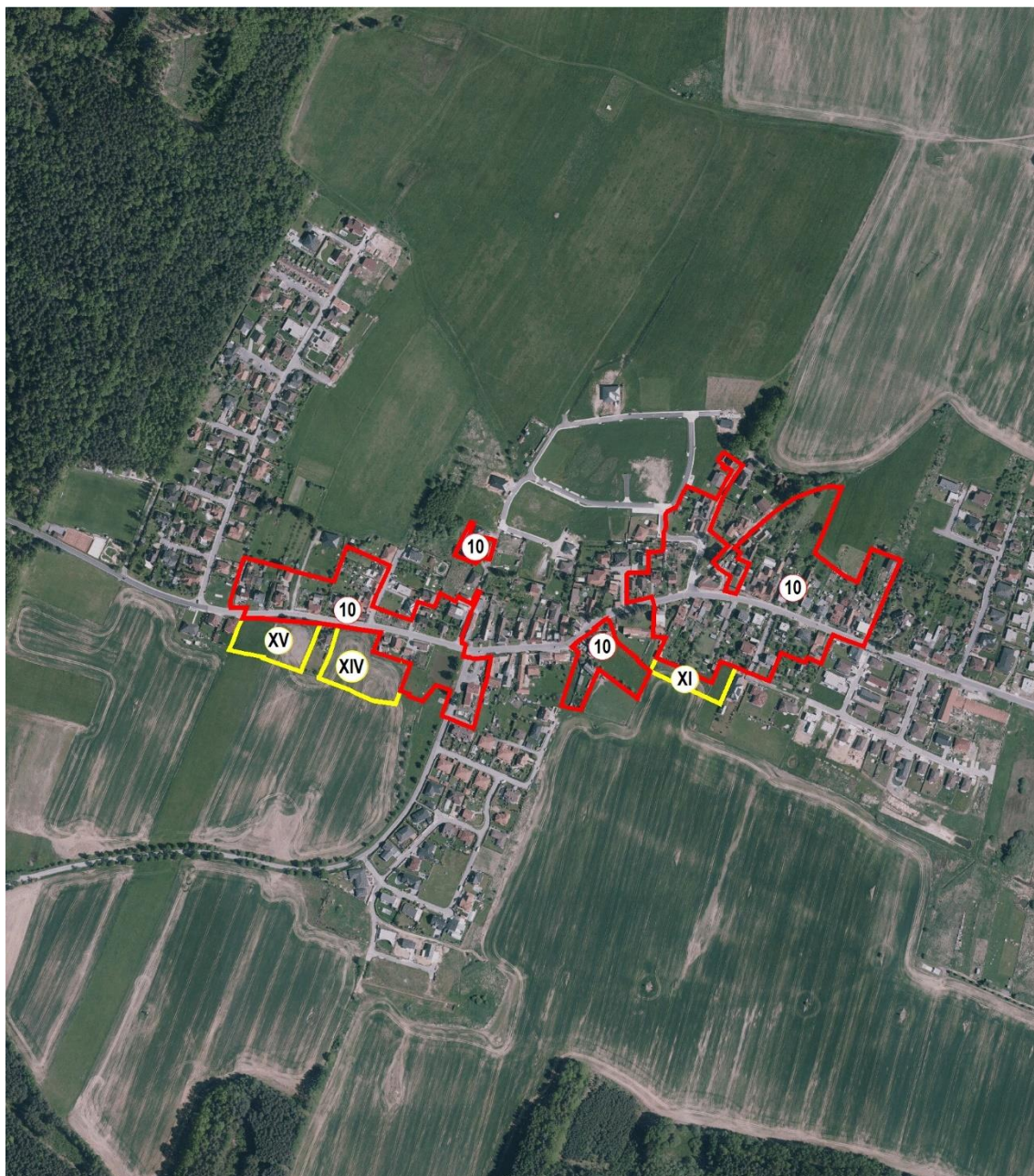
### Fotografie zástavby v lokalitě



### 3.6.2 PŮVODNÍ ZÁSTAVBA JEDNO AŽ DVOUPODLAŽNÍ MOKRÉ

**10**

*platí pro lokalitu označenou číslem 10*  
*platí pro plochy označené číslem XI, XIV a XV*



<b>Popis charakteru zástavby</b>	Jedná se o výstavbu převážně izolovaných rodinných domů, místy vytvářejících i souvislou zástavbu. Nejčastější typ objektu je ze 60.ých let a dále se zde nachází průřez lety 80. – 90.ých s tím, že tyto objekty byly realizované jako dostavby proluk.
<b>Stavby</b>	Převažují izolované rodinné domy. Ojedinele rodinné domy v některých částech lokality vytváří sevřenou zástavbu tvořící souvislou zástavbu (řadu) domů. V těchto případech se jedná o dva nebo tři rodinné domy na sebe navazující.
<b>Půdorysy</b>	Obdélníkový, čtvercový.
<b>Tvary střech</b>	Šikmé střechy sedlové, valbové nebo polovalbové. Vyskytují se i ploché střechy.
<b>Hmoty</b>	Převažuje kvádrová hmota se čtvercovou základnou v poměrech od 1:1 do 1:2, případně shluk a kombinace těchto tvarů. Hmota kostky opatřená nejčastěji sedlovou střechou je někde doplněna o dominantní vikýř, který je pokračující formování hmoty domu nasazený rovnou na hlavní fasádu jako její vertikální pokračování. Opticky pak díky této členitosti hmoty objektů jsou vnímané v ulici jako odlehčené. Dále se v lokalitách nachází hmoty s plochými střechami ze 70. – 80.ých let.
<b>Orientace hřebeny střechy</b>	Orientace nepravidelná, podélnou i štítovou stranou vůči veřejnému prostranství, komunikaci.
<b>Podlažnost (výšková hladina)</b>	Jedno až dvě nadzemní podlaží.
<b>Stavební čára</b>	Stavební čára volná, od níž zástavba smí ustupovat a nemusí být souvislá.
<b>Základní podmínky pro umístění staveb nových, dostavbě proluk nebo změně stávajících staveb v lokalitě a plochách</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nové stavby hlavní při dostavbě proluk nebo změny stávajících staveb hlavních nesmí svou výškou přesáhnout nejvyšší výšku staveb hlavních na sousedních pozemcích.</li> <li>• Přípustné jsou pouze šikmé střechy.</li> <li>• Přípustná je pouze výstavba izolovaných rodinných domů nebo dvojdomků. V návaznosti na stávající souvislou zástavbu jsou přípustné rodinné domy tvořící/spoluutvářející souvislou zástavbu (řadu) domů. Nepřípustné jsou rodinné domy o více jak dvou bytových jednotkách. V případě výstavby dvojdomku je přípustná jedna bytová jednotka na jeden objekt oddělený štítovou zdí.</li> </ul>
<b>Doplňující podmínky pro umístění staveb v plochách XIV a XV</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Navázání na již vytvořené lokality č. 10 a 11. Nové plochy definované podél hlavní páteřní komunikace, která historicky měla zásadní vliv pro formování lokalit č. 9 a 10. Nově vytvořit vhodné doplnění zbývajících zástavby.</li> <li>• Nevytvářet slepou uliční síť.</li> </ul>



- Stavební čarou respektovat orientaci k hlavní silnici a provést jako stavební čaru otevřenou, od níž zástavba nesmí ustupovat a nemusí být souvislá.
- Respektovat trasu původní stavební čáry přebíranou vždy od okolních objektů v řadě.
- Výšková hladina staveb v ploše jedno nadzemní podlaží s možností obytného podkroví.
- Orientace podélnou i štítovou stranou vůči veřejnému prostranství.
- Stavby umisťovat tak, aby se podílely na tvorbě veřejného prostoru, veřejný prostor spoluutvářely, nevymezovali se vůči němu negativně.

### Fotografie zástavby v lokalitě





### 3.6.3 NOVODOBÁ ZÁSTAVBA MOKRÉ

**11**

*platí pro lokalitu označenou číslem 11  
platí pro plochy označené číslem XII, XIII a XVI*



<b>Popis charakteru zástavby</b>	Jedná se o nejnovější výstavbu místy více zahuštěnější struktury (severozápadní část lokalita a jižní část lokality navazující na historickou zástavbu) nebo rozvolněnější struktury (ostatní část lokality), převážně izolovaných rodinných, ojediněle řadových rodinných domů (severozápadní část lokality). Lokalita je značně neurčitého charakteru s řadou vlivů dle trendů k datu vzniku jednotlivé výstavby.
<b>Stavby</b>	Převažují izolované rodinné domy, méně pak dvojdomky (zejména jižní část lokality navazující na historickou zástavbu) nebo zcela ojediněle řadové rodinné domy (severozápadní část lokality).
<b>Půdorysy</b>	Obdélníkový, čtvercový nebo tvaru písmene L, T a případně jiných do sebe vetknutých tvarů.
<b>Tvary střech</b>	Sedlové, polovalbové, valbové a ploché.
<b>Hmoty</b>	Kombinace jednopodlažních a dvoupodlažních hranolů s šikmými střechami, někdy také plochými. Hlavní hmota objektu je čtverovém a na obdélném půdorysu v poměru 1:1 až 1:2.
<b>Orientace hřebeny střechy</b>	Různá, neucelená
<b>Podlažnost (výšková hladina)</b>	Převažuje jedno nadzemní podlaží nebo jedno nadzemní podlaží s využitým podkrovím.
<b>Stavební čára</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Převládá stavební čára otevřená, od níž zástavba nesmí ustupovat a nemusí být souvislá.</li> <li>• V lokalitě navazující severně na historickou zástavbu a v severozápadní části lokality se vyskytuje i stavební čára volná, od níž zástavba smí ustupovat a nemusí být souvislá.</li> </ul>
<b>Základní podmínky pro umístění staveb nových, dostavbě proluk nebo změně stávajících staveb v lokalitě a plochách</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Tam, kde lze identifikovat stavební čáru otevřenou, je nutné ji respektovat.</li> <li>• Nové stavby hlavní při dostavbě proluk nebo změny stávajících staveb hlavních nesmí svou výškou přesáhnout nejvyšší výšku staveb hlavních na sousedních pozemcích.</li> <li>• Přípustné jsou ploché i šikmé střechy.</li> <li>• Přípustná je výstavba izolovaných rodinných domů a dvojdomků. Nepřípustné jsou řadové rodinné domy a rodinné domy o více jak jedné bytové jednotce. V případě výstavby dvojdomku je přípustná jedna bytová jednotka na jeden objekt oddělený štítovou zdí.</li> <li>• Při umístění staveb hlavních nesmí dojít ke vzniku souvislé zástavby (řady) domů.</li> </ul>

**Doplňující podmínky  
pro umístění staveb  
v plochách XII a XIII**

- Navázání na již vytvořené lokality č. 7, 10 a 11. Nově vytvořit vhodné doplnění zbývající zástavby spíše se vymežující vůči sousední lokalitě č.11.
- Nevytvářet slepou uliční síť nebo ulice městského charakteru
- Stavby umisťovat tak, aby byla vytvořena stavební čára otevřená.
- Výšková hladina staveb v ploše jedno nadzemní podlaží s možností obytného podkroví.
- Orientace podélnou i štítovou stranou vůči veřejnému prostranství.
- Vytvořit pravidelný rastr ulic (veřejného prostranství s eliminací slepých/neprůjezdných ulic.

**Fotografie zástavby v lokalitě – západní a severní část lokality**





**Fotografie zástavby v lokalitě – jižní část lokality**



**Fotografie zástavby v lokalitě – východní část lokality**

### 3.7 LOKALITY A PLOCHY OSTATNÍ

#### 3.7.1 ZAHRÁDKÁŘSKÉ OSADY

**12**

*platí pro lokalitu označenou číslem 12*

*platí pro plochy označené číslem XVII*





<b>Popis charakteru zástavby</b>	Ve správním území obce Litvínovice se jedná o tři větší lokality zahrádkářských osad, a to v sídle Šindlovy Dvory, v jižní části správního území Litvínovice a v návaznosti na Stecherův mlýn jižně.
<b>Stavby</b>	Převažují rekreační chaty pro rodinnou rekreaci o jednom nadzemním podlaží a velikostí cca. 30 m <sup>2</sup> . Ojedinele se můžou vyskytovat i objekty větší ve snaze jejich přestaveb na objekty pro trvalé bydlení. Nicméně takovéto objekty vždy svým zjevem vybočující z charakteru staveb vyskytujících se v zahrádkářské osadě. V případě sídla Šindlovy Dvory mají rekreační chaty poměrně jednotný charakter.
<b>Půdorysy</b>	Obdélníkový, čtvercový.
<b>Tvary střech</b>	Sedlové, ojedinele ploché.
<b>Hmoty</b>	Kombinace více drobných staveb na jednom pozemku převážně klasického chatkového charakteru. Některé hmoty úžlabních sedlových objektů jednopodlažních se šikmými střechami. Většina objektů obdélném půdorysu v poměru 1:2 blíží se 1:1.
<b>Orientace hřebeny střechy</b>	Orientace podélnou nebo štítovou stranou vůči veřejnému prostranství.
<b>Podlažnost (výšková hladina)</b>	Převažuje jedno nadzemní podlaží, mnohdy s využitým podkrovím.
<b>Stavební čára</b>	Převládá stavební čára volná, od níž zástavba smí ustupovat a nemusí být souvislá.
<b>Základní podmínky pro umístění staveb nových, dostavbě proluk nebo změně stávajících staveb v lokalitě a plochách</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nové stavby hlavní při dostavbě proluk nebo změny stávajících staveb hlavních nesmí svou výškou přesáhnout nejvyšší výšku staveb hlavních na sousedních pozemcích.</li> <li>• Přípustné jsou ploché i šikmé střechy.</li> <li>• Přípustná je výstavba pouze izolovaných jednopodlažních rekreačních chat, alternativně mezonetových s možností obytného podkroví.</li> <li>• Nepřípustné jsou izolované rodinné domy, dvojdomky nebo řadové rodinné domy.</li> <li>• S ohledem na charakter stávajících rekreačních objektů by jejich půdorysný rozměr neměl přesáhnout 40 m<sup>2</sup>.</li> <li>• Stavby rekreačních chat musí svou půdorysnou velikostí respektovat stávající rekreační chaty na sousedních pozemcích.</li> </ul>
<b>Doplňující podmínky pro umístění staveb v ploše XVII</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nová plocha definovaná bez návazností na předchozí hranice výstavby a bez dalších definovatelných souvislostí. Umístěním se jedná o navázání na již vytvořenou lokalitu č. 7.</li> <li>• Nevytvářet slepou uliční síť nebo ulice městského charakteru.</li> </ul>

- Vhodné doplnění dle definovaného tvaru je v počtu max. pěti objektů chatkového typu.
- Stavby umisťovat tak, aby byla vytvořena stavební čára otevřená.
- Výšková hladina staveb v ploše jedno nadzemní podlaží s možností obytného podkroví.
- Orientace štítovou stranou vůči veřejnému prostranství.

### Upozornění

Současně platný územní plán ponechává pouze zahrádkářské osady v Šindlových Dvorech, zahrádkářské osady podél Vltavy v návaznosti na Stecherův mlýn a v jižní části správního území Litvínovice zahrnuje do ploch přírodních, tzn. do budoucna je jejich další rozvoj vyloučen. Stejně tak malou enklávu zahradních chatek podél silnice I/3 zahrnuje do ploch dopravní infrastruktury. Jedná se tedy o zahrádkářské osady, jejichž využití by do budoucna mělo být změněno, a to buď na plochy přírodní nebo na plochy dopravní infrastruktury. Umisťování dalších staveb nebo rozvoj těchto zahrádkářských osad je proto vyloučen. Níže obrázek umístění těchto osad s vyloučeným dalším rozvojem.



**Fotografie zástavby v lokalitě – rekreační osady v sídle Šindlovy Dvory**



**Fotografie zástavby v lokalitě – rekreační osady jižní částí správního území Litvínovice a v návaznosti na Stecherův mlýn jižně**



**3.7.2 PRŮMYSLOVÉ, SKLADOVACÍ A JINÉ AREÁLY****13***platí pro lokalitu označenou číslem 13**platí pro plochy označené číslem XVIII, XIX a XX*

<b>Popis charakteru zástavby</b>	Obecně lze charakter zástavby v této lokalitě popsat, jako zástavbu tvořenou buď halovými objekty či jinými objekty často atypické formy s různou mírou využití a rozmanitostí účelů využití nebo objekty různorodé formy a měřítka určené k plnění sportovních a rekreačních aktivit či jiného občanského vybavení. Zástavba je tvořena systémem uzavřených areálů, sestávající se z halových či jiných objektů v návaznosti na vnitřní komunikační síť areálů nebo solitérních objektů umístěných podél komunikací sídla.
<b>Stavby</b>	Převažují halové objekty či jiné objekty často atypické formy. V případě areálů pro sportovní a rekreační aktivity se může jednat o travnaté plochy doplněné potřebným vybavením např. mobiliář, sportovní vybavení, herní prvky.
<b>Půdorysy</b>	Obdélníkový, čtvercová, polygonální, atypický
<b>Tvary střech</b>	Sedlové nebo plochá
<b>Hmoty</b>	Jedná se o hmotově výrazné a vyšší hranolové objekty převážně s plochými střechami nebo se střechami mírného sklonu.
<b>Orientace hřebeny střechy</b>	Orientace hřebenů střech různorodá.
<b>Podlažnost (výšková hladina)</b>	Podlažnost velice různorodá. Od jednopodlažních nízkých objektů až po čtyřpodlažní objekty (např. Stecherův Mlýn).
<b>Stavební čára</b>	Budovy různé velikosti jsou umístěvány volně nebo v areálech, bez přímé vazby na uliční čáru.
<b>Základní podmínky pro umístění staveb nových, dostavbě proluk nebo změně stávajících staveb</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Jsou-li nové stavby či změny stávajících umístěvány v návaznosti na stávající zástavbu nesmí dojít k narušení prostorových vztahů a charakteru této navazující zástavby.</li> <li>• Přípustné jsou ploché i šikmé střechy.</li> <li>• Jsou-li nové stavby či změny stávajících umístěvány ve vazbě na veřejné prostranství, nemělo by touto novou výstavbou či změnou stávající docházet k degradaci a snížení kvality veřejných prostranství.</li> <li>• Při umístění nových staveb vyloučit umístění měřítkově a objemově se vymykajících staveb, které by mohly vytvářet negativní dominantu zejména ve vazbě na sousední zástavbu, případně panorama sídel.</li> <li>• Nesmí dojít k narušení obrazu sídla nebo krajiny nebo krajinného rázu, navrhovány budou horizontální hmoty, aby bylo zabráněno vzniku nežádoucích pohledových dominant v sídle a krajině.</li> </ul>
<b>Doplňující podmínky pro umístění staveb v plochách XVIII a XIX</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• V případě plochy XVIII se jedná o navazování na lokalitu č. 13 a tedy je vhodné zajistit plynulý přechod mezi touto původní zástavbou.</li> </ul>

- V případě plochy XIX se jedná o území v těsném sousedství areálu bývalého vojenského letiště, kde v sousedním katastru se nacházejí zahrádky s objekty zahradních domků. Do budoucna je toto území naplánované jako průmyslová zóna s vizí zcela jiných objektů.
- Pro tuto plochu je v územním plánu stanovena podmínka pořízení územního plánu na žádost. Není proto nutné stanovovat podrobnější podmínky. podélnou stranou vůči veřejnému prostranství.

**Doplňující podmínky  
pro umístování staveb  
v ploše XX**

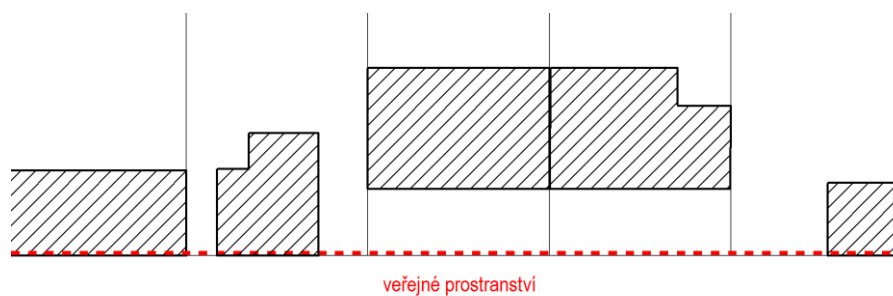
**Fotografie zástavby v lokalitě**



## 4 VYSVĚTLENÍ POUŽITÝCH POJMŮ

### 4.1 STAVEBNÍ ČÁRA

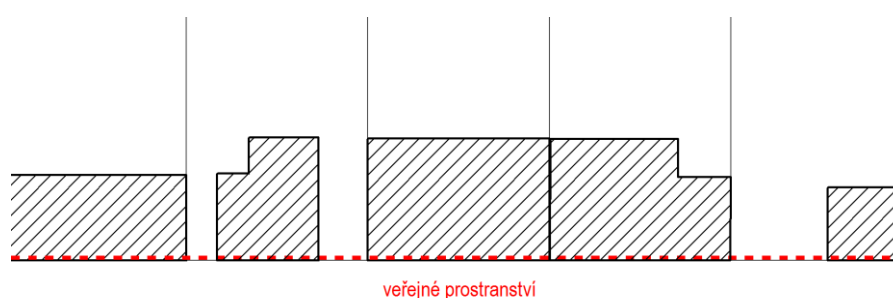
<b>stavební čára volná</b>	od níž zástavba smí libovolně ustupovat a nemusí být souvislá.
<b>stavební čára uzavřená</b>	od níž zástavba nesmí ustupovat a musí být souvislá.
<b>stavební čára otevřená</b>	od níž zástavba nesmí ustupovat a nemusí být souvislá.



*volná stavební čára*



*uzavřená stavební čára*



*otevřená stavební čára*

**Stavební čáru je možné překročit v případě:**

- do vzdálenosti 0,4 m základy, sokly, obklady fasád, stavební prvky, které architektonicky člení průčelí, zařízení a prvky a dodatečné zateplení budovy,
- korunní římsa a střecha do vzdálenosti 1,5 m,
- arkýře a vykonzolované části vyšších podlaží do vzdálenosti 1,5 m a balkony, pevné markýzy a zastřešení vstupů do vzdálenosti 1,5 m před stavební čáru za předpokladu, že jsou vzdáleny minimálně 3,5 m od sousední stavby. Tyto prvky mohou v součtu tvořit nejvýše jednu třetinu plochy fasády přilehlé k příslušné stavební čáře a nesmí překročit uliční čáru,
- vstupní části staveb nebo objekty garáží a garážových stání do vzdálenosti 5 m a výšky jednoho podlaží za předpokladu, že zároveň nepřekročí čáru uliční a nepřesáhnou (přesahem) 15 m<sup>2</sup> zastavěné plochy,
- podzemní části staveb, nepřekročí-li zároveň čáru uliční,

Žádné prvky před stavební čarou zároveň nesmí z důvodu zachování funkčnosti a využitelnosti přilehlých komunikací včetně chodníků zasahovat do průjezdního a průchozího profilu komunikace

**V situaci, kdy stavební čára ustupuje od čáry uliční, mohou stavební čáru až k čáře uliční dále přesáhnout:**

- libovolné podzemní části staveb (tedy např. garáže, sklepy apod.), přičemž za podzemní části staveb jsou dle definice považovány jen ty části staveb, které jsou zcela pod úrovní upraveného terénu (na rozdíl od podzemních podlaží);
- vstupní části staveb do vzdálenosti 3 m (s limitem zastavěné plochy a výšky jednoho podlaží tak, aby se vždy jednalo pouze o prvky doplňující průčelí).



## 4.2 VELIKOST STAVEBNÍCH POZEMKŮ

Platný územní plán Litvínovice stanovuje velikost stavebních pozemků. Tuto definuje „*dle stávající parcelace v ÚP nebo minimálně dle podmínek pro plošné využití území jednotlivých funkčních využití, v zastavěném území nelze oddělit pozemek (pro další hlavní stavbu) menší, než je stanoveno u jednotlivých funkčních typů.*”

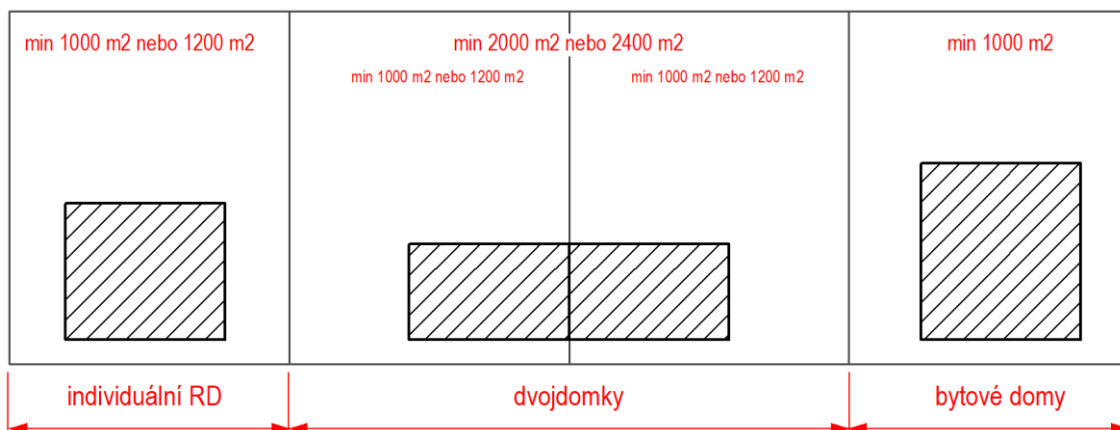
Územní plán v plochách bydlení (B) tuto stanovuje:

„*dle stávající parcelace nebo minimálně 1000 m<sup>2</sup>, v zastavěném území nelze oddělit pozemek (pro další hlavní stavbu) menší než 1000 m<sup>2</sup>; pro doplňkové stavby omezení velikosti pozemku neplatí za podmínky dodržení maximální zastavěnosti 35 % plochy (u lokalit B11 a B43 minimálně 1200 m<sup>2</sup>).*”

Územní plán v plochách smíšených obytných (SO) tuto stanovuje:

„*minimálně 1000 m<sup>2</sup>, v zastavěném území nelze oddělit pozemek (pro další hlavní stavbu) menší než 1000 m<sup>2</sup>; pro doplňkové stavby omezení velikosti pozemku neplatí za podmínky dodržení maximální zastavěnosti 35 % plochy (u lokalit SO 13 v případě zastavitelnosti RD minimálně 1200 m<sup>2</sup>).*”

S ohledem na skutečnost, kdy územní plán umožňuje realizaci rodinných domů v plochách bydlení (B) a rodinných domů a bytových domů v plochách smíšených obytných (SO), územní studie ve vztahu k těmto stavbám níže znázorňuje tuto minimální velikost stavebních pozemků.

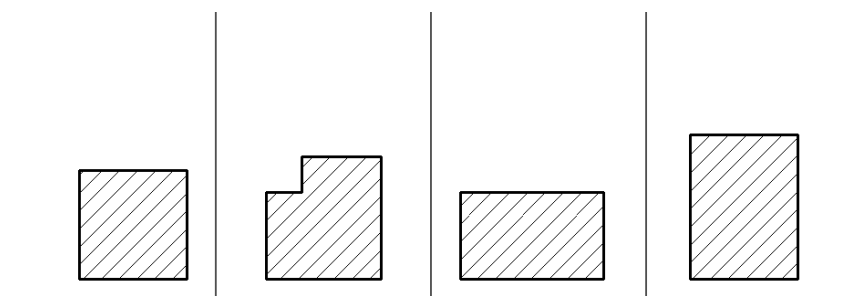


### 4.3 TYPY DOMŮ S OHLEDEM NA SPRÁVNÍ ÚZEMÍ OBCE LITVÍNOVICE

#### izolovaný rodinný dům

Volně stojící domy, které poskytují vysokou míru izolace v optimálních podmínkách přímého kontaktu se zahradou a případně přírodou. Zahrada obklopuje dům ze tří nebo všech čtyř stran. U izolovaných objektů se využívá všech světových stran, nejtěsnější styk s přírodou, ekonomické náklady jsou zde největší.

V případě správního území Litvínovice se ve většině případů jedná o rodinné domy o jedné bytové jednotce. V menším měřítku se může můžou vyskytovat i rodinné domy o dvou bytových jednotkách, pokud se jedná o vícegenerační rodinné domy.

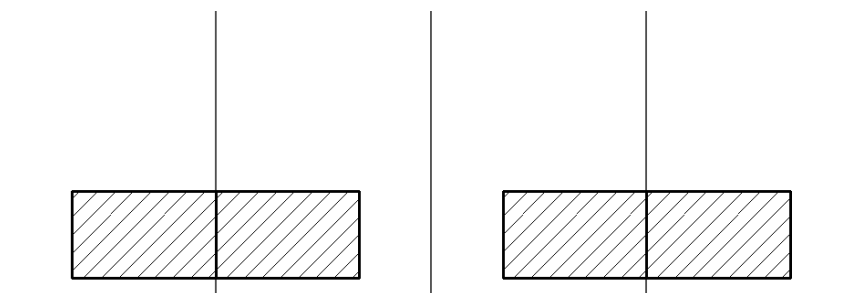


*schéma izolovalných rodinných domů*

#### dvojdomek

Zástavba dvou domů, jejichž štítové zdi na sebe navazují, pozemek není v celé šířce zastavěn. Pokud jde o kontakt se zahradou poskytuje dvojdomek výhodu přímého kontaktu se zahradou a případně přírodou. Tento typ objektu je hospodárnější ve využití pozemku a inženýrských sítí, pro umístění oken jsou k dispozici pouze tři světové strany.

V případě správního území Litvínovice se dvojdomečky vyskytují jak v lokalitách novodobé výstavby, tak i v lokalitách původní zástavby. Vždy se jedná o jednu bytovou jednotku na jeden objekt oddělený štítovou zdí.

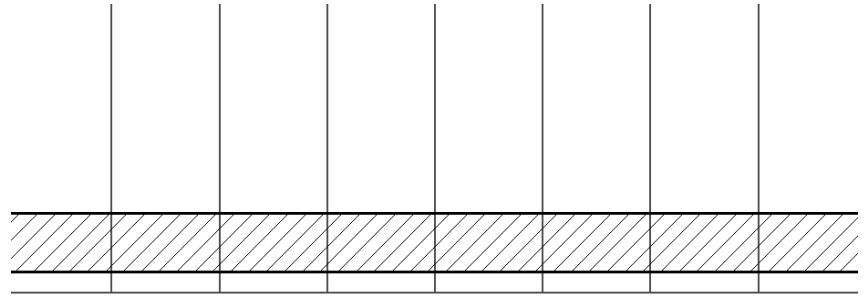


*schéma dvojdomeků*

### řadový rodinný dům

Souvislá zástavba více domů, jejichž štítové zdi na sebe navazují, celá šířka pozemku je zastavěna. Struktura zástavby je výrazná v půdoryse sídla i v uličních pohledech pravidelností a jednotným vzhledem domů. Každý dům má svůj vstup z pozemku a svůj vlastní přístup na zahradu. Řadové rodinné domy tedy mají průchod domem, jímž se získává možnost spojení mezi ulicí a zahradou. Ekonomicky tento typ objektů dobře využívá pozemek, je velice ekonomický se zajištěním přímého větrání. K dispozici jsou jen dvě světové strany.

V případě sídla Litvínovice se řadové rodinné domy vyskytují pouze v západní části v minimálním rozsahu. V případě sídla Šindlovy Dvory se typické řadové rodinné domy z 80.ých let vyskytují pouze východně, v návaznosti na historickou zástavbu, v původní zástavbě. Nejedná se o novodobou výstavbu jako v případě Litvínovic, ale o zástavbu let XY. V případě sídla Mokré se řadové rodinné domy vyskytují pouze v západní části jako novodobá zástavba. Zde jsou zcela nevhodně „vklíněny“ mezi izolované rodinné domy při nerespektování nastaveného charakteru zástavby.

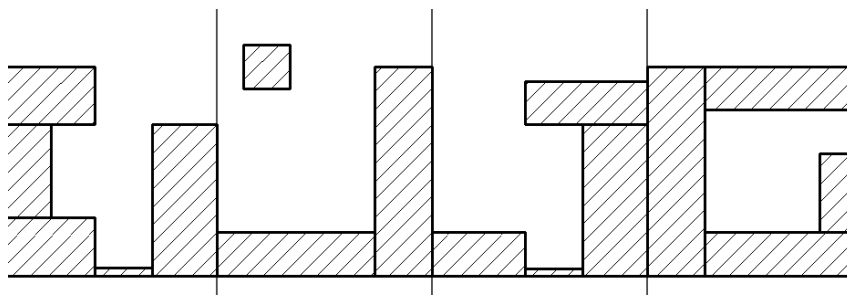


*schéma řadových rodinných domů*

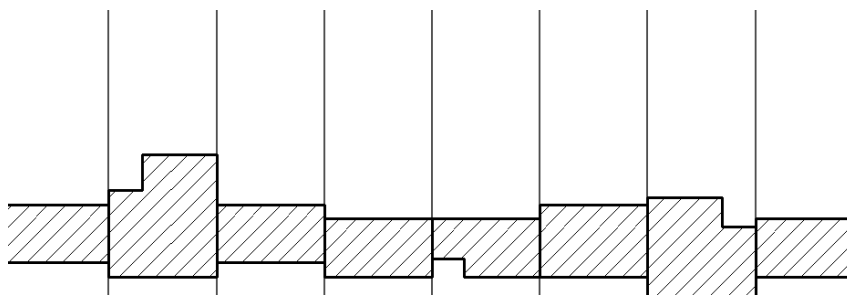
### rodinné domy tvořící souvislou zástavbu (řadu) domů – novodobě řetězové rodinné domy

Souvislá zástavba domů, jejichž štítové zdi na sebe mohou i nemusí navzovat, celá šířka pozemku je však vždy zastavěna. V uličních pohledech nemusí mít domy jednotný vzhled nebo výšku. V současné výstavbě se tento typ objektů značí jako řetězové rodinné domy a tvoří přechod nebo mezistupeň mezi řadovými domy a dvojdomy. Jsou to novodobé typologie objektů vyznačující se spojovacími krčky, kde je umístěna garáž nebo dílna.

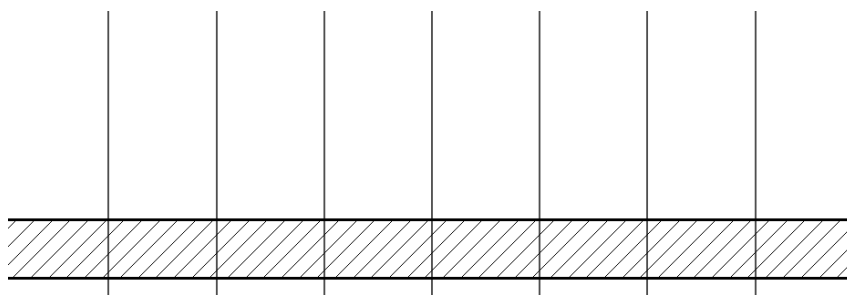
V případě správního území Litvínovice se tato zástavba vyskytuje v lokalitě č. 1, kdy původní statky byly historicky umístovány tímto způsobem a v lokalitě č. 2, v návaznosti na původní statky. Souvislá zástavba, i když v menším měřítku se objevuje i v lokalitě č. 4 (zástavba původních statků), a na ni navazující lokalitě č. 5 (původní zástavba rodinných domů).



*souvislé zástavby tvořené statky (bez jednotného stylu domů)*



*souvislé zástavby tvořené rodinnými domy (bez jednotného stylu domů)*



*schéma souvislé zástavby tvořené řadovými rodinnými domy (jednotný styl zástavby)*

## **bytový dům**

Obytné budovy, které obsahují soubor bytů/bytových jednotek trvale obývaných. Byty jsou přístupné ze společné komunikace, kterou je zpravidla schodiště, nebo spojené s výtahem. Společnou komunikací může být i chodba nebo pavlač. Mimo bytů a komunikačních prostorů jsou v bytových domech prostory, sloužící k funkcím, které je možné z ekonomických důvodů vykonávat soustředěně, nebo jsou společné pro všechny byty a je pro obytné prostředí nepříznivé, aby byly vykonávány v bytě.

V případě správního území Litvínovic se tato zástavba vyskytuje pouze ojediněle, a to pouze v samotném sídle Litvínovice. Tyto se vyskytují v lokalitě č. 2 a č. 3. Z důvodu cizorodého charakteru takovéto zástavby je územní studií pro Litvínovice výstavba nových bytových domů vyloučena.

**fenomén trojdům  
(rodinný dům o  
třech bytových  
jednotkách)**

Vzhledem a formou se jedná o obyčejný objekt izolovaného rodinného domu, dvojdomu nebo řadové zástavby. Jedná se však o tři bytové jednotky v jednom rodinném domu (tedy jednom čísle popisném). Nemovitost tohoto typu má zcela odlišné právní a technické požadavky.

**Právní odlišnost:**

- Jedná se o podíl na jedné jednotce rodinného domu s jedním číslem popisným, jedněmi přípojkami, které nemohou vlastnit společně jako SVJ.

**Technické požadavky:**

- Akustické požadavky na zvukovou izolaci mezi sousedními byty jsou zde nižší než v případě oficiálního bytového domu.
- Požární bezpečnost je zde řešena na jeden požární úsek namísto řešení v bytovém domě, kdy je každá bytová jednotka samostatným požárním úsekem.
- Tepelně technické požadavky na stěny mezi byty jsou mírnější než u bytové výstavby, která vyžaduje lepší hodnoty součinitele prostupu tepla

**Obecně:**

Pro obce je rozvoj uvažován v jednotkách rodinných domů s budoucím možným rozvojem počtu obyvatel právě k běžné jednotce rodinného domu. Umělé, developerské trojnásobení těchto jednotek a následné extrémní navyšování počtu osob na jednotku má dopad na zatížení veřejné infrastruktury a vytížení celé části území obecně.

#### 4.4 ORIENTACE DOMU NA POZEMKU

**Orientace podélnou stranou (okapová orientace)** Střecha s hřebenem orientovaným rovnoběžně s uliční čarou vymežující pozemek.

**Orientace štítovou stranou (štítová orientace)** Střecha s hřebenem orientovaným kolmo na uliční čáru vymežující pozemek.

V případě umístění staveb v nárožních pozicích nebo pozicích navazujících na nároží, musí nové stavby navazovat na zástavbu, se kterou budou přístupné ze stejného veřejného prostranství a uliční sítě (a to i v případě výškové hladiny).

#### 4.5 HMOTOVÁ STRUKTURA ZÁSTAVBY

Hmotová struktura zástavby je trojrozměrný průmět zástavby, který prozradí nejen charakteristiku výškové hladiny zástavby a její jednotnost či různorodost, ale rovněž existenci a význam výškových dominant sídla.

## 5 VÝVOJ ZÁSTAVBY DOKUMENTOVANÝ V MAPOVÝCH PODKLADECH

### 5.1 STABILNÍ KATASTR (1824)

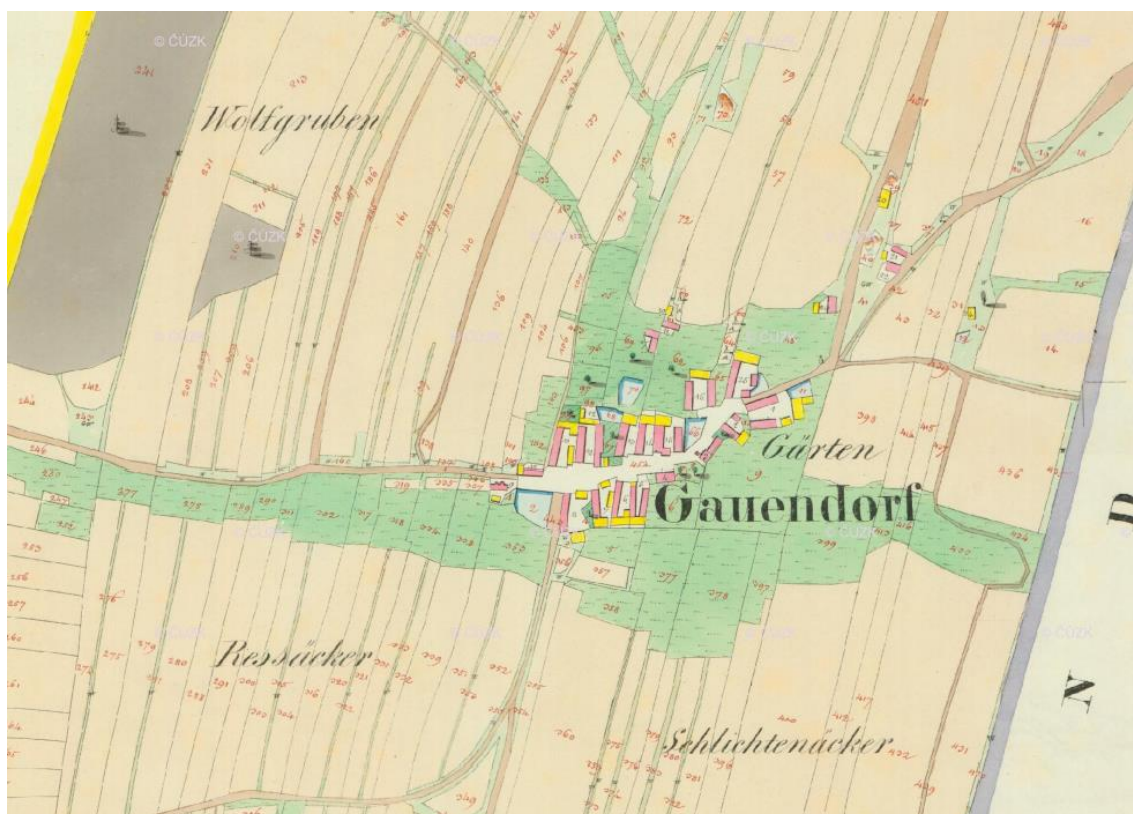
#### LITVÍNOVICE



# ŠINDLOVY DVORY





**MOKRÉ****5.2 ORTOFOTOMAPA (1950)****LITVÍNOVICE**

**ŠINDLOVY DVORY**



**MOKRÉ**



### 5.3 ORTOFOTOMAPA (1998)

#### LITVÍNOVICE



#### ŠINDLOVY DVORY



**MOKRÉ**



## 5.4 ORTOFOTOMAPA (2017)

### LITVÍNOVICE



### ŠINDLOVY DVORY



## MOKRÉ

