

Charakter území – zastavěné území

Zastavěné území obce Rakov je rozděleno do 9 typů zástavby, významné prostory, zeleň a nové zastavitelné plochy pro bydlení.

Přehled typů zástavby

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

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 tvořena původními zemědělskými usedlostmi s hospodářským zázemím. 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, okapová orientace hlavního hřebene střechy. 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 shodná s uliční čárou –; 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 zástavba izolovanými domy, objekty s bočním odstupem, 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 uzavřená, řadové domy. 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 čárou. 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 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.); 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. Pozemky mají většinou pravidelné obdélníkové tvary. 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 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); mobilní domy. Nové domy s plochou střechou mohou být pouze v návaznosti na sousední rodinné domy s plochou střechou.

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 samostatně 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 samostatně stojícími bytovými domy, bez vazby na historickou strukturu sídla
Velikost pozemku	Nestanovuje se
Uliční čára	Zpravidla není shodná s čárou stavební.
Stavební čára	Zpravidla jednotný odstup průčelí domu od komunikace
Podlažnost	Dvě nadzemní podlaží (ve stávající zástavbě).
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 40 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 10 %.
Podíl vnitroareálové a izolační zeleně	Minimálně 0,5

V	VÝROBNÍ AREÁLY
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.
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 %

TI	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
---	---------------------