

ÚZEMNÍ STUDIE POLIČKA

Lokalita Modřec - sever

ZPRACOVATEL: ATELIER A.VE. M. MAJEROVÉ 3, 638 00 BRNO
TEL.: 604 215 144, E-MAIL: a.ve.studio@volny.cz
ING. ARCH. ŠTĚPÁN KOČIŠ
ING. ARCH. HELENA KOČIŠOVÁ, AUTOR. ARCH.

OBJEDNATEL: MĚSTO POLIČKA
DATUM: PROSINEC 2015



atelier a.ve

OBSAH PRŮVODNÍ ZPRÁVY

1. Vymezení řešeného území.....	3
2. Koncepce řešení.....	3
2.1 Urbanistická a architektonická koncepce.....	4
2.1.1 Bydlení	4
2.1.2 Veřejná prostranství	4
2.2 Koncepce veřejné infrastruktury	5
2.2.1 Doprava.....	5
2.2.2 Zásobování vodou.....	6
2.2.3 Odkanalizování.....	6
2.2.4 Zásobování el. energií, elektronická komunikační zařízení.	7
2.2.5 Zásobování plynem	7
2.2.6 Veřejná zeleň	7
3. Podmínky využití území.....	7
3.1 Podmínky pro vymezení a využití pozemků a podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí	7
3.1.1 Pozemky staveb pro bydlení Bs (rodinné domy samostatně stojící)	7
3.1.2 Pozemky staveb pro bydlení Bd (rodinné domy - dvojdomky).....	8
3.1.3 Pozemky staveb pro bydlení Bř (rodinné domy řadové)	8
3.1.4 Pozemky veřejných prostranství Qu (uliční prostory)	8
3.1.5 Pozemky veřejných prostranství Qr (rekreační plochy)	9
3.2 Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb vč. podmínek ochrany hodnot a charakteru území	9
3.2.1 Použité pojmy.....	9
3.2.2 Stavby na pozemcích Bs.....	9
3.2.3 Stavby na pozemcích Bd	11
3.2.4 Stavby na pozemcích Bř	12
3.2.5 Stavby veřejné infrastruktury.....	13
3.2.5.1 Stavby pro dopravní infrastrukturu	13
3.2.5.2 Stavby pro technickou infrastrukturu	13
3.2.5.3 Nakládání s odpady.....	13
3.2.6 Veřejná zeleň	14
3.2.7 Ochrana hodnot v území.....	14

1. Vymezení řešeného území

Území řešené územní studií se nachází na severním okraji městské části Modřec východně od silnice III/3621 směrem na město Polička. V současné době je území využíváno k zemědělské činnosti. Jedná se o zastavitelnou plochu smíšenou obytnou Z26 a zastavitelnou plochu veřejného prostranství Z65 dle platného Územního plánu (ÚP) Polička v právním stavu po vydání jeho Změny č. 1, která nabyla účinnosti 12. 7. 2014. Výměra zastavitelné plochy Z26 je 5,88 ha a výměra zastavitelné plochy Z65 je 0,11 ha. Celková výměra řešeného území činí 5,99 ha v k.ú. Modřec. Řešené území je dopravně napojitelné na silnici III. třídy směrem na Poličku (III/3621). Celé řešené území je v grafické části dokumentováno v měř. 1:1000 a 1:5000.

2. Koncepce řešení

Návrh řešení organizace nové výstavby umožňuje budoucí rozvoj části Modřec v logické návaznosti na zastavěné území jižně od řešené plochy. Cestní síť je navržena tak, aby celé území mohlo být obsluženo a aby se zachovala, případně zvýšila, prostupnost tohoto území.

Lokalita je členěna s ohledem na požadavky zadání umístit v území samostatně stojící domy, dvojdomky i řadovou zástavbu. Pozemky jsou navrženy v požadovaném rozmezí 400 – 1200 m². Tvar pozemku (poměr šířky a hloubky) odpovídá typu umísťovaného objektu a zároveň potřebě ekonomického řešení vzhledem k investicím do komunikací a inženýrských sítí. Průměrná velikost parcely pro samostatně stojící RD případně pro dvojdomek je 955 m² a pro řadový dům 543 m². Řadové domy jsou navrženy uvnitř nové zástavby, samostatně stojící domy na jejím okraji. Zástavba se tedy směrem k jejímu středu zhušťuje. Centrum lokality je zdůrazněno navrženým veřejným prostranstvím s veřejnou zelení. Další území vhodné k rekreaci, případně i sportovnímu vyžití je navrženo na okraji plochy, v návaznosti na současné zastavěné území obce.

V lokalitě jsou navrženy tři nové ulice. Pěší prostupnost územím a také obslužení zahrad u řadových domů umožňují navržené pojízdné chodníky. V ulicích jsou vzhledem k charakteru území navrženy zklidněné komunikace, ve vhodných lokalitách je možné veřejné prostory řešit jako obytné ulice.

Případné další rozvoj obce severním směrem je umožněn ponechaným průjezdem na severním okraji zástavby.

Etapizace výstavby

Vzhledem k velikosti řešeného území je navržena etapizace výstavby. 1. etapa výstavby navazuje na zastavěné území obce, další etapy pak pokračují severním směrem.

Tab. Počty domů v jednotlivých etapách

etapa	počet RD			velikost území
	samostatně stojící	dvojdomy	řadové domy	
I.	x	6	7	13 031 m ²
II.	11	8	8	30 244 m ²
III.	14	x		16 701 m ²

2.1 Urbanistická a architektonická koncepce

V řešeném území jsou v souladu s územním plánem navrženy pozemky pro smíšené bydlení a dále pozemky veřejných prostranství, které jsou rozděleny dle převažující funkce na uliční prostory a rekreační plochy (se sídelní zelení).

Celková plocha pro smíšené bydlení (pozemky RD) je 4,54 ha.

Celková plocha pro veřejná prostranství – uliční prostory je 1,13 ha.

Celková plocha pro veřejná prostranství – rekreační plochy je 0,32 ha.

2.1.1 Bydlení

Návrh vytváří 3 nové, oboustranně obestavěné ulice. Je zde navrženo celkem 54 pozemků o velikosti 629 až 1222 m² pro umístění samostatně stojících rodinných domů (Bs), dvojdomků (Bd) a řadových domů (Bř). Jsou organizovány v 11 blocích (Bs1 – Bs5, Bd1 – Bd3, Bř1 a Bř2).

Navržený počet RD:

Bs 25 RD

Bd 14 RD

Bř 15 RD

Průměrná velikost pozemku pro samostatně stojící dům nebo dvojdomek je 955 m² a průměrná velikost pozemku pro řadový dům je 543 m².

2.1.2 Veřejná prostranství

Veřejná prostranství tvoří veškerý veřejný prostor sloužící k dopravě, umístění inženýrských sítí, výsadbě veřejné zeleně, k relaxaci obyvatel i případnému rekreačnímu či sportovnímu využití.

Hlavním veřejným prostranstvím jsou uliční prostory (Qu), které mají smíšenou funkci – zde se nacházejí komunikace, inženýrské sítě, veřejná zeleň. Hlavní uliční prostory s komunikacemi obsluhujícími zástavbu jsou označeny Qu1. Veřejná prostranství k umístění pěších komunikací, případně pojezdných chodníků jsou označena Qu2. Do pozemků veřejných prostranství Qu je rovněž zařazen koridor šířky 10m podél komunikace III. třídy, vymezený v platném územním plánu pro budoucí umístění STL plynovodu (koridor KT 13), zásobujícího Modřec (Qu3). Územní studie tento koridor respektuje a využívá jednak pro umístění souběžného řadu dešťové kanalizace a zároveň slouží jako veřejný prostor vytvářející odstup pozemků pro bydlení od silnice III. třídy. Současně je vymezením tohoto koridoru vyřešen potenciální střet ploch pro bydlení s ochranným pásmem silnice III. třídy.

V centru nově navržené zástavby se nachází veřejné prostranství pro rekreaci Qr1 (1904 m²). Tento prostor by měl mít klidový charakter se vzrostlou zelení, parkovým mobiliářem, případně herními prvky pro malé děti. Na východním okraji území v návaznosti na stávající zástavbu je navrženo veřejné prostranství sloužící sportu a rekreaci pro současné i nové obyvatele Qr2 (1106 m²). Dále se v území nachází plocha Qr3, využitá rovněž rekreačním způsobem, současně je o však také rezerva pro dopravní napojení případného dalšího rozvoje Modřece severním směrem (235 m²).

Šířka veřejného prostranství v uličním prostoru se zklidněnou obousměrnou komunikací je 10m. Výjimkou je jižní část páteřní komunikace, kde je prostor rozšířen. Důvodem je existence stávajícího objektu, který přímo přiléhá k tomuto prostranství. Zde šířka veřejného prostoru 13,5 m.

Celková plocha veřejných prostranství Q_r splňuje požadavek vyhlášky č.501/2006 Sb., v platném znění, v tomto případě je navrženo 3245 m² ploch veřejných prostranství (mimo uliční prostory) na 4,54 ha plochy pro bydlení.

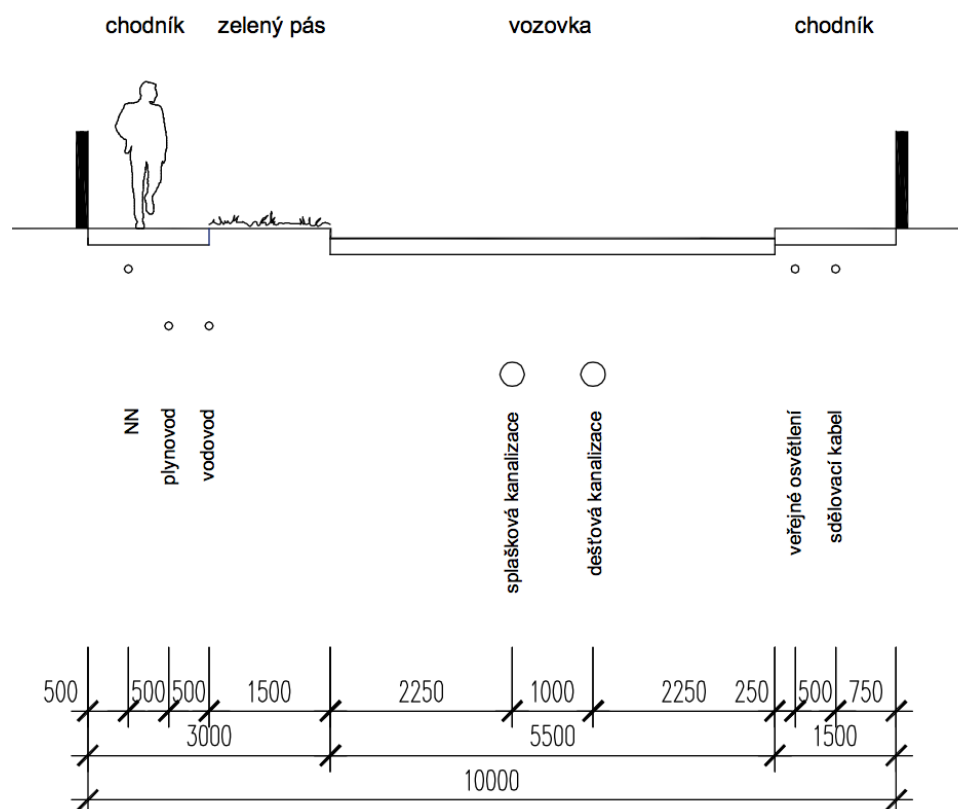
2.2 Koncepce veřejné infrastruktury

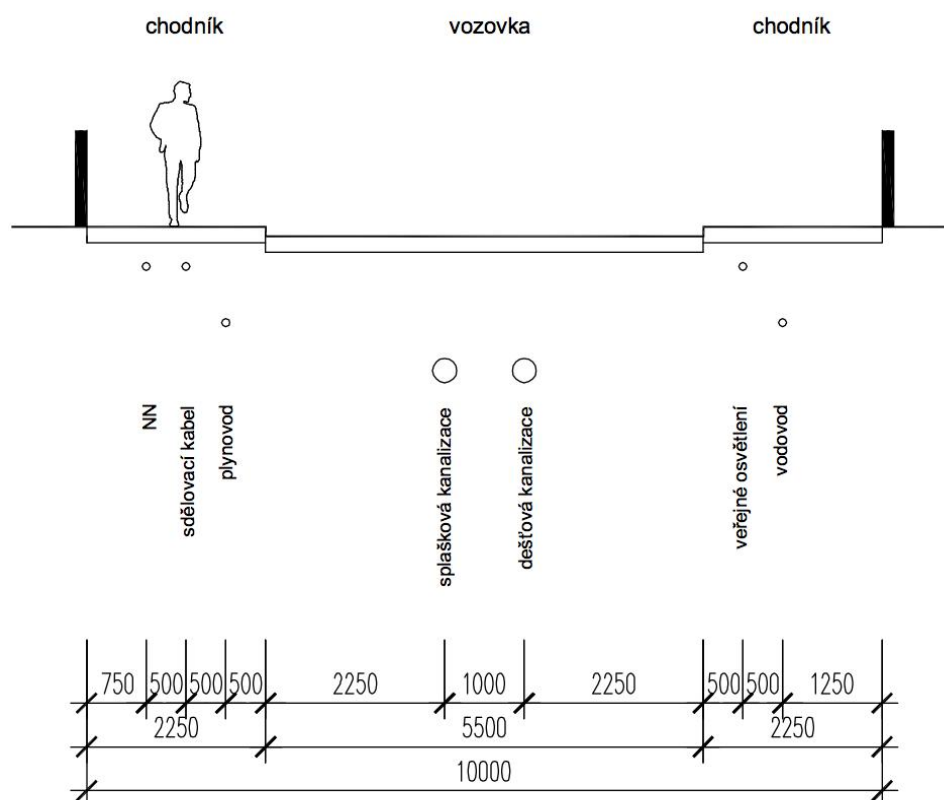
2.2.1 Doprava

V řešeném území jsou navrženy komunikace, které budou sloužit pouze obsluze zástavby v tomto území. Tyto komunikace jsou navrženy jako zklidněné. Vzhledem k tomu je možné některé veřejné prostory v území navrhovat jako obytné ulice, viz. grafická část. Zde není nutné díky nízké povolené rychlosti prostor výškově členit na jednotlivé jízdní pruhy, parkovací místa a chodník.

Napojení lokality na silnici III/3621 je řešeno v místě určeném územním plánem (plocha Z65) a dále v ostatních souběžných ulicích. Napojení na stávající cestní síť obce je možné na východním okraji řešené plochy. Z důvodu nedostatečných parametrů stávající komunikace na okraji lokality je v rámci řešení počítáno i s obratištěm. Další propojení lokality s obcí (minimálně pro pěší provoz) by bylo vhodné u navržené plochy Q2.

Příklad řešení uličního prostoru s pásem zeleně:



Příklad řešení uličního prostoru bez pásu zeleně:**2.2.2 Zásobování vodou**

Řešená lokalita bude napojena na stávající řad PE 100 resp. PVC 90 dle stanoviska VHOS a.s. z 14.8.2015. Zásobovací řady v řešeném území budou vedeny v koridorech technické infrastruktury v rámci veřejných prostranství.

2.2.3 Odkanalizování

Odkanalizování řešené lokality bude provedeno oddílnou kanalizací umístěnou v koridorech technické infrastruktury v rámci veřejných prostranství.

Návrh odkanalizování splaškových vod respektuje řešení odkanalizování místní části Modřec navrhované platným územním plánem. Systém gravitačních stok je zaústěn do uvažované splaškové kanalizace směřující severním směrem podél vodoteče do budoucí čistírny odpadních vod. Gravitační stoky v rámci řešené lokality jsou doplněny dvojicí výtlačných řadů včetně čerpacích stanic umístěných v nejnižších bodech příslušných veřejných prostranství.

Odkanalizování dešťových vod je provedeno systémem gravitačních stok. Tyto stoky jsou v řešeném území svedeny do koridoru technické infrastruktury podél silnice třetí třídy, podél které dešťová kanalizace pokračuje mimo řešené území jihovýchodním směrem až ke stávající vodoteči, do níž je zaústěna.

2.2.4 Zásobování el. energií, elektronická komunikační zařízení.

Lokalita bude zásobována z nově vybudované zahušťovací trafostanice umístěné při jižním okraji řešeného území v ploše veřejného prostranství. Nová trafostanice bude napojena zemním kabelovým vedením VN na stávající trafostanici u kostela. Vedení VN bude umístěno v řešeném území v ploše veřejného prostranství.

Rozvod NN bude v řešeném území řešen rovněž v rámci navržených koridorů technické infrastruktury v plochách veřejných prostranství.

2.2.5 Zásobování plynem

Zásobování lokality plynem respektuje územním plánem navržené napojení místní části Modřec na poličský systém STL plynovodu. Koridor šířky 10m pro jeho zásobovací vedení podél sinice třetí třídy je do územní studie převzat a v plném rozsahu formou pozemků veřejného prostranství resp. koridorem pro technickou infrastrukturu hájen. Samotný systém STL plynovodů v řešené lokalitě je opět umístěn v pozemcích veřejných prostranství a koridorech TI a je do něj napojen.

2.2.6 Veřejná zeleň

Veřejná zeleň bude umístěna na pozemcích veřejných prostranství. Může být realizována ve formě alejí listnatých stromů v ulicích. V případě plochy veřejných prostranství určené k rekreaci bude zeleň řešena více formou parku. Je předpoklad, že její rekreační funkce bude posílena umístěním dětského hřiště a mobiliáře, v případě plochy Qr2 i sportovního vybavení.

3. Podmínky využití území

3.1 Podmínky pro vymezení a využití pozemků a podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí

3.1.1 Pozemky staveb pro bydlení Bs (rodinné domy samostatně stojící)

Podmínky pro využití

Přípustné a obvyklé je bydlení v rodinných domech. Přípustná je možnost chovu drobného zvířectva, případně staveb pro rodinnou rekreaci. Na každém pozemku bude zajištěna možnost parkování, resp. garážování minimálně dvou osobních automobilů.

Podmíněně přípustné je využití části rodinného domu pro podnikání či služby. Charakter tohoto využití nesmí svým provozem negativně ovlivňovat (hluk, prašnost, vibrace atd.) okolní pozemky určené pro bydlení.

Podmíněně přípustné je rovněž umístování objektů souvisejícího občanského vybavení komerčního charakteru za podmínky, že se jedná o objekt o zastavěné ploše menší než 200 m² a že není riziko narušení pohody bydlení.

Nepřípustné jsou veškeré činnosti děje a zařízení, které svou zátěží narušují prostředí nebo takové důsledky vyvolávají druhotně, včetně činností a zařízení chovatelských a pěstitelských, které jednotlivě nebo v souhrnu překračují stupeň zátěže pro území bydlení.

3.1.2 Pozemky staveb pro bydlení Bd (rodinné domy - dvojdomky)

Podmínky pro využití

Přípustné a obvyklé je bydlení v rodinných domech. Přípustná je možnost chovu drobného zvířectva, případně staveb pro rodinnou rekreaci. Na každém pozemku bude zajištěna možnost parkování, resp. garážování minimálně dvou osobních automobilů.

Podmíněně přípustné je využití části rodinného domu pro podnikání či služby. Charakter tohoto využití nesmí svým provozem negativně ovlivňovat (hluk, prašnost, vibrace atd.) okolní pozemky určené pro bydlení.

Nepřípustné jsou veškeré činnosti děje a zařízení, které svou zátěží narušují prostředí nebo takové důsledky vyvolávají druhotně, včetně činností a zařízení chovatelských a pěstitelských, které jednotlivě nebo v souhrnu překračují stupeň zátěže pro území bydlení.

3.1.3 Pozemky staveb pro bydlení Bř (rodinné domy řadové)

Podmínky pro využití

Přípustné a obvyklé je bydlení v rodinných domech. Přípustná je možnost chovu drobného zvířectva, případně staveb pro rodinnou rekreaci. Na každém pozemku bude zajištěna možnost parkování minimálně jednoho osobního automobilu.

Podmíněně přípustné je využití části rodinného domu pro podnikání či služby nevýrobního charakteru. Charakter tohoto využití nesmí svým provozem negativně ovlivňovat (hluk, prašnost, vibrace atd.) okolní pozemky určené pro bydlení.

Nepřípustné jsou veškeré činnosti děje a zařízení, které svou zátěží narušují prostředí nebo takové důsledky vyvolávají druhotně, včetně činností a zařízení chovatelských a pěstitelských, které jednotlivě nebo v souhrnu překračují stupeň zátěže pro území bydlení.

3.1.4 Pozemky veřejných prostranství Qu (uliční prostory)

Podmínky pro využití

Obvyklé a přípustné využití území zahrnuje pozemky veřejného prostranství pro umístění dopravní a technické infrastruktury, případně plochy veřejné zeleně.

Podmíněně přípustné využití zahrnuje nezbytnou technickou vybavenost, drobné stavby nebo mobiliář, pokud slouží veřejnému užívání.

V případě všech ulic je nepřipustná obsluha provozoven a vjezd k provozovně automobilů o hmotnosti nad 3,5 t.

3.1.5 Pozemky veřejných prostranství Qr (rekreační plochy)

Podmínky pro využití

Obvyklé a přípustné využití území zahrnuje plochy veřejně přístupné zeleně, parkového a okrasného charakteru. Může zahrnovat vodní prvky, dětská hřiště, malá sportoviště pouze Qr2, pěší komunikace či drobné stavby při zachování veřejného charakteru území.

Podmíněně přípustné využití zahrnuje nezbytnou technickou vybavenost.

3.2 Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb vč. podmínek ochrany hodnot a charakteru území

3.2.1 Použité pojmy

Stavební čára udává hranici části pozemku určené k zastavění a polohu výstavby hlavního objemu objektu a jednoduchých staveb (garáže apod.), před stavební čárou mohou vystupovat balkony, arkýře, římsy resp. jiné konstrukce, přiměřené rozsahem, tvarem a funkcí, které jsou součástí hlavního objemu stavby.

Stavební hranice udává hranici plochy určené k zastavění, hlavní objem objektu nesmí tuto hranici překročit. V rámci plochy určené k zastavění jsou přípustné také drobné stavby povolené v nezastavitelné části pozemku.

Uliční čára je rozhraním mezi pozemkem určeným pro bydlení resp. občanskou vybavenost a pozemkem veřejného prostranství Qu.

Zastavitelná část pozemku je plocha vymezená stavební čárou a stavebními hranicemi.

Nezastavitelná část pozemku je plocha vně zastavitelné části

3.2.2 Stavby na pozemcích Bs

Regulativy

Stavební čáry, hranice:

- stavební čára je ve vzdálenosti 6 m od uliční čáry
- zástavba nesmí překročit stavební čáru, za umístění na stavební čáru se považuje, pokud alespoň jeden bod půdorysu objektu leží na stavební čáře
- stavební hranicí je vymezena část pozemku využitelná pro výstavbu
- na stavební čáře musí být umístěn hlavní objekt sloužící bydlení, případně garáž, která je součástí domu, nikoli drobná stavba

Výška zástavby, tvar střech:

- objekty mohou mít pouze jedno nadzemní podlaží a obytné podkroví, případně 2 nadzemní podlaží, pokud má objekt plochou střechu

- úroveň podlahy 1. nadzemního podlaží bude maximálně 50 cm nad úrovní přilehlé veřejné komunikace
- objekty mohou být podsklepené při zachování maximální výšky úrovně podlahy 1. nadzemního podlaží
- pro pozemky v blocích Bs1, Bs2, Bs4, Bs5: tvar střech u objektů musí být převážně šikmý – hlavní objem objektu musí mít sedlovou střechu o sklonu 30°- 42°, podružná část objektu, případně dvorní křídlo může mít také pultovou střechu.
- pro pozemky v bloku Bs3: tvar střech u objektů může plochý, v případě sklonité střechy (sedlová, pultová) je třeba dodržet sklon 30°- 42°, podružná část objektu, případně dvorní křídlo může mít také pultovou nebo plochou střechu.
- orientace zástavby nebude štítová vzhledem k průběhu stavební čáry

Forma zastavění, odstupy:

- otevřená zástavba — samostatně stojící objekty
- odstup od hranice pozemku, pokud není určen stavební čarou či hranicí, musí být vždy minimálně 3,5 m při zachování vzdálenosti mezi objekty minimálně 7m
- garáž musí být součástí objektu

Nezastavitelná část pozemku za stavební hranicí (zahrada):

- zde je povolena výstavba těchto objektů:
 - stavby o jednom nadzemním podlaží do 20 m² zastavěné plochy a do výšky cca 3m pro účely rekreační (altány) a pro účely zemědělské a chovatelské (sklad nářadí, stavby pro chovatelství)
 - zimní zahrady o jednom nadzemním podlaží a skleníky do 20 m² a do cca 3 m výšky
 - bazény do 20 m²

Oplocení:

- pevná podezdívka maximálně do výšky 0,6 m, celková maximální výška oplocení 1,8 m
- konstrukční a materiálové řešení (nad podezdívkou) netvořící pohledovou bariéru

Nezastavitelná část pozemku před stavební čarou nebo stavební hranicí (předzahrádka):

- nejsou povoleny žádné stavby kromě otevřeného přístřešku u vstupu (zavětrí), který je konstrukčně propojen s objektem
- je doporučena výsadba listnatých druhů stromů

Doprava v klidu:

- stavebník zajistí 2 parkovací místa na vlastním pozemku

3.2.3 Stavby na pozemcích Bd

Regulativy

Stavební čáry, hranice:

- stavební čára je ve vzdálenosti 6 m, případně 8 m od uliční čáry (viz. grafická část)
- zástavba nesmí překročit stavební čáru, za umístění na stavební čáru se považuje, pokud alespoň jeden bod půdorysu objektu leží na stavební čáře
- stavební hranicí je vymezena část pozemku využitelná pro výstavbu
- na stavební čáře musí být umístěn hlavní objekt sloužící bydlení, případně garáž, která je součástí domu, nikoli drobná stavba

Výška zástavby, tvar střech:

- objekty mohou mít pouze jedno nadzemní podlaží a obytné podkroví, případně 2 nadzemní podlaží, pokud má objekt plochou střechu
- úroveň podlahy 1. nadzemního podlaží bude maximálně 50 cm nad úroveň přilehlé veřejné komunikace
- objekty mohou být podsklepené při zachování maximální výšky úrovně podlahy 1. nadzemního podlaží
- pro pozemky v blocích Bd1, Bd3: tvar střech u objektů musí být převážně šikmý – hlavní objem objektu musí mít sedlovou střechu o sklonu 30°- 42°, podružná část objektu, případně dvorní křídlo může mít také pultovou střechu.
- pro pozemky v bloku Bd2: tvar střech u objektů může plochý, v případě sklonité střechy (sedlová, pultová) je třeba dodržet sklon 30°- 42°, podružná část objektu, případně dvorní křídlo může mít také pultovou nebo plochou střechu.
- orientace zástavby nebude štíťová vzhledem k průběhu stavební čáry

Forma zastavění, odstupy:

- otevřená zástavba –dvojdomy
- odstup od hranice pozemku, pokud není určen stavební čarou či hranicí, musí být vždy minimálně 3,5 m při zachování vzdálenosti mezi objekty minimálně 7m (netýká se vztahu objektů v rámci dvojdomy)
- garáž musí být součástí objektu

Nezastavitelná část pozemku za stavební hranicí (zahrada):

- zde je povolena výstavba těchto objektů:
 - stavby o jednom nadzemním podlaží do 20 m² zastavěné plochy a do výšky cca 3m pro účely rekreační (altány) a pro účely zemědělské a chovatelské (sklad nářadí, stavby pro chovatelství)
 - zimní zahrady o jednom nadzemním podlaží a skleníky do 20 m² a do cca 3 m výšky
 - bazény do 20 m²

Oplocení:

- pevná podezdívka maximálně do výšky 0,6 m, celková maximální výška oplocení 1,8 m
- konstrukční a materiálové řešení (nad podezdívkou) netvořící pohledovou bariéru

Nezastavitelná část pozemku před stavební čarou nebo stavební hranicí (předzahrádka):

- nejsou povoleny žádné stavby kromě otevřeného přístřešku u vstupu (závětrí), který je konstrukčně propojen s objektem
- je doporučena výsadba listnatých druhů stromů

Doprava v klidu:

- stavebník zajistí 2 parkovací místa na vlastním pozemku

3.2.4 Stavby na pozemcích Bř

Regulativy

Stavební čáry, hranice:

- stavební čára je ve vzdálenosti 8 m, od uliční čáry
- zástavba nesmí překročit stavební čáru, za umístění na stavební čáru se považuje, pokud alespoň jeden bod půdorysu objektu leží na stavební čáře
- stavební hranicí je vymezena část pozemku využitelná pro výstavbu
- na stavební čáře musí být umístěn hlavní objekt sloužící bydlení, případně garáž, která je součástí domu, nikoli drobná stavba

Výška zástavby, tvar střech:

- objekty mohou mít pouze jedno nadzemní podlaží a obytné podkroví, případně 2 nadzemní podlaží, pokud má objekt plochou střechu
- úroveň podlahy 1. nadzemního podlaží bude maximálně 50 cm nad úroveň přilehlé veřejné komunikace
- objekty mohou být podsklepené při zachování maximální výšky úrovně podlahy 1. nadzemního podlaží
- tvar střech u objektů může plochý, v případě sklonité střechy (sedlová, pultová) je třeba dodržet sklon 30°- 42°, podružná část objektu, případně dvorní křídlo může mít také pultovou nebo plochou střechu; tvar střechy musí být v rámci bloku jednotný
- orientace zástavby nebude štítová vzhledem k průběhu stavební čáry

Forma zastavění, odstupy:

- uzavřená zástavba řadová
- odstup od hranice pozemku, pokud není určen stavební čarou či hranicí, musí být vždy minimálně 3,5 m při zachování vzdálenosti mezi objekty minimálně 7m (netýká se vztahu objektů v rámci řady)

Nezastavitelná část pozemku za stavební hranicí (zahrada):

- zde je povolena výstavba těchto objektů:
 - stavby o jednom nadzemním podlaží do 20 m² zastavěné plochy a do výšky cca 3 m pro účely rekreační (altány) a pro účely zemědělské a chovatelské (sklad nářadí, stavby pro chovatelství)
 - zimní zahrady o jednom nadzemním podlaží a skleníky do 20 m² a do cca 3 m výšky
 - bazény do 20 m²

Oplocení:

- pevná podezdívka maximálně do výšky 0,6 m, celková maximální výška oplocení 1,8 m
- konstrukční a materiálové řešení (nad podezdívkou) netvořící pohledovou bariéru

Nezastavitelná část pozemku před stavební čarou nebo stavební hranicí (předzahrádka):

- nejsou povoleny žádné stavby kromě otevřeného přístřešku u vstupu (závětrí), který je konstrukčně propojen s objektem
- je doporučena výsadba listnatých druhů stromů

Doprava v klidu:

- stavebník zajistí 1 parkovací místo na vlastním pozemku

3.2.5 Stavby veřejné infrastruktury

3.2.5.1 Stavby pro dopravní infrastrukturu

Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání

Místní komunikace v ulicích jsou navrženy ve funkční skupině D1 - zklidněné se smíšeným provozem.

Ostatní komunikace jsou navrženy jako pojízdný chodník.

3.2.5.2 Stavby pro technickou infrastrukturu

Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání

Všechny technické sítě budou umístěny na pozemcích veřejného prostranství v koridoru technické infrastruktury, který je znázorněn v grafické části.

3.2.5.3 Nakládání s odpady

Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání

V lokalitě lze předpokládat vznik převážně tuhého komunálního odpadu, jehož likvidace bude řešena stejně jako v ostatních částech obce.

Svoz nebezpečného odpadu bude prováděn odbornou firmou v přiměřeném časovém intervalu.

3.2.6 Veřejná zeleň

Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání

Na všech veřejných prostranstvích je umožněna výsadba vzrostlé zeleně. Konkrétní způsob výsadby není navržen. Před její realizací je třeba přesně vytýčit vedení stávajících sítí a řídit se návrhem umístění sítí nových.

3.2.7 Ochrana hodnot v území

Návrh podmínek pro umístění a prostorové uspořádání staveb respektuje místní architektonické a urbanistické hodnoty stávající zástavby.

Při výstavbě v řešeném území je třeba dodržet oznamovací povinnost stavebníků dle ustanovení §23 odst.2 zákona č.20/1987 Sb., o památkové péči, v platném znění.