



ROVENSKO POD TROSKAMI

ÚZEMNÍ STUDIE č. 1

pořizovatel územní studie
Městský úřad TURNOV
odbor rozvoje města
RNDr. MIROSLAV VARGA

starostka města
JIŘINA BLÁHOVÁ

autor
Ing. arch. MICHAL PANUŠČÍK

spolupráce
JANA FRÝDLOVÁ

březen 2017
ATELIER AUREA spol. s r. o.

OBSAH

TEXTOVÁ ČÁST

1. Základní údaje
2. Vymezení řešeného území
3. Analytická část
 - a) Majetkoprávní uspořádání – problémy, limity
 - b) Krajina, příroda, terén
 - c) Dopravní obsluha
 - d) Technická infrastruktura
4. Urbanistická koncepce - návrh
 - a) Dopravní obsluha
 - b) Členění území - parcelace
 - c) Inženýrsko technická infrastruktura
 - splašková kanalizace
 - likvidace srážkových vod
 - vodovod
 - plynovod
 - kabelové rozvody (NN 0,4 kV, VO, SK)
 - likvidace komunálního odpadu
 - d) Veřejná prostranství a zeleň
 - e) Postup realizace
5. Závazné regulativy

VÝKRESOVÁ ČÁST

1. Řešené území, dotčené pozemky
2. Technická infrastruktura – ÚAP
3. Dopravní obsluha – návrh, schéma
4. Technická infrastruktura – návrh, schéma
5. Parcelace – námět, nezávazné schéma
6. Závazné regulativy
7. Inženýrské sítě – charakteristické řezy, skicy

1. ZÁKLADNÍ ÚDAJE

Územní studie ÚS 1 vychází z platného územního plánu (ÚP) ze 13.12. 2012. Předmětem řešení ÚS 1 jsou zastavitelné plochy č. 4a, 4b, 4c. V těchto plochách územní plán ukládá, aby před povolením výstavby byly pořízeny územní studie.

Podkladem pro zpracování grafické části byl územní plán převedený v dotčeném území do aktualizované katastrální mapy. Návrh členění, způsobu využití a dopravní obsluhy řešených ploch vychází ze zásad obsažených v ÚP, z pochozích terénních průzkumů a z výsledků předběžného jednání pořizovatele se stavebním úřadem a dotčenými orgány.

Všem vlastníkům dotčených pozemků byla doručena pozvánka na společnou schůzi (MÚ, 26.10. 2016), která obsahovala dva nezávazné náměty řešení ÚS 1 s žádostí o jejich vyjádření k dalšímu postupu.

Předmětem výstavby v zastavitelném území na plochách ÚS 1 není takový, aby kvůli němu bylo možno jakékoliv pozemky (pole) vyvlastnit nebo omezit práva jejich majitelů ke stávajícímu způsobu využití těchto polí.

Ukázalo se, že postoje některých vlastníků pozemků jsou pro kompoziční a zástavbové schéma a možnosti výstavby rozhodující.

2. VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

V územním plánu se jedná o plochy č. 4a, 4b, a 4c, do nichž je vstup s jakýmkoliv investorským záměrem podmíněn vypracováním (pořízením) územní studie. V dokumentaci k územní studii je plocha ÚS 1 rozdělena jinak než v ÚP – je členěna podle morfologie terénu na severní a jižní část. Obě části jsou v krajině zřetelně odděleny terénním zlomem (0,5 – 1,5 m) s občasnou vodotečí lemovanou keřovou i stromovou zelení. Současně je tento předěl i hranicí ploch s odlišným uspořádáním majetkových hranic pozemků (polí) v severní a jižní části.

Dotčené pozemky – severní část

(pozemkové parcely, číslo – p.p.č.) :

676/16 (část) – veřejné prostranství

676/13, 676/14, 676/15, 642/3, 642/4 – oddělené pozemky prodané jako stavební parcely

642/1, 647, 648, 654, 655, 659, 660/1, 660/2 – pole

2302 – stávající cesta na severní straně

Dotčené pozemky – terénní zlom, občasná vodoteč, zeleň

640/1, 643, 646, 649, 653, 656/1, 656/2, 661/1, 861/2

Dotčené pozemky – jižní část

(pozemkové parcely, číslo – p.p.č.)

657, 658, 662, 663/1 – všechno pole

Oproti územnímu plánu byly z řešeného území (z plochy 4b – jižní části ÚS 1) vypuštěny pozemky 651/1, 652/3 a 652/1. V průběhu zpracování ÚS 1, bylo s vlastníkem pozemku 651/1, pořizovatelem (MÚ Turnov) a stavebním úřadem dohodnuto, že dotčený pozemek může být stavebním pozemkem pro RD bez jakékoliv vazby na dokumentaci ÚS 1. Dopravně bude pozemek 651/1 přístupný ze stávající slepé ulice p.p.č. 645/6 ukončené úvratištěm na vlastním pozemku. K podobné dohodě došlo i s vlastníkem pozemků 652/3 a 652/1. Tyto pozemky patří majiteli pozemku č. 652/2, na kterém stojí rodinný dům, a který je přímo přístupný z Tyršovy ulice. Pozemky 652/3 a 652/1 jsou přes pozemek č. 652/2 rovněž přístupné z Tyršovy ulice. Jejich vlastníci nevidí důvod, proč by měli čekat na závěry z projednání ÚS 1 a eventuálně se podílet na zainvestování ostatních pozemků. Se zařazením svého pole mezi zastavitelné plochy nesouhlasí majitel pozemku č. 663/1. Jedná se o cca 15 m široký a 170 m dlouhý pruh na východním okraji zastavitelného území. Vypuštění této plochy (p.p. č. 663/1) znamená pouze zmenšení výměry pozemků RD a mírné snížení technicko ekonomických parametrů, ale nemá to zásadní vliv na kompoziční uspořádání jižní části ÚS 1.

3. ANALYTICKÁ ČÁST

a) Majetkoprávní uspořádání – problémy, limity

Výstavbu RD nelze zařadit mezi veřejně prospěšné stavby nebo opatření, a nelze proto žádné dotčené pozemky vyvlastnit nebo bez dohody s vlastníky **omezit práva na jejich využití**. Vlastníci pozemků mají zájem změnit svá pole na stavební parcely. Nechtějí ale slyšet, že by se měli dohodnout a postupovat společně tak, že by své pozemky sloučili do souvislé plochy, kterou by potom účelně rozčlenili na stavební parcely. Rádi by stavěli pouze na svém nebo své pole rozparcelovali a prodali jako stavební pozemky. Bojí se, že když přes jejich pozemek povede ulice, tak že za něj dostanou méně než soused, na jehož pozemku ulice nebude. Vlastníci nemají jasno ani o termínech, kdy budou chtít změnu využití svých pozemků a jejich přeparcelaci. Většinou chtějí **rozhodnutí odložit do doby až budou potřebovat peníze** z prodeje pozemků na stavbu pro děti nebo vnoučata.

Severní část ÚS 1 je v podstatě kosodélník o rozměrech cca 250 x 125 m s 8 rovnoběžnými zemědělskými pozemky, kosodélníky široké 23 – 40 m a cca 125 m dlouhé. **Žádný z vlastníků těchto polí nepřistoupil na jakékoliv zastavovací schéma, ve kterém by byla nová obslužná ulice zčásti na jeho pozemku**. Vlastníci se smířili pouze s tím, že musí část svých pozemků obětovat na rozšíření cesty na severní straně a na stavbu ulice podél jižní strany svého zastavitelného kosodélníku. V nejbližší době **není reálné, že by se vlastníci dotčených pozemků dohodli mezi sebou** na jiném, efektivnějším a i pro ně ziskovějším řešení.

b) Krajina, příroda, terén

Rozvojová **plocha ÚS 1 aronduje hranice zastavěného území** jihovýchodní části města. Není v bezprostředním kontaktu s dominantními přírodními prvky. Je zaklíněna do současně zastavěného území a ze dvou stran ji obklopují pole. Terén je mírně svažité k jihu a rodinná **zástavba nebude v dálkových pohledech působit rušivě**.

c) Dopravní obsluha

Lokalita je z jižní strany přímo napojena na silnici III. třídy do Újezda pod Troskami a na severu je napojena na místní komunikaci ve vzdálenosti cca 500 m od náměstí. Na západní straně je rozvojové území napojeno na Havlíčkovu ulici.

d) Technická infrastruktura

Na kanalizaci, vodu, plyn a elektřinu je území napojitelné na uliční řady v ulicích Tyršova a Havlíčkova.

Jižní část lokality a jihozápadní roh severní části protíná **vzdušné vedení VN 22 kV**. Podél jižní strany severní části je přibližně v koruně terénního zlomu uložen sdělovací kabel. Ten se ve směru od Havlíčkovy ulice cca 30 m východně od zastavěného území stáčí k jihu a podél západní hranice p.p.č. 657 pokračuje k Tyršově ulici. Ve vzdálenosti do cca 17 m od Tyršovy ulice je v řešeném území uložen plyn, vodovod a sdělovací kabel.

4. URBANISTICKÁ KONCEPCE - NÁVRH

Prostorové členění území je v souladu s prioritami územního plánu a respektuje požadavky vlastníků 28 dotčených pozemků. Jejich pozemky nelze vyvlastnit a ani omezit práva jejich užívání.

a) Dopravní obsluha (výkres č. 3)

Sběrnou funkci automobilové dopravy zprostředkovává silnice III. třídy z Rovenska pod Troskami do Újezda pod Troskami.

Velikost, geometrický tvar a ostatní parametry rozvojového území připouští možnost dopravní obsluhy výlučně ulicemi - větvemi K1, K2, K3 kategorie místních komunikací (MK podskupina D1) se smíšeným, obousměrným dopravním prostorem o šířce 3,5 m (obecně známé pod názvy pěší zóna, zklidněná komunikace, sjízdný chodník, apod.). Šířka koridoru – veřejného prostoru mezi ploty pro tento typ komunikace je min. 8,0 m. **Pro velikost navržených obytných skupin je šířka uličního prostoru 8,0 m dostatečná.**

V uličním prostoru musí být plochy pro krátkodobé a pohotovostní odstavení a otočení osobních a užitkových vozidel (lékař, zásilkové služby, apod.) Pro tyto účely je vhodné dimenzovat rozšířené zpevněné plochy před vjezdy na pozemky rodinných domů tak, aby mohly současně sloužit jako **výhybny a úvratě pro osobní automobily**. Nákladní automobily (odvoz odpadu, stěhování, hasiči, apod.) budou otáčet v úvratích.

větev K1 (MK/D1)

Tato komunikace zpřístupňuje v návrhu 7 pozemků RD. **Je navržena v kategorii MK/D1.** Hranice nových pozemků RD jsou vytyčeny ve vzdálenosti min. 8,0 m od severní hranice stávající polní cesty p.p.č. 2302. Příčný profil je navržen tak, že k pozemkům RD přiléhá doprovodný zelený pruh široký 3,0 m, do kterého lze uložit všechny inženýrské sítě a umístit pohotovostní stání. **Poloha sdružených vjezdů na pozemky RD by měla být závazná**, aby jejich plocha (cca 6,5 x 12 m) mohla sloužit jako výhybna. Severně od zeleného pásu je smíšený dopravní prostor o šířce 3,5 m. Zbývajících 1,5 m je zatravněný zasakovací pás. Bude-li v budoucnosti potřeba větev K1 rozšířit (např. z důvodu zástavby po severní straně této ulice), bude se rozšiřovat severním směrem, kde nebudou uloženy žádné inženýrské sítě.

větev K2 (MK/D1, v ÚP trasa č. 47)

Tato ulice zpřístupňuje pouze 7 pozemků RD a je proto navržena v kategorii MK/D1. Je možné, že v 1. etapě výstavby bude větev K1 slepá, že nebude ještě realizována jižní část lokality s uliční větví K2. Proto je větev K1 mezi parcelami č. 6 a 7 ukončena úvratíštěm dimenzovaným i pro nákladní automobily (hasiči, stěhování, kuka vozy, stavební technika, apod). K pozemkům RD přiléhá zelený pás se všemi inženýrskými sítěmi a sdruženými vjezdy na pozemky RD. Komunikace je situována v koruně terénního zlomu s výškovým rozdílem ca 0,5 – 1,5 m), ve které je uložen stávající sdělovací kabel. Před vytyčením uličního prostoru (jižních hranic stavebních pozemků) je nutné provést podrobné polohopisné a výškové zaměření s trasou sdělovacího kabelu a s následným projektem větve K2 v podrobnosti DÚR. Polohopis větve K2 je v ÚS proto pouze orientační !

větev K3 (MK/D1, v ÚP jižní část trasy č. 48)

Oproti územního plánu je větev K3 posunuta asi o 10 m západně, aby území bylo efektivně využito i bez pozemku p.p.č. 663/1, jehož majitel si nepřeje, aby byl jeho pozemek převeden z orné půdy na stavební parcely. Tato lokalita není závazně rozparcelována kvůli nerozhodnosti vlastníků pozemků. Závazné je, že tato lokalita (bloky B2 a B3) bude využita pouze pro rodinné bydlení a že bude dopravně obsloužena navrženou komunikací – větví K3 mezi Tyršovou ulicí a větví K2.

větev K4 (hospodářská – účelová komunikace, v ÚP severní část trasy č. 48)

Z této komunikace nejsou žádné přístupy (vjezdy) do navrhovaného obytného území a nejsou v ní uloženy žádné inženýrské sítě. Jedná se v podstatě o „záhumenní“ cestu vně zastavěného území, která v těchto místech tak jako tak živelně vznikne. Městský úřad může po uživateli sjednocených zemědělských pozemků požadovat, aby před výjezdem z polní cesty (větve K4) na veřejnou komunikaci byly situovány min. 50 m dlouhé, zpevněné (živičné), čistící (oklepávací) úseky. Šířka této komunikace (min. 3,0 m) je dostatečná pro hasiče i všechny ostatní složky záchranného systému. Současně tato cesta převezme úlohu pěší prostupnosti zastavěného území, a to urbanisticko architektonicky lépe než přímočará, 300 m dlouhá trasa č. 48 v ÚP. **Jiná poloha K4 na koncepci ÚP nic nemění.** Jedná se v podstatě o určení polohy účelové komunikace (polní cesty), která je nezbytnou součástí stávajících sjednocených zemědělských polí. Nejde tedy ani o **žádný nový zábor ZPF.** Úpravu polohy K4 (v ÚP trasy č. 48) **není proto nutné řešit změnou ÚP.**

b) Členění území - parcelace

Hlavním problémem je, že většina vlastníků pozemků přípustných ke stavbě RD by během několika let chtěla stavět nebo prodat pozemek jako stavební, ale nechťejí se podílet na výstavbě komunikací s inženýrskými sítěmi a zásadně nesouhlasí se zmenšením výměry svých pozemků pro účely komunikací a veřejných prostranství. Bez souhlasu vlastníků by nebylo možné začít územní studii projednávat. **Návrh členění ploch – přeparcelace proto v maximální možné míře vychází vstříc zájmu a požadavkům vlastníků.**

Parcelace bloku B1 důsledně respektuje současné hranice pozemků. Parcely č. 8 – 13 ve vnitřní části bloku B1 mají tvar hokejky s širokou, obdélníkovou čepelí a 25 – 40 m dlouhou holí – soukromou přístupovou cestou, ve které jsou uloženy domovní přípojky všech inženýrských sítí. Šířky těchto cest (cca 4 m) a polohy vjezdových vrat musí být v rámci DÚR a při procesu dělení a scelování pozemků projednány především s HZS. Všechny tyto cesty ústí do komunikace K2, protože při zaústění do K1 by do nich nemohla být kvůli svažitosti terénu uložena gravitační kanalizační přípojka.

Členění jižní části ÚS 1 na bloky B2 a B3 novou komunikací K3 je přizpůsobeno faktu, že vlastník pozemku p.p.č. 663/1 v současné době nesouhlasí se změnou svého pole na stavební pozemky. Oproti územnímu plánu byla **ulice K3 posunuta o cca 8 m západním směrem**, aby pozemky v bloku B3 měly i bez pozemku 663/1 dostatečnou hloubku (cca 25 m).

Z koncepčního a technického hlediska je tento posun naprosto bezvýznamný – není nutné kvůli němu pořizovat změnu ÚP. **Hranice mezi pozemky č. 2 a 3 v obou blocích sleduje osu stávajícího vzdušného vedení VN 35 kV.** Podmínky pro zástavbu těchto pozemků bude nutno před parcelací a ve fázi DÚR projednat s majitelem VN 35 kV.

Mezi bloky B2, B3 a Tyršovou ulicí je ponechána plocha zeleně, v níž jsou uloženy stávající inženýrské sítě. Dohodnou-li se vlastníci pozemků s majiteli inženýrských sítí na jejich přeložení, lze **bloky B2 a B3 posunout jižně a navázat na současnou uliční čáru Tyršovy ulice.**

Podél severozápadní hranice bloku B2 je ve vzdálenosti cca 2 m uložen sdělovací kabel. Nutno **projednat zastavovací podmínky eventuelně přeložky kabelu** ve fázích přeparcelace a DÚR pro stavbu jednotlivých RD.

c) Inženýrsko technická infrastruktura

Inženýrské sítě (uliční řady) jsou ukládány pouze do doprovodných zelených pruhů. Zvýší se tím životnost a dlouhodobá kvalita dopravních pruhů se smíšeným provozem. Pískový podsyp a propustný zához IS v drnových plochách přispěje k rychlému a ekologicky žádoucímu způsobu likvidace srážkových vod. Při ukládání IS musí být dodržena norma o prostorovém uspořádání sítí technického vybavení – ČSN 73 6005.

V komunikačních trasách K1, 2 a 3 by měly být sdružovány vjezdy do sousedních parcel. Závazná poloha vjezdů výrazně ušetří náklady nejen na komunikace (menší podíl zpevněných pojízdných ploch), ale výrazně sníží náklady na uložení IS. Úseky před vjezdy na pozemky RD budou jediné části uličních řadů, které budou muset být uloženy hlouběji nebo v chráničkách, tak aby přes ně mohly jezdit auta a stavební technika při výstavbě RD. Úspornější a architektonicky příznivější budou i sdružené instalační pilíře na rozhraní sousedních parcel.

Splašková kanalizace

V Rovensku pod Troskami je vybudována kanalizační síť s dostatečnou rezervou v ČOV schopnou pojmout splašky z nových rozvojových území.

Navržené gravitační kanalizační stoky jsou vedeny v doprovodných zelených pruzích komunikačních větvích K1, 2 a 3 a jsou napojeny na stávající kanalizaci v ulicích Havlíčkova a Tyršova.

Na kanalizační stoku v komunikační větvi K1 jsou vzhledem k terénu gravitačně napojitelné pouze stavby do vzdálenosti cca 15 – 20 m od uliční čáry (stavební parcely č. 14 – 19 v bloku B1).

Likvidace srážkových vod

Srážkové vody musí být likvidovány retencí a **vsakováním na pozemcích RD.** Nesmí být převáděny na veřejné (uliční) prostory. Likvidace srážkových vod na komunikacích bude zajištěna **přeronom do zatravněných pásů** podél dopravních pruhů.

Vodovod – uliční řady

Vodovodní uliční řady budou uloženy v zatravněných přidružených pásech podél vozovek v dopravních koridorech.

Plynovod – STL rozvodné řady

Plynovodní potrubí bude uloženo v zatravněných přidružených pásech podél vozovky v dopravních koridorech.

Kabelový rozvod sítě NN – 0,4 kV

Kabelové rozvody sítě 0,4 kV povedou v uličním prostoru v zeleném pásu dopravních koridorů. Nutnost zřízení nové TS posoudí ČEZ, Distribuce a.s. po vyhodnocení žádostí o připojení nových OM. Případná nová DTS bude umístěna v doprovodném zatravněném pruhu v dopravním koridoru K2.

Veřejné osvětlení

Kabely VO budou uloženy v souběhu s kabely NN 0,4 kV.

Slaboproud

Sdělovací kabely budou položeny do výkopu v uličním prostoru.

Likvidace komunálního odpadu

Plochy na uložení a sběr komunálního (domovního směsného) odpadu budou umístěny v těsné vazbě na prostor před vjezdy na pozemky RD. Pro sběr tříděného domovního odpadu budou využívána kontejnerová stanoviště v obci, rozmístěná podle generelu a rozhodnutí MÚ.

d) Veřejná prostranství a zeleň

Stávající plochy zeleně a vegetačního porostu nejsou územní studií dotčeny. Nové zelené plochy vzniknou po stranách dopravních pruhů v komunikačních koridorech. V doprovodných zelených pasech se doporučuje ve vybraných úsecích vysadit stromové uliční aleje.

Veřejný – sousedský společenský život se v Rovensku pod Troskami soustřeďuje převážně na náměstí a kolem křižovatek historických ulic. Urbanisticky je žádoucí tento stav zachovat a posilovat. V řešeném území se nedá předpokládat vznik kulturně společenských aktivit, které by konkurovaly atraktivním místům v jádrové části města. Rozvojové obytné území má rozlohu cca 3,8 ha s navrženou kapacitou 34 RD, tj. 170 obyvatel při 5 ob./RD. Hustota osídlení je cca 45 ob./ha. Při těchto parametrech lze za veřejné prostranství ve smyslu vyhlášky 501/2006 považovat procházkovou trasu s parkovou úpravou podél jižní strany dopravního koridoru K2 o výměře cca 1 750 m² a parkové úpravy v K1, 2 a 3 o šířce 3,0 m a celkové výměře cca 1 050 m². Dalším veřejným prostranstvím jsou plochy zeleně mezi Tyršovou ulicí a bloky B1 a 2. Jejich plocha bude 400 až 900 m² podle toho, jak se dohodnou vlastníci pozemků na přeložkách IS a sdělovacího kabelu v této ploše. Celková plocha veřejných prostranství ve smyslu vyhlášky č. 501/ je 3 200 až 3 700 m². Při předpokládané exploataci území (45 ob./ha) to představuje velmi nadstandardní ukazatel ve výši **18,8 až 21,8 m² veřejného prostranství (parkových úprav bez komunikací) na 1 obyvatele.**

e) Postup realizace

Termín zahájení a časový postup výstavby nelze vzhledem k současné, vysoké ekonomicko investorské míře nejistoty stanovit ani odhadnout. **Nepředpokládatelný je budoucí vývoj postojů jednotlivých vlastníků** dotčených pozemků k různým formám majetkoprávního

vypořádání spojeného se změnou jejich polí na stavební parcely. Nedá se předpokládat kdy a od koho budou k dispozici finanční prostředky na zainvestování území (komunikace a inženýrské sítě) a ani v jakém pořadí budou tyto investice využívány. **Urbanistický koncept umožňuje výstavbu po částech**, podle aktuální poptávky po stavebních pozemcích, podle rozhodnutí vlastníků dotčených pozemků a podle finančních možností obce nebo jiného investora zainventovat rozvojové plochy.

5. ZÁVAZNÉ REGULATIVY

a) Podmínky pro způsob využití pozemků

Přípustné využití :

- stavby pro bydlení v rodinných domech
- ubytovací a stravovací služby provozované v rodinných domech
- občanské vybavení místního významu provozované v rodinných domech
- chov drobného hospodářského zvířectva pro nepodnikatelské využití a bez velkých dobytčích zvířat
- drobné služby a provozovny (živnosti) slučitelné s bydlením v rodinném domě bez negativních vlivů na bydlení
- dopravní a technické stavby pro obsluhu staveb přípustného využití

Nepřípustné a podmíněně přípustné využití :

- stavby pro skladování, výrobu, služby a zemědělství neslučitelné se standardy pro bydlení
- stavby a činnosti se všeobecnými negativními účinky na životní a pobytové prostředí
- pro bloky B2 a B3 musí být před vydáním povolení umístění staveb prokázán soulad s právními předpisy na ochranu před hlukem a vibracemi

b) Podmínky pro intenzitu využití pozemků

- zastavěná plocha pozemku : KZP = max. 0,40
- koeficient zeleně : KZ = min. 0,35
- minimální ani maximální velikost pozemku se nestanovuje

c) Prostorová regulace staveb

Uliční čára

Čára, která závazně vymezuje hranice veřejného prostranství a uličních prostorů. Oplocení soukromých pozemků ji nesmí překročit.

Stavební čára

Čára, která závazně vymezuje polohu průniku průčelí staveb s terénem se nestanovuje.

Hranice zástavby

Čára, která smí být stavbami dosažena, ale ne překročena.

Hranice zástavby od uliční čáry budou ve všech změnových lokalitách 5,0 m.

Odstupy staveb od hranic pozemků a staveb mezi sebou budou v souladu s obecně platnými předpisy. Až na hranici pozemku (do uliční čáry) lze situovat pouze pergoly, prodloužená krytá závětrří, stříšky nad neobezděným odstavným stáním apod.

Typ, výška a střechy staveb

Přípustné jsou přízemní (jednopodlažní) domy a přízemní domy s obytným podkrovím nebo ustupujícím podlažím. Délka průčelí případné skupinové nebo řadové výstavby rodinných domů nesmí být větší než 30 m. Vzhledem k poloze řešených zastavitelných ploch se doporučuje u fasád rodinných domů volit méně výrazné barvy.

Výška podlahy prvního nadzemního obytného podlaží smí být max. ve výši 1,5 m nad přilehlým terénem.

U šikmých střech s přípustným sklonem 30 – 50° smí být výška římsy max. 4,5 m nad úrovní podlahy 1. nadzemního podlaží (1.NP) a výška hřebene max. 9,5 m nad podlahou 1.NP. Směr hřebene se nestanovuje.

U domů s plochou - pochozí střechou smí být výška atiky až po madlo zábradlí max. 5,0m nad úrovní podlahy 1. NP. Výška atiky u ustupujícího podlaží smí být max. 7,5 m nad úrovní podlahy 1. NP.

Těmito regulativy je sledována návaznost nové zástavby na charakter okolního současně zastavěného území. Bloky B1 - B3 svým plošným a prostorovým uspořádáním odpovídají více méně příměstské zahradní – vilové čtvrti. Lze v nich proto připustit soudobé i netradiční formy a tvary staveb. Při přípustné intenzitě využití stavebních pozemků budou novostavby za pár let obklopeny vysokou zelení a alejemi a není proto nebezpečí, že by v dálkových pohledech ohrozili ráz krajiny se zástavbou vzniklou převážně v posledních cca 80 letech.

Oplocení

Pozemky RD mohou být z jakékoliv strany neoplocené. Způsob oplocení mezi pozemky RD není regulován. Uliční oplocení smí být vysoké max. 2,0 m nad přilehlým terénem ze strany veřejného prostoru. Nepřípustné jsou neprůhledné plné stěny z jakéhokoliv materiálu kromě živého plotu osazeného na stavebním pozemku. Podezdívka pod průhlednou částí plotu smí být vysoká max. 0,7 m nad terénem přilehlého veřejného prostoru.

Tento regulativ zabrání vzniku psychicky nepříznivě působícímu, pouze 8 metrů širokého prostoru (koridoru), který by vytvořily vysoké, souvislé neprůhledné plotové stěny.