



ÚZEMNÍ STUDIE PRO ZASTAVITELNOU PLOCHU Z14
OBEC STATENICE

TEXTOVÁ ČÁST

MAJO ARCHITEKTI
01/2022

Základní údaje:

zadavatel:	Obec Statenice
pořizovatel:	Ing. Jan Šíma
zpracovatel:	Ing. arch. Jan Jaroš ČKA 4352
autorský tým:	Ing. arch. Jan Jaroš Ing. arch. Martin Poláček majo architekti

ZADÁNÍ

Územní plán obce Statenice (Ing. arch. Vlasta Poláčková, vydáno 06/2018) vymezuje zastavitelné plochy, ve kterých je rozhodování o změnách podmíněno zpracováním územních studií. Data o těchto studiích musí být dle ÚP vložena do evidence územně plánovací činnosti do 4 let od nabytí účinnosti územního plánu.

Pro lokalitu Z14 jsou stanoveny tyto podmínky:

- rozhodování o změnách v území je podmíněno územní studií a dohodou o parcelaci, podmínka se netýká vodojemu a přístupové komunikace k vodojemu
- v ploše budou v souladu s územním plánem vymezeny plochy zeleně specifické, umožňující realizaci opatření ke zvýšení retenční schopnosti území
- v ploše budou v souladu s územním plánem vymezeny plochy veřejných prostranství pro realizaci komunikací místního významu
- územní plán stanovuje pořadí změn.

V roce 2020 bylo obcí Statenice vydáno upřesněné zadání studie "Zadání pro zastavitelnou plochu Z14" Tato studie naplňuje rozsah a obsah uvedeného zadání.

Lokalita

Lokalita Z14 "Sad - Keltská" se nachází v jihovýchodní části obce Statenice při hranici katastrálního území Horoměřice. Jedná se o část severního svahu, který byl dříve volnou, zemědělsky využívanou krajinou, od konce 20. století intenzivním ovocným sadem, dnes zpustlým. Dříve rozsáhlé sady od přelomu tisíciletí ustupují nové výstavbě individuálních rodinných domů, převážně okolo nově definovaných ulic "Keltská" a "Slovanská". Jde o lokalitu s předpokladem archeologických nálezů.

Dle ÚP se lokalita Z14 skládá z těchto funkčních ploch: bydlení v rodinných domech městské a příměstské (BI), veřejné prostranství (PV), zeleň veřejná (ZV), zeleň se specifickým využitím (ZX), technická infrastruktura (TI)

Regulativy funkčních ploch ÚP

BI Bydlení v rodinných domech - městské a příměstské

Hlavní využití:

- *rodinné domy městského a příměstského charakteru v zahradách s funkcí okrasnou a rekreační.*

Přípustné využití:

- *veřejná prostranství včetně komunikací místního významu a parkovacích ploch pro obsluhu těchto ploch, pěších a cyklistických cest, parků a další veřejné zeleně, dětská hřiště, sportoviště s plochou do 3000m², drobné stavby bezprostředně související s bydlením, například garáže a parkovací přístřešky, zimní zahrady, skleníky, bazény, kůlny, altány, pergoly, terasy, schodiště a podobně, stávající stavby pro rodinnou rekreaci, nezbytná související technická infrastruktura.*

Podmíněně přípustné využití:

- zařízení občanské vybavenosti integrovaná do obytných staveb i samostatná, zařízení pro obchodní účely s celkovou plochou do 200 m² včetně zázemí, stravovací zařízení s obytnou plochou do 100m², ubytovací zařízení s kapacitou do 20 lůžek, kulturní zařízení (např. galerie, knihovny, kluby) drobné služby a řemeslnické dílny bez rušivého vlivu na okolí (např. krejčovství, kadeřnictví, kosmetika), administrativní zařízení (např. kanceláře), zařízení pro sociální a zdravotní služby (například denní stacionáře, ordinace), zařízení vzdělávací a výchovná (např. mateřská škola, ZŠ, lidová škola umění), ostatní stavby a zařízení občanského vybavení splňující uvedené podmínky.

Podmínky:

- výše uvedené využití je přípustné, pokud nesnižuje kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, pokud je slučitelné s bydlením a svým prostorovým uspořádáním odpovídá charakteru lokality a okolní zástavby,
- potřeby parkování pro uvedená zařízení musí být řešeny na vlastních či pronajatých pozemcích nebo odpovídajícím způsobem na veřejných prostranstvích mimo profily vozovek.

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti neslučitelné s bydlením kromě výše uvedených, veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují za hranici pozemku, na kterém je stavba umístěna, limity uvedené v příslušných předpisech, zejména stavby pro výrobu a skladování, zemědělské stavby, rušící výrobní služby (například pila, klempířství, lakovna...), čerpací stanice pohonných hmot, nákladní dopravu, supermarkety, stavby pro velkoobchod apod., odstavování nákladních vozidel, výstavba řadových garáží, sluneční kolektory a fotovoltaické elektrárny umístěné na terénu v zastavitelných plochách.

Podmínky prostorového uspořádání v zastavitelných plochách:

pro plochy rodinných domů izolovaných a dvojdomů se stanoví:

- maximální výška zástavby: 2 N.P. + podkroví,
- výška ostatních staveb na pozemku RD: do 5 m nad úroveň nejnižšího místa přilehlého rostlého terénu,
- minimální velikost pozemku pro izolovaný rodinný dům: 750 m²,
výjimečně u jednotlivých parcel (například rohové parcely, zbytkové parcely po provedené parcelaci) 600 m²,
- velikost pozemků pro každý z rodinných dvojdomů bude minimálně 600 m²,
- koeficient zastavění všemi stavbami na pozemku: maximálně 0,25,
- koeficient nezpevněných ploch (podíl ploch schopných vsakování dešťových vod): minimálně 0,6,
- řadové rodinné domy jsou nepřípustné

Podmínky prostorového uspořádání pro dostavby a přestavby stávající zástavby v zastavěném území:

- nová zástavba v prolukách a přestavby stávající zástavby v zastavěném území se musí přizpůsobit struktuře a charakteru okolní zástavby a její výšce, - podmínky stanovené pro zastavitelné plochy se v zastavěném území neuplatňují.

ZX Zeleň se specifickým využitím**Hlavní využití:**

- plochy zeleně vhodné pro realizaci opatření ke zvýšení retence dešťových vod (poldery, retenční nádrže, rybníky, průlehy, zatravnění, výsadby zeleně).

Přípustné využití:

- stávající soukromé zahrady, opěrné zdi a další nezbytné stavby pro zajišťování statiky staveb a pozemku.

Podmíněně přípustné využití:

- pěší, eventuálně cyklistické stezky, drobná dětská hřiště, prvky drobné architektury a městského mobiliáře (např. sochy, altánky, kašny, fontány, lavičky, odpadkové koše, apod.), veřejné osvětlení, nezbytné stavby technické infrastruktury.

Podmínky:

- podmíněně přípustné využití je možné, jen nedojde-li ke snížení retenční schopnosti plochy a není-li to v rozporu s potřebou realizovat opatření ke zvýšení retence dešťových vod, není-li to v rozporu se zájmy ochrany přírody a podzemních vod.

Nepřípustné využití:

-veškeré stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním využitím.

Podmínky prostorového uspořádání:

- nejsou stanoveny.

PV Veřejná prostranství**Hlavní využití:**

- pozemky veřejných prostranství, ulice, chodníky, parky a další veřejná zeleň, ostatní prostory přístupné bez omezení.

Přípustné využití:

- komunikace místního významu, účelové cesty, pěší cesty, in-line dráhy, cyklostezky, parkovací stání, autobusové zastávky, prvky drobné architektury, například přístřešky, altány, pergoly, schodiště, sochy, kašny, fontány a podobně, telefonní budky, prodejní stánky, hygienická zařízení, dětská hřiště, místa pro tříděný odpad v mobilních nádobách, vodní plochy.

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním využitím.

Podmínky prostorového uspořádání:

- prostorové uspořádání musí umožnit bezpečný pohyb pěších, cyklistů i automobilový provoz, pokud je ve veřejném prostranství zastoupen, podél cest v krajině budou na vhodných místech vysazena stromořadí.

Další podmínky:

-pokud se v ploše vyskytuje pozemek s kulturou les, platí zde právní předpisy týkající se lesního půdního fondu.

ZV Veřejná prostranství - veřejná zeleň**Hlavní využití:**

- plochy veřejně přístupné zeleně v sídlech, většinou parkově upravené, plochy zeleně v krajině, přírodního charakteru (např. doprovodní zeleň podél cest).

Přípustné využití:

- pěší, eventuálně cyklistické stezky, nezbytné stavby technické infrastruktury, nezbytné stavby pro zvýšení retenční schopnosti území, opěrné zdi a další nezbytné stavby pro zajišťování statiky staveb a pozemku, vodní plochy.

Podmíněně přípustné využití:

- drobná dětská hřiště, prvky drobné architektury a mobiliáře (sochy, altánky, kašny, fontány, lavičky, odpadkové koše, prvky informačního systému, altány, pergoly apod.), účelové cesty, veřejné osvětlení (..)

Podmínky:

- podmíněně přípustné využití je možné jen mimo prvky ÚSES a mimo záplavové území, přípustná jsou jen nezastřešená sportoviště bez zázemí nadzemních staveb, musí být zajištěno, že nedojde k ohrožení zájmů ochrany přírody a krajiny.

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním využitím, v plochách ÚSES není přípustné oplocování.

Podmínky prostorového uspořádání:

- nejsou stanoveny.

TI Technická infrastruktura - inženýrské sítě

Hlavní využití: stavby a zařízení technické infrastruktury (zařízení pro čištění odpadních vod).

Přípustné využití: související technická infrastruktura, doprovodná a izolační zeleň.

Podmínky: při využití zastavitelné plochy Z10 je třeba respektovat omezení, která vyplývají ze záplavového území a aktivní zóny.

Nepřípustné využití: veškeré stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním využitím.

Podmínky prostorového uspořádání: nejsou stanoveny

NÁVRH

Koncepce návrhu

Lokalita Z14 je částí mírného severního svahu při jihovýchodním okraji obce Statenice. Územním plánem je určena především k zástavbě rodinných domů (BI), přičemž ostatní funkční plochy je možné chápat jako k této primární funkci doplňkové. Vyššího významu je navržená páteřní místní komunikace spojující obytnou lokalitu Slovanská - Keltská s budoucí, územním plánem rovněž definovanou, spojnicí mezi ulicí Velvarská a Statenická. Ačkoliv je lokalita v současné době na okraji zastavěného území, v přímé vazbě s volnou krajinou, z dlouhodobého hlediska je součástí větších rozvojových ploch v této části obce, v přímé souvislosti s plochou Z13b.

Kromě morfologických podmínek a vazbě na současnou i plánovanou zástavbu bylo při návrhu nutné vycházet také z majetkoprávních vztahů v území. A to tak, aby byly vyváženy zájmy veřejné na výstavbu smysluplného obytného prostředí a zároveň aby tato výstava mohla být realizována po etapách, bez nutnosti úplné dohody a přímé koordinace všech vlastníků v území. Z toho důvodu byla lokalita rozdělena na dvě de facto nezávislé části, část jižní, tvořenou parcelami č. 257, 584, 583 a 585 a část severní, tvořenou zbývajících částí řešeného území.

Část severní urbanisticky navazuje na sousední lokalitu Keltská - Slovanská a je tvořena dvojicí paralelních ulic, z nichž severněji položená je přímým pokračováním ulice Keltská. Tato ulice je řešena jako obousměrná, zatímco jižněji položená ulice je jednosměrná, se severní zokruhovanou.

Část jižní urbanisticky vychází z oblouku dvojice páteřních komunikací definovaných územním plánem, přičemž navazující komunikace jsou převážně jednosměrné, k této komunikaci doplňkové.

Hierarchie veřejných prostranství odpovídá této základní dopravní koncepci. Při hlavních ulicích jsou navrženy pásy zeleně s parkovou úpravou a v křížení s dalšími ulicemi rozšířené zpevněné plochy - "plácky" vybavené mobiliářem a plnící funkci lokálních center pro sousedské setkávání. Doplňkové ulice jsou řešeny jako ulice obytné, s omezenou rychlostí jízdy a se sdíleným prostorem pro pěší a motorová vozidla v jedné úrovni.

Významným motivem návrhu je průběžná severojižní uliční osa, sloužící částečně jako dopravní propojení nad sebou položených ulic, ale také jako příčná pěší spojnice celého území. V širších souvislostech je tato osa součástí dnes neúplné, ale potenciálně významné pěší spojnice mezi centrem Horoměřic a novým subcentrem Statenic (U Kovárny - Zelená). Navržená osa rozdělí území na stavební bloky rozměrů příznivých pro pěší i dopravní propustnost územím.

V ploše ZX je navrženo retenční jezírko, dětské hřiště a jako připomínka původního využití lokality také malý extenzivní ovocný sad. Tato plocha leží ve společném těžišti stávající lokality Keltská - Slovanská a lokality Z14 a pro obě může mít významný rekreační a socializační potenciál.

Územní studie definuje celkem 43 stavebních parcel individuálních rodinných domů a 12 parcel dvojdomů. Parcely č.2,3,6 jsou navrženy částečně na stávajících pozemcích majitele Statenice Property Development, a.s. a částečně na parcelách jiných vlastníků. Navrženy jsou tak, aby i v případě nedohody s tímto majitelem měla větší část parcel dostatečnou velikost pro stavbu RD, danou limity územního plánu.

Základní technické parametry návrhu

plocha řešeného území Z14	5.64 ha
plocha parcel rodinných domů	39 661 m ²
plocha parcel pro stavby občanské vybavenosti (p.56 a 57)	820+745 = 1565 m ²
plochy veřejných prostranství mimo komunikací	8130 m ²
počet parcel rodinných domů	55
počet ekvivalentních obyvatel (EO)	250
počet návštěvnických parkovacích stání	31

Napojení na síť TI a základní bilance médií

Lokalita bude napojena na síť elektro, vodovod, kanalizace. Napojení lokality plynem se nepředpokládá. Níže jsou uvedeny orientační potřeby jednotlivých médií TI.

Elektro

Silnoproud - celkový příkon cca $57 \cdot 20 \text{ kW} = 1100 \text{ kW} \cdot \text{soudobost } 0,6 = 680 \text{ kW} + \text{veřejné osvětlení ca } 2 \text{ kW}$

Předpokládaným napojovacím bodem je stožárová trafostanice na p.č. 377/1. Z tohoto bodu lze v závislosti na podmínkách správce ČEZ vést podzemní NN v rámci profilu ulice Keltská a dále jednotlivými ulicemi v rámci řešeného území.

Vodovod

Průměrná denní potřeba vody $Q_p \quad Q_{den} = 250 \text{ EO} \times 160 \text{ l/os.den} = 40 \text{ m}^3/\text{den} = 0,46 \text{ l/s}$

Maximální denní potřeba vody $Q_{dmax} = 40 \text{ m}^3/\text{den} \times 1,5 = 60 \text{ m}^3/\text{den} = 0,69 \text{ l/s}$

Maximální okamžitá potřeba vody $Q_{hmax} = 0,69 \text{ l/s} \times 2,7 = 1,86 \text{ l/s}$

Lokalita bude napojena prodloužením vodovodu D(BS-A) v ulici Keltská (tlakové pásmo V. Přílepy), nebo, v případě vybudování plánovaného vodojemu Punčocha přímo z tohoto vodojemu. Územní plán předpokládá v rámci lokality Z14 vybudování vodojemu na funkční ploše TI. Faktická potřebnost takového kroku však detailněji prověří v současné době zpracovávaná vodohodspodářská studie obce.

Splašková kanalizace

Výpočtové maximální množství splaškových odpadních vod se rovná spotřebě pitné vody. Lokalita bude napojena několika připojovacími body (každá nově navržená ulice zvlášť) v ulici Keltská na stávající stoku BB(A). Splaškové vody budou likvidovány centrální ČOV v jiné části obce.

Dešťová voda

Dešťová voda ze střech rodinných domů bude zpětně využívána pro potřeby rodinných domů a pro závluku zahrady. Přebytková dešťová voda bude vsakována na parcelách jednotlivých domů.

Dešťová voda z komunikací bude přednostně vsakována v rámci uličních profilů, v místě výsadby stromů, případně v liniovém průlehu. Pro jímání a retenci dešťových vod bude dále sloužit koupací jezírko o ploše cca 150 m² se vsakováním do břehů nad ustálenou hladinou. Přepad retenčního jezírka bude zaústěn do dešťové kanalizace D6, pokračující dále ulicí Keltská ve směru ul. Statenická, jejíž realizace je nutnou podmínkou výstavby. Kapacita kanalizační stoky D6 musí být dimenzována s ohledem na předpokládané množství odváděných dešťových vod v součtu s vydatností prameniště při jižní hranici řešeného území.

Dopravní infrastruktura

Ze západní strany navazuje řešená lokalita na stávající lokalitu solitérních rodinných domů a síť místních komunikací – ulici Keltská a Slovanská. Ulice Keltská dále klesá směrem do centra obce Statenice až k páteřní ulici Statenická (Tuchoměřice-Statenice), která se dále napojuje na hlavní silnici II. třídy (240) („Kralupská“) (Velvary-Kralupy-Praha). Stávající doprava z lokality směřuje převážně tímto směrem ulicí Keltská, nicméně je možné vyjet také ulicí K Chotolu, která spojuje lokalitu u obecního úřadu obce Statenice přímo s obcí Horoměřice. Jedná se však o komunikaci zcela nevyhovujících parametrů (šířka, podélný sklon, povrchy atd.)

Napojení řešené lokality by dle platného územního plánu mělo být v bodě XVII na v budoucnu plánovanou spojkou k II/240. Napojení v bodě XVII uvažujeme pomocí jednopruhové okružní křižovatky.

Dopravní zátěž generovaná řešenou lokalitou RD je odhadnuta na 331 osobních automobilů / 24h

ve špičce pak 34 vozidel / hod. To představuje necelá 2% z odhadované maximální kapacity uvažované okružní křižovatky v bodě XVII.

Uvažuje se, že napojením na okružní křižovatku v bodě XVII bude generována dopravní zátěž také ze stávající lokality RD navazující na řešené území západním směrem. (Nyní je doprava svedena ulicí Keltská). Zátěž z celé lokality tedy navrhované + stávající zástavby je odhadnuta na cca 692 vozidel / 24h což ve špičce představuje až 72 vozidel / hod -

tzn. necelá 4% z odhadované maximální kapacity uvažované okružní křižovatky v bodě XVII.

Tzn. navýšení dopravního zatížení v rámci celé lokality Keltská / Slovanská je přibližně dvojnásobné.

V rámci řešeného území navrhujeme komunikace místního významu s profily šířky 8,5m (vozovka 5,5m) a dále do oblouku se stáčející komunikaci s profilem až 18m (vč. pásu zeleně), která bude spojit lokalitu s okružní křižovatkou v bodě XVII. V rámci profilů těchto komunikací – ulic jsou navrženy pěší chodníky.

Ostatní komunikace jsou obsluhované v režimu obytných ulic (tj. smíšený provoz pěších a vozidel bez chodníků) – v případě obousměrných v profilu 8m a šířkou vozovky 5 až 6m a jednosměrných pak v šíři profilu 6,5m s šířkou vozovky 3,5m

Okružní křižovatka se uvažuje s průměrem cca 25m, blíže se nenavrhuje – leží mimo řešené území a nejsou známy parametry budoucí komunikace – spojky k II/240.

V rámci profilů komunikací jsou v lokalitě navržena návštěvnická parkovací stání v počtu > 1ks/20 obyvatel. Dlouhodobá parkovací stání rezidentů jsou uvažována na vlastních pozemcích v počtu 2ks /RD.

Území protíná vymezená pěší trasa směřující k obci Horoměřice. Územní plán nevymezuje řešeným územím žádné cyklotrasy. Pohyb cyklistů se předpokládá v rámci navržených komunikací. V souladu s dopravní studií obce (AFRY 2021) se předpokládá zřízení integrovaných pruhů pro cyklisty na spojnici Velvarská - Statenická a dále zřízení cyklopiktogramů v rámci protažení ulice Slovanská.

Odpadové hospodářství

V lokalitě jsou navrženy stanoviště tříděného odpadu ve vhodných pozicích při výjezdu z lokality. Navrženo je stanoviště pro jižní část, a stanoviště pro část severní (které obě mohou být samostatnými etapami výstavby, viz dále). Směsný komunální odpad bude skladován v kontejnerech na pozemcích jednotlivých RD a svážen vozy technických služeb. V případě etapizace výstavby je nutné zajistit možnosti otáčení vozidel pro svoz odpadu v dočasně slepých ulicích. Jedná se zejména o zřízení dostatečně dimenzovaného obrátiště ve východním konci navrženého protažení ulice Keltská ve směru západ - východ.

Prostorová regulace pro rodinné domy v ploše Z14 - BI

A) Daná územním plánem:

- izolované domy nebo dvojdomy
- maximální výška zástavby: 2 N.P. + podkroví,
- výška ostatních staveb na pozemku RD: do 5 m nad úroveň nejnižšího místa přilehlého rostlého terénu,
- koeficient zastavění všemi stavbami na pozemku: maximálně 0,25,
- koeficient nepevněných ploch (podíl ploch schopných vsakování dešťových vod): minimálně 0,6,

B) Navržena územní studií:

Typ zástavby

Řešené území předpokládá převahu zástavbou individuálně řešených solitérních rodinných domů. Parcely 2+3, 4+5 a 30+31, 33+33, 34+35, 36+37 jsou určeny pro výstavbu dvojdomů. V zájmu kvality obytného prostředí a s ohledem na svažitost terénu zpracovatel studie doporučuje řešit jednotlivé domy jako individuální návrhy autorizovaných architektů.

Stavební čára

Pro zástavbu v řešeném území je graficky stanovena stavební čára uliční a stavební čára volná.

Uliční stavební čarou se pro potřeby této studie rozumí čára nepřekročitelná hlavní hmotou stavby. Před uliční čarou směrem k veřejnému prostranství je možné umísťovat pouze zdmi neuzavřené stavební konstrukce do výšky max 3,5m, například pergoly, přístřešky pro parkování vozidel a podobně. Tyto konstrukce mohou být stavebně spojeny s hlavní hmotou domu. Hlavní hmotu domu se doporučuje navrhovat jednou ze svých stran přiléhající k uliční čáře.

Stavební čarou volnou se pro potřeby této studie rozumí čára nepřekročitelná hlavní hmotou stavby. Do pásu mezi uliční čarou volnou a hranicí sousední parcely, případně hranici veřejného prostranství je dovoleno umísťovat

pouze nízké části domu či samostatné doplňkové stavby, v obou případech nepřekračující výšku 3,5m a bez oken z obytných místností ve směru společné hranice parcel rodinných domů.

Stavební čára volná a stavební čára uliční jsou nepřekročitelné balkony, přesahy střech, římsami, arkýři a dalšími architektonickými prvky.

Vzhledem k relativně malé velikosti většiny navržených parcel a z důvodů jejich lepší využitelnosti a zároveň s ohledem na jednotně pojatý charakter lokality je stavební čára v některých případech navržena blíže ke společné hranici parcel, než jsou parametry popsané v §25 vzájemné odstupy staveb, odstavce (2) vyhlášky 501/2006 Sb. V takovém případě se použije odstavce (6) § 25, umožňující s ohledem na charakter zástavby odstupy menší. Při umístění domu, který je některou ze svých zdí blíže než 7m od nejbližší stavební čáry pro dům na sousední parcele, nelze v souladu s odstavcem (2) § 25 výše zmíněné vyhlášky v této zdi povolit okna obytných místností.

Výška zástavby

Výška zástavby se pro všechny parcely v řešeném území, s výjimkou parcely 57, pro řešené území reguluje takto:

- výška hřebene šikmé střechy na 9,75m od výšky nejbližšího bodu veřejně přístupného prostranství.
- výška atiky ploché střechy na 7m od výšky nejbližšího bodu veřejně přístupného prostranství.

Nad tuto výšku lze umísťovat komíny, antény či jiná technická zařízení. Podmínečně přípustná je také dílčí hmota stavby o půdorysné výměře do 10m² sloužící například pro výstup na střechu. Žádná část stavby však nesmí překročit výšku 10,5m od výšky nejbližšího bodu veřejně přístupného prostranství.

Tvar střech hlavní hmoty stavby

Územní studie reguluje v celém řešeném území tvar střech hlavní hmoty stavby. Hlavní hmotou stavby se rozumí část domu o výšce odpovídající výše než jednomu nadzemnímu podlaží nad úrovní nejbližšího přílehlého bodu veřejného prostranství. Pro hlavní hmoty domu jsou dovoleny střechy šikmé a střechy ploché, níže uvedených parametrů.

Střechy šikmé

Dovoleny jsou střechy se sklonem minimálně 40°, sedlové a pultové. Střechy polovalbové, valbové, stanové, mansardové a věžové nejsou dovoleny. Mimořádné tvary šikmých střech (zborcené plochy, šedy, a jiné) musí být posouzeny individuálně, s ohledem na architektonické kvality konkrétního návrhu. Výška nadezdívky v podkroví max. 150cm.

Střechy ploché

Ploché střechy musí být zakončeny atikou po celém svém obvodu.

Na **parcele 57** je územní studii navržena blíže neurčená stavba občanské vybavenosti. Výškový regulativ hlavní hmoty je stanoven na 11m pro hřeben šikmé střechy, respektive 8m pro atiku ploché střechy od nejbližší položeného bodu veřejného prostranství. Tvarová regulace střech odpovídá regulaci pro jiné parcely v rámci řešeného území. Pro budovu veřejné vybavenosti lze volit atypický tvar střechy.

Oplocení

V celém řešeném území reguluje územní studie výšku a typ oplocení parcel rodinných domů, směrem do veřejného prostranství.

Stanovena je výška plotu 1,1 - 1,3m nad úrovní upraveného terénu přílehlého veřejného prostranství. Výška podezdívky plotu je max. 30 cm. Zděné či monolitické sloupky se nedoporučují a jsou možné pouze po stranách vjezdové brány, pro potřeby přípojek TI a pro poštovní schránku. Maximální šířka všech těchto prvků je 2,5m v součtu všech těchto prvků.

Oplocení může být vzhledem k hranici parcely ustoupeno a tvořit po celé nebo po části šířky parcely neoplocenou, nebo nízkým plůtkem ohrazenou předzahrádku.

Doporučeným typem plotové výplně jsou svislé dřevěné plotovky kotvené s mezerami, nebo na sraz, případně kovové

rošty. Prefa betonové nebo plastové plotové dílce jsou nepřípustné. Hranice s veřejným prostranstvím může být tvořena také obvodovou zdí rodinného domu, nebo doplňkové stavby (při dodržení výše uvedených regulativů stavebních čar).

Barvenost

Barvenost fasádních omítek či fasádních nátěrů je omezena na bílou, škálu šedých odstínů vč. šedočerné, či škálu béžových a šedobéžových barev. V případě fasádních obkladů je škála šedé a béžové rozšířena o barvenost příbuznou přírodní barvnosti zvoleného obkladového materiálu.