

## Obsah:

Identifikační údaje	.....	1
A.1 Vymezení řešeného území, širší vztahy	.....	1
A.2 Podmínky územního plánu	.....	1
A.3 Podklady	.....	1
A.4 Urbanistická koncepce	.....	2
A.5 Vymezení ploch a pozemků	.....	2
A.6 Umisťování staveb	.....	2
A.7 Technická infrastruktura návrh	.....	2
A.7.1 Plynovod	.....	3
A.7.2 Zásobování teplem	.....	3
A.7.3 Vodovod	.....	3
A.7.4 Kanalizace splašková	.....	3
A.7.5 Kanalizace dešťová	.....	3
A.7.6 Elektřina	.....	3
A.7.8 Elektronické sítě	.....	3
A.8 Dopravní řešení	.....	3
A.8.1. Doprava v klidu	.....	4
A.8.2 Doprava pěší	.....	4
A.8.3 Doprava cyklistická	.....	4
A.9 Hluková zátěž území	.....	4
A.10 Odstraňování odpadu	.....	4
A.11 Řešení zeleně	.....	4
B. Požadavky na prostorové uspořádání a kvality staveb	.....	5
C. Přílohy	.....	6

## Identifikační údaje

Akce : Husova čtvrt – rozšíření obytného území

Stupeň: zastavovací studie

Objednatel: Město Litomyšl  
Zastoupené Radomilem Kašparem  
Bratří Šťastných 1000  
Litomyšl

Zpracovatel: ing.arch. Zdeňka Vydrová  
Jaselská 21  
602 00 Brno  
Tel. 541 244 415, 604245378

Datum: duben 2018

### **A.1 Vymezení řešeného území, širší vztahy**

Řešená lokalita leží na západním okraji zastavěného území města Litomyšle místně zvaného Šibeniční vrch. Pozemky nejsou zastavěny, jsou zemědělsky využívány. Území se nachází v katastru obce Nedošín.

Jedná se o mírně nakloněný svah s orientací na severovýchod a s převýšením celkem 13m (330 až 343 m nad. m.).

Okraje řešeného území jsou stabilizované s individuální rodinnou zástavbou, severovýchodní hranici tvoří trasa železnice a jihovýchodní stranu pás izolační zeleně, který tvoří přírodní clonu stávající zástavby rodinných domů v ulici J. Žižky směrem k plochám výroby a skladování.

Severovýchodní část území je dotčena ochranným pásmem železnice.

### **A.2 Podmínky územního plánu**

Platný územní plán zde vymezil plochy pro individuální bydlení (IN) v ploše předměstí, plochy pro řešení veřejného prostranství a prostor pro sport a relaxaci. Vymezení ploch IN – individuální bydlení (díl předměstí) – 80 % podíl bydlení, minimální plošné zastoupení zeleně na pozemku 40%.

SR - plocha pro sport a rekreaci – veřejně přístupná plocha.

Plocha je rozvinuta v rodinný park s herními prvky a sportovními plochami. Stávající oplocené hřiště navrhujeme přemístit podél cyklostezky, jejíž trasa by měla sledovat linii železniční dráhy a pokračovat podél lipové aleje směrem k Vertexu (Saint-Gobain ADFORS).

N – plocha veřejného prostranství

Předpokládáme vznik malého veřejného prostranství pod korunami stromů propojeného s parkem.

VS – plocha výroby a skladování

Plochy výroby a skladování jsou odděleny nově navrženou izolační zelení podél severozápadní strany území.

ZO – plochy ostatní zeleně

Stávající plochy ostatní zeleně jsou zachovány jako přínosný prvek ekologické stability území a důležitý prvek urbanistický. Vegetace bude odborně ošetřována.

Obslužná komunikace je na západním okraji území vedena v koridoru, který je vymezen platným územním plánem.

Zastavovací studie je v souladu s cíli a úkoly územního plánování. Studie komplexně řeší funkční využití území, stanoví zásady jeho uspořádání, věcně koordinuje novou výstavbu s vazbami na stávající zástavbu a její charakter. Studie vytváří předpoklady k trvalému zabezpečení souladu přírodních, civilizačních a kulturních hodnot v území.

### **A.3 Podklady**

- digitální technická mapa/Město Litomyšl

- polohopisné a výškové zaměření dotčeného území – digitální podklad/Město Litomyšl, zpracoval ing. Zdeněk Dočkal, GEODETA Litomyšl, 02/2018

- výřez platného územního plánu Litomyšl , Architekti Hrůša a spol., Ateliér Brno s.r.o.
- cyklostezka Vertex - Město Litomyšl , zpracovatel Optima spol. s r.o., projektová, inženýrská a stavební společnost, Vysoké Mýto, 11/2009
- konzultace s objednatelem
- měření hluku v dotčeném území/Město Litomyšl – Zdravotní ústav se sídlem v Ostravě, centrum hygienických laboratoří, protokol č. 17478/2018, ze dne 4.4 – 5.4. 2018

#### **A.4 Urbanistická koncepce**

Cílem zastavovací studie je navrhnout urbanistickou strukturu pro zástavbu na předměstí s dostatečným zastoupením zeleně a s důrazem na urbanistický detail. Velikost a dělení pozemků navazuje na okolní spíše drobnou zástavbu v Husově čtvrti zejména podél ul. J. Žižky a v ulici Míru a vytváří předpoklad pro vznik meších samostatně stojících rodinných domů.

Obslužná komunikace navržená středem území rozdělí pozemky na dvě části stoupající od železniční trati směrem na Šibeniční vrch a které jsou rozděleny vždy na 10 pozemků.

Hlavní průčelí rodinných domů budou od ulice odsazená předzahrádkami. Těsná parcelace si žádá kompaktní charakter zástavby, přičemž budou dodrženy komforty a standard bydlení s dostatečnými odstupy domů, s osluněním apod..

Je navržen rohový způsob zastavění pozemku. Umístění stavby na jedné z hranic pozemku umožní jejich lepší využití a zahrada poskytne žádanou intimitu. Zástavba je navržena formou samostatně stojících domů, které se pevně přimykají k jedné z hranic pozemku. Rodinné domy mohou být díky tomuto umístění a orientaci ke světovým stranám otevřeny okny do tří stran a uspořádány kolem vnitřního átria. Stěna domu na hranici pozemku se tak stává plotem k vedlejšímu pozemku.

K hranici území směrem k plochám výroby a skladování se pozemky otáčí soukromými zahradami, za nimiž je navržena další linie izolační zeleně, sloužící jako optická clona, jako větrolam a přirozený prvek k jímání dešťových vod.

Šířka veřejného prostoru s komunikací je 8,0 m, odstup rodinných domů od hranice pozemku bude 2,0 m, předzahrádka zůstane v péči vlastníků pozemků a bude bez oplocení. Na severovýchodní straně území bude na zástavbu navazovat veřejné prostranství a park s řadou herních aktivit pro různé věkové skupiny. Součástí veřejného prostranství je komunikace šířky 5,0 m s kolmým parkovacím stáním. Pobytový prostor slouží odpočinku, relaxaci. Budou zde umístěny lavičky, prvky dětského herního mobiliáře a větší hřiště.

Do návrhu je převzata navrhovaná trasa cyklostezky podél železnice (Optima /2009). V řešeném území je navržena nová cyklotrasa vedená ze severovýchodu na jihozápad podél zahrad stávajících rodinných domů, její trasa je v souladu s územním plánem (VPS13 - koridor veřejně prospěšné stavby).

Důležitou kompoziční úlohu hraje také navržená vzrostlá zeleň, které navazuje na stávající lipová stromořadí v řešeném území. Stávající clona vzrostlé zeleně na jihovýchodní straně řešených pozemků bude zachována, dále kultivována a lokálně doplněna mobiliářem.

Po jihozápadním okraji území je navržen odvodňovací proleh jako ochrana před přívalovými dešti ze zemědělsky využívaných pozemků.

## **A.5 Vymezení ploch a pozemků**

Vymezení ploch dle vyhlášky 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území se změnami 269/2009 Sb., 22/2010 Sb., 20/2011 Sb., 431/2012 Sb..

Plochy pro bydlení zahrnují pozemky rod. domů, pozemky související dopravní a technické infrastruktury a pozemky veřejného prostranství. Vymezené veřejné prostranství s jednosměrnou komunikací má šířku 8,0 m.

Plocha pro sport a rekreaci je rozlohy 1646 m<sup>2</sup>.

Plocha veřejných prostranství (bez komunikací) 1584 m<sup>2</sup> připadá přibližně na 1 ha řešeného území.

Pozemky pro individuální výstavbu – vymezené 8743 m<sup>2</sup>, parcely pro celkem 20 rodinných domů. Severozápadní strana je rozšířena o pás pozemku šířky 8,0 m, který se již nachází v nezastavitelném území (podle územního plánu Litomyšl), a proto takto vymezené pozemky nebudou oploceny. Jejich výměra je přibližně à 138 m<sup>2</sup>, celková výměra 1411,0 m<sup>2</sup>.

Množství zpevněných ploch ve veřejném prostoru je navrženo na nejnižší míru, aby se snížila průjezdní rychlost, zmenšilo se množství odváděných srážek a abychom vytvořili na okraji města příjemné prostředí.

## **A.6 Umístování staveb**

V řešeném území je pro vzájemné odstupy staveb uplatněn § 25 odst.6 dle vyhlášky 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území, umístění stavby na hranici pozemku, kdy ve stěně umístěné na hranici pozemku nesmí být žádné stavební otvory, zejména okna, větrací otvory, musí být zamezeno stékání dešťových vod nebo spadu sněhu ze stavby na sousední pozemek. Stavba a její části nesmí přesahovat na sousední pozemek.

Vzdálenost průčelí domů, v nichž jsou okna obytných místností bude ve vzdálenosti 4,0 m od komunikace (min. vzdálenost dle vyhlášky 137/1998 Sb. §.3 o obecných technických požadavcích na výstavbu je 3,0 m).

Vzájemná vzdálenost staveb v uličním průčelí, kdy je jedna stěna stavby umístěna na hranici pozemku, nesmí být od společných hranic blíže než 3,0 m, aby rodinné domy nevytvářely kompaktní řadu nebo skupiny domů (dvojdomy).

Řešené území se dotýká těchto pozemků:

p.č. 401/64 – vlastnictví Česká republika, 401/40, 401/90, 401/91, 401/103, 401/102, 2381/1, 2255/1,2372/71 vlastnictví Město Litomyšl, 401/89 vlastnictví zemědělské družstvo chovatelů.

## **A.7 Technická infrastruktura návrh**

Napojení technického vybavení:

- Stávající vodovodní a kanalizační řad je zakreslen a respektován
- Stávající trasy distribuční sítě jsou zakresleny a respektovány.
- Stávající rozvody a trasy plynu jsou zakresleny a respektovány.
- Stávající rozvody a trasy elektronických sítí jsou zakresleny a respektovány.

Pro technickou infrastrukturu rodinných domů budou v dalších projektových stupních navržena samostatná přípojovací místa sdružená vždy na hranicích dvou pozemků. Při souběhu inženýrských sítí a výsadby stromů v ulici budou aplikovány protikořenní folie.

### A.7.1 Plynovod

Napojení lokality bude novým plynovodem s napojením v ul. J. Žižky.

Charakteristika lokality	20 rodinných domů
Spotřeby plynu	3,0 m <sup>3</sup> /hod
Médium	zemní plyn
Výhřevnost	33,4 MJ/m <sup>3</sup>
Potřeba plynu celkem	20x3,0 = 60,0 m <sup>3</sup>

Rodinné domy budou napojeny na hlavní STL rozvod v nové ulici. Nápojný bod je v ulici J. Žižky. U jednotlivých objektů budou provedeny STL (NTL) přípojky, na hranici pozemku bude osazen HUP, (regulátor), plynoměr.

### A.7.2 Zásobování teplem

Zastavovací studie předpokládá vytápění rodinných domů plynem. Je možné využít také jiné zdroje např. tepelné čerpadlo nebo elektrickou energii. Jednotky tepelných čerpadel, solární či fotovoltaické panely, jednotky chlazení nebudou umísťovány na pohledové strany domů orientované do veřejného prostranství.

### A.7.3 Vodovod

V lokalitě se nachází stávající vodovodní řad v ul. J. Žižky. Rodinné domy budou napojeny vodovodními přípojkami s fakturačním vodoměrem, který bude umístěn ve vodoměrné šachtě na pozemku investora.

Veškeré práce budou prováděny v souladu s platnou legislativou, prostorová vedení budou ukládána v souladu s ČSN 73 6005 a ostatními předpisy.

Bilance potřeb pitné vody:

Počet rodinných domů	20
Počet osob pro jeden dům	3,25
Celkový počet osob	65

Vodovodní potrubí je uvažováno z trub PE 100. Napojení je možné v ulici J. Žižky u č.p. 711 a č.p. 699 tak, aby bylo potrubí zokruhované. Vodovodní přípojky budou navrženy v souladu s ČSN 75 5411 – Vodovodní přípojky. Vodovodní přípojky k jednotlivým parcelám budou provedeny z rour MDPE tlak. PN12-32x4,4 mm a budou ukončeny vodoměrnými šachtami.

Na vodovodním řadu budou osazeny podzemní hydranty.

#### **A.7.4 Kanalizace splašková**

Napojení rozvojového území na stávající kanalizaci je možné v ulici J. Žižky do šachty u č.p. 699. Vedení kanalizační stoky a přípojek bude navrženo dle ČSN 756101 Stokové sítě a kanalizační přípojky. Kanalizace bude provedena z rour PP UR2.

#### **A.7.5 Kanalizace dešťová**

Dešťové vody budou likvidovány dle vyhlášky č. 269/2009 Sb. ČSN 759010 a dle podmínek Územního plánu Litomyšl. Vody ze střech objektů a ze zpevněných ploch musí být zachyceny na vlastním rozvojovém pozemku tak, aby se v maximální možné míře vsácky a pozdržely.

Součástí projektu zainvestování bude hydrogeologický průzkum se zkouškou na zasakování.

Střechy rodinných domů doporučujeme řešit s extenzivní střešní vegetací. Odvod dešťových vod ze střech rodinných domů a zpevněných ploch pozemků bude řešen pro každý dům samostatně. Do splaškové kanalizace budou napojeny splaškové vody z rodinných domů.

Dešťové vody z komunikace a zpevněných ploch budou pozdrženy přes retenční nádrž nebo proleh a teprve poté napojeny a odvedeny do kanalizace.

#### **A.7.6 Elektřina**

Přes řešené území neprochází žádné stávající vedení VVN, VN. Návrh nevyvolává žádné přeložení kabelových ani vzdušných vedení VN, VVN. Podmínky napojení rozvojového území budou řešeny v dalším stupni zainvestování území.

Definitivní způsob napojení bude možné určit až na základě žádosti o zřízení nového odběrného místa, kterou podá investor u příslušného distributora.

#### **A.7.7 Veřejné osvětlení**

V řešeném území se předpokládá rozšíření veřejného osvětlení, které bude zokruhováno se stávajícími rozvody v ul. J. Žižky. Stožáry budou umístěny v zeleném pásu podél komunikace, předpokládáme stožáry parkové. Pro rozvody se využijí společné trasy s kabely NN. Podrobnosti budou upřesněny v dalších stupních.

#### **A.7.8 Elektronické sítě**

Východním okrajem řešeného území podél stávajícího hřiště vede trasa metalického kabelu. Při navrhovaném přemístění nebo posunutí hřiště bude postupováno dle požadavků správce sítě.

Řešenou lokalitu je možné napojit z ul. J. Žižky.

#### **A.8 Dopravní řešení**

Komunikace bude navržena jako zklidněná obytná zóna funkční třídy D1 – komunikace se smíšeným provozem chodců a vozidel. Komunikace je jednosměrná s šířkou dopravního prostoru 4,0 m, při výjezdu s napojením na ulici J. Žižky šířky 5,0 m a je doplněna zelenými oboustrannými pásy šířky 2,0m.

Podél navržené komunikace budou provedeny zpevněné přidružené plochy pro příležitostné parkování, vyhýbání vozidel a vjezdy na pozemky.

Pro výstavbu zpevněných ploch je vymezen prostor šířky 8,0 m (vymezení veřejného prostoru dle vyhlášky 501/2006 Sb.). Do veřejného prostoru budou vysázeny oboustranně malokorunné stromy. Širší dopravní napojení lokality je z ulic Míru a Sokolovská.

Odstavování vozidel majitelů rodinných domů bude řešeno výhradně na pozemcích stavebníků.

Šířka dopravního prostoru je navržena 4,0 m, přičemž komunikace bude odpovídat ČSN 73 6110 odst. 4.1.11., komunikace umožňuje příjezd požárních vozidel.

Komunikace obsluží také stávající řadové garáže a má v tomto místě šířku 6,0m. Navržená komunikace je prodloužením stávající komunikace ulice J. Žižky na jihozápadní straně.

Autobusová doprava v území nebude řešena.

Na okraji řešeného území jsou vymezeny plochy pro příležitostné parkování, na západní straně jsou umístěna stání podélná, na východní straně parkovací stání kolmá hloubky 6,0 m.

### A.8.1. Doprava v klidu

Parkovací a odstavná stání pro osobní automobily jsou navržena mimo prostor navržené komunikace jako plochy na jednotlivých soukromých pozemcích. Součástí rodinných domů budou garáže nebo přístřeší.

Počet parkovacích stání a odstavných stání vychází z předpokládaného celkového počtu obyvatel souboru a je stanoven podle ČSN 736110, čl. 14.1.1-14.1.24 a tab.č. 33 a 34.

Počet potřebných parkovacích stání /jedno stání na 1 byt do 100 m<sup>2</sup> /0,5 bytu /1 stání

O<sub>o</sub> základní počet odstavných stání – jedno stání na 1 obyvatele O<sub>o</sub> x k<sub>a</sub> = 20x2x1,5 = 60 stání

P<sub>o</sub> základní počet (jedno stání na 20 obyvatel) P<sub>o</sub>xk<sub>a</sub>xk<sub>p</sub>=60/20 x 1,5 x 1=4,5 stání

Cekem počet stání 64,5 . Počet stání průměrný na jeden RD 3,2 stání

Jsou vytvořeny podmínky pro umístění třetího parkovacího stání na pozemku stavebníka nebo ve zpevněném pásu před domem.

k<sub>a</sub> součinitel vlivu stupně motorizace k<sub>a</sub>=1,5

k<sub>p</sub> součinitel redukce počtu stání k<sub>p</sub>=1,0

N=O<sub>o</sub> x k<sub>a</sub> + P<sub>o</sub> x k<sub>a</sub> x k<sub>p</sub> = 60+4,5=64,5

Z celkového počtu je zajištěno 40 parkovacích stání v garážích, 20 na pozemcích rodinných domů a dalších 9 stání krátkodobých je navrženo na vjezdu a výjezdu z území.

### A.8.2 Doprava pěší

Chodníky nejsou v obytné skupině řešeny. Pěší budou využívat navrženou jednosměrnou komunikaci, která je se smíšeným provozem chodců a vozidel. Další pěší, mlatové cesty, jsou navrženy v ploše veřejného parku.

Pěší komunikace je navržena podél části ulice J. Žižky a bude přecházet do pobytového prostoru, kde je cesta navržena jako mlatová nebo částečně zatravněná. Šířka pěší komunikace je min. 1,5 m.

### **A.8.3 Doprava cyklistická**

Podél jihovýchodní strany řešeného území se nachází prostor pro umístění cyklistické stezky, dle územně plánovací dokumentace se jedná o VPS13 (koridor veřejně prospěšné stavby). Tento prostor bude využit jako cyklistická stezka nebo dočasně jako pěší stezka umožňující přístup do okolní krajiny a bude od stavebních pozemků oddělena stávající vzrostlou zelení.

Cyklostezka navržená společností Optima je do řešeného území zakreslena s úpravou. Jedná se o trasu od Vertexu (Saint Gobain) podél železniční tratě k ulici J. Žižky ze severovýchodní strany, která dělí veřejný prostor na dvě části, přičemž oplocené hřiště je přimknuto k trase železnice. Navržené řešení území nevhodně rozděluje, proto je v této zastavovací studii trasa upravena přímým vedením cyklostezky podél železnice a posunutím hřiště do rekreační plochy (poloha byla dohodnuta s Městem Litomyšl při konzultaci). Variantně je zpracováno umístění hřiště uvnitř plochy parku viz výkres 4a.

### **A.9 Hluková zátěž území**

Hluková zátěž souvisí se stávajícím zdrojem hluku, výrobním areálem Vertex. Rodinné domy budou umístovány do území zatíženého hlukem. V dosahu se nachází významný zdroj hluku, při jehož provozu nelze vyloučit překročení hygienických limitů hluku. Hygienický limit pro chráněný venkovní prostor obytných staveb dle §12 odst.1,3 a přílohy č.3, část A nařízení vlády ČR č. 272/2011 Sb., změna 217/2016 Sb. O ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací  $L_{Aeq,8h}=50$  dB,  $L_{Aeq,1zh} = 40$  dB ze stacionárních zdrojů.

Dle měření, které zpracoval Zdravotní ústav se sídlem v Ostravě, centrum hygienických laboratoří, Partyzánské nám.7, Ostrava, 4.4.-5.4.2018, je noční limit 40 dB.

### **A.10 Odstraňování odpadu**

Shromažďování, sběr a třídění komunálního odpadu se bude řídit vyhláškou města Litomyšl. V řešeném území je vymezen prostor pro tříděný komunální odpad na severovýchodě území v pásu vegetace. Směsný odpad bude shromažďován do typizovaných sběrných nádob umístěných na pozemcích jednotlivých rodinných domů.

### **A.11 Řešení zeleně**

Na rozhraní stávající zástavby a krajiny je v řešeném území zachována stávající vzrostlá izolační zeleň jako kompoziční prvek. Tato zeleň však bude vyžadovat pečlivou údržbu. Její součástí jsou ve východní části již vzrostlé lípy /*Tilia cordata*/ vysázené do stromořadí, lokálně jsou umístěny jako solitéra.

Navržená zástavba bude lemována po svém severozápadním okraji linií stromů a keřů, které vytvoří novou optickou clonu proti výrobnímu areálu Saint-Gobain a přirozený přírodní prvek navazující na krajinu. V ose ulice jsou navrženy skupiny velkokorunných stromů např. lip, v ulici před rodinnými domy jsou navrženy stromy malokorunné např. Muchovníky/*Amelanchier arborea* Robin Hill, Prunusy např. *Prunus Cerasifera Nigra*/.

Na severovýchodním okraji území je navrženo veřejné prostranství a park s herními prvky a relaxační plochou s liniemi živých keřů a s plochami pro výsadbu trvalek.

Navržené travnaté plochy veřejného prostranství v ulici mají šířku 2,0m.

Množství zpevněných ploch ve veřejných prostranstvích je sníženo na nejnižší míru. Minimální plošné zastoupení zeleně na pozemcích rodinných domů bude 40%.



## **B. Požadavky na prostorové uspořádání a kvality staveb**

### **Závazná část**

Závazné jsou následující prostorové regulativy, které určují podmínky výstavby domů na stavebních plochách:

- stavební čára
- stavební hranice
- výšková hladina zástavby
- vstup a vjezd na pozemek
- tvar střech
- charakter uličního oplocení
- garáže
- koeficient zastavění
- parcelace
- veřejný prostor
- skupiny stromů ve veřejném prostoru

### **Terminologie**

#### **B.1 Stavební čára**

Stavební čára přesně určuje polohu hlavní stavby - nároží. Na této čáře je umístěn obrys hlavní stavby nebo jakákoliv jeho část. Stavební čára je nepřekročitelná a závazná s výjimkou drobných stavebních prvků jako např. římsy. Objekty se stavební čáry dotýkají, nepřekračují ji ani od ní neustupují.

Oplocení pozemků je posunuto na úroveň stavební čáry, před domem vzniká neoplocená předzahrádka v šířce 2,0 m.

#### **B.2 Stavební hranice**

Stavební hranice udává limity plochy určené k zastavění. Plocha vymezená stavebními hranicemi udává zastavitelnou část pozemku. Tato hranice je všemi stavebními objekty nepřekročitelná směrem vně, směrem dovnitř může libovolně ustoupit. Poloha čáry je udána vzdáleností od hranice stavebního pozemku. Závazné je také dodržení odstupové vzdálenosti minimálně 3,0 m v uličním průčelí mezi jednotlivými rodinnými domy.

#### **B.3 Výšková hladina zástavby (výška objektů)**

Pro specifický architektonický charakter prostředí je přípustná zástavba přízemní, přípustné je podsklepení, přičemž střecha bude plochá lemovaná atikou. Výška stavby je dána výškou na atice, římsě střechy nebo nejvyšší částí konstrukce střechy např. střešním světlíku. Výška maximální je 5,2m a bude počítána jako půdorysný průmět konstrukce atiky, střechy k upravenému navazujícímu terénu. S ohledem na sklonitý terén nebude zohledňován výškový průměr v rozích stavby nebo na vstupech do domu.

#### **B.4 Vstup a vjezd na pozemek**

Určuje rozsah polohy vjezdu na pozemek vzhledem k okolním prostorovým vztahům, veřejnému prostranství a dopravě. Na každém pozemku budou min 2 – 3 parkovací místa pro osobní auta, garáže budou řešeny jako součást hlavní stavby.

#### **B.5 Parcelace**

Parcelace určuje navrženou šířku a hloubku parcel. Navrženo je celkem 20 stavebních parcel.

## **B.6 Hranice pozemku**

Hranice pozemku definuje vlastnický vztah a jeho omezení vzhledem k okolí.

## **B.7 Hlavní budova- stavba**

Hlavní budovou se rozumí stavba rodinného domu naplňující funkci bydlení.

## **B.8 Garáže**

Garáže budou řešeny jako součást hlavní obytné budovy nebo v bezprostřední kompoziční vazbě k ní. Nebude-li možné garážové stání situovat v domě nebo ve stavebním napojení na něj, musí být na pozemku vymezena odpovídající plocha pro odstavení vozidel. Umístění stavby garáže na pozemku se řídí stavební čarou.

## **B.9 Tvary střech**

S ohledem na charakter území a jeho ucelenější výsledný výraz jako urbanistického celku navrhujeme pro novou výstavbu jednotný tvar střech a to střechy ploché lemované atikami. Přípustné je řešení střešního světlíku nad částí půdorysu domu, který bude řešen v ploše střechy a nebude se výškově uplatňovat po obvodu atiky. Pro nejvyšší hranu střešního světlíku platí maximální výška.

## **B.10 Oplocení**

Oplocení pozemků v uličním průčelí je posunuto na úroveň stavební čáry, před domem vzniká neoplocená předzahrádka v šířce 2,0 m.

Ploty do ulice budou transparentní do výšky max. 1,3m, bez podezdívek. Oplocení pozemků z dalších volných stran bude také transparentní výšky max 1,8 m, přípustný je živý plot.

Nádoby na domovní odpad budou umístěny výhradně uvnitř pozemků přiléhajících k rodinným domům a nebudou zasahovat vně do uličního prostoru ani do předzahrádek.

## **B.11 Koeficient zastavění**

Koeficient zastavění je dán poměrem celkové zastavěné plochy stavby k celkové výměře pozemku a nepřekročí 40%. Definice zastavěné plochy stavby vyplývá ze zákona č. 350/2012 Sb. Stavební zákon.

## **B.12 Veřejný prostor**

Veřejný prostor je vymezen hranicemi soukromých pozemků. Jelikož součástí veřejného prostranství je jednosměrná komunikace, je šířka tohoto prostoru navržena 8,0 m, komunikace se smíšeným pohybem vozidel a chodců bude šířky 4,0 m, pásy vegetace 2,0 m.

Ve veřejném prostoru budou v patřičných hloubkách a vzájemných odstupech uložena nezbytná technická infrastruktura pro potřeby rodinných domů.

## **C. Přílohy**

Výkresová část

1. Schwarzplan	M 1:3000
2. Situace širších vztahů	M 1:1000
3. Urbanistický návrh	M 1:500
4. Schéma prostorového uspořádání	M 1:500
4a. Schéma prostorového uspořádání – varianta hřiště	M 1:500
5. Schéma veřejných prostranství	M 1:200
6. Schéma majetkoprávních vztahů	M 1:1000
7. Schéma inženýrských sítí	M 1:500

- Příloha č.1 Výřez územního plánu  
Příloha č.2 Fotodokumentace stávajícího stavu území

Příloha č.1

