

obsahuje stromořadí a odstavňé stání pro návštěvníky v lokalitě. Z druhé strany zelený pás plní funkci vsakování dešťové vody z veřejných prostor, v tomto pásu je také instalováno veřejné osvětlení.

Pobytový veřejný prostor:

V střední části lokality je navrženo veřejné prostranství pro setkávání obyvatel. Veřejné prostranství je navrženo ve výškové úrovni chodníku. Součástí veřejného prostoru bude vzrostlý solitérní strom. Funkci veřejného prostranství plní také prostor obratiště v jižní části lokality, v jeho středu je rovněž navržen vzrostlý solitérní strom. **Architektonické řešení prostoru je doporučeno upřesnit samostatnou studií a projektovou dokumentací ve spolupráci s architektem nebo zahradním architektem.**

Parcelace:

Nové pozemky vzniknou přeparcelací stávajících parcel. Lokalita bude přeparcelována na 20 nových stavebních pozemků a pozemky pro veřejnou komunikaci.

Řešené území B121 je situováno na západním okraji obce v návaznosti na zastavěné území obce. Terén v lokalitě je mírně svažité se stoupaním směrem k jihu. Je zde uvažováno s výškovou hladinou zástavby maximálně 2 plná nadzemní podlaží a podkroví.

V tomto území je navrženo 20 stavebních pozemků o celkové ploše 13 530,05 m² s izolovanou zástavbou pro bydlení s přípustným využitím pro drobnou podnikatelskou činnost.

V řešeném území je navržena komunikace vedena osou lokality v směru sever-jih. Celková plocha komunikací činí 1190,650 m². V rámci veřejného prostoru komunikací je navržena zpevněná pojízdná plocha průjezdná v obou směrech (v jižní části lokality je navrženo obratiště) po okrajích ohraničená pásy veřejné zeleně a chodníku přerušovaných sjezdy z jednotlivých stavebních pozemků.

V území je možno vytvořit také parkovací stání pro hosty, které lze umístit v rámci pásu veřejné zeleně. Celková plocha zeleně 824,22 m² včetně dopravních připojení jednotlivých pozemků.

Celková plocha řešeného území je 16 611 m².

Plocha komunikace: 1190,65 m²

Plocha veřejného prostoru: 812,76 m²

Plocha zeleného pásu (včetně parkování): 1016,72 m²

Změnu parcelace doporučujeme provádět po umístění komunikace a stanovení přesných obrysů veřejného prostoru

B | 2.2 Popis podrobné regulace

Umístování jednotlivých staveb na parcelách musí respektovat požadavky na vymezení a umístování staveb dle vyhlášky č. 268/2009 Sb., O obecných požadavcích na stavby, vyhlášky 501/2006 Sb., O obecných požadavcích na využívání území a dalších platných právních předpisů.

Regulace stanovená územní studií respektuje pravidla stanovená územním plánem – viz bod B.1.1.a této zprávy a dále je upřesňuje následujícím způsobem:

Popis regulace pro řešenou lokalitu B21:

Umístění staveb na pozemcích typu 1:

- preferovaná výstavba řadových rodinných domů, možná výstavba samostatně stojících rodinných domů, nebo dvojdomů
- je stanovena uliční čára ve vzdálenosti 6 m od hranice pozemků s veřejným prostorem
- čára oplocení je shodná s uliční čárou – tj. oplocení nesmí být umístěno na hranici pozemku a veřejného prostoru
- uliční fasáda domu musí být celou délkou umístěna na uliční čáru
- hřeben sedlové střechy stavby musí být rovnoběžně s uliční čárou
- žádné stavby ani jejich části nesmí být umístovány mezi hranici veřejného prostoru a uliční čáru vyjma technických zařízení sloužících pro připojení stavby na dopravní a technickou infrastrukturu (revizní a jiné šachty, pilíře přípojek silnoproudu, slaboproudu, plynovodních přípojek, a podobně).

Umístění staveb na pozemcích typu 2:

- povolena výstavba samostatně stojících rodinných domů, nebo dvojdomů. Doplnkové stavby možno stavět na hranici pozemků, za splnění požadavek platné legislativy
- je stanovena uliční čára ve vzdálenosti 3,5 m od hranice pozemků s veřejným prostorem
- čára oplocení je shodná s uliční čárou – tj. oplocení nesmí být umístěno na hranici pozemku a veřejného prostoru
- uliční fasáda domu musí alespoň v jednom bodě být umístěna na uliční čáru
- žádné stavby ani jejich části nesmí být umístovány mezi hranici veřejného prostoru a uliční čáru technických zařízení sloužících pro připojení stavby na dopravní a technickou infrastrukturu (revizní a jiné šachty, pilíře přípojek silnoproudu, slaboproudu, plynovodních přípojek, a podobně).

Prostorová regulace

Základní regulace:

- výška zástavby 1-2 NP a podkroví
- na stavebním pozemku ponechat min. 40% plošné výměry pozemku se schopností vsaku dešťových vod
- doplnkové stavby pro chov zvířectva a zázemí pro drobnou pěstitelskou činnost umístovat do zahrady

Možné řešení podlažnosti:

- dům jednopodlažní s plochou střechou
- dům jednopodlažní se sedlovou střechou
- dům jednopodlažní s obytným podkrovím
- dům dvojpodlažní s plochou střechou
- dům dvojpodlažní s obytným podkrovím

Možné formy zastřešení:

- Hlavní části stavby orientovány do ulice
- sedlová střecha se sklonem min. 30° s výškou hřebene max. 12m
- pultová střecha s výškou nejvyššího bodu střechy max. 8,0m
- plochá střecha s výškou atiky max. 8,0m.

Uvedená maximální výška je pro tyto účely uvažována od úrovně podlahy 1. nadzemního podlaží staveb jednotlivých rodinných domů.

- Doplnkové stavby a části staveb orientované do zahrad se mohou svým zastřešením od stanovených regulací lišit. svou výškou ale nesmí překročit výškový limit stanovený pro střechu hlavní stavby.

Jiné formy střech, než výše uvedené nejsou přípustné (například stanová, valbová, polovalbová, a podobně).

Regulace oplocení do veřejného prostoru:

- výška plotu max. 1,2 m
- pletivové nebo betonové prefabrikované ploty nejsou povoleny
- možná řešení plotu - dřevěný, prkenný / laťový, kovový, cetris desky
- podhrabová deska dobrovolně, max. v. 150 mm, materiál beton, cetris

oplocení do krajiny:

- výška plotu max. 1,8 m nad přilehlý terén
- betonové prefabrikované ploty nejsou povoleny
- řešení 1 – zděný omítnutý plot nebo zděný plot natřený bílou barvou
- řešení 2 - pletivový plot, podhrabová deska dobrovolně, max. v. 150 mm, materiál beton, cetris

B | 2.3 Zásady řešení zeleně

Řešení zeleně ve veřejném prostoru je navrženo následovně:

Podél komunikace nízký travnatý porost. Ve vyznačené části stromořadí z listnatých nižších stromů rytmizujících ulici a stínících odstavňé parkovací stání.