

**OBSAH DOKUMENTACE:**

**A. TEXTOVÁ ČÁST**

- A.1 IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE**
- A.2 PODKLADY**
- A.3 CÍLE A ÚČEL ÚZEMNÍ STUDIE**
- A.4 VYMEZENÍ ÚZEMÍ - ANALÝZA SOUČASNÉHO STAVU**
- A.5 KONCEPCE URBANISTICKÉHO NÁVRHU**
- A.6 KONCEPCE OBJEKTŮ – RODINNÉ DOMY**
- A.7 KONCEPCE OBJEKTŮ – BYTOVÉ DOMY**

**B. GRAFICKÁ ČÁST**

- B.1 SITUAČNÍ VÝKRES ŠIŘŠÍCH VZTAHŮ**
- B.2 PROBLÉMOVÝ VÝKRES (PRŮZKUMY A ROZBORY)**
- B.3 VÝKRES REGULACE**

## A.1 IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

Název zakázky	:	Územní studie lokality „Vyhlička“ ve městě Proseč
Místo zakázky	:	Město Proseč, k.ú. Zábokí u Proseče
Stupeň	:	Územní studie
Objednatel	:	Město Proseč, náměstí Dr. Tošovského 18, 539 44 Proseč
Pořizovatel:	:	Městský úřad Chrudim, odbor územního plánování a regionálního rozvoje, Pardubická 67, 537 16 Chrudim
Zhotovitel:	:	Ing. arch. Věra Junová autorizovaný architekt ČKA, č.autorizace 04 236 Libušina 137, 592 02 Svratka
-spolupráce		Ing. Jan Vábek
-doprava		Ing. Jan Vábek
Datum:	:	Srpen 2023

## A.2 PODKLADY

Územní plán města Proseč v platném znění (stav po vydání změny č. 1)

Inženýrské sítě v území – digitální data poskytli jednotliví správci IS (2/2019)

ortofoto území

digitální katastrální mapa

geodetické zaměření území

konzultace se zástupci objednatele, pořizovatele

konzultace se zástupci správců a vlastníků inženýrských sítí v území

A.3 CÍLE A ÚČEL ÚZEMNÍ STUDIE

Cílem územní studie je především:

- prověření možností využití vymezené zastavitelné plochy v souladu s požadavky platného ÚP města Proseč
- prověření, posouzení a navrhnutí rozvoje funkčních systémů v území – veřejné infrastruktury, územního systému ekologické stability a dalších, které by mohly výrazně ovlivňovat nebo podmiňovat využití a uspořádání území nebo jeho částí,
- řešení urbanistické koncepce veřejných prostranství s návazností na plánovanou výstavbu ( struktura zástavby, parcelace, ozelenění)
- identifikace případných problémů a stanovení dalšího postupu při jejich řešení tak, aby výstavba včetně související technické infrastruktury mohla být projednána v navazujícím řízení.

Účelem územní studie je prověřením změn v území vytvořit podklad pro rozhodování v území

Město Proseč má platný územní plán a změnu ÚP č.1 , který označuje řešené území **Z10** a zahrnuje lokality **Bs9, Bs10, Bs11, Q4** o celkové výměře 7,701 ha

Podmínky využití zastavitelné plochy Z10

Bs	Plochy smíšené obytné
Hlavní využití	Bydlení v rodinných domech
Přípustné využití	Pozemky staveb pro bydlení v rodinných domech, případně staveb pro rodinnou rekreaci, pozemky občanského vybavení, pozemky veřejných prostranství včetně veřejné zeleně a dětských hřišť, pozemky související dopravní a technické infrastruktury Pozemky staveb pro bydlení v bytových domech –pouze ve stávajících stabilizovaných plochách a v plochách Bs2, Bs3, Bs7 a Bs10. V případě centrální zóny Proseče (náměstí) rovněž stavby pro bydlení v bytových domech, služby a občanskou vybavenost.
Podmíněně přípustné využití	Drobná výroba, služba provozovny,sportovní zařízení,řemesla a zemědělství za podmínky, že jejich provoz nezvýší dopravní zátěž území a za podmínky, že jejich vliv na okolí nepřekročí hranice vlastního pozemku Umístění objektů bydlení vhlukovém pásmu silnic II.a III. třídy je možné pouze za podmínky, že v dalším stupni projektové dokumentace bude prokázáno nepřekročení limitních hladin hluku pro chráněné prostory podle zákona o ochraně veřejného zdraví V rozvojových plochách vblízkosti liniových staveb (silnic II. a III. třídy) a stacionárních zdrojů hluku (objekty výroby, příp. další, které jsou zdrojem hluku) mohou být situovány stavby pro bydlení až po splnění hygienických limitů z hlediska hluku či vyloučení předpokládané hlukové zátěže
Nepřípustné využití	Činnosti, děje a zařízení, které narušují kvalitu prostředí a pohodu bydlení, nebo takové důsledky vyvolávají druhotně

Q	Plochy veřejných prostranství
Hlavní využití	Veřejná prostranství
Přípustné využití	Pozemky veřejných prostranství (veřejně přístupných ploch, s výjimkou předzahrádek), pozemky související dopravní a technické infrastruktury a občanského vybavení slučitelné súčelem veřejných prostranství (pozemky komunikací, chodníků, parkoviště, inženýrské sítě a zařízení, dětská hřiště, drobná architektura) , pozemky veřejné zeleně
Podmíněně přípustné využití	Zahrady a předzahrádky v případě, že nenaruší koncepci veřejného prostoru Zařízení a aktivity, např. altány, veřejné WC, stravování s venkovním posezením, společenské akce, tržště apod., za podmínky, že nenaruší obraz a koncepci veřejného prostoru, nebudou rušit obytnou zástavbu a nebudou omezovat dopravní provoz a přístup k okolním objektům
Nepřípustné využití	Činnosti, děje a zařízení, které narušují kvalitu prostředí, nebo takové důsledky vyvolávají druhotně

A.4 VYMEZENÍ ÚZEMÍ - ANALÝZA SOUČASNÉHO STAVU

Širší vztahy

Řešená lokalita se nachází v katastrálním území Záboří u Proseče, jižně od centra města, v těsném sousedství zastavěného území. Lokalita leží na spíše rovinatém terénu, jen s velmi mírným sklonem k severu – k zastavěnému území.

Řešené území nebylo nikdy zastavěno. V minulosti byly pozemky v území využívány k zemědělským účelům. Původní zástavba území, severně a západně od lokality, byla spíše rozvolněnou zástavbou venkovského typu se sedlovými střechami. Postupně byla v minulém století dostavována podél komunikací rodinnými domy individuálními, dvojdomky i řadovými domy s valbovou, sedlovou, pultovou a plochou střechou různých sklonů.

Rozloha řešené lokality je 7,701 ha. Severojižně ji protíná silnice II.třídy – 357  
Rozměry území jsou cca 250m ve směru východ-západ a cca320m ve směru východ-západ.  
Nadmořská výška lokality je cca 547-572 m n.m.

Vymezení řešeného území

Vymezení řešeného území bylo dáno grafickou přílohou Zadání územní studie. Hranice řešeného území je tvořena hranicemi parcel katastru nemovitostí, popřípadě hranicemi funkčních ploch v platném územním plánu města. Přesné vymezení řešeného území je znázorněno na výkresech grafických příloh

### Stávající využití území

Většina pozemků je i dnes využívána zemědělsky, travnaté plochy a přírodní mokřad bez oplocení.

Z hlediska územního plánování je území nezastavěné s plochami zastavitelnými.

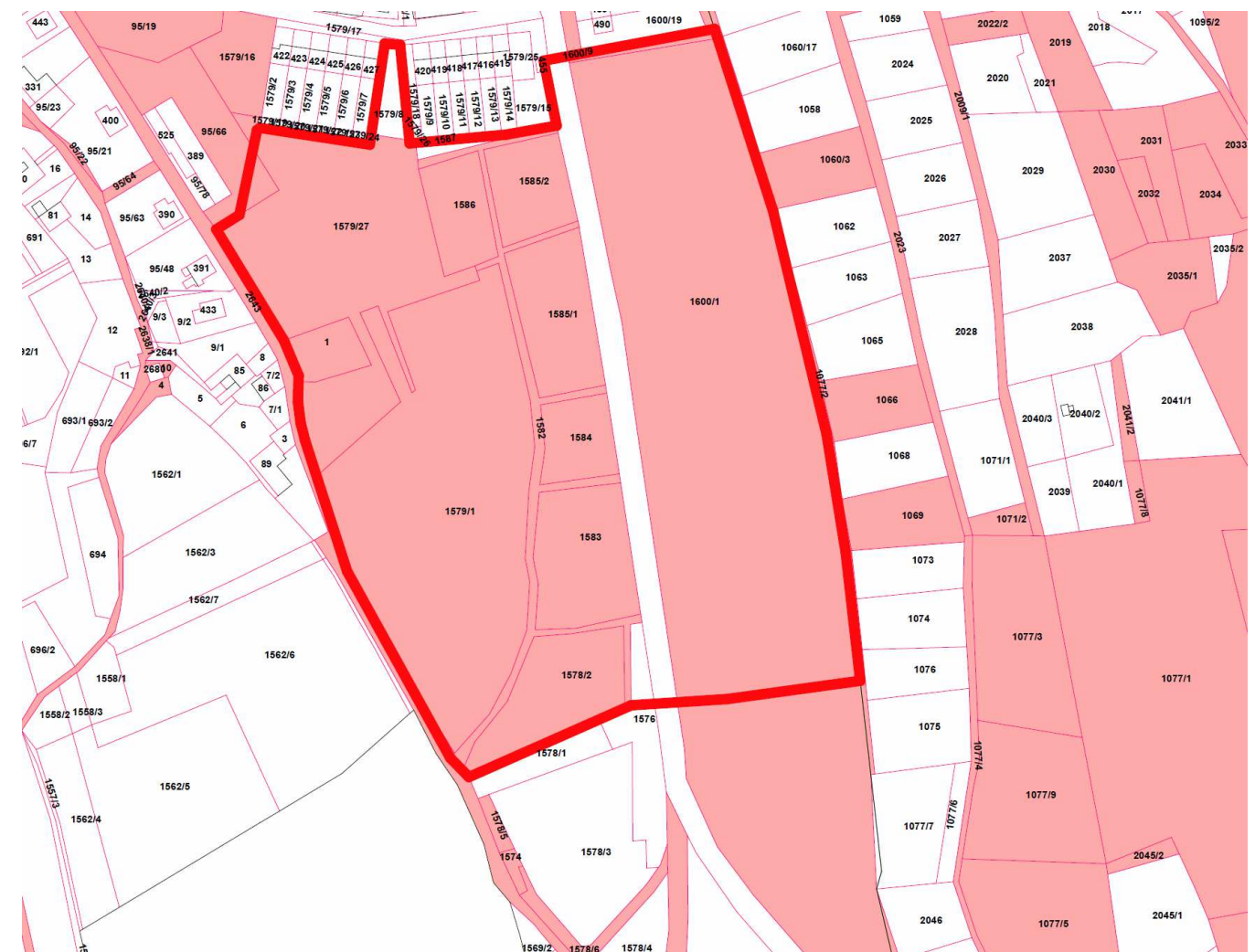
Území protíná silnice II. třídy – 357, se vzrostlými stromy podél komunikace



letecký snímek s hranicemi KN

### Vlastnické vztahy

Parcelace řešeného území vychází z historických souvislostí. Většina plochy řešeného území leží na pozemcích města, které se stává významným hybatelem koncepčních změn v území.



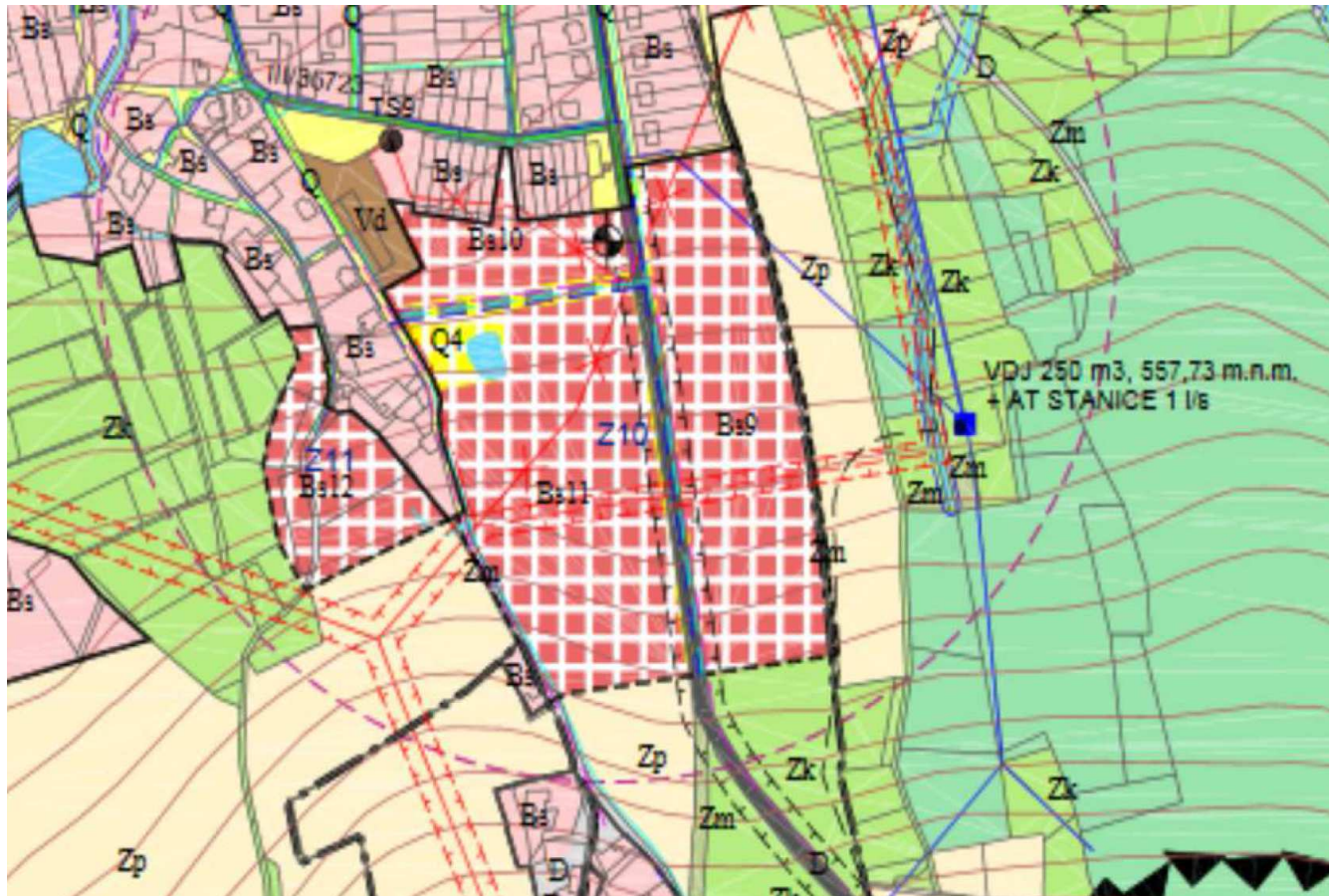
vlastnické vztahy v území – barevně pozemky města Proseč



## Územní plán města Proseč

Město Proseč má platný územní plán a platnou změnu č.1, které označují řešené území **Z10** a zahrnují lokality **Bs9**, **Bs10**, **Bs11**, **Q4**.

Funkční zastavitelné plochy jsou určené pro bydlení v rodinných domech, přípustné využití pro bydlení v bytových



domech. Využití plochy Q4 je označeno územním plánem pro veřejné prostranství.

**výřez platného územního plánu, změny č.1 ÚP**

## Průzkumy a rozbor

Před zahájením prací na návrhu byly zhotovitelem provedeny doplňující průzkumy a rozbor území, a to také přímo v terénu. V rámci možností byla na místě ověřena podkladová data poskytnutá orgány státní správy a samosprávy, vlastníky a správci technické infrastruktury. **Analýza zjištěných skutečností je zobrazena v grafické části (výkres problémů).**

Při dalších projektových pracích je třeba provést hydrologický průzkum k posouzení vsakovacích poměrů podloží pro zasakování dešťových vod ze střech, zpevněných ploch a komunikací, posouzení IG poměrů pro zakládání RD a komunikací a posouzení těžitelnosti hornin.

## A.5 KONCEPCE URBANISTICKÉHO NÁVRHU

### Průběh prací na územní studii

Varianty možných řešení navržené Zhotovitelem byly průběžně konzultovány se zástupci objednatele a pořizovatele, včetně prezentace modelu území a navržené urbanistické struktury. Koncept řešení byl konzultován s vybranými správci dopravní a technické infrastruktury, jejichž podněty byly do konceptu zapracovány.

### Výchozí podmínky

Řešené území je nejrozsáhlejší novou zastavitelnou obytnou lokalitou v jižní části města Proseč. Platný územní plán a změna č.1 řeší funkci rozvojových ploch v území, umístění hlavního veřejného prostranství.

Území leží na okraji obce a lze je napojit na stávající inženýrské sítě v okolí, včetně napojení dopravního.

Základní navržená urbanistická koncepce lokality vychází z platného Územního plánu města a zohledňuje existující záměry na výstavbu dalších bytových a rodinných domů.

Záměrem je podporovat v co největší míře „obytnost prostředí“, s důrazem na bezpečnost pěšího pohybu a na urbanistickou hierarchizaci prostředí.

Koncepčním cílem je definování výchozích zastavovacích podmínek v území tak, aby mohla vzniknout nová obytná čtvrť s různým typem bydlení, jež svým přiměřeným měřítkem, hierarchií nových veřejných prostranství a logickými vazbami na okolní urbánní strukturu kultivovaně naváže na své okolí.

### Celková urbanistická koncepce návrhu

Urbanistická koncepce řešení lokality vychází z přírodních podmínek daného území, charakteru okolní zástavby a z severojižního rozdělení území silnicí II. třídy.

Významným kompozičním prvkem oblasti je zeleň.

Umístění hlavního veřejného prostranství při mokřadu v blízkosti nových bytových viladomů vytváří spolu s základním vybavením lavičkami a herními prvky přirozeně centrum – náves – této nové lokality.

Drobná veřejná prostranství při východní části zastavění umožňuje pronikání krajinných prvků do zastavěného území a vytváří v řešeném území menší místa pro setkání a oddych.

Důležitým krajinnotvorným prvkem je také zeleň podél silnice II. třídy. Spolu s danými limity pro oplocení a drobné stavby vytváří první dojem při vjezdu do města od obce Paseky.



Struktura nového zastavění je rozčleněna do několika souborů, odlišujících se hustotou zástavby a způsobem využití:

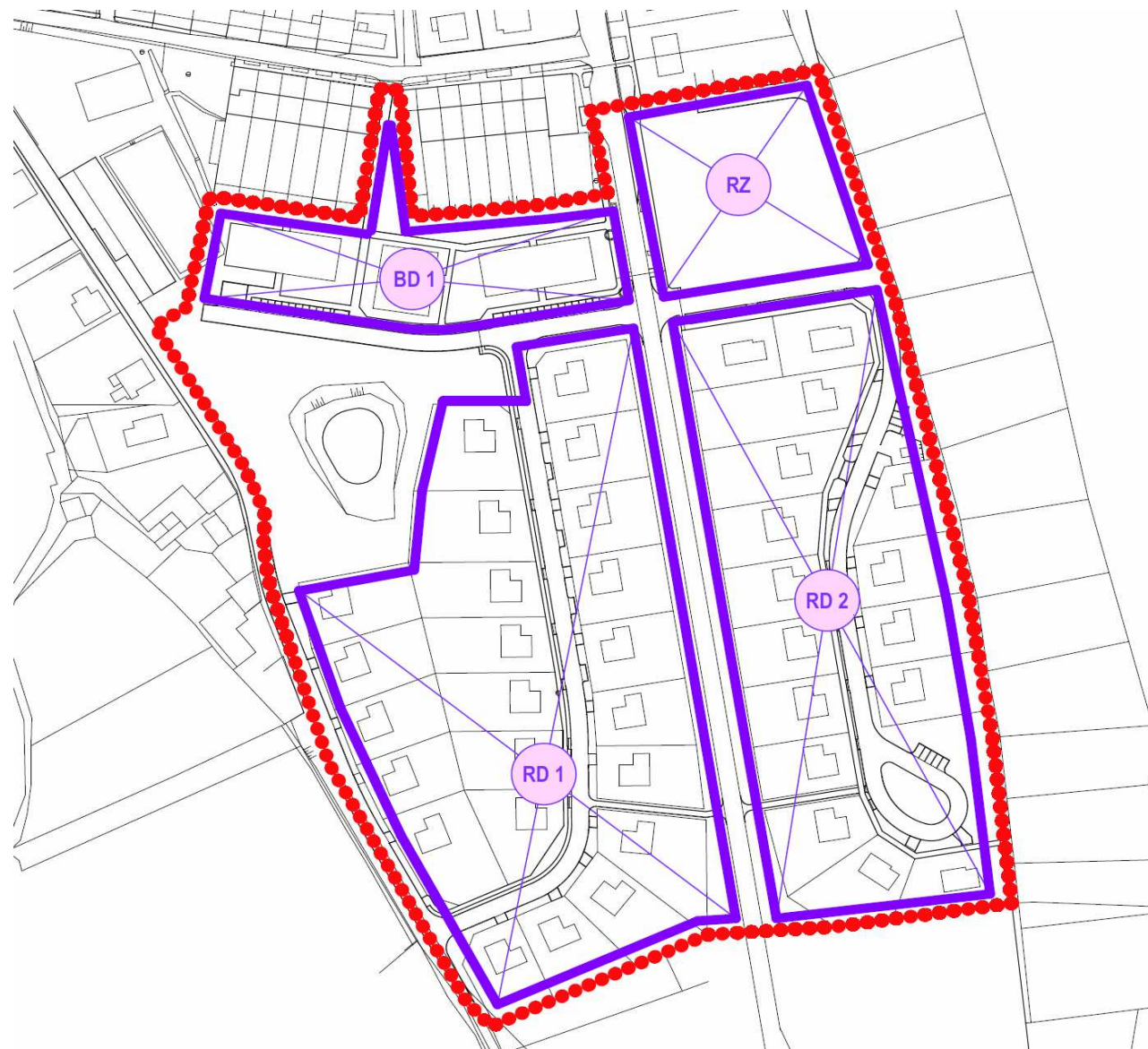
**soubor BD1** s bytovými domy - viladomy

**soubor RD1 a RD2** s pozemky pro stavbu rodinných domů individuálních

**soubor RZ** připravený jako rezerva pro stavbu bydlení s doplňkovou funkcí občanské vybavenosti nebo přímo pro vhodnou občanskou vybavenost pro širší území.

Území je obsluhováno nově navrženými místními komunikacemi napojenými na stávající silnici II. Třídy a na místní komunikaci Na Ohradě. Hlavní komunikační uzel – hlavní křižovatka - je při severní straně řešeného území.

V území je rovněž dostatek pěších propojení zkracujících docházkovou vzdálenost do centra i ven do volné přírody.



## A.6 KONCEPCE OBJEKTŮ – RODINNÉ DOMY

Velikost jednotlivých objektů musí vycházet a respektovat velikost parcely, na které se objekt nachází, minimální plošné zastoupení zeleně na pozemcích rodinných domů bude min. 40%;

Studie pokládá z hlediska urbanisticko-architektonického charakteru nové městské části za důležité:

-**preferovat jednoduchou geometrii architektonického tvarosloví (jednoduchý obdélný půdorys, jednoduché tvary střech (přímé linie hřebenů, žlabů, atik), jednoduché tvary otvorů (horizontální nadpraží oken a dveří na fasádě), apod.**

-**preferovat zemité přírodní odstíny fasád (bílá, okrová, písková, béžová)**

-**preferovat přírodní barvu střešních krytin**

-**na fasádách a střechách preferovat povrchové úpravy, které se nelesknou (používat neglazované výrobky)**

-**zpevněné plochy na pozemcích řešit přednostně jako schopné zásaku (dlažba prorostlá trávou apod.)**

-**pro keře a stromy na pozemcích preferovat místní druhy, preferovat listnatou zeleň před jehličnany**



Budou respektovány platné předpisy týkající se zejména vymezení a využívání pozemků, umístování staveb a vzájemných odstupů staveb,  
každý stavební pozemek bude napojen na veřejně přístupnou pozemní komunikaci,  
odstavná a parkovací stání rezidentů rodinných domů budou vždy umístěna na pozemku, na němž je umístěna příslušná stavba rodinného domu,  
minimální kapacita bude dvě stání pro jeden rodinný dům,  
zbývající počet odstavných a parkovacích stání pro návštěvníky bude umístěn na pozemcích komunikací a prostranství místního významu, kapacita bude odpovídat příslušné ČSN, vč. počtu stání dle Vyhl. 398/2009,  
jednotlivé objekty budou přípojkami napojeny na novou gravitační splaškovou kanalizaci a na další inženýrské sítě v ulici (NN, STL plynovod, sdělovací sítě atd.),  
dešťové vody ze střech a zpevněných ploch budou zachyceny na pozemku, na němž je umístěna příslušná stavba s bezpečnostním přepadem do dešťové kanalizace;

## PROSTOROVÉ REGULATIVY PRO RODINNÉ DOMY

Závazně jsou ve **výkrese regulací** vymezeny následující prostorové regulativy, které určují podmínky výstavby všech objektů v řešeném území;

Základní pojmy pro regulaci rodinných domů:

**stavba hlavní** – stavba rodinného domu,

rodinné domy budou mít na hlavním objemu střechu sedlovou, popř. sedlovou s polovalbou, valbovou nebo střechu plochou

**úrovní hlavního podlaží** je myšlena převládající úroveň čisté podlahy v 1. nadzemním podlaží rodinného domu

**garáž** – stavba pro umístění osobního automobilu;

garáž bude hmotově integrovaná do stavby RD (uzavřená nebo otevřená),

umístění samostatné garáže se připouští, ale pouze na zastavitelné ploše pro stavbu hlavní,

**garáž a parkovací stání na pozemku budou umístěny vždy tak, aby byl použit sjezd na místní komunikaci dle vymezení studií;**

**stavba doplňková** – stavba s doplňkovou funkcí pro užívání pozemku u RD,

bude umístěná na zastavitelné ploše pro stavbu hlavní nebo na zastavitelné ploše pro stavbu doplňkovou,

bude do **max plochy zastavění 25m<sup>2</sup>**, spíše obdélníkového půdorysu, **a max výšky 3m od upraveného terénu**

střecha stavby doplňkové bude **plochá nebo pultová do 10 stupňů**, podél komunikace II. třídy bude spádována ke komunikaci

při umístění **všech staveb a zpevněných ploch** na pozemku pro stavbu rodinného domu bude dodržen

požadavek územního plánu na minimální plošné zastoupení zeleně 40%;

**zastavitelná plocha pro stavbu hlavní** – je plocha pro umístění stavby hlavní, doplňkové či samostatné garáže. Je jednoznačně vymezena stavební čarou plnou a volnou, viz výkres regulace s označením plochy barvou šedou;

**zastavitelná plocha pro stavbu doplňkovou** - je plocha pro umístění pouze stavby doplňkové, viz výkres regulace s označením plochy barvou zelenou; ;

**stavební čára plná** ( při sjezdu na místní komunikaci)

hranice, rozhraní mezi stavbou a nezastavěnou částí pozemku při místní komunikaci se sjezdem na pozemek,

stavební čáru nesmí objekt překročit v celém svém průběhu, viz výkres regulace s označením červenou plnou čarou,

před stavební čáru smí vystupovat balkony, arkýře, římsy nebo jiné konstrukce přiměřené rozsahem, tvarem a funkcí, které jsou součástí hlavního objemu objektu;

Je přípustné se stavební čarou plnou ustoupit na “zastavitelnou plochu pro stavbu hlavní”, viz výkres regulace s označením červenou čerchovanou čarou, **ale max. do vzdálenosti 10metrů od hranice pozemku při místní komunikaci**, tzn. stavební čára plná může být umístěná od 6 do 10m od hranice pozemku dle požadavku investora

*Výjimku tvoří pozemek č. 35 , kdy je stavební čára plná ve vzdálenosti 4m od hranice pozemku při místní komunikaci*

**stavební čára volná**

je nejzašší hranice pro umístění stavby hlavní či samostatné garáže na pozemku. Je to rozhraní, které nesmí hlavní objekt překročit, smí však od ní libovolně ustoupit do zastavitelné části. Zastavění je přerušitelné v celé její délce.

Před stavební čarou smí vystupovat balkony, arkýře, římsy nebo jiné konstrukce přiměřené rozsahem, tvarem a funkcí, které jsou součástí hlavního objemu objektu;

**vstupy do objektů** - budou přímo do úrovně 1. NP, nepřipouští se budování sjezdů do suterenních podlaží;

**osazení na terén-** objekty budou osazovány tak, aby byl poměr objemu zeminy mezi násypy a zářezy vyrovnán;

**oplocení pozemku-** pro dosažení polosoukromého prostoru při místní komunikaci a přirozeného přechodu mezi volně přístupnými pozemky a pozemky rodinných domů je oplocení rozděleno do čtyř skupin dle požadované výšky a průhlednosti

**Přesné materiálové vymezení viz VÝKRES REGULACE B.3**

**Oplocení z pletiva je doporučeno doplnit o živé ploty z místních dřevin a keřů**

**– habr, svída, zlatice, tavolník, dříšťál a výsadba vysokokmenů ovocných stromů;**

**barevnost objektů**

**fasády objektů budou mít zemité a světlé přírodní odstíny fasád (bílá, okrová, písková, béžová)**

**střešní krytina bude v zemitých odstínech - přírodní cihlová, červeno-hnědá, světle a tmavě hnědá a antracitová**

## REGULATIV PRO RODINNÉ DOMY SE SEDLOVOU STŘECHOU - sklon 25° až 29°

### orientace hřebene střechy

viz příloha B.3 VÝKRES REGULACE . Orientací hřebene střechy se rozumí směr hřebene hlavního objemu stavby ve vztahu k přilehlé komunikaci;

### šíře štítové stěny kolmo k hřebeni

Šíře štítové stěny hlavního objektu **nesmí překročit 10m**;

### výška zástavby

rodinné domy budou mít 1. nadzemní podlaží s možným využitím podkrovi, podsklepení objektu je přípustné. úroveň hlavního nadzemního podlaží se uvažuje max. 0,4 m od úrovně upraveného terénu, **výška hřebene max. 6,0m** od úrovně hlavního nadzemního podlaží

tyto limitní hodnoty nebudou překročeny ani v případě podsklepení objektů. Požadavky na světle výšky v rodinných domech jsou dány § 40 vyhl. č. 268/2009 Sb. o technických požadavcích na stavby;

### Sklon a tvar střech

Rodinné domy budou mít na hlavním objemu střechy sedlove, popř. sedlove s polovalbou a sklonem střešní roviny 25° až 29°.

Hřeben bude orientován dle vykresu **regulace** a umístěný symetricky v ose hlavního průčelí.

**U zastřešení bočních traktů se připouští střechy sedlové, valbové, pultové, ploché.**

## REGULATIV PRO RODINNÉ DOMY SE SEDLOVOU STŘECHOU - sklon 30° až 34°

### orientace hřebene střechy

viz příloha B.3 VÝKRES REGULACE . Orientací hřebene střechy se rozumí směr hřebene hlavního objemu stavby ve vztahu k přilehlé komunikaci;

### šíře štítové stěny kolmo k hřebeni

Šíře štítové stěny hlavního objektu **nesmí překročit 10m**;

### výška zástavby

rodinné domy budou mít 1. nadzemní podlaží s možným využitím podkrovi, podsklepení objektu je přípustné. úroveň podlah hlavního nadzemního podlaží se uvažuje max. 0,4 m od úrovně upraveného terénu, **výška hřebene max. 7,0m** od úrovně hlavního nadzemního podlaží

tyto limitní hodnoty nebudou překročeny ani v případě podsklepení objektů. Požadavky na světle výšky v rodinných domech jsou dány § 40 vyhl. č. 268/2009 Sb. o technických požadavcích na stavby;

### Sklon a tvar střech

Rodinné domy budou mít na hlavním objemu střechy sedlove, popř. sedlove s polovalbou a sklonem střešní roviny 30° až 34°.

Hřeben bude orientován dle vykresu **regulace** a umístěný symetricky v ose hlavního průčelí.

U zastřešení bočních traktů se připouští střechy sedlové, valbové, pultové, ploché.

## REGULATIV PRO RODINNÉ DOMY SE SEDLOVOU STŘECHOU - sklon 35° až 45°

### orientace hřebene střechy

viz příloha B.3 VÝKRES REGULACE . Orientací hřebene střechy se rozumí směr hřebene hlavního objemu stavby ve vztahu k přilehlé komunikaci;

### šíře štítové stěny kolmo k hřebeni

Šíře štítové stěny hlavního objektu **nesmí překročit 9m**;

### výška zástavby

rodinné domy budou mít 1. nadzemní podlaží s možným využitím podkrovi, podsklepení objektu je přípustné.

úroveň podlah hlavního nadzemního podlaží se uvažuje max. 0,4 m od úrovně upraveného terénu, **výška hřebene max. 8,0m** od úrovně hlavního nadzemního podlaží

tyto limitní hodnoty nebudou překročeny ani v případě podsklepení objektů. Požadavky na světle výšky v rodinných domech jsou dány § 40 vyhl. č. 268/2009 Sb. o technických požadavcích na stavby;

### Sklon a tvar střech

Rodinné domy budou mít na hlavním objemu střechy sedlove, popř. sedlove s polovalbou a sklonem střešní roviny 35° až 45°.

Hřeben bude orientován dle vykresu **regulace** a umístěný symetricky v ose hlavního průčelí.

U zastřešení bočních traktů se připouští střechy sedlové, valbové, pultové, ploché.

## REGULATIV PRO RODINNÉ DOMY S VALBOVOU STŘECHOU

### orientace hřebene střechy

viz příloha B.3 VÝKRES REGULACE . Orientací hřebene střechy se rozumí směr hřebene hlavního objemu stavby ve vztahu k přilehlé komunikaci;

### výška zástavby

rodinné domy budou mít 1. nadzemní podlaží, využitím podkrovi a podsklepení objektu je přípustné.

Úroveň hlavního nadzemního podlaží se uvažuje max. 0,4 m od úrovně upraveného terénu, **nasazení okapní římsy max. 3,0 m** od úrovně hlavního nadzemního podlaží

Tyto limitní hodnoty nebudou překročeny ani v případě podsklepení objektů.

Požadavky na světle výšky v rodinných domech jsou dány § 40 vyhl. č. 268/2009 Sb. o technických požadavcích na stavby.

### Sklon a tvar střech

Rodinné domy budou se **sklonem střešní roviny 20-30°**.

Hřeben bude orientován dle vykresu **regulace**.

U zastřešení bočních traktů se připouští střechy valbové, ploché.

## REGULATIV PRO RODINNÉ DOMY S PLOCHOU STŘECHOU sklon do 5°

### vymezení parcel s možností umístit domy s plochou střechou

domy s plochou střechou je možné umístit na pozemcích pro rodinné domy č. 1-6, 12-31 a 36-39

### výška zástavby

rodinné domy budou pouze s 1. nadzemním podlaží, podsklepení objektu je přípustné. .

Úroveň hlavního nadzemního podlaží se uvažuje max. 0,4 m od úrovně upraveného terénu, **výška atiky max. 3,5m** od úrovně hlavního nadzemního podlaží

Tyto limitní hodnoty nebudou překročeny ani v případě podsklepení objektů.

Požadavky na světle výšky v rodinných domech jsou dány § 40 vyhl. č. 268/2009 Sb. o technických požadavcích na stavby.

### Sklon a tvar střech

Rodinné domy budou se sklonem střešní roviny **do 5°**.

U zastřešení bočních traktů se připouští střechy ploché.



## **A.7 KONCEPCE OBJEKTŮ – BYTOVÉ DOMY (VILADOMY)**

Studie v návrhu řeší trojici bytových domů v severní části řešeného území.

Vzhledem k atraktivní poloze domů při okrajové části města v blízkosti veřejného prostranství u mokřadu se předpokládá vyšší standard i větší plocha bytových jednotek v domech a tím vytvoření tzv. Viladomů.

Stavby s doplňkovou funkcí pro bydlení mimo vymezené plochy pro zástavbu nejsou přípustné.

**Je doporučeno řešit architekturu těchto bytových domů a jejich předprostorů v jednotlivých souborech jako koncepční celek – jednotná uliční a stavební čára, jednotná výška soklu, atiky, jednotný výraz architektonických prvků (vstupy, rizality, balkony, římsy...).**

## **REGULATIV PRO VILADOMY**

velikost a umístění hlavního objemu

**viz příloha B.3 VÝKRES REGULACE**

výška zástavby

bytové domy budou o jednom podzemním a dvou nadzemním podlažích, nebo pouze dvou nadzemních podlažích.

Uroveň hlavního nadzemního podlaží se uvažuje max. 1,8 m od urovně upraveného terenu, výška budovy max.

12m. Tyto limitní hodnoty nebudou překročeny a vztahují se k nejvyššímu místu upraveného terénu. Požadavky na světle výšky v bytových domech jsou dány § 40 vyhl. č. 268/2009 Sb. o technických požadavcích na stavby.

Sklon a tvar střech

viladomy budou se sklonem střešní roviny do 5°. ohraničenou z minimálně tří stran atikou.