

STARÝ KOLÍN –U KLEJNÁRKY II.

LOKALITA RODINNÉ ZÁSTAVBY

ÚZEMNÍ STUDIE NA PARCELACI, UMÍSTĚNÍ 3 DOMŮ,
TECHNICKOU INFRASTRUKTURU, KOMUNIKACE A ZELEŇ

A. SOUHRNNÁ ZPRÁVA

OBJEDNATEL : Filip Zeman, Nová 345, 281 23 Starý Kolín
ZPRACOVATEL : ING. ARCH. PAVEL KROLÁK - URBANIST.EU
Zázvorkova 1998, Praha 5, 155 00
DATUM : Zář 2016
POČET PARÉ : 2

OBSAH DOKUMENTACE ÚZEMNÍ STUDIE

A. SOUHRNNÁ ZPRÁVA

1. ANALYTICKÁ ČÁST

- 1.1. ÚDAJE OBJEDNATELE
- 1.2. ÚDAJE ZPRACOVATELE DOKUMENTACE
- 1.3. PŘEDMĚT ÚZEMNÍ STUDIE
- 1.4. DOTČENÉ POZEMKY, VLASTNICKÁ PRÁVA
- 1.5. ÚČASTNÍCI STUDIE
- 1.6. VLASTNICKÉ POMĚRY
- 1.7. SOULAD S PLATNÝM ÚP STARÝ KOLÍN, BILANCE

2. NÁVRHOVÁ ČÁST

- 2.1. STRUČNÝ POPIS NÁVRHU
- 2.2. STAVEBNÍ PODMÍNKY V ÚZEMÍ
- 2.3. DOPRAVA
- 2.4. TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA
- 2.5. OCHRANA ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ, ZVLÁŠTNÍ A JINÉ
- 2.6. ETAPIZACE

3. REGULAČNÍ PODMÍNKY

B. VÝKRESY A PŘÍLOHY

A. ZÁKLADNÍ VÝKRESY

- | | |
|------------------------------------|--------|
| 1. Zákres do katastrální mapy | 1:1000 |
| 2. Výřez z platného územního plánu | 1:1000 |
| 3. Situace návrhu | 1:1000 |

1. PRŮVODNÍ ČÁST

1.1. ÚDAJE OBJEDNATELE :

Filip Zeman
Adresa: Nová 345, 281 23 Starý Kolín
IČO: ---
Spojení: tel. +420 776 389 025

1.2. ÚDAJE ZPRACOVATELE DOKUMENTACE:

Ing. arch. Pavel Krolák – URBANIST.EU
Adresa sídla : Zázvorkova 1998, 155 00 Praha 5
IČO: 66896274
DIČ: CZ7809050843
Spojení: tel. 724 160 086 , e-mail: krolak@urbanist.eu
Oprávnění zpracovatele: autorizovaný architekt pro urbanismus a územní plánování

Autorský tým:

Architekti : Ateliér URBANISMU, Václavské náměstí 17, Praha 1
Ing.arch. Pavel Krolák - urbanistická část, koordinace
Ing.arch. Radana Jarolímová, Ing. Eva Řezníčková

1.3. PŘEDMĚT ÚZEMNÍ STUDIE

Předmětem územní studie (dále ÚS) je umístění domů na parcelách 31/16 a 31/37 až 31/45, umístění komunikace a zeleně na okraji lokality rodinné zástavby Z12 v k.ú. Starý Kolín vymezené ve výkresové části.

1.3.1. Stručná charakteristika řešeného území:

Řešené území se nachází ve východním cípu rozvojové lokality Z12 v západní části obce Starý Kolín, v přímé návaznosti na zónu záplavového území Q100 Klejnárky, v jejímž údolí tato část obce leží. Území zároveň navazuje na stávající funkční bytovou zástavbu souborů různě starých rodinných domů.

Území je zatím zemědělsky využívané a navazuje na stávající zástavbu domů městského a příměstského typu. Z východní strany je ohraničené místní komunikací, od ní je vjezd do celé lokality Z12 a na vlastní pozemky. Všechny parcely leží v záplavovém území Q100 Klejnárky.

1.3.2. Cíl územní studie

Jednoznačným cílem studie je připravit základní infrastrukturní podmínky pro rozvoj lokality, stabilizovat parcelaci a budoucí veřejné prostory a zabezpečit základní regulační

podmínky pro umístění a parametry budoucí zástavby. Výsledkem by mělo být schválení studie zastupitelstvem obce a zahájení prací pro získání ÚR pro jednotlivé objekty v lokalitě.

1.3.3. Navrhovaná opatření

Navrhovaná budoucí zástavba v této lokalitě bude určena pro rodinné domy, východně od lokality se pak nepředpokládá využití zahrad pod základní školou pro další novou zástavbu (dojde ke změně územního plánu).

1.4. DOTČENÉ POZEMKY, VLASTNICKÁ PRÁVA

Plocha, která je předmětem ÚS je vyznačena ve výkrese č. 1 – zákres řešeného území do katastrální mapy - katastrální území Starý Kolín.

Seznam předmětných pozemků katastru nemovitostí a pozemkového katastru (zástavba)

ZÁSTAVBA			
typ parcely (KN/PK)	číslo parcely	vlastník	využití
KN	31/16	Jiří Mašín	orná půda
KN	31/37		
KN	31/43		
KN	31/44		
KN	31/38	Hana Mašínová, Filip Zeman	orná půda
KN	31/39		
KN	31/40		
KN	31/45		
KN	31/41	Jiří Mašín, Hana Mašínová	orná půda
KN	31/42		

Seznam dotčených pozemků (vedení nového příjezdu do rozvojové lokality)

KOMUNIKACE, ZELENĚ			
typ parcely (KN/PK)	číslo parcely	vlastník	využití
KN	31/9	Obec Starý Kolín	ostatní komunikace

1.5. ÚČASTNÍCI STUDIE

Z výše uvedených vlastníků jsou přímými investory studie:
Filip Zeman

1.6. VLASTNICKÉ POMĚRY

Vlastníci rozhodujících předmětných pozemků, které jsou předmětem územní studie, jsou uvedeni v první tabulce. Řešené území je pozemkově ucelené.

1.7. SOULAD S PLATNÝM ÚP STARÝ KOLÍN

1.7.1. POŽADAVKY PLATNÉHO ÚP:

Platný Územní plán Starý Kolín určuje na ploše řešeného území tyto regulativy (viz výkres č.2):

Údaje z opatření obecné povahy :

- Řešené území je zařazeno do funkčního využití **BI Z12** (PLOCHY BYDLENÍ - v rodinných domech – městské a příměstské)
- doporučená charakteristika navrhovaného využití:

BI : rodinné domy volně stojící (minimální velikost pozemku 800m² , max. podlažnost 1+P a zastavěná plocha celkem do 300m², Převažující sklon střech – při navrhování šikmých střech bude dodržován ~~minimální~~ sklon těchto střech 35° - požadavek konkrétního sklonu je po novele stavebního zákona neplatný !)

Související VPS W D04 – komunik. zpřístupňující rozvojové plochy
VPS W T63 - nový vodovod pro Z7 a Z12
VPS W T33 - splašková kanalizace pro stávající obec
(již vybudována)

VP : Místní komunikace zpřístupňující rozvojové plochy. Nové místní a nadřazené komunikace budou mít vymezen zelený pás ~~min. 1,5 m široký~~, aby byla umožněna výsadba stromů (příp. keřů).. Do tohoto zeleného pásu nesmí být uloženy inženýrské sítě. Navrhuje se maximální podíl zeleně v plochách veřejných prostranství do 25%. Všechny nově navrhované plochy pro trvalé bydlení i pro sport a rekreaci musí povinně splňovat požadavky platných předpisů na odstavování a parkování vozidel. Pro rozvojové lokality bydlení, areály výroby, služeb a maloobchodu a pro stavební rozvoj v zastavěném území budou potřebná odstavná parkovací stání řešena v rámci navrhovaných stavebních pozemků. Výjimečně lze připustit parkování v uličním prostoru, který na to musí být přizpůsoben.

- Podmínky technické infrastruktury a související VPS :

Při ukládání nových či rekonstruovaných inženýrských sítí při stávajících místních komunikacích musí být vytvořen pás pro umístění zeleně, do stávajících ploch pro veřejnou zeleň nesmí být sítěmi negativně zasahováno. V rámci sídla budou (při rekonstrukci vodovodní sítě) osazeny hydranty DN 100 v maximálním odstupu v zástavbě 120 m.

Vybudování oddílné kanalizace v celé obci je již provedeno pro všechny zastavěné plochy, s částí splaškovou napojenou na novou ČOV a se stávající či novou kanalizací využívanou pro odvod atmosférických srážek.

Dešťové vody ze střešních ploch budou převážně vsakovány na nezpevněných površích území. Požaduje se 30% retence a 30% vsak dešťových vod přímo na všech stavebních pozemcích.

Navrhuje se doplnění veřejného osvětlení v návrhových plochách.

V návrhu je využívána především síť středotlaká pro napojení všech nových lokalit na okraji sídla.

Telekomunikace - v nových lokalitách jsou radiální větve ukončeny UR (uživatelské rozvaděče). Souběžně s novými trasami budou ukládány PE chráničky pro budoucí zavádění optických kabelů pro integrovaný přenos.

Všechny nové stavby musí mít vyřešenu nezávadnou likvidaci odpadů podle platných předpisů. Nebudou povolovány primární zdroje tepla na tuhá paliva vyjma kotlů na biomasu.

Údaje z odůvodnění ÚP :

- Návrh doplnění technické infrastruktury :

Předpokládá se prodloužení a napojení nových vedení vodovodu do návrhových lokalit trubním vedením z PVC DN 100 (110) vybaveným podzemními požárními hydranty DN 100 a sekčními průchozími uzávěry na trasách nových napojení.

V návrhu se předpokládá dobudování jednotlivých větví pro odvod dešťových srážek z prostoru (povrchů) nových lokalit, a to přímo do nejbližších přírodních drenáží (vodotečí) Doporučujeme zřídit podél nových obslužných komunikací připravených k rekonstrukci, záchytné mělké zatravněné žlaby o průměrném podélném sklonu cca 2 – 5‰, které zachytí odtok atmosférických srážek ze zpevněných ploch komunikací, případně z ploch chodníků. Žlaby budou ukončeny příčnou vpustí se zaústěním do uliční větve dešťové kanalizace. Takto koncipované žlaby, zpomalí odtok, současně vytvoří určitý retenční prostor a umožní intenzivnější však zachycených srážek.

Pro odtok a čištění odpadních vod splaškových je v obci přítomna oddílná tlaková kanalizační síť s vlastní mechanicko-biologickou čistírnou odpadních vod. Odpadní vody jsou z jednotlivých provozních jednotek shromažďovány ve vlastní čerpací jímce vybavené desinterátorem a automaticky ovládaným čerpacím zařízením.

V návrhu je rozšířena síť trafostanic 22/0,4 kV, v ulici K Lávce na jižní straně lokality Z12 byla navržena nová trafostanice kabelová TS N1 1 x 400 kVA, napojená na kabelový svod 22 kV z vrchního vedení 22 kV. Návazná nn síť 0,4 kV v nových lokalitách je navržena kabelová, vedení budou umístěna pod povrchy vedlejších pásů nových obslužných komunikací, jedno nebo oboustranně dle šířky komunikací obsluhy.

Veřejné osvětlení bude napájeno samostatnými kabely nn, osvětlovací tělesa budou umístěna na ocelových stožárech 6 a 9 m ve vzdálenosti 30 – 35 m, jednostranně, o výkonech cca 70 W. Ovládání veřejného osvětlení, v návrhových lokalitách, bude, uzpůsobeno ovládacímu mechanismu stávajícího osvětlení v sídle (snímače intenzity přirozeného osvětlení, případně časové spínače dle programů dle ročních období).

1.7.2. SOULAD S ÚP STARÝ KOLÍN

Celé řešené území je funkčně v souladu s platným ÚP Starý Kolín - plochy BI jsou navrženy pro rodinnou zástavbu včetně obslužných komunikací a průchodů (důležitá pěší propojení), plocha VP pro místní komunikaci, část plochy se upřesňuje nevyužít a zařadit v nejbližší změně územního plánu do ploch bydlení.

Plochy a koridory VPS budou využity pro jednotlivé stavby dle územního plánu - VPS W D04 bude využita pouze částečně a dle toho budou upraveny i související VPS technické infrastruktury v nejbližší změně územního plánu.

Budou dodrženy požadavky územního plánu ohledně doporučené charakteristiky využití jednotlivých ploch v navazujících stavebních řízeních (viz.předchozí kapitola).

1.7.3. BILANCE NAVRHOVANÝCH KAPACIT:

Bilance ploch:	Celková plocha řešeného území přibližně.....	0,40 ha
	Z toho pozemek stávající komunikace.....	0,03 ha
	Z toho celková plocha pro nové komunikace.....	0,04 ha
	Z toho celková plocha pro zástavbu.....	0,1 ha
	Z toho celková plocha pro zeleň soukromou.....	0,21 ha
	Z toho celková plocha pro zeleň (uliční vč. stání).....	0,02 ha

Bilance objektů:	Celkový počet navrhovaných domů3 RD
-------------------------	---------------------------------	-----------

2. NÁVRHOVÁ ČÁST

2.1. STRUČNÝ POPIS NÁVRHU

Parcely, které jsou předmětem územní studie, jsou součástí lokality Z12 v jihozápadní části Starého Kolína.

Urbanistický koncept územní studie pro danou lokalitu vychází ze skutečnosti, že prostorové uspořádání doplňuje a rozvíjí stávající obytné soubory vzniklé v minulém století.

Celé území navazuje na stávající zástavbu, pouze v západní části navazuje na tuto lokalitu pokračování plochy Z12 (v současnosti orná půda). Přes řešené pozemky v současnosti vede hranice zóny záplavového území říčky Klejnárky. Tato hranice je limitujícím faktorem pro výškové umístění domů na parcelách. Dopravně jsou pozemky obslouženy navrhovanou komunikací při východní straně parcel. Ta bude zároveň bočním průchodem do celé lokality Z12. Základní šíře nových uličních prostorů obytných ulic je 8, respektive 6m při pouze pěším provozu, tzn., že vcelku přijatelně lze v uličních prostorech pracovat s vysokou zelení. Dopravní skelet uličních prostorů navazuje na stávající komunikaci K Lávce, která lemuje celou lokalitu z jihu.

Doprava v samotných obytných ulicích pracuje též s **proměnami jednotlivých ulic** (šířka, uspořádání), s parkováním návštěvníků a s doporučeným určením vjezdů na jednotlivé parcely RD (možná výměna s některým z parkovacích míst).

Navrhuje se **dobrá prostupnost území pěšími propojeními.**

Průměrná hladina objektů je **jednopodlažní s podkrovím** (počítáno v místě nástupu do objektu) Všechny objekty budou **zastřešeny sedlovými střechami s předepsaným sklonem střechy** a směrem hlavního hřebene střechy. Tyto a další regulační podmínky jsou uvedeny v kapitole 3. Regulační podmínky. Charakter konkrétního vzhledu objektů bude předmětem samostatných ÚR na objekty.

2.2. STAVEBNÍ PODMÍNKY V ÚZEMÍ

Předmětem územní studie je stanovení podmínek technické infrastruktury, komunikací ve veřejných prostorech, parcelace a umístění domů v budoucí lokalitě rodinné zástavby, jinými slovy vytvoření definitivní skladby veřejných prostorů se zabudovanou infrastrukturou, dopravními plochami a zelení. Schválení studie vytvoří jasnou urbanistickou koncepci, která při realizaci dalších navazujících projektů a samotných staveb bude postupně naplňována.

Přeložky inženýrských sítí není třeba provádět (otázkou je skutečné vedení dešťové kanalizace), postup investic do TI a dopravní sítě není koordinován s ohledem na možnost napojení tří řešených parcel na stávající veřejnou infrastrukturu včetně příjezdu k řešené části návrhové lokality Z12. Dotčené parcely budou podobně jako i ostatní pozemky na lokalitě Z12, napojeny na stávající trafostanici při místní komunikaci K Lávce.

Celé řešené území spadá do záplavového území Q100 Klejnárka, doporučuje se však geodeticky určit na každé z navržených parcel skutečnou výšku případné hladiny stoleté vody a obytné plochy objektů řešit s výraznou rezervou nad ní. Zároveň není možné budovat oplocení pozemků s pevnou podezdívkou.

2.3. DOPRAVA

Lokalita Z12 výstavby rodinných domků je navrhována (v souladu s ÚP) v nezastavěné části území, avšak v přímé návaznosti na stávající zástavbu v jihovýchodní části obce v proluce zastavěného území.

Z jihu lokalitu lemují přístupová obslužná komunikace dopravně zklidněná - obytná zóna. Tato komunikace navazuje na silnici III. třídy, kterou je lokalita napojena na nadřazenou komunikační síť, umožňující pohyb do všech směrů.

2.3.1. NÁVRH KOMUNIKAČNÍ SÍTĚ:

Pojížděné komunikace a plochy:

Jejich návrh je plně podřízen účelu tj. obsluze dosud nezastavěného území. Jak bylo uvedeno výše, je stávající komunikační síť na jihu realizována jako obytná zóna. Nová komunikační síť je tedy v plném rozsahu navrhována jako komunikace dopravně zklidněná, funkční třídy D1 a je navrhována v souladu s ČSN 736110 a TP103-Navrhování obytných zón. Je zde snaha potlačit dominantní dopravní funkci ulice ve prospěch funkce společenské.

Napojení nové komunikační sítě je situačně a výškově koordinováno. Při komunikaci jsou navrženy plochy jednostranných parkovacích stání pro vozidla skupiny O2 (2.2/6.5) v zeleném pásu s výsadbou stromů, a plocha nového dlážděného pásu pro chodce v šíři 1,5m na druhé straně – vše v jedné úrovni s odlišením pouze povrchů. Vlastní komunikace je obousměrně pojížděná o šířce 3,5m s výhybnou v polovině její délky.

Navržená komunikace dopravně zklidněná v zástavbě plochy Z12 je osazena v jednotných uličních čarách šíře 8 a 6m. Bude se jednat o obousměrně pojížděné komunikace veřejné pouze při šířce uličního prostoru 8m, aby nebylo nutno zajistit bezpečné míjení všech automobilů (výjimečně i TNV), v uličním profilu 6m bude pouze vozovka pro průjezd IZS a cyklistů. I zde je však navrženo umístění pásů pro chodce v úrovni vozovky v šíři 1,5m v celé délce komunikací. Zpevněné plochy pojížděné v šířce 3,5 jsou v lokalitě doplněny o vjezdy na jednotlivé parcely v šíři 4-4.5m.

Návrh dopravního značení v lokalitě bude součástí dokumentace pro stavební řízení.

Pěší komunikace:

Pojížděné plochy jsou doplněny plochami pochozími, které jsou, vzhledem ke společnému dopravnímu prostoru pro chodce i IAD, v lokalitě ve stejné úrovni. Zástavba v navazující ploše Z12 je propojena pěší komunikací skrz řešenou lokalitu na pokračující komunikace funkční třídy D1.

Odvodnění komunikací a zpevněných ploch:

Uliční prostory uvnitř parcelace řešené části Z12 jsou bez dešťové kanalizace. Spádování je k nejnižšímu místu ve styku se současnou větví dešťové kanalizace na východě. Příčným spádem je voda ze všech komunikací sváděna do retenčních příkopů – trativodů po jedné straně ulice. V případě velkých srážek a zaplnění příkopů vodou bude povrchově spádovanými zpevněnými plochami voda převedena do nejnižšího místa na jihozápadě (plocha pole na neřešené části Z12 a za ní plocha budoucího parku), kde bude upravena zeleň pro zlepšení vsaku do nezpevněných ploch.

2.3.2. DOPRAVA V KLIDU:

je řešena v souladu s legislativou, tj. zajistit 100% odstavných a parkovacích stání přímo na soukromém pozemku parcely. U každého rodinného domku je proto nutno realizovat jedno odstavňové stání v garáži a jedno stání na terénu za vjezdem.

Protože je lokalita tvořena komunikacemi dopravně zklidněnými, kde je možno parkovat na vyhrazených parkovacích stáních, jsou zde tato navíc navržena v maximální míře pro zkvalitnění dopravní obsluhy, zejména z hlediska běžných denních potřeb rezidentů a jejich návštěv.

2.4. TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

Koncepce technické infrastruktury není graficky znázorněna a omezuje se pouze na konstataci stavu v okolí stávající lokality. Hlavní výkres vyjadřuje prostorové uspořádání jednotlivých řadů, doporučuje se přemístění řadu dešťové kanalizace mimo stavební částí pozemku 31/16.

Kapacita stávající sítě vodovodu je pro nové pozemky zástavby dostatečná, nemusí však být využita v případě zajištění zásobování vodou z domovních studní. Nové napojení na stávající řad může být provedeno pod pásem pro chodce na západní straně ulice ústící do ulice K Lávce společně s dalšími řady s normovými odstupy v hloubce min. 1,5m.

Splašková kanalizace obce Starý Kolín v současné je již vybudována. Její kapacita počítá s napojením nových rozvojových lokalit. Řešené pozemky tedy budou napojeny na veřejnou kanalizaci přes čerpací jímky s napojením do tlakové kanalizace.

Větev pro odvod atmosférických srážek je v řešené lokalitě přítomna – prochází skrz ní k vodoteči Klejnárka – betonové potrubí DN 400. Celková šířka uličního prostoru 8m s přístupovou komunikací při umístění parkovacích stání a samostatného pásu pro chodce v obytné ulici umožní zřízení trativodu pro odvod atmosférických srážek ze zpevněných ploch. Ten bude ukončen příčnou vpustí se zaústěním do větve dešťové kanalizace a pro jistotu i přepadem na druhé straně řešené lokality do zbývající plochy Z12 a skrz ní do veřejné zeleně s vymezeným prostorem pro zasakování.

V ulici K Lávce byla v nedávné době vybudována nová trafostanice TS, která by měla být schopna pokrýt nároky na budoucí odběry v nové lokalitě. Vedení nn 0,4kV bude provedeno pod pásem zeleně podobně jako kabely veřejného osvětlení v hloubce min.0,5m.

Kapacita stávající sítě plynovodu a regulační stanice VTL/STL je pro novou lokalitu zástavby dostatečná, provedení LPE DN 90 je dostupné v ulici ústící na ulici K Lávce, odkud může být prodloužena do lokality Z12. Vedení bude provedeno pod pásem pro chodce společně s dalšími řady s normovými odstupy v hloubce min.1m.

2.5. OCHRANA ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ, ZVLÁŠTNÍ A JINÉ

Realizací lokality U Klejnárky 2 a to v širších návaznostech, nebude negativně ovlivněno životní prostředí ani lokality ani obce, nenavrhují se zde zdroje škodlivin ani funkce zatěžující životní prostředí. Lokalita rozvíjí prvky ochrany přírody, ochrany zástavby a veřejnou zeleň ve veřejném prostoru.

V návrhu jsou splněny podmínky pro bezbariérovost přístupu k parcelám i objektům.

2.6. ETAPIZACE

S ohledem na postup provádění jednotlivých stavebních objektů v lokalitě je navržena tato etapizace budování celé studie jako jednotného urbanistického konceptu :

1. Parcelace na základě geometrického plánu, k jednotlivým parcelám stavebním i podíl na společných uličních prostorech (vjezd do nové lokality)
2. Vybudování přístupové komunikace v uličních prostorech (kompletní souvrství vozovky bez finálního povrchu), bez položení sítí technické infrastruktury, ale včetně vybudování odvodnění, vybudování potřebných přípojek k pozemkům
3. Provedení výstavby RD spolu se založením parkovacích míst a osázením zeleně v odpovídajícím podílu na uličním prostoru
4. V budoucnu provedení všech potřebných odboček sítí technické infrastruktury pod přístupovou komunikací pro navazující lokalitu zástavby Z12 a konečných povrchů této ulice včetně vybudování veřejného osvětlení, osázení zelení a následné předání všech veřejných prostor (ulic) obci

3. REGULAČNÍ PODMÍNKY

Předložené regulační podmínky by měly být závazné pro všechny stavebníky, kteří budou investovat do pozemků v řešené lokalitě a žádat o územní rozhodnutí na jednotlivé objekty. Shrnutí graficky vyjádřitelných regulativů je ve výkresu č.3.

A. FUNKČNÍ REGULACE :

- dle územního plánu (viz kapitola 1.7.)

B. PROSTOROVÁ REGULACE:

- dodržet nepřekročitelné stavební čáry dle výkresu č.3, stavební čára do ulice je závazná, úlevy do vzdálenosti 3 metrů možné
- dodržet směr hlavního hřebene střechy
- dodržet polohu vjezdů na parcely, výměna s parkovacím stáním možná
- dodržet přibližnou polohu objektu a maximální zastavěnost pozemku 300m²
- dodržet sedlové nebo valbové střechy se sklonem, vedlejší hřebeny možné, avšak níže než hlavní hřeben, podobně garáže, další objekty
- výška objektů 1+P od nástupní hrany (vyloučen suterén)
- plotová pole dřevěná bez podezdívek, směrem do ulice v koordinaci s kiosky, atd., ostatní ploty neurčeny , max. výška 150 cm
- povinná integrace prostoru pro odpadní nádoby všech domů v plotové hraně
- dodržení alejové zeleně, soliterních stromů v ulicích dle výkresu regulačních podmínek
- dodržet polohu parkovacích stání, výměna s vjezdy na parcely možná

C. MATERIÁLOVÁ REGULACE

Není zásadně regulována, předpokládají se zděné omítané objekty, vítaný částečný obklad dřevem. Vylučují se roubené, srubové, příp.hrázděné objekty a objekty obkládané plechovými a podobnými šablonami.

Materiál střešních krytin: keramické, betonové, šablony nikoli plechové a plastové

Regulace u plotových hran uvedena výše.

Regulace povrchů veřejných prostranství dle výkresu č. 3

D. BAREVNÁ REGULACE

Nespecifikována, pouze střechy a povrchy veřejných prostranství od červené do tmavohnědé i černé.

B. VÝKRESY A PŘÍLOHY