

Česká republika  
Středočeský kraj  
obec Olovnice - ICOB 532673  
katastrální území Olovnice č. 711039

**NÁVRH PARCELACE LOKALITY I/5 V OBCI OLOVNICE**  
dokumentace k dělení a scelování pozemků,  
po projednání podmínek výstavby vydaná jako územní studie I/5 Olovnice

Objednatel	Ing. Miroslav Hořejší 160 00 Praha 6, Sušická 28
Pořizovatel	Městský úřad Kralupy nad Vltavou odbor výstavby a územního plánování Palackého nám. 1, 278 01 Kralupy nad Vltavou Bc. Kristýna Štemberková
Vydávající orgán	Obec Olovnice
Zhotovitel	Ing. arch. Jiří Maňák Anastázova 22, 169 00 Praha 6, ČKA 01 245
číslo zakázky	196 / 2018
datum zpracování	říjen 2018

## Obsah textové části dokumentace

A	Vymezení řešeného území .....	3
B.1.	Základní údaje a specifické charakteristiky řešeného území.....	3
B.2.	Podmínky ochrany přírodních, civilizačních a kulturních hodnot v území .....	3
C.1.	Hlavní cíle řešení a koncepce řešení .....	3
C.2.	Soulad využití území s cíli a úkoly územního plánování .....	4
C.2.1.	Vazby řešeného území na širší okolí a ostatní části obce .....	4
C.2.2.	Urbanistická koncepce a stanovení podmínek pro začlenění do stávajícího prostředí, zachování civilizačních, kulturních a přírodních hodnot v území, ochrana veřejného zdraví a přírody.....	4
C.2.3.	Požadavky na plošné a prostorové uspořádání a architektonické řešení .....	5
C.3.	Životní prostředí a hygiena prostředí.....	7
C.4.	Bilance ploch.....	7
D.1.	Technická infrastruktura .....	8
D.1.1.	Zásobování elektrickou energií.....	8
D.1.2.	Vodní hospodářství .....	8
D.1.3.	Zásobování plynem.....	9
D.1.4.	Sdělovací sítě a zařízení .....	10
D.2.	Dopravní infrastruktura, prostupnost územím.....	10
D.3.	Požární ochrana a civilní ochrana obyvatel.....	10
D.4.	Stavby a zařízení pro nakládání s odpady, sběrná místa pro separovaný odpad.....	10
D.5.	Veřejná prostranství .....	10
E.1.	Podmínky pro věcnou a časovou koordinaci využití území, .....	11
E.2.	Podmínky a doporučení pro zpracování dokumentace pro vydání územního rozhodnutí .....	11
E.3.	Ochrana práv a právem chráněných zájmů vztahujících se k nemovitostem.....	11
F.	Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit. ....	11
G.1.	Komplexní zdůvodnění přijatého řešení .....	11
G.2.	Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond.....	12
H.	Vyhodnocení připomínek .....	12
I.	Seznam zkratk.....	12

## Obsah grafické části dokumentace

Výkresová část obsahuje 5 výkresů

- č.v. 01 Výkres dělení a scelování pozemků - návrh parcelace
- č.v. 02 Výkres koncepce veřejných prostranství
- č.v. 03 Výkres technické infrastruktury
- č.v. 04 Výkres regulační podmínek pro výstavbu
- č.v. 05 Koordinační výkres

## **A Vymezení řešeného území**

Územím řešeným v této dokumentaci je zastavitelné území - plocha I/5, vymezená změnou č.1 ÚPNSÚ Olovnice, která nabyla účinnosti 28. 2. 2005. Zastavitelná plocha I/5 je navržena s regulativním funkčním využitím „obytné území venkovského charakteru“, což ve vztahu k současné legislativě lze považovat za plochu s rozdílným způsobem využití (v následném textu bude používán termín plocha s rozdílným způsobem využití). Rovněž bylo provedeno orientační zaměření části řešeného území nacházející se mimo plochu I/5, ze kterého vyplynuly skutečnosti (např. skutečná poloha zpevněné části místní komunikace), které bylo pro komplexní řešení nezbytné zohlednit. Plošný rozsah řešeného území je 2,086 ha.

### **B.1. Základní údaje a specifické charakteristiky řešeného území**

Plošný rozsah řešeného území je 2,086 ha. Plošný rozsah je stanoven na základě měření z oficiální digitální katastrální mapy. Jedná se o nezastavěné území zahrnující z části plochy orné půdy zemědělsky obhospodařované i neobhospodařované zarostlé náletovou zelení. Z části je území tvořeno neplodnou půdou (meze) s náletovou zelení. Řešené území ze severu sousedí se zastavěným územím obce a s místní komunikací (využívanou pro vedení cyklotrasy). Z východu navazuje na ornou půdu (zemědělsky obhospodařovanou), z jihu na souvislé plochy určené k plnění funkcí lesa (lesní půda). Na západní straně z části navazuje na plochu určenou k plnění funkce lesa a z části na místní komunikaci (průtah silnice III/24022 zastavěným územím).

Vlastní řešené území je tvořeno svahem s klesáním od jihu k severu, přičemž vrcholová partie navazující z jihu na les je relativně rovinná. Západní část řešeného území je tvořena mezi vyrovnávající značné výškové rozdíly. Východní část je tvořena relativně rovnoměrným severním svahem, který je na severním okraji velmi strmý.

Dle platného ÚPNSÚ Olovnice není pro využití zastavitelné plochy I/5 stanovena žádná specifická podmínka. Specifické podmínky vyplývají z ÚAP a jsou vázány na podmínky ochrany přírodních, civilizačních a kulturních hodnot.

### **B.2. Podmínky ochrany přírodních, civilizačních a kulturních hodnot v území**

Dle ÚAP je řešené území součástí přírodního parku „Okolí Okoře a Budče“ pro které je požadováno respektovat krajinný ráz, charakter místní zástavby a stávající přírodní hodnoty. Dále je řešené území dotčeno hranicí 50m od PUPFL. Krajinný ráz není navržným řešením uvedeným v této dokumentaci negativně ovlivněn. Jednotlivé pozemky určené k zástavbě, které se nacházejí v kontaktu se pozemky lesa (PUPFL) jsou ve vzdálenosti min. 15 m od jeho hranice nezastavitelné, ve vzdálenosti do 50m musí být jakákoliv výstavba, včetně terénních úprav projednána s dotčeným orgánem státní správy. Pro řešení zástavby, respektive architektonické řešení staveb jsou definovány požadavky zajišťující zachování krajinného rázu včetně charakteru zástavby. V rámci stavebních pozemků jsou vymezeny plochy, v jejichž rámci lze umístit stavbu hlavní (RD) či stavby doplňující stavbu pro bydlení atd.. Rovněž jsou uvedeny nepřekročitelné limity pro zastavěnou plochu.

Dle platného ÚPNSÚ Olovnice je řešené území dotčeno ochranou civilizačních hodnot, konkrétně se jedná o stávající vedení el. energie VN a umístění trafostanice VN/NN, respektive ochrannými pásmy uvedených zařízení. Řešení uvedené v této dokumentaci respektuje tuto podmínku.

Kulturní hodnoty se v řešeném území vyskytují, konkrétně vyplývají z vymezeného přírodního parku „Okolí Okoře a Budče“.

Přírodní hodnoty se řešeném území vyskytují, konkrétně vyplývají z vymezeného přírodního parku „Okolí Okoře a Budče“. Dále jsou respektovány přírodní hodnoty náletové zeleně, která je doporučena k zachování a existence prvků místního ÚSES nacházející se na sousedních pozemcích.

### **C.1. Hlavní cíle řešení a koncepce řešení**

Pro řešené území jsou stanoveny hlavní cíle řešení, koncepce řešení a přesný rozsah ploch s rozdílným způsobem využití.

Hlavním cílem řešení je umožnit výstavbu rodinných domů, případně objektů definovaných v příslušné ploše s rozdílným způsobem využití („obytné území venkovského charakteru“). Současně s tím zachovat větší podíl ploch pro zeleň v rámci stavebních pozemků. Součástí řešení je návrh dopravní obsluhy jednotlivých pozemků a rámcový návrh řešení sítí technické infrastruktury.

Koncepce zvoleného řešení umožňuje výstavbu izolovaných RD případně i jiných objektů

definovaných v příslušné ploše s rozdílným způsobem využití. Návrh parcelace umožňuje výstavbu 19 izolovaných rodinných domů. V případě jiné výstavby než jsou RD je taková výstavba možná jen za předpokladu sloučení dvou a více navrhovaných pozemků a dále za podmínky vyřešení dopravy v klidu (parkování) pokrývající ze 100% nároky příslušného objektu resp. jeho kapacity na vlastních pozemcích stavebníka.

## **C.2. Soulad využití území s cíli a úkoly územního plánování**

Řešené území (správní území obce Olovnice) se nachází ve správním území obce s rozšířenou působností Kralupy nad Vltavou (dále jen ORP KnV). Dokumentem „Politika územního rozvoje České republiky 2008“ a následnou aktualizací jsou stanoveny republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území a vymezeny rozvojové oblasti, rozvojové osy, specifické oblasti a koridory a plochy dopravní a technické infrastruktury. Platný ÚPNSÚ Olovnice úkoly pro územní plánování stanovené tímto dokumentem plně respektuje. Zastavitelná plocha I/5 v souladu s platným ÚPNSÚ Olovnice řeší rozvoj bydlení ve venkovském prostoru s hodnotným přírodním prostředím.

Dokumentem „Zásady územního rozvoje Středočeského kraje (dále jen ZÚR) a následnou aktualizací jsou stanoveny úkoly pro územní plánování. ÚPNSÚ Olovnice požadavky stanovené v ZÚR plně respektuje. Aktualizací ZÚR nedošlo ke změně v požadavcích na území řešené touto dokumentací. Ze ZÚR nevyplývají konkrétní požadavky pro řešené území, obecné požadavky jsou plně respektovány a plněny.

### **C.2.1. Vazby řešeného území na širší okolí a ostatní části obce**

Tyto vztahy jsou dány navrhovaným řešením umožňujícím rozvoj bydlení. Řešené území jako součást obce Olovnice ve vztahu k okolním sídlům bude plnit funkci obytné zóny. Z prostorového uspořádání sídel lze řešené území chápat jako rozvojové území obce.

Z hlediska širších vazeb na dopravní infrastrukturu lze konstatovat, že pro automobilovou dopravu je řešené území dostupné z nadřazené dopravní sítě a naopak. Průjezdni příčný profil komunikací napojující řešené území s nadřazenou dopravní sítí je vyhovující.

Pro železniční dopravu je řešené území dostupné přes síť místních komunikací. V obci se nachází železniční stanice.

Ostatní druhy dopravy se z hlediska širších vazeb a vztahů přímo neuplatňují. Nepřímý vliv na řešené území má skutečnost, že se nachází v ochranném pásmu vzletového a přiblížovacího prostoru letiště Vodochody.

Z hlediska širších vazeb lze stávající technickou infrastrukturu - přivaděč elektrické energie VN a trafostanici VN/NN vnímat jako přivaděč ke koncovému uživateli. Ostatní síť technické infrastruktury se nacházejí mimo řešené území. Řešené území je napojitelné na veřejnou kanalizaci, vodovod, plynovod STL i sdělovací síť.

Z hlediska širších vztahů navrhované plochy k zastavení neovlivňují územní systém ekologické stability ani chráněná území.

### **C.2.2. Urbanistická koncepce a stanovení podmínek pro začlenění do stávajícího prostředí, zachování civilizačních, kulturních a přírodních hodnot v území, ochrana veřejného zdraví a přírody**

Urbanistická koncepce uvedená v této dokumentaci rámcově vychází z platného ÚPNSÚ Olovnice. K zajištění dopravní obsluhy území, je vzhledem ke konfiguraci terénu a předpokládané intenzitě dopravy vlastní řešení v maximální míře redukováno. Navržené řešení umožní příjezd k jednotlivým pozemkům. Koncepce dopravní obsluhy v maximální míře respektuje konfiguraci terénu a současně v co nejmenší míře zasahuje do soukromých pozemků. Navržené řešení dopravní obsluhy území umožní vjezd a výjezd vozidel integrovaného záchranného systému do obytné zóny.

V místech kde bude nutné, vzhledem k terénním podmínkám, budovat opěrné stěny se stanovuje, že opěrné stěny v zářezu do terénu budou realizovány na pozemcích určených pro výstavbu RD, opěrné stěny násypů budou realizovány na pozemcích veřejných prostranství.

Podmínkou pro začlenění staveb do stávajícího prostředí je respektování prostorového uspořádání dle návrhu uvedeného v této dokumentaci. Rovněž je doporučeno respektovat stávající hodnotnou zeleň na stavebních pozemcích. Pro zachování civilizačních a kulturních hodnot se požaduje

u všech nadzemních staveb respektovat urbanistický, architektonický a typologický charakter venkovské obytné zástavby. V rámci této dokumentace je řešena koncepce rozvržení pozemků, na kterých mají být umístěny stavby, koncepce dopravní obsluhy a vybavení území sítěmi technické infrastruktury, dále jsou řešeny plochy veřejné i soukromé zeleně. Pro dotčené území je zvolena rozvolněná zástavba s velkým podílem zeleně uvnitř i po obvodu zastavitelného území. Z důvodů zachování stávajících přírodních hodnot je koncepce rozvržení pozemků, na nichž mají být umístěny stavby, řešena tak, aby na nich byla zachována charakteristika struktury venkovské zástavby, velikost objektů i jejich osazení do složitých terénních podmínek. Rovněž je chráněna lesní půda před negativním ovlivněním případnou výstavbou, ve vzdálenosti do 15 m od hranice PUPFL není umožněna žádná nadzemní zástavba s výjimkou teras, pergol a treláží, které mohou v zahradě působit příznivě. Budoucí charakter zástavby bude součástí kulturní a historické charakteristiky krajinného rázu, pro vymezenou zastavitelnou plochu je požadováno vytvořit ekologicky vyváženou a esteticky hodnotnou zástavbu zapojenou do navazujícího přírodního rámce krajiny s vysoce hodnotnými přírodními celky.

Urbanistická koncepce je závazně stanovena vymezením stavebních pozemků a pozemků veřejných prostranství. Dále vymezením zpevněných ploch pro komunikace, krátkodobé parkování, místa pro umístění nádob pro separovaný domovní odpad, ploch pro veřejnou zelen a vodní plochu. Vjezdy a vstupy na stavební pozemky jsou svým umístěním orientační, závazná je jejich nepřekročitelná maximální šířka.

### **C.2.3. Požadavky na plošné a prostorové uspořádání a architektonické řešení**

Na výkresu č. 02 - urbanistický výkres jsou vyznačeny základní prostorové požadavky na osazení hlavní stavby (např. rodinného domu) a orientaci hlavního hřebene střechy. Koeficient zastavění dle ÚPNSÚ Olovnice je stanoven na 0,35, zahrnuje veškeré stavby na pozemku a vztahuje se k celému stavebnímu pozemku. Koeficient zastavění je v případě projednání a schválení této dokumentace jako územní studie závazný i pro nově pořizovanou územní dokumentaci. Pro výpočet koeficientu zastavění se vychází pouze ze stavebního pozemku

Dále jsou závazné všechny regulativy uvedené v platné územní dokumentaci, pokud nejsou touto dokumentací zpřesněny či podrobněji definovány.

#### - Návrh parcelace pozemků

Pro zastavitelnou plochu I/5 je navržena parcelace pozemků umožňující výstavbu 19-ti rodinných domů, bez hospodářského zázemí. Přípustné je realizovat i stavby uvedené v platném ÚPNSÚ Olovnice v ploše s rozdílným způsobem využití „obytné území venkovského charakteru“. Závazné jsou nově navrhované hranice pozemků a ty části navrhované hranice shodné se stávající.

#### - Osazení stavby

Na každém stavebním pozemku je vymezena plocha, ve které musí být umístěna hlavní stavba objektu definovaném v ÚPNSÚ Olovnice v příslušné ploše s rozdílným způsobem využití „obytné území venkovského charakteru“. V rámci takto vymezené plochy je možné umístit navrhovanou hlavní stavbu. Uliční čáry nejsou pro zastavitelnou plochu I/5 stanoveny.

Osazení staveb a zařízení (doplňujících stavbu hlavní) uvedené v § 103 odst. 1 písm. a) b), c), a § 104 stavebního zákona (jedná se např. o skleníky, samostatnou garáž, sklady, kůlny, altány, rodinné bazény apod.) je možné kdekoli v rámci plochy vymezené pro výstavbu. Umístění nepropustné jímky srážkových vod může být realizováno v rámci celého stavebního pozemku za podmínky splnění příslušných právních předpisů (2 m od hranice pozemků).

Stanovené odstupy staveb od hranic pozemků jsou zakresleny na č.v. 02 a jsou závazné. V případě výstavby jiného objektu než rodinného domu, či staveb a zařízení doplňujících stavbu hlavní jiného objektu než rodinnému domu, se minimální vzdálenost odstavby od hranice mezi stavebními pozemky zvyšuje na 6 metrů.

Na vybraných pozemcích lze realizovat podzemní objekty pro parkování vázané k rodinnému domu a opěrné stěny na hranici s pozemkem veřejného prostranství. Pokud by tyto stavby měly být realizovány blíže než 2 m od hranice sousedního pozemku určeného k výstavbě je nutný souhlas vlastníka uvedeného pozemku a povolení stavebního úřadu. Zastřešení podzemních objektů musí být řešeno jako ploché, splývající se sousedním upraveným terénem a osazené vegetací.

Na vybraných pozemcích lze realizovat plochy pro parkování vázané k rodinnému domu, nástupní plochy pro vstup do rodinného domu a opěrné stěny na hranici s pozemkem veřejného

prostranství. Pokud by tyto stavby měly být realizovány blíže než 2 m od hranice sousedního pozemku určeného k výstavbě je nutný souhlas vlastníka uvedeného pozemku a povolení stavebního úřadu.

Mimo plochy vymezené k umístění staveb je možné realizovat pouze venkovní pobytové terasy bez zastřešení (připouští se realizace pergoly a ozdobných treláží) za podmínky, že výška pobytové plochy terasy vystupuje nad přilehlý upravený terén maximálně 600 mm. Za přilehlý terén je míněna venkovní plocha zahrady ve vzdálenosti 4 metry od krajní hrany terasy a vztahuje se i k sousedním pozemkům (plocha se počítá do zastavěné plochy).

#### - Výškové parametry staveb

Objekty hlavní stavby mohou být jednopodlažní, jednopodlažní s obytným podkrovím, Ostatní stavby a zařízení (doplňujících stavbu hlavní) uvedené v § 103 odst. 1 písm. a) b), c), a § 104 stavebního zákona, dále samostatné garáže pro více osobních aut a stavby pro podnikatelskou činnost mohou být jednopodlažní či jednopodlažní s podkrovím.

Konstrukční výška podlaží u jednopodlažních staveb a zařízení doplňující stavbu hlavní, dále samostatných garáží pro více osobních aut a staveb pro podnikatelskou činnost může být maximálně 3200 mm.

Všechny stavby budou posuzovány jako jednopodlažní, pokud podlaha 1. nadzemního podlaží se nachází 1000 mm nad přilehlým upraveným terénem. Za přilehlý upravený terén je míněna venkovní plocha zahrady ve vzdálenosti 4 metry od obvodového zdiva stavby nebo v místě nejbližšího oplocení příslušné stavební parcely, či vstupu a vjezdu na pozemek. Závazný je výškový rozdíl mezi nejnižší umístěným bodem z výše uvedených možností.

#### - Orientace hlavního hřebene střechy a podmínky pro řešení vedlejších hřebenů střechy ve vztahu ke stavebnímu pozemku a přilehlé komunikaci

Ustanovení závaznosti orientace hlavního hřebene střechy a podmínky pro řešení vedlejších hřebenů střechy ve vztahu ke stavebnímu pozemku a přilehlé komunikaci se týká všech staveb, u kterých sklon střešních rovin překročí 15°.

Pro každý stavební pozemek je závazně určen směr hlavního hřebene střechy. Odchylka osy hlavního hřebene střechy od předepsaného směru je maximálně 5° na obě strany.

Vedlejší hřebeny střechy (ve směru nevyznačeném ve výkresové části dokumentace) např. v případě návrhu rodinného domu ve tvaru L a hřebeny vikýřů musí být minimálně o 1,2 m níže než hlavní hřeben střechy.

Na stavebních pozemcích, kde je umožněno orientovat hlavní hřeben ve více směrech, mohou být tyto hřebeny ve stejné výšce. Směry hlavního hřebene střechy jsou vyznačeny na výkrese č. 02.

Shodné parametry jsou platné i pro ostatní stavby či objekty definované v příslušné ploše s rozdílným způsobem využití.

#### - Tvary a sklony střech

Tvary a sklony střech nejsou pro území řešené v zastavitelné ploše I/5 samostatně závazně definovány (závazný je regulativ uvedený v územní dokumentaci).

#### - Vjezdy a vstupy na pozemek

Závazná je strana stavebního pozemku, ze které je nutné řešit vjezd. Tato strana je určena umístěním vjezdu na stavební pozemek, jak je zakresleno na výkrese č.02. Umístění vjezdů na pozemek, v délce příslušné hranice mezi pozemky, je pouze orientační. Vstupy na pozemek a konkrétní vjezdy na pozemek budou řešeny dle navrženého objektu hlavní stavby a potřeb stavebníka.

Podmínky vjezdu a vstupu na pozemek jsou platné i pro ostatní stavby či objekty definované v příslušné ploše s rozdílným způsobem využití. Maximální šířka vjezdu či vstupu na pozemek nesmí překročit 5m. Tento požadavek se vztahuje i na součet samostatné šířky vstupu a šířky samostatného vjezdu na pozemek.

#### - Oplocení stavebního pozemku

Oplocení pozemků, ležících při pozemku veřejného prostranství, může být realizováno těsně při hranici stavebního pozemku. Připouští se oplocení i jen části stavebního pozemku, pokud oplocení ve směru k místní komunikaci navazuje na stavbu hlavní nebo doplňkovou, tedy v odstupu od hranice stavebního pozemku. Oplocení pozemků na hranici s pozemkem veřejného prostranství, pokud se na něm nachází místní komunikace může být realizováno až po dokončení terénních příprav k výstavbě komunikací včetně případných opěrných zdí. Do výškového omezení oplocení uvedeného v ÚPNSÚ Olovnice se nezahrnuje část opěrné stěny pod výše upraveným terénem.

Oplocení mezi sousedními stavebními pozemky je možné řešit dohodou mezi stavebníky, nebo

na vnitřní hranici oplocovaného stavebního pozemku. Oplocení nacházející se v ochranném pásmu lesa, bude umístěno ve vzdálenosti min. 5m od hranice pozemku určeného k plnění funkce lesa.

### C.3. Životní prostředí a hygiena prostředí

Plochy pro bydlení a dopravní plochy navržené v rámci zastavitelné plochy I/5 po své realizaci nebudou mít negativní vliv na životní prostředí. Životní prostředí a hygiena prostředí vzhledem k navrhovanému charakteru zástavby nevyžaduje specifické řešení, které by mělo být řešeno. V případě jiné než bytové stavby (RD) přípustné v ploše s rozdílným způsobem využití je nutné k územnímu řízení doložit souhlasné stanovisko či vyjádření Krajské hygienické stanice k požadovanému záměru.

### C.4. Bilance ploch

Všechny uváděné pozemky jsou na katastrálním území Olovnice č. 711039

#### kódové značení pozemků:

číselné ozn.-Z	přístup na pozemek ze západní strany
číselné ozn.- J	přístup na pozemek z jižní strany
číselné ozn.-SV	přístup na pozemek ze severovýchodní strany
číselné ozn.-S	přístup na pozemek ze severní strany
číselné ozn.-V	přístup na pozemek z východní strany
VP-číselné ozn.	pozemek veřejného prostranství

#### Plošné parametry řešených ploch

Navržené pozemky pro „obytné území venkovského charakteru“

označení pozemku	plocha v m <sup>2</sup>
01-Z	1117,26
02-J	1048,88
03-SV	846,39
04-V	813,79
05-S	772,96
06-S	650,72
07-S	1267,69
08-S	951,06
09-S	1066,99
10-J	1209,72
11-J	1080,76
12-J	844,69
13-S	706,89
14-S	761,43
15-Z	791,49
16-Z	1089,19
17-S	880,08
18-S	721,80
19-S	609,94

Plochy pro „obytné území venkovského charakteru“ činí celkem 17 231,73 m<sup>2</sup>.

Navržené pozemky pro „veřejná prostranství“

označení pozemku	plocha v m <sup>2</sup>
VP-01	1799,05
VP-02	1829,01

Plochy pro „veřejná prostranství“ činí celkem 3 628,06 m<sup>2</sup>.

#### **Zábory pozemků pro veřejná prostranství**

vlastnické právo

Ing. Miroslav Hořejší - Sušická 850/28, Dejvice, 160 00 Praha 6

Miroslav Hořejší - Sušická 850/28, Dejvice, 160 00 Praha 6

Anna Hořejší - Sušická 850/28, Dejvice, 160 00 Praha 6

Johana Hořejší - Sušická 850/28, Dejvice, 160 00 Praha 6

označení pozemku	plocha v m <sup>2</sup>
VP-01 - část z p.p.č. 904/2	201,17
- část z p.p.č. 913/1	670,40
- část z p.p.č. 913/4	139,31
- část z p.p.č. 913/6	86,60
- část z p.p.č. 913/7	701,57

vlastnické právo

Iva Srbová - Brčkov 103, 273 26 Olovnice

označení pozemku	plocha v m <sup>2</sup>
VP-02 - část z p.p.č. 904/1	1829,01

## D.1. Technická infrastruktura

Řešení technické infrastruktury vychází z místních podmínek a platného ÚPNSÚ Olovnice. Pro zastavitelnou plochu I/5 je technická infrastruktura řešena v rozsahu umožňujícím výstavbu a provoz rodinných domů, současně s tím je řešena tak, aby minimalizovala dopad na životní prostředí. Prvky civilní ochrany, navržené v ÚPNSÚ Olovnice nejsou měněny. V rámci řešené zastavitelné plochy je navrženo řešení umožňující svádět přívalové dešťové srážky do vodní nádrže, která by současně s tím plnila i funkci nádrže požární. Umístění sloupů veřejného osvětlení je orientačně zakresleno ve výkresové části dokumentace.

### D.1.1. Zásobování elektrickou energií

Zásobování elektrickou energií, bude pro území zastavitelné plochy I/5 zajištěno ze stávajícího přivaděče VN a stávající trafostanice VN/NN, umístěné na p.p.č. 1/1.

Podzemní kabely NN a jednotlivé přípojky k rodinným domům nejsou předmětem řešení. Ty budou řešeny v dokumentaci pro územní rozhodnutí podle konkrétních požadavků jednotlivých stavebníků, respektive vlastníků stavebních pozemků v době zpracování dokumentace pro územní rozhodnutí.

Ochranné pásmo přivaděče VN a trafostanice VN/NN je zobrazeno ve výkresové části dokumentace.

### D.1.2. Vodní hospodářství

#### Zásobování pitnou vodou

Zásobování pitnou vodou bude zajištěno v souladu s požadavky provozovatele vodovodní sítě z napojovacího bodu ležícímu v prostoru místní komunikace p.p.č. 929/7.

Předpokládaná bilance potřeby vody:

- počet cca 19 rodinných domů
- počet bytových jednotek cca 19 při průměrné obsazenosti 3 obyv. / byt
- celkový počet obyvatel 57 s průměrnou potřebou 100 l / den
- celková potřeba pitné vody pro návrh rozvodů pitné vody 5700 l tj. 5,7 m<sup>3</sup>
- celková délka navrhovaných rozvodů cca 305 m

Na vodovodních řadech budou osazeny hydranty, pokud to tlakové poměry umožní budou uvedeny jako hydranty požární. Pro řešení požadavků protipožární ochrany se s plnohodnotným využitím hydrantů pro požární bezpečnost staveb ve smyslu ČSN 730873 neuvažuje. V území je navržena vodní nádrž, která bude plnit i funkci požární nádrže.

Ochranné pásmo veřejného vodovodu je na obě strany 1,5m od potrubí, ve výkresové části dokumentace s ohledem na použité měřítko je nezobrazitelné.

#### Odvod a likvidace splaškových vod

Odvod a likvidace splaškových vod z řešeného území bude zajištěna návrhem rozvětveného řadu.

Severní rozvětvení řadu umožňuje gravitačně svést splaškové vody do bodu spojení ze severní a východní části území. Jižní rozvětvení řadu umožňuje gravitačně svést splaškové vody do bodu spojení z jižní a západní části území. Z místa spojení obou větví kanalizačního řadu je splašková kanalizace gravitačně svedena a napojena do stávající sítě v prostoru místní komunikace p.p.č. 929/7.



Délka gravitačních řadů splaškové kanalizace je 318 m.

Ochranné pásmo kanalizace do DN 500mm je 1.5m, větší než DN 500mm, či uložené v hloubce větší než 2,5m na obě strany od líce potrubí, ve výkresové části dokumentace s ohledem na použité měřítko je nezobrazitelné.

#### Odvod a likvidace dešťových vod

Řešení likvidace dešťových vod v území pomocí vsaku je možné a žádoucí. Současně s tím je žádoucí zajistit hospodárné využívání srážkových vod v období sucha.

Návrh likvidace a odvodu srážkových vod v území vychází z požadavku zachytit přívalové srážky ze všech zastavěných ploch, zpevněných a nepropustných povrchů v území v minimálním objemu 20mm/m<sup>2</sup>.

Likvidace dešťových vod na jednotlivých stavebních pozemcích musí být řešena v rámci konkrétního stavebního pozemku jímáním do nepropustné nádrže v minimálním objemu splňující výše uvedený požadavek. Tento požadavek se vztahuje na veškeré stavby, zpevněné plochy a nepropustné povrchy realizované v rámci výstavby, jakož i na veškeré následné přestavby, přístavby a stavební úpravy. Každý stavebník je povinen výpočtem doložit, že požadavek na jímání srážkových vod na svém pozemku splňuje. Jímaná srážková voda může být v suchém období využita k zálivce.

Vzhledem k předpokládanému řešení zpevněných povrchů komunikací, které budou řešeny jako propustné z betonové zámkové dlažby se nepředpokládá nutnost odvodu běžných srážkových vod z území.

Likvidace dešťových vod z veřejných prostranstvích (ze všech zpevněných ploch komunikací, vjezdů a parkovacích ploch apod.) bude přednostně řešena vsakem do sousedních ploch zeleně. Současně s tím je řešena problematika přívalových srážek odvodem z území pomocí dešťové kanalizace svedené do retenční nádrže

- celková plocha zpevněných povrchů včetně plochy mimo zastav. plochu I/5 je 1 835,58 m<sup>2</sup>
- délka kanalizačních řadů 263,32 m
- požadovaný objem pro zadržení srážkové vody 36,71m<sup>3</sup>
- plocha nádrže dno - 25,55 m<sup>2</sup>, střední hloubka - 37,17 m<sup>2</sup>, nejvyšší hladina - 65,12 m<sup>2</sup>, průměrná hloubka 2 m,
- objem nádrže s výškou hladiny 1 m je cca 31,36 m<sup>3</sup>, to je min. objem pro zachování protipožární funkce nádrže a biotopu
- objem nádrže využitelný pro zadržení a následné využití srážkových vod (rozdíl mezi střední a nejvyšší hladinou) je 51,15 m<sup>3</sup>, to je 139,3% vypočteného požadovaného objemu
- retenční nádrž bude vybavena stabilním zařízením pro odběr vody, zejména pro požární účely
- nádrž bude vybavena komorou pro zachycování hrubých nečistot a pojistným přepadem do hlubinného vrtu.

Tvarování retenční nádrže je orientační, nezbytné pro stanovení objemových parametrů. Konkrétní tvarové řešení bude závislé na návrhu zahradnických úprav. Retenční nádrž bude provedena z nepropustné folie umístěné mezi vrstvy geotextilií. Vnitřní povrch retenční nádrže bude tvořen následně : dno z betonových dlaždic, břehy ze svahovek vysypaných štěrkem. Vrchní koruna nádrže bude z plochých kamenných desek osazených do maltového lože.

Pojistný přepad je navržen pro nahodilé extrémní srážky, kdy by mohlo dojít k přelítí nejvyššího bodu vrchní koruny nádrže a rozlité na sousední plochy. Pojistný přepad do hlubinného vrtu je tvořen nápustným sifonovým hrdlem a odvodním vedením. Vlastní vrt je umístěn mimo retenční nádrž. Umístění, hloubka a šířka vrtu bude stanovena na základě geologického posouzení a rozmístění zemních vrstev umožňujících zasakování. Vsakovací zařízení (hlubinný vrt) musí splňovat požadavky ČSN 759010 a bezpečnostní přepad z retenční nádrže musí být zabezpečen proti případnému vniknutí závadných látek (případně vniknutí závadnými látkami znečištěné vody z retenční nádrže).

Ochranné pásmo kanalizace do DN 500mm je 1.5m, větší než DN 500mm, či uloženým v hloubce větší než 2,5m na obě strany od líce potrubí, ve výkresové části dokumentace s ohledem na použité měřítko je nezobrazitelné.

#### **D.1.3. Zásobování plynem**

Zásobování plynem je řešeno navržením odbočky z STL plynovodu v prostoru místní komunikace p.p.č. 973/3.

Pro zastavitelnou plochu I/5 je navržena větvená síť plynovodu STL umožňující napojení všech

pozemků určených k výstavbě RD. Celková délka navrhovaného plynovodu STL 291,36 m.

Ochranné pásmo plynovodů STL je na obě strany 1m od potrubí, ve výkresové části dokumentace s ohledem na použité měřítko je nezobrazitelné.

#### **D.1.4. Sdělovací sítě a zařízení**

Stávající sdělovací sítě procházejí mimo řešené území. Nová vedení sdělovacích sítí a zařízení nejsou navrhována. Pro připojení na televizní signál, internet a telefon budou použita mobilní bezdrátová připojení.

#### **D.2. Dopravní infrastruktura, prostupnost územím**

Dopravní obsluha zastavitelné plochy I/5 je řešena návrhem ploch místních komunikací ve funkční podskupině D1. Ta je určena pro smíšený pěší a automobilový provoz v obytných zónách (tj. komunikace s přístupem dopravy za stanovených podmínek podle zvl. předpisů). Vjezd do území je řešen z prostoru stávající křižovatky. Krátký úsek místní komunikace u vjezdu do území je navržen obousměrný ( 2x jízdní pruh o šíři 2,75 m) v celkové šíři 5,5 m. Následně přechází ve větvení do jednosměrných komunikací vždy odbočujících vpravo. Šíře jednosměrných komunikací je 3,5 m. V místech křižovek či odbočení je min. poloměr odbočení 6 m.

Vzhledem k tomu, že pro zpracování této dokumentace byl použit výškopis (vrstevnice) převzatý ze základních map, je výškové osazení pouze orientační. Z tohoto důvodu bylo při řešení podélných sklonů místních komunikací, uvažováno s max. stoupáním či klesáním 10%, rovněž je vymezen větší rozsah území (zářezů a násypů), kde bude nutné budovat opěrné stěny.

Navržená dopravní obsluha území splňuje požadavky civilní ochrany, je zajištěna průjezdnost územím pro vozidla integrovaného záchranného systému.

Povrchová úprava zpevněných částí komunikací, vjezdů na stavební pozemky a parkovací stání bude propustná, s povrchem z betonové dlažby a obrubníky mezi zpevněnou částí vozovky či vjezdu a přírodním nezpevněným povrchem. Nezpevněné části dopravního prostoru budou minimálně zatravněny, v místech nebránících výhledu do křižovek osazeny keřovou či stromovou vegetací.

Doprava v klidu je řešena stanovením podmínky pro výstavbu: „u nových objektů musí být řešeno odstavování vozidel majitelů, provozovatelů, hostů i návštěvníků vždy na vlastním pozemku stavebníka.

V řešeném území jsou navrženy parkovací plochy pro 12 osobních vozů, které jsou určeny pro nahodilé návštěvy území.

#### **D.3. Požární ochrana a civilní ochrana obyvatel**

Požární ochrana je řešena v rámci zastavitelné plochy I/5 návrhem retenční nádrže určené i pro odběr požární vody (s předpokládaným objemem pro protipožární využití cca 15m<sup>3</sup>) umístěné v rámci pozemku VP-01. Parametry místních komunikací jsou navrženy tak, aby umožnily průjezd do všech částí řešeného území vozidlům integrovaného záchranného systému. Jiná opatření z hlediska požární a civilní ochrany obyvatel nejsou navrhována.

#### **D.4. Stavby a zařízení pro nakládání s odpady, sběrná místa pro separovaný odpad**

Sběr domovního odpadu bude prováděn pomocí sběrných nádob či pytlů v provedení umožňujícím jejich vysypání do vozu pro sběr domovního odpadu. Tyto nádoby či pytle budou umístěny na pozemku stavebníka, v rámci oplocení tak, aby byly volně přístupné pro pracovníky zajišťující odvoz domovního odpadu. Pro sběr separovaného odpadu, jako jsou plasty, papír, tetrapack obaly, sklo atd, je navrženo sběrné místo.

#### **D.5. Veřejná prostranství**

Veřejným prostranstvím jsou pozemky označené VP-01 a VP-02. Navržené řešení veřejných prostranství se skládá:

Zpevněné pojezdové a pochozí plochy místní komunikace	1338,11 m <sup>2</sup>
Vjezdy a vstupy	240,53 m <sup>2</sup>
Parkovací plochy	198,75 m <sup>2</sup>
Plocha pro separovaný odpad	15,00 m <sup>2</sup>
Plocha retenční nádrže	65,12 m <sup>2</sup>

Plocha veřejné zeleně (vegetační plocha)	1770,55 m <sup>2</sup>
Mimo zastavitelnou plochu I/15 jsou navrženy na veřejných prostranstvích	
Zpevněné pojezdové a pochozí plochy místní komunikace	43,19 m <sup>2</sup>
Vjezdy a vstupy	15,50 m <sup>2</sup>

### **E.1. Podmínky pro věcnou a časovou koordinaci využití území,**

Využití území pro výstavbu je podmíněno věcnou koordinací, tj. provedením parcelace stávajících pozemků - rozdělením a sloučením dělených částí pozemků do pozemků vymezených pro výstavbu a pro komunikace. Následně lze vybudovat části dopravních staveb, sítě technické infrastruktury, zpevnění svahových partií a výstavbu RD ve dvou etapách. Jako první samostatnou etapu lze realizovat 9 RD na pozemcích p.č. 904/2, p.č. 913/1, p.č. 913/4, p.č. 913/6 a p.č. 913/7. Jako následující druhou etapu lze realizovat 10 RD na části pozemku p.č. 904/1.

### **E.2. Podmínky a doporučení pro zpracování dokumentace pro vydání územního rozhodnutí**

V úrovni dokumentace pro dělení a scelování pozemků nejsou stanoveny podmínky a doporučení pro zpracování dokumentace pro vydání územního rozhodnutí. Po projednání dokumentace jako územní studie bude kapitola případně doplněna.

### **E.3. Ochrana práv a právem chráněných zájmů vztahujících se k nemovitostem**

Vlastnická práva k nemovitostem (stávající i nově vzniklá na základě této dokumentace) jsou a budou respektována dle právních předpisů ČR. K navrhovaným stavebním pozemkům je vždy zajištěn příjezd a přístup ze stávajícího či navrhovaného veřejného prostranství. Všechny veřejné dopravní plochy a plochy pro sítě technické infrastruktury musí být v době, kdy stavebník bude žádat o územní rozhodnutí či územní souhlas pro bytovou výstavbu ve vlastnictví Obce Olovnice či správce příslušné sítě technické infrastruktury, případně musí být dohodou o smlouvě budoucí zajištěno, že tyto plochy budou na výše uvedené převedeny. Stávající práva týkající se vstupů a vjezdů na zemědělské pozemky, pokud není navrhováno jejich dělení či scelení, nejsou dotčena.

### **F. Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.**

Institut vyvlastnění v řešené zastavitelné ploše I/5 nebude uplatňován. V dokumentaci nejsou vymezeny veřejně prospěšné stavby ani veřejně prospěšná opatření pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.

### **G.1. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení**

Pro zastavitelnou plochu I/5 není v platné územní dokumentaci stanovena žádná specifická podmínka pro její řešení. Vlastní řešení tedy vychází z platného ÚPNSÚ Olovnice a v něm stanovených podmínek a regulativů. Rozhodující vliv na celkovou koncepci řešeného území má nepříznivá konfigurace terénu (severní relativně prudký svah s mezemi), stávající vedení el. energie VN a jeho ochranné pásmo, kontakt s plochami PUPFL a zařazení území do přírodního parku.

Všechny výše uvedené faktory spolu se snahou minimalizovat finanční náročnost realizace zástavby vedly k řešení upřednostňující dopravní systém založený na jednosměrných komunikacích, využití nezastavitelné části území pod ochranným pásmem vedení el. energie pro veřejnou zeleň, parkování atd. Rovněž je navržena možnost řešit parkování na pozemcích RD v přímé vazbě na veřejné prostranství, formou otevřených parkovacích ploch na náspech či podzemních v zářezech do terénu.

Vzhledem k rozloze zastavitelné plochy I/5 a počtu stavebních pozemků pro RD (19) není navrhováno žádné občanské vybavení území.

Technická infrastruktura je řešena v rozsahu umožňujícím výstavbu RD.

Nabídka navržených stavebních pozemků pro RD je relativně široká, takže lze předpokládat i poměrně rychlé využití pozemků pro stavby. Dva pozemky jsou malé (cca 600 a 650 m<sup>2</sup>), deset pozemků je v nejméně požadovaném rozsahu (rozmezí 700 až 950 m<sup>2</sup>) a sedm pozemků nad 1050 m<sup>2</sup>.

## **G.2. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond**

Vynětí ze ZPF nezbytná pro realizaci dle navrženého řešení zastavitelné plochy I/5 nejsou předmětem řešení. Vynětí ze ZPF bude prováděno na základě projektové dokumentace samostatně pro veřejná prostranství a samostatně pro jednotlivé stavby RD. V zastavitelné ploše I/5 nejsou evidovány žádné investice do ZPF.

## **H. Vyhodnocení připomínek**

Bude provedeno po projednání

## **I. Seznam zkratk**

ÚPNSÚ - územní plán sídelního útvaru

ÚAP - územně analytické podklady

PUPFL - pozemek určený k plnění funkcí lesa

ÚSES - územní systém ekologické stability

ORP KnV - obec s rozšířenou působností Kralupy nad Vltavou

RD - rodinný dům

ČR - Česká republika

VN - vysoké napětí el. energie

NN - nízké napětí el. energie

ZPF - zemědělský půdní fond

ZÚR - zásady územního rozvoje

PÚR - politika územního rozvoje

STL - středotlaký plynovod