



## **ÚZEMNÍ STUDIE - lokalita „Olovnice – 6 RD“** **- zastavitelné plochy Z2a + Z2b -**

### OBSAH:

#### Textová část:

1. Identifikační a úvodní údaje  
Identifikační údaje  
Úkol územní studie  
Vymezení řešeného území  
Výchozí podklady
2. Rozbor stávajícího stavu  
Širší vztahy  
Územní plán  
Popis stávajícího území  
Vlastnické vztahy
3. Návrh  
Urbanistická koncepce  
Využití území  
Doprava - individuální, hromadná, cyklistická, pěší a doprava v klidu  
Technická infrastruktura - kanalizace, vodovod, plyn, elektrická energie, nakládání s odpady - bilance potřeb a posouzení kapacit napojovacích bodů
4. Regulativy  
Využití pozemků  
Druh staveb  
Prostorové regulativy staveb

#### Grafická část:

v.č. 1	širší vztahy	1 : 1600, 1 : 70.000)
v.č. 2	urbanistická situace	1 : 400
v.č. 3	regulační výkres	1 : 200
v.č. 4	řešení dopravy	1 : 400
v.č. 5	řešení technické infrastruktury	1 : 400
v.č. 6	situace ORTO - FOTO	1 : 200

přílohy: majetkoprávní vztah k pozemkům\_informace z KN

## 1. Identifikační a úvodní údaje:

### 1.1 Identifikační údaje

NÁZEV DOKUMENTACE: **ÚZEMNÍ STUDIE - lokalita „Olovnice – 6 RD“  
- zastavitelné plochy Z2a + Z2b -**

ZADAVATEL: Obec Olovnice, IČ\_00234737  
U Rybníka 45. 273 26 Olovnice

POŘIZOVATEL: Městský úřad Kralupy nad Vltavou, odbor výstavby a územního  
plánování - úřad územního plánování

ZPRACOVATEL: **A57** Ing. arch. Jiří HÁNL, Vše study 57, 277 46 Veltrusy,  
ČKA 00 593, AO IČO: 11288884 DIČ: CZ5803120334

DATUM ZPRACOVÁNÍ: ČERVENEC 2021

### 1.2 Úkol územní studie

Územní studie řeší:

- parcelaci,
- trasování komunikací,
- inženýrské sítě,
- typ uličního oplocení,
- typ domů.
- pozici veřejného prostranství – počítá se 1000 m<sup>2</sup> zeleně na 2 ha obytné plochy

Cíle a účel pořízení územní studie – citace zadání ÚS

Úkolem územní studie je prověřit ve smyslu ustanovení § 25 a 30 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění, možnosti a podmínky změn v dále vymezeném řešeném území tak, aby posloužila jako neopominutelný podklad pro rozhodování při umísťování staveb. Cílem územní studie je stanovení podmínek pro výstavbu rodinných domů a navržení veřejného prostranství a stanovení požadavků pro ochranu krajinného rázu.

Cílem územní studie je základní organizace území z hlediska jeho veřejného užívání a uspořádání zástavby včetně typu oplocení v kontaktní hranici s veřejným prostorem.

Za tímto účelem se vymezuje páteří systém veřejného prostoru dle těchto zásad:

- šířka veřejného prostoru vzhledem k jednostrannému řešení parcelace není přesně vymezena – přechází do veřejného prostranství směrem k železniční jednokolejné trati vzdálené v rozsahu 45 - 20 m od jižní hranice parcel, jedná se o slepou komunikaci s výhybnou a obratištěm, toto uspořádání odpovídá požadavkům vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, uvedeným v § 22, odst. 2,
- veřejný prostor je určen pro umístění místní komunikace funkční třídy D1 – obytná zóna s obousměrným provozem a vedení inženýrských sítí – stávající splaškové kanalizace, nového veřejného vodovodu, nového plynovodu a nového distribučního kabelového vedení NN elektro, případně sdělovacích vedení a dále objektů a zařízení pro odvodnění území, veřejného osvětlení a pro odstavná a parkovací stání OA a dále pro umístění vjezdů a vchodů na jednotlivé parcely
- veřejný prostor je napojen na stávající místní komunikaci – ul. V Zahradách - před rodinným domem č.p. 205

#### ÚZEMNÍ STUDIE

výňatek z Metodického pokynu, vydaného Ministerstvem pro místní rozvoj ČR v prosinci 2010

Územní studií může být také detailněji prověřeno řešení obsažené v územním plánu, např. může navrhnout umístění místní komunikace a navazující parcelaci plochy bydlení vymezené územním plánem. Územní studií lze prověřovat a posuzovat jakékoliv změny v území bez formálních náležitostí, které jsou vyžadovány u pořizování územněplánovací dokumentace.

I když územní studie není na rozdíl od územně plánovací dokumentace závazným podkladem pro územní rozhodování, je po vložení do evidence územněplánovací činnosti podkladem neopominutelným. Stavební úřad musí při územním řízení porovnat navrhovaný záměr s řešením podle územní studie a v případě přípustné odchylky tuto v územním rozhodnutí odůvodnit s tím, že v odůvodnění rozhodnutí prokáže, že našel z hlediska cílů a úkolů územního plánování a veřejných zájmů vhodnější nebo alespoň rovnocenné řešení, než obsahuje územní studie.

### 1.3 Vymezení řešeného území

*Rozsah řešeného území – citace zadání ÚS*

Územní studie stanoví podmínky pro výstavbu v lokalitě Z2a a Z2b, kterou vymezil Územní plán obce Olovnice. Lokalita se nachází ve východní části obce a má rozlohu cca 0,71 ha.

Území řešené územní studií se nachází v lokalitě na východní straně obce Olovnice, jižně od silnice III/24019 vedoucí směrem do Zeměch a dále do Kralup nad Vltavou v návaznosti na současně zastavěné území. Jedná se o plochu navazující svou západní hranicí na stávající zástavbu rodinných domů podél ul. V Zahradách.

Na severní straně je plocha ohraničena zmíněnou silnicí a na jižní straně jednokolejnou železniční tratí – oboje vedoucí na náspu vyvýšeném oproti předmětnému území o cca. 3 m.

Celková uvažovaná plocha řešeného území je cca 7.900 m<sup>2</sup> (pozemky různých majitelů) + navazující uliční prostor v majetku obce Olovnice.



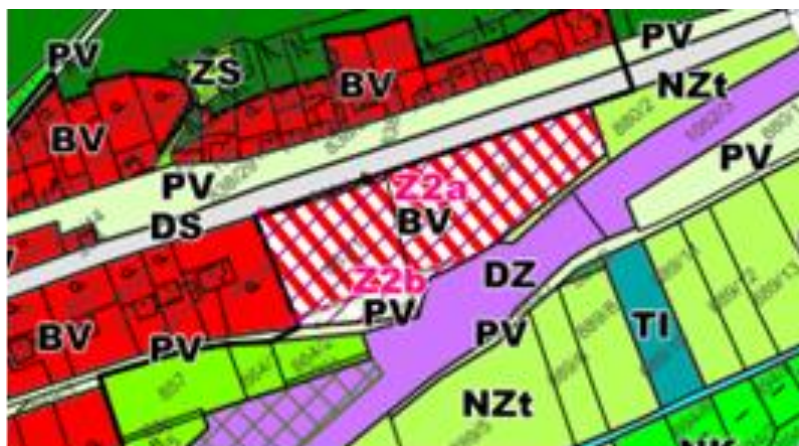
### 1.4 Výchozí podklady

*Požadavky na obsah řešení územní studie – citace zadání ÚS*

Územní studie zastavitelné plochy Z2 bude řešit podrobnější stanovení podmínek prostorového uspořádání ve vazbě na polohu v přírodním parku a s ní souvisejícími požadavky na ochranu krajinného rázu.

Řešená plocha je určena územním plánem k prověření územní studii a je označena jako plocha „Z2a + Z2b“ (BV - Bydlení v rodinných domech - venkovské).

- ❖ Územní plán Obce Olovnice – zpracovaný firmou KA \* KA projektový ateliér, Tuřice 32, 294 74 Předměřice n. Jizerou v r. 2020



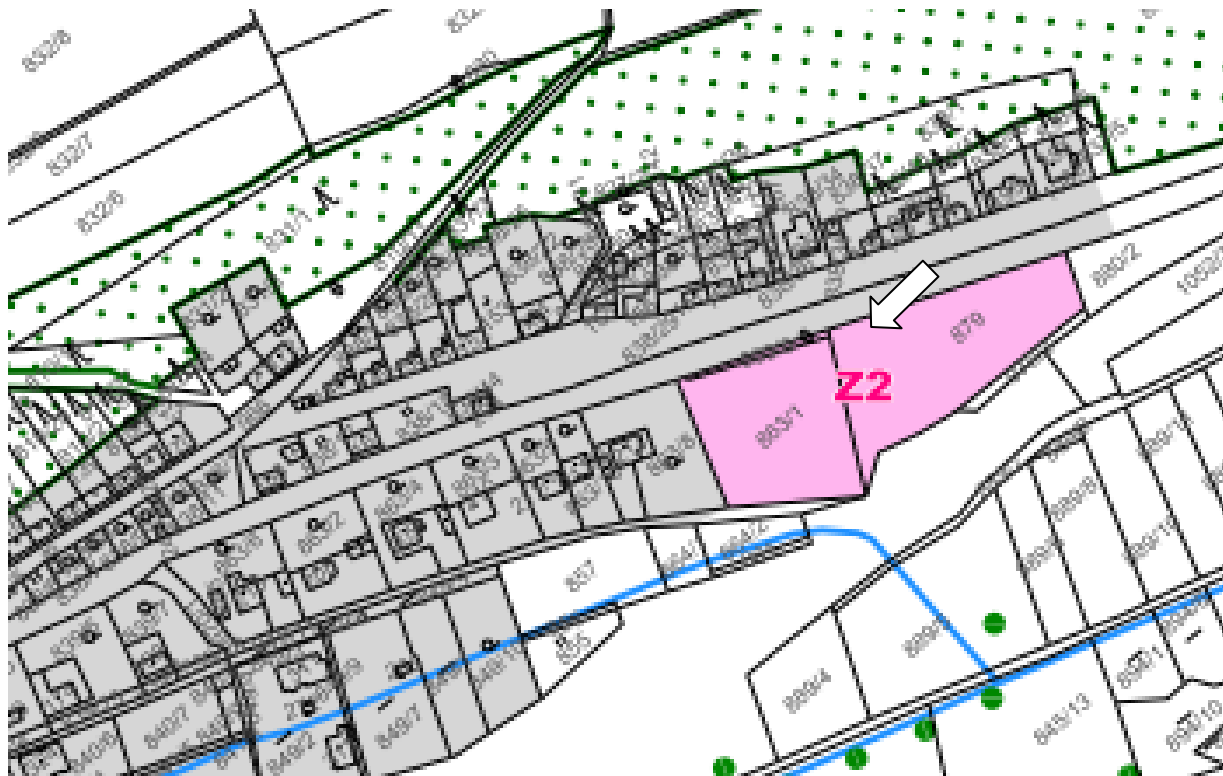
výřez ÚP Olovnice

- ❖ snímek katastrální mapy
- ❖ výpis z katastru nemovitostí
- ❖ fotodokumentace

## 2. Rozbor stávajícího stavu:

### 2.1 Širší vztahy

Studie respektuje stezku vedoucí pod propustkem železniční trati spolu s vodotečí a umožňuje propojení východním směrem do zemědělsky využívaných ploch p.č. 880/2 a dalších. Studie tímto zajišťuje prostupnost území směrem do volné krajiny.



### 2.2 Územní plán

Řešené území je vymezeno jako plocha „BV - bydlení v rodinných domech - venkovské“.

Regulativy pro plochu „BV - bydlení v rodinných domech - venkovské“.

Hlavní využití:

*Podmínky: citace z ÚP*

Zastavitelná plocha Z2 s rozlohou 0,71 ha byla vymezena nově v návaznosti na zastavěné území. Svým umístěním plocha uzavírá oboustranné obestavění silnice III/24019 a zajišťuje tak optimální využití stávající technické infrastruktury. Ačkoliv plocha přímo sousedí se silnicí III. třídy, předpokládá se její zpřístupnění z nově vybudované komunikace. Tato skutečnost však není podmínkou, vyplývá z geomorfologie terénu, kdy předmětnou plochu a silnici III. třídy dělí poměrně prudký, obtížně překonatelný břeh. Plocha využívá dvě parcely podél silnice, které beze zbytku zahrnuje do zastavitelných ploch. Tím dochází prakticky k zrcadlovému zarovnání zastavěného území z druhé strany silnice. Přidáním další parcely by již docházelo k natahování zastavěného území a k jeho kontaktu s hranicí správního území obce.

Zastavitelná plocha je rozdělena na dvě dílčí plochy. Severní část plochy je určena pro bydlení, jižní část plochy dotčená záplavovým územím je určena pro veřejné prostranství, které zajistí přístupnost plochy a případně plochu pro obratiště nebo shromaždiště odpadů. Plocha byla určena pro bydlení v rodinných domech – venkovské v souladu s převažující výstavbou v okolí. Plocha je ve své jižní části omezena ochranným pásmem regionální dráhy a záplavovým územím Q100.

Do něj však zasahuje pouze prakticky nezastavitelná plocha veřejného prostranství. Ze severu je plocha dotčena ochranným pásmem silnice III. třídy a částečně leží i ve vzdálenosti do 50 metrů od okraje lesa. Dále jsou přes plochu vedeny komunikační kabely. Plocha leží v přírodním parku. Vyjmenované limity představují omezení pro budoucí využití, ale neznamenají „a priori“ nemožnost využití plochy pro stanovený účel.

Regulativy určené územním plánem pro plochu „Bydlení v rodinných domech – venkovské – BV“

Hlavní využití:

- Bydlení v rodinných domech venkovského typu.

Přípustné využití:

- Veřejné občanské vybavení (stavby pro vzdělávání a výchovu, sociální služby, péči o rodinu, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu atp.);
- doplňkové stavby (garáže, garážová stání, kůlny, stavby pro technické vybavení objektu atp.);
- produkční a okrasné zahrady včetně staveb pro jejich údržbu a nepobytovou rekreaci, dvory;
- drobné vodní nádrže včetně bazénů, vodní toky;
- pozemní komunikace a chodníky, odstavňové a manipulační plochy, veřejné parkovací plochy;
- veřejná prostranství včetně drobných ploch pro sport, veřejná zeleň;
- stavby a opatření proti škodlivým účinkům srážkových vod a pro zadržení vody;
- technická infrastruktura pro potřeby správního území obce.

Podmíněně přípustné využití:

- Technická infrastruktura nad rámec přípustného využití, pokud výrazným způsobem negativně neovlivní hlavní využití, obytné prostředí nebo krajinný ráz, resp. ráz sídla;
- nerušící prvky komerčního občanského vybavení (např. živnostenské aktivity lokálního významu, maloobchodní prodej, stravovací a ubytovací služby), pokud jsou umístěny v rámci rodinného domu nebo maximálně v jedné stavbě samostatně stojící na daném zastavěném stavebním pozemku a představující maximálně 30 % jeho výměry; - chovatelská činnost v rozsahu výhradně pro vlastní spotřebu bez negativního vlivu na obytné prostředí.

Nepřípustné využití:

- Stavby a zařízení přípustného a podmíněně přípustného využití, které by významným způsobem omezily hlavní využití dotčené plochy, zejména svým rozsahem a vlivem.

Podmínky prostorového uspořádání:

- Poměr výměry části pozemku schopné vsakování dešťové vody k celkové výměře zastavěného stavebního pozemku dosáhne hodnoty nejméně 0,4;
- poměr plochy zastavěné budovami k celkové ploše zastavěného stavebního pozemku nepřesáhne hodnotu 0,35;
- stavby nepřesáhnou dvě nadzemní podlaží bez půdní nadezdívky;
- zástavba rodinných domů bude provedena samostatně stojícími domy, případně dvojdomy
- při výstavbě nesmí dojít k narušení funkčnosti melioračního systému na okolních plochách, pokud je zřízen.

Regulativy určené územním plánem pro plochu „Veřejná prostranství – PV“

Hlavní využití:

- Veřejně přístupná prostranství (zpevněná i nezpevněná).

Přípustné využití:

- Pozemní komunikace a chodníky, veřejné parkovací plochy a obratiště, pěši a cyklistické trasy a zastávky hromadné dopravy;
- místa pro shromažďování lidí a pořádání kulturních, sportovních i jiných akcí;
- stavby a opatření proti škodlivým účinkům srážkových vod a pro zadržení vody;
- dětská hřiště;
- vodní nádrže a toky;
- plochy veřejné zeleně, parky;
- technická infrastruktura pro potřeby správního území obce.

Podmíněně přípustné využití:

- Technická infrastruktura nad rámec přípustného využití, pokud výrazným způsobem negativně neovlivní hlavní využití, obytné prostředí nebo krajinný ráz, resp. ráz sídla;
- stavby bezprostředně související s využitím nebo údržbou veřejného prostranství (altány, přístřešky, sklad zahradní techniky), pokud nebudou znamenat významné omezení využití veřejného prostranství;
- hřiště nad rámec přípustného využití, která svým rozsahem a charakterem neohroží funkci veřejného prostranství (sídlovornou, komunikační ani shromažďovací);
- změna využití ve prospěch soukromého užívání, pokud je plošně nevýznamná a nebude mít vliv na užívání veřejného prostranství (zejm. v případě soukromého užívání dílčí části veřejného prostranství, které vychází z historického uspořádání území a může zakládat právo vydržení nebo mimořádného vydržení);
- prvky komerčního občanského vybavení (zejm. stánkový prodej), které nebudou funkčně ani prostorově znamenat podstatný či dlouhodobý zásah do veřejného prostranství.

Nepřípustné využití:

- Stavby a zařízení (s výjimkou staveb a zařízení dopravní a technické infrastruktury), které neslouží zkvalitnění funkce veřejného prostranství nebo jeho údržbě;
- jakékoliv využití, které by podstatně ztížilo, omezilo či znemožnilo veřejné využívání plochy, a změna využití ve prospěch soukromého užívání jiná, než je uvedeno v podmíněně přípustném využití.

Navržené hlavní využití:

- Lokalita je navržena pro zástavbu rodinnými domy izolovanými s max. 2 BJ na pozemcích o výměře min. 700 m<sup>2</sup>
- hlavní objekty RD budou umístěny v severní části pozemků (vymezeno čárkovaně fialově) mimo záplavové území Q100
- koeficient zastavění (všemi stavbami na pozemku) bude maximálně 0,3
- maximální zastavěná plocha (všemi stavbami na pozemku) 300 m<sup>2</sup>
- maximální počet nadzemních podlaží: 1 + podkroví nebo 2 bez půdní nadezdívky
- stavby musí hmotovým členěním a výškou vhodně navazovat na kontext sousední zástavby
- garáže pro rodinné domy musí být přednostně vestavěné do rodinného domu nebo mohou být umístěny samostatně na vlastním pozemku v jižní části pozemku (vymezeno čárkovaně zeleně) mimo záplavové území Q100
- likvidace dešťových vod musí být řešena výhradně vsakem na vlastním pozemku v plošném rozsahu min. 40% tohoto pozemku

## 2.3 Popis stávajícího území

Zájmové území se nachází ve východní části obce Olovnice. Svým umístěním plocha uzavírá oboustranné obestavění silnice III/24019 a ul. V Zahradách. Toto zajišťuje optimální využití stávající technické infrastruktury vybudované v ul. V Zahradách. Přesto, že plocha přímo sousedí se silnicí III. třídy, jeví se jako reálné její zpřístupnění z nově vybudované komunikace v jižní části s návazností na ul. V Zahradách. Tato skutečnost vyplývá z geomorfologie terénu, kdy předmětnou plochu a silnici III. třídy dělí poměrně prudký, obtížně překonatelný břeh výšky cca. 3 m. Plocha využívá parcely podél silnice, které beze zbytku zahrnuje do zastavitelných ploch. Tím dochází prakticky k zrcadlovému zarovnání zastavěného území z druhé strany silnice. Přidáním další parcely by již docházelo k natahování zastavěného území a k jeho kontaktu s hranicí správního území obce, což není žádoucí. Zastavitelná plocha je rozdělena na dvě dílčí plochy. Severní část plochy je určena pro bydlení, jižní část plochy dotčená záplavovým územím je určena pro veřejné prostranství, které zajistí přístupnost plochy a případně plochu pro obratiště nebo shromaždiště odpadů. Plocha byla určena pro bydlení v rodinných domech – venkovské v souladu s převažující výstavbou v okolí. Plocha je ve své jižní části omezena ochranným pásmem regionální dráhy a záplavovým územím Q100.

Do něj však zasahuje pouze prakticky nezastavitelná plocha veřejného prostranství. Ze severu je plocha dotčena ochranným pásmem silnice III. třídy a částečně leží i ve vzdálenosti do 50 metrů od okraje lesa. Dále jsou přes plochu vedeny komunikační kabely. Plocha leží v přírodním parku. Vyjmenované limity představují omezení pro budoucí využití, ale neznamenají „a priority“ nemožnost využití plochy pro stanovený účel.

## 2.4 Vlastnické vztahy

Dotčené pozemky ve vymezeném území:  
(všechny pozemky dle KN v k.ú. **OLOVNICE (711039)**):

<b>863/1</b>	3203 m <sup>2</sup>	orná půda	Janurová Kristýna, sídl. Hůrka 1053, 27801 Kralupy nad Vltavou
<b>863/9</b>	142 m <sup>2</sup>	ostatní plocha	Ocásek Michal, Brčkov 105, 273 26 Olovnice
<b>879</b>	3947 m <sup>2</sup>	orná půda	Brejník Josef Ing., U Hřiště 138, 273 26 Olovnice Brejník Ladislav, Bělohorská 1400/30, Břevnov, 169 00 Praha 6
<b>863/1</b>	3203 m <sup>2</sup>	orná půda	Janurová Kristýna, sídl. Hůrka 1053, 27801 Kralupy nad Vltavou
<b>864/2</b>	565 m <sup>2</sup>	orná půda	Obec Olovnice, U Rybníka 45, 273 26 Olovnice
<b>970/1</b>	1087 m <sup>2</sup>	ostatní plocha	Obec Olovnice, U Rybníka 45, 273 26 Olovnice
<b>970/2</b>	252 m <sup>2</sup>	ostatní plocha	Obec Olovnice, U Rybníka 45, 273 26 Olovnice
<b>1052/1</b>	15043 m <sup>2</sup>	ostatní plocha	České dráhy, a.s., nábrž. Ludvíka Svobody 1222/12, Nové Město, 110 00 Praha 1

## 3. Návrh:

### 3.1 Urbanistická koncepce

V lokalitě se podrobně koncepčně ztvárňuje parcelace a zástavba zastavitelných ploch Z2a + Z2b (BV - Bydlení v rodinných domech - venkovské) vymezené Územním plánem Olovnice.

V souladu s ÚP je urbanistická koncepce založena na doplnění sítě veřejných prostranství – obslužné komunikace navazujících na stávající uliční síť obce. Jedná se o prodloužení místní komunikace V Zahradách východním směrem. V rámci prodloužené komunikace je navržena jedna výhybna a jedno obratiště. Navržené komunikace kategorie D1 budou v dopravním režimu „obytné zóny“ s obousměrnou komunikací š. 3,5 m a postranními pruhy s vjezdy a vchody na jednotlivé pozemky RD, parkovišti pro OA a ostrůvky uliční zeleně.

Stabilizované i rozvojové uliční stavební bloky se vymezují a jsou označeny v souladu se stabilizovanými a rozvojovými plochami ÚP při zohlednění hranice řešeného území ÚS.

Pro stabilizované uliční bloky se vymezuje pouze celková regulační stavební čára, na které musí být umístěno hlavní průčelí domu. Pro rozvojové uliční bloky s funkcí čistě obytnou se stanoví konkrétní parcelace v pravidelném pravoúhlém rastru vůči ulici ve tvaru a rytmu vycházejícím ze stávající zástavby a v souladu s požadavkem ÚP. K jednotlivým parcelám o výměře min. 700 m<sup>2</sup> jsou přiřazeny příslušné stavební regulační čáry.

Lokalita je s ohledem na svou polohu v hodnotném krajinném prostředí na východním okraji obce řešena komplexně s cílem dosažení optimálního využití pro bydlení v samostatně stojících rodinných domech na parcelách minimální povolené výměry, které zajišťuje kompromis mezi ekonomikou podmiňujících investic ve vztahu k zachování urbanistických hodnot navazující novodobé zástavby obce.

Studie vymezuje 7.900 m<sup>2</sup> rozvojových pozemků pro bydlení (BV) s kapacitou 6 nových rodinných domů.

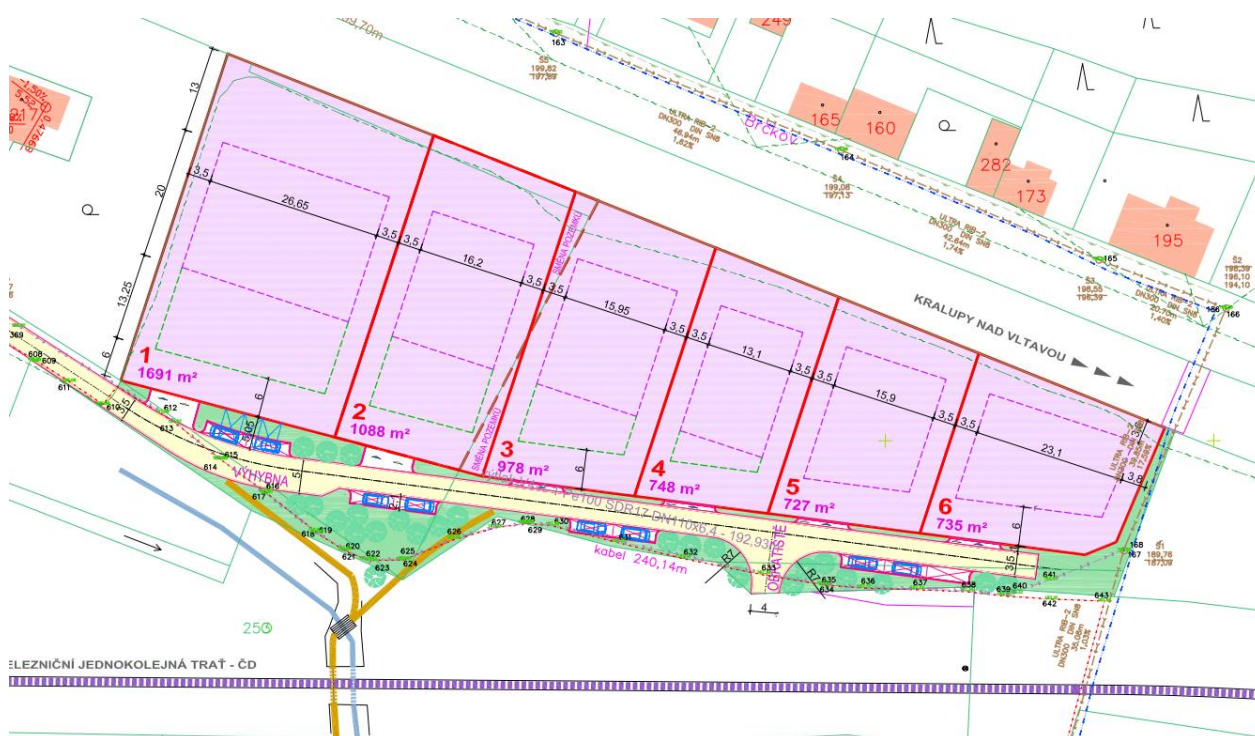
Studie vymezuje méně než 2 ha rozvojových pozemků pro bydlení, přesto se navrhuje samostatné veřejné prostranství v jižní části řešeného území s vazbou na stávající stezku procházející podchodem pod železniční tratí souběžně s vodotečí. Výměra navrženého veřejného prostoru se zelení je cca. 400 m<sup>2</sup>, což je v souladu s požadavkem legislativy v rozsahu min. 5% ze zastavitelných ploch pozemků pro bydlení. Součástí řešeného území o celkové výměře 7.900 m<sup>2</sup> je dalších cca. 366 m<sup>2</sup> navržených pozemků sídelní zeleně vesměs ve formě ostrůvků doprovodné uliční zeleně v rámci uličního prostoru.

Za účelem dosažení optimálního využití pozemků není třeba navrhovat přeložky inženýrských sítí vyššího řádu, které probíhají skrz nebo těsně za obvodem řešeného území a vytváří tak potenciál pro její napojení na vybraná média. Vrchní vedení elektro 22 kV na betonových sloupech je respektováno a je začleněno do vegetačních ploch v rámci páteřní komunikace s šířkou uličního prostoru 12 m.

### 3.2 Využití území

označení dílčí parcely	výměra v m <sup>2</sup>
P1	1.961
P2	1.088
P3	978

označení dílčí parcely	výměra v m <sup>2</sup>
P4	748
P5	727
P6	735
<b>CELKEM</b>	<b>6.237</b>



### 3.3 Doprava - individuální, hromadná, cyklistická, pěší a doprava v klidu

Lokalita je jednoznačně navržena k dopravnímu napojení v pokračování ulice V Zahradách východním směrem pomocí obousměrné místní obslužné komunikace kategorie D1 se smíšeným provozem v dopravním režimu „obytné zóny“ s max. rychlostí 20 km/hod. Na vjezd do obytné zóny bude vybudován dlouhý zpomalovací práh (retardér).

Nově navržené obousměrné komunikace jsou šířkově uspořádány tak, aby umožnily bezproblémové míjení vozidel včetně zásahových automobilů HZS, a to s výhybnou š. 5,0 m a obratištěm proti parcelám č.4 x č.5. Přístupy a vjezdy na jednotlivé pozemky budou z nové zpevněné veřejné komunikace (živičný kryt + oboustranně silničními obrubníky v betonu). Dešťové vody budou svedeny do průběžného vsakovacího pruhu š. 400 mm mezi komunikací z živice a mezi odstavnými místy pro OA na odvrácené straně komunikace oproti parcelám RD. Parkoviště + vjezdy a vchody na pozemky budou ze zámkové dlažby s prostřídáním ostrůvky zeleně. V případě potřeby budou alternativně navrženy vsakovací koše – dle posouzení projektanta. Min. poloměry oblouků jsou navrženy 7,0 m.

Uliční profil nezahrnuje chodník, pásy doprovodné zeleně jsou určeny pro uložení inženýrských sítí a shrabaného sněhu.

Detailní uspořádání komunikací uvnitř řešeného území není ve studii specifikováno s ohledem na pouze doporučené umístění stavebních objektů a tím i vstupů a sjezdů na pozemky.

Navržené uspořádání umožní dosáhnout veškeré zástavby v lokalitě vozidly těžké požární techniky, záchranných složek i „technologické dopravy“ (výstavba, technické služby, stěhování, apod.).

#### KAPACITNÍ POSOUZENÍ

Zástavba řešeného území je navržena tak, že umožňuje umístění 6-ti nových RD. Navrhovaná zástavba bude generovat dopravu, která bude realizována ze 100% na nově navržené komunikační síti lokality a nebude přitěžovat stávající komunikační síť jejího okolí.

Směrování jízd vozidel je jednoznačné k napojení na průtah silnice III/20419, kde bude nutné v dalších stupních projektové přípravy upřesnit předběžně provedené prověření rozhledových poměrů a navrhnout prvky směřující k zajištění bezpečnosti dopravního provozu (zrcadla, zpomalení, ...).

Výsledné předpokládané intenzity dopravy (všechna vozidla / nákladní vozidla za den po realizaci celé lokality) nepřekročí 150 / 6 vozidel/24 hod.

Vzhledem k poměrně nízkým předpokládaným celodenním intenzitám dopravy na navržené síti ve výhledovém období bylo upuštěno od kapacitního posouzení dotčených křižovatek. Lze však na základě odborného odhadu konstatovat, že kapacita dotčených křižovatek bude i ve výhledovém období dostatečná.

#### BEZMOTOROVÁ DOPRAVA, MHD

Návrh dopravy je zpracován tak, aby odpovídajícím způsobem řešil situaci i pro pěší a cyklisty. Při stavebním uspořádání komunikací v řešené lokalitě jako „obytná zóna“ je obecně zajištěn bezpečný průchod a průjezd pro všechny účastníky provozu vč. bezmotorové dopravy řešeným územím ve všech směrech.

Z hlediska veřejné dopravy osob se v řešeném území v současné době ani do budoucna nepředpokládá s autobusovou dopravou MHD.

#### ODSTAVOVÁNÍ VOZIDEL

Trvalá odstavná stání a garáže residentů budou součástí objektů RD nebo pozemků k nim příslušejících. Pro parkování vozidel návštěvníků lokality bude na navržených komunikacích se zavedením režimu „obytná zóna“ umožněno odstavení vozidel na vymezených stanovištích – navrženo celkem 9/10 parkovacích míst pro OA.

#### HLUK Z DOPRAVY

Rozvojová část řešeného území je částečně zasažena hlukem ze silnice III/20419.



### 3.4 Technická infrastruktura - kanalizace, vodovod, plynovod, elektrická energie, nakládání s odpady - bilance potřeb a posouzení kapacit napojovacích bodů

#### VODOVOD

##### BILANCE

##### Výpočet potřeby vody pro návrhové lokality

Pitná voda					
Denní potřeba vody		obyvatelstvo	96	l/os.den	
		vybavenost	10	l/os.den	
Denní potřeba vody		obyvatelstvo	<b>106</b>	l/os.den	
Koeficient denní nerovnoměrnosti		Kd =	1.5		
Koeficient hodinové nerovnoměrnosti		Kh =	2.1		
Počet obyvatel (EO)		RD	5	EO	

##### Plochy rozvojové

OBJEKT	počet jednotek, m <sup>2</sup>	celkem (EO, ZAM.)	potřeba vody		
			denní pr. m <sup>3</sup> /den	denní max. m <sup>3</sup> /den	max.hod. l/s
RD-návrh	6	30	3,18	4,77	0,055
					0,116

##### VODOVOD - STAV

Vlastníkem a provozovatelem vodovodního systému v řešeném území jsou Středočeské vodárny a.s..

##### VODOVOD - NÁVRH

Vodovod v řešené lokalitě bude rozšířen odbočnou zokruhovanou větví propojující západním směrem úseky stávajícího vodovodního řadu v ul. V Zahradách s propojením do vodovodního řadu procházejícího po východní hranici řešeného území směrem do ČOV za tratí.

Nový uliční řad bude realizován z trub plastových HDPE 90, jednotlivé vodovodní přípojky k RD a objektům OV budou provedeny v profilu PE 32.

Napojení přípojek na nový veřejný vodovod bude řešeno vždy v přímém úseku vodovodního řadu navrtávací armaturní sestavou se zemním uzávěrem. Ukončení přípojky na pozemku bude řešeno vodoměrovou sestavou osazenou v šachtě max. 2 m za hranicí pozemku (za oplocením), případně bude vodoměr umístěn v RD při splnění podmínek daných standardy provozovatele.

Na navrženém veřejném vodovodu budou dle požadavku provozovatele osazeny v potřebném počtu provozní hydranty, z nichž vybrané budou sloužit HZS.

Neuvažuje se s individuálním zásobováním pitnou vodou.

#### KANALIZACE

##### BILANCE

Bilance odpadních splaškových vod odpovídá bilanci spotřeby pitné vody.

##### SPLAŠKOVÁ KANALIZACE - STAV

Vlastníkem a provozovatelem splaškové kanalizace v řešeném území jsou Obec Olovnice a Středočeské vodárny a.s..

##### SPLAŠKOVÁ KANALIZACE - NÁVRH

Splašková kanalizace v řešené lokalitě bude napojena na stávající tlakovou kanalizaci vedoucí po jižní straně řešeného území.

Odvod odpadních splaškových vod z jednotlivých nemovitostí bude zajištěn samostatnými gravitačními kanalizačními domovními vedeními DN150 po vlastním pozemku, které budou napojeny na DČJ 1 m<sup>2</sup> umístěnými na vlastních pozemcích v nejnižších místech s výtlakem do stávajícího potrubí tlakové kanalizace vedeného do ČOV za tratí.

## DEŠŤOVÁ KANALIZACE - STAV

Stávající dešťová kanalizace v lokalitě vybudována není. V JZ části lokality se nachází vodoteč, do které by bylo možné zaústit srážkové vody z lokality, a to po předchozím odsouhlasení správcem příslušné vodoteče.

## DEŠŤOVÁ KANALIZACE - NÁVRH

Likvidace dešťových vod tam, kde to dovolují lokální poměry, poměry v podloží a stupeň případného znečištění těchto vod bude řešena především jejich vsakováním do terénu v místě, ostatní čisté dešťové vody budou sváděny pomocí jednostranných průběžných postranních zasakovacích pruhů (betonové zatravnovací dlaždice vyplněné ŠD 8/16) v rámci sjízdné komunikace s živичným povrchem. Pod zasakovacími pruhy bude řešena tzv. drenážní kanalizace, která umožní svedení přívalových vod do mělkého zatravněného poldru, který bude součástí plochy veřejné zeleně v jižní části řešeného území. Konkrétní řešení bude součástí dalších stupňů PD. Navržené řešení vychází z předpokladu dostatečně propustného podloží v řešené lokalitě.

Srážkové vody ze střech a zpevněných částí pozemků u nemovitostí budou likvidovány výhradně na příslušném pozemku akumulací do nádrže a druhotným využíváním (zálivka, užitková voda) nebo zasakováním (vypouštěním přes půdní vrstvy do vod podzemních).

S ohledem na to, že možnost zasakování na místě zatím nebyla ověřena HG posudkem – nutno ho provést před zahájením projektové přípravy stavby. Jako variantu lze předpokládat i budování malých retenčních nádrží u jednotlivých RD s řízeným odtokem.

## PLYNOVOD

### PŘEDPOKLAD

Je předpoklad zájmu napojení jednotlivých parcel s RD na STL plynovod, který bude vybudován jako prodloužení stávajícího plynovodu v ul. V Zahradách. Prodloužený plynovod bude uložen do plánované místní komunikace, přípojky budou umístěny ve sdružených pilířích na hranicích parcel – vždy pro dvě parcely jeden pilíř umístěný osově na společné hranici parcel.

## ENERGETIKA – SPOJE

### KOMPLEXNÍ POHLED NA ENERGETIKU ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ.

Řešené území, které se rozkládá na východním okraji stávající zástavby obce Olovnice, má neúplnou energetickou vybavenost.

Primární energií je zde (při variantě nerealizování prodloužení plynovodní sítě) elektrická energie, která je do obce přiváděna nadzemními rozvody VN 22kV z RZ 110/22 kV – provozovatel ČEZ Distribuce, a.s..

Důležitým potenciálem v území je využití obnovitelných zdrojů energií. Tato perspektivní a intenzivně se rozvíjející činnost se zahrnuje mimo jiné z využívání tepelných čerpadel, sluneční energie pomocí solárních kolektorů nebo fotovoltaických panelů, rekuperace tepla apod.

### ENERGETICKÁ BILANCE

Pro řešené území lze předpokládat pro navrženou výstavbu následující skladbou energetických vstupů:

- vytápění
- ohřev TUV
- domácí technologie
- tepelná čerpadla, sluneční energie, okrajově elektrická energie
- elektrická energie, sluneční energie, tepelná čerpadla
- elektrická energie.

Energetická bilance má pouze informativní charakter. Je velmi obtížné určit vývoj cen jednotlivých druhů energií, od kterého se vyvíjí poptávka a na který má vliv jak nekoncepčnost energetické politiky v naší zemi (masivní dotace do elektřiny vyrobené ze sluneční energie v letech 2008 – 2010 pomocí panelů postavených na orné půdě I. bonity), tak vnější faktory, které nelze předpovědět.

Druh výstavby	Počet RD	Energetická energie	
		Elektrická energie P <sub>max</sub> (kW)	Ostatní energie P <sub>max</sub> (kW)
RD izolované	6	36	60

### ELEKTRICKÁ ENERGIE - STAV

Elektrická energie je do obce přiváděna nadzemními rozvody VN 22kV z RZ 110/22 kV. Rozvody VN 22 kV jsou provozovány jako vrchní vedení na betonových sloupech, které prochází řešeným územím.

### ELEKTRICKÁ ENERGIE – NÁVRH

Pro zásobování navržené lokality nebude vzhledem k její malé kapacitě nutné vybudovat novou TS a kabelové rozvody včetně potřebného příslušenství – je předpoklad napojení kabelového vedení v pilíři u přečerpávací stanice kanalizace. Investorem bude ČEZ Distribuce a.s..

Před každým objektem RD bude PSR pilíř s přípojkovou skříň SS 200 (společná pro dvě sousední parcely), do které bude kabelový rozvod zasmyčkován a ze kterého bude odběrné místo napojeno. Ve výkresu technické infrastruktury jsou NN elektrické rozvody zobrazeny jako součást sdruženého koridoru kabelů NN a VO.

### VEŘEJNÉ OSVĚTLENÍ

Napájecím bodem elektroinstalace nového veřejného osvětlení komunikací pro 6 rodinných domů bude poslední lampa VO v ul. V Zahradách. Veřejné osvětlení pro 6 RD bude připojeno na kabelový rozvod vybudovaný pro osvětlení stávající komunikace s odbočením ze svorkovnice nejbližšího stožáru VO.

Stožáry a svítidla VO musí být stejného typu jako VO pro osvětlení komunikace v ul. V Zahradách.

Pokud to bude možné, bude kabel pro VO uložen ve výkopu společně s kabelem distribuční sítě NN při respektování minimálních vzdáleností dle ČSN 73 6005. Ve výkresu technické infrastruktury jsou zobrazeny jako součást sdruženého koridoru kabelů NN a VO.

Rozvod veřejného osvětlení bude proveden kabely podle požadavku provozovatele VO a po celé délce bude uložen do chráničky kopoflex  $\Phi$  63 mm.

Ve vzdálenosti cca 30-35 m budou umístěna svítidla s výkonem a typy stožárů podle požadavku provozovatele VO.

### SPOJE

V uliční síti v okolí řešené lokality jsou vedeny spojové kabely vyššího řádu. Nová výstavba může být alternativně napojena na tyto kabely nebo alternativně pouze na wifi poskytovatele datových služeb působícího v místě.

## 4. Regulativy:

*Regulativy určené Územním plánem obce Olovnice pro plochu „Bydlení v rodinných domech – venkovské – BV“*

#### Hlavní využití:

- Bydlení v rodinných domech venkovského typu.

#### Přípustné využití:

- Veřejné občanské vybavení (stavby pro vzdělávání a výchovu, sociální služby, péči o rodinu, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu atp.);

- doplňkové stavby (garáže, garážová stání, kůlny, stavby pro technické vybavení objektu atp.);

- produkční a okrasné zahrady včetně staveb pro jejich údržbu a nepobytovou rekreaci, dvory;

- drobné vodní nádrže včetně bazénů, vodní toky;

- pozemní komunikace a chodníky, odstavné a manipulační plochy, veřejné parkovací plochy;

- veřejná prostranství včetně drobných ploch pro sport, veřejná zeleň;

- stavby a opatření proti škodlivým účinkům srážkových vod a opatření pro zadržení vody;

- technická infrastruktura pro potřeby správního území obce.

#### Podmíněně přípustné využití:

- Technická infrastruktura nad rámec přípustného využití, pokud výrazným způsobem negativně neovlivní hlavní využití, obytné prostředí nebo krajinný ráz, resp. ráz sídla;

- nerušící prvky komerčního občanského vybavení (např. živnostenské aktivity lokálního významu, maloobchodní prodej, stravovací a ubytovací služby), pokud jsou umístěny v rámci rodinného domu nebo maximálně v jedné stavbě samostatně stojící na daném zastavěném stavebním pozemku a představující maximálně 30 % jeho výměry; - chovatelská činnost v rozsahu výhradně pro vlastní spotřebu bez negativního vlivu na obytné prostředí.

#### Nepřípustné využití:

- Stavby a zařízení přípustného a podmíněně přípustného využití, které by významným způsobem omezily hlavní využití dotčené plochy, zejména svým rozsahem a vlivem.

#### Podmínky prostorového uspořádání:

- Poměr výměry části pozemku schopné vsakování dešťové vody k celkové výměře zastavěného stavebního pozemku dosáhne hodnoty nejméně 0,4;

- poměr plochy zastavěné budovami k celkové ploše zastavěného stavebního pozemku nepřesáhne hodnotu 0,35;

- stavby nepřesáhnou dvě nadzemní podlaží bez půdní nadezdívky;

- zástavba rodinných domů bude provedena samostatně stojícími domy, případně dvojdomy

- při výstavbě nesmí dojít k narušení funkčnosti melioračního systému na okolních plochách, pokud je zřízen.

*Regulativy určené územním plánem pro plochu „Veřejná prostranství – PV“*

#### Hlavní využití:

- Veřejně přístupná prostranství (zpevněná i nezpevněná).

#### Přípustné využití:

- Pozemní komunikace a chodníky, veřejné parkovací plochy a obratiště, pěší a cyklistické trasy a zastávky hromadné dopravy;
- místa pro shromažďování lidí a pořádání kulturních, sportovních i jiných akcí;
- stavby a opatření proti škodlivým účinkům srážkových vod a pro zadrženi vody;
- dětská hřiště;
- vodní nádrže a toky;
- plochy veřejné zeleně, parky;
- technická infrastruktura pro potřeby správního území obce.

Podmíněně přípustné využití:

- Technická infrastruktura nad rámec přípustného využití, pokud výrazným způsobem negativně neovlivní hlavní využití, obytné prostředí nebo krajinný ráz, resp. ráz sídla;
- stavby bezprostředně související s využitím nebo údržbou veřejného prostranství (altány, přístřešky, sklad zahradní techniky), pokud nebudou znamenat významné omezení využití veřejného prostranství;
- hřiště nad rámec přípustného využití, která svým rozsahem a charakterem neohroží funkci veřejného prostranství (sídlovornou, komunikační ani shromažďovací);
- změna využití ve prospěch soukromého užívání, pokud je plošně nevýznamná a nebude mít vliv na užívání veřejného prostranství (zejm. v případě soukromého užívání dílčí části veřejného prostranství, které vychází z historického uspořádání území a může zakládat právo vydržení nebo mimořádného vydržení);
- prvky komerčního občanského vybavení (zejm. stánkový prodej), které nebudou funkčně ani prostorově znamenat podstatný či dlouhodobý zásah do veřejného prostranství.

Nepřípustné využití:

- Stavby a zařízení (s výjimkou staveb a zařízení dopravní a technické infrastruktury), které neslouží zkvalitnění funkce veřejného prostranství nebo jeho údržbě;
- jakékoliv využití, které by podstatně ztížilo, omezilo či znemožnilo veřejné využívání plochy, a změna využití ve prospěch soukromého užívání jiná, než je uvedeno v podmíněně přípustném využití.

## 4.1 Využití pozemků

Navržená parcelace odpovídá požadavkům územního plánu, min. velikost parcely rodinného domu je navržena 700 m<sup>2</sup>. Studie vymezuje méně než 2 ha rozvojových pozemků pro bydlení, přesto se navrhuje samostatné veřejné prostranství v jižní části řešeného území (limitováno pro parcely Q100) s vazbou na volnou krajinu tak, aby navazovala k nově plánovanému veřejnému prostoru se zelení.

Územní studie v řešené lokalitě navrhuje nepřilíš rozsáhlou zástavbu RD, která nevyvolá z hlediska přirozeného urbanistického vývoje potřebu doplnění samostatného občanského vybavení.

Ekonomicky odůvodněné stávající občanské vybavení i územním plánem navržené občanské vybavení je rozmístěno ve stávající zástavbě obce, jeho drobné aktivity mohou vznikat jako součást rodinných domů.

## 4.2 Druh staveb

Územní studie řeší umístění staveb (jednotlivých objektů) v rámci uličních / regulačních čar, vlastní tvar stavebních objektů bude vycházet z regulativů uvedených v ÚP Olovnice, vždy se však požaduje, aby řešení uličního regulačního bloku mělo jednotný charakter vč. odpovídajících vazeb na sousední bloky. Cílem regulace stavební činnosti v řešené lokalitě je zajistit soulad mezi dlouhodobými zájmy obce a zájmy stavebníků.

Tato územní studie stanovuje pro řešené území nad rámec ÚP Olovnice následující prostorové regulativy, které budou v dalších stupních PD dodrženy případně zpřesněny:

- odstupové vzdálenosti RD a doplňkových objektů (garáží ...) jsou stanoveny na v.č. 3 – REGULAČNÍ VÝKRES, závazná stavební čára je linie rovnoběžná s uliční čarou, na níž musí být umístěno příslušné průčelí hlavního objektu (ve výkresové části fialová čárkovaná čára, zastavovací čára doplňkových objektů k RD (garáží ...) min. 6,0 m od uliční čáry (ve výkresové části zelená čárkovaná čára), stavby mohou být umístěny pouze na části vymezené **stavební regulační čarou**,
- minimální výměra pozemků pro výstavbu rodinného domu se stanoví na 700 m<sup>2</sup>
- koeficient zastavění (poměr plochy zastavěné všemi stavbami na pozemku k celkové ploše zastavěného stavebního pozemku) nepřesáhne hodnotu 0,35
- maximální zastavěná plocha (všemi stavbami na pozemku) nepřesáhne 300 m<sup>2</sup>
- poměr výměry části pozemku schopné vsakování dešťové vody k celkové výměře zastavěného stavebního pozemku dosáhne hodnoty nejméně 0,5
- stavby nepřesáhnou výškou dvě nadzemní podlaží bez půdní nadezdívky nebo jedno nadzemní podlaží a podkroví s půdní nadezdívkou v max.1,10 m od podlahy podkroví.
- půdorysný tvar objektů RD má poměr stran individuální, preferován je tvar obdélníkový
- stavby musí hmotovým členěním a výškou vhodně navazovat na kontext sousední zástavby
- garáže pro rodinné domy musí být přednostně vestavěné do rodinného domu nebo mohou být umístěny samostatně na vlastním pozemku
- likvidace dešťových vod musí být řešena výhradně vsakem na vlastním pozemku
- orientace stavby hřebenem hlavní střechy oproti uliční čáře rovnoběžně nebo kolmo
- plynulé zapojení stavby do terénu, minimalizace zpevněných ploch a technických

- terénních úprav – výška podlahy přízemí max. 0,4 m nad původním terénem
- IZP všemi stavbami na pozemku = max. 50% (zastavěná plocha max.30%, zpevněné plochy max.20%)
- poměr zeleně z celkové plochy pozemku min. 50 %
- oplocení směrem do veřejného prostranství bude vysoké max.1,7 m s podezdívkou výšky max. 0,6 m, materiálové ztvárnění s průhledností min 30% (nevztahuje se na živé ploty)
- oplocení mezi pozemky nebo do volné krajiny bez podezdívky pletivové s průhledností 95% doplněné živými ploty z listnatých dřevin
- při návrhu staveb je nutno citlivě zohlednit terénní konfiguraci, výstavbou nesmí dojít k narušení hydrologických a odtokových poměrů území,
- podél navržených komunikací bude doplněna výsadba drobných dřevin a keřových porostů nekolidující s ochrannými pásmy nadřazené technické infrastruktury resp. s uložením místních inženýrských sítí,
- odstavování osobních automobilů na pozemcích pro bydlení bude řešeno na vlastním pozemku, garáže budou součástí rodinného domu nebo samostatné či přistavěné k rodinnému domu,
- parkování návštěvníků lokality je možné na vlastních pozemcích RD nebo na vymezených stanovištích dopravně zklidněných komunikací,
- stanoviště popelnic budou na hraně vlastního pozemku nebo na vymezených stanovištích dopravně zklidněných komunikací, umístění nového stanoviště pro sběr tříděného odpadu je možné náhradou jednoho parkovacího stání
- určujícím typu zástavby se musí svým charakterem přizpůsobit i stavby určené pro jiné přípustné činnosti (např. samostatné garáže, přístřešky pro uskladnění náradí ...), které budou umístěny ve vymezené části pozemků
- výška a hmota objektů bude respektovat okolní zástavbu, nepřijatelné jsou výškové a hmotové dominanty narušující architektonický charakter území a významné průhledy.
- tvar stavebních objektů se definuje podrobněji s tím, že objekty v jednotlivých uličních / regulačních blocích musí mít jednotný charakter určený takto:
  - valbové a sedlové střechy o sklonu 25° – 45° se štítem nad kratší stranou půdorysu, vč. jednotné barevnosti krytiny,
  - orientace podélné osy resp. hřebene střechy rovnoběžně nebo kolmo na uliční čáru,
  - nepřípustnost výrazných barevných odstínů omítek, nevztahuje se na povrchy z přírodních materiálů v přirozeném ztvárnění,
  - vyloučeny jsou „mobilheimy“ a srubové stavby všech typů, které jsou v místním prostředí cizorodým prvkem,
  - nejsou doporučeny RD typu „bungalov“ s 1 NP a šikmou střechou bez štítů o sklonu menším než 25°, které jsou v místním prostředí cizorodým prvkem.

Podle současně platného stavebního zákona a návazných vyhlášek jsou tímto elaborátem stanoveny pro stavbu rodinných domů v lokalitě Olovnice Z2a + Z2b následující regulační zásady:

### 4.3 Prostorové regulativy staveb

---

#### 4.3.1 Velikost staveb

- podlažnost: přízemí + obytné podkroví s možností suterénu nebo pro parcely s plochou větší než 900 m<sup>2</sup> přízemí s možností suterénu + 1.patro s půdním prostorem bez využití ve střeše stanové nebo valbové o sklonu 25°
- maximální výška hřebene stavby bude 10 m od upraveného terénu
- rodinný dům musí mít alespoň dvě garážová stání na jednu bytovou jednotku
- není-li možné garážovat v domě, musí být stání na pozemku rodinného domu, například ve formě přístřešku, odstavné plochy nebo samostatné garáže

#### 4.3.2 Tvar a proporce

- domy přízemní s možností suterénu + obytným podkrovím: hlavní střecha jednoduchá rovnoramenná sedlová střecha o sklonu 25°- 45° bez částečných valeb s hlavním hřebenem v podélné ose půdorysu
- u parcel větších než 900 m<sup>2</sup> jsou možné domy přízemní s možností suterénu + 1. patrem a půdním prostorem bez využití ve střeše stanové nebo valbové: hlavní střecha jednoduchá se sklonem 25° bez částečných valeb s případným hlavním hřebenem v podélné ose půdorysu

- hmota vikýřů a rizalitů nepřehluší hmotu střechy, vikýře (sedlové se sklonem jako hlavní střecha nebo pultové se sklonem 0° nebo 20°) plynule začleněny do plochy sedlové střechy, střešní okna jsou možná
- nasazení střechy buď v úrovni stropu přízemí, nebo s mírně tradiční nadezdívkou max v.1,1 m nad čistou podlahou podkroví
- přístavby + přístřešky buď pod nelomeným spuštěným ramenem střechy, nebo jako kolmý trakt s rovnoramennou sedlovou střechou se sklonem shodným jako střecha hlavní.

#### 4.3.3 Skladebnost a materiál fasády a střechy

- střešní krytina šikmých střešních rovin bude použita tašková rezná v cihlově červeném nebo s engobou v cihlově červeném, starošedém nebo antracitovém odstínu
- GLAZOVANÁ střešní krytina je nepřipustná
- na fasády budou použity pouze přírodní materiály
- barevnost fasád nutno předložit v projektu ke stavebnímu povolení (doložit výkresem)
- fasády jednotlivých objektů a jejich částí ve formě omítek v přírodních barvách.
- u vedlejších staveb, vikýřů a rizalitů je možné použití rezných cihel nebo dřevěný obklad fasády v maximální míře v souladu s hlavní stavbou

#### 4.3.4 Oplocení

- Oplocení do veřejného pozemku bude provedeno v dále popsaných zásadách
- kombinace podezdívky s průhlednými výplněmi a stěnovými pilíři
- výška podezdívky plotu do 60 cm nad upravený terén přiléhající k oplocení z uliční strany
- doporučená celková výška oplocení max. 1700 mm
- vhodným materiálem plotu jsou přirozené přírodní materiály
- plotové výplně musí být z min. 30 % své plochy průhledné - nevztahuje se na živé ploty, *(nepřípustné je plné neprůhledné oplocení z jakýchkoli materiálů)*
- vstupní vrátka a vjezdové brány umístěné v uliční čáře musí být otevíratelné do prostoru parcely
- oplocení mezi jednotlivými pozemky RD bude provedeno v max. v. 1800 mm – průhledné nebo plné z poplastovaného pletiva na oc. sloupcích a žb. podezdívce, nebo dřevěné plaňkové na oc. sloupcích a žb. podezdívce, nebo zděné z rezných cihel případně omítnuté



Ve Všeštedech 20. července 2021

Zpracoval: A57 Ing. arch. Jiří Hánl