

## Územní studie **KYŠICE - JIH**

**Pořizovatel:** Magistrát města Plzně, odbor stavebně správní  
Škroupova 4, 306 32 Plzeň

**Objednatel:** Obec Kyšice  
OU Kyšice,  
Horní Náves 136, 330 01 Kyšice

### **Zpracovatel projektové dokumentace:**

Ing.arch. Marie Slámová, ČKA 0907  
Habrmannovo nám.15, Plzeň

Ing.arch. Martin Kondr, ČKA 3171  
J.J.Ryby 74, Plzeň

**Zpracovatel projektové dokumentace:** 04/2012

# TEXTOVÁ ČÁST

## **OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI:**

- A. Průvodní část**
- B. Vymezení řešeného území**
- C. Shrnutí koncepce stávajícího územního plánu**
- D. Zásady urbanistického a architektonického řešení**
- E. Prověření způsobu dopravní obsluhy řešeného území**
- F. Prověření hlavních principů napojení a rozvodů inženýrských sítí**
- G. Vymezení základních limitů v řešeném území**
- H. Rozčlenění území na jednotlivé části a jejich posouzení vzhledem k možnostem výstavby**
- I. Návrh základních regulačních prvků a zásad pro výstavbu v území**

# Územní studie KYŠICE - JIH

## A. Průvodní část

<b>Název akce :</b>	ÚZEMNÍ STUDIE – Kyšice JIH
<b>Místo stavby:</b>	Kyšice
<b>Katastrální území:</b>	Kyšice u Plzně 678 724
<b>Stupeň PD:</b>	ÚZEMNÍ STUDIE
<b>Datum:</b>	04/2012
<b>Objednatel:</b>	Obec Kyšice OÚ Kyšice Horní Náves 136, 330 01 Kyšice
<b>Pořizovatel:</b>	Magistrát města Plzně, odbor stavebně správní Škroupova 4, 306 32 Plzeň

### **Zpracovatel dokumentace:**

Ing.arch. Marie Slámová, ČKA 0907, Habrmannovo nám.15, Plzeň  
Ing.arch. Martin Kondr ČKA 3171, J.J.Ryby 74, Plzeň

Obec Kyšice ve vydaném územním plánu obce Kyšice požaduje prověření jižní části svého území územní studií.

Důvodem zpracování územní studie pro danou lokalitu je mimo jiné i skutečnost, že se jedná o větší území, kde není přesně specifikován způsob zástavby území rodinnými domy, v územním plánu není konkrétně řešeno dopravní napojení lokality a napojení lokality na inženýrské sítě.

Územní studií Kyšice – jih jsou navrženy, prověřeny a posouzeny rozvojové plochy obce mimo jiné v rámci jejich dopravní obslužnosti, včetně napojení na stávající silniční síť obce Kyšice. V rámci US je řešeno i umístění a napojení rozvodů technické infrastruktury.

Po vypracování bude US podkladem pro rozhodování v daném území.

### **Obsah ÚS Kyšice – Jih:**

Územní studie obsahuje textovou a grafickou část, ve kterých jsou řešeny následující body:

- vymezení řešeného území (výpis pozemků, které jsou zahrnuty do ÚS Kyšice – Jih - a grafické vymezení řešeného území)
- vymezení zásad urbanistického a architektonického řešení.
- prověření způsobu dopravní obsluhy řešeného území s ohledem na stávající zástavbu
- prověření hlavních principů napojení a rozvodů inženýrských sítí
- vymezení základních limitů v řešeném území.
- parcelace celého popřípadě částí řešeného území /kde je to z hlediska poměrů v území možné/
- návrh prostorových a plošných regulativů pro dané území popřípadě částí řešeného území /kde je to z hlediska poměrů v území možné/

## **B. Vymezení řešeného území**

Řešené území o velikosti cca 3,5 ha se nalézá na jižním okraji obce Kyšice mezi stávající zástavbou a volnou zemědělskou krajinou směrem k dálničnímu přivaděči Plzeň - Rokycany.

Území je řešeno v rámci změny č.1, Územního plánu obce Kyšice a je určeno pro bydlení – zástavbu rodinnými domy.

Rozsah územní studie = území označené ve změně č. 1 Územního plánu obce Kyšice jako plocha se způsobem využití – území bydlení, rodinné domy č.1.3. (jedná se o část pozemku parc.č.139/9, 139/11,139/38,139/39, 140 k.ú. Kyšice u Plzně)

V rámci územní studie je řešené území rozšířeno o přilehlé pozemky (131/1, 131/3, 131/4, 131/5, 131/7, 133/2, 139/2, 139/23, 139/40, 884/3, 884/4, 884/5)

## **C. Shrnutí koncepce stávajícího územního plánu**

Řešené území je zahrnuto v rámci Územního plánu obce Kyšice.

V ÚPD bylo vymezené území zahrnuto mezi území bydlení – rodinné domy.

Řešené území se nachází na přechodu mezi zástavbou rodinných domů a zemědělskou krajinou na jižním okraji obce. Severní hranici řešeného území tvoří ulice Jedlová, západní – ulice K Jandovo skále a východní – ulice Na Draha.

Na jihu je v rámci ÚPD navržen ochranný val plocha ochranné zeleně 1.15. Ochranný val a zeleň 1.15 na jižním okraji obce jsou zařazeny dle změny č.1 ÚPD obce Kyšice mezi Veřejně prospěšná opatření.

V rámci ÚPD jsou komunikace v řešeném území zařazeny mezi veřejně prospěšné stavby VPS.

## **D. Zásady urbanistického a architektonického řešení**

Řešené území se nalézá na jižním okraji obce Kyšice mezi stávající zástavbou rodinných domů a volnou zemědělskou krajinou směrem k dálničnímu přivaděči Plzeň - Rokycany.

Terén je v tomto místě mírně svažité směrem k severu. V současnosti je území využíváno jako orná půda.

Vzhledem k charakteru a poloze k zastavěným částem obce, přírodním podmínkám a morfologii terénu, je hlavní myšlenkou urbanistického řešení území přiřazení zástavby k okolním ozeleněným plochám s výstavbou obytných objektů menšího architektonického měřítka, v prostorných obytných zahradách. Území bude tvořit přirozený přechodový článek přírodních prvků zemědělské krajiny a stávajících ploch urbanizovaného území Kyšic. Parcelace pozemků pro výstavbu obytných objektů – rodinných domů, je navržena v dostatečné velikosti, tak aby funkce zeleně, byla vždy na jednotlivých pozemcích jasně převládající. Objekty na pozemcích by měly být spíše menšího architektonického měřítka s důrazem na maximální začlenění do zeleně. Vzhledem k charakteru zástavby, bez kladení důrazu na vytváření uličních čar, je možná orientace domů s obytnými částmi vždy k osluněným stranám /jih/.

V rámci řešeného území je v lokalitě navržena výstavba max. 27 rodinných domů /tj. cca 110 obyvatel/.

V území je řešeno veřejné prostranství v souladu s Vyhláškou 501/2006 Sb. a 269/2009Sb.

Veřejné prostranství je navrženo v centrální části řešeného území. Plochy veřejného prostranství budou parkově upraveny.

Nezbytné obslužné komunikace jsou navrženy s ohledem na okolní zástavbu, přičemž maximálně respektují stávající uliční síť okolní zástavby.

### **V rámci územní studie byly zvažovány dvě varianty možné zástavby území:**

**Var. A** – vychází ze současné parcelace. Parcely jsou orientovány ve směru východ – západ.

Nevýhodou tohoto řešení je nevhodná orientace některých pozemků /vstup z jižní – osluněné strany/.

Dále se jedná o poměrně malou hloubku pozemků a tím k v území méně vhodnou kobercovou zástavbu. Varianta předpokládá na řešeném území vytvoření 26 parcel pro stavbu rodinných domů.

**Var.B** – Parcely jsou orientovány ve směru sever – jih, přístup k rodinným domům je vždy ze severu, orientace obytných místností a zahrad je na jih. Varianta předpokládá vytvoření 27 parcel pro stavbu rodinných domů.

**Na pracovní schůzce dne 16. 4. 2012 byla zastupitelstvem obce Kyšice jako vhodnější vybrána varianta B, s tím, že zástavba řešeného území bude probíhat v jedné etapě.**

**Varianta B je dále rozpracována v této projektové dokumentaci.**

## **E. Prověření způsobu dopravní obsluhy řešeného území**

### **Popis dopravní situace řešeného území**

Dopravní napojení řešeného území navazuje na stávající komunikační kostru sídelního útvaru, respektuje stávající podmínky a terénní poměry v řešeném území a navržená komunikační síť umožňuje případný další rozvoj obce dle UPD.

Řešené území navazuje na stávající komunikační síť tvořenou zejména místními komunikacemi – ulicí Jedlovou, K Jandovo skále a na Draha.

### **Řešení dopravní situace v řešeném území**

V rámci návrhu rozsahu funkčního území - bydlení, rodinné domy, v oblasti lokality Kyšice -Jih, je navrženo ve směru prodloužení ulice Lesní, propojení na ulici Jedlovou. Dále se jedná o vyústění komunikací uvnitř lokality do ulic K Jandovo skále a Na Draha. Dopravní obslužnost uvnitř lokality, tj. komunikace připojující jednotlivé pozemky bude řešena jako zklidněná - funkční skupiny D1 – např. zóna 30, obytná zóna apod.

## **F. Prověření hlavních principů napojení a rozvodů inženýrských sítí**

### **Zásobování vodou**

Řešená oblast bude napojena na stávající systém zásobování vodou v obci. Veřejný vodovod je napojen na město Plzeň a provozovaný Vodárnou a.s. Jelikož tlak vody ve vodovodní síti současného a budoucího dolního tlaku vody ve vodojemu Kyšice je dán hladinou ve vodojemu na kótě 445m n.m a řešená lokalita se nachází v nadmořské výšce 429 – 432m n.m, je potřeba pro danou lokalitu kromě prodloužení potrubí i zřízení horního tlakového pásma vodovodu Kyšice a vybudování hydroforové čerpací stanice s akumulací.

Napojení na stávající vodovodní síť v obci bude v ulicích: Jedlové, K Jandovo skále a Na Draha. Hydroforová čerpací stanice s akumulací bude umístěna v rámci veřejného prostranství v centrální části řešené lokality.

Rozvod vody v lokalitě bude řešen PE potrubím PN 10, v rámci tělesa veřejných komunikací. Nové rodinné domky budou napojeny na vodovodní síť, není přípustné umísťování studen na pozemcích.

### **Kanalizace**

V současnosti je v řešené části obce provozována jednotná kanalizační síť, odpadní vody jsou svedeny do centrální čerpací stanice (U Zrcadla) a dále přečerpávány do mechanicko-biologické ČOV Dýšina. Kapacita ČOV Dýšina Qd 509m<sup>3</sup>/den, BSK5 124 kg/den, ekvivalentní obyvatelé 2050. Stávající jednotná kanalizační síť v obci je patrná z grafické přílohy – Rozbory a průzkumy, Stávající kanalizační síť.

Jelikož je kapacita ČOV na svém maximu, je před realizací nové výstavby a napojením dalších objektů nutné provést její rekonstrukci a zkapacitnění. Po provedené připravované intenzifikaci ČOV Dýšina bude pro obec Kyšice k dispozici nový prostor pro napojení 180 EO, což odpovídá cca 60 rodinným domkům. Do stávající kanalizace bude možno napojovat pouze splaškové vody, veškeré požadavky na připojení na kanalizační síť je nutné v dalších stupních PD projednat s obcí Kyšice, jakožto vlastníkem vodohospodářských sítí.

Obec v současné době řeší koncepci odkanalizování celých Kyšic s oddělením dešťových vod, neboť při přívalových deštích dochází k zahlcení stávajícího potrubí jednotné kanalizační sítě a následného zaplavování nemovitostí v problémových místech.

Pro dešťové vody musí být zřízen systém samostatné dešťové kanalizace, kam budou svedeny pouze vody z komunikací a veřejných prostranství. Dešťové vody ze soukromých pozemků, vč. parcel rodinných domů budou likvidovány přímo na pozemcích /např. vsakem apod./

### **Kanalizace splašková**

Rozvojové plochy je možné napojit na stávající splaškovou kanalizaci. Před výstavbou rodinných domů v lokalitě je potřeba provést rekonstrukci splaškové kanalizace BE 400 v Jedlové ulici, která je na konci své technické životnosti s rizikem výskytu poruch a havárií. Jedná se o úsek splaškové kanalizace mezi ul. K Jandovo skále a ul. Lesní.

Zároveň je před realizací RD potřeba provést rekonstrukci a navýšení kapacity ČOV Dýšina – viz výše.

Splaškové vody od jednotlivých objektů budou odvedeny systémem samostatné splaškové kanalizace, který bude na stávající systém napojen v ulicích Jedlové, K Jandovo skále a Na Draha. Kanalizační řad splaškové kanalizace bude veden v rámci tělesa veřejných komunikací. Dimenze, trasy a napojení jednotlivých objektů budou řešeny v rámci dalších stupňů PD.

Není přípustné umístování jímek na splaškové vody a domácí ČOV na pozemcích.

### **Kanalizace dešťová**

Srážkové vody z komunikací a z plochy veřejných prostranství v řešeném území budou napojeny na nový systém dešťové kanalizace v obci. Řešená lokalita bude napojena ulicemi Jedlovou, K Jandovo skále a Na Draha a dále do nové dešťové kanalizace, která je řešena v rámci projektu Průtah Kyšice II/180 – 1. a 2. Část.

Napojení srážkových vod z komunikací a veřejného prostoru bude možné až po realizaci průtahu obce II/180.

Všeobecně pro všechna rozvojová území platí, že dešťové vody ze soukromých pozemků budou likvidovány na vlastním pozemku dle vyhlášky č. 501/2006Sb., ustanovením §21 odst. 3 písmeno a).

### **Zásobování elektřinou**

V rámci návrhu zástavby řešeného území je navrženo napojení na stávající distribuční soustavu v obci.

V současnosti řešené území protíná vzdušné vedení VN do 35 kV, proto bude před realizací lokality provedena úprava distribuční soustavy provozované ČEZ distribuce a.s.:

Stávající transformační stanice /č.07415008/ bude nahrazena novou, voskového typu pro osazení dvou transformátorů. Připojení nové transformační stanice bude provedeno zemním kabelem, který bude veden v rámci tělesa veřejných komunikací a nahradí stávající vzdušné vedení mezi ulicemi Jedlovou /na hranici s ulicí Smrkovou/ až k ulici K Jandovo skále /toto bude řešeno jako přeložka distribučního zařízení v majetku ČEZ Distribuce a.s./

Pro novou lokalitu bude tedy v rámci lokality umístěna nová trafostanice, z které bude napojeno řešené území. Umístění nové kioskové TS je uvažováno na veřejném prostranství a spolu s řešením rozvodů bude upřesněno v rámci dalších stupňů PD. /společnost ČEZ distribuce bude požadovat odkoupení pozemku – cca 20m<sup>2</sup> – pod novou TS/. Návrhy rozvodů v řešeném území budou v dalších stupních projektových dokumentací navrhovány jako zemní rozvody.

### **Veřejné osvětlení**

V rámci nových komunikací bude navrženo nové veřejné osvětlení a jeho rozvody budou provedeny zemními kabely. Rozvod bude napojen na stávající vedení v ulici Jedlové.

### **Telefonní kabel**

V rámci řešené lokality bude navrženo i napojení objektů na veřejnou komunikační síť. Místem napojení na stávající rozvody VKS v obci bude nápojní bod v ulici Na Draha nebo K Jandovo skále. Trasy vedení budou řešeny v rámci tělesa veřejných komunikací a budou upřesněny v dalších stupních PD.

### **Zásobování plynem**

Obec Kyšice je zásobována zemním plynem ze stávající plynovodní sítě, jejíž kapacita je dostatečná i pro rozvojová území. Rozvody plynu v řešeném území budou napojeny na stávající plynovodní síť v ulicích Jedlové, K Jandovo skále a Na Draha.

Kapacita stávajících řadů je pro možnou výstavbu v řešeném území dostatečná a bude dále ověřena v dalších stupních PD.

## **G. Vymezení základních limitů v řešeném území**

- Řešeného území se nachází v blízkosti **Vesnické památkové zóny Kyšice**
- Území se nachází v blízkosti ochranného pásma produktovou
- Území se nachází v blízkosti dálničního přivaděče Plzeň - Rokycany
- Dotčené pozemky jsou využívány jako orná půda a jsou pod ochranou **ZPF**
  - *Před výstavbou RD je potřeba požádat o dočasné a trvalé vyjmutí ze ZPF v nutném rozsahu*
- Pro řešenou lokalitu je nízký tlak vody ve vodovodním řadu
  - *Před výstavbou RD je potřeba zřídit horní tlakové pásmo vodovodu Kyšice a vybudovat hydroforovou čerpací stanici s akumulací.*

- Současná kapacita ČOV Dýšina, kam jsou svedeny splaškové vody z obce Kyšice, není dostatečná
- *Před výstavbou RD je potřeba provést rekonstrukci a navýšení kapacity ČOV.*
- Splašková kanalizační síť v Jedlové ulici je na pokraji své technické životnosti
- *Před výstavbou RD je potřeba provést rekonstrukci splaškové kanalizace v Jedlové ulici, tzn. v úseku mezi ul. Lesní a ul. K Jandovo skále.*
- Dešťové vody z veřejných komunikací není možno zaústit do splaškové kanalizace
- *Před výstavbou RD je potřeba zřídit systém dešťové kanalizační sítě v lokalitě a v obci*
- Řešeným územím prochází vzdušné nadzemní vedení VN do 35kV
- *Před výstavbou RD je nutné provést přeložku stávajícího vzdušného vedení VN.*
- Dalším významným omezením výstavby v území jsou **trasy inženýrských sítí** a jejich ochranná pásma.

## Kanalizace, vodovod

Ochranná pásma vodovodních řadů a kanalizačních stok (dle zákona č. 274/2001 Sb.)

Ochranná pásma jsou vymezena vodorovnou vzdáleností od vnějšího líce stěny potrubí nebo kanalizační stoky na každou stranu:

- a) u vodovodních řadů a kanalizačních stok do průměru 500 mm včetně, 1,5 m
- b) u vodovodních řadů a kanalizačních stok nad průměr 500 mm, 2,5 m
- c) u vodovodních řadů nebo kanalizačních stok o průměru nad 200 mm, jejichž dno je uloženo v hloubce větší než 2,5 m pod upraveným povrchem, se vzdálenosti podle písmene a) nebo b) od vnějšího líce zvyšují o 1,0 m.

Výjimku z ochranného pásma může v odůvodněných případech povolit vodoprávní úřad. Při povolování výjimky přihledne vodoprávní úřad k technickým možnostem řešení při současném zabezpečení ochrany vodovodního řadu nebo kanalizační stoky a k technickobezpečnostní ochraně zájmů dotčených osob.

V ochranném pásmu vodovodního řadu nebo kanalizační stoky lze:

- a) provádět zemní práce, stavby, umisťovat konstrukce nebo jiná podobná zařízení či provádět činnosti, které omezují přístup k vodovodnímu řadu nebo kanalizační stoce nebo které by mohly ohrozit jejich technický stav nebo plynulé provozování
- b) vysazovat trvalé porosty
- c) provádět skládky mimo jakéhokoliv odpadu
- d) provádět terénní úpravy

jen s písemným souhlasem vlastníka vodovodu nebo kanalizace, případně provozovatele

## Elektro

Pro zařízení vybudovaná před 1.1.2000 po 1.1.1995 platí ochranná pásma:

- Vrchní primerní vedení do 35 kV – 7m od krajních vodičů (ochranné pásmo je vymezeno po obou stranách vedení ve vodorovné vzdálenosti měřené kolmo na vedení).
- Kabelové vedení všech druhů (do 35 kV) – 1m na každou stranu od krajního kabelu.

Pro zařízení vybudovaná před 1.1.1995 platí ochranná pásma:

- Vrchní primerní vedení do 35 kV – 10m od krajních vodičů (ochranné pásmo je vymezeno po obou stranách vedení ve vodorovné vzdálenosti měřené kolmo na vedení).

- Trafostanice VN/NN 1kV – 52kV – stožárová – 10m.
- Trafostanice VN/NN 1kV – 52kV – zděná - 2m od obvodové zdi.
- Kabelové vedení všech druhů (do 35 kV) – 1m na každou stranu od krajního kabelu.

## Telekomunikace

Je nutno respektovat ochranné pásmo kabelového podzemního vedení, které je 1,5m na každou stranu od krajního vodiče.

## Plynovod

Ochranná pásma činí:

- a) u nízkotlakých a středotlakých plynovodů a plynovodních přípojek, jimiž se rozvádí plyn v zastavěném území obce, 1 m na obě strany od půdorysu
- b) u ostatních plynovodů a plynovodních přípojek 4 m na obě strany od půdorysu
- c) u technologických objektů 4 m na všechny strany od půdorysu

## Produktovod společnosti ČEPRO, a.s.

Ochranné pásmo podzemního potrubí pro pohonné látky a ropu vyplývá z vládního nařízení č. 29/1959 Sb. A ČSN 650204 (Dálkovody hořlavých kapalin) a je vymezeno svislými plochami vedenými ve vodorovné vzdálenosti 300 m po obou stranách od osy potrubí (v dálkovodním koridoru se tato vzdálenost měří od krajního dálkovodu hořlavých kapalin).

### Omezení stanovená v ochranném pásmu dálkovodů hořlavých kapalin:

Vládní nařízení č.29/1959 Sb. stanoví:

- 1) v § 5 odstavec (2) „ V ochranném pásmu je zakázáno zřizovat zvláště důležité objekty, jakož i vtažné jámy průzkumových a těžebních podniků a odvaly hlušín.“
- 2) v § 5 odstavec (3) „ V ochranném pásmu je zakázáno:
  - a) do vzdálenosti 200 m od osy potrubí zřizovat mosty a vodní díla po směru toku vody, jde-li potrubí přes řeku
  - b) do vzdálenosti 150 m provádět souvislé zastavění měst a sídlišť a budovat ostatní důležité objekty a železniční tratě podél potrubí
  - c) do vzdálenosti 100 m budovat jakékoliv objekty a souvislé zastavění vesnic
  - d) do vzdálenosti 50 m provádět stavby menšího významu a kanalizační sítě
  - e) do vzdálenosti 20 m zřizovat potrubí pro jiné látky než hořlavé kapaliny I. a II. třídy
  - f) do vzdálenosti 3 m provádět činnosti, které by mohly ohrozit potrubí a plynulost a bezpečnost jeho provozu např. výkopy, odklizování zemin, jejich navršování, sondy, vysazování stromů

## H. Rozčlenění území na jednotlivé části a jejich posouzení vzhledem k možnostem výstavby.

Vymezené území řešené v rámci této urbanistické studie, bude řešeno v rámci jediné etapy výstavby. V rámci této etapy je potřeba realizovat zejména napojení na dopravní a technickou infrastrukturu. Výstavba jednotlivých RD je uvažována individuální výstavbou.

## I. Návrh základních regulačních prvků a zásad pro výstavbu v území

### Pozemky pro umístění rodinných a bytových domů:

- Obsah:** Plochy pro bydlení v rodinných v obytných zahradách
- Určené využití:** Samostatné, volně stojící rodinné domy v obytných zahradách /s funkcí pobytovou, rekreační a okrasnou/
- Doplňkové /související/ stavby:**  
Garáže /integrované do objektu, přičlenění i volně stojící/  
Přístřešky pro auta  
Drobná zahradní architektura /skleníky, altány, lavičky apod./  
Vodní prvky /malé zahradní bazény, jezírka apod./
- Podmínky:** Parkování je nutno zajistit na v kapacitě dle ČSN 736110. Parkovací, nebo garážová stání obyvatel rodinného domu je nutno zajistit v rámci vlastního pozemku v minimálním rozsahu 2 stání pro každý rodinný dům.

### **ZÁVAZNÉ REGULATIVY PRO UMÍSTOVÁNÍ STAVEB:**

Plochy pro výstavbu objektů jsou závazně vymezené nepřekročitelnými stavebními regulačními čarami:

- Všechny objekty musí být umístěny na vlastním pozemku.
- Minimální odstup rodinných domů od sousedního pozemku je min.3,5m
- Minimální odstup všech objektů od hrany veřejných komunikací je min. 3,5m.

### **ZÁVAZNÉ OBJEMOVÉ A PROSTOROVÉ REGULATIVY:**

- Pro stavbu rodinného domu se předepisuje podlažnost max. 1 nadzemní podlaží a obytné podkrovní a přípouští se 1 podzemní podlaží.
- Stavby doplňkové /volně stojící/, mohou být pouze přízemní.
- Pro hlavní stavbu se předepisuje střecha sedlová, valbová, polovalbová nebo pultová.
- Přípouští se použití vikýřů a střešních oken
- architektonický výraz objektů bude odpovídat poloze v blízkosti Vesnické památkové zóny Kyšice

Min. plocha pozemku pro stavbu RD: min. 800m<sup>2</sup>

Max. zastavěná plocha všech staveb na pozemku může být max. 25%,

*Maximální zastavění sestává z celkové plochy zahrnující příslušné objekty (včetně doplňkových staveb), nejsou zde zahrnuty zpevněné plochy určené například pro manipulaci a parkování nebo terasy.*

### **DOPORUČENÍ – OPLOCENÍ:**

- Oplocení oddělující pozemky rodinných domů od veřejné komunikace bude v souladu s charakterem výsledné zástavby a bude navrženo jako jednotné pro celou lokalitu. /zděná podezdívka a sloupky + dřevěná svislá výplň. Výška oplocení max. 1,6m/
- Všechny pozemky /a zejména veřejná prostranství/ budou parkově a sadovnický upraveny s výsadbou /v lokalitě/ tradičních listnatých stromů.

### **DALŠÍ PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ STAVEB:**

- Všechny objekty budou napojeny na veřejné řady vody, splaškové kanalizace, a elektro.
- Dešťové vody ze střech a zpevněných ploch budou likvidovány na vlastním pozemku.
- Není přípustné umísťování studen na pozemcích.
- Není přípustné umísťování jímek na splaškové vody a domácí ČOV na pozemcích.
- Nejmenší šířka veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace zpřístupňující pozemky rodinných domů je 8m.

04/2012

Ing.arch. Marie Slámová

Ing.arch. Martin Kondr

# GRAFICKÁ ČÁST

## **OBSAH GRAFICKÉ ČÁSTI:**

### **A. Rozbory a průzkumy**

- Vymezení řešeného území
- Situace širších vztahů
- Urbanistický rozbor řešeného území - historický vývoj obce
- Limity v území – ochranná pásma
- Stávající kanalizační síť

### **B. Návrh řešeného území**

- Návrh zástavby území
- Návrh zástavby území – návrh technické infrastruktury
- Návrh zástavby území – návrh dopravní infrastruktury
- Návrh zástavby území – model

Územní studie **KYŠICE - JIH**

# **DOKLADOVÁ ČÁST**