

O B E C N Ě Z Á V A Z N Á

Vyhláška obce Okoř č. 2/2002, kterou se vyhláší závazná část územního plánu obce Okoř

Zastupitelstvo obce Okoř se na svém zasedání dne 6. června 2002 usneslo vydat podle § 84 odst. 2 písm. b) zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), a podle § 29 odst. 3 zákona č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, tuto obecně závaznou vyhlášku:

Článek 1 Účel vyhlášky

(1) Vyhláška vymezuje závaznou část¹⁾ územního plánu obce Okoř (dále jen „územní plán“) schváleného Zastupitelstvem obce Okoř dne 6. června 2002.

(2) Vyhláška stanoví závazné regulativy funkčního a prostorového uspořádání území, které obsahují zásady pro uspořádání území, dopravy, občanského a technického vybavení a limity využití území.

(3) Vyhláška vymezuje plochy veřejně prospěšných staveb, pro které lze pozemky, stavby a práva k nim vyvlastnit nebo vlastnická práva k pozemkům a stavbám omezit a vymezuje územní systém ekologické stability.

(4) Podle této vyhlášky se postupuje při rozhodování v území²⁾ a v dalších řízeních, týkajících se staveb a činností, které mají vliv na využívání území.

(5) Závazná část ve formě regulativů je součástí územního plánu.

Článek 2 Rozsah platnosti a lhůty aktualizace

(1) Vyhláška platí pro území obce Okoř, které tvoří katastrální území Okoř v okrese Praha-západ a kraji Středočeském (dále jen „řešené území“).

(2) Územní plán byl zpracován s návrhovým obdobím do roku 2015.

(3) Lhůty pro vyhodnocení,³⁾ zda se nezměnily podmínky, na základě kterých byl územní plán schválen (lhůty aktualizace) se stanovují čtyřleté, s tím, že první aktualizace bude provedena nejpozději ke dni 30. června 2004. Dřívější provedení aktualizace se nevylučuje.

Článek 3 Závazná část

(1) Závaznou částí územního plánu jsou:

- a) celková urbanistická koncepce a prostorové uspořádání území určující způsob využití jednotlivých pozemků,

1) § 29 odst. 1 zákona č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů.

2) § 29 odst. 3 zákona č. 50/1976 Sb.

3) § 16 odst. 3 písm. a) vyhlášky č. 135/2001 Sb., o územně plánovací dokumentaci a územně plánovacích podkladech.

- b) vymezení zastavitelného území,⁴⁾ funkční využití území a koncepce dopravy uvedené ve výkresu č. 1 – „Plán využití území obce včetně dopravy (1 : 5000)“ a výkresu č. 2 – „Plán využití území sídla včetně dopravy (1 : 2880)“ územního plánu,
 - c) koncepce sítě technického vybavení, uvedená ve výkresu č. 3 – „Technické vybavení (1 : 5000)“ územního plánu,
 - d) územní systém ekologické stability, uvedený ve výkresu č. 6 – „ÚSES (1 : 5000)“ územního plánu a v kapitole C závazné části územního plánu,
 - e) veřejně prospěšné stavby a plochy pro ně, uvedené ve výkresu č. 5 – „Plochy pro veřejně prospěšné stavby (1 : 2880)“ územního plánu a kapitole E závazné části územního plánu,
 - f) regulativy funkčního využití a prostorového uspořádání území, uvedené v kapitole B závazné části územního plánu,
 - g) limity využití území, uvedené v kapitolách C a D závazné části územního plánu,
 - h) speciální regulace lokalit v současně zastavěném a zastavitelném území obce, uvedené v kapitole F závazné části územního plánu.
- (2) Ostatní části územního plánu jsou směrné.

Článek 4

Struktura funkčního využití území

(1) Z hlediska funkčního využití jsou v řešeném území rozlišovány území určené k zastavění a území nezastavitelné.

(2) Území určené k zastavění tvoří v souhrnu současně zastavěná území obce⁵⁾ a zastavitelná území.⁶⁾

(3) V území nezastavitelném lze realizovat jen liniové a plošné dopravní stavby, liniové a plošné stavby technického vybavení, účelové stavby sloužící provozu a údržbě příslušného funkčního využití a ostatních staveb uvedených v regulativech jednotlivých funkčních ploch územního plánu.

(4) Území určené k zastavění tvoří

- a) nízkopodlažní bydlení venkovského typu NB,
- b) nízkopodlažní bydlení s regulovanou velikostí parcel ... NBR,
- c) smíšené venkovské bydlení SU,
- d) chaty CH,
- e) chaty určené k modernizaci MO,
- f) dopravní plocha *s indexem konkrétní funkce*
 - parkoviště P,
 - příležitostné parkoviště PP,
 - autobusová zastávka A,
- g) obslužná sféra *s indexem konkrétní funkce*,
- h) místní obslužné komunikace C3
- i) místní obslužné komunikace C2 zařazené do silnice III. třídy,
- j) silnice – variantní vedení II/101, mimo zastavěné území obce,
- k) účelové komunikace,
- l) soukromé účelové komunikace,
- m) areál golf.

4) § 139a odst. 3 zákona č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů.

5) § 139a odst. 2 zákona č. 50/1976 Sb.

6) § 139a odst. 3 zákona č. 50/1976 Sb.

- (5) Území nezastavitelné tvoří
- a) doprovodná a rozptýlená zeleň,
 - b) veřejná zeleň,
 - c) zahrady v obytné zóně a v chatové zástavbě,
 - d) prvky územního systému ekologické stability překryvná funkce.

(6) V rámci jednotlivých území se stanovuje⁷⁾

- a) charakteristika území,
- b) přípustné, popř. podmíněně přípustné, využití území, činnosti a stavby,
- c) nepřípustné využití území, činnosti a stavby,
- d) pravidla pro uspořádání území (funkční, objemová, plošná atd.), jsou-li pro regulativ stanovena.

(7) Při umísťování stavby na hranici funkčních ploch musí být vždy přihlédnuto k funkci navazující zóny.

Článek 5

Závazné regulativy funkčního a prostorového uspořádání řešeného území

(1) Regulativy funkčního využití a prostorového uspořádání území jsou stanoveny v kapitole B závazné části územního plánu a speciální regulace lokalit v současně zastavěném a zastavitelném území obce v kapitole F závazné části územního plánu.

(2) V řešeném území je možno umísťovat stavby,⁸⁾ povolovat je,⁹⁾ povolovat jejich změny¹⁰⁾ a změny jejich užívání¹¹⁾ a rozhodovat o změně využití území¹²⁾ a o ochraně důležitých zájmů v území¹³⁾ jen v souladu se stanovenými regulativy dle odst. 1. Totéž platí o povolování terénních úprav, prací a zařízení.¹⁴⁾

(3) Navrhované využití území posuzuje a o jeho přípustnosti či nepřípustnosti, popř. podmíněčném využití rozhoduje stavební úřad v příslušném řízení podle zákona č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, a prováděcích předpisů.

(4) Užívání dosavadních staveb a zařízení a dosavadní využití území, které není v souladu se schválenými regulativy, je nadále přípustné, pokud nejsou dány podmínky pro opatření podle § 86 až 97 (údržba staveb a jejich odstraňování) a § 102 odst. 3 stavebního zákona (opatření týkající se činností, které nad přípustnou míru poškozují životní prostředí)¹⁵⁾.

(5) V případě záměru zástavby mimo zastavitelné území nebo odlišného od stanovených regulačních podmínek je třeba tento případ řešit formou změny územního plánu.¹⁶⁾

(6) Využití území nebo jeho změna v ochranném pásmu lesa¹⁷⁾ (50 m) je podmíněno souhlasem příslušného orgánu státní správy lesů.

7) § 10 odst. 1 zákona č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů.

8) § 32 odst. 1 písm. a) zákona č. 50/1976 Sb.

9) § 54 zákona č. 50/1976 Sb.

10) § 139b odst. 3 zákona č. 50/1976 Sb.

11) § 85 zákona č. 50/1976 Sb.

12) § 32 odst. 1 písm. b) zákona č. 50/1976 Sb.

13) § 32 odst. 1 písm. c), d) a e) zákona č. 50/1976 Sb.

14) Oddíl 5 zákona č. 50/1976 Sb.

15) Zákon č. 17/1992 Sb., o životním prostředí, a předpisy související.

16) § 31 zákona č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů.

§ 17 vyhlášky č. 135/2001 Sb., o územně plánovacích podkladech a územně plánovací dokumentaci.

17) § 14 odst. 2 zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon), ve znění pozdějších předpisů.

Závěrečná ustanovení

Článek 6

(1) Úplná dokumentace územního plánu obce Okoř je uložena na

- a) Obecním úřadu Okoř,
- b) Obecním úřadu Velké Přílepy, stavebním úřadu,
- c) Okresním úřadu Praha-západ, referátu regionálního rozvoje,
- d) Krajském úřadu Středočeského kraje, odboru územního a stavebního řízení.

Článek 7

Řízení zahájená před účinností této vyhlášky se dokončí podle dosavadní právní úpravy.

Článek 8

Účinnost

Tato vyhláška nabývá účinnosti dnem 1. srpna 2002.

V Okoři dne 6. června 2002

Barbora Dezortová
starostka obce

Dezortova

Jaroslav Procházka
místostarosta obce

Procházka



Vyvěšeno: 8. 7. 2002

Sejmuto: 22. 7. 2002



Dezortova

REGULATIVY

2

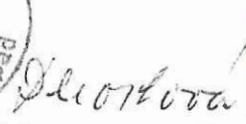
NÁVRH ZÁVAZNÉ ČÁSTI ÚPO OKOŘ

PŘEHLED LIMITŮ VYPLÝVAJÍCÍCH Z OBECNĚ PLATNÝCH PŘEDPISŮ V OBCI OKOŘ

NÁVRH PLOCH PRO VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY

NÁVRH SPECIÁLNÍ REGULACE LOKALIT V SOUČASNĚ ZASTAVĚNÉM A ZASTAVITELNÉM ÚZEMÍ OBCE

Schváleno zastupitelstvem obce Okoř dne 6.června 2002

pořizovatel	jméno	funkce	razítko	podpis
Obecní úřad Okoř	Barbora Desortová	starostka obce		

Stanovisko referátu regionálního rozvoje Okresního úřadu Praha-západ jako nadřízeného orgánu územního plánování ze dne 6.června 2002, č.j.RRR 1002/02/Kro

Pořizovatel: obec Okoř

Zpracovatel: ing.arch.J.Mejsnarová, autorizovaný architekt ČKA

Datum: prosinec 2001

čistopis: červen 2002



OBSAH

A.	ÚVOD - VYSVĚTLENÍ POJMŮ	4
A.1.	CHARAKTERISTIKA ÚZEMÍ	4
A.2.	PŘÍPUSTNÉ (NEPŘÍPUSTNÉ) VYUŽITÍ ÚZEMÍ, ČINNOSTI A STAVBY	5
A.3.	PRAVIDLA PRO USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ (FUNKČNÍ, OBJEMOVÉ, PLOŠNÉ A POD.)	5
A.4.	LIMITY VYPLÝVAJÍCÍ Z OBECNĚ PLATNÝCH PŘEDPISŮ	5
A.5.	LIMITY NAVRŽENÉ V ÚPO	5
A.6.	DEFINICE POJMŮ	6
B.	ČÁSTI ÚZEMÍ URČENÉ K ZASTAVĚNÍ	6
B.1.	NÍZKOPODLAŽNÍ BYDLENÍ VENKOVSKÉHO TYPU (VE VÝKRESE Č.2 INDEX NB)	6
B.2.	NÍZKOPODLAŽNÍ BYDLENÍ S REGULOVANOU VELIKOSTÍ PARCEL (VE VÝKRESE Č.2 INDEX NBR)	8
B.3.	SMÍŠENÉ VENKOVSKÉ ÚZEMÍ (VE VÝKRESE Č.2 INDEX SU)	10
B.4.	CHATY (VE VÝKRESE Č.2 INDEX CH)	11
B.5.	CHATY URČENÉ K MODERNIZACI (VE VÝKRESE Č.2 INDEX Mo)	12
B.6.	DOPRAVNÍ PLOCHA S INDEXEM KONKRÉTNÍ FUNKCE	13
B.7.	OBSLUŽNÁ SFÉRA S INDEXEM KONKRÉTNÍ FUNKCE	13
B.8.	MÍSTNÍ OBSLUŽNÉ KOMUNIKACE C3	14
B.9.	MÍSTNÍ OBSLUŽNÉ KOMUNIKACE C2 ZAŘAZENÉ DO SILNIC III. TŘÍDY	15
B.10.	SILNICE –VARIANTNÍ VEDENÍ II/101, TŘÍDY , III. TŘÍDY MIMO ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ OBCE	16
B.11.	ÚČELOVÉ KOMUNIKACE	16
B.12.	SOUKROMÉ ÚČELOVÉ KOMUNIKACE	16
B.13.	AREÁL GOLF	17
	ČÁSTI ÚZEMÍ NEZASTAVITELNÉ	18
B.14.	DOPROVODNÁ A ROZPTÝLENÁ ZELENĚ	18
B.15.	VEŘEJNÁ ZELENĚ	19
B.16.	ZAHRADY V OBYTNÉ ZÓNĚ A V CHATOVÉ ZÁSTAVBĚ	20
C.	LIMITY STANOVENÉ ÚPO	20
C.1.	HRANICE ZASTAVITELNÉHO ÚZEMÍ	20
C.2.	OBJEKTY V PAMÁTKOVÉM ZÁJMU	21
C.3.	HRANICE REGIONÁLNÍHO BOKORIDORU, HRANICE REGIONÁLNÍHO BIOCENRA, HRANICE LOKÁLNÍHO BOKORIDORU, HRANICE LOKÁLNÍHO BIOCENRA	21
C.4.	KRAJINNÁ ZÓNA S DOMINANTNÍ ZEMĚDĚLSKOU FUNKCÍ	21
C.5.	CYKLISTICKÁ TRASA	22
C.6.	LIMITNÍ HRANICE PACHOVÉ ZÓNY PRO VYHLÁŠENÍ HYGIENICKÉHO OCHRANNÉHO PÁSMO	22
D.	SEZNAM LIMITŮ VYUŽITÍ ÚZEMÍ, VYPLÝVAJÍCÍCH Z OBECNĚ PLATNÝCH PŘEDPISŮ V ŘEŠENÉM ÚZEMÍ ÚPO	23
D.1.	OCHRANNÉ PÁSMO SILNIČNÍ DOPRAVY MIMO ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ	23
D.2.	OCHRANNÉ PÁSMO ELEKTRICKÉHO VEDENÍ VN A VVN	23
D.3.	OCHRANNÉ PÁSMO SPOJOVÉHO KABELU	23
D.4.	OCHRANNÉ PÁSMO DÁLKOVÉHO KABELU	23
D.5.	OCHRANNÉ PÁSMO VODOVODNÍHO ŘADU UŽITKOVÉ VODY	23
D.6.	PAMÁTNÝ STROM	23
D.7.	PŘÍRODNÍ PARK OKOLÍ OKOŘE	23
D.8.	VKP ZE ZÁKONA	24
D.9.	OCHRANNÉ PÁSMO LESA	24
D.10.	STANOVENÉ ZÁTOPOVÉ ÚZEMÍ Q ₁₀₀	24
D.11.	EVIDOVANÁ KULTURNÍ NEMOVITÁ PAMÁTKA A AREÁLY	24
D.12.	VKP -VYMEZENÝ VÝZNAMNÝ KRAJINNÝ PRVEK	24
D.13.	HRANICE SOUČASNĚ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ	24

D.14.	ADMINISTRATIVNÍ HRANICE OBCE – ŘEŠENÉ ÚZEMÍ	24
D.15.	OCHRANNÉ PÁSMO VODNÍHO TOKU	25
D.16.	OCHRANNÉ PÁSMO HRADU OKOŘ	25
D.17.	LES ZVLÁŠTNÍHO URČENÍ	25
D.18.	OCHRANA DLE ZÁKONA O STÁTNÍ PAMÁTKÁŘSKÉ PÉČI.....	25
E.	NÁVRH PLOCH PRO VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY	26
F.	NÁVRH SPECIÁLNÍ REGULACE LOKALIT V SOUČASNĚ ZASTAVĚNÉM A ZASTAVITELNÉM ÚZEMÍ OBCE	27

A. ÚVOD - vysvětlení pojmů

Pro každou část řešeného území, rozlišně vyznačenou v grafické dokumentaci, jsou v následujícím textu uvedeny regulativy v tomto členění:

- a) **regulativy funkčního využití vč. obecných regulativů pro úpravy stávajících staveb**
- b) **limity**
- c) **návrh speciální regulace lokalit v současně zastavěném a zastavitelném území obce**

ad a) jsou členěny:

- a.1- charakteristika území;
- a.2- přípustné využití území, činnosti a stavby;
- a.3- nepřípustné využití území, činnosti a stavby;
- a.4- pravidla pro uspořádání území (funkční, objemová, plošná apod.), jsou-li pro regulativ stanoveny.

ad b) jsou členěny :

- b.1- limity vyplývající z obecně platných předpisů
- b.2- limity navržené územním plánem

ad c) jsou členěny dle jednotlivých lokalit A-I

A.1. CHARAKTERISTIKA ÚZEMÍ

V území je vykonávána řada činností, které vyžadují jeho zvláštní vybavení, uspořádání nebo členění (např. terénu, infrastruktury, jednotlivých staveb, zeleně apod.). Tyto speciální vlastnosti území, vyhovující zvolené činnosti nebo účelu, jsou dále nazývány "FUNKCE ÚZEMÍ".

Funkce území jsou uzpůsobeny s ohledem na:

1. základní činnosti

- bydlení (trvalé, dočasné);
- práce - činnosti prováděné pro obživu. Jedná se např. o manipulaci s energiemi, materiály, informacemi, jejich vytváření; včetně zpracovávání, úpravu, skladování a dopravu produktů těchto činností; zahrnuje např. zemědělskou a lesní prvovýrobu, průmyslovou i řemeslnou výrobu, podnikatelské činnosti nevýrobní povahy apod;
- rekreace - činnosti spojené s trávením volného času a odpočinkem.

2. vybavení území, nezbytné pro provádění základních činností;

Vybavení území spočívá ve speciální úpravě, objektech a zařízeních v území jako např.:

- dopravní infrastruktura - např. komunikace;
- technická infrastruktura;
- občanské vybavení,

jedná se o zařízení určená nejen k poskytování služeb dobrovolně vyhledávaných (např. opravářských, výrobních, nevýrobních, obchodních, stravování, kultura, sport), ale i k plnění zákony předepsaných povinností (např. školství, správní úřady, sociální služby, zdravotnictví apod.). Toto vybavení lze rozlišit na základní, které slouží uspokojování denních potřeb

obyvatel a vyšší (nadmístní), využívané méně často a proto závislé na širším okruhu uživatelů, než jsou pouze obyvatelé města, obce nebo jejich částí.

V oddílu Charakteristika území jsou uváděny buďto:

- hlavní, rozhodující funkce území; je vymezována tehdy, kdy by se různé činnosti nebo účely mohly dostávat do střetů, navzájem se vylučovat a kdy je proto účelné ostatní funkce podřídít funkci hlavní;
- případně více funkcí, lze-li stanovit takové podmínky a způsob provádění činností, které zabrání případným střetům a rušení. V těchto územích je zastoupeno více činností, slouží více účelům (tzv. území smíšená, polyfunkční apod.).

A.2. PŘÍPUSTNÉ (NEPŘÍPUSTNÉ) VYUŽITÍ ÚZEMÍ, ČINNOSTI A STAVBY

Zde je uváděn výčet jednotlivých, konkrétních činností, využití území a jeho vybavení. V maximální možné míře jsou voleny formulace a pojmy definované v právních předpisech, významné při rozhodování správních orgánů (stavebních úřadů, ochrany přírody apod.) ve správních řízeních.

A.3. PRAVIDLA PRO USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ (FUNKČNÍ, OBJEMOVÉ, PLOŠNÉ A POD.).

Zde jsou uváděny potřebné údaje např. o rozměrech pozemků a staveb, podmínky pro jejich umístění (uliční a stavební čáry), požadavky na tvar, případně velikost staveb, použité materiály apod., jsou-li stanoveny.

Účelem těchto pravidel je jasné a srozumitelné vyjádření vlastností např. zástavby, jednotlivých staveb, uspořádání a využívání zeleně apod., požadovaných z důvodů zachování a ochrany kladně hodnocených vlastností řešeného území.

Kromě regulativů jsou v území vymezeny

LIMITY

A.4. LIMITY VYPLÝVAJÍCÍ Z OBECNĚ PLATNÝCH PŘEDPISŮ

jsou dány příslušným zákonem, vyhláškou nebo normou. V rámci ÚPO jsou uváděny limity stabilizované nebo limity navržené v ÚPO ke změně (např. návrh kategorizace silnic, kategorie lesa) s tím, že změna limitu by byla provedena jiným správním řízením mimo proces ÚPO.

A.5. LIMITY NAVRŽENÉ V ÚPO

jsou vlastnosti území popsané jako součást závazné části ÚPO. Jejich platnost vzniká schválením závazné části ÚPO.

Regulativy a limity jsou v grafické části dokumentace zobrazeny v Plánu využití území obce vč. dopravy – výkres č. 1 a v Plánu využití území sídla vč. dopravy – výkres č. 2 tak, že představují soubor závazných prvků v jedné grafické příloze. Výčet regulativů a limitů je shodný s legendou výkresů. Návrh speciální regulace lokalit v současně zastavěném a zastavitelném území obce je v grafické příloze tohoto elaborátu list 1-11.

Pro kterékoli území kromě možného funkčního využití (daného regulativem) platí zároveň závazné i ostatní omezení a vlastnosti limitů.

A.6. DEFINICE POJMŮ:

- I. chaty = stavby pro individuální rekreaci
- II. účelová stavba = stavba pro výrobní činnost nebo pro občanské vybavení
- III. zastavěnost pozemku = poměr zastavěné části stavby a zpevněných ploch k celkové výměře stavební parcely v %

B. ČÁSTI ÚZEMÍ URČENÉ K ZASTAVĚNÍ

B.1. NÍZKOPODLAŽNÍ BYDLENÍ VENKOVSKÉHO TYPU (ve výkrese č.2 index NB)

CHARAKTERISTIKA území;

Hlavní funkcí území je bydlení v rodinných domech s limitovanou velikostí nově vznikajících parcel 1200 m².

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ území, činnosti a stavby;

- I. - bydlení v rodinných domech;
- II. - odstavování vozidel obyvatel a zákazníků podnikatelské činnosti na vyhrazeném, příp. vlastním pozemku;
- III. - samozásobitelská pěstitelská nebo chovatelská činnost (nesmí negativně ovlivňovat sousední pozemky), nemá vlastní účelové stavby;
- IV. - plochy veřejné zeleně;
- V. - podnikatelská činnost (nesmí negativně ovlivňovat sousední pozemky), nemá vlastní účelové stavby nebo plochy;

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ území, činnosti a stavby;

- I. - výrobní, průmyslová a skladovací činnost, zemědělská a lesní výrobní činnost s vlastními účelovými stavbami a prostory;

PRAVIDLA PRO USPOŘÁDÁNÍ území (funkční, objemové, plošné apod.).

- IV. - přípustné využití území, činnosti a stavby musí vyhovovat nárokům na rodinné bydlení se soukromými zahradami
- V. - kvalita obytného prostředí nesmí být narušována nad obvyklou úroveň
- VI. - pozemky rodinných domů mají minimálně 1 200 m², slouží rekreaci a samozásobitelské pěstební a chovatelské činnosti. Drobné stavby pro chovatelské účely mohou být dimenzovány pro kapacitu samozásobení rodiny, která svým provozem nebude negativně ovlivňovat sousední pozemky. Drobné stavby pro chovatelské účely mohou být povoleny pouze na parcele větší než 1400 m²
- VII. Provozovny živností mohou být umístovány pouze v rodinných domech. Odstavování vozidel zákazníků pouze na vyhrazených plochách
- VIII. Nepovolují se provozovny živností, které vyvolávají dopravu překračující intenzitu běžnou v rodinné zástavbě na ochranu vlastnictví sousedních zahrad a stávajících staveb RD
- IX. Regulace objektů není závazná pro úpravy, přístavby a přestavby, u nichž byla podána žádost o stavební povolení před 30.6.2001.

- X. **Stávající půdorysná plocha** objektů je maximální dovolená; úprava velikosti zastavěné plochy je možná pouze na místě původních historicky doložených staveb.
- XI. Úpravou se **nesmí zvýšit podlažnost** objektu (nepočítá se obytné podkroví) ani zastavěná plocha.
- XII. Nově navržené **střechy** musí být symetrické sedlové nebo polovalbové, u polovalbových nesmí délka vodorovné hrany polovalby přesáhnout 20% celé půdorysné délky štítové stěny. Půdní nadezdívka nesmí být vyšší nežli 0,5m, v případě většího vyložení střechy je možné tuto hodnotu zvýšit, a to přesně o hodnotu přesahu střechy převyšující 1m délky.
- XIII. **Sklon nových střech** musí být v rozmezí 40° až 45°. Plochá střecha je ve venkovském osídlení zcela nepřipustná, stejně tak střecha pultová a jehlanová.
- XIV. **Střešní vikýře** mohou být sedlové i pultové, šířka jednotlivého vikýře však nesmí přesáhnout 20% délky střechy u okapu. Celková šířka vikýřů na jedné ploše střechy pak nesmí přesáhnout 50% délky střechy u okapu.
- XV. **Pultové a sedlové vikýře** pak musí mít tvar obdélníku, jehož vodorovná strana je delší než strana svislá; to neplatí u vikýřů, jejichž svislá strana není větší než 1,20m. Čtvercový tvar vikýře je nepřipustný; vodorovná hrana vikýře nesmí být zapuštěná pod úroveň střešního pláště více než 0,20m.
- XVI. Na jedné střeše nesmí být více jak dvě různé velikosti vikýřů, přičemž od jedné velikosti je pouze jeden a zbylý počet vikýřů je stejný. Stejně tak na jednom objektu může být pouze jeden typ vikýřů.
- XVII. **Střešní okna** u novostaveb není třeba nijak omezovat, v případě jejich kombinace s vikýři je třeba ale zachovat citlivý přístup. V případě umísťování střešních oken do stávajících objektů je třeba posoudit každý případ samostatně.
- XVIII. **Okna** musí být vždy obdélníková na výšku, nejlépe v poměru 2:3 až 5:7. V případě, že je stávající okno obdélné, ale s delší vodorovnou stranou, je třeba ho při úpravách dělit sloupkem tak, aby se opticky jednalo o dvě okna na výšku. Členění okenních tabulek je libovolné, u stávajících objektů je vhodné členění odpovídající době vzniku objektu.
- XIX. **Okna kruhová**, nesouměrná nebo se záklenky se nesmí použít.
- XX. **Okna** musí být u **renovací** vždy otvíravá a celodřevěná špaletová nebo zdvojená (v případě méně hodnotných oken lze použít europrofily).
- XXI. **Dveře v obvodových konstrukcích** musí být vždy dřevěné rámové (plné i prosklené) nebo sbíjené. Vrata musí být rovněž dřevěná s vertikálním pobitím, př. lze použít celokovová kovaná – tzv. těžká vrata.
- XXII. **Fasády** by měly být zachovány u staveb historicky cenných, u ostatních je možné fasády upravovat. Při všech úpravách je třeba hledět na druh současné omítky, její barevnost apod. Veškeré starší objekty by měly být opatřeny prodyšnými omítkami i fasádními nátěry.
- XXIII. Novostavby mohou mít strukturované **omítky** i výraznější barevné odstíny, před vlastní stavbou je však třeba uvést barevný odstín i dodavatele barvy (z důvodu porovnání vzorníku). Stávající objekty, zejména ty historicky cenné, musí mít zachovány strukturu i barevnost fasády, stejně tak i veškerou štukovou výzdobu. V případě nové barvy se musí jednat o lomenou bílou nebo o tlumené odstíny různých barev.

- XXIV. **Krytina střech** musí být z pálených nebo betonových tašek standardního formátu, barva cihlově červená až červenohnědá (u betonových tašek nepoužívat cihlově červenou barvu). Skládaná krytina z různých šablon, př. plechová krytina nebo krytina z různých velkoformátových vlnovek je nepřípustná.
- XXV. **Oplechování** nesmí být z plastu, stejně tak i okapní žlaby a svody.
- XXVI. **Komíny** u stávajících staveb i u novostaveb v umístěných do stávající zástavby musí být omítané.
- XXVII. na území zároveň platí všechny limity využití území vyplývající z obecně platných předpisů a limity stanovené v závazné části územního plánu.

B.2. NÍZKOPODLAŽNÍ BYDLENÍ S REGULOVANOU VELIKOSTÍ PARCEL (ve výkrese č.2 index NBR)

CHARAKTERISTIKA území;

Hlavní funkcí území je bydlení v rodinných domech s limitovanou velikostí parcel nad 2 500 m².

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ území, činnosti a stavby;

- I. - bydlení v rodinných domech;
- II. - odstavování vozidel obyvatel a zákazníků podnikatelské činnosti na vyhrazeném, příp. vlastním pozemku;
- III. - samozásobitelská pěstitelská nebo chovatelská činnost (nesmí negativně ovlivňovat sousední pozemky), nemá vlastní účelové stavby;
- IV. - plochy veřejné zeleně;
- V. - podnikatelská činnost (nesmí negativně ovlivňovat sousední pozemky), nemá vlastní účelové stavby nebo plochy;
- VI. - místní komunikace, účelové komunikace.

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ území, činnosti a stavby;

- I. - výrobní, průmyslová a skladovací činnost, zemědělská a lesní výrobní s vlastními účelovými stavbami a prostory;

PRAVIDLA PRO USPOŘÁDÁNÍ území (funkční, objemové, plošné apod.).

- I. Přípustné využití území, činnosti a stavby musí vyhovovat nárokům na rodinné bydlení se soukromými zahradami
- II. **Kvalita** obytného prostředí nesmí být narušována nad obvyklou úroveň
- III. **Pozemky rodinných domů** mají minimálně 2 500 m², slouží rekreaci. Drobné stavby pro chovatelské účely mohou být dimenzovány pro kapacitu samozásobení obyvatel domu. Provoz chovatelství nesmí negativně ovlivňovat sousední pozemky
- IV. **Provozovny živností** mohou být umístovány pouze v rodinných domech. Odstavování vozidel zákazníků pouze na vyhrazených plochách. Nepovolují se provozovny živností, které vyvolávají dopravu překračující intenzitu běžnou v rodinné zástavbě na ochranu vlastnictví sousedních zahrad a stávajících staveb RD
- V. Maximální **výška hřebene** od 0,000 čisté podlahy 1. nadzemního podlaží je 9,5m.

- VI. Veškeré nově navrhované objekty jsou přízemní s obytným podkrovím, mohou být podsklepené.
- VII. Při definici **podlaží** je třeba vycházet z ČSN 734301 Obytné budovy. V případě, že je objekt podsklepen, nesmí podlaha 1. nadzemního podlaží být více jak na 50% svého obvodu výše než 0,40m nad okolním terénem. Pokud podzemní podlaží tomuto kritériu nevyhoví, je pro potřeby regulace (narozdíl od ČSN) chápáno jak podlaží nadzemní. Tento požadavek neplatí u pozemků se spádem větším než 25%, zde je třeba osadit 1. nadzemní podlaží na úroveň maximálně 0,2m nad původní terén v jeho nejvyšším místě. Podlaží ustupující se pro potřeby regulace uvažuje jako plnohodnotné podlaží nadzemní, narozdíl od ČSN 734301 čl. 11. odst. b).
- VIII. U veškerých novostaveb je třeba zachovat historicky doložený **tvár půdorysu**, a to **obdélník v poměru stran 1:3 až 3:5**. Rizality, výstupky, zapuštění apod. nesmí překročit 15% půdorysné plochy objektu. Rizality a ústupky nesmí být v žádném případě na štítové stěně. V případě objektů do tvaru L nebo T se vztahují tyto zásady jednotlivě na každé křídlo objektu. Zde se pro potřeby poměru stran uvažuje jako rozhodující vnější (delší) strana jednotlivých křídel a délka štítové stěny.
- IX. **Okna i dveře** musí být **dřevěné**, použití europrofilů je možné.
- X. **Střechy** musí být symetrické sedlové nebo polovalbové, u polovalbových nesmí délka vodorovné hrany polovalby přesáhnout 20% celé půdorysné délky štítové stěny. Půdní nadezdívka nesmí být vyšší nežli 0,5m, v případě většího vyložení střechy je možné tuto hodnotu zvýšit, a to přesně o hodnotu přesahu střechy převyšující 1m délky. Sklon střešních musí být v rozmezí 40° až 45°.
- XI. **Střešní vikýře** mohou být sedlové i pultové, šířka jednotlivého vikýře však nesmí přesáhnout 20% délky střechy u okapu. Celková šířka vikýřů na jedné ploše střechy pak nesmí přesáhnout 50% délky střechy u okapu. Pultové a sedlové vikýře pak musí mít tvar obdélníku, jehož vodorovná strana je delší než strana svislá; to neplatí u vikýřů, jejichž svislá strana není větší než 1,20m. Čtvercový tvar vikýře je nepřipustný; vodorovná hrana vikýře nesmí být zapuštěná pod úroveň střešního pláště více než 0,20m. Střešní okna jsou možná. V případě kombinace střešních oken a vikýřů lze použít pouze jeden typ vikýře na celou střechu, počet vikýřů u jedné rovinné střechy je omezen na jeden kus.
- XII. **Krytina střešních** musí být z pálených nebo betonových tašek standardního formátu, barva cihlově červená až červenohnědá (u betonových tašek nepoužívat cihlově červenou barvu) nebo skládaná z maloformátových šablon (př. Cembit apod.). Krytina živičná, př. plechová krytina nebo krytina z různých velkoformátových vlnovek je nepřipustná.
- XIII. **Barevnost střešních** musí korespondovat s barvou fasády a musí být součástí projektové dokumentace.
- XIV. **Doporučení: Okna** by měla být vždy obdélníková, nejlépe v poměru 2:3 až 5:7, a to na výšku. V případě, že je okno obdélné, ale s delší vodorovnou stranou, je třeba ho dělit sloupkem tak, aby se opticky jednalo o dvě okna na výšku. Členění okenních tabulek je libovolné. Použití trojdielných oken se nedoporučuje. **Fasády** mohou být ze strukturované omítky i výraznějších barevných odstínů, projektová dokumentace musí obsahovat barevný odstín i dodavatele fasádní barvy (z důvodu porovnání vzorníku). **Komíny** je třeba řešit s ohledem na barvu střešního pláště, škála výběru je téměř neomezená.
- XV. Na území zároveň platí všechny limity využití území vyplývající z obecně platných předpisů a limity stanovené v závazné části územního plánu.
- XVI. 2. etapa návrhu označená v grafické části 2.ET je podmíněna pro možné využití stoprocentním využitím plochy označená 1.ET.

B.3. SMÍŠENÉ VENKOVSKÉ ÚZEMÍ (ve výkrese č.2 index SU)

CHARAKTERISTIKA území;

Území je určeno pro bydlení různých forem, které umožňují pěstitelskou a chovatelskou činnost nad rámec samozásobitelských potřeb, pro dočasné ubytování, podnikatelskou činnost poskytující služby obyvatelstvu - občanské vybavení, a zemědělskou prvovýrobu, nenarušující bydlení nad obvyklou úroveň. Jedná se výhradně o území původních zemědělských areálů a statků

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ území, činností a stavby

- I. odstavování vozidel na vyhrazeném pozemku. Odstavování bude řešeno detailně včetně bilance potřeby parkovacích míst v následném projektu pro územní řízení nebo stavební povolení;
- II. zemědělská a lesní výrobní činnost, výrobní průmyslová činnost a služby občanského vybavení související s rekreací a cestovním ruchem v původních zemědělských stavbách; nesmí negativně ovlivňovat sousední obytné budovy ani území za hranicí PHO (pásma hygienické ochrany) nebo ochranného pásma, je-li vymezena;
- III. trvalé bydlení správce nebo majitele

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ území, činnosti a stavby

- I. průmyslová a zemědělská výroba velkého rozsahu s dopravou narušující bydlení, rekreaci a občanské vybavení sousedních pozemků nad obvyklou úroveň.

PRAVIDLA PRO USPOŘÁDÁNÍ území (funkční, objemové, plošné apod.).

- I. Regulace objektů není závazná pro úpravy, přístavby a přestavby, u nichž byla podána žádost o stavební povolení před 30.6.2001.
- II. **Stávající půdorysná plocha** objektů je maximální dovolená; úprava velikosti zastavěné plochy je možná pouze na místě původních historicky doložených staveb.
- III. Úpravou se **nesmí zvýšit podlažnost** objektu (nepočítá se obytné podkrovní) ani zastavěná plocha.
- IV. Nově navržené **střechy** musí být symetrické sedlové nebo polovalbové, u polovalbových nesmí délka vodorovné hrany polovalby přesáhnout 20% celé půdorysné délky štítové stěny. Půdní nadezdívka nesmí být vyšší nežli 0,5m, v případě většího vyložení střechy je možné tuto hodnotu zvýšit, a to přesně o hodnotu přesahu střechy převyšující 1m délky.
- V. **Sklon nových střeš** musí být v rozmezí 40° až 45°. Plochá střecha je ve venkovském osídlení zcela nepřipustná, stejně tak střecha pultová a jehlanová.
- VI. **Střešní vikýře** mohou být sedlové i pultové, šířka jednotlivého vikýře však nesmí přesáhnout 20% délky střechy u okapu. Celková šířka vikýřů na jedné ploše střechy pak nesmí přesáhnout 50% délky střechy u okapu.
- VII. **Pultové a sedlové vikýře** pak musí mít tvar obdélníku, jehož vodorovná strana je delší než strana svislá; to neplatí u vikýřů, jejichž svislá strana není větší než 1,20m.

Čtvercový tvar vikýře je nepřipustný; vodorovná hrana vikýře nesmí být zapuštěná pod úroveň střešního pláště více než 0,20m.

- VIII. Na jedné střeše nesmí být více jak dvě různé velikosti vikýřů, přičemž od jedné velikosti je pouze jeden a zbylý počet vikýřů je stejný. Stejně tak na jednom objektu může být pouze jeden typ vikýřů.
- IX. **Střešní okna** u novostaveb není třeba nijak omezovat, v případě jejich kombinace s vikýři je třeba ale zachovat citlivý přístup. V případě umísťování střešních oken do stávajících objektů je třeba posoudit každý případ samostatně.
- X. **Okna** musí být vždy obdélníková na výšku, nejlépe v poměru 2:3 až 5:7. V případě, že je stávající okno obdélné, ale s delší vodorovnou stranou, je třeba ho při úpravách dělit sloupkem tak, aby se opticky jednalo o dvě okna na výšku. Členění okenních tabulek je libovolné, u stávajících objektů je vhodné členění odpovídající době vzniku objektu.
- XI. **Okna kruhová**, nesouměrná nebo se záklenky se nesmí použít.
- XII. **Okna** musí být u **renovací** vždy otvíravá a celodřevěná špaletová nebo zdvojená (v případě méně hodnotných oken lze použít europrofily).
- XIII. **Dveře v obvodových konstrukcích** musí být vždy dřevěné rámové (plné i prosklené) nebo sbíjené. Vrata musí být rovněž dřevěná s vertikálním pobitím, př. lze použít celokovová kovaná – tzv. těžká vrata.
- XIV. **Fasády** by měly být zachovány u staveb historicky cenných, u ostatních je možné fasády upravovat. Při všech úpravách je třeba hledět na druh současné omítky, její barevnost apod. Veškeré starší objekty by měly být opatřeny prodyšnými omítkami i fasádními nátěry.
- XV. Novostavby mohou mít strukturované **omítky** i výraznější barevné odstíny, před vlastní stavbou je však třeba uvést barevný odstín i dodavatele barvy (z důvodu porovnání vzorníku). Stávající objekty, zejména ty historicky cenné, musí mít zachovány strukturu i barevnost fasády, stejně tak i veškerou štukovou výzdobu. V případě nové barvy se musí jednat o lomenou bílou nebo o tlumené odstíny různých barev.
- XVI. **Krytina střech** musí být z pálených nebo betonových tašek standardního formátu, barva cihlově červená až červenohnědá (u betonových tašek nepoužívat cihlově červenou barvu). Skládání krytina z různých šablon, př. plechová krytina nebo krytina z různých velkoformátových vlnovek je nepřipustná.
- XVII. **Oplechování** nesmí být z plastu, stejně tak i okapní žlaby a svody.
- XVIII. **Komíny** u stávajících staveb i u novostaveb v umístěných do stávající zástavby musí být omítané.
- XIX. na území zároveň platí všechny limity využití území vyplývající z obecně platných předpisů a limity stanovené v závazné části územního plánu.
- XX.
- XXI. Na území zároveň platí všechny limity využití území vyplývající z obecně platných předpisů a limity stanovené v závazné části územního plánu.

B.4. CHATY (ve výkrese č.2 index CH)

CHARAKTERISTIKA území;

Hlavní činností území je individuální pobytová rekreace v rekreačních chatách.

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ území, činností a stavby

- I. - individuální rekreace v rekreačních chatách
- II. - odstavování vozidel na vlastním pozemku

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ území, činností a stavby

- trvalé bydlení
- činnost vyžadující vlastní účelové stavby a prostory;
- výrobní, průmyslová a skladovací činnost, zemědělská a lesní výrobní činnost s účelovými stavbami
- nové stavby pro individuální rekreaci, tj. i chaty

PRAVIDLA PRO USPOŘÁDÁNÍ území (funkční, objemové, plošné apod.).

- I. - nejsou oddělovány nové parcely a pozemky
- II. - **úpravy stávajících objektů** nesmí měnit jejich charakter, půdorysnou velikost a objem
- III. - zvyšování standardu pobytové rekreace (budování sociálního zařízení s přívodem vody, ústřední vytápění) je podmíněna výstavbou společné čistírny odpadních vod chatové oblasti a napojení objektu na ni kanalizační stokou a užívání organizovaného svozu komunálního odpadu obce.

B.5. CHATY URČENÉ K MODERNIZACI (ve výkrese č.2 index Mo)

CHARAKTERISTIKA území;

Hlavní činností území je individuální pobytová rekreace v rekreačních chatách nebo bydlení v rodinných domech vzniklých modernizací nebo přestavbou stávajících chat

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ území, činností a stavby

- I. - individuální rekreace v rekreačních chatách
- II. - bydlení v rodinných domech
- III. - odstavování vozidel na vlastním pozemku
- IV. - samozásobitelská pěstitelská nebo chovatelská činnost (nesmí negativně ovlivňovat sousední pozemky), nemá vlastní účelové stavby;
- V. - plochy veřejné zeleně;
- VI. - podnikatelská činnost (nesmí negativně ovlivňovat sousední pozemky), nemá vlastní účelové stavby nebo plochy;

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ území, činností a stavby

- I. - činnost vyžadující vlastní účelové stavby a prostory;
- II. - výrobní, průmyslová a skladovací činnost, zemědělská a lesní výrobní činnost s účelovými stavbami
- III. - nové stavby pro individuální rekreaci, tj. i chaty

PRAVIDLA PRO USPOŘÁDÁNÍ území (funkční, objemové, plošné apod.).

- I. - podmínka možné modernizace a přestavby je min. velikost pozemku 700m², zastavěnost 15%

B.6. DOPRAVNÍ PLOCHA S INDEXEM KONKRÉTNÍ FUNKCE

CHARAKTERISTIKA území;

Hlavní funkcí území je dopravní vybavení s konkrétní funkcí určenou indexem v legendě v grafické části:

index P - parkoviště

index PP – příležitostné parkoviště

index A – autobusová zastávka

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ území, činnosti a stavby;

- I. - odstavování vozidel;
- II. - podnikatelská činnost související s provozem zařízení;
- III. - veřejná zeleň;
- IV. - místní komunikace.

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ území, činnosti a stavby;

Jiná než hlavní funkce území, vyznačená indexem, je nepřípustná.

PRAVIDLA PRO USPOŘÁDÁNÍ území (funkční, objemové, plošné apod.)

- I. - jsou stanovena v platných normách (ČSN 73 60 58, ČSN 73 60 56, ON 73 64 26, ČSN 73 60 59);
- II. - pokud to dovolují prostorové parametry a technické podmínky, součástí ploch je výsadba zeleně;
- III. - na území zároveň platí všechny limity využití území, vyplývající z obecně platných předpisů a limity stanovené v závazné části územního plánu.

B.7. OBSLUŽNÁ SFÉRA s indexem konkrétní funkce

CHARAKTERISTIKA území;

Hlavní funkcí území je občanské vybavení, které je určené převážně obsluze a potřebám místních obyvatel (služby, kultura, administrativa apod.), v současnosti jako min. plocha obecního úřadu

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ území, činností a stavby

- I. - odstavování vozidel na vyhrazeném konkrétním pozemku nebo na vlastním pozemku, v kapacitě určené normou pro odstavování vozidel občanského vybavení;
- II. - trvalé bydlení správce, majitele nebo zaměstnanců
- III. - občanské vybavení s doprovodnými prostory ke společenskému užívání

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ území, činnosti a stavby

ostatní funkce a činnosti jsou nepřípustné

PRAVIDLA PRO USPOŘÁDÁNÍ území (funkční, objemové, plošné apod.).

- I. - součástí projektu přestavby musí být dokumentováno řešení odstavování vozidel dle počtu určeného normativem pro občanské vybavení;
- II. - ostatní pravidla jsou stanovena regulací staveb – lokalita F
- III. v případě výstavby nebo přestavby objektů pro hromadné využití, je nutné projekt přizpůsobit využití v krizových situacích, popř. pro úkryt obyvatel

B.8. MÍSTNÍ OBSLUŽNÉ KOMUNIKACE C3

(podle zákona 13/97 Sb. - místní komunikace III. třídy)

CHARAKTERISTIKA území;

Hlavní činností v území je přenos místních dopravních vztahů a přístup k jednotlivým objektům. Místní obslužné komunikace jsou obecně užívané ulice, cesty a prostranství, které slouží místní dopravě funkční třídy MK C - obslužné

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ území, činnosti a stavby;

- I. - místní silniční doprava sloužící průjezdu a přímé obsluze staveb v sídle;
- II. - základní kategorie nově budovaných komunikací MO 4,5/20
- III. - odstavování vozidel na místech určených silničními pravidly;
- IV. - výsadba veřejné zeleně v územně vyčleněných plochách;
- V. - pěší a cyklistický provoz;
- VI. - ukládání inženýrských sítí kromě území určeného pro výsadbu zeleně nebo kde je stávající zeleň.

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ území, činnosti a stavby;

Jiné než přípustné činnosti území jsou nepřípustné, včetně tras MHD.

PRAVIDLA PRO USPOŘÁDÁNÍ území (funkční, objemové, plošné apod.)

- I. - šířka vozovky musí vyhovovat nárokům na návrhovou rychlost 20 km/hod., **min. šířka vozovky** (rozumí se vozovky bez odvodnění, doprovodné zeleně a bez chodníků) v zastavěném území **4,5 m s vyhybnami** ve vzd. 50 m)
- II. **šířka parcely pro výstavbu nebo rekonstrukci komunikace tzn. veřejného prostoru minimálně 8m**
- III. - podél komunikace minimálně jednostranný pás doprovodné zeleně, do kterého nelze ukládat inženýrské sítě;
- IV. - odvodnění komunikace musí být svedeno do dešťové kanalizace dle místních podmínek;
- V. - povrch musí být vyspádován;
- VI. - součástí komunikace může být zpomalovací opatření;
- VII. - na území zároveň platí všechny limity využití území, vyplývající z obecně platných předpisů a limity stanovené v závazné části územního plánu;

B.9. MÍSTNÍ OBSLUŽNÉ KOMUNIKACE C2 ZAŘAZENÉ DO SILNIC III. TŘÍDY

CHARAKTERISTIKA území;

Hlavní činností v území je přenos dopravních vztahů mezi sousedními sídly a umožňující přímou obsluhu jednotlivých objektů.

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ území, činnosti a stavby;

- VII. - místní silniční doprava sloužící průjezdu a přímé obsluze staveb v sídle;
- VIII. - základní kategorie nově budovaných nebo rekonstruovaných komunikací MO 8/40
- IX. - odstavování vozidel na místech určených silničními pravidly;
- X. - výsadba veřejné zeleně v územně vyčleněných plochách;
- XI. - pěší a cyklistický provoz;
- XII. - ukládání inženýrských sítí kromě území určeného pro výsadbu zeleně nebo kde je stávající zeleň.
- XIII. provoz MHD

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ území, činnosti a stavby;

Jiné než přípustné činnosti území jsou nepřípustné

PRAVIDLA PRO USPOŘÁDÁNÍ území (funkční, objemové, plošné apod.)

- VIII. - šířka vozovky musí vyhovovat nárokům na návrhovou rychlost 40 km/hod., **min. šířka vozovky** (rozumí se vozovky bez odvodnění, doprovodné zeleně a bez chodníků) v zastavěném území **6,5 m**
- IX. **šířka parcely pro výstavbu nebo rekonstrukci komunikace tzn. veřejného prostoru minimálně 8,5m**
- X. - podél komunikace minimálně jednostranný pás doprovodné zeleně, do kterého nelze ukládat inženýrské sítě;
- XI. - odvodnění komunikace musí být svedeno do dešťové kanalizace dle místních podmínek;
- XII. - povrch musí být vyspádován;
- XIII. - součástí komunikace může být zpomalovací opatření;
- XIV. - na území zároveň platí všechny limity využití území, vyplývající z obecně platných předpisů a limity stanovené v závazné části územního plánu;

B.10. SILNICE –VARIANTNÍ VEDENÍ II/101, TŘÍDY , III. TŘÍDY MIMO ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ OBCE

- údaje jsou uvedeny v platných ČSN 73 61 01 a ČSN 73 61 10.
- pro výhledovou etapu územního plánu chránit nezastavitelný koridor, min. šířka 12,5 m.
- na území zároveň platí všechny limity využití území, vyplývající z obecně platných předpisů a limity stanovené v závazné části územního plánu.

B.11. ÚČELOVÉ KOMUNIKACE

CHARAKTERISTIKA území;

Sloužící ke spojení jednotlivých nemovitostí pro potřeby vlastníků, nebo místní komunikace s upraveným režimem dle konkrétního účelu, zpravidla určené pro zemědělskou nebo lesní výrobu, pěší nebo cyklistický provoz. Komunikace jsou veřejně přístupné bez omezení

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ území, činnosti a stavby;

- I. - přístup speciální účelové dopravy;
- II. - pěší veřejný provoz;
- III. - cyklistický veřejný provoz;
- IV. - doprovodná zeleň.

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ území, činnosti a stavby;

Jiné než přípustné činnosti území.

PRAVIDLA PRO USPOŘÁDÁNÍ území (funkční, objemové, plošné apod.)

- I. - musí vyhovovat nárokům účelových vozidel, pro které je určena, minimální šíře veřejného prostoru 3,5 m;
- II. - podmínkou je zpevněné podloží, vyhovující zatížení účelovou dopravou, vyspádování a odvodnění;
- III. - podél komunikace minimálně jednostranný pás doprovodné zeleně, do kterého nelze ukládat inženýrské sítě - šíře 1 m vlastního pozemku;
- IV. - na území zároveň platí všechny limity využití území, vyplývající z obecně platných předpisů a limity stanovené v závazné části územního plánu.

B.12. SOUKROMÉ ÚČELOVÉ KOMUNIKACE

CHARAKTERISTIKA území;

Sloužící ke spojení jednotlivých nemovitostí pro potřeby vlastníků, zpravidla určené pro zemědělskou nebo lesní výrobu, pěší nebo cyklistický provoz. Komunikace nejsou veřejně přístupné

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ území, činnosti a stavby;

- V. - přístup speciální účelové dopravy;
- VI. - doprovodná zeleň.

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ území, činnosti a stavby;

Jiné než přípustné činnosti území.

PRAVIDLA PRO USPOŘÁDÁNÍ území (funkční, objemové, plošné apod.)

- V. - musí vyhovovat nárokům účelových vozidel, pro které je určena, minimální šíře veřejného prostoru 3,5 m;

- VI. - podmínkou je zpevněné podloží, vyhovující zatížení účelovou dopravou, vyspádování a odvodnění;
- VII. - podél komunikace minimálně jednostranný pás doprovodné zeleně, do kterého nelze ukládat inženýrské sítě - šíře 1 m vlastního pozemku;

B.13. AREÁL GOLF

CHARAKTERISTIKA území

Hlavní funkcí území je konkrétní sportovní činnost (v kombinaci s aktivitami s ní souvisejícími na území sousední obce Číčovice) v území Přírodního parku Okolí Okoře a zasahujícího do bezprostřední blízkosti funkčního regionálního biokoridoru a regionálního biocentra.. Výstavba areálu a vydání stavebního povolení pro stavbu areálu je podmíněno realizací ČOV na území obce Číčovice.

Na území mimo hranice současně zastavěného a zastavitelného území lze stavět pouze jamkoviště, odpaliště, dráhy, pískové překážky dle vydaného územního rozhodnutí ze dne 1.11.2001.

Na území lze vymezit závlahový systém, odtokový systém, stezky pro pěší, plochy pro nelesní zeleň, druhovou skladbu vysazované zeleně dle konkrétního projektu a nového územního řízení.

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ současně zastavěného území a zastavitelného území , činností a stavby

- I. - odstavování vozidel na parkovištích k tomu určených;
- II. - podnikatelská činnost, související se sportovní činností, s vlastními stavbami a prostory (nesmí negativně ovlivňovat sousední stavby pro bydlení);
- III. - dočasné ubytování (penzion a pod.)do kapacity 20 lůžek – parkování řešit na vymezeném parkovišti obce
- IV. - plochy pro sport;
- V. - trvalé bydlení správce nebo majitele zařízení
- VI. - plochy doprovodné zeleně

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ území, činnosti a stavby

- I. jiné stavby činnosti jsou nepřipustné kromě vyjmenovaných přípustných využití
- II. oplocování areálu

PRAVIDLA PRO USPOŘÁDÁNÍ území (funkční, objemové, plošné apod.).

- I. - maximální výška zástavby 2 nadzemní podlaží a podkroví. Architektonický tvar a výraz staveb na které se bude vydávat stavební povolení musí být v souladu se závěry studie „Architektonický průzkum objektů v obci Číčovice“ (1/2001 Russe), který je k dispozici na obecním úřadě a na OkÚ PZ –referát kultury, podmínkami limitu ÚPO pro území urbanisticky hodnotné a podmínkami pro výstavbu v území hodnotného krajinného rázu budou-li stanovena
- II. - v území je nutné zřídit zatravněné plochy s keřovou i stromovou zelení;

- III. - součástí projektu musí být dokumentováno řešení odstavování vozidel dle počtu určeného normativem;
- IV. projekt je nutné přizpůsobit využití v krizových situacích, a. pro úkryt obyvatel
- V. - na území zároveň platí všechny limity využití území, vyplývající z obecně platných předpisů a limity stanovené v závazné části územního plánu.

ČÁSTI ÚZEMÍ NEZASTAVITELNÉ

B.14. DOPROVODNÁ A ROZPTÝLENÁ ZELEŇ

CHARAKTERISTIKA území;

Území slouží jako ochrana před vzájemnými negativními vlivy jednotlivých částí území s rozdílnými funkcemi, které se navzájem ruší a jako účinný doplněk funkce území, činností a staveb. Zeleň má funkci nejen ochrannou, ale i krajinnou, estetickou, biologickou a ekologickou. Vedlejší využití je i pro rekreaci.

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ území, činnosti a stavby;

- I. - veřejná zeleň, les, louka;
- II. - veřejný park;
- III. - plochy pro sport;
- IV. - rekreační pobyt;
- V. - nezbytná odborná údržba zeleně;
- VI. - pěší cesty;
- VII. - cyklistické komunikace, popř. účelové komunikace.

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ území, činnosti a stavby;

Vylučuje se vše, co by narušovalo funkci této části území.

PRAVIDLA PRO USPOŘÁDÁNÍ území (funkční, objemové, plošné apod.).

- I. - území neslouží k ukládání technických sítí;
- II. - je nutné odborně navrhnout vyvážené zastoupení keřových a stromových porostů;
- III. - na území platí zároveň všechny limity využití území, vyplývající z obecně platných předpisů a limity stanovené v závazné části územního plánu.

B.15. VEŘEJNÁ ZELENĚ

CHARAKTERISTIKA území;

Hlavní funkcí území je rekreace ve veřejném prostoru, utvářeném zelení s nezbytnou údržbou. Jedná se o rozsáhlé ucelené území určené každodenní rekreaci.

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ území, činností a stavby

- I. - veřejná plocha zeleně (park, zahrada, louka);
- II. - plochy a zařízení pro sport;
- III. - pasivní i aktivní rekreační pobyt;
- IV. - rekreační pobyt na loukách;
- V. - nezbytná odborná údržba zeleně;
- VI. - pěší cesty;
- VII. - cyklistické cesty;
- VIII. - místní komunikace s upraveným režimem nebo účelové komunikace.

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ území, činností a stavby

- I. - bydlení;
- II. - zemědělská a lesní výrobní činnost (prvovýroba) se stavbami;
- III. - výrobní, průmyslová a skladovací činnost;
- IV. - individuální rekreace v rekreačních chatách, chalupách, domcích;
- V. - podnikatelská činnost s vlastními stavbami a prostory;
- VI. - průjezdná silniční doprava.

PRAVIDLA PRO USPOŘÁDÁNÍ území (funkční, objemové, plošné apod.).

- I. - návrh, založení a údržba zeleně musí být prováděna odborně a trvale. Je nezbytné vybavení drobnou architekturou, umožňující rekreační pobyt;
- II. - na území platí zároveň všechny limity využití území, vyplývající z obecně platných předpisů a limity stanovené v závazné části územního plánu.

B.16. ZAHRADY V OBYTNÉ ZÓNĚ A V CHATOVÉ ZÁSTAVBĚ

CHARAKTERISTIKA území;

Území slouží rekreaci, pěstitelské a chovatelské činnosti. Tyto trvale nezastavitelné pozemky tvoří nedílnou součást současně zastavěných území pro bydlení a základní vybavení měst a obcí.

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ území, činností a stavby

- I. - zahrada, louka, sad, popř. další speciální kultury;
- II. - odstavování vozidel na vlastním pozemku;

- III. - samozásobitelská pěstitelská činnost nebo chovatelství bez staveb (viz pravidla pro uspořádání); nesmí negativně ovlivňovat sousední obytné budovy;
- IV. - plochy pro sport.

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ území, činnosti a stavby

- I. - bydlení v bytových domech;
- II. - individuální rekreace v rekreačních chatách, chalupách, domcích;
- III. - zemědělská a lesní výrobní činnost (prvovýroba) se stavbami;
- IV. - výrobní, průmyslová a skladovací činnost se stavbami;
- V. - podnikatelská činnost s vlastními stavbami a prostory;
- VI. - dočasné ubytování (hotely, penziony, ubytovny, zotavovny, motely, campinky apod.).

PRAVIDLA PRO USPOŘÁDÁNÍ území (funkční, objemové, plošné apod.).

- I. - přípustné jsou drobné stavby pro pěstitelskou a chovatelskou činnost;
- II. - na území platí zároveň všechny limity využití území, vyplývající z obecně platných předpisů a limity stanovené v závazné části územního plánu.

C. LIMITY STANOVENÉ ÚPO

C.1. Hranice zastavitelného území

Hranice zastavitelného území vymezuje území dle odst. (3) § 139 a stavebního zákona vč. zákona č. 83/1998 Sb.

Na území platí zároveň všechny limity využití území, vyplývající z obecně platných předpisů a limity stanovené v závazné části územního plánu.

C.2. Objekty v památkovém zájmu

Účelem limitu je zajistit zachování kulturních a urbanistických hodnot při nové výstavbě nebo přestavbě. Reguluje v územním plánu stavební činnost v území. Objekty jsou vymezeny v grafické části. Předmětem ochrany jsou:

- I. panoramata v blízkých a dálkových pohledech
- II. charakter stavby
- III. území památkářského zájmu „Šance“ v protilehlé poloze hradu
- IV. režim pro ochranu území a stavební činnost se stanovuje dle regulace staveb
- V. na území platí zároveň všechny limity využití území, vyplývající z obecně platných předpisů a limity stanovené v závazné části územního plánu.

C.3. Hranice regionálního biokoridoru, Hranice regionálního biocentra, Hranice lokálního biokoridoru, Hranice lokálního biocentra

Charakteristika území:

Část území zásadně významná pro stabilitu krajiny. Cílem ochrany je zajistit dlouhodobý, relativně nerušený vývoj přírodních společenstev. Jejich přirozený vývoj podmiňuje dlouhodobou ekologickou stabilitu.

Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- údržba a ochrana chráněných prvků přírody;
- údržba a ochrana chráněných kulturních památek;
- údržba a ochrana technického zařízení (např. vysokého vedení);
- nová výstavba staveb na vodních tocích a staveb technického zařízení;
- výstavba účelových a turistických pěších cest;
- revitalizace říčních toků.

Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

- stavby pro bydlení, výrobu, rekreaci, dopravu, těžbu,
- úpravy terénu, které mohou ovlivnit vodní režim území.

Pravidla pro uspořádání území (funkční, objemové, plošné apod.)

Zákaz umístování staveb s výjimkou nezbytných zařízení technické infrastruktury. Nezbytné je dodržení podmínek, stanovených příslušným orgánem ochrany přírody.

Na území platí zároveň všechny limity využití území, vyplývající z obecně platných předpisů a limity stanovené v závazné části územního plánu.

C.4. Krajinná zóna s dominantní zemědělskou funkcí

Charakteristika území:

Hlavní funkcí území je dominující výrobně zemědělská činnost. V území převažují zemědělské kultury.

Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- zemědělská produkce rostlinná;
- zemědělská produkce živočišná;
- údržba a ochrana chráněných prvků přírody vymezených v pozemkových úpravách (PÚ);
- zakládání, obnova a údržba krajinných prvků (vymezených v PÚ);
- údržba a ochrana kulturních památek;
- údržba a ochrana technických zařízení (např. vysokého vedení);
- provádění úprav na ochranu ZPF proti vodní a větrné erozi;
- investice sloužící k zvýšení produkce (meliorace, vodohospodářských zařízení meliorací);
- výstavba zařízení na získání zdrojů vody (ne zpracování);
- výstavba na likvidaci znečištěných odpadních vod;

- výstavba účelových cest;
- zakládání rybníků pro chov ryb, závlahu nebo ochranu proti vodní erozi.

Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

- individuální rekreace v rekreačních chatách, chalupách, domcích;
- činnosti sloužící rekreaci a krátkodobému pobytu obyvatel;
- trvalé bydlení;
- průmyslová a skladová výstavba;
- výstavba na zpracování velkokapacitní produkce ze zemědělské, lesní činnosti;
- výstavba zařízení na zpracování nerostných surovin;
- výstavba stravovacích a ubytovacích zařízení;
- zakládání rekreačních vodních nádrží;
- zahrádkářská činnost s vlastními stavbami.

Na území platí zároveň všechny limity využití území, vyplývající z obecně platných předpisů a limity stanovené v závazné části územního plánu.

C.5. Cyklistická trasa

Komunikace vymezená pro cyklistický provoz musí umožňovat bezkolizní provoz s veřejnou dopravou vozidel a pěší dopravou. Podél komunikace je třeba vymežit nebo chránit plochu pro doprovodnou zeleň, musí být veřejná, v min. šířce 2,5 m.

Na území platí zároveň všechny limity využití území, vyplývající z obecně platných předpisů a limity stanovené v závazné části územního plánu.

C.6. Limitní hranice pachové zóny pro vyhlášení hygienického ochranného pásma

Vymezované ochranné pásmo provozu nesmí překročit stanovenou limitní hranici vymezenou v grafické části.

OP je vyhlášováno správním řízením a je zpracováno dle příslušné metodiky specialistou. V případě, že OP překračuje limitní hranici stanovenou ÚPO, je nutné minimalizovat zdroj znečištění tak, aby nově vymezené OP nepřekračovalo limitní hranici.

Na území platí zároveň všechny limity využití území, vyplývající z obecně platných předpisů a limity stanovené v závazné části územního plánu.

D. SEZNAM LIMITŮ VYUŽITÍ ÚZEMÍ, VYPLÝVAJÍCÍCH Z OBECNĚ PLATNÝCH PŘEDPISŮ V ŘEŠENÉM ÚZEMÍ ÚPO

D.1. Ochranné pásmo silniční dopravy mimo zastavěné území

- silnice II. třídy15 m od osy krajního pruhu,
- silnice III. třídy15 m od osy krajního pruhu,

Na území platí zároveň všechny limity využití území, vyplývající z obecně platných předpisů a limity stanovené v závazné části územního plánu.

D.2. Ochranné pásmo elektrického vedení vn a vvn

- návrh 22 kV, 7 m od osy krajního vodiče
- stav 22 kV, 10 m od osy krajního vodiče
- elektrická stanice (trafostanice a rozvodna) - 20 m od hranice objektu stanice
- stav vvn 110 kV, 15 m od osy krajního vodiče

Na území platí zároveň všechny limity využití území, vyplývající z obecně platných předpisů a limity stanovené v závazné části územního plánu.

D.3. Ochranné pásmo spojového kabelu

OP 1,5 m od vodiče

Na území platí zároveň všechny limity využití území, vyplývající z obecně platných předpisů a limity stanovené v závazné části územního plánu.

D.4. Ochranné pásmo dálkového kabelu

OP 1,5 m od vodiče

Na území platí zároveň všechny limity využití území, vyplývající z obecně platných předpisů a limity stanovené v závazné části územního plánu.

D.5. Ochranné pásmo vodovodního řadu užitkové vody

OP 3m na obě strany od vodiče

Na území platí zároveň všechny limity využití území, vyplývající z obecně platných předpisů a limity stanovené v závazné části územního plánu.

D.6. Památný strom

- lípa u čp. 33 (Nový mlýn)

Ochranné pásmo památného stromu je definováno příslušnou vyhláškou.

Na území platí zároveň všechny limity využití území, vyplývající z obecně platných předpisů a limity stanovené v závazné části územního plánu.

D.7. Přírodní park Okolí Okoře

vyhlášen OKÚ Praha západ 1998. Hranice vymezena v grafické části.

Na území platí zároveň všechny limity využití území, vyplývající z obecně platných předpisů a limity stanovené v závazné části územního plánu.

D.8. VKP ze zákona

nivní louky a lesy definované dle zákona č. 114/92 Sb.

D.9. Ochranné pásmo lesa

Ochranné pásmo lesa 50m od hranice pozemku lesa.

Stavební činnost v OP musí být povolena orgánem státní správy lesa:

- výstavba nových staveb v minimální nepřekročitelné vzdálenosti 30 m od hranice lesa
- vzdálenost oplocení bude řešena v rámci ÚŘ
- modernizace a přestavba stávajících staveb směrem k lesu v minimální nepřekročitelné vzdálenosti 30 m od hranice lesa

Na území platí zároveň všechny limity využití území, vyplývající z obecně platných předpisů a limity stanovené v závazné části územního plánu.

D.10. Stanovené zátopové území Q_{100}

Převzatá hranice z vodohospodářského podkladu měřítko 1 : 10 000.

- Q_{100} aktivní,

V území zátopy nelze stavět nové budovy pro bydlení, rekreaci a výrobní činnost.

Na území platí zároveň všechny limity využití území, vyplývající z obecně platných předpisů a limity stanovené v závazné části územního plánu.

D.11. Evidovaná kulturní nemovitá památka a areály

Vymezené v grafické části

- registrovaná kulturní nemovitá památka-hrad Okoř a areál hradu Okoře.
- archeologické nálezy - byzantské kulturní jámy (viz limity, p. č. 302).

Na území platí zároveň všechny limity využití území, vyplývající z obecně platných předpisů a limity stanovené v závazné části územního plánu.

D.12. VKP -vymezený významný krajinný prvek

Dle mapování krajiny metodikou VAMP ČÚOP pro Číčovicko (11/1996 Mgr. Pondělíček) byla vymezena území VKP navržených pro registraci:

VKP 49,45,43 - lesní porost ve svahu údolí potoka v navrženém biocentru (v př. č. 49)

VKP 46,44 - lesní porost se skalnatými výběžky v okolí hradu

D.13. Hranice současně zastavěného území

Hranice současně zastavěného území je definována novelou stavebního zákona č. 83/1998 Sb. § 139 písm. a) odst. 2. Hranice je stanovena k datu 5/2000.

Na území platí zároveň všechny limity využití území, vyplývající z obecně platných předpisů a limity stanovené v závazné části územního plánu.

D.14. Administrativní hranice obce – řešené území

Administrativní hranice obce Okoř tvoří k.ú. obce. Administrativní hranice obce je zároveň hranicí řešeného území

Na území platí zároveň všechny limity využití území, vyplývající z obecně platných předpisů a limity stanovené v závazné části územního plánu.

D.15. Ochranné pásmo vodního toku

OP je 6 m jednostranně od břehové čáry (možnost průjezdu vodohospodářské techniky na údržbu a rekonstrukci vodního toku).

Na území platí zároveň všechny limity využití území, vyplývající z obecně platných předpisů a limity stanovené v závazné části územního plánu.

Každý zásah do OP je podmíněn souhlasem orgánu památkářské péče.

D.16. Ochranné pásmo hradu Okoř

podmínky stanovuje územní rozhodnutí č.j. 1016/92 OkÚ PZ

OP hradu Okoř - 2. 8. 1979 bylo rozhodnutím rady ONV Praha-západ vyhlášeno památkové ochranné pásmo hradu Okoř, zapsaného ve Jmenném seznamu nemovitých kulturních

památek Středočeského kraje. Dne 29. 1. 1992 je toto památkové pásmo, rozhodnutím Okresního úřadu Praha-západ, rozšířeno na celou obec Okoř včetně rybníka. Předmětem ochrany jsou rozšířením památkového ochranného pásma i krajinářsky významné pohledné vazby a stabilizace krajinářsky cenného území ve vazbě na hrad a podhradí hradu. (Důvodem rozšíření památkového ochranného pásma je vytvoření podmínek pro zachování hodnotného přírodního prostředí hradu a obce s typickou vesnickou architekturou).

D.17. Les zvláštního určení

kategorie lesa, stanovená LHP, nebo navržená ÚPO pro zařazení lesa v novém LHP do této kategorie

D.18. Ochrana dle zákona o státní památkářské péči

-vztahuje se na území celé obce Okoř

E. NÁVRH PLOCH PRO VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY

součástí návrhu je grafická příloha č.5 v měřítku 1: 2880

- I. návrh trasy místní komunikace v rozvojovém území pro nízkopodlažní bydlení a úprava nájezdu na silnici. Parametry komunikace jsou stanoveny v regulativech funkčního využití
- II. úprava účelové komunikace na parametry místní komunikace v rozvojovém území a návrh trasy STL plynovodního přivaděče Parametry komunikace jsou stanoveny v regulativech funkčního využití
- III. vymezená trasa kanalizačního sběrače a lokalizace technického zařízení gravitační kanalizace
- IV. čerpací stanice a plocha ČOV pro obec
- V. plocha ČOV pro rozvojovou lokalitu
- VI. veřejná komunikace –přístup na stavební pozemek
- VII. trasa varianty přeložky silnice II/101 dle konceptu VÚC Pražský region

**F. NÁVRH SPECIÁLNÍ REGULACE LOKALIT V SOUČASNĚ
ZASTAVĚNÉM A ZASTAVITELNÉM ÚZEMÍ OBCE**



OBEZNĚ PLATNÁ REGULACE PRO ÚPRAVY STÁVAJÍCÍCH STAVEB, JEJICH DOSTAVBY, PŘESTAVBY A NÁSTAVBY

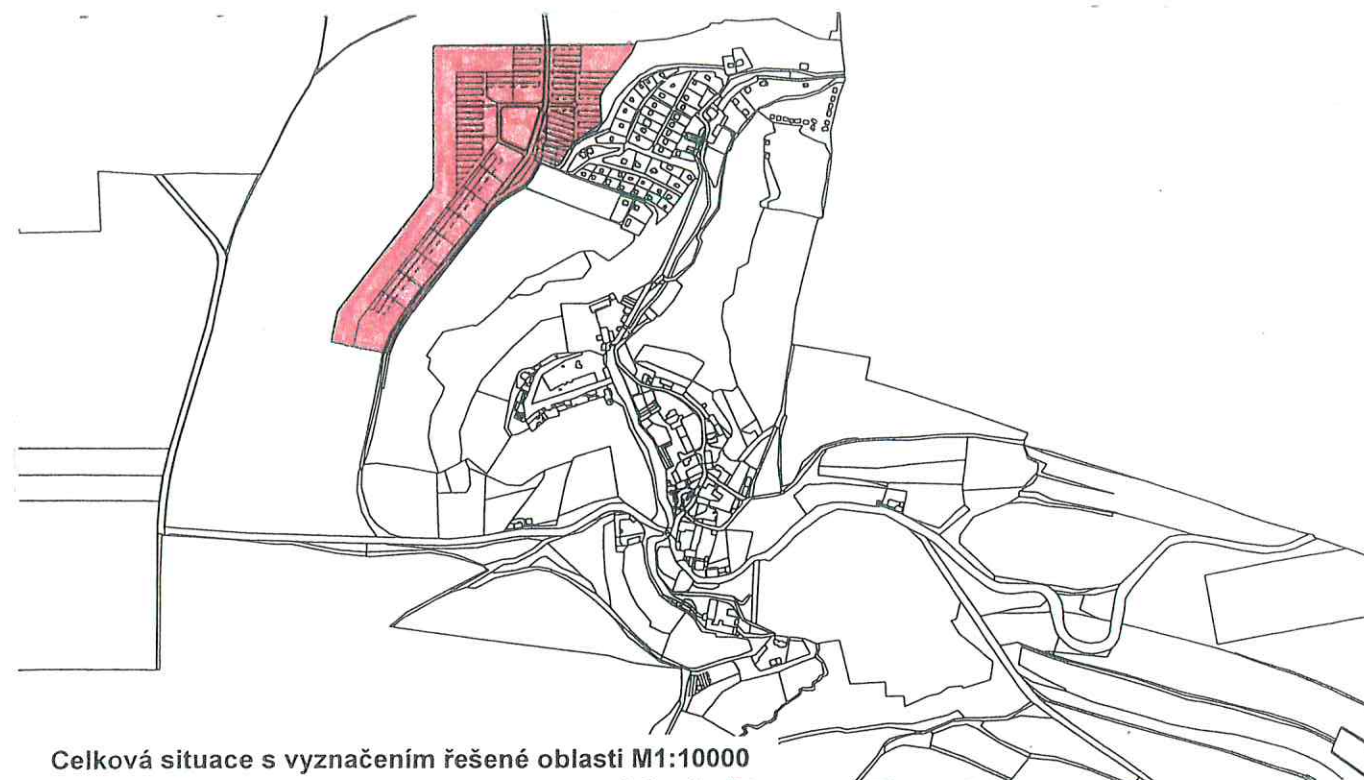
Regulace platí pro celý katastr obce Okoř; pokud není uvedeno jinak, platí i pro devět vymezených lokalit se speciální regulací.

Regulace není závazná pro úpravy, přístavby a přestavby, u nichž byla podána žádost o stavební povolení před 30.6.2001.

Veškeré kóty jsou na všech listech uvedené v metrech.

ZÁVAZNÁ

1. Stávající půdorysná plocha objektů je maximální dovolená; úprava velikosti zastavěné plochy je možná pouze na místě původních historicky doložených staveb.
2. Úpravou se nesmí zvýšit podlažnost objektu (nepočítá se obytné podkrovy) ani zastavěná plocha.
3. Nově navržené střechy musí být symetrické sedlové nebo polovalbové, u polovalbových nesmí délka vodorovné hrany polovalby přesáhnout 20% celé půdorysné délky štítové stěny. Půdní nadezdívka nesmí být vyšší nežli 0,5m, v případě většího vyložení střechy je možné tuto hodnotu zvýšit, a to přesně o hodnotu přesahu střechy převyšující 1m délky.
4. Sklon nových střech musí být v rozmezí 40° až 45°. Plochá střecha je ve venkovském osídlení zcela nepřipustná, stejně tak střecha pultová a jehlanová.
5. Střešní vikýře mohou být sedlové i pultové, šířka jednotlivého vikýře však nesmí přesáhnout 20% délky střechy u okapu. Celková šířka vikýřů na jedné ploše střechy pak nesmí přesáhnout 50% délky střechy u okapu.
6. Pultové a sedlové vikýře pak musí mít tvar obdélníku, jehož vodorovná strana je delší než strana svislá; to neplatí u vikýřů, jejichž svislá strana není větší než 1,20m. Čtvercový tvar vikýře je nepřipustný; vodorovná hrana vikýře nesmí být zapuštěná pod úroveň střešního pláště více než 0,20m.
7. Na jedné střeše nesmí být více jak dvě různé velikosti vikýřů, přičemž od jedné velikosti je pouze jeden a zbylý počet vikýřů je stejný. Stejně tak na jednom objektu může být pouze jeden typ vikýřů.
8. Střešní okna u novostaveb není třeba nijak omezovat, v případě jejich kombinace s vikýři je třeba ale zachovat citlivý přístup. V případě umístění střešních oken do stávajících objektů je třeba posoudit každý případ samostatně.
9. Okna musí být vždy obdélníková na výšku, nejlépe v poměru 2:3 až 5:7. V případě, že je stávající okno obdélné, ale s delší vodorovnou stranou, je třeba ho při úpravách dělit sloupkem tak, aby se opticky jednalo o dvě okna na výšku. Členění okenních tabulek je libovolné, u stávajících objektů je vhodné členění odpovídající době vzniku objektu.
10. Okna kruhová, nesouměrná nebo se záklenky se nesmí použít.
11. Okna musí být u renovací vždy otvíravá a celodřevěná špaletová nebo zdvojená (v případě méně hodnotných oken lze použít europrofily).
12. Dveře v obvodových konstrukcích musí být vždy dřevěné rámové (plné i prosklené) nebo sbíjené. Vrata musí být rovněž dřevěná s vertikálním pobitím, př. lze použít celokovová kovaná – tzv. těžká vrata.
13. Fasády by měly být zachovány u staveb historicky cenných, u ostatních je možné fasády upravovat. Při všech úpravách je třeba hledět na druh současné omítky, její barevnost apod. Veškeré starší objekty by měly být opatřeny prodyšnými omítkami i fasádními nátěry.
14. Novostavby mohou mít strukturované omítky i výraznější barevné odstíny, před vlastní stavbou je však třeba uvést barevný odstín i dodavatele barvy (z důvodu porovnání vzorníku). Stávající objekty, zejména ty historicky cenné, musí mít zachovanou strukturu i barevnost fasády, stejně tak i veškerou štukovou výzdobu. V případě nové barvy se musí jednat o lomenou bílou nebo o tlumené odstíny různých barev.
15. Krytina střech musí být z pálených nebo betonových tašek standardního formátu, barva cihlově červená až červenohnědá (u betonových tašek nepoužívat cihlově červenou barvu). Skládaná krytina z různých šablon, př. plechová krytina nebo krytina z různých velkoformátových vlnovek je nepřipustná.
16. Oplechování nesmí být z plastu, stejně tak i okapní žlaby a svody.
17. Komíny u stávajících staveb i u novostaveb v umístěných do stávající zástavby musí být omítané.



Celková situace s vyznačením řešené oblasti M1:10000



Situace M1:2880

Lokalita A

REGULACE: LOKALITA A

ZÁVAZNÁ:

1. Maximální výška hřebene od 0,000 čisté podlahy 1. nadzemního podlaží je 9,5m.
2. Zastavěná plocha max. 20% plochy pozemku, zastavěná a zpevněná plocha max. 30% plochy pozemku.
3. Veškeré nově navrhované objekty jsou přízemní s obytným podkrovím, mohou být podsklepené. Při definici podlaží je třeba vycházet z ČSN 734301 Obytné budovy. V případě, že je objekt podsklepen, nesmí podlaží nadzemního podlaží být více jak na 50% svého obvodu výše než 0,40m nad okolním terénem. Pokud podzemní podlaží tomuto kritériu nevyhoví, je pro potřeby regulace (narozdíl od ČSN) chápáno jak podlaží nadzemní. Tento požadavek neplatí u pozemků se spádem větším než 25%, zde je třeba osadit 1. nadzemní podlaží na úroveň maximálně 0,2m nad původní terén v jeho nejvyšším místě. Podlaží ustupující se pro potřeby regulace uvažuje jako plnohodnotné podlaží nadzemní, narozdíl od ČSN 734301 čl. 11. odst. b).
4. U veškerých novostaveb je třeba zachovat historicky doložený tvar půdorysu, a to obdélník v poměru stran 1:3 až 3:5. Rizality, výstupky, zapuštění apod. nesmí překročit 15% půdorysné plochy objektu. Rizality a ústupky nesmí být v žádném případě na štítové stěně. V případě objektů do tvaru L nebo T se vztahují tyto zásady jednotlivě na každé křídlo objektu. Zde se pro potřeby poměru stran uvažuje jako rozhodující vnější (delší) strana jednotlivých křídel a délka štítové stěny.
5. Okna i dveře musí být dřevěné, použití europrofilů je možné.
6. Střešní vikýře musí být symetrické sedlové nebo polovalbové, u polovalbových nesmí délka vodorovné hrany polovalby přesáhnout 20% celé půdorysné délky štítové stěny. Půdní nadezdívka nesmí být vyšší než 0,5m, v případě většího vyložení střešní je možné tuto hodnotu zvýšit, a to přesně o hodnotu přesahu střešní převyšující 1m délky. Sklon střešních vikýřů mohou být sedlové i pultové, širka jednotlivého vikýře však nesmí přesáhnout 20% délky střešní u okapu. Celková širka vikýřů na jedné ploše střešní pak nesmí přesáhnout 50% délky střešní u okapu. Pultové a sedlové vikýře pak musí mít tvar obdélníku, jehož vodorovná strana je delší než strana svislá; to neplatí u vikýřů, jejichž svislá strana není větší než 1,20m. Čtvercový tvar vikýře je nepřipustný; vodorovná hrana vikýře nesmí být zapuštěná pod úroveň střešního pláště více než 0,20m. Střešní okna jsou možná. V případě kombinace střešních oken a vikýřů lze použít pouze jeden typ vikýře na celou střešní, počet vikýřů v jedné rovině střešní je omezen na jeden kus. Krytina střešní musí být z pálených nebo betonových tašek standardního formátu, barva cihlově červená až červenohnědá (u betonových tašek nepoužívat cihlově červenou barvu) nebo skládaná z maloformátových šablon (př. Cembit apod.). Krytina živá, př. plechová krytina nebo krytina z různých velkoformátových vlnovek je nepřipustná. Barevnost střešní musí korespondovat s barvou fasády a musí být součástí projektové dokumentace.

DOPORUČENÁ:

7. Okna by měla být vždy obdélníková, nejlépe v poměru 2:3 až 5:7, a to na výšku. V případě, že je okno obdélné, ale s delší vodorovnou stranou, je třeba ho dělit sloupkem tak, aby se opticky jednalo o dvě okna na výšku. Členění okenních tabulek je libovolné. Použití trojdielných oken se nedoporučuje.
8. Fasády mohou být ze strukturované omítky i výraznějších barevných odstínů, projektová dokumentace musí obsahovat barevný odstín i dodavatele fasádní barvy (z důvodu porovnání vzorníku).
9. Komíny je třeba řešit s ohledem na barvu střešního pláště, škála výběru je téměř neomezená.
10. Odstupové vzdálenosti do hranic pozemku je možné zmenšit v odůvodněných případech až na 1m.

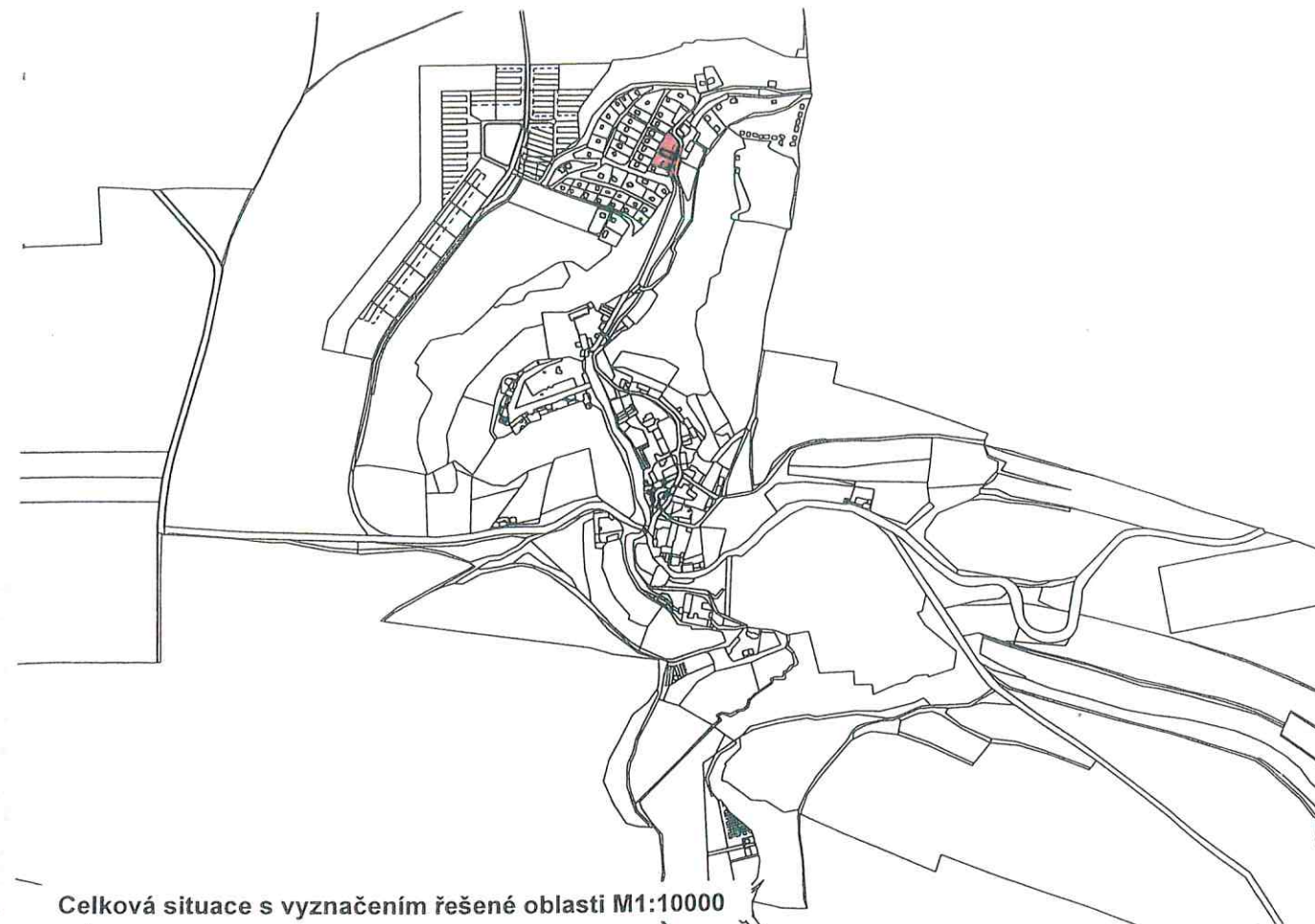
LEGENDA GRAFICKÉ ČÁSTI:

	hranice řešené lokality
	stavební čára závazná
	stavební čára nepřekročitelná
	orientace hlavního hřebene
	hranice parcel
	oblast možné zástavby
	nezastavitelná plocha zahrad
	plocha veřejné zeleně
	les, doprovodná zeleň
	místní komunikace
	místní komunikace s upraveným režimem – prvková dlažba
	dopravní plocha – zatravnovací dlaždice

Podrobná regulace ÚPO Okoř

Regulace lokalita A

List 3



REGULACE: LOKALITA B

ZÁVAZNÁ:

1. Maximální zastavěná plocha navrženého objektu, jeho poloha a orientace včetně hřebene.
2. Nově navrhovaný objekt je přízemní s obytným podkrovím, může být podsklepený. Při definici podlaží je třeba vycházet z ČSN 734301 Obytné budovy. V případě, že je objekt podsklepen, nesmí podlaha 1. nadzemního podlaží být více jak na 50% svého obvodu výše než 0,40m nad okolním terénem. Pokud podzemní podlaží tomuto kritériu nevyhoví, je pro potřeby regulace (narozdíl od ČSN) chápáno jak podlaží nadzemní.
3. Předem definovaný tvar objektu. Rizality, výstupky, zapuštění apod. jsou nepřipustné.
4. Střecha musí být symetrická sedlová. Půdní nadezdívka nesmí být vyšší nežli 0,5m, v případě většího vyložení střechy je možné tuto hodnotu zvýšit, a to přesně o hodnotu přesahu střechy převyšující 1m délky. Sklon střechy musí být v rozmezí 40° až 45°. Střešní vikýře mohou být sedlové i pultové, šířka jednotlivého vikýře však nesmí přesáhnout 20% délky střechy u okapu. Celková šířka vikýřů na jedné ploše střechy pak nesmí přesáhnout 50% délky střechy u okapu. Pultové a sedlové vikýře pak musí mít tvar obdélníku, jehož vodorovná strana je delší než strana svislá; to neplatí u vikýřů, jejichž svislá strana není větší než 1,20m. Čtvercový tvar vikýře je nepřipustný; vodorovná hrana vikýře nesmí být zapuštěná pod úroveň střešního pláště více než 0,20m. Střešní okna smí být pouze v jedné řadě, součet vodorovných hran nesmí překročit 40% délky střechy u okapu. V případě kombinace střešních oken a vikýřů lze použít pouze jeden typ vikýře na celou střechu, počet vikýřů v jedné rovině střechy je omezen na jeden kus. Krytina střech musí být z pálených nebo betonových tašek standardního formátu, barva cihlově červená až červenohnědá (u betonových tašek nepoužívat cihlově červenou barvu). Skládaná krytina z různých šablon, př. plechová krytina nebo krytina z různých velkoformátových vlnovek je nepřipustná. Oplechování nesmí být z plastu, stejně tak i okapní žlaby a svody.
5. Okna musí být vždy obdélníková, nejlépe v poměru 2:3 až 5:7, a to na výšku. Členění okenních tabulek je libovolné, okna dřevěná špaletová i euro. Okna kruhová, nesouměrná nebo se záklenky se nesmí použít.
6. Dveře v obvodových konstrukcích musí být vždy dřevěné rámové (plné i prosklené).
7. Fasáda může být z hladké omítky tlumených barevných odstínů, projektová dokumentace musí obsahovat barevný odstín i dodavatele fasádní barvy (z důvodu porovnání vzorníku).
8. Komíny je třeba řešit s ohledem na barvu střešního pláště, musí být omítané.

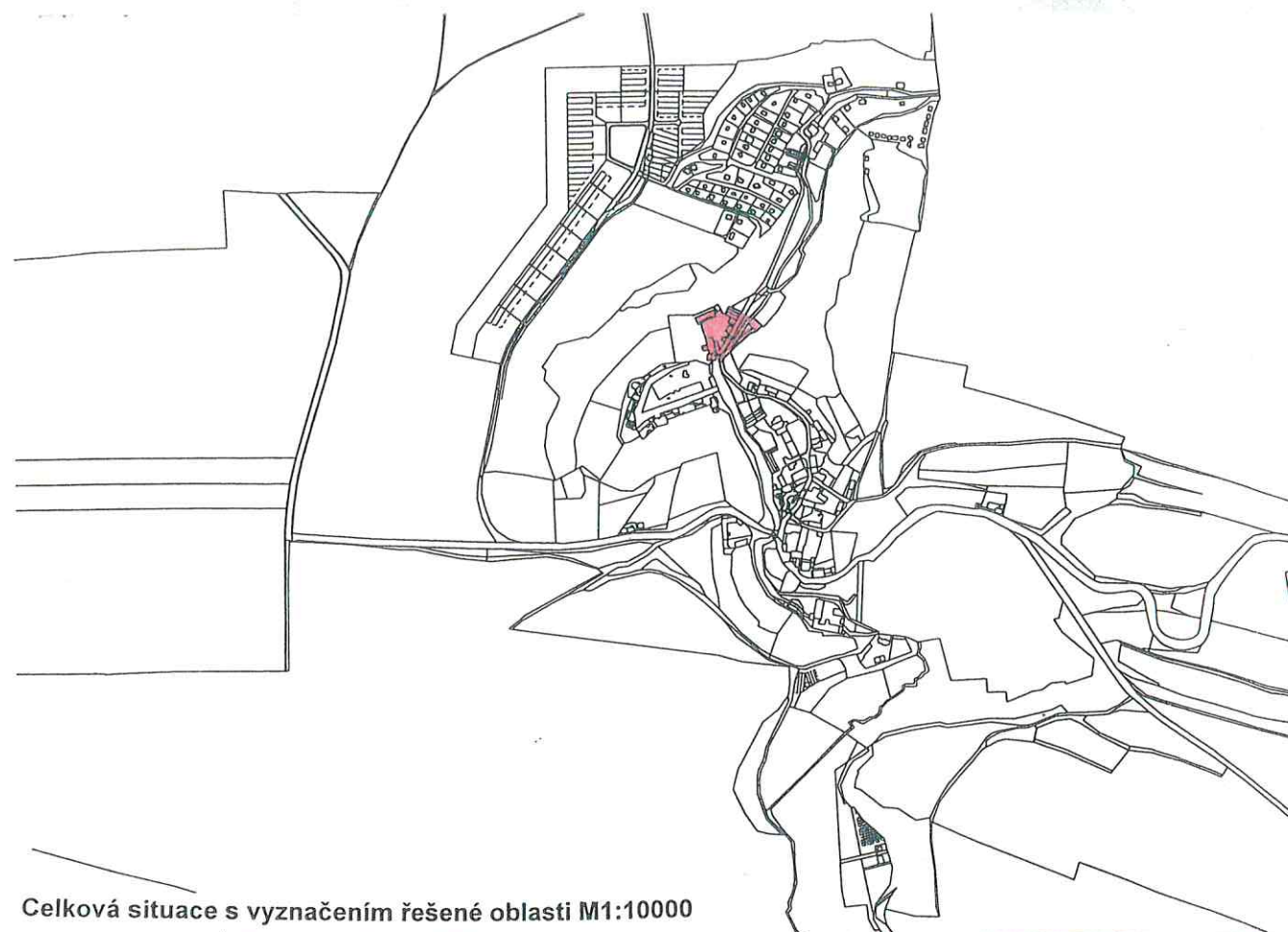
LEGENDA GRAFICKÉ ČÁSTI:

	hranice řešené lokality
	původní objekty v řešené lokalitě
	navrhované objekty v řešené lokalitě
	nezastavitelná plocha pozemků, část může být zpevněná
	místní komunikace

Podrobná regulace ÚPO Okoř

Regulace lokalita B

List 4



REGULACE: LOKALITA C

ZÁVAZNÁ:

1. Maximální zastavěná plocha navrženého objektu, jeho poloha a orientace včetně hřebene.
2. Zpevněná a zastavěná plocha max. 30% plochy pozemku.
3. Nově navrhovaný objekt je přízemní s obytným podkrovím, může být podsklepený. Při definici podlaží je třeba vycházet z ČSN 734301 Obytné budovy. V případě, že je objekt podsklepen, nesmí podlaha 1. nadzemního podlaží být více jak na 50% svého obvodu výše než 0,40m nad okolním terénem. Pokud podzemní podlaží tomuto kritériu nevyhoví, je pro potřeby regulace (narozdíl od ČSN) chápáno jak podlaží nadzemní.
4. Předem definovaný tvar objektu. Rizality, výstupky, zapuštění apod. jsou nepřipustné.
5. Střecha musí být symetrická sedlová. Půdní nadezdívka nesmí být vyšší než 0,5m, v případě většího vyložení střechy je možné tuto hodnotu zvýšit, a to přesně o hodnotu přesahu střechy převyšující 1m délky. Sklon střechy musí být v rozmezí 40° až 45°. Střešní vikýře mohou být sedlové i pultové, šířka jednotlivého vikýře však nesmí přesáhnout 20% délky střechy u okapu. Celková šířka vikýřů na jedné ploše střechy pak nesmí přesáhnout 50% délky střechy u okapu. Pultové a sedlové vikýře pak musí mít tvar obdélníku, jehož vodorovná strana je delší než strana svislá; to neplatí u vikýřů, jejichž svislá strana není větší než 1,20m. Čtvercový tvar vikýře je nepřipustný; vodorovná hrana vikýře nesmí být zapuštěná pod úroveň střešního pláště více než 0,20m. Počet vikýřů v jedné rovině střechy je omezen na jeden kus. Střešní okna jsou nepřipustná. Krytina střešních tašek musí být z pálených nebo betonových tašek standardního formátu, barva cihlově červená až červenohnědá (u betonových tašek nepoužívat cihlově červenou barvu). Skládaná krytina z různých šablon, př. plechová krytina nebo krytina z různých velkoformátových vlnovek je nepřipustná. Oplechování nesmí být z plastu, stejně tak i okapní žlaby a svody.
6. Okna musí být vždy obdélníková, nejlépe v poměru 2:3 až 5:7, a to na výšku. Členění okenních tabulek je libovolné, okna dřevěná špaletová i euro.
7. Fasáda může být z hladké omítky tlumených barevných odstínů, projektová dokumentace musí obsahovat barevný odstín i dodavatele fasádní barvy (z důvodu porovnání vzorníku).
8. Komíny je třeba řešit s ohledem na barvu střešního pláště, musí být omítané.
9. Podmínkou pro přestavbu a dostavbu je souhlas orgánu památkové péče

LEGENDA GRAFICKÉ ČÁSTI:

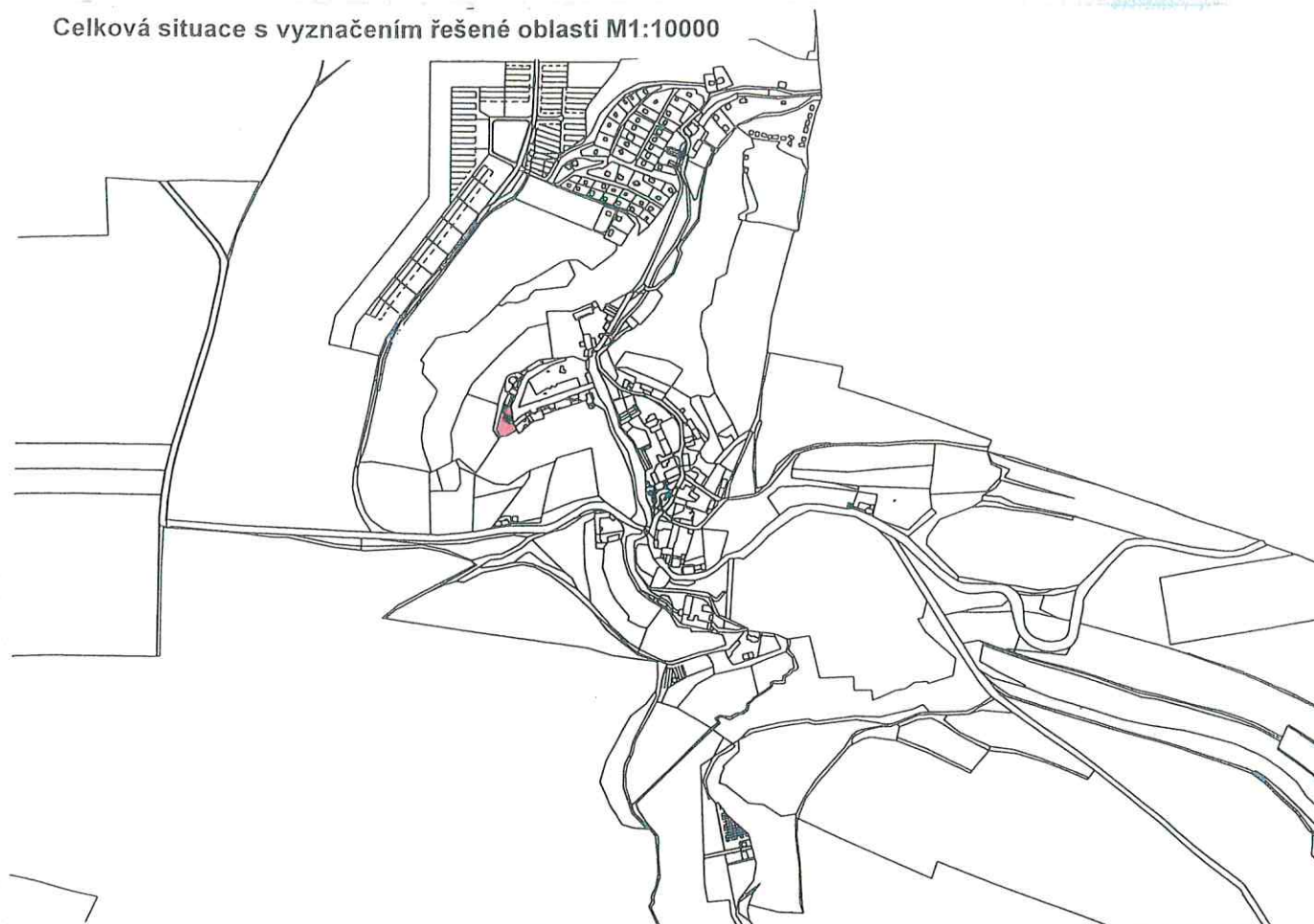
	hranice řešené lokality
	původní objekty v řešené lokalitě
	navrhované objekty v řešené lokalitě
	nezastavitelná plocha pozemků, část může být zpevněná
	místní komunikace
	vodoteč

Podrobná regulace ÚPO Okoř

Regulace lokalita C

List 5

Celková situace s vyznačením řešené oblasti M1:10000



Situace M1:1000



REGULACE: LOKALITA D

ZÁVAZNÁ:

1. Maximální zastavěná plocha navrženého objektu, jeho poloha a orientace včetně hřebene. Jedná se o zvětšení půdorysné plochy stávajícího objektu z důvodu umístění garážového stání. Nad tuto část je jedině možné řešení protažení sedlové střechy z druhé neměněné části objektu. Jakákoliv jiná řešení jsou nepřijatelná.
2. Předem definovaný tvar objektu, bez jakýchkoliv rizalitů, výstupků a ústupků.
3. Střecha objektu musí přesně kopírovat střechu na druhé neměněné části objektu, s tím, že nad protaženou částí bude menší nadezdívka a nižší úroveň okapu.
Střešní vikýř je možný pouze ze strany dvora, a to sedlový zajišťující vstup do podkrovní. Střecha vikýře musí být sedlová. Sklon střechy musí být v rozmezí 40° až 45°. Krytina střechy musí být shodná s původní částí.
4. Okno v novém štítu může být pouze jedno osově vůči hřebenu, členěné asymetricky do kříže. Maximální rozměr 0,6 x 0,75m, dřevěné špaletové.
5. Oplechování nesmí být z plastu, stejně tak i okapní žlaby a svody.
6. Případný komín je třeba řešit s ohledem na barvu střešního pláště, musí být omítaný.

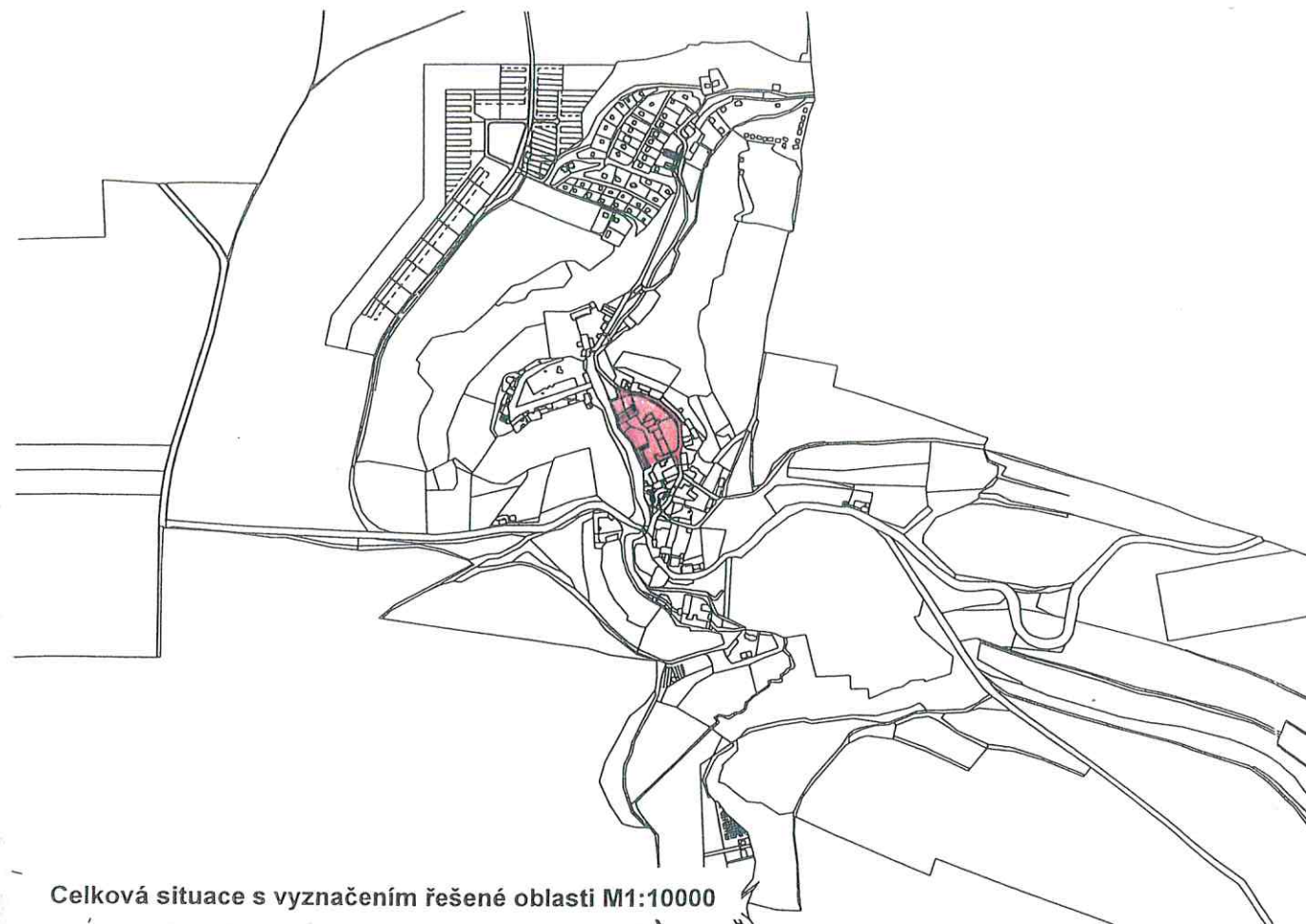
LEGENDA GRAFICKÉ ČÁSTI:

	hranice řešené lokality
	původní objekty v řešené lokalitě
	navrhované objekty v řešené lokalitě
	nezastavitelná plocha pozemku, část může být zpevněná

Podrobná regulace ÚPO Okoř

Regulace lokalita D

List 6



REGULACE: LOKALITA E

ZÁVAZNÁ:

1. Maximální zastavěná plocha navržených objektů, jejich poloha a orientace včetně hřebene.
2. Zpevněná a zastavěná plocha max. 30% plochy pozemku.
3. Veškeré nově navrhované objekty jsou přízemní s obytným podkrovím, mohou být podsklepené. Při definici podlaží je třeba vycházet z ČSN 734301 Obytné budovy. V případě, že je objekt podsklepen, nesmí podlaží nadzemního podlaží být více jak na 50% svého obvodu výše než 0,40m nad okolním terénem. Pokud podzemní podlaží tomuto kritériu nevyhoví, je pro potřeby regulace (narozdíl od ČSN) chápáno jak podlaží nadzemní.
4. Předem definovaný tvar objektu. Rizality, výstupky, zapuštění apod. nesmí překročit 15% půdorysné plochy objektu. Rizality a ústupky nesmí být v žádném případě na štítové stěně. V případě objektu do tvaru L se vztahují tyto zásady jednotlivě na každé křídlo objektu.
5. Střešky musí být symetrické sedlové. Půdní nadezdívka nesmí být vyšší než 0,5m, v případě většího vyložení střešky je možné tuto hodnotu zvýšit, a to přesně o hodnotu přesahu střešky převyšující 1m délky. Sklon střešních musí být v rozmezí 40° až 45°. Střešní vikýře mohou být sedlové i pultové, šířka jednotlivého vikýře však nesmí přesáhnout 20% délky střešky u okapu. Celková šířka vikýřů na jedné ploše střešky pak nesmí přesáhnout 50% délky střešky u okapu. Pultové a sedlové vikýře pak musí mít tvar obdélníku, jehož vodorovná strana je delší než strana svislá; to neplatí u vikýřů, jejichž svislá strana není větší než 1,20m. Čtvercový tvar vikýře je nepřipustný; vodorovná hrana vikýře nesmí být zapuštěná pod úroveň střešního pláště více než 0,20m. Střešní okna smí být pouze v jedné řadě, součet vodorovných hran nesmí překročit 40% délky střešky u okapu. V případě kombinace střešních oken a vikýřů lze použít pouze jeden typ vikýře na celou střechu, počet vikýřů v jedné rovině střešky je omezen na jeden kus. Krytina střešních musí být z pálených nebo betonových tašek standardního formátu, barva cihlově červená až červenohnědá (u betonových tašek nepoužívat cihlově červenou barvu). Skládaná krytina z různých šablon, př. plechová krytina nebo krytina z různých velkoformátových vlnovek je nepřipustná. Oplechování nesmí být z plastu, stejně tak i okapní žláby a svody.
6. Okna musí být vždy obdélníková, nejlépe v poměru 2:3 až 5:7, a to na výšku. Členění okenních tabulek je libovolné, okna dřevěná špaletová i euro.
7. Okna kruhová, nesouměrná nebo se záklenky se nesmí použít.
8. Fasády mohou být ze strukturované omítky tlumených barevných odstínů, projektová dokumentace musí obsahovat barevný odstín i dodavatele fasádní barvy (z důvodu porovnání vzorníku).
9. Komíny je třeba řešit s ohledem na barvu střešního pláště, musí být omítané.
10. Vzhledem ke změně komunikace je možné u stávajících staveb, kde není možné z důvodu konfigurace terénu parkovat na vlastním pozemku na zpevněné ploše, povolit stavbu garáže s vjezdem z úrovně komunikace. Garáž musí být pouze pro 1 stání, střeška garáže musí být ozeleněna.

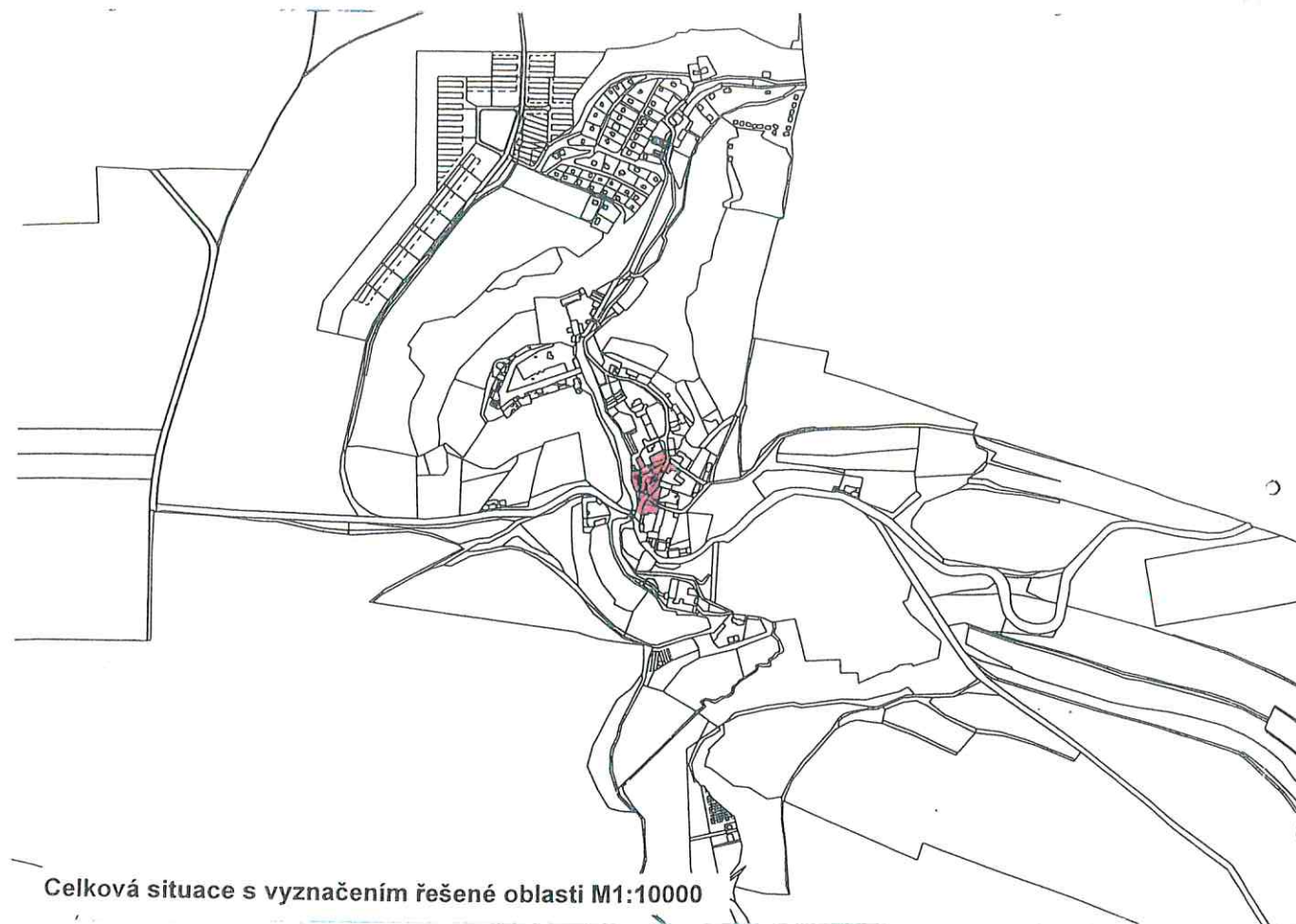
LEGENDA GRAFICKÉ ČÁSTI:

	hranice řešené lokality
	původní objekty v řešené lokalitě
	navrhované objekty v řešené lokalitě
	nezastavitelná plocha pozemků, část může být zpevněná
	místní komunikace
	místní komunikace s upraveným režimem – prvková dlažba

Podrobná regulace ÚPO Okoř

Regulace lokalita E

List 7



REGULACE: LOKALITA F

ZÁVAZNÁ:

1. Maximální zastavěná plocha navrženého objektu, jeho poloha a orientace včetně hřebene. Jedná se o přístavbu ke stávajícímu objektu.
2. Nově navrhovaný objekt je přízemní s obytným podkrovím, může být podsklepený.
3. Předem definovaný tvar objektu, kopie původní části objektu. Rizalit je možný pouze zastřešený sedlovým vikýřem nad vstupní částí. Vyložení rizalitu max. 0,2m.
Střecha musí přesně kopírovat střechu na stávajícím objektu.
Střešní vikýře mohou být sedlové i pultové, šířka jednotlivého vikýře však nesmí přesáhnout 20% délky střechy u okapu. Celková šířka vikýřů na jedné ploše střechy pak nesmí přesáhnout 50% délky střechy u okapu. Pultové a sedlové vikýře pak musí mít tvar obdélníku, jehož vodorovná strana je delší než strana svislá. Čtvercový tvar vikýře je nepřipustný; vodorovná hrana vikýře nesmí být zapuštěná pod úroveň střešního pláště více než 0,20m.
Střešní okna jsou nepřipustná.
Krytina střech musí být z pálených nebo betonových tašek standardního formátu, barva cihlově červená až červenohnědá (u betonových tašek nepoužívat cihlově červenou barvu). Skládaná krytina z různých šablon, př. plechová krytina nebo krytina z různých velkoformátových vlnovek je nepřipustná.
Oplechování nesmí být z plastu, stejně tak i okapní žlaby a svody.
4. Okna musí být provedena shodně s původní částí objektu.
5. Případné komíny je třeba řešit s ohledem na barvu střešního pláště, musí být omítané.

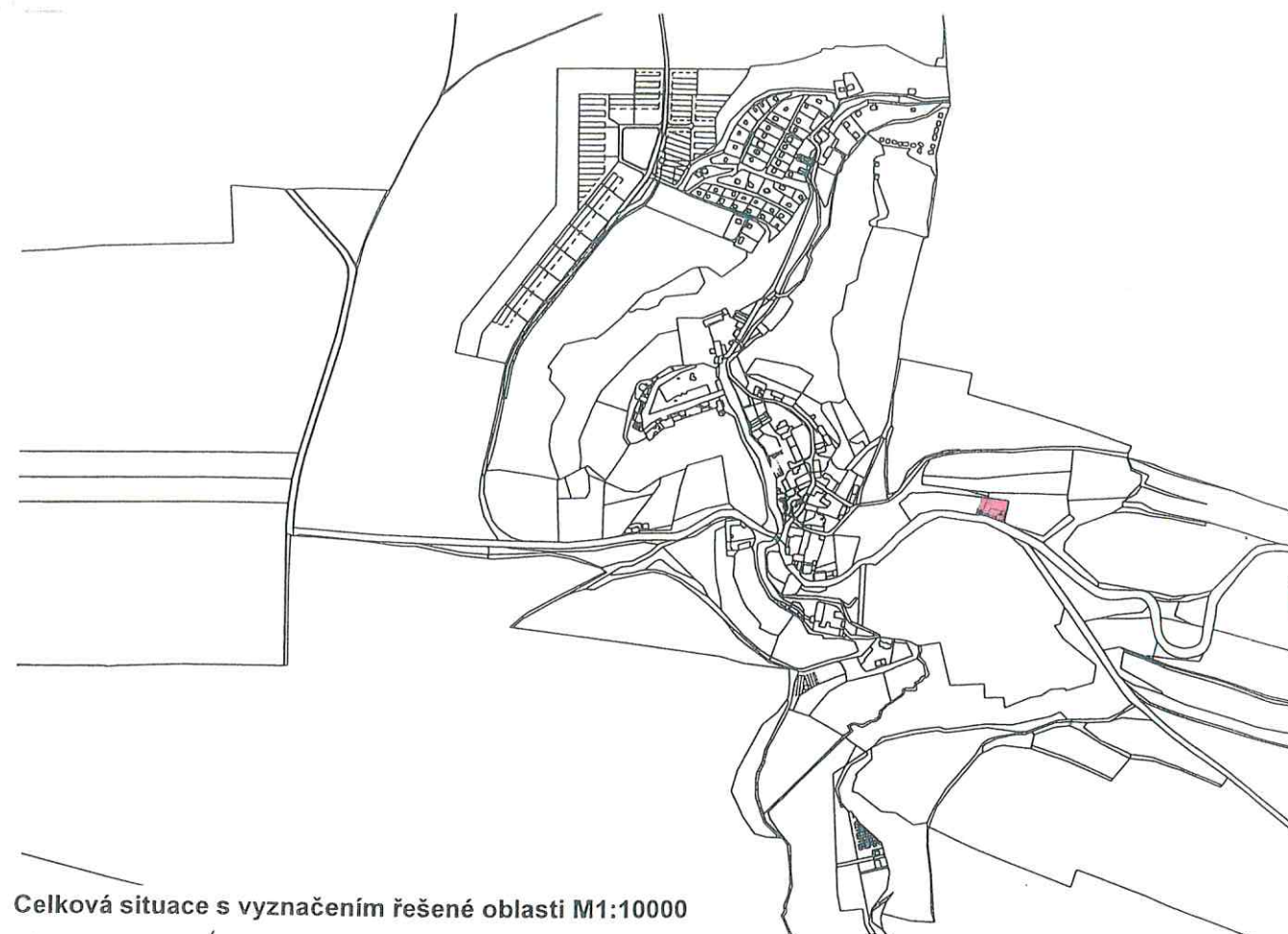
LEGENDA GRAFICKÉ ČÁSTI:

	hranice řešené lokality
	původní objekty v řešené lokalitě
	navrhované objekty v řešené lokalitě
	stávající autobusová zastávka
	veřejná zeleň
	místní komunikace
	zpevněná plocha autobusového obratiště a parkovacích stání, nájezd k objektu – prvková dlažba
	veřejná účelová komunikace – prvková dlažba

Podrobná regulace ÚPO Okoř

Regulace lokalita F

List 8



Celková situace s vyznačením řešené oblasti M1:10000



Situace M1:1000

Lokalita G

REGULACE: LOKALITA G

ZÁVAZNÁ:

1. Maximální zastavěná plocha navrženého objektu, jeho poloha a orientace včetně hřebene. Jedná se o půdní nástavbu na stávající dvougaráž.
2. Nadezdívka 0,75 až 1m.
3. Předem definovaný tvar objektu, bez jakýchkoliv rizalitů, výstupků a ústupků.
4. Střeška musí být sedlová. Sklon střechy musí být v rozmezí 40° až 45°. Střešní vikýř je možný pouze ze strany dvora, a to sedlový zajišťující vstup do podkrovi. Pro vikýř platí stejná pravidla jako pro sedlovou střechu, maximální šířka 3m. Krytina střech musí být z pálených nebo betonových tašek standardního formátu, barva cihlově červená až červenohnědá (u betonových tašek nepoužívat cihlově červenou barvu). Skládaná krytina z různých šablon, př. plechová krytina nebo krytina z různých velkoformátových vlnovek je nepřipustná. Oplechování nesmí být z plastu, stejně tak i okapní žlaby a svody.
5. Případný komín je třeba řešit s ohledem na barvu střešního pláště, musí být omítaný.

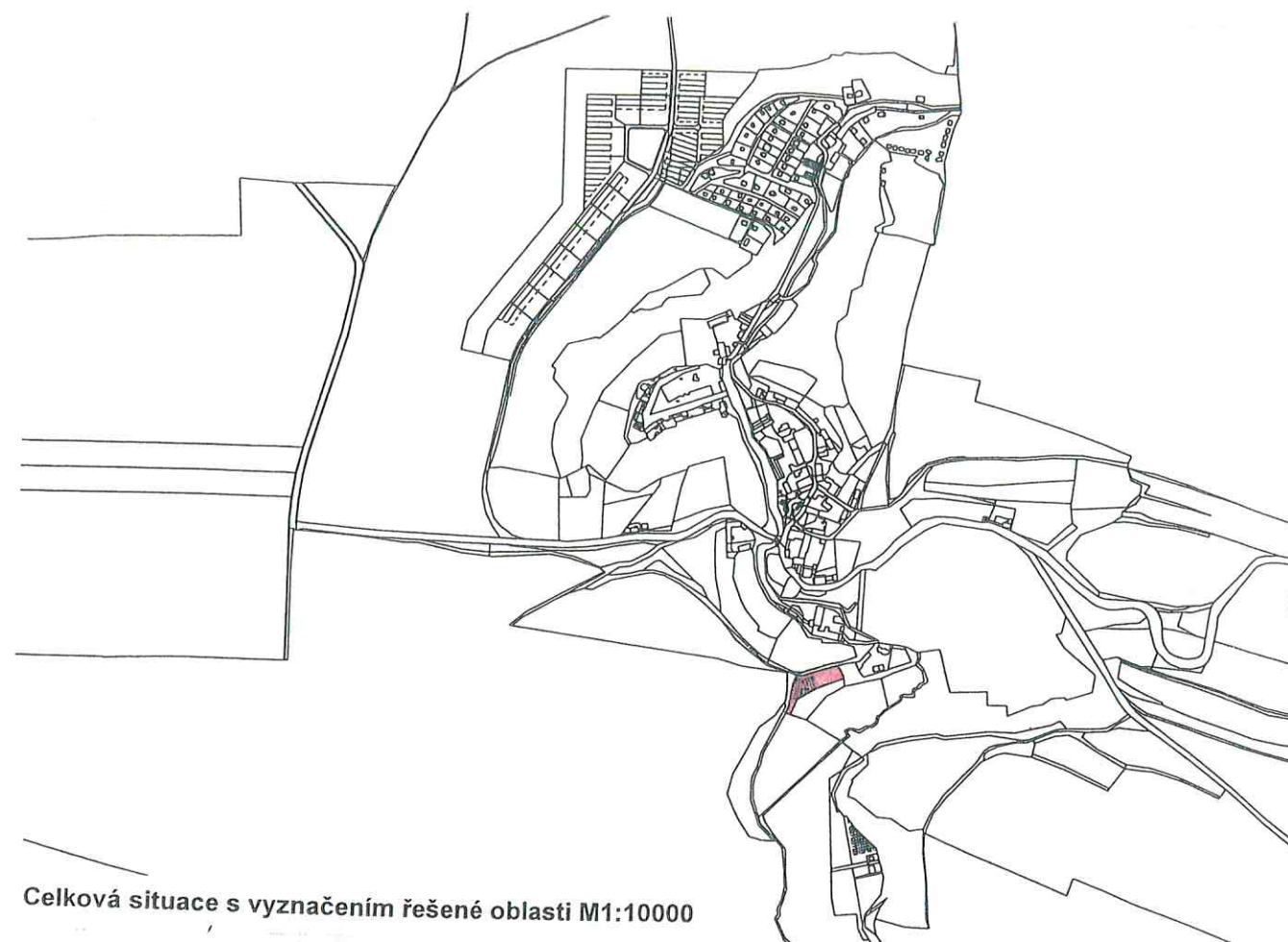
LEGENDA GRAFICKÉ ČÁSTI:

	hranice řešené lokality
	původní objekty v řešené lokalitě
	navrhované objekty v řešené lokalitě
	nezastavitelná plocha pozemku, část může být zpevněná

Podrobná regulace ÚPO Okoř

Regulace lokalita G

List 9



Celková situace s vyznačením řešené oblasti M1:10000



Situace M1:1000

REGULACE: LOKALITA H

ZÁVAZNÁ:

- Maximální výška hřebene od 0,000 čisté podlahy 1. nadzemního podlaží je 9,5m.
- Zastavěná plocha max. 20% plochy parcely, zastavěná a zpevněná plocha max. 30% plochy pozemku.
- Nově navrhovaný objekt je přízemní s obytným podkrovím, může být podsklepený.
Při definici podlaží je třeba vycházet z ČSN 734301 Obytné budovy. V případě, že je objekt podsklepen, nesmí podlaží 1. nadzemního podlaží být více jak na 50% svého obvodu výše než 0,40m nad okolním terémem. Pokud podzemní podlaží tomuto kritériu nevyhoví, je pro potřeby regulace (narozdíl od ČSN) chápáno jak podlaží nadzemní. Tento požadavek neplatí u pozemků se spádem větším než 25%, zde je třeba osadit 1. nadzemní podlaží na úroveň maximálně 0,2m nad původní terén v jeho nejvyšším místě.
Podlaží ustupující se pro potřeby regulace uvažuje jako plnohodnotné podlaží nadzemní, narozdíl od ČSN 734301 čl.11. odst.b).
- U novostavby je třeba zachovat klasický historicky doložený tvar půdorysu, a to obdélník v poměru stran 1:3 až 3:5. Rizality, výstupky, zapuštění apod. nesmí překročit 15% půdorysné plochy objektu. Rizality a ústupky nesmí být v žádném případě na štítové stěně.
V případě objektu do tvaru L nebo T se vztahují tyto zásady jednotlivě na každé křídlo objektu. Zde se pro potřeby poměru stran uvažuje jako rozhodující vnější (delší) strana jednotlivých křídel a délka štítové stěny.
- Střecha musí být symetrická sedlová nebo polovalbová, u polovalbové nesmí délka vodorovné hrany polovalby přesáhnout 20% celé půdorysné délky štítové stěny. Půdňní nadezdívka nesmí být vyšší nežli 0,5m, v případě většího vyložení střechy je možné tuto hodnotu zvýšit, a to přesně o hodnotu přesahu střechy převyšující 1m délky.
Sklon střech musí být v rozmezí 40° až 45°.
Střešní vikýře mohou být sedlové i pultové, šířka jednotlivého vikýře však nesmí přesáhnout 20% délky střechy u okapu. Celková šířka vikýřů na jedné ploše střechy pak nesmí přesáhnout 50% délky střechy u okapu. Pultové a sedlové vikýře pak musí mít tvar obdélníku, jehož vodorovná strana je delší než strana svislá; to neplatí u vikýřů, jejichž svislá strana není větší než 1,20m. Čtvercový tvar vikýře je nepřipustný; vodorovná hrana vikýře nesmí být zapuštěná pod úroveň střešního pláště více než 0,20m.
Střešní okna smí být pouze v jedné řadě, součet vodorovných hran nesmí překročit 40% délky střechy u okapu. V případě kombinace střešních oken a vikýřů lze použít pouze jeden typ vikýře na celou střechu, počet vikýřů v jedné rovině střechy je omezen na jeden kus.
Krytina střech musí být z pálených nebo betonových tašek standardního formátu, barva cihlově červená až červenohnědá (u betonových tašek nepoužívat cihlově červenou barvu). Skládaná krytina z různých šablon, př. plechová krytina nebo krytina z různých velkoformátových vlnovek je nepřipustná.
Oplechování nesmí být z plastu, stejně tak i okapní žlaby a svody.
Okna musí být vždy obdélníková, nejlépe v poměru 2:3 až 5:7, a to na výšku. V případě, že je okno obdélné, ale s delší vodorovnou stranou, je třeba ho dělit sloupkem tak, aby se opticky jednalo o dvě okna na výšku. Členění okenních tabulek je libovolné, okna dřevěná špaletová i euro. Okna kruhová, nesouměrná nebo se záklenky se nesmí použít.
Použití trojdielných oken se nedoporučuje.
- Fasáda může být ze strukturované omítky a tlumeného barevného odstínu, projektová dokumentace musí obsahovat barevný odstín i dodavatele fasádní barvy (z důvodu porovnání vzorníku).
- Komíny je třeba řešit s ohledem na barvu střešního pláště.
- V případě novostavby je třeba stávající objekt odstranit, nebo zcela včlenit do novostavby při dodržení všech regulativů.

LEGENDA GRAFICKÉ ČÁSTI:

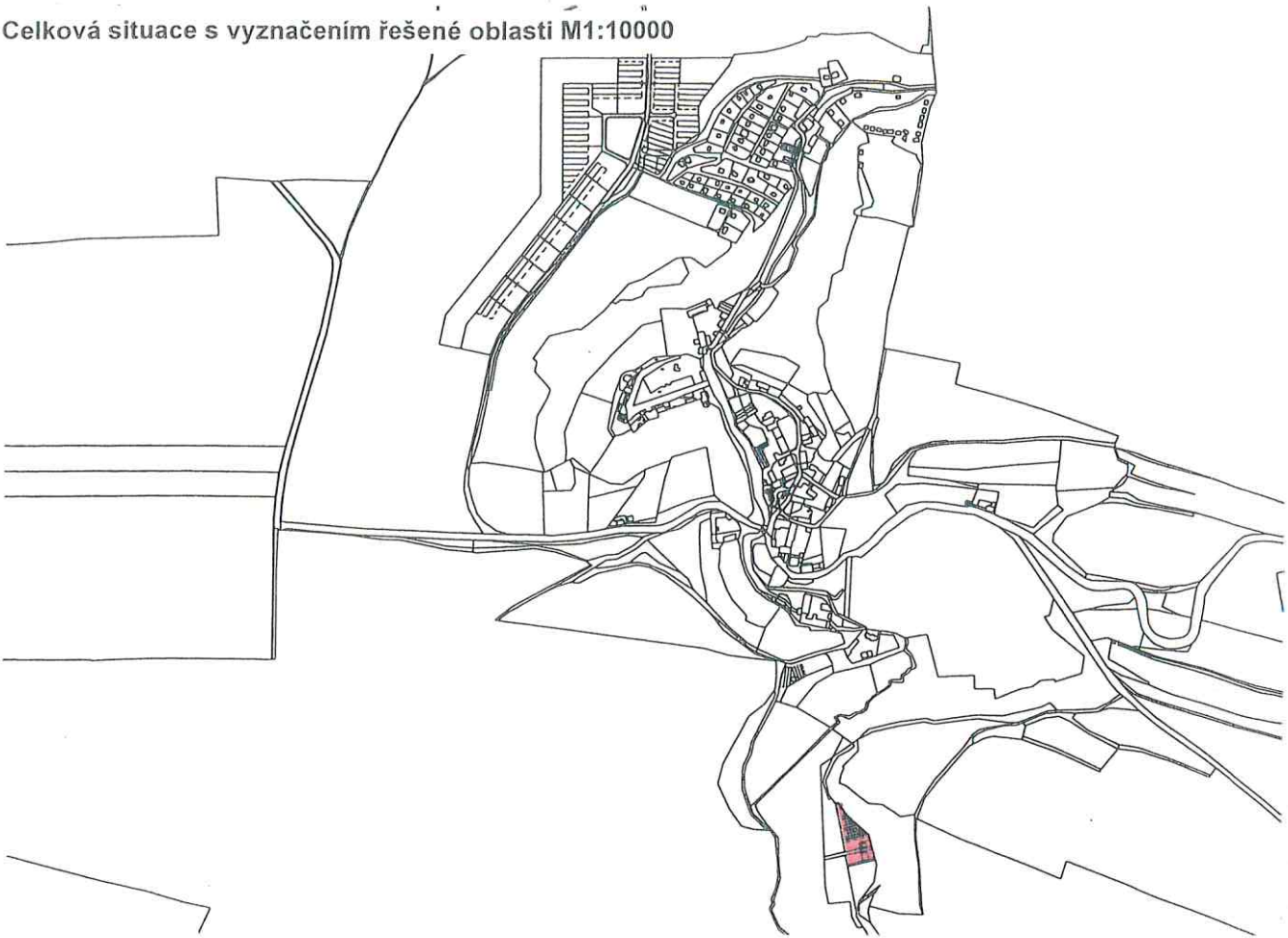
	hranice řešené lokality
	stavební čára závazná
	stavební čára nepřekročitelná
	orientace hlavního hřebene
	stávající objekt
	oblast možné zástavby
	nezastavitelná plocha zahrady, část může být zpevněná

Podrobná regulace ÚPO Okoř

Regulace lokalita H

List 10

Celková situace s vyznačením řešené oblasti M1:10000



Situace M1:1000



Lokalita I

REGULACE: LOKALITA I

ZÁVAZNÁ:

1. Maximální výška hřebene od 0,000 čisté podlahy 1. nadzemního podlaží je 9,5m.
2. Zastavěná plocha max. 20% plochy parcely, zastavěná a zpevněná plocha max. 30% plochy pozemku.
3. Nově navrhovaný objekt je přízemní s obytným podkrovím, může být podsklepený. Při definici podlaží je třeba vycházet z ČSN 734301 Obytné budovy. V případě, že je objekt podsklepen, nesmí podlaha 1. nadzemního podlaží být více jak na 50% svého obvodu výše než 0,40m nad okolním terénem. Pokud podzemní podlaží tomuto kritériu nevyhoví, je pro potřeby regulace (narozdíl od ČSN) chápáno jak podlaží nadzemní. Tento požadavek neplatí u pozemků se spádem větším než 25%, zde je třeba osadit 1. nadzemní podlaží na úroveň maximálně 0,2m nad původní terén v jeho nejvyšším místě. Podlaží ustupující se pro potřeby regulace uvažuje jako plnohodnotné podlaží nadzemní, narozdíl od ČSN 734301 čl.11. odst.b).
4. U novostavby je třeba zachovat klasický historicky doložený tvar půdorysu, a to obdélník v poměru stran 1:3 až 3:5. Rizality, výstupky, zapuštění apod. nesmí překročit 15% půdorysné plochy objektu. Rizality a ústupky nesmí být v žádném případě na štítové stěně. V případě objektu do tvaru L nebo T se vztahují tyto zásady jednotlivě na každé křídlo objektu. Zde se pro potřeby poměru stran uvažuje jako rozhodující vnější (delší) strana jednotlivých křídel a délka štítové stěny.
5. Střecha musí být symetrická sedlová nebo polovalbová, u polovalbové nesmí délka vodorovné hrany polovalby přesáhnout 20% celé půdorysné délky štítové stěny. Půdní nadezdívka nesmí být vyšší nežli 0,5m, v případě většího vyložení střechy je možné tuto hodnotu zvýšit, a to přesně o hodnotu přesahu střechy převyšující 1m délky. Sklon střech musí být v rozmezí 40° až 45°. Střešní vikýře mohou být sedlové i pultové, šířka jednotlivého vikýře však nesmí přesáhnout 20% délky střechy u okapu. Celková šířka vikýřů na jedné ploše střechy pak nesmí přesáhnout 50% délky střechy u okapu. Pultové a sedlové vikýře pak musí mít tvar obdélníku, jehož vodorovná strana je delší než strana svislá; to neplatí u vikýřů, jejichž svislá strana není větší než 1,20m. Čtvercový tvar vikýře je nepřipustný; vodorovná hrana vikýře nesmí být zapuštěná pod úroveň střešního pláště více než 0,20m. Střešní okna smí být pouze v jedné řadě, součet vodorovných hran nesmí překročit 40% délky střechy u okapu. V případě kombinace střešních oken a vikýřů lze použít pouze jeden typ vikýře na celou střechu, počet vikýřů v jedné rovině střechy je omezen na jeden kus. Krytina střech musí být z pálených nebo betonových tašek standardního formátu, barva cihlově červená až červenohnědá (u betonových tašek nepoužívat cihlově červenou barvu). Skládaná krytina z různých šablon, př. plechová krytina nebo krytina z různých velkoformátových vlnovek je nepřipustná. Oplechování nesmí být z plastu, stejně tak i okapní žlaby a svody. Okna musí být vždy obdélníková, nejlépe v poměru 2:3 až 5:7, a to na výšku. V případě, že je okno obdélné, ale s delší vodorovnou stranou, je třeba ho dělit sloupkem tak, aby se opticky jednalo o dvě okna na výšku. Členění okenních tabulek je libovolné, okna dřevěná špaletová i euro. Okna kruhová, nesouměrná nebo se záklenky se nesmí použít. Použití trojdílných oken se nedoporučuje.
6. Fasáda může být ze strukturované omítky a tlumeného barevného odstínu, projektová dokumentace musí obsahovat barevný odstín i dodavatele fasádní barvy (z důvodu porovnání vzorníku).
7. Komíny je třeba řešit s ohledem na barvu střešního pláště.

LEGENDA GRAFICKÉ ČÁSTI:

- | | |
|--|---|
| | hranice řešené lokality |
| | stavební čára závazná |
| | stavební čára nepřekročitelná |
| | orientace hlavního hřebene |
| | stávající objekty |
| | oblast možné zástavby |
| | nezastavitelná plocha zahrady, část může být zpevněná |
| | místní komunikace |

Podrobná regulace ÚPO Okoř

Regulace lokalita I

List 11

OBEZNĚ PLATNÁ REGULACE PRO ÚPRAVY STÁVAJÍCÍCH STAVEB, JEJICH DOSTAVBY, PŘESTAVBY A NÁSTAVBY

Regulace platí pro celý katastr obce Okoř; pokud není uvedeno jinak, platí i pro devět vymezených lokalit se speciální regulací.

Regulace není závazná pro úpravy, přístavby a přestavby, u nichž byla podána žádost o stavební povolení před 30.6.2001.

Veškeré kóty jsou na všech listech uvedené v metrech.

ZÁVAZNÁ

1. Stávající půdorysná plocha objektů je maximální dovolená; úprava velikosti zastavěné plochy je možná pouze na místě původních historicky doložených staveb.
2. Úpravou se nesmí zvýšit podlažnost objektu (nepočítá se obytné podkrovní) ani zastavěná plocha.
3. Nově navržené střechy musí být symetrické sedlové nebo polovalbové, u polovalbových nesmí délka vodorovné hrany polovalby přesáhnout 20% celé půdorysné délky štítové stěny. Půdnní nadezdívka nesmí být vyšší než 0,5m, v případě většího vložení střechy je možné tuto hodnotu zvýšit, a to přesně o hodnotu přesahu střechy převyšující 1m délky.
4. Sklon nových střech musí být v rozmezí 40° až 45°. Plochá střecha je ve venkovském osídlení zcela nepřipustná, stejně tak střecha pultová a jehlanová.
5. Střešní vikýře mohou být sedlové i pultové, šifka jednotlivého vikýře však nesmí přesáhnout 20% délky střechy u okapu. Celková šifka vikýřů na jedné ploše střechy pak nesmí přesáhnout 50% délky střechy u okapu.
6. Pultové a sedlové vikýře pak musí mít tvar obdélníku, jehož vodorovná strana je delší než strana svislá; to neplatí u vikýřů, jejichž svislá strana není větší než 1,20m. Čtvercový tvar vikýře je nepřipustný; vodorovná hrana vikýře nesmí být zapuštěná pod úroveň střešního pláště více než 0,20m.
7. Na jedné střeše nesmí být více jak dvě různé velikosti vikýřů, přičemž od jedné velikosti je pouze jeden a zbylý počet vikýřů je stejný. Stejně tak na jednom objektu může být pouze jeden typ vikýřů.
8. Střešní okna u novostaveb není třeba nijak omezovat, v případě jejich kombinace s vikýři je třeba ale zachovat citlivý přístup. V případě umístování střešních oken do stávajících objektů je třeba posoudit každý případ samostatně.
9. Okna musí být vždy obdélníková na výšku, nejlépe v poměru 2:3 až 5:7. V případě, že je stávající okno obdélné, ale s delší vodorovnou stranou, je třeba ho při úpravách dělit sloupkem tak, aby se opticky jednalo o dvě okna na výšku. Členění okenních tabulek je libovolné, u stávajících objektů je vhodné členění odpovídající době vzniku objektu.
10. Okna kruhová, nesouměrná nebo se záklanky se nesmí použít.
11. Okna musí být u renovací vždy otvíravá a celodřevěná špaletová nebo zdvojená (v případě méně hodnotných oken lze použít europafile).
12. Dveře v obvodových konstrukcích musí být vždy dřevěné rámové (plně i prosklené) nebo sbíjené. Vrata musí být rovněž dřevěná s vertikálním pobíháním, př. lze použít celokovová kovaná – tzv. těžká vrata.
13. Fasády by měly být zachovány u staveb historicky cenných, u ostatních je možné fasády upravovat. Při všech úpravách je třeba hledět na druh současné omítky, její barevnost apod. Veškeré starší objekty by měly být opatřeny prodyšnými omítkami i fasádními nátěry.
14. Novostavby mohou mít strukturované omítky i výraznější barevné odstíny, před vlastní stavbou je však třeba uvést barevný odstín i dodavatele barvy (z důvodu porovnání vzorníku). Stávající objekty, zejména ty historicky cenné, musí mít zachování strukturu i barevnost fasády, stejně tak i veškerou štukovou výzdobu. V případě nové barvy se musí jednat o lomenou bílou nebo o tlumené odstíny různých barev.
15. Krytina střech musí být z pálených nebo betonových tašek standardního formátu, barva cihlově červená až červenohnědá (u betonových tašek nepoužívat cihlově červenou barvu). Skládání krytina z různých šablon, př. plechová krytina nebo krytina z různých velkoformátových vlnovek je nepřipustná.
16. Oplechování nesmí být z plastu, stejně tak i okapní žlaby a svody.
17. Komíny u stávajících staveb i u novostaveb v umístěných do stávající zástavby musí být omítané.

Podrobná regulace ÚPO Okoř	
Obecně platná regulace pro úpravy stávajících staveb	List 2