

Prostorové a technické podmínky pro výstavbu v areálu rodinných domů a zahrádek v lokalitě U Stadionu, Postřelmov

1. Obecně:

Obytný soubor rodinných domů „U stadionu“ připravil plochy pro 15 řadových rodinných domů, 10 individuálních rodinných domů a 10 zahrádek v JV oblasti obce Postřelmov, kterou procházejí nadzemní a podzemní místní a nadregionální inženýrské sítě, které je třeba při konkrétním návrhu staveb a využití jednotlivých pozemků respektovat – viz situace v příloze č. 1

1.1. **Řadové rodinné domy** jsou navrženy speciálně pro tento soubor.

1.2. Individuální rodinné domy podléhají

1.2.1. limitům daným stavebním zákonem a prováděcími vyhláškami (Vyhláška č. 146/2024 Sb. o požadavcích na výstavbu, § 11 – 2m od hranice). Aby nemohla být znemožněna budoucí zástavba sousedního pozemku (§ 11, odst 2), jsou stanoveny v rámci každého pozemku také doporučené hranice pro zástavbu rodinným domem (viz situace, příloha 1).

Poznámky pro konkrétní pozemky a stavby:

- 1672/42 (RD 4) - garáž na hranici pouze po dohodě se sousedem a akceptaci stavebním úřadem
- 1672/43 (RD 5) - dům na hranici pouze po dohodě se sousedem a akceptaci stavebním úřadem
- 1672/44 (RD 6) - dům na hranici pouze po dohodě se sousedem a akceptaci stavebním úřadem
- 1672/45 (RD 7) - dům na hranici pouze po dohodě se sousedem a akceptaci stavebním úřadem
- 1672/73 (RD 9) - garáž na hranici pouze po dohodě se sousedem a akceptaci stavebním úřadem

1.2.2. objemovým limitům daným územním plánem (zástavba nepřekročí dvě nadzemní podlaží a podkroví nebo dvě podlaží se třetím podlažím ustoupeným pod úhlem 45° a střechou s nízkým sklonem) – viz. https://www.zabreh.cz/assets/File.ashx?id_org=18942&id_dokumenty=17826, str. 15.

Pro prokázání jejich pozice na stavebním pozemku byl použit rozšířený půdorys dvoupodlažních rodinných domů Projektstudia8 Lokalita Bolevec Plzeň (<https://www.projectstudio8.cz/projekty/lokalita-bolevec>, <https://www.hoda-reality.cz/file.php?nid=15607&oid=10792936>) a areálu rodinných domů Tvoršovice studia MONOM (<https://www.monom.cz/projekty/green-village/>)(<https://www.stavbaweb.cz/rodinne-domy-tvorsovice-25194/clanek.html> newsletterid=12681&utm_source=newsletter&utm_medium=email&utm_campaign=2021-10-21) s podobnou univerzální dispozicí.

Vyhovující dispozici nabízejí rovněž domy HELUZ Element a na největších pozemcích i HELUZ Space nabízené s kompletním projektem (<https://www.heluzdomy.cz/cs/zakladni-informace>). Vše viz schemata v příloze č. 2.

Uvedené dispozice ani objemová řešení nejsou závazné, pouze doporučující. V případě úvah o zástavbě lokality přízemní stavbou se však doporučuje prověřit možnosti kvalitního umístění před nákupem pozemku.

1.2.3. požadavkům správců sítí – viz samostatný oddíl

1.2.4. platným normám ve vztahu k veřejnému prostoru, zejména s důrazem na:

- kontrolovatelný výpočet parkovacích míst podle změny 1 územního plánu a jejich prokázané umístění na pozemku rodinného domu v normových rozměrech,
- stanovení objemu nádob na odpady a jejich prokázané umístění na pozemku rodinného domu
- doložená rozhledová pole sjezdu na veřejnou komunikaci - Vyhláška č. 146/2024 Sb. o požadavcích na výstavbu, § 13 (2)
- požadavek, aby při výjezdu z garáže nebo čekání na vjezd do garáže vozidlo neblokovalo veřejnou komunikaci - viz situace, příloha 1 a doporučené vzdálenosti garáží od hranice pozemku RD.

1.2.5. požadavkům na oplocení směrem k veřejnému prostranství, které se doporučuje v provedení podle textové části územního plánu čl. 2.3.d) https://www.zabreh.cz/assets/File.ashx?id_org=18942&id_dokumenty=17826 a požaduje vyhovující rozhledovým polím sjezdu na veřejnou komunikaci

1.2.6. koncepci vysoké zeleně na sousedících pozemcích veřejného prostranství. To se týká níže uvedených pozemků a rodinných domů:

1673/39	RD – 1	stromy stáv.
1673/40	RD – 2	stromy stáv.
1673/41	RD – 3	stromy nové
1673/47	RD – 9	stromy nové
1673/38	RD – 10	stromy nové
1673/48	Ř – 1	stromy stáv.
1673/49	Ř – 2	stromy stáv.
1673/50	Ř – 3	stromy nové
1673/51	Ř – 4	stromy nové
1673/52	Ř – 5	stromy nové
1673/53	Ř – 6	stromy nové
1673/54	Ř – 7	stromy nové
1673/55	Ř – 8	stromy nové
1673/56	Ř – 9	stromy nové
1673/57	Ř – 10	stromy nové
1673/58	Ř – 11	stromy nové
1673/59	Ř – 12	stromy nové
1673/60	Ř – 13	stromy nové
1673/61	Ř – 14	stromy nové
1673/62	Ř – 15	stromy nové

1.3. **Zahrádky** jsou navrženy na plochách, které by jinak zůstaly bez využití, neboť je zcela nebo zčásti pokrývají ochranná nebo bezpečnostní pásma nadzemních a podzemních vedení. Každá zahrádka obsahuje plochu, která je mimo ochranné pásmo elektrického vedení a lze na ní vystavět zahradní sklad a pěstovat zeleň vyšší než 3m. S jedinou výjimkou (Z-1) se tyto plochy nalézají v oblasti bezpečnostního pásma plynovodu Dn200 a stavby v nich podléhají požadavkům správce plynovodu. Příklad uspořádání zahrádky v ochranných pásmech je na schéma v příloze č. 3

1. 3. 1. Požadavky správců sítí pro oblast zahrádek – viz samostatný oddíl

1. 3. 2. Požadavky na **oplocení** – oblast souboru zahrádek bude oplocena před prodejem, vnitřní oplocení jednotlivých zahrádek není stanoveno, nutný je však souhlas správce elektrické sítě, neboť se jedná o stavbu a vnitřní komunikace v areálu zahrádek slouží také jako přístup pro údržbu nadzemního vedení el. energie.

2. Požadavky správců sítí

2.1.1. Plyn – obecně

Ochranná a bezpečnostní pásma plynovodů se vytyčují jako souvislý prostor vymezený svislými rovinami ve vodorovné vzdálenosti od půdorysu (nikoli od osy) plynového zařízení. Vzdálenost stavby od plynárenského zařízení se posuzuje jako vzdálenost zastavěné plochy stavby podle § 13 o) stavebního zákona č. 283/2021 Sb. účinného od 1. 1. 2024 (zastavěnou plochou stavby se rozumí plocha ohraničená pravoúhlými průměty vnějšího líce obvodových konstrukcí všech nadzemních i podzemních podlaží do vodorovné roviny; plochy lodžii a arkýřů se započítávají; u objektů polooodkrytých (bez některých obvodových stěn) je zastavěná plocha vymezena obalovými čarami vedenými vnějšími líci svislých konstrukcí do vodorovné roviny; u zastřešených staveb nebo jejich částí bez obvodových svislých konstrukcí je zastavěná plocha vymezena pravoúhlým průmětem střešní konstrukce do vodorovné roviny).

Správce plynové infrastruktury (<https://dpo.gasnet.cz/zadost-o-vytyceni>) si vyhrazuje přítomnost jeho pracovníka provozu a sítí ke kontrole přeměření vzdálenosti budoucího objektu od vedení VTL plynovodu, zápisu do stavebního deníku a vydání souhlasu s pokračováním stavby po vybudování základů stavby.

2.1.2. Plyn – oblast stavby

V oblasti stavby procházejí vysokotlaké plynovodní řady DN 200 a DN 300.

Ochranné pásmo VTL plynovodu je 4 m na obě strany od plynovodu.

Bezpečnostní pásmo VTL plynovodu DN 200 je 20 m na obě strany od plynovodu.

Bezpečnostní pásmo VTL plynovodu DN 300 je 40 m na obě strany od plynovodu.

V zájmovém území (zahrádky - pozemky parc. č.1673/63, 1673/36, 1673/37) se nachází rovněž nefunkční VTL plynovod DN 200, jehož provoz byl ukončen v roce 2001. (Při provádění prací ve vyznačeném prostoru požadujeme dbát zvýšené opatrnosti, protože při mechanickém poškození plynovodu je možnost vzniku výbušné směsi. Pracovníci provádějící stavební práce musí být s touto skutečností prokazatelně seznámeni. Na základě této skutečnosti Vám doporučujeme realizovat projekt bez nutnosti zásahu na neprovozovaný

VTL plynovod.)

Podmínky stanovené pro výstavbu v bezpečnostních pásmech plynovodů vycházejí z vyjádření GASNET zn. 5003322551 z 14.5.2025

2.1.3. Plyn - obecné požadavky na objekty

2.1.3.1. **Samostatně stojící garáž** (bez dílny, bez soc. zařízení, přízemní objekt bez podsklepení, za samostatně stojící garáž nelze považovat objekt, který by tvořil jeden společný požární úsek s objektem RD), **přístřešek pro auta**

- lze situovat min.4m od VTL plynovod

Garáž u RD „Ř15“ požadujeme požárně oddělit od RD, tak aby tvořila samostatný požární úsek;

2.1.3.2. **Zahradní domek – sklad na nářadí** - lze plánovat s níže uvedenými parametry:

- objekt bude přízemní samostatná drobná stavba s půdorysnou plochou do 40 m²;
- objekt nebude používán pro bydlení ani pro rekreaci, bez možnosti přespání;
- objekt bude bez trvalých energetických instalací mimo osvětlení (bez inženýrských sítí), bez možnosti vytápění, s vyloučením hromadění plynu ve stavbě nebo pod ní;
- objekt bude vzdálen min. 4 m od VTL plynovodu (v souladu s TPG 700 03);
 - objekt nebude podezděný (bez základů – betonové patky, zemní vruty, případně položení na šterkovém podkladu je přípustné), bez podsklepení, bez ztraceného bednění;

2.1.3.3. **Vodní nádrže, jezírko** - situovat mimo bezpečnostní pásmo VTL plynovodu, v případě prostorové nouze min. 10 m od předmětného VTL plynovodu

2.1.3.4. **Oplocení** - bude ukončeno min. 4 m od VTL plynovodu

2.1.3.5. **Hřiště, lavičky, místa oddechu:**

- situovat min. 4 m od VTL plynovodu;

2.1.3.6. **Terénní úpravy:**

- lze provádět min. 4 m od VTL plynovodu;

2.1.4. **Plyn - oblast VTL plynovodu DN 300** (mezi řadovými domy a parkovištěm u stadionu):

Pokud je stavba **rodinného domu** umístěna mezi 30m – 36m od plynovodu, pak:

Vchod nebo alespoň jeden únikový východ s dostatečnou kapacitou pro evakuaci osob musí být odvrácen od plynovodu. Plášť nadzemních částí budovy (alespoň stěny přivrácené k plynovodu) včetně střešní krytiny musí být zhotoveny alespoň z neshodných materiálů, viz ČSN EN 13501-1+A1. Všechna okna a skleněné výplně na straně objektu přivrácené k VTL plynovodu musí být opatřeny bezpečnostní fólií (ochrana proti rozbití skleněných výplní). Požárně nebezpečný prostor a odstupové vzdálenosti mezi jednotlivými objekty musí být v souladu s předpisy o požární ochraně.

Pokud je stavba rodinného domu umístěna 36m a více od plynovodu, pak na ni nejsou kladena omezení z hlediska umístění v bezpečnostním pásmu VTL plynovodu.

2.1.5. Oblast VTL plynovodu DN 200 (mezi rodinnými domy a zahrádkami):

Pokud je stavba **rodinného domu** umístěna 18m a více od plynovodu, pak na ni nejsou kladena omezení z hlediska umístění v bezpečnostním pásmu VTL plynovodu.

2.2. Elektřina

2.2.1. Ochranné pásmo je definováno energetickým zákonem ([zákon č. 458/2000 Sb.](#), ve znění pozdějších předpisů). Ochranným pásmem zařízení elektrizační soustavy je prostor v bezprostřední blízkosti tohoto zařízení, určený k zajištění jeho spolehlivého provozu a ochrany života, zdraví a majetku osob. Ochranné pásmo nadzemního vedení tvoří souvislý prostor vymezený dvěma svislými rovinami vedenými po obou stranách nadzemního vedení ve vodorovné vzdálenosti měřené kolmo na vedení, které u napětí nad 1 kV a do 35 kV včetně činí od krajního vodiče vedení na obě jeho strany pro vodiče bez izolace 7 metrů a **10 metrů u zařízení postaveného do 31. 12. 1994.**

2.2.2. V ochranném pásmu nadzemního vedení je podle § 46 odst. 8 a 9 energetického zákona **zakázáno:**

1. **zřizovat bez souhlasu vlastníka těchto zařízení stavby či umisťovat konstrukce a jiná podobná zařízení, jakož i uskladňovat hořlavé a výbušné látky,**
2. provádět bez souhlasu vlastníka zemní práce,
3. provádět činnosti, které by mohly ohrozit spolehlivost a bezpečnost provozu těchto zařízení nebo ohrozit život, zdraví či majetek osob,
4. provádět činnosti, které by znemožňovaly nebo podstatně znesnadňovaly přístup k těmto zařízením,
5. vysazovat chmelnice a **nechávat růst porosty nad výšku 3 metry.**

Pokud stavba nebo stavební činnost zasahuje do ochranného pásma nadzemního vedení, je třeba požádat o písemný souhlas vlastníka nebo provozovatele tohoto zařízení na základě § 46 odst. 8 a 11 energetického zákona.

2.2.3. V ochranných pásmech nadzemních energetických vedení a sítí pro elektronickou komunikaci je třeba dále dodržovat následující podmínky:

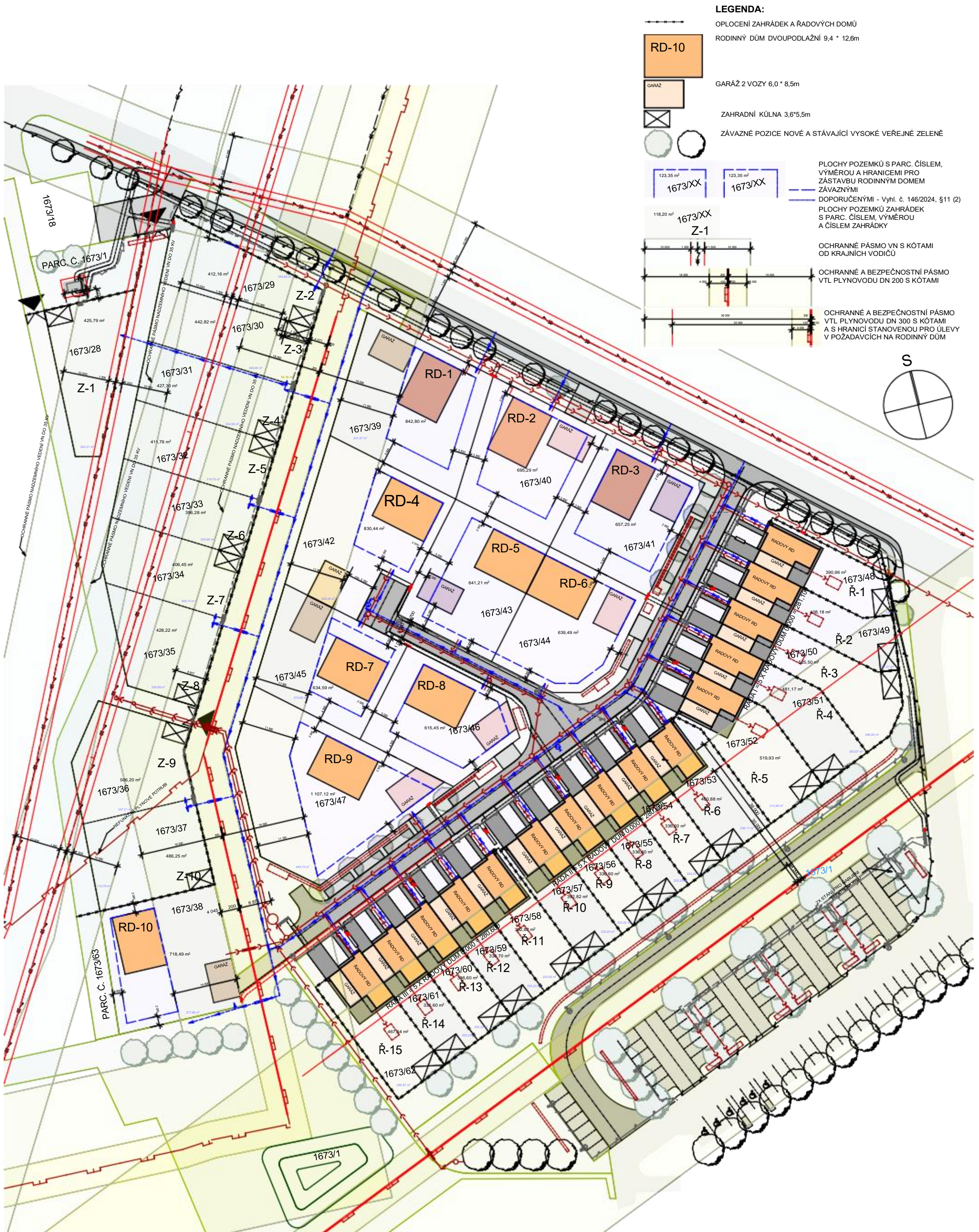
1. Při pohybu nebo pracích v blízkosti elektrického vedení se nesmí osoby, předměty, prostředky nemající povahu jeřábu přiblížit k živým částem vodičů **vysokého napětí blíže než 2 metry** a u vodičů velmi vysokého napětí blíže než 3 metry (dle PNE 330000-6), pokud není větší vzdálenost stanovena v jiném předpisu (např. ČSN ISO 12480-1).
2. Jeřáby a jim podobná zařízení musí být umístěny tak, aby v kterékoli poloze byly všechny jejich části mimo ochranné pásmo vedení, a musí být zamezeno vymrštění lana.
3. Je **zakázáno stavět budovy nebo jiné objekty v ochranných pásmech** nadzemních vedení vysokého napětí.
4. Je zakázáno, provádět veškeré pozemní práce, při kterých by byla narušena stabilita podpěrných bodů (sloupů nebo stožárů).

5. Je zakázáno upevňovat antény, reklamy, ukazatele apod. pod, přes nebo přímo na stožáry elektrického vedení.
6. Dodavatel prací musí prokazatelně seznámit své pracovníky, jichž se to týká s ČSN EN 50110-1.
7. Pokud není možné dodržet body č. 1 až 4, je možné požádat příslušný provozní útvar provozovatele distribuční soustavy o další řešení (zajištění odborného dohledu pracovníka s elektrotechnickou kvalifikací dle Vyhlášky č. 50/1978 Sb., vypnutí a zajištění zařízení, zaizolování živých částí apod.), pokud nejsou tyto podmínky již součástí jiného vyjádření ke konkrétní stavbě.
8. V případě požadavku na vypnutí zařízení po nezbytnou dobu provádění prací je nutné požádat minimálně 2 měsíce před požadovaným termínem. V případě vedení nízkého napětí je možné též požádat o zaizolování části vedení.
9. Stavba bude situována tak, aby každá její část včetně dočasných zařízení byla vzdálena nejméně 1,5 m od osy nadzemního zařízení pro elektronickou komunikaci.
10. **Do vzdálenosti 1,5 metru od osy nadzemního zařízení pro elektronickou komunikaci nebudou** používány mechanismy ohrožující provoz zařízení, skladován materiál, zemina, **prováděny postřiky** nebo jiná činnost, která by mohla ohrozit provoz zařízení nebo jiného zařízení souvisejícího s nadzemní sítí pro elektronickou komunikaci.

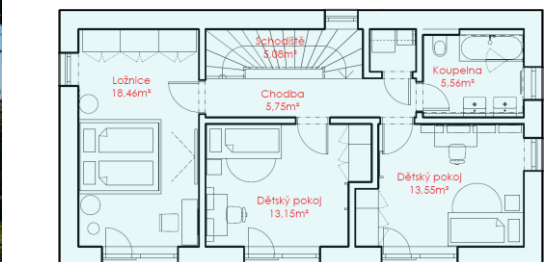
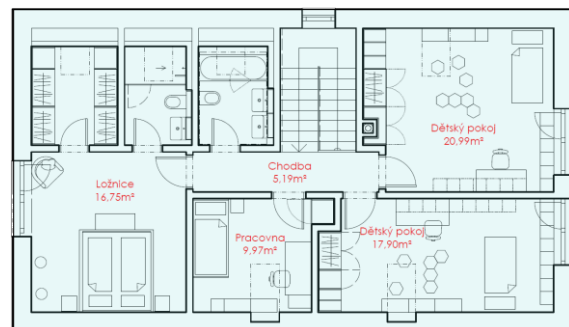
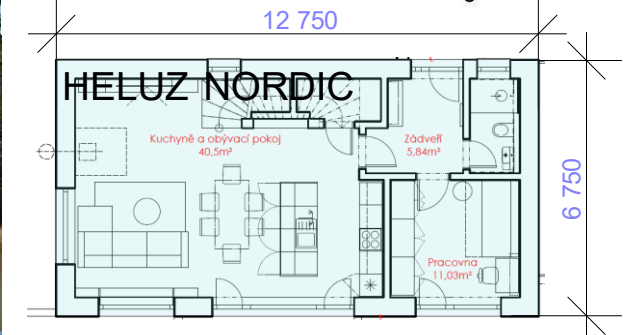
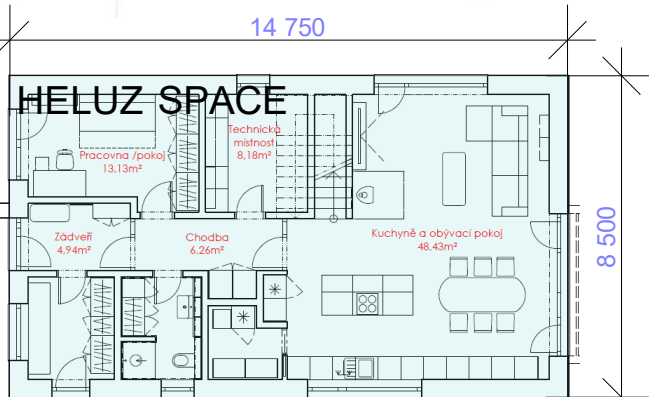
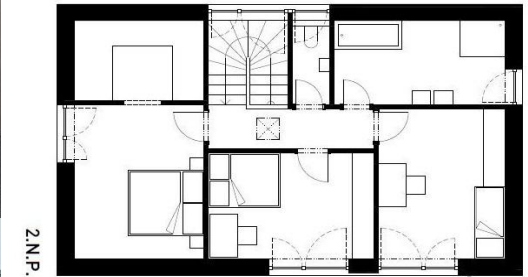
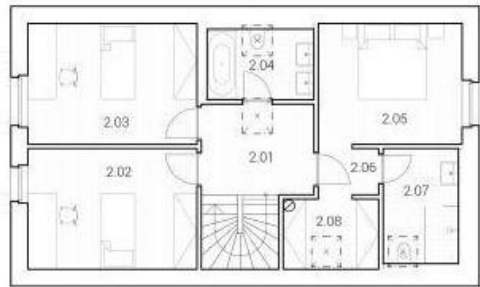
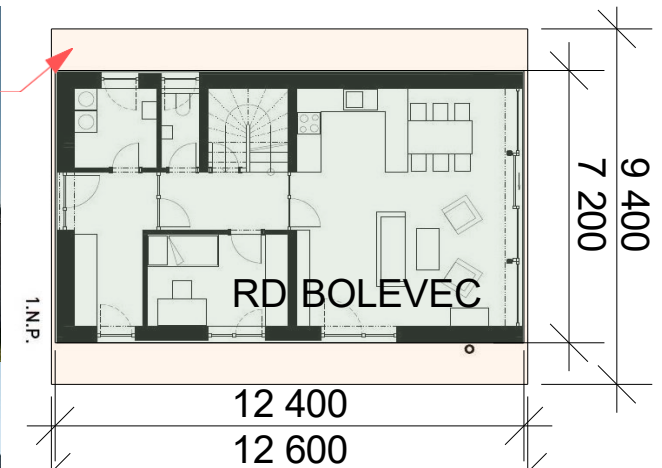
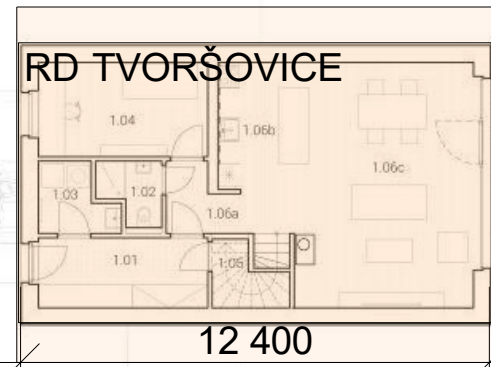
Případné nedodržení uvedených podmínek bude řešeno příslušným stavebním úřadem nebo nahlášeno Energetickému regulačnímu úřadu jako správní delikt ve smyslu příslušného ustanovení energetického zákona, spočívající v porušení zákazu provádět činnosti v ochranných pásmech dle § 46 uvedeného zákona.

Postřelmov, 20250624

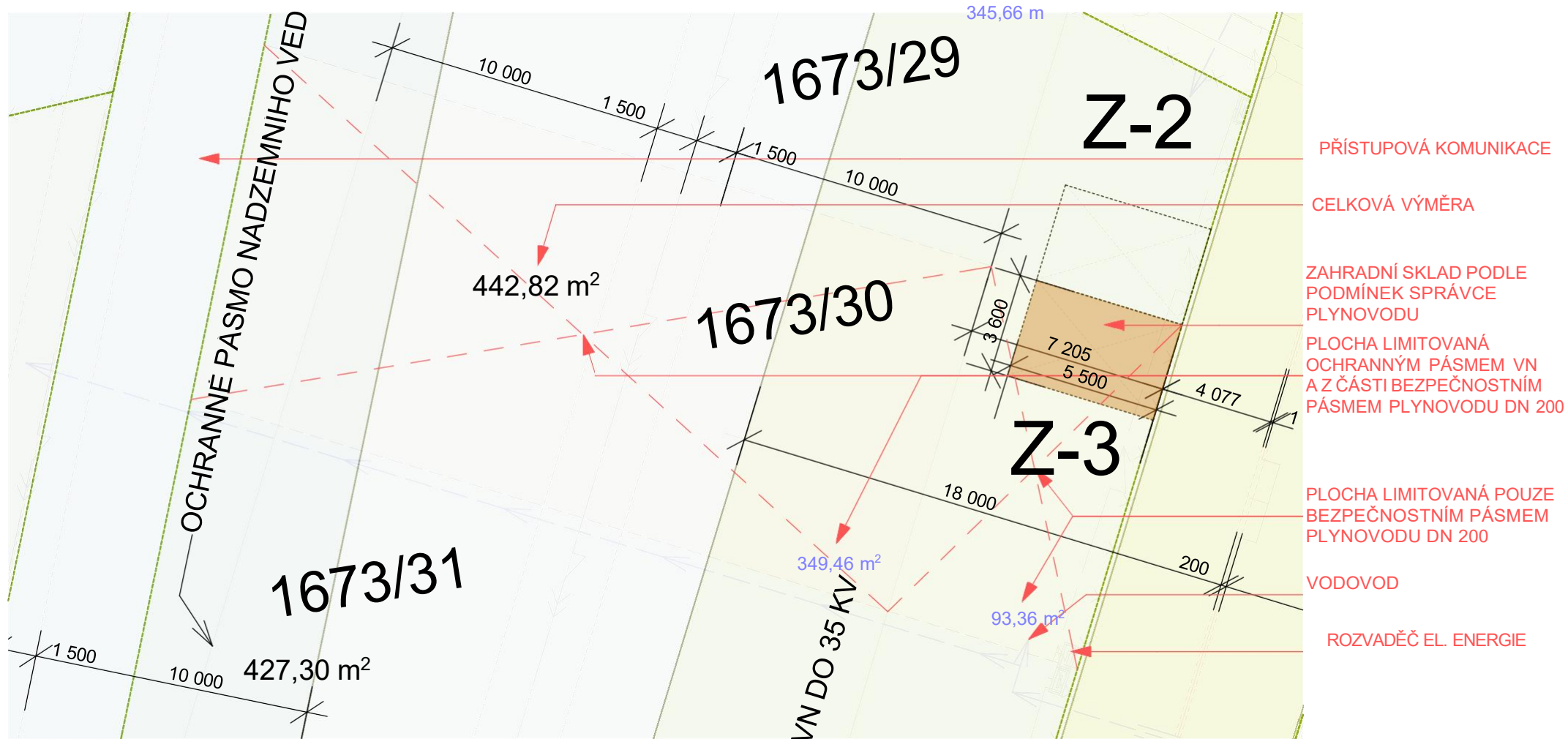
Vypracoval: Ing. arch. V. Janků



Příloha 1
 AREÁL RODINNÝCH DOMŮ A ZAHŘÁDEK "U STADIONU" POSTŘELMOV
 SITUACE PROSTOROVÝCH A TECHNICKÝCH PODMÍNEK
 20250624 Ing. arch. V. Janků



Příloha 2
PŘÍKLADY RODINNÝCH DOMŮ



Příloha 3
 PŘÍKLAD USPOŘÁDÁNÍ ZAHRÁDKY
 20250624

POZEMEK PARC. Č.	OZN. DŮM/ ZAHR.	VÝMĚRA CELKEM	LIMITOVANÁ	% POZN.
1673/39	RD – 1	842,8 m ²	331,6 m ²	39,3% stromy stáv.
1673/40	RD – 2	695,3 m ²	0 m ²	0,0% stromy stáv.
1673/41	RD – 3	657,3 m ²	0 m ²	0,0% stromy nové
1673/42	RD – 4	830,4 m ²	400,3 m ²	48,2%
1673/43	RD – 5	641,2 m ²	0 m ²	0,0%
1673/44	RD – 6	639,5 m ²	0 m ²	0,0%
1673/45	RD – 7	634,6 m ²	274,9 m ²	43,3%
1673/46	RD – 8	615,5 m ²	0 m ²	0,0%
1673/47	RD – 9	1107,1 m ²	440,7 m ²	39,8% stromy nové
1673/38	RD – 10	718,5 m ²	377,7 m ²	52,6% stromy nové
1673/48	Ř – 1	391 m ²	3,6 m ²	0,9% stromy stáv.
1673/49	Ř – 2	408,2 m ²	107,2 m ²	26,3% stromy stáv.
1673/50	Ř – 3	525,5 m ²	266,6 m ²	50,7% stromy nové
1673/51	Ř – 4	481,2 m ²	263,1 m ²	54,7% stromy nové
1673/52	Ř – 5	519,9 m ²	314 m ²	60,4% stromy nové
1673/53	Ř – 6	460,9 m ²	298,2 m ²	64,7% stromy nové
1673/54	Ř – 7	336,6 m ²	202,2 m ²	60,1% stromy nové
1673/55	Ř – 8	336,6 m ²	202,2 m ²	60,1% stromy nové
1673/56	Ř – 9	336,6 m ²	202,2 m ²	60,1% stromy nové
1673/57	Ř – 10	392,8 m ²	235,9 m ²	60,1% stromy nové
1673/58	Ř – 11	392,8 m ²	235,9 m ²	60,1% stromy nové
1673/59	Ř – 12	336,7 m ²	202,2 m ²	60,1% stromy nové
1673/60	Ř – 13	336,6 m ²	202,2 m ²	60,1% stromy nové
1673/61	Ř – 14	336,6 m ²	202,2 m ²	60,1% stromy nové
1673/62	Ř – 15	467,6 m ²	280,9 m ²	60,1% stromy nové
1673/28	Z – 1	425,8 m ²	364,2 m ²	85,5%
1673/29	Z – 2	412,2 m ²	345,7 m ²	83,9%
1673/30	Z – 3	442,8 m ²	349,5 m ²	78,9%
1673/31	Z – 4	427,3 m ²	334,6 m ²	78,3%
1673/32	Z – 5	411,8 m ²	319,8 m ²	77,7%
1673/33	Z – 6	396,3 m ²	305,1 m ²	77,0%
1673/34	Z – 7	406,5 m ²	309,1 m ²	76,0%
1673/35	Z – 8	428,2 m ²	290,9 m ²	67,9%
1673/36	Z – 9	506,2 m ²	347,2 m ²	68,6%
1673/37	Z – 10	486,3 m ²	116,8 m ²	24,0%
		17785 m ²	8126,7 m ²	45,7%