

Změna č. 2 regulačního plánu

DOBŘEJOVICE

NAD PRAŽSKOU CESTOU

TEXTOVÁ ČÁST

NÁVRH PRO VYDÁNÍ

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI		
Název dokumentace:	ZMĚNA Č. 2 REGULAČNÍHO PLÁNU DOBŘEJOVICE, NAD PRAŽSKOU CESTOU	Otisk úředního razítka:
Správní orgán, který regulační plán nebo jeho změnu vydal:	Zastupitelstvo obce Dobřejovice usnesením č. ze dne jako opatření obecné povahy č. ../.../OOP	
Datum nabytí účinnosti regulačního plánu nebo jeho změny:	
Jméno, příjmení, funkce a podpis oprávněné úřední osoby pořizovatele:	Martin Sklenář, starosta obce, Obecní úřad Dobřejovice	

04/2024

Obsah Změny č. 2 regulačního plánu:

A. Textová část

Příloha č. 1 - Z1 RP, příloha č. 2 - Z1 RP a Příloha č. 3 – Z1 RP – nemění se

B. Grafická část, zpracováno ve výřezech regulačního plánu

1. Hlavní výkres - regulace - 1 : 1 000
Paleta materiálů a barev – upraveno ve změně č. 2 RP
Regulace oplocení – oplocení: detaily A, B, C, D, schéma oplocení- vypuštěno ve změně č. 2 RP
Stanoviště sběru tříděného odpadu – zůstává nezměněno
2. Hlavní výkres - doprava - 1 : 1 000
3. Hlavní výkres - vodovody a kanalizace 1 : 1 000
4. Hlavní výkres - elektrorozvody, plynovody, spoje, veřejné osvětlení - 1 : 1 000
5. *Výkres pořadí změn v území (etapizace) - schéma (zařazeno v textové části) – není obsahem změny č. 2, beze změny*
6. Dělení pozemků 1 : 1000

1. v kapitole a) se mění:

Tabulka dotčených pozemků- úprava ve změně č. 2 RP

(do ploch pozemků jsou zahrnuty zastavěné plochy staveb rodinných domů, energopilířů a stavby veř. vybavenosti).

č. poz. dle KN	druh pozemku	způsob využití	výměra spadající do řešeného území v m ²
404/2	zahrada	zeleň ochranná, komunikace, vedení inž. sítí	1032
551/1	ostatní plocha	komunikace	604
725/8		veřejná prostranství	
738	ostatní plocha	komunikace, zeleň ochranná	611
734	zahrada	zeleň ochranná, vedení inž. sítí	144
725	orná půda	zeleň, pozemky pro RD	1251
729	orná půda	veřejná prostranství – park, ochranná zeleň, pozemky pro RD, veřejné vybavení, komunikace	54966
729/1		veřejná prostranství – komunikace, ochranná zeleň,	10 112
729/2 až 729/33, 725/11 a 725/12 Část 729/35		pozemky pro RD	41 513
729/34		zeleň ochranná, vedení inž. sítí	
Část 729/35		veřejná prostranství – park	

735	orná půda	dtto	18149
735/2		veřejná prostranství – komunikace, ochranná zeleň,	4589
735/4, 735/5, 735/7, 735/8, 735/10 a 735/12		pozemky pro RD	6 977
735/28, 735/14, 735/15		pozemky pro veřejné vybavení	
735/31			194
735/18		zeleň ochranná	
736	orná půda	veřejná prostranství – park, ochranná zeleň, pozemky pro RD, komunikace	11072
736/2,3,5,6,7,8, 9,10,13,14,15,16,17,18		pozemky pro RD	9 085
736/4		veřejná prostranství – komunikace, ochranná zeleň,	3472
736/11		zeleň ochranná, veřejná prostranství	
736/12		veřejná prostranství – park	
736/19		veřejná prostranství	91
737	orná půda	veřejná prostranství – park, ochranná zeleň, pozemky pro RD, komunikace	13803
737/1 až 737/9, 73711 až 737/20		pozemky pro RD	10 482
737/10		Technická infrastr- TS	
739	orná půda	veřejná prostranství, ochranná zeleň, pozemky pro RD, komunikace	10357
739/2 až 739/9, 739/11, 739/14,		pozemky pro RD	9 005
739/10		veřejná prostranství	1067
739/12,13		zeleň ochranná, veřejná prostranství	
732	ostatní plocha	kabel el. vedení 22 kV	37
126	orná půda	dtto	15
692/1	ostatní plocha	dtto	4

2. do kapitoly a) se vkládá text:

b. vymezení řešené plochy změny č. 2

Předmětem řešení změny č. 2 regulačního plánu byly pozemky situované ve II. etapě výstavby, tzn. v severovýchodní polovině plochy regulačního plánu.

Označení	č. poz. dle KN	druh	Navržený způsob využití	výměra
----------	----------------	------	-------------------------	--------

ZMĚNA Č. 2 REGULAČNÍHO PLÁNU DOBŘEJOVICE-NAD PRAŽSKOU CESTOU

lokality změny (výměra v m ²)	v k.ú. Dobřejovice	pozemku dle KN		řešeného území v m ²
Z2-1 (5 503)	729/20	orná půda	Pozemky č. 69-a, 69-b, 70-a,70-b a 71 pro rodinné domy: p. č. 69-a a 69-b pro rodinný dvojdům, p. č. 70-a a 70-b pro rodinný dvojdům a p. č. 71 pro izolovaný rodinný dům.	4 222
	729/1	ostatní plocha	Změna umístění vjezdů k 5 rodinným domům; změna umístění odstavných stání a změna v rozmístění vysoké zeleně na veřejném prostranství. Přípojky inž. sítí na pozemky 5 rodinných domů, prodloužení splaškového kan. řadu	1 281
Z2-2 (6 630)	729/35	orná půda	Pozemky č. 67, 68 pro dva izolované rodinné domy.	2 200
	729/35 Část p.č. 729/1	orná půda ostatní plocha	Změna řešení veřejného prostranství – parku na dětské hřiště s prolézačkami a park s výsadbou zeleně. Úprava využití přilehlých částí pozemku podél hranic parcel rodinných domů pro pásy veřejné zeleně a 2 vjezdy k rodinným domům. Přípojky inž. sítí na pozemky 2 rodinných domů.	4 430
Sjednocení stavební regulace oplocení pro území řešené regulačním plánem, (podrobněji v textu).				

3. do kapitoly b.1. se vkládá text:

Pro parcely dvojdůmů je platným územním plánem stanovena minimální výměra 1 600 m².

4. v kapitole b.1. se mění bilance ploch:

Bilance ploch dle funkčního využití

funkční využití	upřesnění	m ²
bydlení celkem		71702 77 062
veřejné vybavenosti celkem		6594 3 555
zeleň celkem		15563 13 363

dopravní infrastruktura	místní obslužné komunikace funkční skupiny C	3744
	místní komunikace funkční skupiny D, podskupiny D1 – obytná zóna	9218
	místní komunikace funkční skupiny D, podskupiny D2 s vyloučením motorové dopravy	171
	prostor rezervy pro možné výhledové prodloužení komunikační větve a1	435
	komunikace pro pěší v prostoru náměstí a obou parků, samostatně vymezené v rámci těchto prostorů	1252 1179
	chodník pro pěší podél silnice III/00316 napojující zástavbu na budoucí zastávku autobusu.	392
technická infrastruktura	retenční nádrž pro 1. etapu	50
	retenční nádrž pro 2. etapu	50
	trafostanice TS 1	50
	trafostanice TS 2	50

5. v kapitole b.1. se mění Přehled navržených parcel takto:

Přehled navržených parcel s uvedením účelu a výměry změny č. 1 a č. 2 RP, v rámci změn č. 2 RP aktualizováno podle údajů u katastru nemovitostí:

identifikační číslo parcely		účel využití	výměra v m ²	
1	1 Sloučení parcely č. 1 a 2	stavební parcela pro občanskou vybavenost	1156 1148	2 237 2 220
2		stavební parcela pro rodinný dům stavební parcela pro občanskou vybavenost	1081 1072	
3		stavební parcela pro rodinný dům		1099
4		stavební parcela pro rodinný dům		1132
5		stavební parcela pro rodinný dům		1168
6		stavební parcela pro rodinný dům		1208
7		stavební parcela pro rodinný dům	1261 1262	
8		stavební parcela pro rodinný dům	1074 1073	
9		stavební parcela pro rodinný dům		1074
10		stavební parcela pro rodinný dům		1074
11		stavební parcela pro rodinný dům		1074
12		stavební parcela pro rodinný dům		1074
13		stavební parcela pro rodinný dům		1074
14		stavební parcela pro rodinný dům		1300
15		stavební parcela pro rodinný dům		1024
16		stavební parcela pro rodinný dům		1200
17		stavební parcela pro rodinný dům		1200
18		stavební parcela pro rodinný dům		1200
19		stavební parcela pro rodinný dům		1200
20		stavební parcela pro rodinný dům		1257

ZMĚNA Č. 2 REGULAČNÍHO PLÁNU DOBŘEJOVICE-NAD PRAŽSKOU CESTOU

21	stavební parcela pro rodinný dům	1175 -1176
22	stavební parcela pro rodinný dům	1127
23	stavební parcela pro rodinný dům	1127
24	stavební parcela pro rodinný dům	1127
25	stavební parcela pro rodinný dům	1127
26	stavební parcela pro rodinný dům	1120
27	stavební parcela pro rodinný dům	1275
28	stavební parcela pro rodinný dům	1259 1260
29	stavební parcela pro rodinný dům	1100
30	stavební parcela pro rodinný dům	1100
31	stavební parcela pro rodinný dům	1100
32	stavební parcela pro rodinný dům	1100
33	stavební parcela pro občanskou vybavenost	1217 -1318
34	stavební parcela pro rodinný dům	1116 1117
35	stavební parcela pro občanskou vybavenost	1217
36	stavební parcela pro rodinný dům	1262 1261
37	stavební parcela pro rodinný dům	1026
38	stavební parcela pro rodinný dům	1004
39	stavební parcela pro rodinný dům	1119 1127
40	stavební parcela pro rodinný dům	1126 1135
41	stavební parcela pro rodinný dům	1207 1211
42	stavební parcela pro rodinný dům	1207
43	stavební parcela pro rodinný dům	1207 1204
44	stavební parcela pro rodinný dům	1207 1206
45	stavební parcela pro rodinný dům	1207 1205
46	stavební parcela pro rodinný dům	1211
47	stavební parcela pro rodinný dům	1302
48	stavební parcela pro rodinný dům	1223
49	stavební parcela pro rodinný dům	1223
50	stavební parcela pro rodinný dům	1223
51	stavební parcela pro rodinný dům	1223
52	stavební parcela pro rodinný dům	1223
53	stavební parcela pro rodinný dům	1223
54	stavební parcela pro rodinný dům	1044
55	stavební parcela pro rodinný dům	1020
56	stavební parcela pro rodinný dům	1020
57	stavební parcela pro rodinný dům	1020
58	stavební parcela pro rodinný dům	1020
59	stavební parcela pro rodinný dům	1020
60	stavební parcela pro rodinný dům	1121 1120
61	stavební parcela pro rodinný dům	1064 1065
62	stavební parcela pro rodinný dům	1064 1065
63	stavební parcela pro rodinný dům	1064
64	stavební parcela pro rodinný dům	1064 1065

65	stavební parcela pro rodinný dům	1064
66	stavební parcela pro rodinný dům	1064

6. do kapitoly b.1. se vkládá text:

67	stavební parcela pro rodinný dům	1100
68	stavební parcela pro rodinný dům	1100
69-a	stavební parcela pro ½ rodinného dvojdomu	805
69-b	stavební parcela pro ½ rodinného dvojdomu	801
70-a	stavební parcela pro ½ rodinného dvojdomu	802
70-b	stavební parcela pro ½ rodinného dvojdomu	801
71	stavební parcela pro rodinný dům	1013

Bilance ploch a kapacit navržených změnou č. 2 regulačního plánu:
nově vymezeno:

Počet parcel	Počet rodinných domů	Funkční využití	Přep. počet obyvatel	m ²
3	3	stavební parcely pro izolované rodinné domy	12	3 213
4	4	stavební parcely pro ½ rodinného dvojdomu	16	3 209
Celkem:				
7	7	stavebních parcel pro rodinné domy	28	6 422

a související úpravy využití ploch veřejného prostranství jako vjezdy na parcely RD, pásy zeleně kolem parcel.

7. vypouští se text v kap. b.1:

Počet parcel	Funkční využití	Přep. počet obyvatel	m ²
1	stavební parcela pro občanskou vybavenost	0	4 225
	Část veřejného prostranství – park 2	0	2 200

8. v kapitole b.1. se upravuje tabulka takto:

Bilance ploch funkčního využití stavebních parcel celkem vč. změny č. 2 RP:

Počet parcel	funkční využití	m ²
62–65	stavební parcely pro rodinný dům	70 618–73 831
4	stavební parcely pro dva rodinné dvojdomy, resp. 4 poloviny dvojdomů	3 209
3 2	stavební parcely pro občanskou vybavenost	4 654–3 555

Navržené kapacity celkem vč. změny č. 2 RP:

Přepočtený počet obyvatel	252–248	276
Počet parcel pro izolované rodinné domy	63–62	65
Počet parcel pro 2 rodinné dvojdomy		4
Počet pozemků pro občanskou vybavenost		3 2

Velikost parcel pro rodinné domy	1000 až 1300 1 604 m ²
Průměrná velikost parcely RD	1138 1 116,5 m ²

9. do kapitoly b.2. se vkládá text:

Změna č. 2 regulačního plánu:

Nové pozemky pro rodinné domy:

Celkem je ve změně č. 2 regulačního plánu nově vymezeno 7 parcel pro rodinné domy, všechny parcely v k. ú. Dobřejovice. Jedná se o změnu funkčního využití parcely č. p. KN 729/20 z veřejné občanské vybavenosti na pět parcel pro 5 rodinných domů, z toho dva dvojdomy a jeden izolovaný rodinný dům. Další změnou využití pozemku p.č. 729/35 je změna pozemku určeného pro park, na jehož části jsou navrženy dva pozemky pro dva izolované rodinné domy. Pro všech sedm nově vymezených pozemků pro rodinné domy platí podmínky z územního plánu stanovené v plochách s rozdílným způsobem využití pro **Plochy bydlení v rodinných domech venkovské** – BV s funkčním a prostorovým regulativem uvedeným v textu níže. Regulativy byly upraveny dle nadřazeného platného Územního plánu Dobřejovic – Úplné znění po vydání změn č. 1 a č. 2.

Úprava řešení veřejného prostranství:

Na části pozemku p.č. 729/35 k. ú. Dobřejovice bylo revidováno řešení parku 2 a nový návrh obsahuje novou koncepci parku, jehož páteřní pěší cesty reagují na přirozený prostup řešeným územím.

Parková úprava obsahuje pobytový trávník s kompozicemi skupin stromů, jejichž druhová skladba odpovídá druhové skladbě z platného regulačního plánu; jsou použity středně vysoké stromy vyjma dvou soliterních stromů (*Tilia cordata*) osazených uprostřed parku na křížení pěších cest. V návaznosti na navržené náměstíčko je vymezeno dětské hřiště s herními prvky a zastřešeným altánem. V parku je osazen doprovodný mobiliář ve formě laviček, odp. košů a veřejné osvětlení podél pěší cesty. V severní části řešené plochy Z2-2 je zachováno stromořadí podél komunikace v obytné zóně – větev F2; stromořadí bylo upraveno a zachováno v návrhu i v ploše č. Z2-1 podél komunikace – větev A2.

10. do kapitoly b.2. se vkládá text do podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití pro BV – bydlení v rodinných domech venkovské:

případně dvojdomy

min. 1 600 m² pro rodinný dvojdům

- s výjimkou parcel s identifikačním číslem 67, 68, 69-a, 69-b, 70-a, 70-b a 71 v lokalitě RP Dobřejovice – Nad Pražskou cestou, pro které je stanoveno:
 - max. jeden byt pro samostatný rodinný dům č. 67, 68 a 71
 - max. jeden byt pro každou část dvojdomu č. 69-a, 69-b, 70-a, 70-b.
- rozvoj nových lokalit k zástavbě je podmíněn napojením na kanalizaci a vodovod
- výměra stavebních pozemků: min. 1250 pro rodinný dvojdům na pozemcích parc. č. 116/46. 116/47. 116/48 a 116/49.
- pro lokality 15, 16, 17 a 18 je podmínkou jejich využití pro bydlení v rámci územního řízení zpracování hlukové studie, která prokáže splnění hygienických limitů hluku dle nařízení vlády č. 148/2006 Sb.
- v rámci využití lokality Z13, bude na jihovýchodní hranici vysazená ochranná a izolační zeď; v případě nerealizace lokality Z14 i na jihozápadní hranici.

11. do kapitoly b.2. se vkládá text

do podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití pro ZV – zeleň na veřejných prostranstvích:

- v lokalitě Z2-6 bude preferována výsadba autochtonních druhů dřevin

12. do kapitoly c.1. se vkládá text

Změna č. 2 regulačního plánu **nemění** šířkové rozměry prostoru místních komunikací funkční skupiny D, podskupiny D1 - obytné zóny, ani v části místní komunikace MO 7/30.

Šířky veřejného prostranství obsahující komunikaci, pásy zeleně a vjezdy na pozemky mezi nově oddělenými a stávajícími pozemky pro rodinné domy jsou min. 10,0 m. Prostorové vymezení je vyznačeno v hlavním výkrese.

Nové vjezdy na pozemky rodinných domů na p.č. 67 a na po.č. 68 jsou vymezeny z obytné zóny – větve F2 o šířce 10,0 m; nové vjezdy pro pět pozemků rodinných domů č. 69-a, 69-b, 70-a, 70-b a 71 jsou navrženy z místní komunikace – větve A2 o šířce 6,0 m; šířkové proporce vjezdů jsou zachovány dle vymezených vjezdů v celé lokalitě. Současně s úpravou uvedených vjezdů z komunikace MO větve A2 jsou přeřešena odstavná stání podél této komunikace.

13. do kapitoly c.2. se vkládá text

Nově vymezené pozemky pro rodinné domy navržené změnou č. 2 regulačního plánu budou připojeny na vybudované vodovodní řady DN 110; poz. č. 67 a 68 budou připojeny na vod. řady uložené v komunikaci a pozemky č. 69-a, 69-b, 70-a, 70-b a 71 budou připojeny na vodovodní řad vedený v pásu zeleně sousedící s pozemky. Součástí změny č. 2 regulačního plánu je návrh 7 (resp. 6 a 1 přeložka) nových vodovodních přípojek k novým rodinným domům.

Pozemky pro rodinné domy vymezené změnou č. 2 regulačního plánu budou připojeny na řady splaškové kanalizace DN 300 s vyústěním na ČOP obce. Pozemky č. 67 a 68 na řady splaškové kanalizace vedené v komunikaci a pozemky č. 69-a, 69-b, 70-a, 70-b na řad splaškové kanalizace vedený v pásu zeleně sousedící s pozemky. Pro pozemek č. 71 je navrženo prodloužení řadu splaškové kanalizace DN 300 o 42,50 m. Součástí změny č. 2 regulačního plánu je návrh 7 (resp. 6 a 1 přeložka) nových přípojek splaškové kanalizace k novým rodinným domům.

Změna č. 2 regulačního plánu nemění navržený systém dešťové kanalizace. Dešťové vody z pozemků nových rodinných domů budou vsakovány na vlastních pozemcích těchto rodinných domů.

Nové rodinné domy navržené změnou č. 2 regulačního plánu budou napojeny shodně jako v celé lokalitě na napěťové úrovni 0,4 kV sekundární distribuční sítě přes přípojkové skříně do elektroměrových skříní umístěných v pilířích u vjezdů. Stávající el. kabelové vedení 3x240+120 AYKY, na které budou nové rodinné domy připojeny, je uloženo v pásích zeleně podél komunikací – větev F2 a větev A2. Kabelové vedení je vyvedeno z TS Dobřejovice-K Herinku 2, č. PY_0972. Prověřená el. kapacita je pro 7 rodinných domů dostatečná. Součástí změny č. 2 regulačního plánu je návrh 7 (resp. 6 a 1 přeložka) nových elektro přípojek k novým rodinným domům.

Rodinné domy na pozemcích č. 67, 68, 69-a, 69-b, 70-a, 70-b a 71 vymezené změnou č. 2 regulačního plánu budou napojeny na vybudovaný rozvod STL plynu PE 100 (pro p.č. 67 a 68) a STL PE 63 (pro p.č. 69-a, 69-b, 70-a, 70-b a 71) uložené v komunikaci nebo v pásu zeleně; pro pozemek č. 71 bude nutné prodloužit stávající STL rozvod o cca 30 m. Všechny rodinné domy budou napojeny přípojkami DN25 do skříní HUP umístěných do sdružených pilířů u vjezdu na každý pozemek. Součástí změny č. 2 regulačního plánu je návrh 7 (resp. 6 a 1 přeložka) nových plynovodních přípojek k novým rodinným domům.

Nové pozemky pro rodinné domy navržené změnou č. 2 ÚP budou napojeny na stejný systém sdělovacího vedení jako celá lokalita regulačního plánu.

Změnou č. 2 regulačního plánu se mění vedení veřejného osvětlení v prostoru upravené plochy parku na poz. č. 729/35 v souladu s upraveným vedením pěších cest. Veškeré ostatní vedení a umístění sloupů VO se nemění.

Změnou č. 2 regulačního plánu se nemění systém řešení odpadů. U nově vymezených rodinných domů budou umístěny nádoby na domovní odpad s pravidelným vyvážením.

14. do kapitoly c.3. se vkládá text

Změna č. 2 mění rozsah veřejných prostranství, a to vymezením dvou nových parcel pro rodinné domy na pozemcích dosud navržených veřejné prostranství - park. Jedná se o nově vymezené parcely č. 67 a 68 pro rodinné domy na poz. č. 729/35; přilehlé veřejné prostranství mezi parcelami rodinných domů bude vymezeno o šířce min. 10.0 m v souladu s šířkou veřejných prostranství mezi parcelami rodinných domů v celé lokalitě.

15. do kapitoly c.4. se vkládá text

Ve změně č. 2 regulačního plánu se ruší využití pozemku č. 35 dle KN p. č. 729/20 pro občanské vybavení a místo plochy pro občanské vybavení se vymezuje pět nových pozemků pro rodinné domy pod čísly pozemků č. 69-a, 69-b, 70-a, 70-b a 71.

Podmínky regulace jsou doloženy ve výkresové části změny č. 2 redukčního plánu.

16. do kapitoly d) se vkládá text

Po prověření změnou č. 2 regulačního plánu nejsou na řešených pozemcích ohroženy žádné hodnoty kulturně historické nebo hodnoty ochrany přírody a krajiny. Podmínky urbanistické koncepce se celkově změnou č. 2 reg. plánu nemění; mění se rozsah využití ploch pro občanské vybavení a pro rodinné domy ve prospěch ploch pro rodinné bydlení. Změna č. 2 vymezila celkem 7 nových pozemků pro rodinné domy.

17. do kapitoly e) se vkládá text

3 760 m²

0,7602 ha

Změnou č. 2 regulačního plánu se snižuje výměra veřejného prostranství zeleně v souladu se schváleným návrhem obsahu této změny na 7 602 m², tj. 77,6 % původní rozlohy. Po prověření je rozloha veřejného prostranství – zeleně v souladu s požadavky § 4 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 , o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění

18. v kapitole e) se ruší text:

0,98 ha

19. do kapitoly f) se vkládá text:

Změna č. 2 vymezuje sedm nových pozemků pro rodinné domy; tyto pozemky jsou napojeny na komunikace a veřejná prostranství, a proto je umožněn příjezd požárních vozidel. Zdroj požární vody zůstává nezměněn – dvěma pož. hydranty na vodovodní síti.

Změna č. 2 regulačního plánu nemění podmínky a zajištění civilní ochrany a požárního zabezpečení. V této změně je vymezeno pět nových pozemků pro stavby rodinných domů, ke všem pozemkům

jsou vymezeny příjezdové komunikace, které mohou sloužit jako nástupní plochy pro požární techniku.

20. do kapitoly g) se vkládá text:

a Změna č. 2

21. do kapitoly h) se vkládá text:

a Změna č. 2

22. v kapitole i) se ruší text:

pro u na pozemku rčení parcelace území

23. do kapitoly i) se vkládá text:

Řešení zástavby a pozemků navržených změnou č. 2 regulačního plánu nahradí části těchto územních rozhodnutí:

- územní rozhodnutí o dělení nebo scelování pozemků pro určení parcelace území,
- územní rozhodnutí o umístění staveb komunikací (vjezdy k parcelám nových rodinných domů),
- územní rozhodnutí o umístění staveb inženýrských sítí: vodovodních řadů vč. přípojek, kanalizačních řadů vč. přípojek, řadů STL plynovodu vč. přípojek, rozvodů VN a NN vč. přípojek, veřejného osvětlení, sdělovacích kabelů vč. přípojek.

24. do kapitoly j) se vkládá text:

V rámci změny č. 2 regulačního plánu je vypuštěna parcela č. 35, resp. p. č. 729/20 z KN z využití pro občanské vybavení a je navržena pro bydlení v rodinných domech.

Plochy pro občanské vybavení zahrnují na ploše regulačního plánu stavební parcelu č. 1 a stavební parcelu č. 33 dle označení v regulačním plánu.

Změna č. 2 regulačního plánu nemění řešení dopravní infrastruktury s výjimkou 7 nových vjezdů k rodinným domům a úpravy pěší cesty přes parkovou plochu.

Změna č. 2 regulačního plánu nemění systém splaškové kanalizace, všech 7 nových rodinných domů bude napojeno na nově vybudovanou spl. kanalizaci novými přípojkami. Pro nově navržený pozemek č. 71 pro RD je navrženo prodloužení stávajícího řadu splaškové kanalizace DN 300 o 42,50 m.

Změnou č. 2 regulačního plánu navržené rodinné domy budou napojeny samostatnými vodovodními 7 přípojkami na stávající vodovodní řady DN 110.

Změna č. 2 regulačního plánu vymezuje 7 nových parcel pro rodinné domy, které budou připojeny na stávající rozvod el. kabelového vedení 2x240+120 AYKY.

Sedm nových rodinných domů s vlastními pozemky navržených změnou č. 2 regulačního plánu bude napojeno na stávající rozvod plynu PE 100.

729/35, 729/1, 729/20

Druh a účel umísťovaných staveb, u nichž změna č. 2 regulačního plánu nahrazuje územní rozhodnutí:

Č. stavby	stavba	dotčené pozemky k.ú. Dobřejovice
stavby	Dva vjezdy na pozemky rodinných domů č. 67 a č. 68	část parc. č. 729/1,

ZMĚNA Č. 2 REGULAČNÍHO PLÁNU DOBŘEJOVICE-NAD PRAŽSKOU CESTOU

dopravní infrastruktury	v šířce 10 m, uvedené vjezdy s krytem z betonové dlažby z místní komunikace funkční skupiny D, podskupiny D1 – obytná zóna;	část p.č. 729/35
	Odstranění cesty pro pěší v prostoru parku 2 a zpevněné plochy v parku 2 v ploše navržených pozemků č. 67 a č. 68 pro rodinné domy.	část p.č. 729/35
	Pět vjezdů na pozemky rodinných domů č. 69-a, 69-b, 70-a, 70-b a 71, šířka vjezdů 6,0 m, uvedené vjezdy s krytem z betonové dlažby: Změna v řešení parkoviště před p. č. 69-a, 69-b, 70-a, 70-b a 71, snížení počtu odstavných stání z 24 na 12.	část. parc. č. 729/1
stavby technické infrastruktury	Prodloužení řady splaškové kanalizace o cca 42,5 m k pozemku č. 71 pro rodinný dům (prodloužení stoky A-1);	část. parc. č. 729/1,
	Přípojky splaškové kanalizace k p. č. 67 až 71 v počtu 7 kusů, z toho 1 přeložka stávající přípojky na p.č. 70; K jednotlivým parcelám budou provedeny přípojky ukončené zaslepením za hranicí pozemku.	část. parc. č. 729/1, část p.č. 729/35, část p.č. 729/20
	Vodovodní přípojky k p. č. 67 až 71 v počtu 7 kusů, z toho 1 přeložka přípojky na p.č. 70, vč. 6 x VŠ, 1 x přeložka VŠ K jednotlivým parcelám budou provedeny přípojky ukončené zaslepením za hranicí pozemku.	část. parc. č. 729/1, část p.č. 729/35, část p.č. 729/20
	Přípojky plynu ze STL řadu k p. č. 67 až 71 v počtu 7 kusů, z toho 1 přeložka přípojky na p.č. 70, vč. 6 x HUP, 1 x přeložka HUP na p.č. 70 Jednotlivé RD budou napojeny přípojkami do skříní HUP umístěných do sdružených pilířů u vjezdů.	část. parc. č. 729/1, část p.č. 729/35, část p.č. 729/20
	Přípojky z rozvodu 0,4 kV k p. č. 67 až 71 v počtu 7 kusů, z toho 1 přeložka přípojky na p.č. 70, RD budou napojeny přes přípojkové skříně do elektroměrových skříní umístěných v pilířích u vjezdů.	část. parc. č. 729/1, část p.č. 729/35, část p.č. 729/20
	Přípojky spojových kabelů na poz. č. 67 až 71 – 6 kusů, přeložka 1 přípojky na p.č. 70	část. parc. č. 729/1, část p.č. 729/35, část p.č. 729/20
	Úprava rozvodu veřejného osvětlení navrženého podél pěší cesty přes park 2 a dětské hřiště	p.č. 729/35

25. v kapitole j) se ruší text:

V souladu se zadáním regulačního plánu se navrhuje v příslušném procentuálním rozsahu plocha pro občanské vybavení (např. mateřská školka apod.) poblíž napojení na komunikaci III/00316.

26. do kapitoly k) se vkládá text:

pozemky č. 69-a, 69-b, 70-a, 70-b bude každý využit pro ½ dvojdomu, tzn. celkem dva dvojdomy.

min. výměra stavebních parcel pro rodinný dvojdům činí 1 600 m².

dvojdům: vyjadřuje stavbu maximálně dvou rodinných domů v řadě, které mají k sobě přisazenou jednu stěnu. Každý rodinný dům je samostatnou stavbou. Každý rodinný dům v dvojdomu má samostatné a vlastní technické a dopravní připojení na infrastrukturu.

minimální výměra parcel dále dělitelných pro rodinný dvojdům	1 600 m ²
--	----------------------

minimální odstup od společné hranice mezi objekty: Pro pozemky dvojdůmů a rodinného domu na p. č. 71:	3,5 m, s výjimkou odstupů na pozemku č. 70-b směrem ke společné hranici s pozemkem č. 71, kde je vymezen odstup 5,0 m. Viz. výkres č. B.1 .
---	--

oplocení parcel do ulice	Oplocení se bude skládat z podezdívky a plotových dílců. Celková výška oplocení (podezdívky a plotových dílců): 1,60 m od upraveného terénu Max. výška podezdívky: 0,60 m od upr. terénu Max. šířky vyzděných sloupků oplocení: 0,50 m Průhlednost plotových dílců, resp. výplní: min. 20 % Nepřipouští se celkové vyzdění plotu ze zdících materiálů, (např. z KB bloků, cihel, apod.). Tato regulace platí pro celé území Regulačního plánu Nad Pražskou cestou.
--------------------------	---

27. v kapitole k) se ruší text:

provedení oplocení do veřejných prostorů je předepsáno (typ A, B, C, D viz výkresová část); materiál a barva oplocení budou provedeny podle materiálových a barevných regulativů (viz část Paleta materiálů a barev)

28. do kapitoly l) se vkládá text:

Změna č. 2 regulačního plánu nemění podmínky napojení na dopravní infrastrukturu obce; nové rodinné domy budou napojeny vlastními vjezdy na stávající pozemky dopravní infrastruktury v lokalitě regulačního plánu.

Změna č. 2 regulačního plánu nemění řešení zásobování pitnou vodou; v rámci změny č. 2 RP je vymezeno 7 nových pozemků pro rodinné domy, z toho 3 pozemky pro izolované rodinné domy a 2 pozemky pro rodinné dvojdomy. Všechny rodinné domy v celkovém počtu 7 domů budou napojeny přípojkami na stávající vodovodní řady DN 110.

Změna č. 2 regulačního plánu vymezuje nové pozemky pro rodinné domy, celkem pro 7 rodinných domů z toho 3 izolované a 2 dvojdomy. Každý rodinný dům bude připojen na kanalizační řady DN

300. Kanalizační stoka č. A-1 bude prodloužena na úroveň připojení rodinného domu na parcele č. 71 o cca 42 m. Dešťové vody budou vsakovány v místě vzniku, na pozemcích rodinných domů.

Změna č. 2 regulačního plánu navrhuje 7 nově vymezených parcel se 7 rodinnými domy, které budou napojeny na stávající kabelový rozvod elektro 0.4 kV přípojkami.

29. do kapitoly m) se vkládá text:

Změna č. 2 regulačního plánu vymezuje tyto změny využití pozemku:

1/ v ploše **Z2-1** změnu využití z pozemku pro občanské využití na pozemky pro pozemky pěti rodinných domů: 1 pozemek pro izolovaný rodinný dům a 4 pozemky pro 2 rodinné dvojdomy, p. č. KN 729/20; Uvedená změna využití pozemku pro rodinné domy vyvolala úpravu veřejného prostranství pro vjezdy na pozemky a úpravu parkovacích stání na p.č. 729/1; podmínky využití pozemků pro rodinné domy se nemění, platí podmínky z platného regulačního plánu;

2/ v ploše **Z2-2** změnu využití pozemku z část veřejného prostranství – parku na pozemky pro 2 izolované rodinné domy, část p. č. 729/35; změna rozsahu parku znamenala úpravu řešení veřejného prostranství – parku na dětské hřiště s prolézačkami a park s výsadbou zeleně.

Podmínky využití změněných pozemků pro rodinné domy jsou upraveny změnou č. 2 regulačního plánu.

30. do kapitoly n) se vkládá text:

Změna č. 2 RP nevyvolá negativní vliv využívání stavby na území. Navržená změna využití pozemků dosud nezastavěných představuje nárůst počtu rodinných domů o 7 staveb RD, tj. 3 samostatné rodinné domy a 2 dvojdomy (4 ½ dvojdomů); v celkovém počtu obyvatel dané lokality to představuje nárůst o 10 % obyvatel, + 28 obyvatel.

31. do kapitoly o) se vkládá text:

Navržené pozemky pro rodinné domy ve změně č. 2 regulačního plánu nejsou limitovány žádnými vymezenými ochrannými pásmy vyjma existence území Regulačního plánu Nad pražskou cestou v ploše ložiska nevyhrazeného nerostu.

32. do kapitoly p) se vkládá text:

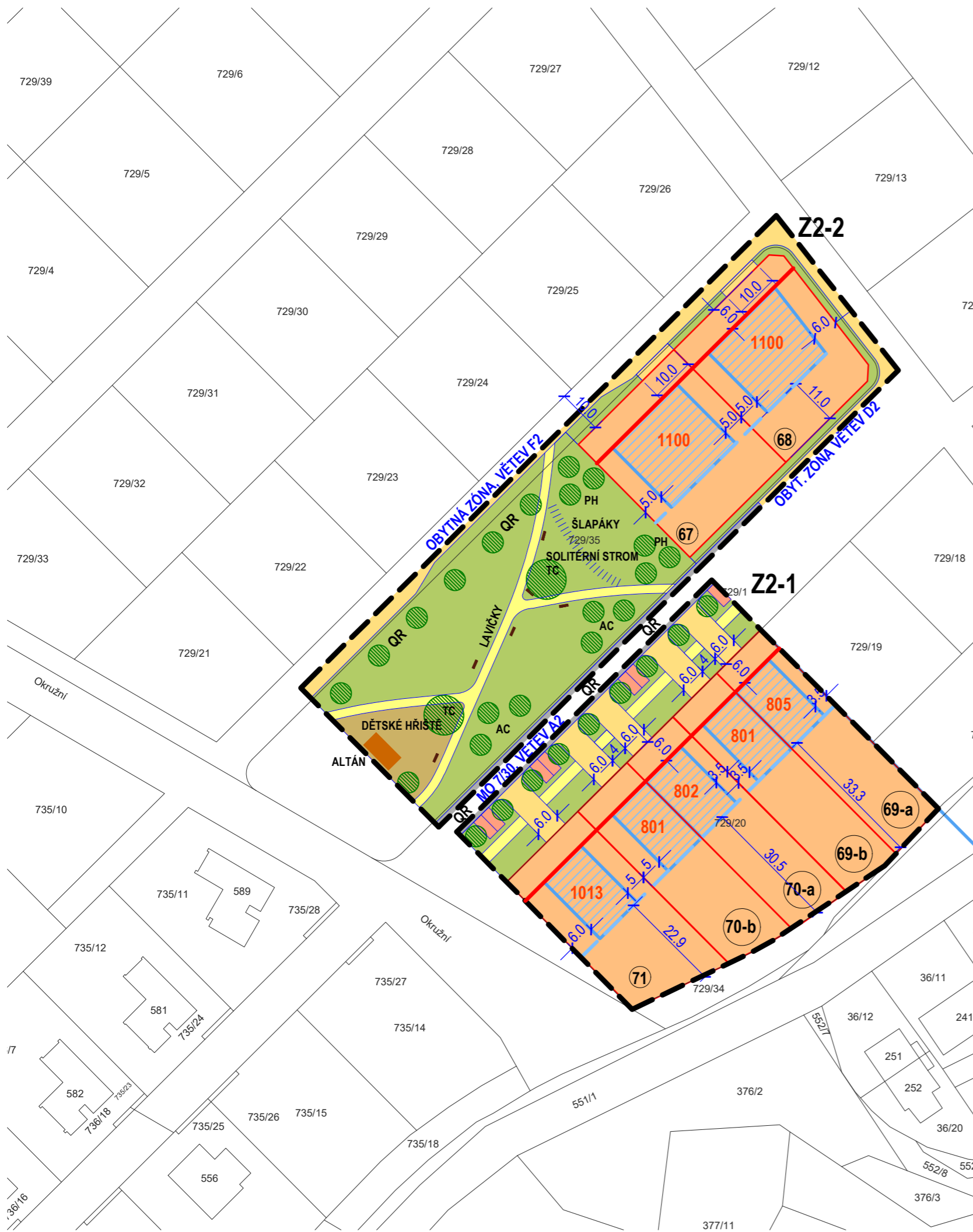
Řešené změny využití pozemků v rámci změny č. 2 regulačního plánu nezasahují do žádných pozemků s využitím pro územní systém ekologické stability.

33. do kapitoly q) se vkládá text:

Změna č. 2 regulačního plánu nemění stanovenou etapizaci dle platného regulačního plánu.

údaje o počtu listů změny č. 2 regulačního plánu a počtu výkresů grafické části

- textová část (A) obsahuje 14 stran (formát A4)
- grafická část (B) obsahuje 5 výřezů z výkresů v měř. 1 : 1000, paleta materiálů a barev
- odůvodnění (C) obsahuje 25 stran (formát A4)
- grafická část odůvodnění (D) obsahuje 1 výřez z výkresu v měř. 1 : 1 000



LEGENDA:

- | | | |
|------|-------|--------------------------------------|
| stav | návrh | |
| | | HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ |
| | | PARCELNÍ ČÁRA – NÁVRH NOVÉ PARCELACE |
| | | IDENTIFIKAČNÍ ČÍSLO PARCELY |
| | | VÝMĚRA PARCELY (M2) |
| | | Z2 - 1 OZNAČENÍ ZMĚNY |

LEGENDA KOMPOZIČNÍ ZELEŇ

- AC ACER CAMPESTRE (JAVOR BABYKA, JAVOR POLNÍ)
- PS PRUNUS SERRULATA 'KANZAN' (VIŠEŇ PILOVITÁ)
- QR QUERCUS ROBUR 'FASTIGIATA DILA' (DUB LETNÍ)
- PC PYRUS CALLERIANA (HRUŠEŇ CALLERYOVA)
- TC TILIA CORDATA 'RANCHO' (LÍPA SRDČITÁ)
- PH PLATANUS HISPANICA (PLATAN JAVOROLISTÝ)
- PA PRUNUS AVIUM (TŘEŠEŇ OBEČNÁ)

REGULACE VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

- VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ – NÁMĚSTÍ
- VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ – ŽIVICE
- VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ – PLOCHY PRO PĚŠÍ – BETONOVÁ DLAŽBA
- VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ – OBYTNÁ ZÓNA – BETONOVÁ DLAŽBA
- VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ – OBYTNÁ ZÓNA – PARKOVACÍ STÁNÍ – BETONOVÁ DLAŽBA
- VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ – TRÁVNÍK/PÚDOKRYVNÁ ZELEŇ
- VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ – MLATOVÝ POVRCH
- VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ – OBJEKTY SPOLEČNÉHO VYUŽITÍ
- OBJEKTY TECHNICKÉHO VYBAVENÍ (PILÍRKY ELEKTRO/PLYN, TS)
- VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ – MOBILIÁŘ – ZÁBRANY PROTI VJEZDU
- VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ – ZELEŇ STROM O PRŮMĚRU KORUNY MIN 5M
- VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ – ZELEŇ KEŘE, ŽIVÉ PLOTY
- VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ – ZELEŇ PARKOVÉ CESTY – KAMENNÉ ŠLAPÁKY V TRÁVNÍKU

REGULACE NA POZEMKU

- | | | |
|------|-------|---|
| stav | návrh | |
| | | STAVEBNÍ ČÁRA ZÁVAZNÁ OTEVŘENÁ |
| | | STAVEBNÍ ČÁRA NEPŘEKROČITELNÁ, OTEVŘENÁ |
| | | ZASTAVITELNÁ ČÁST POZEMKU |

název dokumentace	ZMĚNA Č. 2 REGULAČNÍHO PLÁNU DOBŘEJOVICE - NAD PRAŽSKOU CESTOU		
název výkresu	HLAVNÍ VÝKRES - REGULACE		
pořizovatel Z2 RP:	Obecní úřad Dobřejovice, Na Návsi 26, 251 01 Dobřejovice		číslo výkresu
výkonný pořizovatel Z2 RP:	PRISVICH,s.r.o., sídlo Nad Orionem 140, 252 06 Davle, kancelář: Zelený pruh 1560/99, 140 02 Praha 4		paré č.
projektant Z2 RP:	Ing. arch. Dana Pokojová, sídlo: U Lesa 3306, 272 01 Kladno, ateliér: Štefánikova 52, 150 00 Praha 5 - Smíchov Ing. arch. Kristýna Pokojová		formát
			datum
			měřítko

PALETA MATERIÁLŮ A BAREV

STŘECHA



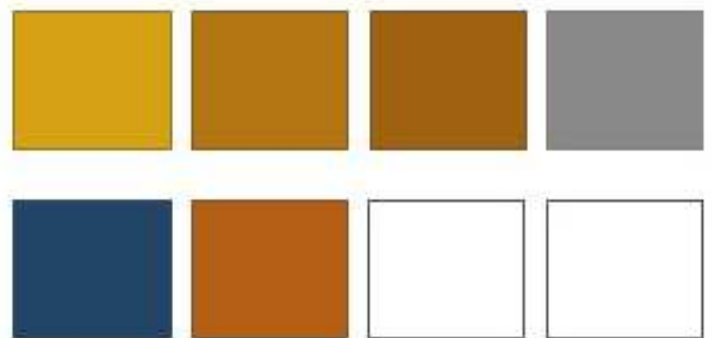
NADZEMNÍ ČÁST OBJEKTU



NÍZKÉ NADZEMNÍ ČÁSTI OBJEKTU
(SOKL NEBO PODZEMNÍ ČÁST)



BAREVNÉ AKCENTY



DLAŽBA





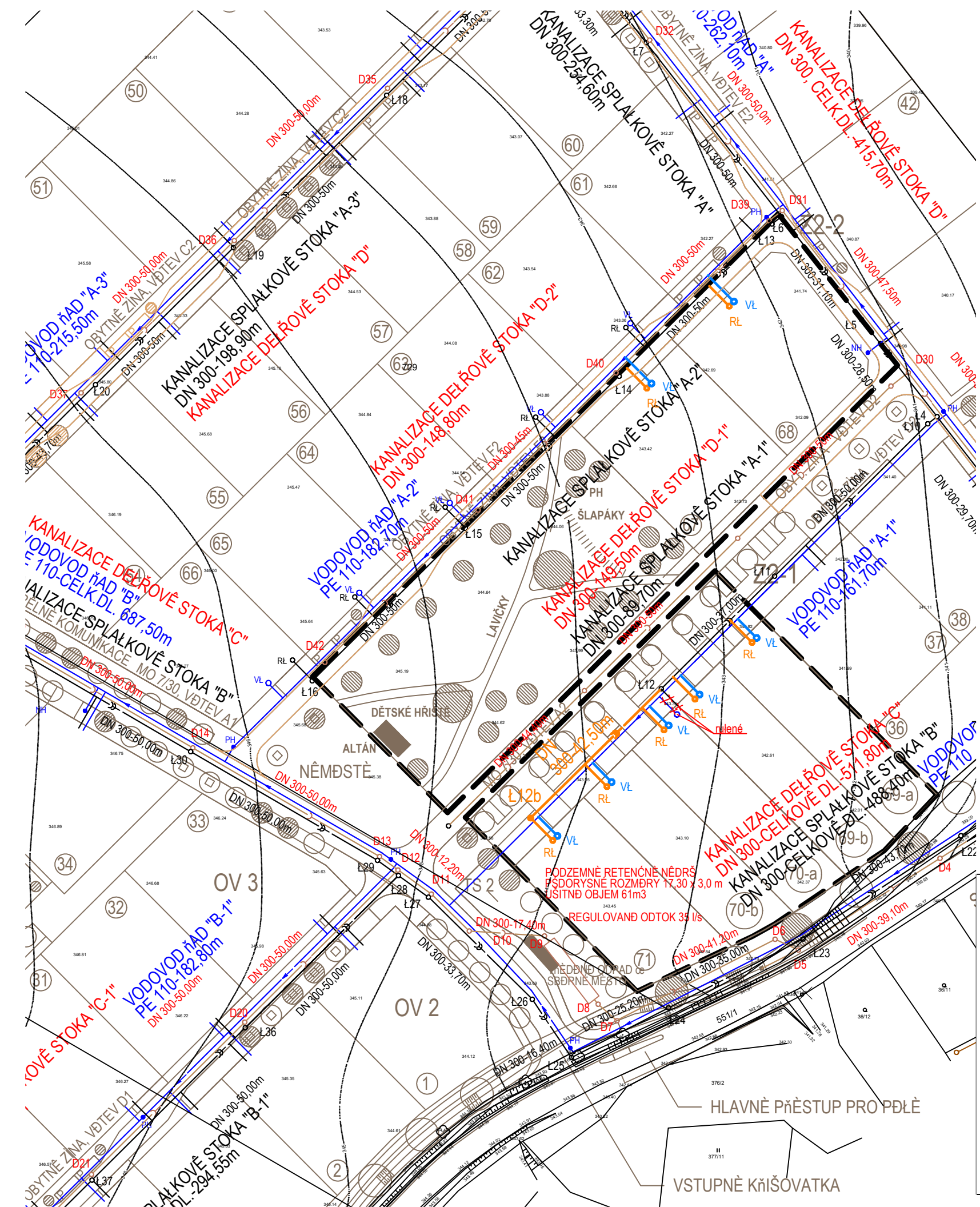
LEGENDA:

- Z2 - 1** OZNAČENÍ ZMĚNY
- HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ
 - NÁVRH NOVÉ PARCELACE
 - IDENTIFIKAČNÍ ČÍSLO PARCELY
 - ZÓNA PRO UMÍSTĚNÍ VJEZDU NA PARCELU

- MÍSTNÍ OBSLUŽNÁ KOMUNIKACE, FUNKČNÍ SKUPINA, ZÓNA TEMPO 30 VOZOVKA S ŽIVIČNÝM KRYTEM
- OBYTNÁ ZÓNA - DOPRAVNÍ PROSTOR VOZOVKA S KRYTEM Z BETONOVÉ DLAŽBY
- OBYTNÁ ZÓNA - VJEZDY NA POZEMKY VOZOVKA S KRYTEM Z BETONOVÉ DLAŽBY
- OBYTNÁ ZÓNA - PARKOVACÍ STÁNÍ VOZOVKA S KRYTEM Z BETONOVÉ DLAŽBY
- KOMUNIKACE PRO PĚŠÍ, POBYTOVÝ PROSTOR CHODNÍK S KRYTEM Z BETONOVÉ DLAŽBY
- OBYTNÁ ZÓNA, VEŘEJNÉ PROSTORY NÍZKÁ A VZROSTLÁ ZELEŇ

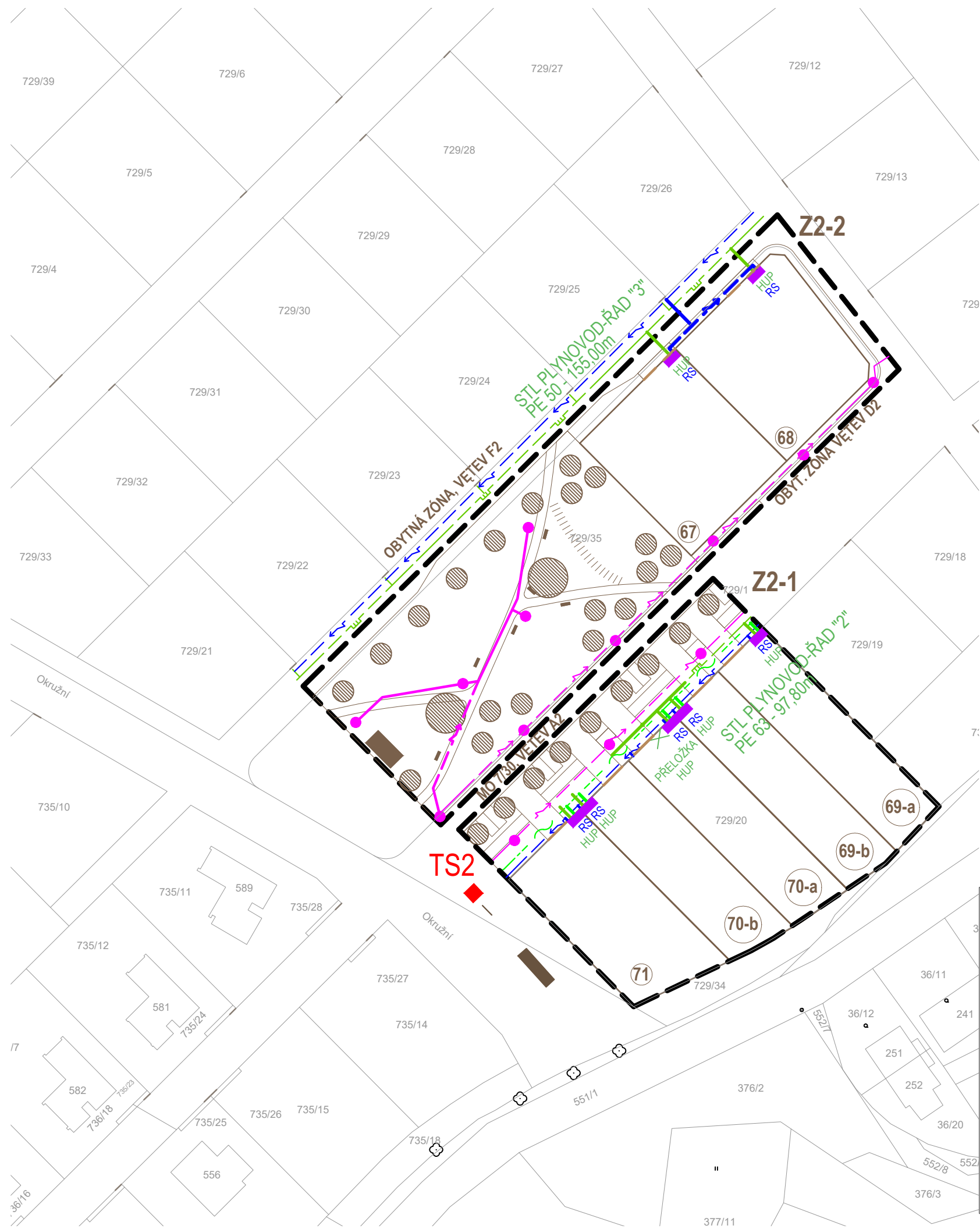
- OSA KOMUNIKACE A OBYTNÉ ZÓNY

název dokumentace	ZMĚNA Č. 2 REGULAČNÍHO PLÁNU DOBŘEJOVICE - NAD PRAŽSKOU CESTOU		
název výkresu	HLAVNÍ VÝKRES - DOPRAVA		
pořizovatel Z2 RP:	Obecní úřad Dobřejiovice, Na Návsi 26, 251 01 Dobřejiovice		číslo výkresu B.2.
výkonný pořizovatel Z2 RP:	PRISVICH,s.r.o., sídlo Nad Orionem 140, 252 06 Davle, kancelář: Zelený pruh 1560/99, 140 02 Praha 4		paré č.
projektant Z2 RP:	Ing. arch. Dana Pokojová, sídlo: U Lesa 3306, 272 01 Kladno, ateliér: Štefánikova 52, 150 00 Praha 5 - Smíchov Ing. arch. Kristýna Pokojová		formát A3
			datum 04/2024
			měřítko 1 : 1000



- LEGENDA:
- HRANICE NĚLENÉHO ZEMĚ
 - NĚVRH NOVÉ PARCELACE
 - IDENTIFIKAČNÉ ČÍSLO PARCELY
 - ZÍNA PRO UMĚSTĚNĚ VJEZDU NA PARCELU
 - OBJEKTY TECHNICKÉHO VYBAVENĚ (PILĚŇKY ELEKTRO/PLYN, TS)
 - KANALIZACE SPLAČKOVÉ - STĚVAJĚČĚ
 - KANALIZACE DELŘOVÉ - STĚVAJĚČĚ
 - VODOVOD - STĚVAJĚČĚ
 - KANALIZACE SPLAČKOVÉ - NĚVRH
 - VODOVOD - NĚVRH

název dokumentace	ZMĚNA Č. 2 REGULAČNÍHO PLÁNU DOBŘEJOVICE - NAD PRAŽSKOU CESTOU		
název výkresu	HLAVNÍ VÝKRES - VODOVODY A KANALIZACE		
pořizovatel Z2 RP:	Obecní úřad Dobřejoovice, Na Návsi 26, 251 01 Dobřejoovice	číslo výkresu B.3.	paré č.
výkonný pořizovatel Z2 RP:	PRISVICH,s.r.o., sídlo Nad Orionem 140, 252 06 Davle, kancelář: Zelený pruh 1560/99, 140 02 Praha 4		
projektant Z2 RP:	Ing. Radek Kaemer Ing. arch. Dana Pokojová, sídlo: U Lesa 3306, 272 01 Kladno, ateliér: Štefánikova 52, 150 00 Praha 5 - Smíchov Ing. arch. Kristýna Pokojová	formát A3	datum 04/2024
		měřitko 1 : 1000	



LEGENDA:

- | | | |
|-------|--------|---|
| STAV: | NÁVRH: | |
| | | HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ |
| | | NÁVRH NOVÉ PARCELACE |
| | | IDENTIFIKAČNÍ ČÍSLO PARCELY |
| | | ČÍSLO ZMĚNY |
| | | ZÓNA PRO UMÍSTĚNÍ VJEZDU NA PARCELU |
| | | OBJEKTY TECHNICKÉHO VYBAVENÍ (PILÍŘKY ELEKTRO/PLYN, TS) |
| | | |
| | | TRAFOSTANICE DISTRIBUČNÍ |
| | | ROZVOD 0,4 KV |
| | | ROZVOD VEŘEJNÉHO OSVĚTLENÍ |
| | | ROZVOD PLYNU STL |
| | | ROZVOD SLABOPROUDU |

název dokumentace	ZMĚNA Č. 2 REGULAČNÍHO PLÁNU DOBŘEJOVICE - NAD PRAŽSKOU CESTOU		
název výkresu	HLAVNÍ VÝKRES - ELEKTROROZVODY, PLYNOVODY, SPOJE, VEŘEJNÉ OSVĚTLENÍ		
pořizovatel Z2 RP:	Obecní úřad Dobřejovice, Na Násvi 26, 251 01 Dobřejovice		číslo výkresu B.4.
výkonný pořizovatel Z2 RP:	PRISVICH,s.r.o., sídlo Nad Orionem 140, 252 06 Davle, kancelář: Zelený pruh 1560/99, 140 02 Praha 4		paré č.
projektant Z2 RP:	Ing. arch. Dana Pokojová, sídlo: U Lesa 3306, 272 01 Kladno, ateliér: Štefánikova 52, 150 00 Praha 5 - Smíchov Ing. arch. Kristýna Pokojová		formát A3
			datum 04/2024
			měřítko 1 : 1000



LEGENDA:

- stav
- 1100
- 67
- 68
- 69
- 69-a
- 69-b
- 70-a
- 70-b
- 71
- Z2-1
- Z2-2

- HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ
- PARCELNÍ ČÁRA – NÁVRH NOVÉ PARCELACE
- IDENTIFIKAČNÍ ČÍSLO PARCELY
- VÝMĚRA PARCELY (M2)
- OZNAČENÍ ZMĚNY

název dokumentace	ZMĚNA Č. 2 REGULAČNÍHO PLÁNU DOBŘEJOVICE - NAD PRAŽSKOU CESTOU		
název výkresu	DĚLENÍ POZEMKŮ		
pořizovatel Z2 RP:	Obecní úřad Dobřejovice, Na Návsi 26, 251 01 Dobřejovice		číslo výkresu
výkonný pořizovatel Z2 RP:	PRISVICH,s.r.o., sídlo Nad Orionem 140, 252 06 Davle, kancelář: Zelený pruh 1560/99, 140 02 Praha 4		paré č.
projektant Z2 RP:	Ing. arch. Dana Pokojová, sídlo: U Lesa 3306, 272 01 Kladno, ateliér: Štefánikova 52, 150 00 Praha 5 - Smíchov Ing. arch. Kristýna Pokojová		formát
			datum
			měřítko
			B.6.
			A3
			04/2024
			1 : 1000

C. Změna č. 2 regulačního plánu

DOBŘEJOVICE

NAD PRAŽSKOU CESTOU

ODŮVODNĚNÍ

NÁVRH PRO VYDÁNÍ

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI		
Název dokumentace:	ZMĚNA Č. 2 REGULAČNÍHO PLÁNU DOBŘEJOVICE, NAD PRAŽSKOU CESTOU	Otisk úředního razítka:
Správní orgán, který regulační plán nebo jeho změnu vydal:	Zastupitelstvo obce Dobřejoyice usnesením č. ze dne jako opatření obecné povahy č. ../.../00P	
Datum nabytí účinnosti regulačního plánu nebo jeho změny:	
Jméno, příjmení, funkce a podpis oprávněné úřední osoby pořizovatele:	Martin Sklenář, starosta obce, Obecní úřad Dobřejoyice	

04/2024

Obsah odůvodnění Změny č. 2 regulačního plánu:

C. Textová část odůvodnění

D. Grafická část odůvodnění, zpracováno ve výřezech regulačního plánu

1. Koordinační výkres - 1 : 1 000
2. Širší vztahy – 1 : 5 000 – není obsahem změny č. 2, beze změny
3. Předpokládané zábory ZPF - 1 : 1 000 – není obsahem změny č. 2, beze změny

Příloha: srovnávací text regulačního plánu se zpracovanou změnou č. 2

Obsah

a) údaje o způsobu pořízení změny č. 2 regulačního plánu.....	3
b) vyhodnocení koordinace využívání řešené plochy z hlediska širších územních vztahů, včetně vyhodnocení souladu regulačního plánu pořizovaného krajem s politikou územního rozvoje a zásadami územního rozvoje, u ostatních regulačních plánů též souladu s územním plánem,	3
c) údaje o splnění zadání regulačního plánu, nebo vyhodnocení splnění požadavků obsažených v rozhodnutí zastupitelstva o obsahu změny regulačního plánu pořizované zkráceným postupem, popřípadě vyhodnocení souladu s pokyny pro jeho přepracování (§ 69 odst. 3 stavebního zákona),	6
d) zdůvodnění navržené koncepce řešení	8
e) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a na pozemky určené k plnění funkce lesa	18
f) zhodnocení podmínek pro požární bezpečnost staveb, pro které regulační plán nahrazuje územní rozhodnutí.....	18
g) u změny regulačního plánu text s vyznačením změn.	19

C. Odůvodnění změny č. 2 regulačního plánu Dobřejovice Nad Pražskou cestou

a) údaje o způsobu pořízení změny č. 2 regulačního plánu

Změna č. 2 regulačního plánu byla vypracována na podkladu schváleného obsahu změny č. 2 regulačního plánu Dobřejovice – Nad Pražskou cestou. Pořízení a Obsah změny č. 2 RP byly schváleny Zastupitelstvem obce Dobřejovice dne 8. 4. 2021 usnesením č. 2021/27/08.

Údaje o pořízení změny č. 2 RP budou součástí odůvodnění pořizovatele.

b) vyhodnocení koordinace využívání řešené plochy z hlediska širších územních vztahů, včetně vyhodnocení souladu regulačního plánu pořizovaného krajem s politikou územního rozvoje a zásadami územního rozvoje, u ostatních regulačních plánů též souladu s územním plánem,

Posouzení souladu s platným územním plánem:

Pro obec Dobřejovice aktuálně platí Úplné znění ÚP Dobřejovice po změně č. 1, 2, 3 a 5. Poslední změna č. 5 bude vydána dne 11. 4. 2024 před vydáním změny č. 2 RP Nad Pražskou cestou.

Po prověření je změna č. 2 regulačního plánu Dobřejovice v souladu se změnou č. 5 ÚP Dobřejovice. Vzhledem k tomu, že změnou č. 5 ÚP byly nově označeny jednotlivé plochy s rozdílným způsobem využití a zpracované změny č. 2 regulačního plánu byly projednávány v r. 2022, je v textu RP použito názvosloví v souladu s územně plánovací dokumentací obce v té době platné. Jedná se o formální vyjádření, obsahově je stanovené využití pro plochy BV - bydlení venkovské v souladu s využitím ve změně č. 2 RP Dobřejovice Nad Pražskou cestou. Regulační plán zpřesňuje podmínky využití z platného územního plánu.

Pro území obce Dobřejovice platí Územní plán Dobřejovic - Úplné znění po vydání změn č. 1 a č. 2, s nabytím účinnosti poslední změny 28. 12. 2019.

Lokality řešené změnou č. 2 regulačního plánu se nacházejí v zastavitelné ploše označené indexem Z7 dle územního plánu.

Podle výkresu č. B3 Koncepce dopravní a technické infrastruktury je v řešeném území na poz. č. 729/20 navržena nová trafostanice s kabelovým napojením VN 22 kV. Tento koncepční návrh na umístění trafostanice byl upřesněn regulačním plánem, umístění TS je v platném regulačním plánu vymezeno na poz. č. 729/1.

Lokality řešené změnou č. 2 regulačního plánu jsou situovány podle platného územního v ploše s rozdílným způsobem využití pro

BV - bydlení – v rodinných domech venkovské

1/základní funkční využití: zóna slouží k bydlení v souborech rodinných domů;

2/vhodné a převládající funkce:

- rodinné domy (izolované, případně dvojdomy);
- oplocené zahrady s funkcí okrasnou, rekreační nebo užitkovou;
- veřejná prostranství včetně místních komunikací, pěších a cyklistických cest, dětských hřišť a ploch veřejné zeleně;

3/ přípustné funkce:

- plochy související dopravní a nezbytné technické vybavenosti;
- rodinné domy s nerušící obslužnou funkcí místního významu;

- v rámci obytných objektů jako vedlejší funkce konzultační a poradenské činnosti, privátní ordinace, ateliery;
- veřejné vybavení (např. mateřská škola);
- samostatné garáže;
- bazény;

4/ nepřípustné funkce:

- bytové domy;
- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím
- veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují nad přípustnou míru limity uvedené v příslušných předpisech;
- chov hospodářského zvířectva;
- dopravní služby;
- opravárenská činnost;

5/ základní podmínky prostorového uspořádání:

- minimální výměra stavebních parcel min. 1 000 m² pro samostatný rodinný dům
min. 1 600 m² pro rodinný dvojdům
- koeficient zastavění: max. 25 % plochy pozemku pro vlastní stavbu domu včetně garáže, min. 60 % plochy pozemku nebude zastavěno a bude použito pro užitkovou nebo okrasnou zeleň;
- směrem do volné krajiny bude součástí pozemků izolační zeleň;
- výškové omezení: max. 1 nadzemní podlaží a podkroví; max. výška hřebene 9 m; max. výška římsy 6 m (od nejnižší části rostlého terénu).
- maximální počet bytů v rodinném domě: dva byty.
- . rozvoj nových lokalit k zástavbě je podmíněn napojením na kanalizaci a vodovod
- výměra stavebních pozemků: min. 1250 m² pro rodinný dvojdům na pozemcích parc. č. 116/45, 116/47, 116/48 a 116/49.

6/ zvláštní podmínky:

- stání pro osobní automobily: u každého rodinného domu musí být na vlastním pozemku min. 2 stání pro osobní automobil (má-li RD více jednotek, tak musí být min. 1,5 stání na 1. b.j.), z toho 1 stání v garáži nebo garážové pergole;
- pozemky budou oploceny vůči veřejným prostorům;
- využití lokality Z13 je podmíněno realizací protihlukového valu podél silnice II/1401, příp. i jiného řešení na ochranu proti hluku;
- výstavba nových RD je možná až po vybudování a zkolaudování inženýrských sítí a zpevných komunikací s bezprašným povrchem v předepsané skladbě dle projektové dokumentace bez finální povrchové vrstvy;
- pro lokality 15, 16,17 a 18 je podmínkou jejich využití pro bydlení v rámci územního řízení zpracování hlukové studie, která prokáže splnění hygienických limitů dle nařízení vlády č. 148/2006 Sb.;
- v rámci využití lokality Z13, bude na jihovýchodní hranici vysazená ochranná a izolační zeleň; v případě nerealizace lokality Z14 i na jihozápadní hranice.

Návrh změny č. 2 regulačního plánu je v souladu s platným územním plánem, především návrhem na změnu využití pozemků pro parcely nových rodinných domů a velikostí navržených parcel o min. výměře 1000 m² pro samostatný rodinný dům a 1600 m² pro dvojdům.

ZMĚNA Č. 2 REGULAČNÍHO PLÁNU DOBŘEJOVICE-NAD PRAŽSKOU CESTOU

Na základě územního plánu pro celé území obce, resp. pro všechny plochy dále platí následující zvláštní požadavky, pozn. jsou uvedeny pouze relevantní požadavky týkající se změny č. 2 RP:

- 1) Nová výstavba (zejména objektů pro bydlení) je možná až po vybudování všech inženýrských sítí, v případě splaškové kanalizace včetně jejího napojení na dostatečně kapacitní ČOV a v případě vodovodu zajistit dostatečnou kapacitu vodojemu, a zpevněných komunikací v předmětném území.
- 2) Při územním rozhodování o parcelaci území a při územním rozhodování o umístění staveb na parcelách budou řešeny podmíněné investice; pro změny využití pozemků ve změně č. 2 regulačního plánu budou řešeny přeložky stávajícího připojení plynu, elektro - NN, vodovodní a splaškové přípojky na poz. č. 70, tzn. na p.č. 729/20 dle KN; podmíněnou investicí pro využití pozemků pro nové rodinné domy je prodloužení splaškové kanalizace dle návrhu změny č. 2 regulačního plánu na p.č. 729/1 pro rodinný dům č. 71 a přípojky všech inženýrských sítí k rodinným domům dle návrhu změny č. 2 regulačního plánu.
- 3) Likvidace dešťových vod ze střech RD bude při vhodných hydrogeologických podmínkách prováděna přímo na jejich jednotlivých pozemcích.

Uvedené požadavky návrh změny č. 2 regulačního plánu splňuje.

Vyhodnocení souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem:

Územně plánovací dokumentace kraje, **Zásady územního rozvoje Středočeského kraje** - ZÚR Stč. kraje, byla vydána dne 7. února 2012 podle § 41 stavebního zákona na základě usnesení Zastupitelstva Středočeského kraje č. 4-20/2011/ZK ze dne 19. prosince 2011 a účinnosti nabyla dne 22. února 2012. Dne 27. července 2015 schválilo Zastupitelstvo Středočeského kraje vydání **1. aktualizace** ZÚR Stč. kraje, účinné od 26. srpna 2015. Dne 26. dubna 2018 byla vydána **2. aktualizace** ZÚR Stč. kraje, která nabyla účinnosti 4. září 2018. Dne 30. května 2022 schválilo Zastupitelstvo Středočeského kraje vydání **7. aktualizace** ZÚR Stč. kraje. Dne 3. listopadu 2022 nabyla účinnosti **6. aktualizace** ZÚR Středočeského kraje. **3. aktualizace** ZÚR Středočeského kraje byla vydána usnesením Zastupitelstva Středočeského kraje č. 035-26/2023/ZK ze dne 26. června 2023 a **10. aktualizace** ZÚR Středočeského kraje usnesením Zastupitelstva Středočeského kraje č. 036-26/2023/ZK ze dne 26. června 2023, která nabyla účinnosti; **11. aktualizace** ZÚR Stč. kraje nabyla účinnosti 4. ledna 2024.

Požadavky na plochy a koridory VPS a VPO: **pro území obce Dobřejovice nejsou dle ZÚR SK vymezeny žádné plochy nebo koridory pro veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšné opatření.**

Z dokumentu vyplývají zásady usměrňování územního rozvoje a rozhodování o změnách v území, pro dané změny RP jsou uvedeny jen relevantní zásady:

- h) rozvoj bydlení orientovat do lokalit s možností kvalitní hromadné dopravy, zejména kolejové a s vazbou na sídla s odpovídající sociální infrastrukturou;
 - Obec Dobřejovice je dobře dostupná autobusovou dopravou, kolejová doprava není v sídle nahrnována.
- l) chránit prostupnost krajiny, zejména zelené klíny, umožňující propojení s územím hl. m. Prahy a zelené prstence okolo měst;
 - Situování nových pozemků pro rodinné domy v lokalitě regulačního plánu Nad Pražskou cestou umožňuje prostup územím do okolních částí obce.

Další požadavky a zásady pro změny regulačního plánu nejsou stanoveny.

Změny č. 3 RP Dobřejevovice – Nad Pražskou cestou jsou v souladu s platnou dokumentací kraje.

Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje:

Změna č. 2 regulačního plánu Dobřejevovice, Nad Pražskou cestou odpovídá závěrům dokumentu **Politiky územního rozvoje (PÚR) ČR ve znění Aktualizace č. 1, 2, 3, 4, 5, 6 a 7“**; úplné znění Politiky územního rozvoje po **aktualizaci č. 7 PÚR** je závazné od **1. 3. 2024**. Obec Dobřejevovice náleží do Rozvojové oblasti republikové úrovně OB1 Praha.

Změna č. 2 regulačního plánu je v souladu s republikovými prioritami územního plánování. Důvodem je schválená urbanistická koncepce platného regulačního plánu a řešená změna navrhuje pouze změny funkčního využití pozemků v rámci celé lokality určené platným územním plánem obce pro zástavbu bydlení v rodinných domech.

V Úkolech pro územní plánování:

- a) Pořídit územní studie řešící vzájemné vazby veřejné infrastruktury.
- b) Koordinovat rozvoj a využití území hlavního města Prahy a Středočeského kraje.
- c) Pořídit územní studie řešící problémy suburbanizace, zejména nekoncepční rozvoj.

Regulačním plánem Pod vsí je splněn úkol ohledně koordinovaného rozvoje řešeného územními studii, řešené území je zkoordinováno regulačním plánem.

Pro řešení změny č. 2 regulačního plánu nevyplývají z aktualizace PÚR ČR žádné konkrétní požadavky, změna 3 regulačního plánu je v souladu s touto dokumentací.

- c) údaje o splnění zadání regulačního plánu, nebo vyhodnocení splnění požadavků obsažených v rozhodnutí zastupitelstva o obsahu změny regulačního plánu pořizované zkráceným postupem, popřípadě vyhodnocení souladu s pokyny pro jeho přepracování (§ 69 odst. 3 stavebního zákona),

1 Splnění požadavků obsažených v rozhodnutí zastupitelstva o obsahu změny č. 2 regulačního plánu:

Obsah změny RP byl schválen zastupitelstvem obce Dobřejevovice dne 8. 4. 2021 pod č. usnesení č. 2021/27/09.

Projektant zohlednil obsah změny v návrhu změny č. 2 regulačního plánu v následujících bodech:

- pozemek č. KN 729/20 byl změněn z využití pro veřejné vybavení na využití pro bydlení v rodinných domech; pozemek je vymezen pro oddělení na 5 samostatných pozemků – jeden pozemek pro 1 izolovaný rodinný dům a čtyři pozemky pro poloviny dvou dvojdomů. Uvedené pozemky jsou vymezeny v navržené změně RP pod čísly 69-a, 69-b, 70-a, 70-b a 71. Výměra pozemků odpovídá podmínkám prostorového uspořádání územního plánu, podle něhož je pro samostatný rodinný dům min. rozloha pozemku 1 000 m² a pro dvojdom je min. výměra 1 600 m². Platný územní plán Dobřejevovice umožňuje osazení samostatných rodinných domů i rodinných dvojdomů v plochách bydlení. Součástí řešené změny je také návrh připojení na dopravní a technickou infrastrukturu a úprava parkovacích stání podél komunikace.
- část pozemku p. č. KN 729/35 označena Park 2 byla navržena pro dva pozemky pro samostatné rodinné domy s požadovanou výměrou cca 1 100 m². Parcely jsou vymezeny ve změně č. 2 regulačního plánu pod čísly: 67 a 68. Pro tyto dva pozemky byly navrženy přípojky inženýrských sítí směrem do severně položené komunikace. V souvislosti se změnou využití na pozemku bylo upraveno řešení

parkové cesty přes Park 2 a navržená cesta byla vypuštěna z regulačního plánu. Linie hranic oddělených pozemků rodinných domů zohlednily stávající vedení inženýrských sítí – plynovod a veřejné osvětlení; vzdálenost parcel nově vymezených rodinných domů od již oddělených parcel pro rodinné domy byla vymezena o šířce 10,0m v souladu s urbanistickým konceptem platného regulačního plánu. Zbývající část pozemku podél veřejného prostoru obytné zóny byla navržena pro pás veřejné zeleně a v místech vjezdů k rodinným domům jako zpevněná plocha ve stejných šířkových parametrech jako v celé zástavbě rodinných domů.

- Změna umístění vjezdu k pozemku rodinného domu poz. č. KN 729/4, která byla požadována ve formě změny vjezdu z levé na pravou stranu vjezdu na poz. RD nebyla zohledněna a provedena. Důvodem je ponechání navržené urbanistické koncepce Regulačního plánu Dobřejovice, Nad Pražskou cestou; tato koncepce byla stanovena i pro zpevněné plochy vjezdů k rodinným domům; koncepce řešení veřejného prostranství byla navržena v komplexní podobě, a proto je třeba zachovat stanovený návrh vjezdu podle regulačního plánu v platném znění také z důvodu navrženého umístění energopilíře u vjezdu.

- dvě nároží rohové parcely nově oddělené z poz. č. 729/35 bylo směrem do prostoru obytné zóny půdorysně zkoseno v souladu s řešením nároží v prodloužené linii bloku rodinných domů na protilehlém konci zástavby, shodně bylo vyřešeno nároží na severovýchodní straně pozemku. K dalším úpravám hranic pozemků, které nebyly součástí obsahu změny, není projektant změny regulačního plánu oprávněn.

- v souladu s požadavkem z návrhu obsahu změny byla upravena a zjednodušena regulace oplocení parcel.

Pro oplocení byly zrušeny grafické přílohy regulačního plánu týkající se oplocení a jeho barevného řešení. Nový návrh regulace oplocení je shrnutý v textové části – „regulace dalších objektů a úpravy pozemku“. Oplocení je vymezeno a regulováno takto: Oplocení se bude skládat z podezdívky a plotových dílců; Celková výška oplocení (podezdívky a plotových dílců): 1,60 m od upraveného terénu; Max. výška podezdívky: 0,60 m od upr. terénu; Max. šířky vyzděných sloupků oplocení: 0,50 m; Průhlednost plotových dílců, resp. výplní: min. 20 %; Nepřipouští se celkové vyzdění plotu ze zdících materiálů, (např. z KB bloků, cihel, apod.). Tato regulace platí pro celé území Regulačního plánu Nad Pražskou cestou – Dobřejovice. Zrušeny byly tyto grafické přílohy regulačního plánu: Oplocení A, B, detail; Oplocení C, D detail; Oplocení schéma; byla upravena paleta materiálů a barev týkající se oplocení.

- v souladu s nadřenu územně plánovací dokumentací – Územním plánem Dobřejovice – byla do využití parcel doplněna možnost umístit dvojdomy na parcelách řešených regulačním plánem. Proto jsou také dva dvojdomy umístěny na nově oddělených parcelách, a proto je definována regulace dvojdomů a výměra parcel pro tyto dvojdomy.

Návrh změny č. 2 regulačního plánu bude pořízen zkráceným způsobem, dokumentace je tedy zpracována pro veřejné projednání.

2 Splnění pokynů pro nepodstatnou úpravu návrhu změny č. 2 RP Dobřejovice – Nad Pražskou cestou:

VP*1. Kapitola b) „Vyhodnocení koordinace využívání řešené plochy z hlediska širších územních vztahů, včetně vyhodnocení souladu regulačního plánu pořizovaného krajem s politikou územního rozvoje a zásadami územního rozvoje, u ostatních regulačních plánů též souladu s

územním plánem,“ textové části odůvodnění návrhu Změny č. 2 byla upravena a doplněna o soulad s PÚR po Aktualizaci č. 7, o soulad se ZÚR po 11. aktualizaci, a o soulad s ÚP Dobřejovic, ve znění po vydání změny č. 5, tj. zejména kapacita rodinných domů, kdy 1 rodinných domů = 1 byt.

Proto byla textová část změny č. 2 RP zpřesněna pro plochu s rozdílným způsobem využití pro BV – bydlení v rodinných domech venkovských v bodě č. 5) Základní podmínky prostorového uspořádání: stávající text: *maximální počet bytů v rodinném domě: dva byty*

byl doplněn textem: *s výjimkou parcel s identifikačním číslem 67, 68, 69-a, 69-b, 70-a, 70-b a 71 v lokalitě RP Dobřejovice – Nad Pražskou cestou, pro které je stanoveno:*

- *max. jeden byt pro samostatný rodinný dům č. 67, 68 a 71*
- *max. jeden byt pro každou část dvojdomu č. 69-a, 69-b, 70-a, 70-b.*

Důvodem úpravy je vydaný pokyn pořizovatele pro nepodstatnou úpravu návrhu změny č. 3 RP před vydáním. Tento pokyn vyplývá z požadavku obce stanovit omezení počtu bytových jednotek v této řešené lokalitě změny č. 2 RP u nově stanovených ploch BV, na max. 1 bytovou jednotku pro samostatný rodinný dům (67, 68, a 71) a max. 1 bytovou jednotku pro každou část dvojdomu (69-a, 69-b, 70-a, 70-b). Cílem požadavku je vytvořit obydlené území s přiměřeným zatížením, a v této souvislosti byla navržena a vybudována i potřebná infrastruktura. Každá ze stavebních parcel má vybudovanu přípojku veřejného vodovodu na 3,5 EO, což odpovídá jedné bytové jednotce v rodinném domě.

VP*2. Návrh Změny č. 2 regulačního plánu Dobřejovice – Nad Pražskou cestou byl zkoordinován se změnou č. 5 územního plánu Dobřejovic, jejíž vydání bude předcházet vydání změny č. 2 regulačního plánu Dobřejovice – Nad Pražskou cestou. Vzhledem k tomu, že změnou č. 5 ÚP byly nově označeny jednotlivé plochy s rozdílným způsobem využití a převedeny do standardu, a návrh změny č. 2 regulačního plánu byl projednán v r. 2022, je v textu RP použito názvosloví v souladu s územně plánovací dokumentací obce v té době platné. Jedná se o formální vyjádření ploch s rozdílným způsobem využití, ale obsahově je stanovené využití pro plochy BV - bydlení venkovské v ÚP v souladu s využitím ve změně č. 2 RP Dobřejovice Nad Pražskou cestou. Regulační plán zpřesňuje podmínky využití z platného územního plánu, a proto rozvádí a upřesňuje podmínky využití v podrobnosti na jednotlivé pozemky/parcely.

VP*3. V textové části odůvodnění návrhu Změny č. 2 byly tímto uvedeno splnění „Pokynů pro nepodstatnou úpravu návrhu změny č. 2 RP Dobřejovice – Nad Pražskou cestou“.

d) zdůvodnění navržené koncepce řešení

1 Vymezení řešené plochy

Plocha řešená změnou č. 2 regulačního plánu je rozčleněna z důvodu jednotlivých urbanistických celků na tři plochy, a to na plochu č. Z2-1, Z2-2. Parcely, jichž se změna č. 2 regulačního plánu Dobřejovice – Nad Pražskou cestou týká, jsou označeny podle aktuálního stavu katastru nemovitostí. Dotčené parcely jsou situovány uvnitř plochy řešeného území tohoto regulačního plánu, konkrétně v ploše určené pro 2. etapu výstavby. Jedná se o katastrální území Dobřejovice, obec Dobřejovice. Část pozemků v 1. etapě již zastavěna rodinnými domy, zrealizována je také související dopravní a technická infrastruktura v ploše regulačního plánu.

V textu změny č. 2 RP byly aktualizovány čísla parcel dotčených pozemků vymezených platným regulačním plánem, a to z důvodu vymezení pozemků v katastrální mapě a přiřazení čísel parcel. Proto

ZMĚNA Č. 2 REGULAČNÍHO PLÁNU DOBŘEJOVICE-NAD PRAŽSKOU CESTOU

jsou některé z čísel pozemků vyškrtnuty, protože byly odděleny na více parcel podle návrhu regulačního plánu.

2 Podrobné podmínky pro vymezení a využití pozemků

Změna č. 2 regulačního plánu na vymezuje pět nových pozemků pro rodinné domy, pro které se mění funkční využití parcel dosud platného Regulačního plánu Dobřejovice Nad Pražskou cestou. Pozemky budou vymezeny v souladu s platným Územním plánem Dobřejovic o výměře min. 1 000 m² pro samostatné (izolované) rodinné domy a o výměře min. 1 600 m² pro dvojdomy. Pro všechny vymezené pozemky a zástavbu rodinných domů na nich platí funkční, plošné a prostorové podmínky z územního plánu definované v plochách s rozdílným způsobem využití pro Plochy bydlení v rodinných domech venkovské – BV.

Přehled parcel dotčených změnou č. 2 regulačního plánu s uvedením návrhu využití:

Označení pozemku		Platný regulační plán		Změna č. 2 regulačního plánu		
Č. lokality změny	Pozemek parc. č. KN	Platné využití z regulačního plánu	Výměra v m ²	Iden. č. parcely	Nové využití navržené změnou 2 RP	Výměra v m ²
Z2-1	729/20	Stavební parcela pro občanskou vybavenost	5 503	69-a	stavební parcela pro ½ rodinného dvojdomu	805
				69-b	stavební parcela pro ½ rodinného dvojdomu	801
				70-a	stavební parcela pro ½ rodinného dvojdomu	802
				70-b	stavební parcela pro ½ rodinného dvojdomu	801
				71	stavební parcela pro rodinný dům	1 013
	729/1	Veřejná zeleň podél komunikace, chodník, parkovací stání MO , větev A2	-	Změna umístění vjezdů k 5 rodinným domům; změna umístění parkovacích stání a změna v rozmístění vysoké zeleně na veřejném prostranství. Přípojky inž. sítí na pozemky 5 rodinných domů, prodloužení splaškového kan. řadu	1 281	
Z2-2	Část p.č. 729/35 část p.č.	Veřejné prostranství – trávník, půdokryvná zeleň, plochy	6 630	67	stavební parcela pro rodinný dům	1 100
				68	stavební parcela pro rodinný dům	1 100
				-	Úprava využití přilehlých částí pro veřejné prostranství – zeleň a 2 vjezdy	4 430

ZMĚNA Č. 2 REGULAČNÍHO PLÁNU DOBŘEJOVICE-NAD PRAŽSKOU CESTOU

	729/1	pro pěší - Park 2		-	Úprava uspořádání veřejné zeleně a dětské hřiště	
Sjednocení stavební regulace oplocení pro území řešené regulačním plánem:						
<ul style="list-style-type: none"> - Celková výška oplocení (podezdívky a plotových dílců): 1,60 m od upraveného terénu - Max. výška podezdívky: 0,60 m od upr. terénu - Max. šířky vyzděných sloupků oplocení: 0,50 m - Průhlednost plotových dílců, resp. výplní: min. 20 % - Nepřipouští se celkové vyzdění plotu ze zdících materiálů, (např. z KB bloků, cihel, apod.). Tato regulace platí pro celé území Regulačního plánu Nad Pražskou cestou. 						

Pozemky vymezené změnou č. 2 RP celkem:

Počet parce l	Počet rodinných domů	Funkční využití	Přep. počet obyvatel	m ²
3	3	stavební parcely pro rodinný dům	12	3 213
4	4	stavební parcely pro ½ rodinného dvojdomu	16	3 209
Celkem:				
7	7	stavebních parcel pro rodinné domy	28	6 422

a související úpravy využití ploch veřejného prostranství jako vjezdy na parcely RD, pásy zeleně kolem parcel.

Důvodem navrženého vymezení pozemků je zachování urbanistické koncepce, stavební regulace a koncepce dělení pozemků v souladu se zásadami v platném regulačním plánu. Dalším důvodem je zohlednění požadavků schváleného obsahu změny na vymezení nových pozemků pro samostatné rodinné domy a dvojdomy. Možnost umístit v lokalitě řešené regulačním plánem Nad Pražskou cestou dvojdomy je aktuálně umožněna platným nadřazeným Územním plánem Dobřejovic – Úplné znění po vydání změn č. 1 a č. 2.

V souvislosti se změnou 2 RP a úbytkem veřejného prostranství určeného pro parkovou zeleň projektant prověřil soulad s § 7 odst. 2) vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění. „Pro každé dva hektary zastavitelné plochy bydlení, rekreace, občanského vybavení anebo smíšené obytné se vymezuje s touto zastavitelnou plochou související plocha veřejného prostranství o výměře nejméně 1000 m²; do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace“. **Po přepočtu úbytku veřejné zeleně o cca 2 444 m² je i přesto splněna podmínka na plochu veřejného prostranství – zeleně v dané ploše bydlení.**

Navržené pozemky budou využity pro bydlení v rodinných domech se zahradami s kompletním napojením na dopravní a technickou infrastrukturu.

Regulačními prvky pro nově vymezené pozemky rodinných domů se změnou č. 2 regulačního plánu nemění s výjimkou umožnění zástavby rodinných dvojdomů na pozemku č. 69 a 70 s min. výměrou stavební parcely pro rodinný dvojdům 1 600 m².

Využití pozemků je v souladu s regulativy v platném územním plánu pro plochy **BV – bydlení v rodinných domech venkovské:**

- 1) Základní funkční využití: zóna slouží k bydlení v souborech rodinných domů;
- 2) Vhodné a převládající funkce:

- a. rodinné domy (izolované, případně dvojdomy);
- b. oplocené zahrady s funkcí okrasnou, rekreační nebo užitkovou;
- c. veřejná prostranství včetně místních komunikací, pěších a cyklistických cest, dětských hřišť a ploch veřejné zeleně;

3) Základní podmínky prostorového uspořádání:

- a. minimální výměra stavebních parcel
 - 1) min. 1 000 m² pro samostatný rodinný dům
 - 2) min. 1 600 m² pro rodinný dvojdom
- b. koeficient zastavění: max. 25 % plochy pozemku pro vlastní stavbu domu včetně garáže, min. 60 % plochy pozemku nebude zastavěno a bude využito pro užitkovou nebo okrasnou zeleň
- c. směrem do volné krajiny bude součástí pozemků izolační zeleň
- d. výškové omezení: max. 1 nadzemní podlaží a podkroví; max. výška hřebene 9 m; max. výška římsy 6 m (od nejnižší části rostlého terénu).
- e. maximální počet bytů v rodinném domě: dva byty
- f. rozvoj nových lokalit k zástavbě je podmíněn napojením na kanalizaci a vodovod

4) Zvláštní podmínky:

- a. stání pro osobní automobily: u každého rodinného domu musí být na vlastním pozemku min. 2 stání pro osobní automobil (má-li rodinný dům více bytových jednotek, tak musí být min. 1,5 stání na 1 b.j.), z toho 1 stání v garáži nebo garážové pergole
- b. pozemky budou oploceny vůči veřejným prostorům
- c. výstavba nových RD je možná až po vybudování a zkolaudování inženýrských sítí a zpevněných komunikací s bezprašným povrchem v předepsané skladbě dle projektové dokumentace bez finální povrchové vrstvy

- **Požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb rodinných domů:**

Urbanistická koncepce zástavby se mění formou zvýšení počtu rodinných domů o celkový nárůst 7 rodinných domů, a to na sedmi vymezených pozemcích. V rámci změny jsou navrženy 3 parcely pro samostatné rodinné domy a 4 parcely pro dva dvojdomy s oddělením pozemků pro každou polovinu dvojdomu samostatně.

Zástavba všech rodinných domů musí splňovat stanovené a platné závazné prvky prostorové regulace uvedené v textové a ve výkresové části změny č. 2 regulačního plánu. Do textu závazné části je doplněna definice dvojdomu, pro který platí stavební regulace, že mají k sobě přisazenou jednu stěnu na společné hranici pozemku a zároveň musí být každá polovina dvojdomu samostatnou stavbou s vlastním připojením na technickou a dopravní infrastrukturu. Stavební a prostorová regulace zůstává beze změny.

Změna č. 2 regulačního plánu byla řešena v souladu s požadavky a zásadami na umístění a prostorové uspořádání staveb dle platného Regulačního plánu Nad Pražskou cestou – Dobřejuvice včetně změny č. 1 RP a v souladu s požadavky platného Územního plánu Dobřejuvic, vč. změn ÚP. Umístění staveb rodinných domů a dvojdomů v lokalitě Z2-1 ve změně č. 2 regulačního plánu bylo upraveno v souvislosti na výměře pozemků a požadavkům na zastavitelnost rodinného domu vč. garáže na 25 % z celkové výměry pozemku.

3 Splnění regulačních podmínek na umístění a prostorové uspořádání staveb v řešeném území:

V lokalitě Z2-1 jsou stavby rodinných domů vč. dvojdomů umístěny směrem do uličního prostoru na stavební čáře závazně otevřené, tj. 6,0 od parcelní čáry směrem do ulice. Odstupy staveb rodinných domů od společných hranic pozemků rodinných domů a dvojdomů jsou 3,5 nebo 5,0 m, viz situace B.1 změny č. 2 regulačního plánu. Důvodem rozdílných odstupů od společných hranic pozemků rodinných domů je splnění max. procenta zástavby rodinného domu vč. garáže na pozemku, které je dle územního plánu 25 %. Pojem dvojdomu je po stavební stránce v textu změny č. 2 RP stanoven. Pro vjezd na jednotlivé pozemky rodinných domů jsou vymezeny příjezdové komunikace, jejichž šířka je vymezena na 6,0 m. V souvislosti s návrhem dělení pozemků v Z2-1 byly upraveny plochy pro odstavná stání, uvedené vjezdy na pozemky a osazení zeleně do stromořadí. Lamps veřejného osvětlení zůstávají umístěny beze změny.

V lokalitě Z2-2 jsou nově odděleny dva pozemky z plochy veřejného prostranství – veřejné zeleně, parku pro parcely rodinných domů; hranice pozemků odpovídají odstupovým vzdálenostem mezi hranicemi parcel rodinných domů v okolní zástavbě dle regulačního plánu a odpovídají také urbanistické koncepci celkové zástavby. Vlastní zóna pro umístění rodinných domů odpovídá stejně jako v lokalitě Z2-1 regulaci a zásadám platného regulačního plánu vč. jeho změny č. 2. Vjezdy a vstupy jsou orientovány na severozápadní stranu pozemků směrem ke komunikaci. V ploše Z2-2 byla přeřešena plocha veřejné zeleně parku s cílem řešit veřejné prostranství optimálně a s ohledem na potřeby bydlicích obyvatel, tzn. namísto plocha pro petang je navrženo dětské hřiště s prolézačkami a altánem pro potřeby dětí. Sousední plocha zeleně obsahuje pobytový trávník s kompozicemi skupin stromů, jejichž druhová skladba odpovídá druhové skladbě z platného regulačního plánu; jsou použity středně vysoké stromy vyjma dvou solitérních stromů osazených uprostřed parku na křížení pěších cest.

Tabulka využití dotčených pozemků a vymezení jednotlivých staveb na nich v řešeném území změny č. 2 regulačního plánu:

Označení lokality změny	č. poz. dle KN v k.ú. Dobřejovice	druh pozemku dle KN	Navržený způsob využití
Z2-1	729/20	orná půda	Parcely č. 69-a, 69-b, 70-a, 70-b a 71 pro rodinné domy: <ul style="list-style-type: none"> - p. č. 69-a a 69-b pro rodinný dvojdom, - p. č. 70-a a 70-b pro rodinný dvojdom - p. č. 71 pro izolovaný rodinný dům. Přípojky inž. sítí na každý z 5 pozemků pro rodinný dům: vodovodní přípojka, přípojka splaškové kanalizace, plynovodní přípojka STL, přípojka NN.
	729/1	ostatní plocha	<ul style="list-style-type: none"> - umístění vjezdů k 5 rodinným domům; - změna umístění parkovacích stání a - změna v rozmístění vysoké zeleně na veřejném prostranství. Přípojky inž. sítí na pozemky 5 rodinných domů, prodloužení splaškového kan. řadu
Z2-2	729/35	orná půda	Pozemky č. 67, 68 pro dva izolované rodinné domy. Úprava využití přilehlých částí pozemku pro veřejné

			prostranství – zeleň a 2 vjezdy Přípojky inž. sítě na každý ze 2 pozemků pro rodinný dům: vodovodní přípojka, přípojka splaškové kanalizace, plynovodní přípojka STL, přípojka NN. Změna řešení veřejného prostranství – parku na dětské hřiště s prolézačkami a park s výsadbou zeleně.
	Část p.č. 729/1	ostatní plocha	Úprava využití přilehlých částí pozemku podél hranic parcel rodinných domů pro pásy veřejné zeleně a 2 vjezdy k rodinným domům.

Umístění a prostorové uspořádání jednotlivých staveb rodinných domů je v souladu s navrženým využitím pozemků a s prostorovou regulací ve změně č. 2 RP.

V celkovém souhrnu parcel pro rodinný dům se jejich počet zvýšil o 7 parcel, z počtu 62 na 69 parcel pro rodinné domy, z toho 65 parcel pro samostatné rodinné domy a 4 parcely pro 2 dvojdomy.

4 Podrobné podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury

Požadavky na řešení veřejné infrastruktury

Součástí změny č. 2 regulačního plánu je úprava řešení veřejného prostranství na části pozemku p.č. 729/35 k.ú. Dobřejovice, je byla část pozemků určených pro park 2 navržena pro dva pozemky pro rodinné domy. Proto nový návrh změny RP obsahuje upravenou koncepci parku s dětským hřištěm.

Dosud vymezené pozemky pro veřejnou občanskou vybavenost na p.č. 729/20 se mění pro parcely rodinných domů, a to na základě návrhu obsahu změny schváleného zastupitelstvem obce.

Veřejná dopravní infrastruktura se nemění, nové pozemky rodinných domů budou napojeny na stávající pozemky komunikací, ať v podobě obytné zóny nebo místní obslužné komunikace.

- Celkové řešení technické infrastruktury v lokalitě regulačního plánu se nemění; pro poz. č. 71 pro rodinný dům bude prodloužen stávající řad splaškové kanalizace o cca 40 m. Všechny parcely pro rodinné domy budou napojeny na všechna média technické infrastruktury, tzn. na vodovodní řady, řady splaškové kanalizace, na plynovodní řady, na rozvod nn napětí.

- dopravní infrastruktura

Vlastní stavby dopravní infrastruktury se nemění; nemění se jak vymezené pozemky místní komunikace funkční skupiny D, podskupiny D1 – obytná zóna v lokalitě nově vymezených dvou pozemků č. 67 a 68 pro dva samostatné rodinné domy, tak ani místní obslužná komunikace s vozovkou s živičným povrchem – větev A2, ze které je navrženo pět vjezdů na pozemky č. 69-a, 69-b, 70-a, 70-b a 71. Podrobné rozměry a umístění vjezdů jsou vymezeny ve výkresové části změny č. 2 regulačního plánu.

- veřejné prostranství

Změnou č. 2 regulačního plánu se mění rozsah veřejného prostranství určeného pro veřejnou zeleň, zpevněné plochy a park 2 na poz.č. KN 729/35. Náhradou za odstranění pozemku pro park 2 bude převod pozemku č. KN 728 o výměře 2 246 m² na Obec Dobřejovice. Tento pozemek se nachází mimo území řešené regulačním plánem Dobřejovice, Nad Pražskou cestou, a proto není zahrnutý do změny č. 2 regulačního plánu. Podle prověření zákonných požadavků na zřízení veřejného prostranství v ploše bydlení přesahující 2 ha je i zmenšená plocha veřejné zeleně v souladu s vyhláškou 501/2006 Sb.

Změna veřejného prostranství je vymezena podél severozápadní strany pozemků 69-a, 69-b, 70-a, 70-b a 71, jednak je zde navrženo pět vjezdů na pozemky RD a jednak tímto řešením dojde k úpravě vymezených parkovacích stání podél místní komunikace. Tato parkovací stání byla určena pro pozemek veřejné občanské vybavenosti, který se touto změnou RP změnil na pozemky pro rodinné domy, a proto se snížil počet parkovacích stání.

Plocha veřejného prostranství – veřejné zeleně a parku na p.č. 729/35 dle KN, která zbyla po oddělení dvou parcel pro samostatné rodinné domy, je upravena a nově navržena pro dětské hřiště a travnatou zeleň s kompozicemi vyšší zeleně.

- technická infrastruktura

Vodovod a kanalizace

Zásobování vodou

Změnou č. 2 regulačního plánu se navržený systém zásobování vodou nemění; řešenou změnou regulačního plánu přibude 7 rodinných domů na 7 vymezených pozemcích č. 67, 68, 69-a, 69-b, 70-a, 70-b a 71. Celkový počet rodinných domů bude v území 69, z toho 65 v samostatných rodinných domech a 2 dvojdomy.

V prostoru celé lokality regulačního plánu bude vodovod zaokružován. Vodovod byl navržen v celkové délce 1772,50 m z potrubí HDPE 100 SDR 11. K novým pozemkům pro rodinné domy č. 67, 68, 69-a, 69-b, 70-a, 70-b a 71 bude provedeno 7 nových vodovodních přípojek, z toho jedna přípojka v ploše Z2-1 bude přeložena, přípojky budou ukončené zaslepením za hranicí pozemku.

Požární voda je zajištěna ze dvou nadzemních hydrantů.

Celkový počet obyvatel v řešené ploše regulačního plánu: 276

z toho nárůst počtu obyvatel změnou 2 RP: +28

Celková bilance potřeby vody: Q denní = $276 \times 150 \text{ l/den} = 41,40 \text{ m}^3/\text{den}$

$Q_{\text{max}} \text{ denní} = 41,40 \times 1,5 = 62,1 \text{ m}^3/\text{den},$

$Q_{\text{max}} \text{ hod} = 62,1/24 \times 1,8 = 4,6575 \text{ m}^3/\text{hod} = \mathbf{1,29 \text{ l/s}}$

V porovnání s původní bilancí potřeby vody pro celé území regulačního plánu nedochází k markantnímu navýšení, protože v regulačním plánu činí $Q_{\text{max}} \text{ hod} = \mathbf{1,27 \text{ l/s}}$. Důvodem je změna využití pozemku pro veřejnou vybavenost, kde bylo uvažováno s mateřskou školou pro 50 dětí.

Odkanalizování

Odvodnění celého území řešeného regulačním plánem je navrženo oddílnou kanalizační soustavou.

Splašková kanalizace

Systém splaškové kanalizace v ploše řešené regulačním plánem nemění. Splaškové vody jsou napojeny do splaškové kanalizace v obci, která je zaústěna do čistírny odpadních vod s kapacitou 1100 EO.

Kanalizace splašková v ploše regulačního plánu byla navržena o profilu DN 300 v celkové délce 1535,55 m a je vedena v komunikačním prostoru v souběhu s ostatními sítěmi.

Změna č. 2 regulačního plánu navrhuje prodloužení řady splaškové kanalizace o cca 40 m k pozemku č. 71 pro rodinný dům (prodloužení stoky A-1). Ke všem parcelám budou provedeny přípojky ukončené zaslepením za hranicí pozemku; na pozemky č. 67,68 a 71 budou provedeny přípojky k samostatným rodinným domům, na pozemky č. 69-a, 69-b, 70-a a 70-b budou provedeny samostatné 4 přípojky pro

dva dvojdomy. V současnosti je realizována přípojka na pozemek č. 70, které je navržena pro přeložení na témže pozemku.

Množství splaškových vod odpovídá potřebě vody a činí:

$$Q \text{ denní} = 41,40 \text{ m}^3/\text{den},$$

$$Q_{\text{max}} \text{ denní} = 62,1 \text{ m}^3/\text{den},$$

$$Q_{\text{max}} \text{ hod} = 4,6575 \text{ m}^3/\text{hod} = 1,29 \text{ l/s}.$$

Vyznačeno ve výkresové části změny č. 2 RP.

Dešťová kanalizace

Ve změně č. 2 regulačního plánu nedochází ke změně řešení, pro vymezené pozemky rodinných domů platí zásada řešení: Dešťové vody ze střech a zpevněných ploch jednotlivých parcel budou likvidovány vsakem na vlastním pozemku. Řešení odvodu dešťových vod ze zpevněných komunikací se nemění, neboť nedochází k úpravě komunikací. Kanalizace dešťová byla v platném regulačním plánu navržena o profilu DN 300 v celkové délce 1541,90 m a je vedena v komunikačním prostoru v souběhu s ostatními sítěmi. Do dešťové kanalizace jsou odvodněny srážky z povrchů komunikace, chodníku a parkovišť.

Energetika, spoje a veřejné osvětlení

Zásobování elektrickou energií

Celkové řešení zásobování el. energií v lokalitě regulačního plánu se nemění. Pro změnu č. 2 regulačního plánu platí - všechny navržené rodinné domy budou napojeny na kabelový rozvod NN 0,4 kV rozvedený ve veřejně přístupném prostoru v zelených pásích nebo v chodnících. Podchody pod vozovkou a zpevněnými plochami bude řešen uložení kabelů do chrániček. Ke všem parcelám budou provedeny přípojky ukončené přípojkovou skříní za hranicí pozemku; pro všech 7 parcel pro rodinné domy budou realizovány samostatné přípojky, z toho 1 přípojka bude v ploše Z2-1 přeložena. Umístění energopilířů je vymezeno ve výkresu č. B.4. Hlavní výkres – elektrorozvody, plynovody, spoje, veřejné osvětlení.

Zásobování plynem

Ve změně č. 2 RP se nemění řešení zásobování plynem; potrubí STL plynovodu je uloženo zpravidla ve vozovce. Napojení jednotlivých objektů rodinných bude řešeno dílčími přípojkami do skříní HUP. Pro navržené rodinné domy bude provedeno 7 nových připojení do HUP na pozemcích RD, z toho 1 přípojka na v ploše Z2-1 bude přeložena. Umístění energopilířů je vymezeno ve výkresu č. B.4. Hlavní výkres – elektrorozvody, plynovody, spoje, veřejné osvětlení.

Veřejné osvětlení

Realizované řešení veřejného osvětlení a umístění sloupů VO se změnou č. 2 nemění. V prostoru parku na p.č. 729/35 dochází k úpravě v umístění veřejného osvětlení podél pěší cesty napříč parkem.

Spoje

Řešení tras sdělovacích kabelů se změnou č. 2 RP nemění. Všechny rodinné domy budou připojeny na optickou síť. Ve změně 2 regulačního plánu se jedná o 7 nových připojení na hranici pozemku, z toho je 1 přeložka přípojky sdělovacího kabelu v lokalitě Z2-1.

Technické vybavení – odpady

Pro každý rodinný dům navržený změnou č. 2 regulačního plánu bude ukládání směšného komunálního odpadu řešeno vlastní nádobou na odpad. Pro nárůst 7 nových rodinných domů nebude

navrhováno nové místo separovaného odpadu, neboť je již vymezeno v rámci lokality regulačního plánu. Změnou č. 2 regulačního plánu se řešení odpadů nemění.

5 Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot v území

Na pozemcích řešených změnou č. 2 RP nedojde k územnímu narušení požadavků na ochranu a rozvoj hodnot, žádné kulturní, civilizační nebo přírodní hodnoty nejsou dotčeny. Sice se mění část navržené plochy z veřejného prostranství na dva pozemky pro samostatné rodinné domy, nicméně po prověření je rozloha veřejného prostranství – zeleně v lokalitě regulačního plánu dostatečná, v souladu s požadavky § 4 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006, o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění.

6 Požadavky na veřejně prospěšné stavby a na veřejně prospěšná opatření

Změna č. 2 RP nevymezuje žádné parcely pro veřejně prospěšné stavby nebo veřejně prospěšná opatření.

7 Požadavky na asanace

Změna č. 2 RP nevymezuje žádné parcely pro asanace.

8 Další požadavky vyplývající z územně analytických podkladů a ze zvláštních právních předpisů

(např. požadavky na ochranu veřejného zdraví, požární ochrany, civilní ochrany, obrany bezpečnosti státu, ochrany ložisek nerostných surovin, geologické stavby území, ochrany před povodněmi a dalšími rizikovými přírodními jevy)

Obec Dobřejovice náleží do správního území obce s rozšířenou působností Říčany. Po prověření případných požadavků ze zpracování Rozboru udržitelného rozvoje v rámci aktualizace ÚAP v roce 2020 - aktualizace územně analytických podkladů ORP Říčany vyplývají pro řešené území změny č. 2 RP tyto požadavky:

- Vybrané limity a hodnoty na území obce: ložisko nerostných surovin
- Stav ÚPD obce: Změna č. 2 územního plánu nabyla účinnosti 28.12.2019.
- Vybrané obecné problémy na území obce: emisní a akustická zátěž z dopravy (více než 3000 voz./den).

Lokalizované problémy na území obce:

- Zastavitelné plochy zasahují do ochranného pásma vodního zdroje
 - Netýká se pozemků řešených Regulačním plánem Nad pražskou cestou.
- Zastavitelná plocha zasahuje do nevýhradního ložiska
 - Tento územní problém je označen v ÚAP ORP Říčany pro plochu Regulačního plánu Nad pražskou cestou v obci Dobřejovice. Konkrétní se jedná o ložisko nevyhrazených nerostů, název Dobřejovice, surovina: cihlářská surovina, charakteristika suroviny: hlína – spraš – reziduum, těžba: dosud netěženo.
 - Regulační plán byl, jehož územní součástí je řešení změny č. 2, řádně pořízen dle platných právních předpisů a lokalita regulačního plánu je vymezená jako zastavitelná plocha v nadřazené územně plánovací dokumentaci – územním plánem Dobřejovic v podobě po změně č. 2. A proto je řešení změny č. 2 regulačního plánu v souladu s platnou územně plánovací

dokumentací a limit existence nevyhrazeného ložiska nerostu cihlářské suroviny lze tímto konstatovat. Navržené řešení změny č. 2 regulačního plánu nebude negativně ovlivňovat vymezené ložisko nerostných surovin, neboť se jedná o změnu funkčního využití na pozemků pro rodinnou zástavbu a další úpravy veřejných prostranství zastavitelných ploch.

Obec Dobřejovice má ve výsledném vyhodnocení rozboru třech pilířů udržitelného rozvoje tyto hodnoty:

- vyhodnocení přírodního pilíře: negativní
- vyhodnocení sociálního pilíře: pozitivní
- vyhodnocení ekonomického pilíře: pozitivní

Ostatní příp. požadavky uvedené v záhlaví této kapitoly ze zvláštních předpisů nejsou změnou č. 2 regulačního plánu negativně narušeny.

Jiné limity nebo hodnoty do řešeného území změnou č. 2 RP nezasahují, ať již se jedná o ochranná pásma vodního zdroje, záplavová území, územní systémy ekologické stability, přírodní nebo kulturní hodnoty obce.

9 Výčet územních rozhodnutí, které má změna regulační plán nahradit

Řešení zástavby a pozemků navržených změnou č. 2 regulačního plánu nahradí části těchto územních rozhodnutí:

- územní rozhodnutí o dělení nebo scelování pozemků pro určení parcelace území,
- územní rozhodnutí o umístění staveb komunikací (vjezdy k parcelám nových rodinných domů),
- územní rozhodnutí o umístění staveb inženýrských sítí: vodovodních řadů vč. přípojek, kanalizačních řadů vč. přípojek, řadů STL plynovodu vč. přípojek, rozvodů VN a NN vč. přípojek, veřejného osvětlení, sdělovacích kabelů vč. přípojek.

10 Požadavky ze závěru zjišťovacího řízení včetně určení dalšího postupu, pokud se postupy posuzování vlivů na životní prostředí a pořizování regulačního plánu spojují

Předmětem změny č. 2 regulačního plánu jsou změny funkčního využití částí pozemky zejm. pro bydlení v rodinných domech a úprava veřejných prostranství. Tyto záměry nejsou dle projektanta takové povahy, které by byly předmětem posuzování vlivů na životní prostředí, a proto nejsou stanoveny žádné požadavky ze závěru zjišťovacího řízení.

V návrhu obsahu změny č. 2 regulačního plánu nebyly stanoveny požadavky týkající se ochrany přírody a krajiny ohledně stanovení, zda lze vyloučit, že daná koncepce bude mít samostatně nebo ve spojení s jinými koncepcemi nebo záměry významný vliv na příznivý stav předmětu ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit a ptačích oblastí.

Nejbližším prvkem ochrany přírody a krajiny je památný strom situovaný cca 200 m od hranice území řešené regulačním plánem Nad pražskou cestou. Jedná se o dva Dobřejovické kleny situované na křížení ulic Kaštanové a Na Návsi.

Za západním okrajem plochy regulačního plánu, jehož součástí jsou změny č. 2, se rozkládá území geoparku UNESCO a národního geoparku Barrandien.

Vzhledem k charakteru změn č. 2 regulačního plánu nebude toto území UNESCO negativně ovlivněno řešením těchto změn, a není možno předpokládat žádné ovlivnění území NATURA 2000 ani evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti.

11 Případné požadavky na parcelaci a plánovací smlouvu

Návrh změny č. 2 regulačního plánu odpovídá závazné části nadřazeného a platného Územního plánu Dobřejovic – Úplné znění po vydání změn č. 1 a č. 2. Regulativy pro regulační plán byly upraveny podle tohoto územního plánu.

12 Požadavky na uspořádání obsahu regulačního plánu a obsahu jeho odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek, výkresů a počtu vyhotovení

Změna č. 2 RP Dobřejovice – Nad Pražskou cestou byla zpracována v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, vyhlášky č. 501/2006 Sb., a přílohy č. 11 vyhlášky č. 500/2006 Sb.

Textová část návrhu změny č. 2 RP Dobřejovice – Nad Pražskou cestou byla zpracována formou 1/ výroku, v němž je uveden pouze měněný text, 2/ text odůvodnění a 3/ srovnávací text jako příloha odůvodnění s vyznačením doplněného nebo zrušeného textu.

Grafická část návrhu změny č. 1 RP Dobřejovice – Nad Pražskou cestou je zpracována formou výřezů výkresů dle struktury a členění platného RP Dobřejovice – Nad Pražskou cestou, grafická část odůvodnění zahrnuje výkresy (případně příslušné výřezy) ve smyslu přílohy č. 11 vyhlášky č. 500/2006 Sb. Výkresy byly zpracovány v měřítku a v pojetí shodném s grafickou částí platného RP Dobřejovice – Nad Pražskou cestou. Názvy výkresů byly převzaty z odpovídajících výkresů platného RP.

13 Požadavky vyplývající z územního plánu Dobřejovic

Řešení změny č. 2 regulačního plánu Dobřejovice je v souladu s platným Územním plánem Dobřejovice – Úplné znění po vydání změn č. 1 a č. 2. Vyhodnocení souladu je uvedeno v kapitole b) tohoto odůvodnění.

e) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a na pozemky určené k plnění funkce lesa

Navržené řešení změny č. 2 regulačního plánu nevyvolá zábory ZPF; navrhované řešení nahradí územní rozhodnutí pro dělení pozemků, úpravy veřejného prostranství a technické infrastruktury, pozemky dopravní infrastruktury se nemění, a proto změna č. 2 regulačního plánu nevymezuje pozemky pro zábory půdního fondu nebo zábory pozemků určených pro plnění funkce lesa.

f) zhodnocení podmínek pro požární bezpečnost staveb, pro které regulační plán nahrazuje územní rozhodnutí.

Pro změnu č. 1 regulačního plánu je požárně bezpečnostní řešení stanoveno v textu samostatné přílohy č. 3 této dokumentace.

Změna č. 2 regulačního plánu nezměnila podmínky požárního zabezpečení. Ke všem nově vymezeným a odděleným parcelám pro rodinné domy jsou v regulačním plánu vymezeny příjezdové komunikace splňující podmínky prostorových parametrů pro požární zásad; parcely dopravní infrastruktury nejsou změnou č. 2 regulačního plánu měněny.

g) u změny regulačního plánu text s vyznačením změn.

Vyznačení lokalit řešených Změnou č. 2 regulačního plánu (výřezy výkresů):

B.1. Hlavní výkres – regulace:

před změnou:



po změně:

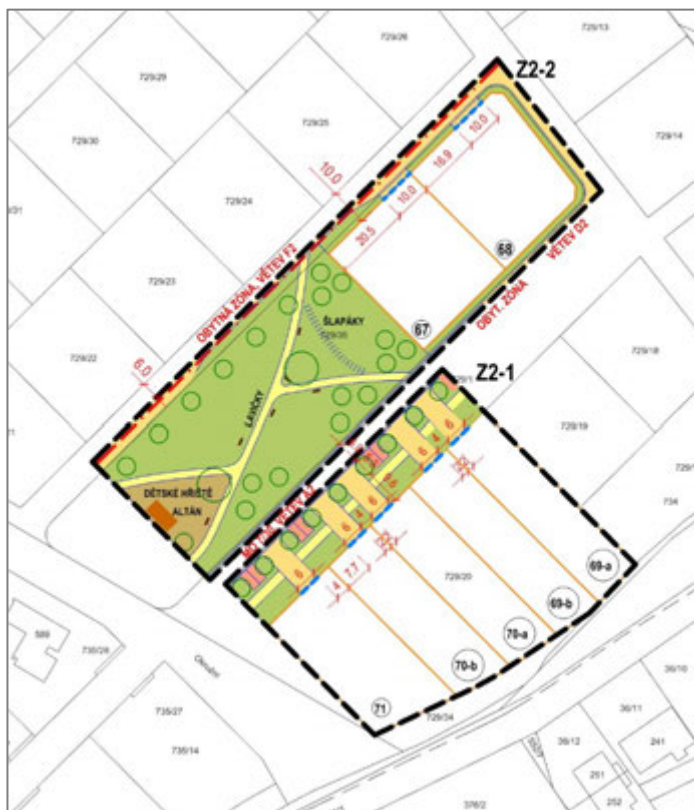


B.2. Hlavní výkres – doprava:

před změnou:



po změně:

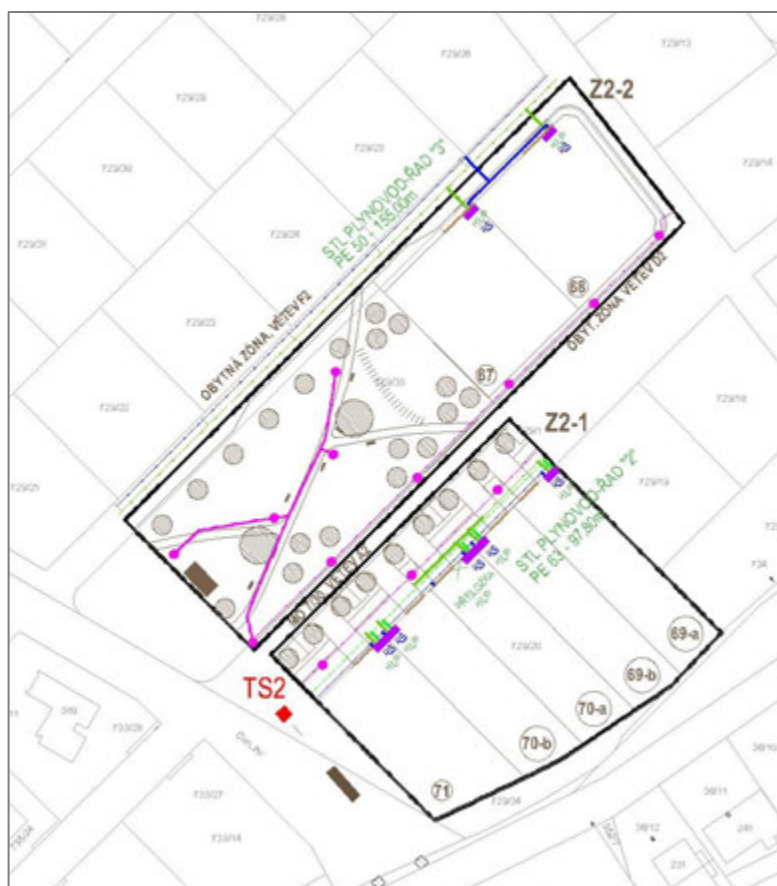


B.4. Hlavní výkres – elektrorozvody, plynovody, spoje, veřejné osvětlení:

před změnou:



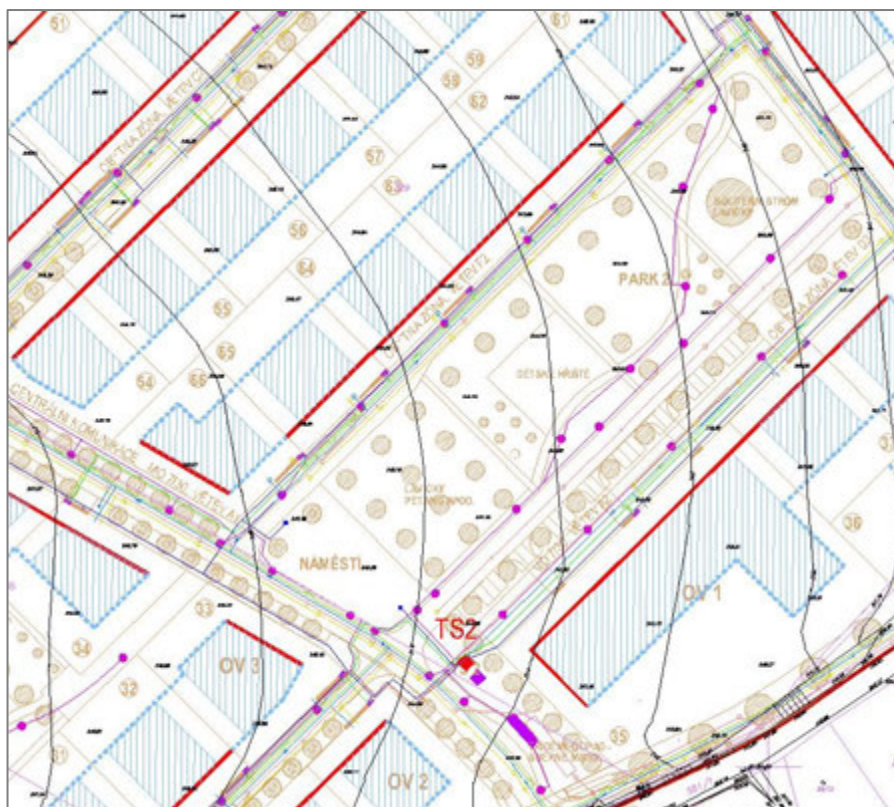
po změně:



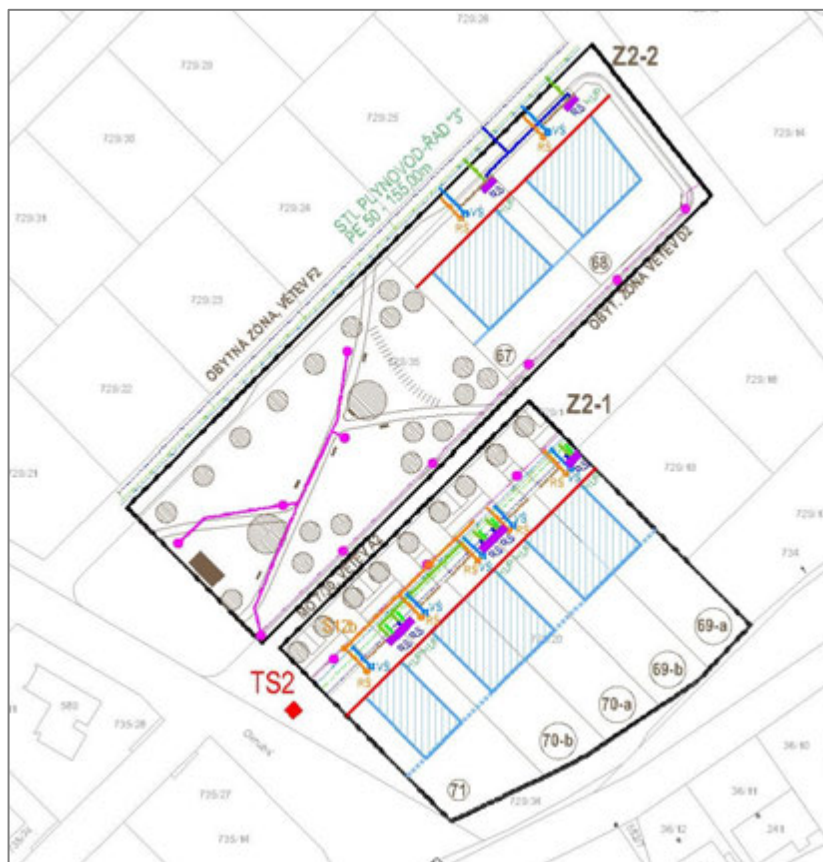
ZMĚNA Č. 2 REGULAČNÍHO PLÁNU DOBŘEJOVICE-NAD PRAŽSKOU CESTOU

D.1. Koordinační výkres:

před změnou:



po změně:



ZMĚNA Č. 2 REGULÁČNÍHO PLÁNU DOBŘEJOVICE-NAD PRAŽSKOU CESTOU

Paleta materiálů a barev – změna vymezení:
před změnou:



po změně:



A. Změna č. 2 regulačního plánu

DOBŘEJOVICE

NAD PRAŽSKOU CESTOU

SROVNÁVACÍ TEXT

NÁVRH PRO VYDÁNÍ

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI		
Název dokumentace:	ZMĚNA Č. 2 REGULAČNÍHO PLÁNU DOBŘEJOVICE, NAD PRAŽSKOU CESTOU	Otisk úředního razítka:
Správní orgán, který regulační plán nebo jeho změnu vydal:	Zastupitelstvo obce Dobřejovice usnesením č. ze dne jako opatření obecné povahy č. .../.../00P	
Datum nabytí účinnosti regulačního plánu nebo jeho změny:	
Jméno, příjmení, funkce a podpis oprávněné úřední osoby pořizovatele:	Martin Sklenář, starosta obce, Obecní úřad Dobřejovice	

04/2024

• **ZMĚNA Č. 2 REGULAČNÍHO PLÁNU:**

ŘEŠENÉ ÚZEMÍ:

se nachází na území obce Dobřejovice, v k. ú. Dobřejovice, okres Praha-východ, kraj Středočeský, dotčenými pozemky jsou p. č. 729/1, 729/35, 729/20. Pozemky jsou součástí zastavitelné plochy Z7 dle platného Územního plánu Dobřejovice, pro kterou byl vydán Regulační plán Dobřejovice – Nad Pražskou cestou.

POŘIZOVATEL:

Obecní úřad Dobřejovice, Na návsi 26, 251 01 Dobřejovice, IČ: 00240141, email: obec.dobrejovice@volny.cz, http://www.dobrejovice.eu.

VÝKONNÝ POŘIZOVATEL:

PRISVICH, s.r.o., sídlo: Nad Orionem 140, 252 06 Davle, IČ: 27101053, kancelář: Zelený pruh 1560/99, 14002 Praha 4, email: prisvich@prisvich.cz, http: //www.prisvich.cz, pracovník oprávněný k územně plánovací činnosti: Ing. Ladislav Vich, osvědčení ZOZ č. 800017664.

PROJEKTANT ZMĚNY Č. 2 REGULAČNÍHO PLÁNU:

Ing. arch. Dana Pokojová, sídlo: U Lesa 3306, 272 01 Kladno, IČ: 67925006, ateliér: Štefánikova 52, 150 00 Praha 5 – Smíchov, email: dprojekt@volny.cz, autorizovaný architekt ČKA č. 00734.

autorská spolupráce – Ing. arch. Kristýna Pokojová, Ing. Radek Kaemer

VYDÁVAJÍCÍ ORGÁN:

Zastupitelstvo obce Dobřejovice

OBEC S ROZŠÍŘENOU PŮSOBNOSTÍ:

Město Říčany, Masarykovo nám. 53, 251 01 Říčany

OBEC S POVĚŘENÝM OBECNÍM ÚŘADEM:

Město Říčany, Masarykovo nám. 53, 251 01 Říčany

Pozn. k označení textu:

Úprava pro veřejné projednání: nový text: červeně, rušený text: ~~červeně~~

Úprava pro vydání: nový text, ~~rušený text~~

Stávající text

• ~~PROJEKTANT ZMĚNY Č. 1 REGULAČNÍHO PLÁNU~~

~~Ing. arch. Dana Pekojeová, Štefánikova 52, 150 00 Praha 5 – Smíchov, email: dprojekt@volny.cz, autorizace ČKA č. 00734~~

• ~~ZPRACOVATEL REGULAČNÍHO PLÁNU:~~

~~AURS, spol. s r. o.~~

~~Hládkov 920/12~~

~~169 00 Praha 6~~

~~a~~

~~ATELIER DŮM A MĚSTO, sdružení architektů~~

~~Komornická 559/12~~

~~160 00 Praha 6~~

~~Tým zpracovatele:~~

~~koordinace, urbanismus ————— Ing. arch. Martin Feistner (autorizace ČKA č. 775)~~

~~Ing. arch. Blanka Almásyová (autorizace ČKA č. 2391)~~

~~doprava ————— Ing. Pavel Kraus (autorizace ČKAIT č. 0000941)~~

~~vodovod, kanalizace ————— Ing. Marie Matějková (autorizace ČKAIT č. 0003955)~~

~~energetika, spoje, veřejné osvětlení ————— Václav Perný (autorizace ČKAIT č. 0002682)~~

Obsah Změny č. 2 regulačního plánu:

A. Textová část

Příloha č. 1 - Z1 RP, příloha č. 2 - Z1 RP a Příloha č. 3 – Z1 RP – nemění se

B. Grafická část, zpracováno ve výřezech regulačního plánu

1. Hlavní výkres - regulace - 1 : 1 000

Paleta materiálů a barev – upraveno ve změně č. 2 RP

Regulace oplocení – oplocení: detaily A, B, C, D a schéma oplocení- vypuštěno ve změně č. 2 RP

Stanoviště sběru tříděného odpadu – zůstává nezměněno

2. Hlavní výkres - doprava - 1 : 1 000

3. Hlavní výkres - vodovody a kanalizace 1 : 1 000

4. Hlavní výkres - elektrorozvody, plynovody, spoje, veřejné osvětlení - 1 : 1 000

5. *Výkres pořadí změn v území (etapizace) - schéma (zařazeno v textové části) – není obsahem změny č. 2, beze změny*

6. Dělení pozemků 1 : 1000

OBSAH ZMĚNY Č. 2 REGULAČNÍHO PLÁNU

A. Textová část Změny č. 2 regulačního plánu	5
a) vymezení řešené plochy	5
b) podrobné podmínky pro vymezení a využití pozemků	8
c) podrobné podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury	15
d) podrobné podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území	20
e) podrobné podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí	20
f) podmínky pro ochranu veřejného zdraví a pro požární ochranu	21
g) vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a vymezení pozemků pro asanaci, pro které lze práva vyvlastnit, v případě, že nahrazuje pro tyto stavby územní rozhodnutí, též s uvedením katastrálních území a parcelních čísel pozemků dotčených vymezením	25
h) vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 8 katastrálního zákona,	25
i) výčet územních rozhodnutí, která regulační plán nahrazuje	25
j) druh a účel umísťovaných staveb	26
k) podmínky pro umístění a prostorové řešení staveb, které nejsou zahrnuty do staveb veřejné infrastruktury, včetně urbanistických a architektonických podmínek pro zpracování projektové dokumentace a podmínek ochrany krajinného rázu	33
l) podmínky pro napojení staveb na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu	38
m) podmínky pro změnu využití území	40
n) podmínky pro změnu vlivu užívání stavby na území	40
o) podmínky pro vymezená ochranná pásma	40
p) podmínky pro vymezení a využití pozemků územního systému ekologické stability	41
q) stanovení pořadí změn v území (etapizaci)	41
r) technické podmínky požární bezpečnosti staveb, pro které regulační plán nahrazuje územní rozhodnutí, v rozsahu zvláštního právního předpisu	41
s) stanovení kompenzačních opatření podle § 65 odst. 6 nebo § 66 odst. 5 stavebního zákona	41
t) údaje o počtu listů změny č. 2 regulačního plánu a počtu výkresů grafické části	42

Pro změnu č. 1 regulačního plánu je požárně bezpečnostní řešení stanoveno v textu samostatné přílohy č. 3 ~~této~~ dokumentace **úplného znění regulačního plánu po změně č. 2.**

A. Textová část Změny č. 2 regulačního plánu

a) vymezení řešené plochy

Řešené území je v obci Dobřejovice, k. ú. Dobřejovice. Řešená plocha, vyznačená v územním plánu Dobřejovice jako lokalita Z7, leží při silnici III/00316, přes kterou navazuje na stávající zástavbu obce. Plocha měla dle územního plánu rozlohu 10,714 ha a je určena pro bydlení v rodinných domech.

Kromě vlastní plochy Z7 je dále do řešeného území regulačního plánu (dále RP) zahrnuta také plocha mezi plochou Z7 a komunikací III/00316, a dále plochy staveb inženýrských sítí napojujících řešenou plochu na stávající technickou infrastrukturu (komunikace, kanalizace, vodovod, plynovod, VN).

Tabulka dotčených pozemků- úprava ve změně č. 2 RP

(do ploch pozemků jsou zahrnuty zastavěné plochy staveb rodinných domů, energopilířů a stavby veř. vybavenosti).

č. poz. dle KN	druh pozemku	způsob využití	výměra spadající do řešeného území v m ²
404/2	zahrada	zeleň ochranná, komunikace, vedení inž. sítí	1032
551/1	ostatní plocha	komunikace	604
725/8		veřejná prostranství	
738	ostatní plocha	komunikace, zeleň ochranná	611
734	zahrada	zeleň ochranná, vedení inž. sítí	144
725	orná půda	zeleň, pozemky pro RD	1251
729	orná půda	veřejná prostranství – park, ochranná zeleň, pozemky pro RD, veřejné vybavení, komunikace	54966
729/1		veřejná prostranství – komunikace, ochranná zeleň,	10 112
729/2 až 729/33, 725/11 a 725/12 Část 729/35		pozemky pro RD	41 513
729/34		zeleň ochranná, vedení inž. sítí	
Část 729/35		veřejná prostranství – park	
735	orná půda	dtto	18149
735/2		veřejná prostranství – komunikace, ochranná zeleň,	4589
735/4, 735/5, 735/7, 735/8, 735/10 a 735/12		pozemky pro RD	6 977
735/28, 735/14, 735/15 735/31		pozemky pro veřejné vybavení	194

ZMĚNA Č. 2 REGULAČNÍHO PLÁNU DOBŘEJOVICE-NAD PRAŽSKOU CESTOU

č. poz. dle KN	druh pozemku	způsob využití	výměra spadající do řešeného území v m ²
735/18		zeleň ochranná	
736	orná půda	veřejná prostranství – park, ochranná zeleň, pozemky pro RD, komunikace	11072
736/2,3,5,6,7,8,9,10,13,14,15,16,17,18		pozemky pro RD	9 085
736/4		veřejná prostranství – komunikace, ochranná zeleň,	3472
736/11		zeleň ochranná, veřejná prostranství	
736/12		veřejná prostranství – park	
736/19		veřejná prostranství	91
737	orná půda	veřejná prostranství – park, ochranná zeleň, pozemky pro RD, komunikace	13803
737/1 až 737/9, 73711 až 737/20		pozemky pro RD	10 482
737/10		Technická infrastr- TS?	
739	orná půda	veřejná prostranství, ochranná zeleň, pozemky pro RD, komunikace	10357
739/2 až 739/9, 739/11, 739/14,		pozemky pro RD	9 005
739/10		veřejná prostranství	1067
739/12,13		zeleň ochranná, veřejná prostranství	
732	ostatní plocha	kabel el. vedení 22 kV	37
126	orná půda	dtto	15
692/1	ostatní plocha	dtto	4

p.č. 725/10 je součástí plochy regulačního plánu, není pro RP oddělen.

pozn.: vše k. ú. Dobřejovice s výjimkou č. poz. 126 a 692/1 (k. ú. Osnice, obec Jesenice?)

a. vymezení řešené plochy změny č. 1

Řešená plocha je situována v západní části obce, v ploše podléhající rozhodování na podkladu platného Regulačního plánu Dobřejovice – Nad Pražskou cestou. Pozemky jsou vymezeny komunikacemi Jesenickou a Okružní, z jihozápadní strany navazují na navrženou zástavbu rodinných domů.

Přesný průběh hranice řešené plochy je znázorněn v grafické příloze.

Tabulka dotčených pozemků v k. ú. Dobřejovice:

č. poz. dle KN	druh pozemku dle KN	způsob využití	výměra spadající do řešeného území v m ²
729	orná půda	rozšíření trafostanice	12
735/2	orná půda	vedení inž. sítě	40

ZMĚNA Č. 2 REGULAČNÍHO PLÁNU DOBŘEJOVICE-NAD PRAŽSKOU CESTOU

č. poz. dle KN	druh pozemku dle KN	způsob využití	výměra spadající do řešeného území v m ²
735/14	orná půda	pozemky pro občanské vybavení	1 148
735/15	orná půda	NAVŘZENÁ ZMĚNA VYUŽITÍ: pozemek pro rodinný dům pozemky pro občanské vybavení	1 072
735/26	orná půda	vedení inž. sítí	9
735/27	orná půda	vedení inž. sítí	8

b. vymezení řešené plochy změny č. 2

Předmětem řešení změny č. 2 regulačního plánu byly pozemky situované ve II. etapě výstavby, tzn. v severovýchodní polovině plochy regulačního plánu.

Označení lokality změny (výměra v m ²)	č. poz. dle KN v k.ú. Dobřejovice	druh pozemku dle KN	Navržený způsob využití	výměra řešeného území v m ²
Z2-1 (5 503)	729/20	orná půda	Pozemky č. 69-a, 69-b, 70-a, 70-b a 71 pro rodinné domy: p. č. 69-a a 69-b pro rodinný dvojdom, p. č. 70-a a 70-b pro rodinný dvojdom a p. č. 71 pro izolovaný rodinný dům.	4 222
	729/1	ostatní plocha	Změna umístění vjezdů k 5 rodinným domům; změna umístění odstavných stání a změna v rozmístění vysoké zeleně na veřejném prostranství. Přípojky inž. sítí na pozemky 5 rodinných domů, prodloužení splaškového kan. řadu	1 281
Z2-2 (6 630)	729/35	orná půda	Pozemky č. 67, 68 pro dva izolované rodinné domy.	2 200
	729/35 Část p.č. 729/1	orná půda ostatní plocha	Změna řešení veřejného prostranství – parku na dětské hřiště s prolézačkami a park s výsadbou zeleně. Úprava využití přilehlých částí pozemku podél hranic parcel rodinných domů pro pásy veřejné zeleně a 2 vjezdy k rodinným domům. Přípojky inž. sítí na pozemky 2 rodinných domů.	4 430
Sjednocení stavební regulace oplocení pro území řešené regulačním plánem, (podrobněji v textu).				

b) podrobné podmínky pro vymezení a využití pozemků

Plocha Z7 je v Územním plánu Dobřejovic určena k pořízení regulačního plánu. Součástí platného územního plánu je tedy i zadání regulačního plánu v rozsahu dle přílohy č. 9 vyhlášky č. 500/2006 Sb.

b.1. Podmínky pro parcelaci ploch:

Na základě požadavku pořizovatele se navrhuje uvnitř plochy parcely o výměře 1000 – 1100 m², po obvodě plochy parcely o výměře 1200 – 1300 m². **Pro parcely dvojdomů je platným územním plánem stanovena minimální výměra 1 600 m².** Podrobné regulační podmínky viz část k).

Bilance ploch dle funkčního využití

funkční využití	upřesnění	m ²
bydlení celkem		71702 77 062
veřejné vybavenosti celkem		6594 3 555
zeleň celkem		15563 13 363
dopravní infrastruktura	místní obslužné komunikace funkční skupiny C	3744
	místní komunikace funkční skupiny D, podskupiny D1 – obytná zóna	9218
	místní komunikace funkční skupiny D, podskupiny D2 s vyloučením motorové dopravy	171
	prostor rezervy pro možné výhledové prodloužení komunikační větve a1	435
	komunikace pro pěší v prostoru náměstí a obou parků, samostatně vymezené v rámci těchto prostorů	1252 1179
	chodník pro pěší podél silnice III/00316 napojující zástavbu na budoucí zastávku autobusu.	392
technická infrastruktura	retenční nádrž pro 1. etapu	50
	retenční nádrž pro 2. etapu	50
	trafostanice TS 1	50
	trafostanice TS 2	50

Přehled navržených parcel s uvedením účelu a výměry změny č. 1 a č. 2 RP, v rámci změn č. 2 RP aktualizováno podle údajů u katastru nemovitostí:

~~sloučení parcely č. 1 a č. 2 do parcely č. 1.~~

identifikační číslo parcely	účel využití	výměra v m ²	
1	1 Sloučení parcely č. 1 a 2	stavební parcela pro občanskou vybavenost	1156 1-148
2		stavební parcela pro rodinný dům stavební parcela pro občanskou vybavenost	1081 1-072
3	stavební parcela pro rodinný dům	1099	
4	stavební parcela pro rodinný dům	1132	
5	stavební parcela pro rodinný dům	1168	

identifikační číslo parcely	účel využití	výměra v m ²
6	stavební parcela pro rodinný dům	1208
7	stavební parcela pro rodinný dům	1261 1262
8	stavební parcela pro rodinný dům	1074 1073
9	stavební parcela pro rodinný dům	1074
10	stavební parcela pro rodinný dům	1074
11	stavební parcela pro rodinný dům	1074
12	stavební parcela pro rodinný dům	1074
13	stavební parcela pro rodinný dům	1074
14	stavební parcela pro rodinný dům	1300
15	stavební parcela pro rodinný dům	1024
16	stavební parcela pro rodinný dům	1200
17	stavební parcela pro rodinný dům	1200
18	stavební parcela pro rodinný dům	1200
19	stavební parcela pro rodinný dům	1200
20	stavební parcela pro rodinný dům	1257
21	stavební parcela pro rodinný dům	1175 1176
22	stavební parcela pro rodinný dům	1127
23	stavební parcela pro rodinný dům	1127
24	stavební parcela pro rodinný dům	1127
25	stavební parcela pro rodinný dům	1127
26	stavební parcela pro rodinný dům	1120
27	stavební parcela pro rodinný dům	1275
28	stavební parcela pro rodinný dům	1259 1260
29	stavební parcela pro rodinný dům	1100
30	stavební parcela pro rodinný dům	1100
31	stavební parcela pro rodinný dům	1100
32	stavební parcela pro rodinný dům	1100
33	stavební parcela pro občanskou vybavenost	1217 1318
34	stavební parcela pro rodinný dům	1116 1117
35	stavební parcela pro občanskou vybavenost	1217
36	stavební parcela pro rodinný dům	1262 1261
37	stavební parcela pro rodinný dům	1026
38	stavební parcela pro rodinný dům	1004
39	stavební parcela pro rodinný dům	1119 1127
40	stavební parcela pro rodinný dům	1126 1135
41	stavební parcela pro rodinný dům	1207 1211
42	stavební parcela pro rodinný dům	1207
43	stavební parcela pro rodinný dům	1207 1204
44	stavební parcela pro rodinný dům	1207 1206
45	stavební parcela pro rodinný dům	1207 1205
46	stavební parcela pro rodinný dům	1211
47	stavební parcela pro rodinný dům	1302
48	stavební parcela pro rodinný dům	1223

identifikační číslo parcely	účel využití	výměra v m ²
49	stavební parcela pro rodinný dům	1223
50	stavební parcela pro rodinný dům	1223
51	stavební parcela pro rodinný dům	1223
52	stavební parcela pro rodinný dům	1223
53	stavební parcela pro rodinný dům	1223
54	stavební parcela pro rodinný dům	1044
55	stavební parcela pro rodinný dům	1020
56	stavební parcela pro rodinný dům	1020
57	stavební parcela pro rodinný dům	1020
58	stavební parcela pro rodinný dům	1020
59	stavební parcela pro rodinný dům	1020
60	stavební parcela pro rodinný dům	1121 1120
61	stavební parcela pro rodinný dům	1064 1065
62	stavební parcela pro rodinný dům	1064 1065
63	stavební parcela pro rodinný dům	1064
64	stavební parcela pro rodinný dům	1064 1065
65	stavební parcela pro rodinný dům	1064
66	stavební parcela pro rodinný dům	1064
67	stavební parcela pro rodinný dům	1100
68	stavební parcela pro rodinný dům	1100
69-a	stavební parcela pro ½ rodinného dvojdomu	805
69-b	stavební parcela pro ½ rodinného dvojdomu	801
70-a	stavební parcela pro ½ rodinného dvojdomu	802
70-b	stavební parcela pro ½ rodinného dvojdomu	801
71	stavební parcela pro rodinný dům	1013

Bilance ploch a kapacit navržených změnou č. 2 regulačního plánu:
nově vymezeno:

Počet parcel	Počet rodinných domů	Funkční využití	Přep. počet obyvatel	m ²
3	3	stavební parcely pro izolované rodinné domy	12	3 213
4	4	stavební parcely pro ½ rodinného dvojdomu	16	3 209
Celkem:				
7	7	stavebních parcel pro rodinné domy	28	6 422

a související úpravy využití ploch veřejného prostranství jako vjezdy na parcely RD, pásy zeleně kolem parcel.

vypouští se text:

Počet parcel	Funkční využití	Přep. počet obyvatel	m ²
1	stavební parcela pro občanskou vybavenost	0	4 225
	Část veřejného prostranství – park 2	0	2 200

ZMĚNA Č. 2 REGULAČNÍHO PLÁNU DOBŘEJOVICE-NAD PRAŽSKOU CESTOU

Bilance ploch funkčního využití stavebních parcel celkem vč. změny č. 2 RP:

Počet parcel	funkční využití	m ²
62-65	stavební parcely pro rodinný dům	70 618-73 831
4	stavební parcely pro dva rodinné dvojdomy, resp. 4 poloviny dvojdomů	3 209
3 2	stavební parcely pro občanskou vybavenost	4 654- 3 555

Navržené kapacity celkem vč. změny č. 2 RP:

Přepočtený počet obyvatel	252-248	276
Počet parcel pro izolované rodinné domy	63-62	65
Počet parcel pro 2 rodinné dvojdomy		4
Počet pozemků pro občanskou vybavenost		3 2
Velikost parcel pro rodinné domy	1000 až 1300	1 604 m²
Průměrná velikost parcely RD	1138	1 116,5 m²

b.2. Podmínky pro využití pozemků

Změna č. 2 regulačního plánu:

Nové pozemky pro rodinné domy:

Ve změně č. 2 regulačního plánu je vymezeno celkem 7 parcel pro rodinné domy, všechny parcely v k. ú. Dobřejovice. Jedná se o změnu funkčního využití parcely č. p. KN 729/20 z veřejné občanské vybavenosti na pět parcel pro 5 rodinných domů, z toho dva dvojdomy a jeden izolovaný rodinný dům. Další změnou využití pozemku p.č. 729/35 je změna pozemku určeného pro park, na jehož části jsou navrženy dva pozemky pro dva izolované rodinné domy. Pro všech sedm nově vymezených pozemků pro rodinné domy platí funkční využití z územního plánu stanovené v plochách s rozdílným způsobem využití pro **Plochy bydlení v rodinných domech venkovské** – BV s funkčním a prostorovým regulativem uvedeným v textu níže. Regulativy byly upraveny dle nadřazeného platného Územního plánu Dobřejovic – Úplné znění po vydání změn č. 1 a č. 2.

Úprava řešení veřejného prostranství:

Na části pozemku p.č. 729/35 k. ú. Dobřejovice bylo revidováno řešení parku 2 a nový návrh obsahuje novou koncepci parku, jehož páteřní pěší cesty reagují na přirozený přístup řešeným územím. Parková úprava obsahuje pobytový trávník s kompozicemi skupin stromů, jejichž druhová skladba odpovídá druhové skladbě z platného regulačního plánu; jsou použity středně vysoké stromy vyjma dvou soliterních stromů (*Tilia cordata*) osazených uprostřed parku na křižení pěších cest. V návaznosti na navržené náměstíčko je vymezeno dětské hřiště s herními prvky a zastřešeným altánem. V parku je osazen doprovodný mobiliář ve formě laviček, odp. košů a veřejné osvětlení podél pěší cesty. V severní části řešené plochy Z2-2 je zachováno stromořadí podél komunikace v obytné zóně – větev F2; stromořadí bylo upraveno a zachováno v návrhu i v ploše č. Z2-1 podél komunikace – větev A2.

Předmětem změny č. 1 regulačního plánu byla změna funkčního využití parcely č. 2 (označení dle regulačního plánu) z využití **stavební parcely pro rodinný dům** na nové využití **stavební parcely pro občanskou vybavenost**.

Funkční využití řešeného území je územním plánem stanoveno pro obytnou zástavbu v souborech rodinných domů, doprovodnou izolační zeleň a dopravní obslužnost. Minimálně 30 % řešeného území bude použito na veřejné prostory (místní komunikace, veřejná prostranství a veřejná zeleň, vč. dětských hřišť). Regulační plán tyto **podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití** dále upřesňuje (doplňuje a vypouští ty, které se lokality regulačního plánu netýkají).

BV – bydlení v rodinných domech venkovské

- 1) Základní funkční využití: zóna slouží k bydlení v souborech rodinných domů;
- 2) Vhodné a převládající funkce:
 - rodinné domy (izolované, **případně dvojdomy**);
 - oplocené zahrady s funkcí okrasnou, rekreační nebo užitkovou;
 - veřejná prostranství včetně místních komunikací, pěších a cyklistických cest, dětských hřišť a ploch veřejné zeleně;
- 3) Přípustné funkce:
 - plochy související dopravní a nezbytné technické vybavenosti;
 - rodinné domy s nerušící obslužnou funkcí místního významu;
 - v rámci obytných objektů jako vedlejší funkce konzultační a poradenské činnosti, privátní ordinace, ateliery)
 - veřejné vybavení (např. mateřská škola)
 - samostatné garáže
 - bazény
- 4) Nepřípustné funkce:
 - bytové domy
 - veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím
 - veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují nad přípustnou míru limity uvedené v příslušných předpisech
 - chov hospodářského zvířectva
 - dopravní služby
 - opravárenská činnost.
- 5) Základní podmínky prostorového uspořádání:
 - minimální výměra stavebních parcel min. 1 000 m² pro samostatný rodinný dům
 - **min. 1 600 m² pro rodinný dvojdom**
 - koeficient zastavění: max. 25 % plochy pozemku pro vlastní stavbu domu včetně garáže, min. 60 % plochy pozemku nebude zastavěno a bude využito pro užitkovou nebo okrasnou zeleň
 - směrem do volné krajiny bude součástí pozemků izolační zeleň
 - výškové omezení: max. 1 nadzemní podlaží a podkrovní; max. výška hřebene 9 m; max. výška římsy 6 m (od nejnižší části rostlého terénu).
 - maximální počet bytů v rodinném domě: dva byty **s výjimkou parcel s identifikačním číslem 67, 68, 69-a, 69-b, 70-a, 70-b a 71 v lokalitě RP Dobřejovice – Nad Pražskou cestou, pro které je stanoveno:**
 - max. jeden byt pro samostatný rodinný dům č. 67, 68 a 71
 - max. jeden byt pro každou část dvojdomu č. 69-a, 69-b, 70-a, 70-b.
 - **rozvoj nových lokalit k zástavbě je podmíněn napojením na kanalizaci a vodovod**
 - **výměra stavebních pozemků: min. 1250 pro rodinný dvojdom na pozemcích parc. č. 116/46. 116/47. 116/48 a 116/49.**
- 6) Zvláštní podmínky:
 - stání pro osobní automobily: u každého rodinného domu musí být na vlastním pozemku min. 2 stání pro osobní automobil (má-li rodinný dům více bytových jednotek, tak musí být min. 1,5 stání na 1 b.j.), z toho 1 stání v garáži nebo garážové pergole
 - pozemky budou oploceny vůči veřejným prostorům
 - výstavba nových RD je možná až po vybudování a zkolaudování inženýrských sítí a zpevněných komunikací s bezprašným povrchem v předepsané skladbě dle projektové dokumentace bez finální povrchové vrstvy

- pro lokality 15, 16, 17 a 18 je podmínkou jejich využití pro bydlení v rámci územního řízení zpracování hlukové studie, která prokáže splnění hygienických limitů hluku dle nařízení vlády č. 148/2006 Sb.
- v rámci využití lokality Z13, bude na jihovýchodní hranici vysazená ochranná a izolační zeleň; v případě nerealizace lokality Z14 i na jihozápadní hranici.

V souladu se zadáním se na 6,1 % (mělo být min. 5 %) plochy řešeného území navrhuje plocha pro veřejné občanské vybavení, jejíž podmínky územní plán stanovuje takto:

OV – občanské vybavení - veřejná infrastruktura

1) Základní funkční využití: slouží k soustředění občanského vybavení „neobchodního“ charakteru, tj. zdravotnictví, školství, kultura, sociální péče, veřejná správa.

2) Vhodné a převládající funkce:

- knihovny, výstavní prostory
- předškolská zařízení
- společenské sály a místnosti (kluby)
- zařízení zdravotní a sociální péče
- parky, ochranná zeleň
- příslušné komunikace (včetně pěších a cyklistických)
- parkovací plochy a objekty.

3) Přípustné funkce:

- stravovací zařízení
- administrativní objekty nebo prostory
- bankovní a pojišťovací služby
- nezbytné technické vybavení
- bydlení vlastníka či provozovatele objektu (areálu).

4) Nepřípustné funkce:

- výrobní nebo chovatelská činnost, která jakkoli narušuje okolí
- velkoobchodní nebo skladovací činnost
- dopravní služby mimo nezbytně nutnou obsluhu území.

5) Základní podmínky prostorového uspořádání:

- koeficient zastavění: max. 50 % plochy pozemku
- plochy zeleně musí být parkově upraveny a musí být min. 30 % plochy pozemku
- pro stavby občanské vybavenosti ve veřejném zájmu je výjimečně možný nižší koeficient zeleně a vyšší koeficient zastavění dle individuálního posouzení při územním řízení
- výškové omezení - 10,5 metrů, v původní zástavbě nesmí přesahovat okolní objekty.

6) Zvláštní podmínky: nejsou stanoveny

Regulační plán navrhuje plochy zeleně na veřejných prostranstvích, pro které územní plán stanovuje podmínky využití takto:

ZV – zeleň na veřejných prostranstvích

1) Základní funkční využití: slouží k oddechu obyvatel a návštěvníků, výrazně ovlivňuje kvalitu veřejných prostor a prostranství – veřejně přístupné plochy, skupiny, pásy zeleně a stromořadí s akcentem na okrasnou funkci

2) Vhodné a převládající funkce:

- parky
- veřejné sady
- pietní místa
- aleje, stromořadí, stromové a keřové porosty
- pěší plochy a stezky s lavičkami
- veřejné osvětlení
- drobné vodní plochy a retence

3) Přípustné funkce:

- pouze trvalé travní porosty
- dětská hřiště a nekrytá neoplocená sportovní zařízení bez vybavenosti
- veřejná sanitární zařízení.

4) Nepřípustné funkce:

- nadzemní stavby mimo staveb pro provoz a údržbu přípustných funkcí na plochách
- ZV a liniových staveb inženýrských sítí.

5) Základní podmínky prostorového uspořádání: **nejsou stanoveny**
 -v lokalitě Z2-6 bude preferována výsadba autochtonních druhů dřevin

6) Zvláštní podmínky: nejsou stanoveny

Regulační plán doplňuje podmínky pro využití náměstí (jako veřejného prostranství):

PV – veřejná prostranství

1) Základní funkční využití:

- veřejně přístupné plochy v zastavěném území a zastavitelných plochách sídel

2) Vhodné a převládající funkce:

- veřejně přístupné plochy
- související infrastruktura

3) Přípustné funkce:

- náměstí, návěs,
- chodníky
- tržiště
- drobný mobiliář
- doprovodná zeleň
- otevřené strouhy

4) Nepřípustné funkce:

- jakékoliv trvalé stavby

Z územně analytických podkladů a ze zvláštních právních předpisů nevyplývají další požadavky.

Regulační plán řeší využití území tak, že je zajištěna maximální **prostupnost území** pro pěší všemi směry, včetně průchodu přes navrhovanou rozsáhlou plochu zeleně (viz ÚP - plocha Z41b) do centra obce.

c) podrobné podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury

c.1. Dopravní infrastruktura

Vymezuje se prostor **místních komunikací funkční skupiny C obslužných komunikací** obousměrných se dvěma jízdními pruhy, přilehlými zvýšenými chodníky a zelenými pásy, a to včetně křižovatky, zálivu pro technickou vybavenost, parkovacích stání pro vybavenost a přechodů pro pěší. Prostorové uspořádání je vyznačeno v hlavním výkrese, jedná se o komunikační větve a1 a a2, které budou dále vyznačeny jako zklidněné „zóna Tempo 30“, a vybaveny stavebními prvky regulujícími rychlost vozidel (zpomalovací prahy, zpomalovací polštáři apod.), tyto prvky budou kombinovány s umístěním přechodů pro chodce, navrženými v rámci řešení. Vozovka šířky 6,0 m, chodníky min. šířky 1,75 m, zeleň min. šířky 2,75 m.

Vymezuje se prostor **místních komunikací funkční skupiny D, podskupiny D1 - obytné zóny**, včetně jejich vzájemného křížení a napojení na obslužné komunikace a chodníky. Přesně vymezena jsou zde místa pro dovolené stání osobních automobilů označená jako parkoviště (počet 28+1), součástí jsou též vymezené vjezdy na jednotlivé pozemky a vzrostlá a doprovodná zeleň. Prostorové vymezení je vyznačeno v hlavním výkrese, jedná se o komunikační větve b1, c1, c2, d1 a e2 s celkovou šířkou 10 m, větev d2 s šířkou 21 m a větev f2 s šířkou 6 – 8 m. Vjezd do zóny, kde je rychlost omezena na 20 km/h musí splňovat stanovené požadavky, ve vlastní zóně pak dále platí tyto nejdůležitější limity:

- minimální průjezdný prostor šířky 3,5 m (v přímé) a výšky 4,2 m, min. šířka dopravního prostoru 3,5 m
- nejmenší vnitřní poloměr směrového oblouku 3,0 m
- minimální poloměry výškových oblouků $R_v = 100$ m, $R_u = 110$ m
- podélný sklon vozovky min. 0,5 %, max. 8,3 %
- příčný sklon vozovky 0,5 – 2,0 %
- volný prostor před vjezdem na pozemek min šířky 6,0 m
- minimální šířka průchodu pro pěší 2,0 m

Vymezuje se prostor **místních komunikací funkční skupiny D, podskupiny D2** s vyloučením motorové dopravy, jedná se o pěší průchody mezi stavebními pozemky s minimální šířkou chodníku 2 m. Prostorové vymezení je vyznačeno v hlavním výkrese, jedná se o úseky navázané na ukončení větví b1, 2xe2 a d2.

Vymezuje se prostor rezervy pro možné výhledové prodloužení komunikační větve a1 v celkové šířce 10,5 m. Prostorové vymezení je vyznačeno v hlavním výkrese.

Vymezuje se chodník pro pěší napojující zástavbu na budoucí zastávku autobusu, v šířce 1,5 m podél silnice III/00316, po její severní straně, za odvodňovacím příkopem, vedený od místa napojení větve a1 na silnici III/00316 až po hranici území řešeného regulačního plánu.

Na vjezdech do obytné zóny, v křižovatkách uvnitř obytné zóny a u samostatných sjezdů je nutno dodržet zajištění dostatečného rozhledu podle požadavků ČSN 73 6102 „Projektování křižovatek na silničních komunikacích“. Překážky v rozhledu nesmí zasahovat do rozhledových trojúhelníků.

Veškeré plochy dopravní infrastruktury musí být i dále řešeny tak, aby vyhovovaly vyhlášce č. 398/2009 Sb., o obecných technických požadavcích zabezpečující bezbariérové užívání staveb.

Komunikace pro pěší v prostoru náměstí a obou parků, jež jsou jejich součástí, jsou samostatně vymezeny v rámci těchto prostorů.

Vymezení ploch pro dopravu, které je ve výkresové dokumentaci (zejména v hlavním výkrese) je považováno za nepřekročitelný limit.

Při řešení v dalších stupních projektové dokumentace je nutno respektovat *TP 103 „Navrhování obytných zón“* a *TP 132 „Zásady pro dopravní zklidňování na místních komunikacích“*.

Změnou č. 1 regulačního plánu se podmínky dopravní infrastruktury nemění.

Změna č. 2 regulačního plánu **nemění** šířkové rozměry prostoru místních komunikací funkční skupiny D, podskupiny D1 - obytné zóny, ani v části místní komunikace MO 7/30.

Šířky veřejného prostranství obsahující komunikaci, pásy zeleně a vjezdy na pozemky mezi nově oddělenými a stávajícími pozemky pro rodinné domy jsou min. 10,0 m. Prostorové vymezení je vyznačeno v hlavním výkrese.

Nové vjezdy na pozemky rodinných domů na p.č. 67 a na po.č. 68 jsou vymezeny z obytné zóny – větve F2 o šířce 10,0 m; nové vjezdy pro pět pozemků rodinných domů č. 69-a, 69-b, 70-a, 70-b a 71 jsou navrženy z místní komunikace – větve A2 o šířce 6,0 m; šířkové proporce vjezdů jsou zachovány dle vymezených vjezdů v celé lokalitě. Současně s úpravou uvedených vjezdů z komunikace MO větve A2 jsou přeřešena odstavná stání podél této komunikace.

c.2. Technická infrastruktura

Napojení lokality na inženýrské sítě je provedeno ze stávajících rozvodů, které se nacházejí v navazujícím území. Uložení sítí technické infrastruktury je navrženo v souladu s ČSN 736005 Prostorové uspořádání sítí technického vybavení.

Podmínkou pro realizaci zástavby podle tohoto regulačního plánu je vybudování inženýrské infrastruktury. Je počítáno s tím, že se nejprve zrealizují řady probíhající v komunikaci III/00316 a napojí se na stávající veřejné rozvody. Území je pak z hlediska zasíťování zpracováno tak, že jej lze rozdělit na dvě nezávislé etapy, přičemž se počítá s tím, že jako první bude realizována jihozápadní část řešeného území.c.2.1. Vodovody, kanalizace

Vodovod

Zásobování vodou je navrženo z veřejné vodovodní sítě. Místo napojení navrhovaného vodovodu je v ulici Jesenická u odbočení do ulice Nad Hliníkem, od místa napojení je trasa vodovodu vedena v zeleném pruhu podél komunikace Jesenická a na úrovni plánované vstupní křižovatky se trasa odklání směrem do zástavby. V prostoru řešené lokality bude vodovod zaokružován. Vodovodní řady jsou navrženy v dimenzi min. DN 100 o celkové délce 1772,50 m. K jednotlivým parcelám budou provedeny přípojky ukončené zaslepením za hranicí pozemku. Pro požární účely je v lokalitě osazen 2 x nadzemní hydrant DN 80. Zástavba objekty v lokalitě může být realizována až po dokončení vodovodu pro tuto lokalitu.

Změnou č. 1 regulačního plánu se podmínky zásobování vodou nemění; změna č. 1 mění dimenzi vodovodní přípojky z DN32 na DN 65 na pozemku p. č. 735/14 pro řešenou lokalitu Občanského centra Dobřejovice na ploše OV2. Přípojka pozemku 735/15 zůstane nevyužita. Podrobněji v textových přílohách změny č. 1 regulačního plánu a grafické části RP.

Nově vymezené pozemky pro rodinné domy navržené změnou č. 2 regulačního plánu budou připojeny na vybudované vodovodní řady DN 110; poz. č. 67 a 68 budou připojeny na vod. řady uložené v komunikaci a pozemky č. 69-a, 69-b, 70-a, 70-b a 71 budou připojeny na vodovodní řadu vedený v pásu zeleně sousedící s pozemky. Součástí změny č. 2 regulačního plánu je návrh 7 (resp. 6 a 1 přeložka) nových vodovodních přípojek k novým rodinným domům.

Kanalizace

Původní kanalizační síť v Dobřejovicích tvořily stoky pouze dešťové kanalizace, vedené větovitě v hlavních ulicích a vyústěných na několika místech do potoka. Nadále se počítá s jejich trvalou funkcí

pro odvádění dešťových vod popřípadě spodních vod z intravilánu. V současné době jsou v obci vybudovány hlavní kanalizační sběrače a některé stoky systému nové jednotné kanalizace. Základní stokovou síť tvoří kanalizační řady ve všech ulicích.

Návrh odvodnění řešeného území je oddílnou kanalizační soustavou.

Napojení na kanalizační systém v obci je v prostoru u křižovatky ulice Jesenické a Nad Hliníkem. Kanalizace **splašková** je navržena o profilu DN 300 v celkové délce 1535,55 m a je vedena v komunikačním prostoru v souběhu s ostatními sítěmi. Součástí stavby splaškové kanalizace jsou přípojky k jednotlivým parcelám zakončené zaslepením za hranicí pozemku. Obec Dobřejovice má vybudovanou mechanicko-biologickou čistírnu odpadních vod s kapacitou 1100 EO. Rybník pod čistírnou má funkci stabilizační nádrže a vody jsou tak před vypuštěním do recipientu ještě dočištěny. Kanalizační systém v obci je jednotný s odlehčeními do Dobřejovického potoka číslo hydrologického pořadí 1-12-01-017, který se vlévá do Botiče v zámeckém parku Průhonice.. Pro odvodnění splaškových vod navrhované zástavby je nezbytná realizace projektu zkapacitnění stávající čistírny odpadních vod a prodloužení kanalizace k řešené lokalitě. Zástavba objekty v lokalitě může být realizována až po dokončení splaškové kanalizace pro tuto lokalitu.

Změnou č. 1 regulačního plánu se podmínky odkanalizování splaškovou kanalizací nemění. Bude využita stávající kanalizační přípojka DN 160 pozemku 735/14. Přípojka pozemku 735/15 zůstane nevyužita. Podrobněji v textových přílohách změny č. 1 regulačního plánu a grafické části RP.

Pozemky pro rodinné domy vymezené změnou č. 2 regulačního plánu budou připojeny na řady splaškové kanalizace DN 300 s vyústěním na ČOP obce. Pozemky č. 67 a 68 na řady splaškové kanalizace vedené v komunikacích a pozemky č. 69-a, 69-b, 70-a, 70-b na řadu splaškové kanalizace vedený v pásu zeleně sousedící s pozemky. Pro pozemek č. 71 je navrženo prodloužení řady splaškové kanalizace DN 300 o 42,50 m. Součástí změny č. 2 regulačního plánu je návrh 7 (resp. 6 a 1 přeložka) nových přípojek splaškové kanalizace k novým rodinným domům.

Kanalizace **dešťová** je navržena o profilu DN 300 v celkové délce 1541,90 m a je vedena v komunikačním prostoru v souběhu s ostatními sítěmi. Dešťová kanalizace bude napojena do stávající dešťové stoky, která je ukončena v ulici Jesenické. Stávající stoka bude prodloužena na úroveň řešené lokality. Do dešťové kanalizace budou odvodněny srážky z povrchů komunikace, chodníku a parkovišť. Dešťové vody ze střech a zpevněných ploch jednotlivých parcel budou likvidovány vsakem na pozemku. Vzhledem k omezené kapacitě potrubí na dešťové kanalizaci v obci jsou navržena na řešeném území opatření, která zpomalí odtok a v maximální míře bude využito vsaku na místě. Pro zpomalení odtoku z území, jsou navrženy v lokalitě dvě retenční nádrže s regulovaným odtokem, který se rovná přibližně současnému odtoku z řešené plochy.

Trubní vedení vodovodu a kanalizačních stok jsou navržena do prostoru komunikací s dodržáním ochranného pásma 1,5 m od vnějšího líce potrubí.

Navazující řady splaškové a dešťové kanalizace jsou v profilech DN 300 a kapacitně vyhovují pro napojení zastavované lokality. Vodovodní řad dimenzí vyhovuje pro napojení navrhované lokality rovněž i z hlediska tlakových poměrů.

Ve změně č. 1 regulačního plánu je vymezena nová přípojka dešťové kanalizace DN150 na pozemku p.č. 735/2 do stávajícího řadu dešťové kanalizace v ulici Okružní. Podrobněji v textových přílohách změny č. 1 regulačního plánu a grafické části RP.

Změna č. 2 regulačního plánu nemění navržený systém dešťové kanalizace. Dešťové vody z pozemků nových rodinných domů budou vsakovány na vlastních pozemcích těchto rodinných domů.

c.2.2. Energetika, spoje, veřejné osvětlení

Zásobování elektrickou energií

Primární napájení lokality bude z distribučního kabelového rozvodu 22 kV. Nová kabelová smyčka bude provedena vložím mezi stávající trafostanice PZ 6962 Osnice Na Vrbici a PY 7099 Dobřejovice V Skalici a bude v I. etapě napájet novou distribuční trafostanici na jižním okraji lokality. Pro napájení výstavby v severní části (II. etapa) bude kabelový okruh rozšířen a v prostoru občanské vybavenosti bude umístěna další distribuční trafostanice. Z trafostanic budou jednotlivé objekty RD napojeny na napěťové úrovni 0,4 kV sekundární distribuční sítí přes přípojkové skříně do elektroměrových skříní umístěných v pilířích u vjezdů.

Pro nové trafostanice budou vyčleněny pozemky na veřejně přístupném místě.

Změna č. 1 regulačního plánu vymezila **rozšíření plochy pro trafostanici** na pozemku p.č. 729. Na pozemku p. č. 735/14 budou umístěny **dva dieselagregáty**. Podrobněji v textových přílohách změny č. 1 regulačního plánu a grafické části RP.

Nové rodinné domy navržené změnou č. 2 regulačního plánu budou napojeny shodně jako v celé lokalitě na napěťové úrovni 0,4 kV sekundární distribuční sítí přes přípojkové skříně do elektroměrových skříní v energopilířích umístěných dle výkresu B. 4 v grafické části změny č. 2 regul. plánu. Stávající el. kabelové vedení 3x240+120 AYKY, na které budou nové rodinné domy připojeny, je uloženo v pásech zeleně podél komunikací – větev F2 a větev A2. Kabelové vedení je vyvedeno z TS Dobřejovice-K Herinku 2, č. PY_0972. Prověřená el. kapacita je pro 7 rodinných domů dostatečná. Součástí změny č. 2 regulačního plánu je návrh 7 (resp. 6 a 1 přeložka) nových elektro přípojek k novým rodinným domům.

Zásobování plynem

Připojení lokality bude ze stávajícího STL rozvodu ve stávající zástavbě. Hlavní potrubní rozvod bude veden v obslužné komunikaci. Jednotlivé RD budou napojeny přípojkami do skříní HUP umístěných do sdružených pilířů u vjezdů.

Ve změně č. 1 RP se v oblasti zásobování plynem nic nemění, pro zásobování plynem bude využita stávající plynová přípojka pozemku 735/14 potrubím PE 25 se signalizačním vodičem. Přípojka pozemku 735/15 zůstane nevyužita. Podrobněji v textových přílohách změny č. 1 regulačního plánu a grafické části RP.

Rodinné domy na pozemcích č. 67, 68, 69-a, 69-b, 70-a, 70-b a 71 vymezené změnou č. 2 regulačního plánu budou napojeny na vybudovaný rozvod STL plynu PE 100 (pro p.č. 67 a 68) a STL PE 63 (pro p.č. 69-a, 69-b, 70-a, 70-b a 71) uložené v komunikaci nebo v pásu zeleně; pro pozemek č. 71 bude nutné prodloužit stávající STL rozvod o cca 30 m. Všechny rodinné domy budou napojeny přípojkami DN25 do skříní HUP umístěných do sdružených pilířů umístěných dle výkresu B. 4 v grafické části změny č. 2 regul. plánu. Součástí změny č. 2 regulačního plánu je návrh 7 (resp. 6 a 1 přeložka) nových plynovodních přípojek k novým rodinným domům.

Spoje

V lokalitě bude zřízena multifunkční síť spojů. Napojení nových rozvodů bude na stávající spojovou síť. V případě potřeby posílení signálu mobilních telefonů a bezdrátového napojení Internetu bude v lokalitě zřízena základnová buňka.

Nové pozemky pro rodinné domy navržené změnou č. 2 ÚP budou napojeny na stejný systém sdělovacího vedení jako celá lokalita regulačního plánu.

Slaboproudé komunikace

Změna č. 1 regulačního plánu doplňuje slaboproudé komunikace o napojení pozemku OV2 Občanského centra Dobřejovice na optickou síť. Připojení optické sítě bude součástí samostatné dodávky dokumentace. Budou připraveny el. průchodky ze suterénu k hranici pozemku – viz koordinační situační výkres a textové přílohy změny č. 1 regulačního plánu.

Veřejné osvětlení

Osvětlení komunikací a chodníků v lokalitě bude z nového zapínacího bodu ZB-VO, který bude zřízen u nové trafostanice instalované v rámci I. etapy výstavby. Veřejné osvětlení bude řešeno výbojkovými svítidly na stožárech výšky cca 6 – 8 m. Svítidla v prostoru parku a náměstí budou na stožárech výšky 4 – 5 m.

Změnou č. 2 regulačního plánu se mění vedení veřejného osvětlení v prostoru upravené plochy parku na poz. č. 729/35 v souladu s upraveným vedením pěších cest. Veškeré ostatní vedení a umístění sloupů VO se nemění.

c.2.3. Odpadové hospodářství

Pro sběr separovaného odpadu je navrženo sběrné hnízdo separovaného odpadu v rámci 1. etapy poblíž dopravního napojení na komunikaci III/00316. Navrhuje se umístění 1 ks laminátového kontejneru na sklo o objemu 1300 l, dále na papír a plasty po jednom kontejneru objemu 1 100 l.

Změnou č. 1 regulačního plánu se řešení odpadů nemění.

Změnou č. 2 regulačního plánu se nemění systém řešení odpadů. U nově vymezených rodinných domů budou umístěny nádoby na domovní odpad s pravidelným vyvážením.

c.3. Veřejná prostranství

Navrhují se tato veřejná prostranství ve smyslu zák. č. 128/2000 Sb.: ulice, náměstí, parky a přístupy pro pěší. Výměra plochy veřejných prostranství je 30.471 m², tj. cca 29 % z celkové výměry plochy řešené regulačním plánem.

Šířka uličního prostoru (tj. vzdálenost mezi uličními čarami) je 10 m, resp. 16 m. U slepých ulic do 60 m délky je tato šířka snížena na 7 m. Minimální šířka přístupů pro pěší je 5 m. Náměstí je navrženo v centrální poloze poblíž napojení na komunikaci III/00316. Navrhují se dva parky, park 1 v jihozápadní části a park 2 v severovýchodní části.

Podmínky pro prostorové uspořádání veřejných prostranství jsou v souladu s § 22 vyhl. č. 501/2006 Sb., definovány v hlavním výkrese.

Ve změně č. 1 regulačního plánu se nemění vymezená veřejná prostranství.

Změna č. 2 mění rozsah veřejných prostranství, a to vymezením dvou nových parcel pro rodinné domy na pozemcích dosud navržených veřejné prostranství - park. Jedná se o nově vymezené parcely č. 67 a 68 pro rodinné domy na poz. č. 729/35; přilehlé veřejné prostranství mezi parcelami rodinných domů bude vymezeno o šířce min. 10.0 m v souladu s šířkou veřejných prostranství mezi parcelami rodinných domů v celé lokalitě.

c.4. Občanské vybavení

Vzhledem k podmínce zadání regulačního plánu (v bodě b) se navrhuje plochy pro veřejné občanské vybavení (např. mateřská školka apod.) poblíž napojení na komunikaci III/00316. Navrhují se tři plochy veřejného občanského vybavení, č. 1 (parcela č. 35) ve 2. etapě a č. 2 (parcela č. 1) a 3 (parcela č. 33) v 1. etapě. Výměra plochy pro občanské vybavení je 6594 m², to je 6,1 % z celkové výměry plochy Z7. Pro dopravní obsluhu ploch pro občanské vybavení se navrhuje obslužná komunikace a plochy pro dopravu v klidu. U ploch veřejného občanského vybavení č. 2 a č. 3 jsou parkovací stání v potřebném počtu umístěna na vlastním pozemku.

Předmětem změny č. 1 bylo scelení parcely č. 1 (p. č. 735/14) pro občanského vybavení se stavební parcelou č. 2 (p. č. 735/15); nová stavební parcela č. 1 pro občanské vybavení OV2 je tedy situována na sloučené parcele p. č. 735/14, 735/15; do řešené plochy pro občanské vybavení náleží p. č. 735/26 a 735/27 (pilíře inženýrských sítí). Všechny parcely v k. ú. Dobřejovice.

Regulace na pozemku:

Změna č. 1 upravuje stavební čáru nepřekročitelnou otevřenou v jihozápadní část plochy OV2; stavební čára závazná otevřená zůstává beze změny dodržena. Nově je vymezená stavební čára podzemní stavby.

Ve změně č. 2 regulačního plánu se ruší využití pozemku č. 35 dle KN p. č. 729/20 pro občanské vybavení a místo plochy pro občanské vybavení se vymezuje pět nových pozemků pro rodinné domy pod čísly pozemků č. 69-a, 69-b, 70-a, 70-b a 71.

Podmínky regulace jsou doloženy ve výkresové části změny č. 2 redukčního plánu.

Podmínky regulace jsou podrobně stanoveny v příloze textové části změny č. 1 RP, a to v části A. Průvodní zprávě a části B. Souhrnné technické zprávě Občanského centra Dobřejovice v ploše OV2 regulačního plánu.

Podmínky umístění a uspořádání staveb změny č. 1 jsou uvedeny v příloze č. 1 a č. 2 textové části změny č. 1 RP.

d) podrobné podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území

V řešeném území nejsou žádné nemovitě či přírodní hodnoty, které by bylo nutno v regulačním plánu respektovat. Kromě ochrany případných archeologických nálezů při vlastní výstavbě dle zákona č. 20/1987 Sb. (o státní památkové péči) nejsou definovány žádné požadavky na ochranu hodnot a charakteru území.

Změnou č. 1 se podmínky pro ochranu hodnot neměnní.

Po prověření změnou č. 2 regulačního plánu nejsou na řešených pozemcích ohroženy žádné hodnoty kulturně historické nebo hodnoty ochrany přírody a krajiny. Podmínky urbanistické koncepce se celkově změnou č. 2 reg. plánu nemění; mění se rozsah využití ploch pro občanské vybavení a pro rodinné domy ve prospěch ploch pro rodinné bydlení. Změna č. 2 vymezila celkem 7 nových pozemků pro rodinné domy.

e) podrobné podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí

Regulační plán vytváří příznivé životní prostředí v řešeném území zejména svojí koncepcí. To znamená stanovením podmínek pro vymezení a využití pozemků, podmínek pro umístění a prostorové

uspořádání staveb a dále vymezením veřejných prostranství, umožňujících bezkonfliktní obsluhu území. Navrhované řešení regulačního plánu nemá žádné negativní důsledky na životní prostředí.

Nedílnou součástí návrhu je i systém **veřejné zeleně**. V rámci řešeného území se navrhuje dva místní parky v rozsahu 3.842 m² (Park 1) a ~~5.960~~ 3 760 m² (Park 2). Veřejná zeleň je navržena jako povinná součást všech typů veřejných prostorů. Důraz je kladen na výsadbu kvalitních vzrostlých stromů, a to nejen v parcích, ale i v ulicích, pokud to prostorové poměry umožní. Je vyloučena výsadba keřů v souvislých plochách, keře budou vysazovány v omezené míře. V parcích nesmí výsadba zamezit pohledovému propojení mezi prostorem parku a zahradami rodinných domů. Souvislé plochy nízké zeleně mohou být zatravněny nebo osázeny nízkými půdokryvnými keři.

Akustické poměry - Územní plán předpokládá zalesnění plochy jižně navrhované lokality (mezi silnicemi II/101, III/00316 a rybníkem Skalník). Protihlukovou clonu vzhledem k silnici II/101 by měla zabezpečit i komerční zařízení (OM) na ploše 28 z územního plánu.

V rámci ochrany **čistoty vod** je navrženo odkanalizování území s napojením na čistírnu odpadních vod.

Pro **ochranu ovzduší** je navržen ekologický způsob vytápění a ohřevu teplé vody zemním plynem.

Nakládání s odpady v řešeném území bude probíhat stávajícím způsobem jako v celé obci, včetně separace - regulační plán navrhuje sběrná místa.

Pro odpočinek a **rekreaci obyvatel** jsou v řešeném území vymezeny a stabilizovány plochy sídelní zeleně; v rámci pozemků pro veřejná prostranství a pozemků pro sídelní zeleň jsou dále vymezeny plochy umožňující umístění dětských hřišť.

Ochrana půdního fondu - využití lokality znamená dle územního plánu zábor ZPF v rozsahu 10,59 ha v I. tř. ochrany, z toho jsou na ploše ~~0,98~~ 0,7602 ha navrženy parky.

Projekty sadových úprav veřejných prostranství včetně zeleně budou součástí projektové dokumentace infrastruktury a budou realizovány nejpozději v termínu kolaudace stavby.

Změnou č. 1 se podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí nemění. Podrobnosti v přílohách textové části změny regulačního plánu.

Změnou č. 2 regulačního plánu se snižuje výměra veřejného prostranství zeleně v souladu se schváleným návrhem obsahu této změny na 7 602 m², tj. 77,6 % původní rozlohy. Po prověření je rozloha veřejného prostranství – zeleně v souladu s požadavky § 4 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006, o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění

f) podmínky pro ochranu veřejného zdraví a pro požární ochranu

Předpoklady pro vytvoření příznivého životního prostředí navazují na podmínky popsané v předchozí kapitole.

Pro lokalitu řešenou regulačním plánem nevyplývají ze zadání žádné omezující požadavky na ochranu veřejného zdraví, civilní ochranu, obranu a bezpečnost státu, ochranu ložisek nerostných surovin, ochranu před povodněmi atd.

Změna č. 2 vymezuje sedm nových pozemků pro rodinné domy; tyto pozemky jsou napojeny na komunikace a veřejná prostranství, a proto je umožněn příjezd požárních vozidel. Zdroj požární vody zůstává nezměněn – dvěma pož. hydranty na vodovodní síti.

Ochrana před zdroji hluku a vibrací

Dopravní obsluha v převážné části řešeného území je navržena v režimu „obytná zóna“ se zákazem vjezdu nákladních vozidel s výjimkou pro dopravní obsluhu.

Záměry na umístění zdrojů hluku příp. vibrací v blízkosti chráněných venkovních prostorů nebo chráněných venkovních prostorů staveb charakterizovaných právními předpisy v oblasti ochrany veřejného zdraví a naopak, je nutno posoudit na základě hlukové studie a následně projednat s věcně a místně příslušným orgánem ochrany veřejného zdraví

Konkrétní záměry, které mohou výrazně ovlivnit čistotu ovzduší, musí být předem projednány s věcně a místně příslušným orgánem ochrany veřejného zdraví.

CIVILNÍ OCHRANA

Koncepce řešení požadavků civilní ochrany je stejná jako v platném územním plánu obce. Regulační plán dále upřesňuje případné požadavky na využití pozemků dle § 21 vyhl. 380/2002 Sb., dle § 18 též vyhlášky v rozsahu odpovídajícímu charakteru území a druhu územně plánovací dokumentace:

a) opatření, vyplývající z určení záplavových území a zón havarijního plánování

Ochrana proti povodním má obec organizačně zajištěnou Povodňovým plánem obce Dobřejovice, řešeného území se však vzhledem ke konfiguraci terénu netýká a v řešeném území se nenachází žádný vodní tok.

V obci nejsou vymezeny zóny havarijního plánování.

b) umístění stálých a improvizovaných úkrytů

V obci nejsou stálé úkryty CO, za improvizované úkryty pro obyvatelstvo v kategorii rodinných domů lze považovat úkrytí osob ve vlastních objektech s tím, že veškeré tyto úkryty budou budovány svépomocí.

c) ubytování evakuovaného obyvatelstva

Pro ubytování evakuovaného obyvatelstva obce je možné na hřišti možné postavit provizorní stanový tábor; mimo řešené území RP.

d) skladování materiálu civilní ochrany

Pro skladování materiálu civilní ochrany a humanitární pomoci lze použít prostory v obecním úřadě, mimo řešené území RP. Podle zpracované koncepce by při mimořádných událostech byly vybavovány jen vybrané kategorie.

e) zdravotnické zabezpečení obyvatelstva

V řešeném území se nepočítá s budováním zdravotnických zařízení

f) ochrana před vlivy nebezpečných látek skladovaných v území nebo přepravovaných na území

Na území obce nejsou objekty či areály, ve kterých by byly zpracovávány či skladovány nebezpečné látky.

g) umístění nově navrhovaných objektů zvláštního významu

V řešeném území ani v území obce nejsou ani nejsou navrhovány žádné objekty zvláštního zájmu

g) nouzové zásobování obyvatelstva vodou a elektrickou energií

Nouzové zásobování obyvatelstva vodou je možné pouze z mobilních cisteren (částečně též ze studní), nouzové zásobování elektrickou energií z mobilních generátorů (v území není zdroj elektrické energie).

h) záchranné, likvidační a obnovovací práce pro odstranění nebo snížení škodlivých účinků kontaminace, vzniklých při mimořádné události

V řešeném území nejsou plochy ani objekty určené pro záchranné, likvidační a obnovovací práce.

i) zřízení humanitární základny

V řešeném území nejsou plochy ani objekty určené pro zřízení humanitární základny. Územní plán předpokládá, že pro skladování materiálu civilní ochrany a humanitární pomoci lze použít prostory v obecním úřadě. Podle zpracované koncepce obce by při mimořádných událostech byly vybavovány jen vybrané kategorie.

h) požární nádrže a místa odběru vody k hašení požárů

Požární potřeba vody bude pokryta z veřejné vodovodní sítě s dostatečnými tlakovými poměry. V řešeném území jsou navrženy dva nadzemní hydranty, které dostatečně pokrývají řešené území.

V obci jsou dále k dispozici jako zdroj požární vody dva rybníky (Skalník a Nový rybník)

Řešení civilní ochrany zůstává ve změně č. 1 regulačního plánu nezměněno.

POŽÁRNÍ OCHRANA

Podklady z hlediska požární bezpečnosti podle § 41 odst. 1 vyhl. 246/2001 Sb. a § 2 vyhl. č. 23/2008 Sb. Vyhl. č. 246/2001 Sb. - § 41 odst. 1

Návrh koncepce požární bezpečnosti z hlediska předpokládaného stavebního řešení a způsobu využití stavby (výška stavby, stavební konstrukce, umístění stavby z hlediska předpokládaných odstupových, popřípadě bezpečnostních vzdáleností, údaje o navržené technologii a používaných, zpracovávaných nebo skladovaných látkách

Záměrem investora je **výstavba technické infrastruktury a komunikací** pro výstavbu 63 individuálních rodinných domů. Součástí návrhu jsou také tři pozemky pro výstavbu občanského vybavení. Pozemky se nacházejí na katastrálním území Dobřejovice, v lokalitě „Nad pražskou cestou“. Zasíťování pozemku obsahuje: vodovod, plynovod, splaškovou a dešťovou kanalizaci, elektro VN, silnoproud a slaboproud.

Počítá se s výstavbou individuálně řešených rodinných domů o jednom nadzemním podlaží a podkroví. RD budou navrženy tak, aby splňovaly technické podmínky požární ochrany na odstupové vzdálenosti a požárně nebezpečný prostor stanovené v ČSN 73 0802. Zastavěná plocha RD se předpokládá cca 150 – 200 m². Na každé parcele je jedno parkovací a jedno garážovací stání.

Řešení příjezdových komunikací, popřípadě nástupních ploch pro požární techniku, zajištění potřebného množství požární vody, popřípadě jiné hasební látky

Dopravní napojení: Řešené území se nachází na západním okraji obce. Je navrženo řešenou lokalitu dopravně napojit na silnici III/00316 Jesenická, lemující danou lokalitu z jihovýchodu. Tato silnice, je východně od obce napojena na silnici II/101 (Jesenice – Říčany) a umožňuje tím i rychlé spojení na přílehlý Pražský okruh (úsek 512) a dálnici D1.

Komunikace funkční skupiny C budou s krytem z živichých vrstev, v obytné zóně budou realizovány kryty ze zámkové dlažby v různorodosti a barevnosti dle celkového architektonického návrhu lokality.

Komunikace bude splňovat technické podmínky požární ochrany na přístupové komunikace pro požární techniku stanovené v ČSN 73 0802. Nástupní plochy se u RD nepožadují.

Zajištění požární vody

Požární ochrana obyvatel a objektů je zajištěna z navrhovaného rozvodu vody, který je napojen na vodovodní systém v obci. Vodovod je připojen na Středočeskou vodárenskou soustavu přivaděčem DN 150-300 z vodojemu Jesenice II (2x30000 m³, 352/345 m n.m.) U vodojemu je tlak v přivaděči zvyšován čerpací stanicí až na úroveň 380/390 m n.m., takže tlakově je spolehlivě pokryta celá obec. Tlakové poměry se pohybují v rozmezí 4-6 atm, to znamená, že je zajištěn tlak i množství vody pro účely požární ochrany na hydrantech. V řešené lokalitě jsou u příjezdových komunikací navrženy pro možnost odběru dva nadzemní hydranty.

Předpokládaný rozsah vybavení objektu vyhrazenými požárně bezpečnostními zařízeními, včetně náhradních zdrojů pro zajištění jejich provozuschopnosti

Nepožadují se žádná vyhrazená požárně bezpečnostní zařízení.

Zhodnocení možnosti provedení požárního zásahu, popřípadě vyjádření potřeby zřízení jednotky požární ochrany podniku nebo požární hlídky

Požární zásah v připravovaném areálu umožní navrhované komunikace, které povedou až do vzdálenosti nejvíce 50 m od vchodů do RD, kterými se předpokládá vedení protipožárního zásahu.

Vjezdy určené pro příjezd požárních vozidel na ohrazené pozemky musí být ve světlých rozměrech nejméně 3500 mm široké a 4100 mm vysoké.

Veškeré navrhované komunikace splňují normové požadavky a umožňují příjezd vozidel ke všem objektům.

Zřízení nové jednotky požární ochrany nebo požární hlídky se nepožaduje.

Grafické vyznačení umístění stavby s vymezením předpokládaných odstupových, popřípadě bezpečnostních vzdáleností, příjezdové komunikace a nástupní plochy pro požární techniku, připojení k sítím technického vybavení apod.

Viz výkres situace v celkové dokumentaci akce.

Vyhl. č. 23/2008 Sb. § 2 - navrhování a umístění stavby

Stavba bude umístěna tak, aby podle druhu splňovala technické podmínky požární ochrany na

- a) **odstupové vzdálenosti a požárně nebezpečný prostor** – při výstavbě budou dodrženy odstupové vzdálenosti a ochranná a bezpečnostní pásma;
- b) **zdroje požární vody a jiného hasiva** - vodovod je navržen z potrubí HDPE 100 SDR 11. Požární voda je zajištěna ze dvou nadzemních hydrantů. Profil potrubí splňuje požadavek tab. 2 ČSN 73 0873; umístění hydrantů splňuje požadavek tab. 1 ČSN 73 0873 na největší vzdálenost;
- c) **vybavení stavby vyhrazeným požárně bezpečnostním zařízeními** - nepožadují se žádná vyhrazená požárně bezpečnostní zařízení;
- d) **přístupové komunikace a nástupní plochy pro požární techniku** - navrhované komunikace budou splňovat požadavek na silniční komunikace, budou široké nejméně 3,00 m a povedou až do vzdálenosti maximálně 50 m od vchodů do RD, kterými se předpokládá vedení protipožárního zásahu;
- e) **zabezpečení stavby či území jednotkami požární ochrany** – nové RD budou zabezpečeny jednotkami požární ochrany HZS Říčany.

Při navrhování staveb budou dále splněny technické podmínky požární ochrany na

a) stavební konstrukce a technologické zařízení,

b) evakuace osob a zvířat

stanovené v českých technických normách uvedených v příloze č. 1 části 1 vyhlášky.

Řešení požárně bezpečnostního řešení pro změnu č. 1 RP je zpracováno v samostatné textové příloze tohoto textu.

Změna č. 2 regulačního plánu nemění podmínky a zajištění civilní ochrany a požárního zabezpečení. V této změně je vymezeno pět nových pozemků pro stavby rodinných domů, ke všem pozemkům jsou vymezeny příjezdové komunikace, které mohou sloužit jako nástupní plochy pro požární techniku.

- g) vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a vymezení pozemků pro asanaci, pro které lze práva vyvlastnit, v případě, že nahrazuje pro tyto stavby územní rozhodnutí, též s uvedením katastrálních území a parcelních čísel pozemků dotčených vymezením

Regulační plán takové stavby nevymezuje.

Změna č. 1 a **Změna č. 2** regulačního plánu nevymezuje uvedené stavby a opatření s možností vyvlastnění.

- h) vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 8 katastrálního zákona,

Regulační plán takové stavby nevymezuje.

Změna č. 1 a **Změna č. 2** regulačního plánu nevymezuje uvedené stavby a opatření s možností uplatnění předkupního práva.

- i) **výčet územních rozhodnutí, která regulační plán nahrazuje**

Regulační plán nahradí tato územní rozhodnutí:

- územní rozhodnutí o dělení nebo scelování pozemků pro určení parcelace území,
- územní rozhodnutí o umístění staveb komunikací,
- územní rozhodnutí o umístění staveb inženýrských sítí: vodovodních řadů vč. přípojek, kanalizačních řadů vč. přípojek, řadů STL plynovodu vč. přípojek, TS a rozvodů VN a NN vč. přípojek, veřejného osvětlení, sdělovacích kabelů vč. přípojek, a to včetně napojení řešené lokality až k připojovacím bodům na stávajících rozvodech.

Změna č. 1 regulačního plánu nahradí tato územní rozhodnutí:

- územní rozhodnutí scelování pozemků ~~pro u na pozemku řešení parcelace území~~: scelení parcely č. 1 a č. 2 do parcely č. 1 dle regulačního plánu, tzn. scelení parcely č. 735/14 a parcely č. 735/15 k. ú. Dobřejovice do jedné parcely.
- územní rozhodnutí o umístění staveb:
 - SO 01 – budova občanského centra Dobřejovice
 - SO 02 – trafostanice

- SO 03 - zpevněné plochy
- SO 04 - sadové úpravy
- SO 05 - venkovní mobiliář
- SO 06 – oplocení
- územní rozhodnutí o umístění staveb inženýrských sítí:
 - Kanalizace dešťová – je navržena nová přípojka dešťové kanalizace DN150, která bude napojena na dešťovou kanalizaci v komunikaci na parcele č. 735/2.
 - Elektrická energie - Pro připojení datového centra bude využita nově vybudovaná trafostanice na parcele č. 729.
 - Slaboproudé komunikace - Pozemek bude napojen na optickou síť. Připojení optické sítě bude součástí samostatné dodávky dokumentace. Budou připraveny el. průchodky ze suterénu k hranici pozemku přes parcelu č. 735/2 – viz koordinační situační výkres.
 - Dva kapotované dieselagregáty na parcele č. 735/14
 - Rozšíření stávající vodovodní přípojky DN65 (původně DN32), na parc. č. 735/2 a 735/27.

Řešení zástavby a pozemků navržených změnou č. 2 regulačního plánu nahradí části těchto územních rozhodnutí:

- územní rozhodnutí o dělení nebo scelování pozemků pro určení parcelace území,
- územní rozhodnutí o umístění staveb komunikací (vjezdy k parcelám nových rodinných domů),
- územní rozhodnutí o umístění staveb inženýrských sítí: vodovodních řadů vč. přípojek, kanalizačních řadů vč. přípojek, řadů STL plynovodu vč. přípojek, rozvodů VN a NN vč. přípojek, veřejného osvětlení, sdělovacích kabelů vč. přípojek.

j) druh a účel umísťovaných staveb

V souladu s územním plánem je v regulačním plánu umísťována veřejná vybavenost a nezbytné technické vybavení území. Jsou navrženy také některé drobné stavby ve veřejných prostranstvích nezahrnuté do technické infrastruktury.

Občanské vybavení

V rámci změny č. 2 regulačního plánu je vypuštěna parcela č. 35, resp. p. č. 729/20 z KN z využití pro občanské vybavení a je navržena pro bydlení v rodinných domech.

Plochy pro občanské vybavení zahrnují na ploše regulačního plánu stavební parcelu č. 1 a stavební parcelu č. 33 dle označení v regulačním plánu. ~~V souladu se zadáním regulačního plánu se navrhuje v příslušném procentuálním rozsahu plocha pro občanské vybavení (např. mateřská školka apod.) poblíž napojení na komunikaci III/00316.~~ Výměra plochy pro občanské vybavení je 3 555 6594 m², to je 6,1 % z celkové výměry plochy Z7. Podrobné regulační podmínky viz část k).

Technické vybavení území

Dopravní infrastruktura

Změna č. 2 regulačního plánu nemění řešení dopravní infrastruktury s výjimkou 7 nových vjezdů k rodinným domům a úpravy pěší cesty přes parkovou plochu.

Navrhuje se dopravní infrastruktura v následujícím členění:

- místní obslužné komunikace funkční skupiny C
- místní komunikace funkční skupiny D, podskupiny D1 – obytná zóna
- místní komunikace funkční skupiny D, podskupiny D2 s vyloučením motorové dopravy (pěší průchody mezi stavebními pozemky)
- prostor rezervy pro možné výhledové prodloužení komunikační větve a1
- komunikace pro pěší v prostoru náměstí a obou parků, samostatně vymezené v rámci těchto prostorů
- chodník pro pěší podél silnice III/00316 napojující zástavbu na budoucí zastávku autobusu.

Lokalita bude dopravně napojena na stávající silnici III/00316 novou vstupní úrovní stykovou křižovatkou s navrženým jednostranným připojením komunikační větve a1. Druhé napojení se navrhuje v místě jižního ukončení komunikační větve b1.

Technická infrastruktura

Navrhuje se **odkanalizování** zástavby oddílnou soustavou. Splaškové vody jsou napojeny do splaškové kanalizace v obci, která je zaústěna do čistírny odpadních vod s kapacitou 1100 EO. Dešťové vody z pozemku jsou zachyceny ve dvou retenčních nádržích, ze kterých jsou při regulaci odtoku zaústěny do dešťové kanalizace v obci. Retenční nádrž pro 1. etapu je umístěna poblíž dopravního napojení plochy na silnici III/00316, retenční nádrž pro 2. etapu je umístěna na pozemku 404/2, vlastník ČR, ve správě Pozemkového fondu.

Změna č. 2 regulačního plánu nemění systém splaškové kanalizace, všech 7 nových rodinných domů bude napojeno na nově vybudovanou spl. kanalizaci novými přípojkami. Pro nově navržený pozemek č. 71 pro RD je navrženo prodloužení stávajícího řadu splaškové kanalizace DN 300 o 42,50 m.

Navrhuje se **vodovodní síť** v celkové délce 1772,50 m z potrubí HDPE 100 SDR 11. V prostoru řešené lokality bude vodovod zaokružován. K jednotlivým parcelám budou provedeny přípojky ukončené zaslepením za hranicí pozemku. Požární voda je zajištěna ze dvou nadzemních hydrantů.

Podmínkou pro realizaci zástavby podle tohoto regulačního plánu je vybudování inženýrské infrastruktury. Je počítáno s tím, že se nejprve zrealizují řady probíhající v komunikaci č. III/00316 a napojí se na stávající veřejné rozvody. Území je pak z hlediska zasíťování zpracováno tak, že jej lze rozdělit na dvě nezávislé etapy, přičemž se počítá s tím, že jako první bude realizována jihozápadní část řešeného území.

Navazující řady splaškové a dešťové kanalizace jsou v profilech DN 300 a kapacitně vyhovují pro napojení zastavované lokality. Vodovodní řad dimenzí vyhovuje pro napojení navrhované lokality rovněž i z hlediska tlakových poměrů.

Navrhuje se **rozvod vysokého napětí** s napájením z distribučního kabelového rozvodu 22 kV. Navrhují se dvě **nové distribuční trafostanice**, TS 1 pro 1. etapu a TS 2 pro 2. etapu. Pro nové trafostanice jsou vymezeny v rámci plochy jednotlivých etap pozemky na veřejně přístupném místě. Z trafostanic budou jednotlivé objekty RD napojeny na napěťové úrovni 0,4 kV sekundární distribuční sítí přes přípojkové skříně do elektroměrových skříní umístěných v pilířích u vjezdů.

Změna č. 2 regulačního plánu vymezuje 7 nových parcel pro rodinné domy, které budou připojeny na stávající rozvod el. kabelového vedení 2x240+120 AYKY.

Navrhuje se **rozvod plynu** napojený na stávající rozvod STL ve stávající zástavbě. Jednotlivé RD budou napojeny přípojkami do skříňů HUP umístěných do sdružených pilířů u vjezdů.

Sedm nových rodinných domů s vlastními pozemky navržených změnou č. 2 regulačního plánu bude napojeno na stávající rozvod plynu PE 100.

Navrhuje se **rozvod veřejného osvětlení**. Veřejné osvětlení bude řešeno výbojkovými svítidly na stožárech výšky cca 6 – 8 m. Svítidla v prostoru parku a náměstí budou na stožárech výšky 4 – 5 m.

Navrhuje se **rozvod spojových kabelů**. Trasy sdělovacích rozvodů budou vedeny v pásu pro kabely spojů. Napojení nových rozvodů bude na stávající spojovou síť.

Poloha všech rozvodů v komunikaci je koordinována podle příslušných norem (viz charakteristické příčné řezy v části dopravy).

Pro umístění kontejnerů na tříděný **odpad** se navrhuje částečně zastřešený objekt o výměře cca 25 m². Nosná konstrukce zastřešení bude z dutých ocelových profilů, obvodová konstrukce bude tvořena zdívkou z pohledových betonových tvárnic a ocelovou mříží. Objekt je umístěn poblíž dopravního napojení na komunikaci III/00316.

Stavby ve veřejných prostranstvích nezahrnuté do technické infrastruktury:

V prostoru Parku 1 se navrhuje **altán** určený k příležitostnému využití obyvateli rodinných domů. Jedná se o objekt s jedním nadzemním podlažím, výška hřebene max. 4 m nad úroveň upraveného terénu, nevytápěný, s lehkou dřevěnou konstrukcí. V prostoru náměstí je možno umísťovat drobné stavby typu uměleckých děl, vodní prvky apod. Tyto stavby budou řešeny podrobným projektem.

Druh a účel umísťovaných staveb, u nichž RP nahrazuje územní rozhodnutí

druh stavby	stavba	dotčené pozemky
stavby dopravní infrastruktury	místní obslužné komunikace funkční skupiny C	735 729 738 551/1 729/1
	místní komunikace funkční skupiny D, podskupiny D1 – obytná zóna	404/2 551/1 729 735 736 737 738 739 551/1 729/1
	místní komunikace funkční skupiny D, podskupiny D2 s vyloučením motorové dopravy	729 725 737
	prostor rezervy pro možné výhledové prodloužení komunikační větve a1	729 735
	komunikace pro pěší v prostoru náměstí a obou parků, samostatně vymezené v rámci těchto prostorů	737 735 736 729 729/35
	chodník pro pěší podél silnice III/00316 napojující zastávku na budoucí zastávku autobusu.	739 737 736 735
	stavby technické infrastruktury	splašková kanalizace včetně přípojek ¹⁾
dešťová kanalizace		737 736 735 729 738 551/1
retenční nádrž pro 1. etapu		735

druh stavby	stavba	dotčené pozemky
		729
	retenční nádrž pro 2. etapu	734 404/2
	vodovod včetně přípojek ²⁾	737 735 736 739 729 734 404/2 551/1 729/1 729/35 729/20
	rozvod plynu včetně přípojek ³⁾	737 735 736 739 729 734 404/2 551/1 729/1 729/35 729/20
	rozvod vysokého napětí	737 735 736 729 739 732 692/1 126
	distribuční trafostanice TS 1	737
	distribuční trafostanice TS 2	729
	rozvod 0,4 kV ⁴⁾	737 735 736 739 729 729/1 729/35 729/20
	rozvod veřejného osvětlení	737 735 736 729 729/1

druh stavby	stavba	dotčené pozemky
		729/35 729/20
	rozvod spojových kabelů	737 735 736 729 739
ostatní stavby	objekt pro umístění kontejnerů na tříděný odpad	735
Poznámky	¹⁾ K jednotlivým parcelám budou provedeny přípojky ukončené zaslepením za hranicí pozemku. ²⁾ K jednotlivým parcelám budou provedeny přípojky ukončené zaslepením za hranicí pozemku. ³⁾ Jednotlivé RD budou napojeny přípojkami do skříní HUP umístěných do sdružených pilířů u vjezdů. ⁴⁾ RD budou napojeny přes přípojkové skříně do elektroměrových skříní umístěných v pilířích u vjezdů. - všechny dotčené pozemky jsou v k. ú. Dobřejovice, s výjimkou č. poz. 126 a 692/1 (k. ú. Osnice) pro kabel. vedení 22 kV	

Druh a účel umísťovaných staveb, u nichž změna č. 1 RP nahrazuje územní rozhodnutí:

Č. stavby	stavba	dotčené pozemky k.ú. Dobřejovice
SO 01	Budova Občanského centra Dobřejovice	735/14, 735/15
SO 02	Rozšíření trafostanice	729
SO 03	Zpevněné plochy	735/14, 735/15
SO 04	Sadové úpravy	735/14, 735/15
SO 05	Venkovní mobiliář	735/14, 735/15
SO 06	Oplocení	735/14, 735/15
	Rozšíření stávající vodovodní přípojky DN65, dl. 8,7 m	735/2, 735/27
	Přípojka dešťové kanalizace DN150, dl. 7,6 m která bude napojena na dešťovou kanalizaci v komunikaci na pozemku 735/2.	735/2
	Plastová průchodka Ø100 mm - příprava pro optické kabely Vedení NN - 5x 3x 1-AYY 1x185 + 5x 1-AYY 1x95, dl. 100m	735/2
	Dva kapotované dieselagregáty, 2 x 8,0 m ²	735/14

Druh a účel umísťovaných staveb, u nichž změna č. 2 regulačního plánu nahrazuje územní rozhodnutí:

Č. stavby	stavba	dotčené pozemky k.ú. Dobřejovice
stavby dopravní infrastruktury	Dva vjezdy na pozemky rodinných domů č. 67 a č. 68 v šířce 10 m, uvedené vjezdy s krytem z betonové dlažby z místní komunikace funkční skupiny D, podskupiny D1 – obytná zóna;	část parc. č. 729/1, část p.č. 729/35
	Odstranění cesty pro pěší v prostoru parku 2 a zpevněné plochy v parku 2 v ploše navržených pozemků č. 67 a č. 68 pro rodinné domy.	část p.č. 729/35
	Pět vjezdů na pozemky rodinných domů č. 69-a, 69-b, 70-a, 70-b a 71, šířka vjezdů 6,0 m, uvedené vjezdy s krytem z betonové dlažby: Změna v řešení parkoviště před p. č. 69-a, 69-b, 70-a, 70-b a 71, snížení počtu odstavných stání z 24 na 12.	část. parc. č. 729/1
stavby technické infrastruktury	Prodloužení řady splaškové kanalizace o cca 42,5 m k pozemku č. 71 pro rodinný dům (prodloužení stoky A-1);	část. parc. č. 729/1,
	Přípojky splaškové kanalizace k p. č. 67 až 71 v počtu 7 kusů, z toho 1 přeložka stávající přípojky na p.č. 70; K jednotlivým parcelám budou provedeny přípojky ukončené zaslepením za hranicí pozemku.	část. parc. č. 729/1, část p.č. 729/35, část p.č. 729/20
	Vodovodní přípojky k p. č. 67 až 71 v počtu 7 kusů, z toho 1 přeložka přípojky na p.č. 70, vč. 6 x VŠ, 1 x přeložka VŠ K jednotlivým parcelám budou provedeny přípojky ukončené zaslepením za hranicí pozemku.	část. parc. č. 729/1, část p.č. 729/35, část p.č. 729/20
	Přípojky plynu ze STL řadu k p. č. 67 až 71 v počtu 7 kusů, z toho 1 přeložka přípojky na p.č. 70, vč. 6 x HUP, 1 x přeložka HUP na p.č. 70 Jednotlivé RD budou napojeny přípojkami do skříní HUP umístěných do sdružených pilířů umístěných dle výkresu B. 4 v grafické části změny č. 2 regul. plánu.	část. parc. č. 729/1, část p.č. 729/35, část p.č. 729/20
	Přípojky z rozvodu 0,4 kV k p. č. 67 až 71 v počtu 7 kusů, z toho 1 přeložka přípojky na p.č. 70, RD budou napojeny přes přípojkové skříně do elektroměrových skříní umístěných v pilířích umístěných dle výkresu B. 4 v grafické části změny č. 2 regul. plánu.	část. parc. č. 729/1, část p.č. 729/35, část p.č. 729/20
	Přípojky spojových kabelů na poz. č. 67 až 71 – 6 kusů, přeložka 1 přípojky na p.č. 70	část. parc. č. 729/1, část p.č. 729/35, část p.č. 729/20
	Úprava rozvodu veřejného osvětlení navrženého podél pěší cesty přes park 2 a dětské hřiště	p.č. 729/35

k) podmínky pro umístění a prostorové řešení staveb, které nejsou zahrnuty do staveb veřejné infrastruktury, včetně urbanistických a architektonických podmínek pro zpracování projektové dokumentace a podmínek ochrany krajinného rázu

(například uliční a stavební čáry, vzdálenost stavby od hranic pozemků a sousedních staveb, půdorysnou velikost stavby, nejsou-li vyjádřeny kótami v grafické části, podlažnost, výšku, objem a tvar stavby, základní údaje o kapacitě stavby, určení částí pozemku, které mohou být zastavěny, zastavitelnost pozemku dalšími stavbami),

TATO TEXTOVÁ ČÁST RP OBSAHUJE TEXT PODLE ROZSAHU JÍM NAHRAZOVANÝCH ÚZEMNÍCH ROZHODNUTÍ

Zásady urbanistické koncepce a kompozičních vztahů lokality a zásady jejich uplatnění

Urbanistická koncepce vychází z následujících kritérií: (1) požadavky platného územního plánu obce, (2) majetkoprávní vztahy k pozemkům v řešeném území, (3) racionální systém dopravní obsluhy a přesších dopravních vztahů, (4) požadavky pořizovatele.

1) Požadavky ÚP na funkční a prostorovou regulaci

Funkční využití řešeného území je územním plánem stanoveno pro obytnou zástavbu v souborech rodinných domů, doprovodnou izolační zeleň a dopravní obslužnost. Minimálně 30 % řešeného území bude použito na veřejné prostory (místní komunikace, veřejná prostranství a veřejná zeleň, vč. dětských hřišť).

Plocha určená k zástavbě rodinnými domy po odečtení plochy pro veřejný prostor bude výhradně využita pro individuální rodinné domy, **pozemky č. 69-a, 69-b, 70-a, 70-b: každý bude využit pro ½ dvojdomu, tzn. celkem dva dvojdomy**. Procento zastavitelnosti parcel bude 25 % s minimální plochou zeleně 60 %, počet podlaží jedno nadzemní podlaží s podkrovím s max. výškou 9,0 m (tento regulativ je v RP snížen na 8m). Cca 5 % lokality navrhnut pro veřejné vybavení.

Minimální šířky uličních prostorů: hlavní obslužné komunikace 10,5 m, vedlejší obslužné komunikace 8,5 m.

Všechny tyto požadavky RP respektuje.

2) Území řešené návrhem RP je majetkoprávně rozděleno na dvě zhruba stejně velké části. V koncepci RP jsou z tohoto důvodu navržena dvě ucelená území odpovídající tomuto členění, vzájemně oddělená hlavní obslužnou komunikací (Větev a1). Oba celky je možno realizovat ve dvou časově nezávislých obdobích, proto se navrhuje dvě etapy: 1. etapa zahrnuje jihozápadní část včetně části oddělující komunikace (Větev a1), 2. etapa severovýchodní část včetně kompletně oddělující komunikace.

3) Navrhuje se přibližně pravouhlý systém obousměrných komunikací, převážně dopravně zklidněných třídy D. Plochy pro veřejné vybavení (MŠ apod.) jsou orientovány směrem k centru obce poblíž hlavního napojení na komunikaci III/00316. Důvodem je zajištění dobré pěší dostupnosti z centra obce. Z důvodu dobré pěší prostupnosti celého řešeného území se navrhuje několik přístupů pro pěší po obvodu území.

4) Na základě požadavku územního plánu, resp. pořizovatele se navrhuje uvnitř území parcely o výměře 1000 až 1100 m², po obvodě území parcely o výměře 1200 až 1300 m², **min. výměra stavebních parcel pro rodinný dvojdom činí 1 600 m²**

Dominanty v území

Dominantními městskými veřejnými prostory je prostor hlavní obslužné komunikace oddělující obě etapy a prostor náměstí poblíž navazující na tuto komunikaci poblíž napojení na silnici III. tř. Dominantní postavení těchto elementů je artikulováno prostorovým a materiálovým řešením, a také řešením městské zeleně.

Prvky lokální identity

Za prvek lokální identity je možno považovat typický „vesnický“ charakter Dobřejovic. Tento charakter je respektován v návrhu velikosti parcel a prostorovou regulací objektů rodinných domků, především stanovením podlažnosti (přízemí s podkrovím) a maximální výškou hlavního hřebene střechy, která byla stanovena na 8 m nad upraveným terénem v místě vjezdu na parcelu.

Prvky prostorové regulace zástavby v řešeném území

a) Základní pojmy

parcelní čára	nově navržené majetkoprávní hranice parcel
veřejné prostranství	všechna náměstí, ulice, tržiště, chodníky, veřejná zeleň, parky a další prostory přístupné každému bez omezení, tedy sloužící obecnému užívání, a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru
uliční čára	hranice mezi regulovanou parcelou a veřejným prostranstvím, případně veřejným komunikačním prostorem.
stavební čára	rozhraní mezi stavbou a nezastavěnou částí pozemku. Poloha hrany budovy ve výši rostlého nebo upraveného terénu.
stavební čára vnější	stavební čára orientovaná směrem k veřejnému prostranství
stavební čára vnitřní	stavební čára orientovaná na stranu odvrácenou od veřejného prostranství
stavební čára závazná	rozhraní musí zástavba dodržet v celém svém průběhu, tj. nesmí překročit, ale ani ustupovat – s výjimkou arkýřů, rizalitů, vstupních objektů – závětrí apod.
stavební čára nepřekročitelná	rozhraní nemusí být dokročeno, nelze je ovšem překročit směrem ven – opět s výjimkou arkýřů, balkónů, rizalitů stanovené hloubky atd.
stavební čára otevřená	rozhraní stavebně přerušované na hranicích sousedních parcel stavebními mezerami
stavební čára uzavřená	rozhraní souvislé a úplně v celé své délce zastavěné
stavební čára potenciálně využitelného podzemí	rozhraní mezi podzemní stavbou a nezastavěnou částí pozemku, stanoví se jako nepřekročitelná
stavební čára podzemní stavby	doplnění změny č. 1 regulačního plánu: stavební čára pouze podzemní stavby bez nadzemní stavby podlaží
zóna pro umístění stavby	vymezená část pozemku, kde je možno umístit stavbu rodinného domu; je ohraničena vnější a vnitřní stavební čarou a stanovenými odstupy od společných hranic se sousedními parcelami; zastavěná plocha (definice viz dále) nesmí přesáhnout hranice

	zóny pro umístění stavby
zóna vjezdu na pozemek	výsek uliční čáry, ve kterém je povoleno zřídit vjezd a vstup na pozemek
výška hlavního hřebene střechy	výška hřebene střechy hlavního objemu stavebního objektu (RD) nad úrovní terénu v místě linie „stavební čáry závazné otevřené“ směrem ke komunikaci
procento zastavitelnosti parcely	procentní podíl zastavěné plochy parcely na celkové plošné výměře parcely
zastavěná plocha parcely	dle ČSN 734055 plocha půdorysného řezu vymezená vnějším obvodem svislých konstrukcí objektu; pro účely tohoto regulačního plánu se stanoví, že do zastavěné plochy se započítávají bazény a venkovní terasy s pevnou stavební konstrukcí vyšší než 0,3 m nad úrovní okolního upraveného terénu a zimní zahrady
minimální plocha zeleně	procentní podíl plochy, která je přednostně určena k zahradním úpravám, jako je pěstování trávníků, vysazování stromů a keřů apod., na celkové výměře parcely; do plochy zeleně se nezapočítává plocha, kterou zaujímají pozemní stavby, příjezdové komunikace, parkovací stání a hospodářské dvorky; naopak se do plochy zeleně mohou započítat bazény, jejichž pevná konstrukce nepřevyšuje 0,3 m a jsou vybaveny mobilním zastřešením realizovaným jako součást dodávky bazénové technologie; plocha zeleně musí upravena tak, aby sloužila k rekreaci obyvatel nemovitosti, která se nachází na téže parcele
dvojdom	vyžaduje stavbu maximálně dvou rodinných domů v řadě, které mají k sobě přisazenou jednu stěnu. Každý rodinný dům je samostatnou stavbou. Každý rodinný dům v dvojdomu má samostatné a vlastní technické a dopravní připojení na infrastrukturu.

b) Regulační prvky – základní přehled (**viz též výkresová část**)

Navrhují se tyto závazné prvky prostorové regulace:

regulace pozemku	
minimální výměra parcel dále nedělitelných	1000 m ²
minimální výměra parcel dále dělitelných pro rodinný dvojdom	1 600 m ²
maximální procento zastavitelnosti parcely	25 %
minimální plocha zeleně	60 %

regulace pozemku	
parcelní čára	ano
uliční čára	ano, viz výkresová část
vnější stavební čára	závazná otevřená, v odstupu 6 m od uliční čáry
vnitřní stavební čára	nepřekročitelná otevřená
minimální odstup od společné hranice mezi objekty	5 m
minimální odstup od společné hranice mezi objekty: Pro pozemky dvojdomů a rodinného domu na p. č. 71:	3,5 m, s výjimkou odstupu na pozemku č. 70-b směrem ke společné hranici s pozemkem č. 71, kde je vymezen odstup 5,0 m. Viz. výkres č. B.1 .
stavební čára potenciálně využitelného podzemí	půdorys podzemí nesmí překročit obvod nadzemní části objektu
vstup/vjezd na pozemek	nepřekročitelné zóny vjezdu, viz výkresová část
způsob připojení na inženýrské sítě	ano, viz výkresová část

regulace objektu RD	
počet podlaží	jedno nadzemní podlaží a podkroví jedno podzemní podlaží
maximální výška hřebene nad úrovní terénu v místě linie „stavební čáry závazné otevřené“ směrem ke komunikaci	8 m
typ střechy	sedlová, valbová, pultová
sklon střechy	22° – 38°
barevnost fasád	střecha, fasády nadzemní části objektu RD, sokl a fasáda podzemní části objektu musí být provedeny podle materiálových a barevných regulativů (viz část Paleta materiálů a barev)
fotovoltaické panely	na jednom RD je povoleno instalovat fotovoltaické zařízení o maximálním instalovaném výkonu 30 kW; panely mohou být uloženy na rovinu střechy v ucelených obdélníkových sestavách rovnoběžně s okapní hranou střechy; panely instalované na stojanech v odlišném směru a sklonu než je střecha, mohou mít plochu maximálně 10 % plochy střešní roviny, na které jsou uloženy; umístování fotovoltaických panelů jinde než na střeše rodinného domu není povoleno

regulace objektu RD	
další objekty a úpravy na pozemku	
další samostatné stavby na pozemku (garáže, stavby pro podnikání)	nepovolují se, kromě výjimek uvedených dále
situování garáže na pozemku	garáž bude integrována do objektu rodinného domu, umístění samostatně na parcele mimo zónu pro umístění stavby není dovoleno
vjezd do garáže	rampy pro vjezd do garáží umístěných v podzemním podlaží nejsou povoleny
oplocení parcel do ulice	<p>Oplocení se bude skládat z podezdívky a plotových dílců. Celková výška oplocení (podezdívky a plotových dílců): 1,60 m od upraveného terénu Max. výška podezdívky: 0,60 m od upr. terénu Max. šířky vyzděných sloupků oplocení: 0,50 m Průhlednost plotových dílců, resp. výplní: min. 20 % Nepřipouští se celkové vyzdění plotu ze zdících materiálů, (např. z KB bloků, cihel, apod.). Tato regulace platí pro celé území Regulačního plánu Nad Pražskou cestou. provedení oplocení do veřejných prostorů je předepsáno (typ A, B, C, D viz výkresová část); materiál a barva oplocení budou provedeny podle materiálových a barevných regulativů (viz část Paleta materiálů a barev)</p>
prostor pro nádoby na směsný komunální odpad	na pozemku RD bude zřízen v dostatečné kapacitě prostor pro nádoby na odpad, a to tak, aby nebyl viditelný při pohledu z veřejného prostoru před domem
bazény umístěné ve stavebně uzavřené, vytápěné místnosti	musí být integrovány do objemu rodinného domu
bazény, jejichž pevná konstrukce nepřevyšuje 0,3 m a jsou vybaveny lehkým mobilním zastřešením realizovaným jako součást dodávky bazénové technologie	plocha bazénu se započítává do minimální plochy zeleně, umístění bazénu je možné i mimo zónu pro umístění stavby
altány	musí být provedeny jako lehké otevřené stavby o maximální zastavěné ploše 16 m ² a maximální výšce 3 m; zastavěná plocha altánu se započítává do zastavěné plochy parcely; umístění altánu je možné i mimo zónu pro umístění stavby; vzdálenost altánu od objektu rodinného domu je minimálně 10 m
zahradní domky na uložení zahradního nářadí, palivového dříví apod.	nejsou povoleny

l) podmínky pro napojení staveb na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu

Vymezené podmínky napojení staveb na veřejnou a dopravní infrastrukturu se ve změně č. 1 regulačního plánu nemění.

I.1. Dopravní infrastruktura

Vlastní lokalita bude dopravně napojena na stávající silnici III/00316 novou vstupní úroňovou stykovou křižovatkou s navrženým jednostranným připojením komunikační větve a1. Na silnici III/00316 je zde, již v intravilánu obce, omezená rychlost – zóna 40 km. Do obce mohou vozy o hmotnosti do 6 t.

Silnice v místě křižovatky bude rozšířena, vzhledem k omezené rychlosti a intenzitám odbočujících vozidel není nutno budovat samostatný odbočovací pruh vlevo, ale bude provedeno pouze rozšíření na silnici umožňující objíždění vozidla odbočujícího vlevo, a to dle odst. 5.3.3.4 ČSN 73 6102 „*Projektování křižovatek na silničních komunikacích*“. S ohledem na vlastnictví pozemků bude rozšíření provedeno severozápadním směrem.

Chodník pro pěší z lokality bude napojen na stávající systém chodníků v obci, a to převedením přes silnici III/00316 v prostoru vstupní křižovatky a doplněním krátkého úseku podél této silnice. Podél silnice III/00316, po její severní straně, za odvodňovacím příkopem, je navržen od místa napojení větve a1 na silnici III/00316 až po hranici území řešeného RP chodník pro pěší v šířce 1,5 m napojující zástavbu na budoucí zastávku autobusu.

Pro zvýšení bezpečnosti přechodu pěších přes silnici III/00316 jsou navržena, dle požadavků ČSN 73 6110 „*Projektování místních komunikací*“, opatření pro usnadnění přecházení. Jedná se o střední dělicí (ochranný) ostrůvek, podstatně zvyšující bezpečnost chodců.

Lokalita je napojena na silnici III/00316 ještě v druhém místě jižního ukončení komunikační větve b1. Jeho význam je v umožnění nouzové dopravní obsluhy lokality v případě (mimořádného) zneprůjezdění vstupní křižovatky. V normálním dopravním režimu, kdy bude koncový úsek vyznačen jako jednosměrný, pouze s povoleným výjezdem z lokality na silnici, přispěje k odlehčení vstupní křižovatky a omezení zbytečných průjezdů vozidel obytnou zónou. Na silnici III/00316 budou vyznačeny zákazy odbočení i vjezdu na tuto komunikaci.

Změna č. 2 regulačního plánu nemění podmínky napojení na dopravní infrastrukturu obce; nové rodinné domy budou napojeny vlastními vjezdy na stávající pozemky dopravní infrastruktury v lokalitě regulačního plánu.

I.2. Technická infrastruktura

Podmínkou pro realizaci zástavby podle tohoto regulačního plánu je vybudování inženýrské infrastruktury. Je počítáno s tím, že se nejprve zrealizují řady probíhající v komunikaci III/00316 a napojí se na stávající veřejné rozvody. Území je pak z hlediska zasíťování zpracováno tak, že jej lze rozdělit na dvě nezávislé etapy, přičemž se počítá s tím, že jako první bude realizována jihozápadní část řešeného území.

I.2.1. Vodovody a kanalizace

Zásobování vodou

Jednotlivé objekty budou zásobovány vodou z veřejného vodovodu, který bude v řešené lokalitě zaokrouhován. K jednotlivým parcelám budou provedeny přípojky ukončené zaslepením za hranicí pozemku.

Změna č. 2 regulačního plánu nemění řešení zásobování pitnou vodou; v rámci změny č. 2 RP je vymezeno 7 nových pozemků pro rodinné domy, z toho 3 pozemky pro izolované rodinné domy a 2 pozemky pro rodinné dvojdomy. Všechny rodinné domy v celkovém počtu 7 domů budou napojeny přípojkami na stávající vodovodní řady DN 110.

Odkanalizování

Navrhuje se odvodnění řešeného území oddílnou kanalizační soustavou. Kanalizace splašková je navržena o profilu DN 300, je vedena v komunikačním prostoru v souběhu s ostatními sítěmi a její součástí jsou přípojky k jednotlivým parcelám zakončené zaslepením za hranicí pozemku.

Kanalizace dešťová je navržena o profilu DN 300, je vedena v komunikačním prostoru v souběhu s ostatními sítěmi. Do dešťové kanalizace budou odvodněny srážky z povrchů komunikace, chodníku a parkovišť. Dešťové vody ze střech a zpevněných ploch jednotlivých parcel budou likvidovány vsakem na pozemku.

Navazující řady splaškové a dešťové kanalizace jsou v profilech DN 300 a kapacitně vyhovují pro napojení zastavované lokality. Vodovodní řad dimenzí vyhovuje pro napojení navrhované lokality rovněž i z hlediska tlakových poměrů.

Změna č. 2 regulačního plánu vymezuje nové pozemky pro rodinné domy, celkem pro 7 rodinných domů z toho 3 izolované a 2 dvojdomy. Každý rodinný dům bude připojen na kanalizační řady DN 300. Kanalizační stoka č. A-1 bude prodloužena na úroveň připojení rodinného domu na parcele č. 71 o cca 42 m. Dešťové vody budou vsakovány v místě vzniku, na pozemcích rodinných domů.

I.2.2. Energetika, spoje a veřejné osvětlení

Zásobování elektrickou energií

Z trafostanic budou jednotlivé objekty RD napojeny na napěťové úrovni 0,4 kV sekundární distribuční sítě přes přípojkové skříně do elektroměrových skříní umístěných v pilířích u vjezdů na jednotlivé pozemky.

Na náměstí a u altánu v parku budou instalovány vysouvací zásuvkové pilíře pro napájení příležitostných odběrů (trhy, zábavné akce apod.).

Změna č. 2 regulačního plánu navrhuje 7 nově vymezených parcel se 7 rodinnými domy, které budou napojeny na stávající kabelový rozvod elektro 0.4 kV přípojkami.

Zásobování plynem

Potrubí STL plynovodu bude v lokalitě uloženo zpravidla ve vozovce. Napojení jednotlivých objektů bude dílčími přípojkami do skříní HUP.

Veřejné osvětlení

Napájení bude z nového zapínacího bodu ZB-VO. Pro umístění ZB-VO bude u nové trafostanice vyčleněn přiměřený prostor. Stožáry veřejného osvětlení budou umístěny podél vozovky, v místech pro pěší u oplocení. Trasa kabelů veřejného osvětlení bude vedena v pásu stožárů nebo společně s kabely NN 0,4 kV. Podchody pod vozovkou a zpevněnými plochami budou v chráničkách. U tras v zeleni je nutno při volbě trasy brát ohled na stromy a velké keře.

Spoje

V lokalitě bude zřízena multifunkční síť spojů. Napojení nových rozvodů bude na stávající spojovou síť. V případě potřeby posílení signálu mobilních telefonů a bezdrátového napojení Internetu bude

v lokalitě zřízena základnová buňka.

Trasy sdělovacích rozvodů budou vedeny v pásu pro kabely spojů. Trasy budou dle možnosti vedeny v chodníku nebo i v zeleném pásu (podmínky obdobné jako u silnoproudých vedení).

l.2.3. Odpadové hospodářství

Každý dům bude mít vlastní nádobu na komunální odpad. Pro sběr separovaného odpadu je navrženo sběrné hnízdo separovaného odpadu v rámci 1. etapy poblíž dopravního napojení na komunikaci III/00316.

m) podmínky pro změnu využití území

Změna využití území ve změně č. 1 RP byla řešena pro parcely p.č. 735/15 k.ú. Dobřejovice , a to z pozemku pro rodinný dům na pozemek pro občanské vybavení. Vlastní podmínky měněné plochy ve smyslu regulace regulačního plánu zůstávají beze změny. Na plochu jsou aplikovány podmínky pro občanské vybavení stanovené v platném regulačním plánu.

Změna č. 2 regulačního plánu vymezuje tyto změny využití pozemku:

1/ v ploše **Z2-1** změnu využití z pozemku pro občanské využití na pozemky pro pozemky pěti rodinných domů: 1 pozemek pro izolovaný rodinný dům a 4 pozemky pro 2 rodinné dvojdomy, p. č. KN 729/20; Uvedená změna využití pozemku pro rodinné domy vyvolala úpravu veřejného prostranství pro vjezdy na pozemky a úpravu parkovacích stání na p.č. 729/1; podmínky využití pozemků pro rodinné domy se nemění, platí podmínky z platného regulačního plánu;

2/ v ploše **Z2-2** změnu využití pozemku z část veřejného prostranství – parku na pozemky pro 2 izolované rodinné domy, část p. č. 729/35; změna rozsahu parku znamenala úpravu řešení veřejného prostranství – parku na dětské hřiště s prolézačkami a park s výsadbou zeleně.

Podmínky využití změněných pozemků pro rodinné domy jsou upraveny změnou č. 2 regulačního plánu.

n) podmínky pro změnu vlivu užívání stavby na území

Změna č. 1 a její využití pro občanské vybavení nebude mít negativní vliv na navrhované okolní obytné území.

Navržený obytný soubor nevyvolává negativní vlivy na stávající rodinnou zástavbu jihovýchodně od silnice III/00316). V budoucí lokalitě jihozápadně od řešeného území (občanské vybavení - komerční zařízení malá a střední - OM) nejsou přípustné činnosti s možnými negativními důsledky na navrhované obytné území.

Změna č. 2 RP nevyvolá negativní vliv využívání stavby na území. Navržená změna využití pozemků dosud nezastavěných představuje nárůst počtu rodinných domů o 7 staveb RD, tj. 3 samostatné rodinné domy a 2 dvojdomy (tj. 4 poloviny dvojdomů); v celkovém počtu obyvatel dané lokality to představuje nárůst o 10 % obyvatel, + 28 obyvatel.

o) podmínky pro vymezená ochranná pásma

Do řešeného území zasahují tato ochranná pásma:

- ložisko nevyhrazených nerostných surovin – cihlářská surovina „Dobřejovice“, nerost hlína, reziduum, spraš; zasahuje na celé území regulačního plánu Dobřejovice – Nad Pražskou cestou; správa územního limitu nestanovuje žádné podmínky pro změnu č. 2 regulačního plánu;

- OP silnice III. třídy č. 00316 – Jesenická - zasahuje do řešeného území po jihovýchodní straně pozemků pro občanské vybavení, nezasahuje do plochy vlastní stavby občanského centra; změna regulačního plánu respektuje toto ochranné pásmo tím, že je zde vymezen pás zeleně.

Navržené pozemky pro rodinné domy ve změně č. 2 regulačního plánu nejsou limitovány žádnými vymezenými ochrannými pásmy vyjma existence území Regulačního plánu Nad pražskou cestou v ploše ložiska nevyhrazeného nerostu.

p) podmínky pro vymezení a využití pozemků územního systému ekologické stability

Lokální biokoridor územního systému ekologické stability je veden po obvodě řešeného území; není předmětem řešení regulačního plánu.

Ve změně č. 1 bylo posouzeno, že do řešeného území nezasahuje žádný prvek územního systému ekologické stability. Nejbližší prvky ochrany přírody a krajiny jsou dva významné krajinné prvky, a to:

- významný krajinný prvek registrovaný – „břehové porosty a louky v údolní nivě Dobřejovického potoka a jeho přítoků“, jihovýchodně za hranicí regulačního plánu i za hranicí řešeného území změny č. 1 RP;
- významný krajinný prvek registrovaný – „Úvozová cesta – vrba, ovocné stromy, křoviny“, západně za hranicí regulačního plánu i za hranicí řešeného území změny č. 1 RP;

Řešené změny využití pozemků v rámci změny č. 2 regulačního plánu nezasahují do žádných pozemků s využitím pro územní systém ekologické stability.

q) stanovení pořadí změn v území (etapizaci)

Etapizace zůstává ve změně č. 1 regulačního plánu nezměněna.

Regulační plán stanovuje dvě etapy využití - dělicí čarou je centrální komunikace, začleněná do 1. etapy jihozápadní, ve 2. etapě je část severovýchodní (vč. plochy pro veřejné občanské vybavení). Z důvodu blokace církevních pozemků musí být realizována dříve jihozápadní část.

Podmínkou pro realizaci zástavby podle tohoto regulačního plánu je vybudování inženýrské infrastruktury. Je počítáno s tím, že se nejprve zrealizují řady probíhající v komunikaci . III/00316 a napojí se na stávající veřejné rozvody. Území je pak z hlediska zasilování zpracováno tak, že jej lze rozdělit na dvě nezávislé etapy, přičemž se počítá s tím, že jako první bude realizována jihozápadní část řešeného území.

Změna č. 2 regulačního plánu nemění stanovenou etapizaci dle platného regulačního plánu.

r) technické podmínky požární bezpečnosti staveb, pro které regulační plán nahrazuje územní rozhodnutí, v rozsahu zvláštního právního předpisu

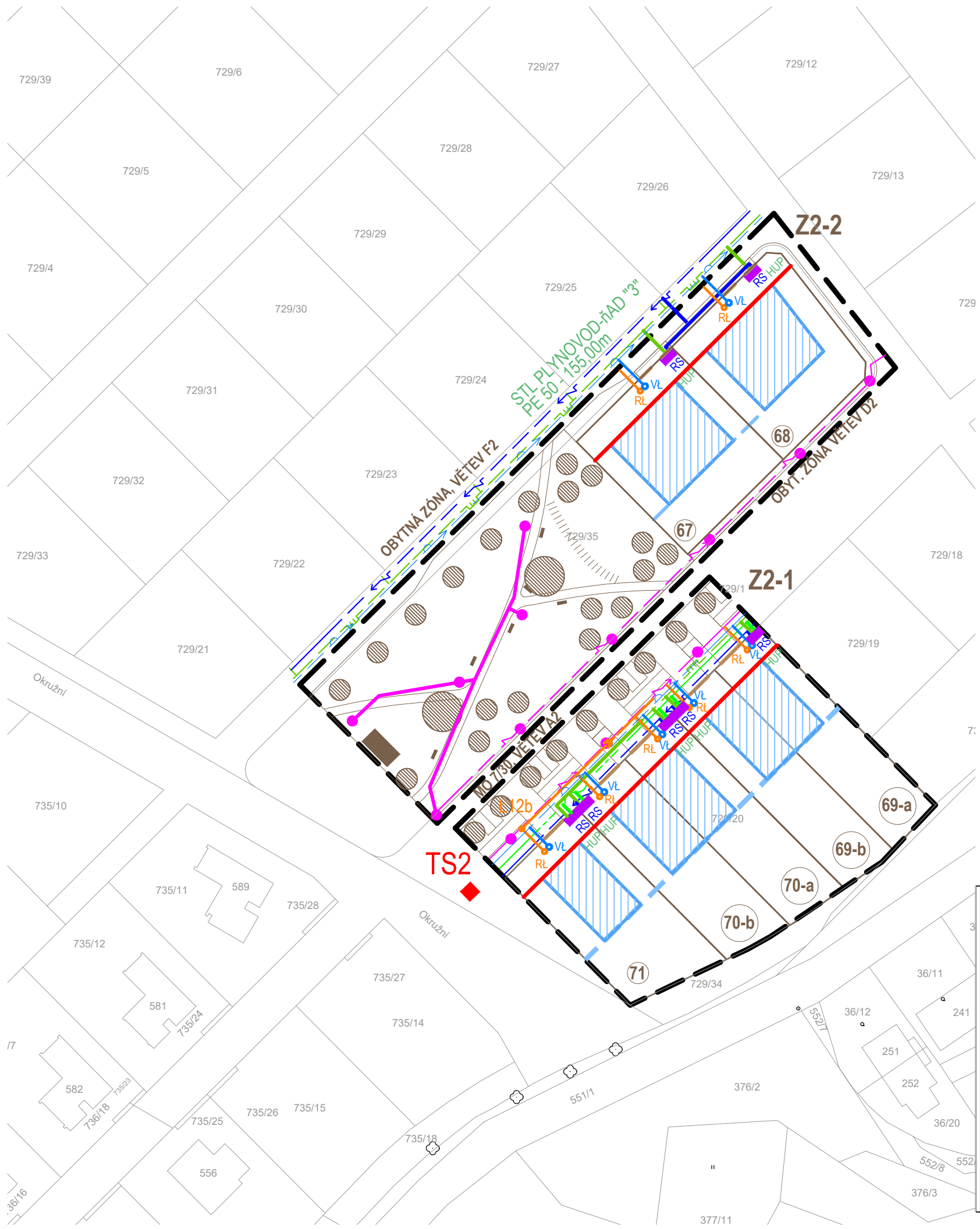
Požárně bezpečnostní řešení staveb ve změně č. 1 regulačního je uvedeno v příloze č. 3 textové části změny č. 1 RP.

s) stanovení kompenzačních opatření podle § 65 odst. 6 nebo § 66 odst. 5 stavebního zákona

Kompenzační opatření nejsou stanovena, neboť nebyla zpracována dokumentace záměru na životní prostředí nebo posouzení vlivu na EVL nebo ptačí oblast.

t) údaje o počtu listů změny č. 2 regulačního plánu a počtu výkresů grafické části

- textová část (A) obsahuje 14 stran (formát A4)
- grafická část (B) obsahuje 5 výřezů z výkresů v měř. 1 : 1000, paleta materiálů a barev
- odůvodnění (C) obsahuje 24 stran (formát A4)
- grafická část odůvodnění (D) obsahuje 1 výřez z výkresu v měř. 1 : 1 000



LEGENDA:

STAV:	NĚVRH:	
		HRANICE KELENÉHO ZEMĚ
		NĚVRH NOVÉ PARCELACE
		IDENTIFIKAČNÉ ČÍSLO PARCELY
		ČÍSLO ZMĚNY
		ZÍNA PRO UMĚSTĚNĚ VJEZDU NA PARCELU
		OBJEKTY TECHNICKÉHO VYBAVENĚ (PILĚŇKY ELEKTRO/PLYN, TS)

TS 1		
		ROZVOD 0,4 KV
		ROZVOD VEŘEJNÉHO OSVĚTLENĚ
		ROZVOD PLYNU STL
		ROZVOD SLABOPROUDU
		KANALIZACE SPLAČKOVĚ
		VODOVOD

REGULACE NA POZEMKU

stav	návrh	
		STAVEBNĚ ČĚRA ZĚVAZNĚ OTEVŘENĚ
		STAVEBNĚ ČĚRA NEPŘEKROČITELNĚ, OTEVŘENĚ
		ZASTAVITELNĚ ČĚST POZEMKU

název dokumentace		ZMĚNA Č. 2 REGULAČNÍHO PLÁNU DOBŘEJOVICE - NAD PRAŽSKOU CESTOU	
název výkresu		KOORDINAČNÍ VÝKRES	
pořizovatel Z2 RP:	Obecní úřad Dobřejovice, Na Návsi 26, 251 01 Dobřejovice		číslo výkresu D.1.
výkonný pořizovatel Z2 RP:	PRISVICH,s.r.o., sídlo Nad Orionem 140, 252 06 Davle, kancelář: Zelený pruh 1560/99, 140 02 Praha 4		paré č.
projektant Z2 RP:	Ing. arch. Dana Pokojová, sídlo: U Lesa 3306, 272 01 Kladno, ateliér: Štefánikova 52, 150 00 Praha 5 - Smíchov Ing. arch. Kristýna Pokojová		formát A3
			datum 04/2024
			měřítko 1 : 1000