



REGULAČNÍ PLÁN

DOBŘEJOVICE NAD PRAŽSKOU CESTOU

NÁVRH - březen 2012
v úpravě po společném jednání

auris
spol. s r. o.

D
U
A MĚSTO

POŘIZOVATEL:**Obecní úřad Dobřejovice**

Na návsi 26, Dobřejovice

251 01 Říčany

- jako pořizovatel příslušný k pořízení Regulačního plánu pro území obce podle § 6 odst.1 a 2. zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále stavební zákon), zajišťující výkon územně plánovací činnosti na základě smlouvy s fyzickou osobou (§ 24 stav. zákona) - **Ing. arch. Dana Pokojová**, zvláštní odb. způsobilost v územním plánování pod. č. 714200523 udělená MV ČR dne 22.6.2004.

ZPRACOVATEL:

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

Regulační plán

A. Textová část regulačního plánu	5
a) Vymezení řešené plochy	5
b) Podmínky pro vymezení a využití pozemků	5
c) podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury	10
d) podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území.....	13
e) podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí:	13
f) podmínky pro ochranu veřejného zdraví.....	14
g) vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu a vymezení pozemků pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit, s uvedením katastrálních území a parcelních čísel	17
h) vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením katastrálních území a parcelních čísel,.....	17
i) výčet územních rozhodnutí, která regulační plán nahrazuje	17
j) druh a účel umísťovaných staveb.....	17
k) podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb, které nejsou zahrnuty do staveb veřejné infrastruktury, včetně podmínek ochrany navrženého charakteru území, zejména ochrany krajinného rázu (například uliční a stavební čáry, podlažnost, výšku zástavby, objemy a tvary zástavby, intenzitu využití pozemků)	21
l) podmínky pro napojení staveb na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, návaznost navrhované a existující struktury uličních sítí a koridorů technických sítí	25
m) podmínky pro změny staveb a změny vlivu staveb na využití území	26
n) podmínky pro vymezená ochranná pásma	26
o) podmínky pro vymezení a využití pozemků územního systému ekologické stability	26
p) stanovení pořadí změn v území (etapizaci)	27
q) vymezení staveb nezpůsobilých pro zkrácené stavební řízení podle §117 odst. 1 stavebního zákona.....	27
r) údaje o počtu listů regulačního plánu a počtu výkresů grafické části.....	27

B. Grafická část regulačního plánu

- 1) Hlavní výkres - **regulace** - 1 : 1 000
 Paleta materiálů a barev (zařazeno v textové části)
 Regulace oplocení - situace; typ A, B; typ C, D (zařazeno v textové části)
 Stanoviště sběru tříděného odpadu (zařazeno v textové části)
- 2) Hlavní výkres - **doprava** - 1 : 1 000
 Doprava - příčné řezy – větev A1, větev A2, větve B1-F1 a větve C2-F2 - 1 : 75
- 3) Hlavní výkres - **vodovody a kanalizace** 1 : 1 000
 Splašková kanalizace - podélné řezy stok A, A1, A2, A3, B, B1 - 1 : 1000 / 1 : 100
- 4) Hlavní výkres - **elektrorozvody, plynovody, spoje, veřejné osvětlení** - 1 : 1 000
- 5) Výkres pořadí změn v území (**etapizace**) - schéma (zařazeno v textové části)
- 6) Dělení pozemků 1 : 1000

Odůvodnění regulačního plánu

C. Textová část odůvodnění regulačního plánu²⁸

- a) údaje o způsobu pořízení regulačního plánu..... 28
- 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, ti ostatních regulačních plánů též souladu s územním plánem 29
- c) údaje o splnění zadání regulačního plánu 29
- d) komplexní zdůvodnění řešení, včetně zdůvodnění navržené urbanistické koncepce..... 29
- e) informaci o výsledcích posuzování vlivů na životní prostředí, byl-li regulační plán posuzován, spolu s informací, zda a jak bylo respektováno stanovisko příslušného orgánu dle zvláštního právního předpisu, popřípadě zdůvodnění, proč toto stanovisko nebo jeho část nebylo respektováno 40
- f) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa,..... 40
- g) vyhodnocení souladu se stavebním zákonem, obecnými požadavky na využívání území, s cíli a úkoly územního plánování, zejména s charakterem území, a s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území 41

D. Grafická část odůvodnění regulačního plánu

- 1) **Koordinační výkres** - 1 : 1 000,
- 2) **Širší vztahy** - 1 : 5 000 - v měř. hl. výkresu ÚP (zařazeno v textové části)
- 3) **Předpokládané zábory ZPF** - 1 : 5 000 - v měř. výkresu ÚP (zařazeno v textové části)

A. TEXTOVÁ ČÁST 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

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
738	ostatní plocha	komunikace	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
735	orná půda	dtto	18149
736	orná půda	veřejná prostranství – park, ochranná zeleň, pozemky pro RD, komunikace	11072
737	orná půda	veřejná prostranství – park, ochranná zeleň, pozemky pro RD, komunikace	13803
739	orná půda	veřejná prostranství, ochranná zeleň, pozemky pro RD, komunikace	10357
732	ostatní plocha	kabel el. vedení 22 kV	37
126	orná půda	dtto	15
692/1	ostatní plocha	dtto	4

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

b) 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. Podrobné regulační podmínky viz část k).

Bilance ploch dle funkčního využití

funkční využití	upřesnění	m ²
bydlení celkem		71702
veřejné vybavenosti celkem		6594
zeleň celkem		15563
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
	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

identifikační číslo parcely	účel využití	výměra v m ²
1	stavební parcela pro občanskou vybavenost	1156
2	stavební parcela pro rodinný dům	1081
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
8	stavební parcela pro rodinný dům	1074
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
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
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
34	stavební parcela pro rodinný dům	1116
35	stavební parcela pro občanskou vybavenost	1217

36	stavební parcela pro rodinný dům	1262
37	stavební parcela pro rodinný dům	1026
38	stavební parcela pro rodinný dům	1004
39	stavební parcela pro rodinný dům	1119
40	stavební parcela pro rodinný dům	1126
41	stavební parcela pro rodinný dům	1207
42	stavební parcela pro rodinný dům	1207
43	stavební parcela pro rodinný dům	1207
44	stavební parcela pro rodinný dům	1207
45	stavební parcela pro rodinný dům	1207
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
61	stavební parcela pro rodinný dům	1064
62	stavební parcela pro rodinný dům	1064
63	stavební parcela pro rodinný dům	1064
64	stavební parcela pro rodinný dům	1064
65	stavební parcela pro rodinný dům	1064
66	stavební parcela pro rodinný dům	1064

Navržené kapacity

Přepočtený počet obyvatel	252
Počet pozemků pro rodinné domy	63
Počet pozemků pro občanskou vybavenost	3
Velikost parcel pro rodinné domy	1000 až 1300 m ²
Průměrná velikost parcely RD	1138 m ²

b.2. Podmínky pro využití pozemků

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);
 - 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 nesusouvisející 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
 - 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
- 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

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

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, náves,
- 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) 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 (zpomalovacími prahy, zpomalovacími 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 příčné) 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 vyhláše 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“*.

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.

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 Hlíníkem, 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.

Kanalizace

Původní kanalizační síť v Dobřejovicích tvořily stoky pouze dešťové kanalizace, vedené většinou 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 Hlíníkem. 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.

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 komu-

nikace, 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 dodržением ochranného pásma 1,5 m od vnějšího líce potrubí.

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 vložением mezi stávající trafostanice PZ 6962 Osnice Na Vrbici a PY 7099 Dobřejoyice V Skalici a bude v I. etapě napájet novou distribuční trafostanicí 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.

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.

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.

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.

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.

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. Ná-

městí 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.

c.4. Občanské vybavení

Vzhledem k podmínce zadání regulačního plánu (v bodě b) se navrhují 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.

d) PODMÍNKY PRO OCHRANU HODNOT A CHARAKTERU ÚZEMÍ

V řešeném území nejsou žádné nemovité 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.

e) 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 navrhují dva místní parky v rozsahu 3.842 m² (Park 1) a 5.960 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 ha navrženy parky.

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

f) PODMÍNKY PRO OCHRANU VEŘEJNÉHO ZDRAVÍ

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.

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 odpovídajícím 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)

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“. Zasítování 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 východním 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 přilehlý Pražský okruh (úsek 512) a dálnici D1.

Komunikace funkční skupiny C budou s krytem z živičných 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 zařízením** - 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.

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 K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT, S UVEDENÍM KATASTRÁLNÍCH ÚZEMÍ A PARCELNÍCH ČÍSEL

Regulační plán takové stavby nevymezuje.

h) VYMEZENÍ DALŠÍCH VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO, S UVEDENÍM KATASTRÁLNÍCH ÚZEMÍ A PARCELNÍCH ČÍSEL,

Regulační plán takové stavby nevymezuje.

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 přípojovacím bodům na stávajících rozvodech.

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 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 6594 m², to je 6,1 % z celkové výměry plochy Z7. Podrobné regulační podmínky viz část k).

Technické vybavení území

Dopravní infrastruktura

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 úroňovou 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.

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

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 sítě přes přípojkové skříně do elektroměrových skříní umístěných v pilířích u vjezdů.

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

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 tvárníc 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
	místní komunikace funkční skupiny D, podskupiny D1 – obytná zóna	404/2 551/1 729 735 736 737 738 739 551/1
	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
	chodník pro pěší podél silnice III/00316 napojující zástavbu na budoucí zastávku autobusu.	739 737 736 735
stavby technické infrastruktury	splašková kanalizace včetně přípojek ¹⁾	737 735 736 729 734 404/2 551/1 738
	dešťová kanalizace	737 736 735 729 738 551/1
	retenční nádrž pro 1. etapu	735 729
	retenční nádrž pro 2. etapu	734 404/2
	vodovod včetně přípojek ²⁾	737 735 736 739 729 734 404/2 551/1
	rozvod plynu včetně přípojek ³⁾	737 735 736 739 729

		734 404/2 551/1
	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
	rozvod veřejného osvětlení	737 735 736 729
	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 hranici pozemku. ²⁾ K jednotlivým parcelám budou provedeny přípojky ukončené zaslepením za hranici 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	

k) PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB, KTERÉ NEJSOU ZAHRNUTY DO STAVEB VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ PODMÍNEK OCHRANY NAVRŽENÉHO CHARAKTERU ÚZEMÍ, ZEJMÉNA OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU

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 pěších dopravních vztahů, (4) požadavky pořizovatele.

1) Požadavky ÚPO 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. 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 navrhnout 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 kompletace oddělující komunikace.

3) Navrhuje se přibližně pravoúhlý 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 dostupnosti celého řešeného území se navrhuje několik přístupů pro pěší po obvodu území.

(4) Na základě požadavku územního plánu, resp. pořizovatele navrhuji uvnitř území parcely o výměře 1000 až 1100 m², po obvodě území parcely o výměře 1200 až 1300 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 být 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 souvisle a úplně v celé své délce zastavěné
stavební čára potenciálně využitelného podzemí	rozhraní mezi podzemní stavbou a nezastavěnou částí pozemku, stanoví se jako nepřekročitelná
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	relativní výška hřebene střechy hlavního objemu stavebního objektu (RD) nad úrovní upraveného terénu v místě vjezdu na pozemek
procento zastavitelnosti parcely	procentní podíl zastavěné plochy parcely na celkové plošné výměře parcely
zastavěná plocha parcely	dle ČSN 734055 plocha půdorysného řezu vymezená vnějším

minimální plocha zeleně	<p>obvodem svislých konstrukcí objektu;</p> <p>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</p> <p>procentní podíl plochy, která je přednostně určena k zahradním úpravám, jako je pěstování trávníků, vysazování stromů a keřů apod., na celkové výměře parcely;</p> <p>do plochy zeleně se nezapočítává plocha, kterou zaujímají pozemní stavby, příjezdové komunikace, parkovací stání a hospodářské dvorky;</p> <p>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;</p> <p>plocha zeleně musí upravena tak, aby sloužila k rekreaci obyvatel nemovitosti, která se nachází na téže parcele</p>
-------------------------	---

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
maximální procento zastavitelnosti parcely	25 %
minimální plocha zeleně	60 %
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
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 upraveného terénu v místě vjezdu na parcelu	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
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	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)
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

I) PODMÍNKY PRO NAPOJENÍ STAVEB NA VEŘEJNOU DOPRAVNÍ A TECHNICKOU INFRASTRUKTURU, NÁVAZNOST NAVRHOVANÉ A EXISTUJÍCÍ STRUKTURY ULIČNÍCH SÍTÍ A KORIDORŮ TECHNICKÝCH SÍTÍ

I.1. Dopravní infrastruktura

Vlastní lokalita bude dopravně napojena na stávající silnici III/00316 novou vstupní úrovní 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) zneprůjezdnění 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 zbytných průjezdů vozidel obytnou zónou. Na silnici III/00316 budou vyznačeny zákazy odbočení i vjezdu na tuto komunikaci.

I.2. Technická infrastruktura

I.2.1. Vodovody a kanalizace

Zásobování vodou

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

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 komuni-

kace, chodníku a parkovišť. Dešťové vody ze střech a zpevněných ploch jednotlivých parcel budou likvidovány vsakem na pozemku.

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.)

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 zelení 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).

I.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 ZMĚNY STAVEB A ZMĚNY VLIVU STAVEB NA VYUŽITÍ ÚZEMÍ

Navržený obytný soubor nevyvolává vlivy na stavby v blízkém okolí (jihozápadně silnice III/00316). V budoucí lokalitě jihozápadně (občanské vybavení MO) nejsou přípustné činnosti s možnými negativními důsledky na navrhované obytné území.

n) PODMÍNKY PRO VYMEZENÁ OCHRANNÁ PÁSMA

Do řešeného území nezasahují ochranná pásma.

o) 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.

p) STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACI)

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.

Zástavba na všech plochách může být realizována až po dokončení vodovodu a splaškové kanalizace pro tuto lokalitu.

q) VYMEZENÍ STAVEB NEZPŮSOBILÝCH PRO ZKRÁCENÉ STAVEBNÍ ŘÍZENÍ PODLE §117 ODS. 1 STAVEBNÍHO ZÁKONA

Regulační plán nevymezuje stavby nezpůsobilé pro zkrácené stavební řízení.

r) ÚDAJE O POČTU LISTŮ REGULAČNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ GRAFICKÉ ČÁSTI

- textová část (A) obsahuje 27 stran (formát A4)
- grafická část (B) obsahuje 5 výkresů v měř. 1 : 1000, 1 výkres (schéma) a dále schémata k regulacím, příčné řezy k dopravě, podélné řezy stok splaškové kanalizace
- odůvodnění územního plánu (C) obsahuje 17 stran (formát A4)
- grafická část odůvodnění územního plánu (D) obsahuje 1 výkres v měř. 1 : 1000 a 2 výkresy v měř. 1 : 5 000

C. ODŮVODNĚNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU

a) ÚDAJE O ZPŮSOBU POŘÍZENÍ REGULAČNÍHO PLÁNU

Regulační plán byl pořízen na základě zadání, které je obsaženo v platném územním plánu Dobřejovic.

Regulační plán je v souladu s platným územním plánem obce, s cíli a úkoly územního plánování, s požadavky zákona 183/2006 Sb. a jeho prováděcích právních předpisů a s požadavky na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu.

Údaje o způsobu pořízení **Regulačního plánu – Dobřejovice, Nad pražskou cestou**

(obec Dobřejovice, k. ú. Dobřejovice, okres Praha - východ, kraj Středočeský).

1. Zadání regulačního plánu bylo součástí textové části Územního plánu Dobřejovice vydaného dne 8. prosince 2010.

Vzhledem k tomu, že v zadání nebylo jasně stanoveno, že regulační plán lze vydat na žádost fyzické nebo právnické osoby, proto

2. Pořizovatelem regulačního plánu je OÚ Dobřejovice, který zajišťuje tuto činnost na základě smlouvy s fyzickou osobou, která splňuje kvalifikační předpoklady pro výkon územně plánovací činnosti, Smlouva s Ing. arch. Danou Pokojovou.
3. Bylo zahájeno **pořízení regulačního plánu z podnětu** v souladu s § 62 odst. 2) b) zákona 183/2006 Sb., ve znění pozdějších úprav (stavební zákon).

Pozn. v ÚP Dobřejovice byla vymezena v hlavním výkrese plocha určená ke zpracování RP s funkčním využitím BV – bydlení v rodinných domech venkovské s regulativem vymezeném v textové části.

4. Na základě § 65 odst. 1 a) SZ byl vypracován návrh regulačního plánu (RP), obsah RP odpovídá příloze 11 vyhlášky č. 500/2006 Sb.
5. Návrh RP vychází a respektuje nadřazenou územně plánovací dokumentaci – ÚP Dobřejovic.
6. Na obecní úřad byl podán dodatečně podnět k pořízení RP firmou OPTREAL s.r.o.
7. Dodatečně bylo projednáno s dotčeným orgánem Odborem životního prostředí Stř. kraje ve smyslu § 65 odst. 1 a.b (zjišťovací řízení) zadání RP obsaženého v ÚP Dobřejovic. Dotčený orgán vydal stanovisko, v němž vyloučil významný vliv návrhu zadání RP na evropsky významnou lokalitu či ptačí oblast a nestanovil podmínky pro provedení záměru dle z 100/2001 o posuzování vlivů na životní prostředí; (*stanovisko bude doloženo v příloze č. 1 odůvodnění*).
8. Návrh RP byl projednán s vlastníky dopravní a technické infrastruktury; (*stanoviska budou doložena v příloze č. 2 odůvodnění*).
9. Zahájeno společné jednání dle § 65 odst. 2 SZ, oznámení o konání společného jednání na dne 5. ledna 2012; samostatně rozesláno DO;
10. Bylo vyhotoveno vyhodnocení společného jednání; (*vyhodnocení společného jednání v příloze č. 3*).
11. Návrh regulačního plánu byl upraven dle vyhodnocení z projednání .
12. *zahájení řízení o regulačním plánu dle § 67 SZ a konání veřejného projednání.*

....dále bude doplněno po veřejném projednání

b) VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ŘEŠENÉ PLOCHY Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH ÚZEMNÍCH VZTAHŮ, VČETNĚ VYHODNOCENÍ SOULADU REGULAČNÍHO PLÁNU S ÚZEMNÍM PLÁNEM

Návrh regulačního plánu je v souladu s řešením územního plánu, jeho realizace bude mít pozitivní vliv na navazující území na území vlastních DobřejoVIC i sousední Jesenice (k. ú. Osnice).

Po celém obvodě je v územním plánu **navržena zeleň různých kategorií:**

- na severovýchodě zeleň na veřejných prostranstvích (ZV)
- při silnici III/00316 zeleň izolační (ZO), částečně stav
- na severozápadním obvodě zeleň izolační (ZO) a zeleň přírodního charakteru (ZP)
- na jihovýchodním obvodě zeleň přírodního charakteru (ZP - součást lokálního biokoridoru územního systému ekologické stability).

Řešená lokalita se nachází na západním obvodě stávající zástavby DobřejoVIC, ve vzdálenosti 350 - 700 m od centra obce.

Pozemek se mírně sklání k východu, rozdíl je cca 10 m. Lokalita je vzdálena cca 250 m od stávající silnice II/101 (v místě připojení silnice III/00316).

V obci je rychlost regulována na 40 km/hod, vyloučena jsou vozidla nad 6 tun.

Mezi řešenou lokalitou a křižovatkou na silnici II/101 územní plán navrhuje plochu pro občanské vybavení (OM - komerční zařízení malá a střední) s využitím pro obchod, služby, administrativu, nerušící řemeslnou činnost, stravovací zařízení apod.

Vzhledem k výše uvedeným podmínkám má území velmi dobrý polohový potenciál (dostupnost centra, napojení na komunikace). Podmínkou pro řešení je zástavba reflektující dosavadní charakter obce.

Nejvýznamnější přírodní hodnotou je údolí DobřejoVICkého potoka a rybník Skalník. Ve vzdálenosti cca 900 m severozápadním směrem je okraj Průhonického parku.

Západně řešeného území (na k. ú. Osnice, obec Jesenice) je rozestavěný soubor rodinných domů, který je obsluhován komunikací, napojenou na II/101 u osnického hřbitova.

c) ÚDAJE O SPLNĚNÍ ZADÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU

Regulační plán splňuje veškeré požadavky zadání, které je obsaženo v platném územním plánu.

Vzhledem k tomu, že pro potřeby regulačního plánu bylo území podrobně zaměřeno, zpřesňuje se jeho vymezení zejména na jihozápadním okraji s tím, že rozsah plochy zůstává stejný.

d) KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ ŘEŠENÍ, VČETNĚ ZDŮVODNĚNÍ NAVRŽENÉ URBANISTICKÉ KONCEPCE

d.1. Urbanistická koncepce

Výchozí stav

Regulační plán řeší plochu označenou v územním plánu kódem Z7 o výměře 107 136 m².

Kromě vlastní plochy Z7 je do řešeného území 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)

Území je situováno na západním okraji obce a má být podle platného územního plánu lemováno plochami zeleně, a to na severozápadě zelení ochrannou a izolační (šířka pásu 25 m), na jihovýchodě zelení ochrannou a izolační (šířka pásu 10 m), na severovýchodě zelení na veřej-

ných prostranstvích a na jihozápadě zelení přírodního charakteru. Podél jihovýchodní hranice prochází silnice III/00316.

V současné době je na řešené ploše orná půda. Terén se svažuje k východu, směrem ke středu obce, přibližně ve sklonu 2,5%. Krajina v širším okolí je téměř plochá, bez viditelných dominant. Severně od řešené plochy ve vzdálenosti cca 1,5 km se rozkládá významná rekreační enkláva – Průhonický park.

Popis a odůvodnění urbanistické koncepce – veřejný prostor

Řešená plocha je rozdělena na dvě části, vzájemně oddělené centrální komunikací MO 7/30 (Větev a1). Navržené části je možno realizovat ve dvou oddělených časových obdobích (jihozápadní část musí být realizována dříve), proto se navrhuje dvě etapy: **1. etapa** zahrnuje jihozápadní část včetně části profilu centrální komunikace (Větev a1), **2. etapa** severovýchodní část včetně komplety profilu centrální komunikace.

Navrhuje se přibližně pravoúhlý systém obousměrných komunikací, převážně dopravně zklidněných třídy D. Šířka uličního prostoru (tj. vzdálenost mezi uličními čarami) je 10 m, resp. 16 m (Větev a1). U slepých ulic do 60 m délky je tato šířka snížena na 7 m. Minimální šířka přístupů pro pěší je 5 m.

Obytná zóna dopravně zklidněná dává možnost kvalitnějšího, člověku příjemného designu veřejného prostoru bez rozdílných úrovní, je zde dostatek místa pro kvalitní sadovnickou úpravu, a umožňuje efektivní regulaci parkování ve veřejném prostoru. V regulačním plánu se navrhuje opatření ke zvýšení bezpečnosti dopravy (změny směru a šířky průjezdného profilu).

Uspořádání komunikace a zóny vjezdu na parcely umožňují umístit do prostoru obytné zóny skupiny vzrostlých stromů v krátkých řadách. Plochy pod stromy jsou navržena jako zpevněné, provedené z betonové dlažby, stromy jsou zasazeny v tzv. „rabátkách“, která budou kryta ocelovou mříží. K zamezení vjezdu automobilů do zóny stromořadí v obytné ulici bude použito zábran – ocelových nebo betonových patníků či sloupků. Po obou stranách uličního profilu jsou navrženy nepojížděné zóny pro rozvody silnoproudu, slaboproudu a rozvodu veřejného osvětlení, kryté nízkou zelení nebo mulčované. Součástí obytné zóny jsou i odstavná parkovací stání.

Náměstí je navrženo v centrální poloze poblíž napojení na komunikaci III/00316. V prostoru náměstí budou vytvořeny podmínky pro setkávání a společenský kontakt v rámci lokality (kvalitní dlažba, lavičky, okrasné sadové úpravy, informační zařízení apod.) V prostoru náměstí je možno umístit drobné stavby typu uměleckých děl, vodní prvky apod. Tyto stavby budou řešeny podrobným projektem.

Navrhuje se dva parky, park 1 v 1. etapě a park 2 ve 2. etapě. **Park 1** má charakter více uzavřený, polosoukromý, a navazuje na zahrady okolních rodinných domů a je s nimi pohledově propojen. K zamezení vjezdu soukromých vozidel do parku (např. za účelem obsluhy soukromých zahrad) je navrženo uzavření parku oplocením s bránou a brankou pro pěší. Brána se bude využívat pouze pro vjezd techniky k údržbě samotného parku. Parkem prochází v podélném směru zpevněná pěší komunikace, která propojuje větev a1 s větví b2 hlavního komunikačního systému. Tato cesta je neoddělitelnou součástí komunikačního systému lokality, bude neomezeně přístupná veřejnosti a její schůdnost bude udržována celoročně. Podružný systém parkových komunikací tvoří obvodová cesta s mlatovým povrchem a příčné pěší parkové komunikace, tvořené kamennými nebo betonovými šlapáky položenými do zatravněného terénu.

Komunikace v parku vytváří víceméně pravidelnou kostru, do které jsou jako „výplně“ umístěny jednotlivé aktivity. Jsou to v západní části 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. Ve střední části pak je umístěno

standardní dětské hřiště, které bude uzavřeno nízkým oplocením. Zeleň včetně vzrostlých stromů bude vysazována v souladu s navrženými kompozičními principy. Je vyloučena výsadba keřů v souvislých plochách, keře budou vysazovány v omezené míře. V parcích nesmí výsadba zásadně zamezit pohledovému propojení mezi prostorem parku a zahradami rodinných domů. Souvislé plochy nízké zeleně mohou být zatravněny nebo variantně, a pouze v menší míře, osázeny nízkými půdokryvnými keři.

Park 2 navazuje na náměstí a má charakter standardní veřejné zeleně doplňující veřejné městské prostory a hlavní komunikační systém. Parkem prochází v podélném směru zpevněná pěší komunikace, která propojuje větev a2 s větví e2 hlavního komunikačního systému. Tato cesta slouží obdobně jako komunikace v parku 1 pro každodenní využití chodci. Podružný systém parkových komunikací je představován příčnými pěšími parkovými komunikacemi, tvořenými kamennými nebo betonovými šlapáky položenými do zatravněného terénu.

V jihozápadním poli se navrhuje mlatová plocha osázená pravidelným rastrem stromů a s možností provozování pouličních her (pétang apod.). Ve zbylém prostoru parku se navrhuje dětské hřiště a relaxační prostor s lavičkami, doplněný plošnou nízkou zelení (trávník a v menší míře půdokryvné keře). Důležitou součástí kompozice zeleně v prostoru náměstí a parku jsou stromořadí podél přiléhajících komunikací.

Z důvodu dobré pěší prostupnosti celého řešeného území se navrhuje několik přístupů pro pěší po obvodu území. Tyto cízury v řadách parcel propojují vnitřní komunikační systém řešené plochy na severovýchodě směrem k centru obce, na severu a západě se zelenými plochami po obvodu obce a s pěším komunikačním systémem mimo zastavěné území obce. Součástí veřejných prostorů je také plocha rezervy pro možné výhledové prodloužení komunikační větve a1 v celkové šířce 10,5 m.

Popis a odůvodnění urbanistické koncepce – parcely rodinných domů

Navrhují se uvnitř území parcely o výměře 1000 -1100 m², po obvodě území parcely o výměře 1200 - 1300 m².

Odůvodnění prostorové regulace na pozemcích RD:

REGULACE POZEMKU		
regulativ	hodnota	odůvodnění
minimální výměra parcel dále nedělitelných	1000 m ²	požadavek územního plánu
maximální procento zastavitelnosti parcely	25 %	požadavek územního plánu
minimální plocha zeleně	60 %	požadavek územního plánu
vnější stavební čára	závazná otevřená*), v odstupu 6 m od uliční čáry	navrhuje se z důvodu vytvoření linie uličního prostoru, možnost parkování před vjezdem do garáže
vnitřní stavební čára	nepřekročitelná otevřená*)	navrhuje se z důvodu omezení hloubky zástavby s cílem zamezit narušení intimity zahrad RD
minimální odstup od společné hranice mezi objekty	5 m	navrhuje se z důvodu dosažení adekvátního stupně soukromí a zamezení přílišné kompaktnosti zástavby

stavební čára potenciálně využitelného podzemí	půdorys podzemí nesmí překročit obvod nadzemní části objektu	navrhuje se z důvodu omezení nadměrného zastavění parcely
vstup/vjezd na pozemek	nepřekročitelné zóny vjezdu, viz výkresová část	stanovení fixních zón pro umístění vjezdů/vstupů na pozemek umožňuje kvalitní uspořádání a vybavení veřejného prostoru
způsob připojení na inženýrské sítě	ano, viz výkres B3, B4, D1	požadavek územního plánu

REGULACE OBJEKTU RD

regulativ	hodnota	odůvodnění
počet podlaží	jedno nadzemní podlaží a podkroví jedno podzemní podlaží	požadavek územního plánu (venkovský charakter)
maximální výška hřebene nad úrovní upraveného terénu v místě vjezdu na parcelu	8 m	požadavek územního plánu, resp. pořizovatele
typ střechy	sedlová, valbová, pultová	požadavek územního plánu (venkovský charakter)
sklon střechy	22° – 38°	požadavek územního plánu (venkovský charakter)
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)	navrhuje se z důvodu sjednocení architektonického výrazu objektů RD, zamezení použití nevhodných 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	navrhuje se z důvodu zamezení rušivého vlivu sestav fotovoltaických panelů na celkovou architektonickou úroveň lokality

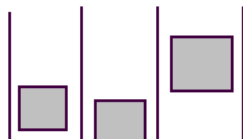
DALŠÍ OBJEKTY A ÚPRAVY NA POZEMKU		
regulativ	hodnota	odůvodnění
další samostatné stavby na pozemku (garáže, stavby pro podnikání)	nepovolují se, kromě výjimek uvedených dále	navrhuje se z důvodu udržení adekvátního komfortu bydlení
situování garáže na pozemku	garáž bude integrována do objektu rodinného domu, umístění samostatně na parcele mimo zónu pro umístění stavby není dovoleno	navrhuje se z důvodu udržení adekvátního komfortu bydlení, procento zastavitelnosti umožňuje vtělit garáž do objemu objektu
vjezd do garáže	rampy pro vjezd do garáží umístěných v podzemním podlaží nejsou povoleny	navrhuje se z důvodu zamezení necitlivých terénních úprav na pozemcích RD
oplocení parcel do ulice	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)	navrhuje se z důvodu dosažení architektonické jednoty uličního prostoru
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	navrhuje se z důvodu dosažení kvalitního prostředí ve veřejném prostoru
bazény umístěné ve stavebně uzavřené, vytápěné místnosti	musí být integrovány do objemu rodinného domu	bazény s pevnou izolovanou obálkou jsou stavebním objektem a jako takové nejsou povoleny mimo zastavěnou plochu 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	navrhuje se z důvodu přiřčení tohoto typu bazénu k plochám rekreační zeleně na pozemku
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	navrhuje se z důvodu intenzivnějšího využití ploch rekreační zeleně na pozemku (např. příležitostné stolování)

	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	navrhuje se z důvodu zamezení rušivého vlivu hospodářských staveb na celkovou architektonickou úroveň lokality

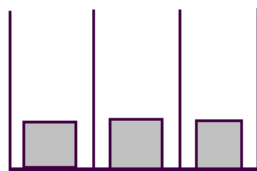
*)Vysvětlení funkce stavební čáry:



stavební čára závazná uzavřená



stavební čára nepřekročitelná otevřená



stavební čára závazná otevřená

Popis a odůvodnění urbanistické koncepce – občanské vybavení

Plochy pro **související** veřejné vybavení podle §4 odst. 2 vyhl. 501/2006 Sb. (MŠ apod.) jsou orientovány směrem k centru obce poblíž hlavního napojení na komunikaci III/00316. Důvodem je zajištění dobré pěší dostupnosti z centra obce. Výměra ploch pro občanské vybavení je 6594 m², to je 6,1 % z celkové výměry plochy Z7(požadavek ÚPO je minimálně 5 % celkové výměry řešené plochy).

V ploše pro související občanské vybavení nesmí být umístěny budovy obchodního prodeje o výměře větší než 1000 m². Prostorová regulace na pozemku plochy souvisejícího občanského vybavení je navržena pomocí stavebních čar stejně jako u parcel RD, platí zde stejné maximální procento zastavitelnosti a minimální procentní podíl zeleně.

Pro obsluhu plochy souvisejícího občanského vybavení č. 1 (ve druhé etapě) jsou navržena odstavná a parkovací stání kolmá podél místní obslužné komunikace MO 7/30, větev a2. Podle konkrétního projektu zástavby na této ploše je možno využít parkoviště alternativně k umístění vjezdu pro vozidla, při dodržení celkového potřebného počtu parkovacích stání dle platných předpisů. U ploch veřejného vybavení č. 2 a č. 3 jsou parkovací stání umístěna na pozemku.

d.2. Doprava

Řešené území se nachází na východním okraji obce. Je navrženo řešenou lokalitu **dopravně napojit** na silnici III/00316, 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.

Vlastní napojení na silnici III/00316 je navrženo novou **vstupní** úrovní stykovou **křižovatkou** s navrženým jednostranným připojením lokality. Na silnici III/00316 je zde, již v intravilánu obce, omezená rychlost – zóna 40 km. Silnice v místě křižovatky již nespĺňuje ve stávajícím stavu požadavky šířkových parametrů pro obousměrný automobilový provoz a proto je navržena v místě křižovatky její úprava. Jedná se o rozšíření, vzhledem k omezené rychlosti (40 km/hod) a intenzitám odbočujících vozidel není zde, ve směru do obce, navrženo vybudování samostatného odbočovacího pruhu vlevo, ale je navrženo 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 a stav terénu podél jižní hranice silnice, je rozšíření navrženo severozápadním směrem na pozemcích investora. Silnice III/00316 je navržena v Územním plánu upravit na kategorii MO 8/40, v letošním roce proběhne ale pouze oprava krytu vozovky, který je ve špatném stavu.

Lokalita je **napojena** na silnici III/00316 ještě v **druhém místě**, cca 200 m jižněji, formou ukončení jižní komunikační větve lokality. Jeho význam je v umožnění nouzové dopravní obsluhy lokality v případě (mimořádného) zneprůjezdnění 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 zbytných průjezdů obytnou zónou. Na silnici III/00316 budou vyznačeny zákazy odbočení i vjezdu na tuto komunikaci.

Páteř území tvoří **centrální komunikace** délky cca 200 m. Tato, napojená přímo ze vstupní křižovatky a označená jako větev a1, umožňuje přístup automobilové dopravy z veřejné komunikační sítě do lokality a zprostředkovává její další distribuci na místní komunikační síť. Zároveň tvoří i přirozenou hranici mezi uvažovanými dvěma etapami výstavby dané lokality. Vzhledem k významu je navržena jako místní obslužná komunikace funkční **skupiny C** se dvěma jízdními pruhy celkové šířky 6 m, přilehlými chodníky (min. šířky 1,75 m) a zelenými pásy. Její součástí tvoří i záliv, navržený pro potřeby svozu tříděného odpadu, v jihovýchodní části komunikace. Na této komunikaci nejsou žádná parkovací či odstavná stání. V první etapě výstavby se nepředpokládá zatím výstavba přilehlého chodníku se zeleným pásem podél severní hrany vozovky (mezi větvemi c2 a f2), toto bude součástí až 2. etapy výstavby.

Úrovní stykovou křižovatkou je na centrální komunikaci napojena **obslužná** větev stejné funkční **skupiny C**, označená jako a2 délky cca 120 m. Jejím účelem je zajištění dopravní obsluhy pro uvažovanou vybavenost. Vozovka šířky 6 m je lemována jednostranně kolmými parkovacími stáními pro osobní automobily 5,3 x 2,4 m a chodníkem se zeleným pásem. Přesný počet stání bude odpovídat druhu vybavenosti, zatím je navrženo 24 stání pro potřeby školství (z toho 2 pro zdravotně postižené), v případě snížených kapacitních nároků může být část ploch stání naopak využita k umožnění zásobování drobných provozoven.

Obě tyto komunikace (a1, a2) jsou s „klasickým“ šířkovým uspořádáním, tedy s rozdělením na hlavní dopravní prostor a přidružený prostor (jízdni pruhy, chodníky, zelené pásy atd.). Vzhledem k jejich charakteru a vyššímu dopravnímu významu než ostatní oblasti lokality byla snaha o zvýšení bezpečnosti provozu a zlepšení životního prostředí za současného zachování provozu motorových vozidel řešena navržením zřízení zklidnění formou „zóny Tempo 30“, která na rozdíl od obytné zóny nezvyšuje pobytovou funkci zklidněné komunikace. Dovolená rychlost je omezena v oblasti celé zóny dopravním značením. „Zóna Tempo 30“ má být vybavena stavebními prvky regulujícími rychlost vozidel (zpomalovacími pruhy, zpomalovacími polštáři apod.), tyto prvky budou kombinovány s umístěním přechodů pro chodce, již navrženými v rámci řešení.

Podélné sklony obou komunikací jsou proměnné dle stávajícího terénu od 0,5 % do cca 5 %, základní příčný sklon činí 2,5 %.

Území nové výstavby je navrženo rozčlenit sítí zklidněných komunikací funkční skupiny D1, tvořenou **obytnými zónami**, tedy podskupiny D1 - komunikace se smíšeným provozem (ČSN 73 6010). V obytné zóně se všichni účastníci provozu dělí o společný prostor, nad funkcí dopravní převládá funkce pobytová a přímá dopravní obsluha jednotlivých pozemků a staveb. Je v ní umožněn pohyb chodců, cyklistů a motorových vozidel a hry dětí ve společném prostoru za stanovených podmínek provozu podle zvláštního předpisu (*Zákon č. 361/2000 Sb., o provozu na pozemních komunikacích*).

Základní provozní podmínky vyplývají z ustanovení §23 a §39 tohoto zákona:

- řidič smí jet rychlostí nejvýše 20 km/h,
- řidič musí dbát zvýšené ohleduplnosti vůči chodcům, které nesmí ohrozit; v případě nutnosti musí zastavit vozidlo,
- stání je dovoleno jen na místech označených jako parkoviště,
- chodec smí využívat obytnou zónu v celé její šířce,
- jsou povoleny hry dětí přímo v dopravním prostoru,
- chodci i hrající si děti musí umožnit vozidlům jízdu,
- při vjíždění z obytné zóny na jinou pozemní komunikaci musí dát řidič přednost v jízdě.

Vjezd do obytné zóny je posuzován jako křižovatka, musí proto splňovat podmínky pro rozhled podle ČSN 73 6102 a musí být řádně osvětlen veřejným osvětlením. Stavebně musí být upraven tak, aby byla patrná změna dopravního režimu a zdůrazněny základní atributy obytné zóny (snížená rychlost, smíšený provoz). Vjezdy do obytné zóny jsou navrženy z komunikace větve a1 do větví d1, c, f2 chodníkovým přejezdem, do větve d2 pak dynamickým prahem.

Křižovatky jsou navrženy tak, aby úhel křížení byl minimálně 75° a max. 105° pro zajištění dostatečného rozhledu. Posouzení pomocí rozhledových trojúhelníků dle požadavků kap. 8 TP103 *Navrhování obytných a pěších zón*.

V uličním profilu je nutno zajistit některé limity. Nejdůležitější jsou:

- minimální průjezdný prostor šířky 3,5 m (v přímé) a výšky 4,2 m
- nejmenší 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 0,5 – 2,0 %
- volný prostor před vjezdem na pozemek min šířky 6,0 m
- minimální šířka průchodu pro pěší = 2,0 m

Odstavování vozidel obyvatel lokality je situováno zásadně na vlastních pozemcích, u pozemků je uvažováno s min. jedním odstavným stáním na bytovou jednotku a krátkodobým parkováním na pozemku. Veřejná parkovací stání tedy slouží především pro návštěvníky obytné zóny a jsou umístěna rovnoměrně v celé lokalitě. Celkově je navrženo 28 stání (+ jedno vyhrazené pro údržbu trafo) o rozměrech 6,5 x 2,0 m, což je cca jedno stání na dvě parcely. Jejich rozdělení je 13 stání v rámci 1. etapy a 15 stání v 2. etapě výstavby. Poloha a konfigurace všech navržených stání vyhovuje i pro využití osobami s omezenou schopností pohybu.

Výškové řešení komunikací odpovídá mírně svažitému terénu, podélné sklony komunikací se pohybují od 0,5 do cca 5 % s tím, že maximálně kopírují stávající terén, základní příčný sklon zpevněných ploch činí 2 %.

Konstrukce vozovek budou odpovídat stanovenému dopravnímu zatížení a místním geologickým podmínkám (s ohledem na únosnost pláň a promrzání zeminy). Návrh bude proveden dle platných TP 170 „*Navrhování vozovek pozemních komunikací*“. Komunikace funkční skupiny C budou s krytem z živých vrstev, v obytné zóně budou realizovány kryty ze zám-

kové dlažby v různorodosti a barevnosti dle celkového architektonického návrhu lokality. Součástí komunikací bude tvořit i odvodnění vozovky a to v kombinaci uličních vpustí (příp. odvodňovacích žlábků) s přípojkami do dešťové kanalizace a územní retence, jednotlivé podíly určí následný hydrogeologický průzkum.

Cyklistickou dopravu je možno bezproblémově uskutečňovat v rámci vlastní lokality, vazba na stávající cyklotrasy v okolí je bezprostřední, jedná se o několik, od cyklotrasy č. 11 (Greenway Praha – Vídeň) až po regionální a místní - č. 0028 (z Velkých Popovic), spojovací A50 (propojuje výše uvedené trasy s trasou č. 0027) a dále trasa „Průhonicemi na kole i pěšky“ a její propojení s cyklotrasou č. 11 a spojovací trasou A50.

Docházková vzdálenost na stávající autobusové zastávky **linek MHD**, které jsou v centru obce, činí cca 500 m. Územní plán pak umísťuje výhledově nový pár autobusových zastávek přímo těsně vedle areálu na silnici III/00316.

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.

Nově vybudovaná komunikační síť bude vybavena **dopravním značením** v nutném minimálním rozsahu, většina křižovatek bude neoznačených s pravidlem přednosti zprava.

Přechody přes obslužné místní komunikace budou označeny svislým i vodorovným dopravním značením a opatřeny varovným a signálními pásy. Vjezdy do obytné zóny musí být vybaveny příslušným značením.

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.

d3. Technická infrastruktura

d.3.1. Vodovod a kanalizace

Zásobování vodou

Zásobování pitnou vodou Dobřejovic je napojením na Středočeskou vodárenskou soustavu, která zajišťuje dodávku vody jak pro současný tak výhledový stav zpracovaný v územním plánu. V obci Dobřejovice je postupně budována veřejná vodovodní síť. Až k hranici řešené lokality je stavba vodovodu ve fázi schválené dokumentace ke stavebnímu řízení s realizací do roku 2012. Místo napojení navrhovaného vodovodu je v ulici Jesenická u odbočení do ulice Nad Hlínkem. 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 zaokruhován. Vodovod je navržen v celkové délce 1772,50 m z potrubí HDPE 100 SDR 11. K jednotlivým parcelám budou provedeny přípojky ukončené zaslepením za hranicí pozemku.

Požární voda je zajištěna ze dvou nadzemních hydrantů.

Bilance potřeby vody

Novou zástavbou vznikne 63 RD s počtem obyvatel 252. Dále je počítáno s prostorem pro vybavenost, kde je pro bilanci uvažováno s mateřskou školou pro 50 dětí.

$$Q \text{ denní} = 252 \times 150 \text{ l/den} + 50 \times 60 \text{ l/den} = 40,80 \text{ m}^3/\text{den.}$$

$$Q_{\text{max}} \text{ denní} = 40,80 \times 1,5 = 61,2 \text{ m}^3/\text{den,}$$

$$Q_{\text{max}} \text{ hod} = 61,2/24 \times 1,8 = 4,59 \text{ m}^3/\text{hod} = 1,27 \text{ l/s}$$

Odkanalizování

Obec Dobřejovice má vybudovanu 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. Pro odvodnění navrhované zástavby je nezbytná realizace projektu zkapacitnění stávající čistírny odpadních vod a prodloužení kanalizace k řešené lokalitě. Dále je nutné zjistit technický stav stávající dešťové kanalizace od místa napojení lokality až k zaústění do potoka na základě kamerového průzkumu.

Návrh odvodnění řešeného území je oddílnou kanalizační soustavou.

splaškové vody

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. Napojení na kanalizační systém v obci je v prostoru u křižovatky ulice Jesenické a Nad Hliníkem. Kanalizace v této části obce je ve stupni projektu ke stavebnímu řízení s realizací 2012. Množství splaškových vod odpovídá potřebě vody a je:

$$\begin{aligned} Q \text{ denní} &= 40,80 \text{ m}^3/\text{den}, \\ Q_{\text{max}} \text{ denní} &= 61,2 \text{ m}^3/\text{den}, \\ Q_{\text{max}} \text{ hod} &= 4,59 \text{ m}^3/\text{hod} = 1,27 \text{ l/s.} \end{aligned}$$

Součástí stavby splaškové kanalizace jsou přípojky k jednotlivým parcelám zakončené zaslepením za hranicí pozemku.

dešťové vody

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.

Bilance dešťových vod:

$$\begin{aligned} &\text{část území severovýchodní} \\ &\text{odvodňovaná plocha komunikací} = 4885 \text{ m}^2, \\ &\text{odvodňovaná plocha náměstí} = 815 \text{ m}^2, \\ &\text{odvodňovaná plocha chodníků} = 1290 \text{ m}^2. \\ &\text{Redukovaná plocha} = 0,431 \text{ ha}. \end{aligned}$$

Při regulovaném odtoku 35 l/s je nutný objem retenční nádrže 65 m³. Půdorysné rozměry nádrže jsou 13,6 x 4,0 m při užité hloubce 1,2 m.

$$\begin{aligned} &\text{část území jihozápadní} \\ &\text{odvodňovaná plocha komunikací} = 4777,0 \text{ m}^2, \\ &\text{odvodňovaná plocha chodníků} = 2044 \text{ m}^2 \\ &\text{redukovaná plocha} = 0,416 \text{ ha}. \end{aligned}$$

Při regulovaném odtoku 35 l/s je nutný užitný objem retenční nádrže 61 m³. Půdorysné rozměry nádrže jsou 17,3 x 3,0 m při užité hloubce 1,2 m.

Díky retenování bude odtékat z území do dešťové kanalizace v obci 70 l/s

d.3.2. Energetika, spoje a veřejné osvětlení

Zásobování elektrickou energií

Napojení nové primární kabelové smyčky bude poblíž stávající komunikace. Pro trasu kabelu bude v zástavbě mezi pozemky ponechán volný veřejně přístupný koridor – průchod. V zástavbě bude VN kabel uložen dle možnosti v zeleném pásu nebo v chodníku v prostoru určeném pro silové kabely (ČSN 73 6005).

Kabelový rozvod NN 0,4 kV bude rozveden po lokalitě obdobným způsobem.

Podchody pod vozovkou a zpevněnými plochami bude řešen uložení kabelů do chrániček. U tras vedených v zeleném pásu je nutno zachovat odstup od kmenů stromů a velkých keřů. Na náměstí a u altánu v parku budou instalovány vysouvací zásuvkové pilíře pro napájení příležitostných odběrů (trhy, zábavné akce apod.)

Zásobování plynem

Potrubí STL plynovodu po lokalitě bude 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

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).

d.3.3. Technické vybavení – odpady

Bilance odpadů

V lokalitě bude v 63 RD s cca 252 obyvatel

Budou vznikat následující odpady:

- a) směsný komunální odpad
- b) separovaný odpad

Pro sběr komunálního odpadu bude mít každý dům vlastní nádobu na odpad.

Pro sběr separovaného odpadu je navrženo sběrné hnízdo separovaného odpadu v rámci 1. etapy poblíž dopravního napojení na komunikaci III/00316.

Roční produkce separovaného odpadu:

<u>Druh odpadu</u>	<u>katalog. č.</u>	<u>roční produkce odpadu</u>	
směsný komunální odpad	20 03 01	49,2	tun/rok
papír a lepenka	20 01 02	3,1	tun/rok
sklo	20 01 02	1,7	tun/rok
plasty	20 01 39	1,2	tun/rok
nebezpečný odpad		12,0	kg/rok

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 (např. kontejner MGB 1100 l separ).

e) INFORMACI O VÝSLEDKÁCH POSUZOVÁNÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ, BYL-LI REGULAČNÍ PLÁN POSUZOVÁN, SPOLU S INFORMACÍ, ZDA A JAK BYLO RESPEKTOVÁNO STANOVISKO PŘÍSLUŠNÉHO ORGÁNU DLE ZVLÁŠTNÍHO PRÁVNÍHO PŘEDPISU

Regulační plán nebyl v souladu s požadavky schváleného zadání (v rámci územního plánu) posuzován z hlediska vlivů na životní prostředí. V rámci zpracování územního plánu Dobřejovic byly vyhodnoceny jeho vlivy životní prostředí.

f) VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA,

Předpokládané důsledky navrhovaného řešení lokality regulačního plánu na zemědělský půdní fond a na pozemky určené k plnění funkcí lesa **bylo vyhodnoceno již v rámci územního plánu Dobřejovic**. Pro rekapitulaci toto vyhodnocení uvádíme, vč. upřesnění, vyplývající z regulačního plánu.

Územní plán se nedotýká pozemků určených k plnění funkcí lesa.

Zemědělská příloha územního plánu byla zpracována v souladu s ustanoveními zák. č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), vyhlášky MMR č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, a vyhlášky MŽP č. 13/1994 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, resp. přílohy č. 3 k vyhl. č. 13/1994 Sb.).

Předpokládaný zábor podle územního plánu

označení lokality,	zábor				funkční využití lokality
	BPEJ	třída ochr.	plocha v ha	celkem (v ha)	
Z7	5.11.00	I.	10,7136	10,7136	bydlení

V řešení regulačního plánu je předpokládaný zábor menší o plochu parků (západní park P1 - 0,3842 ha a východní park P2 - 0,5960 ha) a plochy ochranné zeleně. Řešené území bylo rozšířeno o plochy nezbytné pro vazby dopravní a technické infrastruktury na existující struktury.

Předpokládané zábory ZPF – RP nahradí územní rozhodnutí pro dělení pozemků, dopravní a technickou infrastrukturu, nikoliv pro vlastní umístění staveb:

celkem plochy dle funkčního využití	č. pozemku	zábor		
		BPEJ	třída ochr.	plocha v ha
dopravní infrastruktura, vč. veřejných prostranství	729, 735, 736, 737, 739	5.11.00	I.	1,1468
technická infrastruktura	729, 737	5.11.00	I.	0,0200
celkem				1,1668
pro informaci plochy pro následné umístění staveb				
bydlení	729, 735, 725, 737, 739,	5.11.00	I.	7,1702
veřejné vybavení	729, 735	5.11.00	I.	0,6594
celkem				7,8296

g) VYHODNOCENÍ SOULADU SE STAVEBNÍM ZÁKONEM, OBECNÝMI POŽADAVKY NA VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ, S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ, ZEJMÉNA S CHARAKTEREM ÚZEMÍ, A S POŽADAVKY NA OCHRANU ARCHITEKTONICKÝCH A URBANISTICKÝCH HODNOT V ÚZEMÍ

g.1. Vyhodnocení souladu návrhu regulačního plánu se zák. č. 183/2006 Sb., stavebním zákonem

§ 61

(1) Regulační plán v řešené ploše stanoví podrobné podmínky pro využití pozemků, pro umístění a prostorové uspořádání staveb, pro ochranu hodnot a charakteru území a pro vytváření příznivého životního prostředí. Regulační plán vždy stanoví podmínky pro vymezení a využití pozemků, pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury a vymezení veřejně prospěšné stavby nebo veřejně prospěšná opatření.

Návrh regulačního plánu je v souladu s tímto ustanovením

g.2. Vyhodnocení souladu návrhu regulačního plánu s cíli a úkoly územního plánování dle zák. č. 183/2006 Sb., stavebního zákona)

"d) stanovovat urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb,

e) stanovovat podmínky pro provedení změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území,

f) stanovovat pořadí provádění změn v území (etapizaci),

i) stanovovat podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury a pro kvalitní bydlení,

o) uplatňovat poznatky zejména z oborů architektury, urbanismu, územního plánování a ekologie a památkové péče."

Návrh regulačního plánu je v souladu s těmito ustanoveními.

g.3. Vyhodnocení souladu návrhu regulačního plánu s vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území

"(5) Obecným požadavkem na vymezení ploch je vytvářet a chránit bezpečně přístupná veřejná prostranství"

1) v zastavěném území a v zastavitelných plochách, chránit stávající cesty umožňující bezpečný průchod krajinou a vytvářet nové cesty, je-li to nezbytné."

Návrh regulačního plánu je v souladu s těmito ustanoveními.

"§ 4

Plochy bydlení

(1) Plochy bydlení se obvykle samostatně vymezují za účelem zajištění podmínek pro bydlení v kvalitním prostředí, umožňujícím nerušený a bezpečný pobyt a každodenní rekreaci a relaxaci obyvatel, dostupnost veřejných prostranství a občanského vybavení.

(2) Plochy bydlení zahrnují zpravidla pozemky bytových domů, pozemky rodinných domů, pozemky související dopravní a technické infrastruktury a pozemky veřejných prostranství. Pozemky staveb pro rodinnou rekreaci lze do ploch bydlení zahrnout pouze tehdy, splňují-li podmínky podle §20 odst. 4 a 5. Do ploch bydlení lze zahrnout pozemky souvisejícího občanského vybavení s výjimkou pozemků pro budovy obchodního prodeje o výměře větší než 1 000 m². Součástí plochy bydlení mohou být pozemky dalších staveb a zařízení, které nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v takto vymezené ploše."

Návrh regulačního plánu je v souladu s těmito ustanoveními.

"§ 7

Plochy veřejných prostranství

(1) *Plochy veřejných prostranství se obvykle samostatně vymezují za účelem zajištění podmínek pro přiměřené umístění, rozsah a dostupnost pozemků veřejných prostranství a k zajištění podmínek pro jejich užívání v souladu s jejich významem a účelem.*

(2) *Plochy veřejných prostranství zahrnují zpravidla stávající a navrhované pozemky jednotlivých druhů veřejných prostranství a další pozemky související dopravní a technické infrastruktury a občanského vybavení, sloučitelné s účelem veřejných prostranství. 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."*

Návrh regulačního plánu je v souladu s tímto ustanovením. Plocha obou parků je v součtu cca 11 000 m², požadavek při celkové výměře plochy zhruba 110 000 m² je 5 500 m² veřejného prostranství bez komunikací, tj. navržená plocha je přibližně dvojnásobná oproti požadavku vyhlášky.

"§ 20

(1) *V souladu s cíli a úkoly územního plánování a s ohledem na souvislosti a charakter území je obecným požadavkem takové vymezení pozemků, stanovování podmínek jejich využívání a umístování staveb na nich, které nezhoršuje kvalitu prostředí a hodnotu území.*

(3) *Pozemek se vždy vymezuje tak, aby svými vlastnostmi, zejména velikostí, polohou, plošným a prostorovým uspořádáním, umožňoval využití pro navrhovaný účel a byl dopravně napojen na veřejně přístupnou pozemní komunikaci).*

(4) *Stavební pozemek [§ 2 odst. 1 písm. b) stavebního zákona] se vždy vymezuje tak, aby svými vlastnostmi, zejména velikostí, polohou, plošným a prostorovým uspořádáním a základovými poměry, umožňoval umístění, realizaci a užívání stavby pro navrhovaný účel a aby byl dopravně napojen na kapacitně vyhovující veřejně přístupnou pozemní komunikaci)."*

Návrh regulačního plánu je v souladu s těmito ustanoveními.

"(5) *Stavební pozemek se vždy vymezuje tak, aby na něm bylo vyřešeno*

a) umístění odstavných a parkovacích stání pro účel využití pozemku a užívání staveb na něm umístěných v rozsahu požadavků příslušné české technické normy pro navrhování místních komunikací, což zaručuje splnění požadavků této vyhlášky,

b) nakládání s odpady a odpadními vodami podle zvláštních předpisů), které na pozemku vznikají jeho užíváním nebo užíváním staveb na něm umístěných,

c) vsakování nebo odvádění srážkových vod ze zastavěných ploch nebo zpevněných ploch, pokud se neplánuje jejich jiné využití; přitom musí být řešeno

1. přednostně jejich vsakování, v případě jejich možného smísení se závadnými látkami umístění zařízení k jejich zachycení, není-li možné vsakování,

2. jejich zadržování a regulované odvádění oddílnou kanalizací k odvádění srážkových vod do vod povrchových, v případě jejich možného smísení se závadnými látkami umístění zařízení k jejich zachycení, nebo

3. není-li možné oddělené odvádění do vod povrchových, pak jejich regulované vypouštění do jednotné kanalizace."

Návrh regulačního plánu je v souladu s tímto ustanovením.

"(7) *Ke každé stavbě rodinného domu nebo stavbě pro rodinnou rekreaci nebo souvislé skupině těchto staveb musí vést zpevněná pozemní komunikace široká nejméně 2,5 m a končící nejdále 50 m od stavby."*

Návrh regulačního plánu je v souladu s tímto ustanovením.

"§ 21

Pozemky staveb pro bydlení a pro rodinnou rekreaci

(1) Odstavná a parkovací stání pozemků staveb pro bydlení nebo rodinnou rekreaci podle § 20 odst. 5 a 6 musejí být umístěna ve skutečné docházkové vzdálenosti do 300 m, je-li to technicky možné.

(3) Vsakování dešťových vod na pozemcích staveb pro bydlení je splněno [§ 20 odst. 5 písm. c)], jestliže poměr výměry části pozemku schopné vsakování dešťové vody k celkové výměře pozemku činí v případě

a) samostatně stojícího rodinného domu a stavby pro rodinnou rekreaci nejméně 0,4,

b) řadového rodinného domu a bytového domu 0,3.

(4) Na pozemcích staveb pro bydlení lze umístit stavbu bytového nebo rodinného domu a dále stavby, terénní úpravy a zařízení, nezbytné k bezpečnému užívání pozemků, bezprostředně související a podmiňující bydlení.

(5) Na pozemku bytového domu lze dále umístit garáž a stavby a zařízení uvedené v § 103 odst. 1 písm. a) bodě 1 a 5, písm. d) bodě 5 stavebního zákona.

(6) Na pozemku rodinného domu lze dále umístit garáž a stavby a zařízení uvedené v § 103 odst. 1 písm. a) bodě 1, 4 a 5, písm. d) bodě 5 stavebního zákona. Dále lze na pozemku rodinného domu umístit jednu stavbu pro podnikatelskou činnost, odpovídající svými parametry § 104 odst. 2 písm. d) stavebního zákona, není-li z prostorových a provozních důvodů možno zabezpečit uvedené funkce v rodinném domě."

Návrh regulačního plánu je v souladu s těmito ustanoveními. Vzhledem k charakteru zástavby nejsou dovoleny další stavby na parcele.

"§ 22

Pozemky veřejných prostranství

(1) Nejmenší šířka veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace zpřístupňující pozemek bytového domu, je 12 m. Při jednosměrném provozu lze tuto šířku snížit až na 10,5 m.

(2) Nejmenší šířka veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace zpřístupňující pozemek rodinného domu, je 8 m. Při jednosměrném provozu lze tuto šířku snížit až na 6,5 m."

Návrh regulačního plánu je v souladu s tímto ustanovením.

"§ 25

Vzájemné odstupy staveb

(1) Vzájemné odstupy staveb musí splňovat požadavky urbanistické, architektonické, životního prostředí, hygienické, veterinární, ochrany povrchových a podzemních vod, státní památkové péče, požární ochrany, bezpečnosti, civilní ochrany, prevence závažných havárií, požadavky na denní osvětlení a oslunění a na zachování kvality prostředí. Odstupy musí dále umožňovat údržbu staveb a užívání prostoru mezi stavbami pro technická či jiná vybavení a činnosti, například technickou infrastrukturu.

(2) Je-li mezi rodinnými domy volný prostor, vzdálenost mezi nimi nesmí být menší než 7 m a jejich vzdálenost od společných hranic pozemků nesmí být menší než 2 m. Ve zvlášť stísněných územních podmínkách může být vzdálenost mezi rodinnými domy snížena až na 4 m, pokud v žádné z protilehlých stěn nejsou okna obytných místností; v takovém případě se odstavec 4 nepoužije.

(4) Jsou-li v některé z protilehlých stěn sousedících staveb pro bydlení okna obytných místností, musí být odstup staveb roven alespoň výšce vyšší z protilehlých stěn, s výjimkou vzájemných odstupů staveb rodinných domů podle odstavce 2. Uvedené odstupy mezi stavbami pro bydlení neplatí pro jednotlivé stavby umístěvané v prolukách. Obdobně se určují odstupy od staveb nebytových.

(5) Vzdálenost stavby garáže a dalších staveb souvisejících a podmiňujících bydlení umístěných na pozemku rodinného domu nesmí být od společných hranic pozemků menší než 2 m."

Návrh regulačního plánu je v souladu s tímto ustanovením.

"(6) S ohledem na charakter zástavby je možno umístit až na hranici pozemku rodinný dům, garáž a další stavby a zařízení související s užíváním rodinného domu. V takovém případě nesmí být ve stěně na hranici pozemku žádné stavební otvory, zejména okna, větrací otvory; musí být zamezeno stékání dešťových vod nebo spadu sněhu ze stavby na sousední pozemek; stavba, její část nesmí přesahovat na sousední pozemek."

Návrh regulačního plánu je v souladu s tímto ustanovením. Vzhledem k charakteru zástavby nejsou dovoleny další stavby na parcele. Minimální odstup od hranice společné hranice je 5 m.

"(7) Vzdálenost průčelí budov, v nichž jsou okna obytných místností, musí být nejméně 3 m od okraje vozovky silnice nebo místní komunikace; tento požadavek se neuplatní u budov umístovaných ve stavebních prolukách řadové zástavby a u budov, jejichž umístění stanoví vydaná územně plánovací dokumentace."

Návrh regulačního plánu je v souladu s tímto ustanovením.

g.3. Vyhodnocení souladu návrhu regulačního plánu s vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území

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.