



# OPATŘENÍ OBECNÉ POVAHY

Zastupitelstva obce Dolní Břežany

**č. 1/2019/OOP**

regulační plán  
**LOKALITY Z6-2 K ZÁMECKÉ OBOŘE**

## Záznam o účinnosti:

Regulační plán lokality Z6-2 – K Zámecké Oboře Dolní Břežany vydalo Zastupitelstvo obce Dolní Břežany usnesením č. 05B/Z/2019 ze dne 24. června 2019 jako opatření obecné povahy č. 1/2019/OOP.

Regulační plán nabyl účinnosti dne: 10.července 2019

Pořizovatel:  
Obecní úřad Dolní Břežany



.....  
otisk úředního razítka

Oprávněná osoba pořizovatele:  
Ing. Věslav Michalík, CSc., starosta

.....  
podpis



# OBEC DOLNÍ BŘEŽANY

## ZASTUPITELSTVO OBCE

5. května 78, 252 41 Dolní Břežany; okres Praha-západ, kraj Středočeský, IČO 00241202  
Tel.: 241 910 628; fax 241 910 293; e-mail: [podatelna@dolnibrezany.cz](mailto:podatelna@dolnibrezany.cz); <http://www.dolnibrezany.cz>; IDS: 9h6berv

čj.: 3103/19

V Dolních Břežanech dne: 25. června 2019

Vyřizuje: Ing. Vich, PRISVICH, s.r.o.  
tel. 241444053, mobil 606638956

## Opatření obecné povahy č. 1/2019/OOP

### REGULAČNÍ PLÁN LOKALITY Z6-2 K ZÁMECKÉ OBOŘE

\*\*\*\*\*

Zastupitelstvo obce Dolní Břežany, příslušné podle ustanovení § 6 odst. 5 písm. d) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**stavební zákon**“), za použití ustanovení § 62 odst. 1 stavebního zákona, § 171 a násl. zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**správní řád**“), § 19 a přílohy č. 11 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**vyhláška č. 500/2006 Sb.**“), svým usnesením č. 05B/Z/2019 ze dne 24. června 2019

v y d á v á

### regulační plán lokality Z6-2 K Zámecké Oboře

(dále také jen „**regulační plán**“), jehož územně plánovací dokumentaci zhotovila odborná firma Ing. arch. PRCHAL MAREK, IČO 70341061, projektantem Ing. arch. Markem Prchalem, autorizovaným architektem ČKA 03563, ve formě opatření obecné povahy č. 1/2019/OOP.

**Regulační plán v řešené ploše**, vymezené v kapitole a) „vymezení řešené plochy“ textové části regulačního plánu, stanovuje **podrobné podmínky** pro vymezení a využití pozemků, pro umístění a prostorové uspořádání staveb, zejména staveb veřejné infrastruktury, dále pro ochranu hodnot a charakteru území a pro vytváření příznivého životního prostředí, **vymezuje** veřejně prospěšné stavby nebo veřejně prospěšná opatření, **nahrazuje** stanovená územní rozhodnutí a je **závazný pro rozhodování v území**, jak je uvedeno v jeho textové a grafické části takto:

#### 1. Textová část regulačního plánu obsahuje

- a) vymezení řešené plochy,
- b) podrobné podmínky pro vymezení a využití pozemků,
- c) podrobné podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury,
- d) podrobné podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území,
- e) podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí,
- f) podmínky pro ochranu veřejného zdraví a pro požární ochranu,
- 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, v případě, že nahrazuje pro tyto stavby územní rozhodnutí, též s uvedením katastrálních území a parcelních čísel pozemků dotčených vymezením,

- h) vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 8 katastrálního zákona,
- i) výčet územních rozhodnutí, která regulační plán nahrazuje,
- 2. Grafická část regulačního plánu obsahuje výkresy**
- a) Hlavní výkres, 1 : 1000
- 3. Regulační plán nahrazuje v řešené ploše dle § 61 odst. 2 stavebního zákona**
- a) územní rozhodnutí o dělení nebo scelování pozemků pro určení parcelace území.
- 4. Textová a grafická část regulačního plánu lokality Z6-2 K Zámecké Oboře uvedená pod body 1 a 2 jsou společně nedílnou součástí tohoto opatření obecné povahy č. 1/2019/OOP.**

## **O d ů v o d n ě n í**

Odůvodnění regulačního plánu lokality Z6-2 K Zámecké Oboře obsahuje textovou a grafickou část takto:

### **A. TEXTOVÁ ČÁST**

**1. Textová část odůvodnění regulačního plánu zpracovaná projektantem v rozsahu části II odst. 1 písm. a) až f) přílohy č. 11 vyhlášky č. 500/2006 Sb. a označená jako „(1) Textová část odůvodnění regulačního plánu“ je nedílnou součástí tohoto odůvodnění.**

**2. Údaje o způsobu pořízení regulačního plánu**

Územní plán Dolních Břežan (dále jen „**ÚP Dolních Břežan**“), účinný dne 1. dubna 2009, ve znění **změny č. 6**, účinné dne 3. ledna 2018, vyznačil podle § 43 odst. 2 stavebního zákona **lokality Z6-2** v katastrálním území Dolní Břežany, pro kterou je vydání regulačního plánu podmínkou pro rozhodování o změnách v území. Součástí textové části změny č. 6 ÚP Dolních Břežan, pak bylo **zadání regulačního plánu** s názvem „**lokality Z6-2 K Zámecké Oboře**“, které vymezilo řešené území a stanovilo podmínky pro pořízení a vydání regulačního plánu **z podnětu**.

**Pořízení regulačního plánu lokality Z6-2 K Zámecké Oboře z jiného podnětu**, v souladu s § 6 odst. 5 písm. a) a § 62 odst. 2 písm. b) stavebního zákona, **z podnětu pana Michala Illicha**, zmocněnce vlastníka pozemků v lokalitě Z6-2, **paní Caroliny Alberta Schiestl**, podaným podle § 64 odst. 1 stavebního zákona na Obecní úřad Dolní Břežany dne 16. května 2018 pod čj. 2470/18, za podmínky úplné úhrady nákladů uvedených v § 63 odst. 1 stavebního zákona, tj. nákladů na zpracování návrhu regulačního plánu Z6-2 K Zámecké Oboře autorizovaným architektem podle zadání, které je součástí změny č. 6 ÚP Dolních Břežan, a na mapové podklady v rámci smlouvy o spolupráci s obcí Dolní Břežany, **schválilo Zastupitelstvo obce Dolní Břežany** svým usnesením č. 04/Z/2018 **ze dne 28. června 2018** podle § 6 odst. 5 písm. a) stavebního zákona.

**Současně se schválením pořízení regulačního plánu** Zastupitelstvo obce Dolní Břežany **pověřilo** usnesením č. 04/Z/2018 **ze dne 28. června 2018** člena zastupitelstva **Ing. Zdeňka Kovářika**, 1. místostarostu obce, k tomu, aby spolupracoval s pořizovatelem regulačního plánu jako tzv. „**určený zastupitel**“ ve smyslu stavebního zákona (dále jen „**určený zastupitel**“). Po komunálních volbách v říjnu 2018, byl určeným zastupitelem pověřen opět člen zastupitelstva **Ing. Zdeněk Kovářík**, 1. místostarosta obce Dolní Břežany.

**Pořizovatelem** regulačního plánu byl **Obecní úřad Dolní Břežany**, který zajistil v souladu s § 6 odst. 2 stavebního zákona splnění kvalifikačních požadavků pro výkon územně plánovací činnosti podle § 24 stavebního zákona prostřednictvím jiných fyzických osob na základě uzavřené smlouvy právnickou osobou, společností **PRISVICH, s.r.o.**, IČO 27101053, jejíž pracovník, **Ing. Ladislav Vich**, má osvědčení Ministerstva vnitra o zvláštní odborné způsobilosti v územním plánování č. 800017664 a splňuje kvalifikační požadavky vzdělání a praxe. **Uzavření smlouvy se společ-**

ností PRISVICH, s.r.o., na pořízení regulačního plánu schválila Rada obce Dolní Břežany usnesením č. 24/R/2018 **ze dne 13. srpna 2018** podle § 6 odst. 6 písm. b) stavebního zákona.

**Při pořizování a vydávání** regulačního plánu se postupovalo podle § 65 a § 67 až 69 stavebního zákona pouze v etapě „návrh“. Požadavky na regulační plán byly stanoveny v jeho **zadání, které bylo součástí ÚP Dolních Břežan.**

**Návrh regulačního plánu** pro společné jednání (§ 65 stavebního zákona) zhotovila v říjnu 2014 společnost Ing. arch. PRCHAL MAREK, IČO 70341061, projektantem Ing. arch. Markem Prchalem, autorizovaným architektem ČKA 03563, na základě zadání a dále podle § 65 odst. 1 stavebního zákona, § 19 a přílohy č. 11 vyhlášky č. 500/2006 Sb. a vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů.

**Společné jednání** o návrhu regulačního plánu se podle § 65 odst. 3 stavebního zákona uskutečnilo **dne 9. ledna 2019 od 10:00 hodin** v zasedací místnosti Obecního úřadu Dolní Břežany, 5. května 78, Dolní Břežany, a **oznámeno** bylo dotčeným orgánům a obci Dolní Břežany jednotlivě pořizovatelem oznámením čj. 6146/18 ze **dne 19. prosince 2018**. Současně pořizovatel doručil návrh regulačního plánu veřejnou vyhláškou čj. 6147/18 ze **dne 19. prosince 2018** a zajistil jeho **vystavení** k veřejnému nahlédnutí **po dobu 30 dnů**, a to **od 21. prosince 2018 do 8. února 2019**, s tím, že je možné uplatnit písemně připomínky nejpozději do **dne 8. února 2019**.

Pořizovatel provedl **vyhodnocení společného jednání** a na základě závěrů uvedených ve „*Vyhodnocení společného jednání o návrhu regulačního plánu lokality Z6-2 K Zámecké Oboře*“ zpracoval pořizovatel „*Pokyny pro úpravu návrhu regulačního plánu lokality Z6-2 K Zámecké Oboře po společném jednání*“ a předal je **dne 23. března 2019** projektantovi, Ing. arch. Marku Prchalovi, k provedení úpravy návrhu regulačního plánu před veřejným projednáním.

**Veřejné projednání** návrhu regulačního plánu lokality Z6-2 K Zámecké Oboře z **března 2019** podle § 67 odst. 1 stavebního zákona s výkladem projektanta zhotovitele, Ing. arch. Marka Prchala, nařídil pořizovatel na **6. května 2019 od 16.00 hodin** v zasedací místnosti Obecního úřadu Dolní Břežany, 5. května 78, Dolní Břežany. Veřejné projednání bylo **oznámeno** dotčeným orgánům a obci Dolní Břežany jednotlivě pořizovatelem oznámením čj. 1590/19 ze **dne 3. dubna 2019**. Současně pořizovatel doručil návrh regulačního plánu veřejnou vyhláškou čj. 1591/19 ze **dne 3. dubna 2019** a ode dne vyvěšení veřejné vyhlášky zajistil jeho **vystavení** k veřejnému nahlédnutí minimálně **po dobu 30 dnů**, a to **od 4. dubna 2019 do 13. května 2019**. Veřejného projednání se **nezúčastnil žádný zástupce** přizvaných dotčených orgánů.

Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem, místostarostou Ing. Zdeňkem Kováříkem, **vyhodnotil** podle § 67 odst. 4 stavebního zákona výsledky veřejného projednání **a konstatoval**, že ve stanovené lhůtě **do 7 dnů** ode dne veřejného projednání, tj. do **dne 13. května 2019**, **nebyly uplatněny žádné námítky** dotčených osob (§ 67 odst. 2 stavebního zákona, resp. § 85 odst. 1 a 2 stavebního zákona) **a byly uplatněny 2 připomínky** subjekty uvedenými v § 172 odst. 4 správního řádu. Dotčené orgány uplatnily celkem **8 stanovisek** podle § 67 odst. 2 stavebního zákona.

**Na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání nebyly provedeny žádné úpravy návrhu regulačního plánu z 03/2019** a pořizovatel jej **dne 14. června 2019 předložil společně s odůvodněním a návrhem na vydání regulačního plánu** Zastupitelstvu obce Dolní Břežany podle § 69 odst. 1 stavebního zákona.

### **3. Výsledek posouzení souladu návrhu regulačního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací [§ 68 odst. 4 písm. a) stavebního zákona]**

Soulad návrhu regulačního plánu s Politikou územního rozvoje České republiky, schválenou usnesením vlády České republiky č. 929 ze **dne 20. července 2009**, ve znění aktualizace č. 1 PÚR ČR, schválené usnesením vlády České republiky č. 276 ze **dne 15. dubna 2015** (dále jen „PÚR ČR“), a soulad se Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje, účinnými **dne 22. února 2012**, ve znění 1. aktualizace účinné **dne 26. srpna 2015** a 2. aktualizace účinné **dne 4. září 2018** (dále je

„ZÚR Středočeského kraje“), jako územně plánovací dokumentací vydanou Zastupitelstvem Středočeského kraje, **posoudil pořizovatel s použitím kapitoly b)** „*Vyhodnocení koordinace využívání řešené plochy z hlediska širších územních vztahů, včetně vyhodnocení souladu regulačního plánu s politikou územního rozvoje a zásadami územního rozvoje, souladu s územním plánem, vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území, vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů, vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů*“ textové části odůvodnění návrhu regulačního plánu.

**Regulační plán** není pro území obce Dolní Břežany Středočeským krajem vydán, ZÚR Středočeského kraje nevymezily žádnou plochu či koridor, ve kterých by rozhodování o změnách v území bylo podmíněno vydáním regulačního plánu.

Pro pořizování regulačního plánu je závazný územní plán Dolních Břežan, vydaný dne 16. března 2009 a účinný dne 1. dubna 2009 (dále jen „ÚP Dolních Břežan“), **ve znění změny č. 6**, účinné dne 3. ledna 2018. **Koncepce stanovená územním plánem je dodržena.** Řešené území regulačního plánu leží v obci Dolní Břežany a ÚP Dolních Břežan je vymezuje jako **plochu přestavby lokality Z6-2**. Z hlediska využití plochy je řešené území plochy přestavby lokality Z6-2 zařazeno do plochy „**BI1 – plochy bydlení v rodinných domech 1 (soubory rodinných domů)**“.

**ZÁVĚR: Návrh regulačního plánu je v souladu s Politikou územního rozvoje České republiky, se ZÚR Středočeského kraje a s ÚP Dolních Břežan.**

**4. Výsledek posouzení souladu návrhu regulačního plánu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území [§ 68 odst. 4 písm. b) stavebního zákona]**

Soulad návrhu regulačního plánu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území posoudil pořizovatel s použitím **kapitoly b)** „*Vyhodnocení koordinace využívání řešené plochy z hlediska širších územních vztahů, včetně vyhodnocení souladu regulačního plánu s politikou územního rozvoje a zásadami územního rozvoje, souladu s územním plánem, vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území, vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů, vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů*“ textové části odůvodnění návrhu regulačního plánu.

**ZÁVĚR: Návrh regulačního plánu je v souladu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území.**

**5. Výsledek posouzení souladu návrhu regulačního plánu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů [§ 68 odst. 4 písm. c) stavebního zákona]**

Soulad návrhu regulačního plánu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů posoudil pořizovatel s použitím **kapitoly b)** „*Vyhodnocení koordinace využívání řešené plochy z hlediska širších územních vztahů, včetně vyhodnocení souladu regulačního plánu s politikou územního rozvoje a zásadami územního rozvoje, souladu s územním plánem, vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území, vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů, vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů*“ textové části odůvodnění návrhu regulačního plánu.

**ZÁVĚR: Návrh regulačního plánu je v souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů.**

**6. Výsledek posouzení souladu návrhu regulačního plánu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů [§ 68 odst. 4 písm. d) stavebního zákona]**

Při pořizování návrhu regulačního plánu **byly akceptovány požadavky dotčených orgánů**, které uplatnily ve svých stanoviscích, a to zejména při společném jednání. Pořizovatel vyhodnotil uplatněné stanoviska a připomínky a učinil závěry, které podle jejich charakteru promítl do „*Pokynů pro úpravu návrhu regulačního plánu lokality Z6-2 K Zámecké Oboře po společném jednání*“. Podle těchto pokynů byl **návrh regulačního plánu upraven a dán do souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a stanovisky dotčených orgánů** a následně veřejně projednán podle § 67 odst. 1 stavebního zákona.

**Na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání návrhu regulačního plánu nebyla provedena žádná úprava návrhu regulačního plánu** a takto byl předložen Zastupitelstvu obce Dolní Břežany **dne 14. června 2019 k vydání** podle § 69 odst. 1 stavebního zákona.

Soulad návrhu regulačního plánu s požadavky zvláštních právních předpisů posoudil pořizovatel s použitím **kapitoly b)** „*Vyhodnocení koordinace využívání řešené plochy z hlediska širších územních vztahů, včetně vyhodnocení souladu regulačního plánu s politikou územního rozvoje a zásadami územního rozvoje, souladu s územním plánem, vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území, vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů, vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů*“ textové části odůvodnění návrhu regulačního plánu.

Podrobnosti jsou uvedeny v dokumentech označených jako „*Vyhodnocení společného jednání o návrhu regulačního plánu lokality Z6-2 K Zámecké Oboře*“, „*Pokyny pro úpravu návrhu regulačního plánu lokality Z6-2 K Zámecké Oboře po společném jednání*“ a „*Vyhodnocení veřejného projednání návrhu regulačního plánu lokality Z6-2 K Zámecké Oboře*“, které jsou nedílnou součástí dokladů o pořizování a vydání regulačního plánu.

Při pořizování návrhu regulačního plánu **nebyly řešeny žádné rozpory** postupem podle § 136 odst. 6 správního řádu.

**ZÁVĚR: Návrh regulačního plánu je v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů.**

**7. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení [§ 68 odst. 5 písm. b) stavebního zákona]**

*Komplexní zdůvodnění přijatého řešení zpracoval projektant a je součástí textové části odůvodnění návrhu regulačního plánu v kapitole d)* „*zdůvodnění navržené koncepce řešení a údaje o vlivu záměru na území a o jeho nárocích na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu*“.

**8. Rozhodnutí o námítkách uplatněných k veřejnému projednání návrhu regulačního plánu konanému dne 6. května 2019 a jejich odůvodnění [§ 172 odst. 5 správního řádu]**

Pořizovatel doručil veřejnou vyhláškou, čj. 1591/19 ze dne **3. dubna 2019**, návrh regulačního plánu lokality Z6-2 K Zámecké Oboře z března 2019 a současně oznámil konání veřejného projednání návrhu RP lokality Z6-2 K Zámecké Oboře na **den 6. května 2019 od 16:00 hodin** podle § 67 odst. 1 stavebního zákona. **Veřejného projednání** se vyjma zástupců pořizovatele, projektanta, zhotovitele a výkonného pořizovatele, nezúčastnil žádný zástupce přizvaných dotčených orgánů, za veřejnost se zúčastnila 1 osoba. Pořizovatel ve lhůtě **do 7 dnů** ode dne veřejného projednání, tj. **do 13. května 2019**, dle § 67 odst. 2 stavebního zákona, **neobdržel žádné námítky** dotčených osob uvedených v § 67 odst. 2 stavebního zákona, resp. § 85 odst. 1 a 2 stavebního zákona.

**9. Vyhodnocení připomínek uplatněných ke společnému jednání o návrhu regulačního plánu z prosince 2018 konanému dne 9. ledna 2019** [§ 172 odst. 4 správního řádu]

Pořizovatel doručil podle § 65 odst. 3 stavebního zákona návrh regulačního plánu z prosince 2018 veřejnou vyhláškou, čj. 6147/18 ze dne 19. prosince 2018, s tím, že do 15 dnů ode dne doručení, tj. do **dne 8. února 2019**, mohl každý uplatnit u pořizovatele písemně připomínky. **Pořizovatel** v souladu s § 65 odst. 3 stavebního zákona **obdržel 2 připomínky** osob, jejichž práva, povinnosti nebo zájmy mohou být návrhem regulačního plánu přímo dotčeny podle § 172 odst. 4 správního řádu.

Obecní úřad Dolní Břežany, jako pořizovatel příslušný podle § 6 odst. 2 stavebního zákona, se připomínkami zabýval a ve spolupráci s určeným zastupitelem, místostarostou Ing. Zdeňkem Kovářikem, je vyhodnotil a učinil k nim závěry, které jsou uvedeny v příloze č. 2 „*Vyhodnocení společného jednání o návrhu regulačního plánu lokality Z6-2 K Zámecké Oboře*“ usnesení č. 05B/Z/2019 Zastupitelstva obce Dolní Břežany ze dne **24. června 2019**. **Vyhodnocení připomínek uplatněných k fázi společného jednání pod poř. č. 18 a 21 je uváděno takto:**

údaje o podateli připomínky*)	úplné znění nebo významná část připomínky <i>ke společnému jednání o návrhu RP lokality Z6-2 K Zámecké Oboře z 12/2018 konanému dne 9. ledna 2019</i>	ZÁVĚR A ODŮVODNĚNÍ POŘIZOVATELE
<b>Připomínky právnických a fyzických osob (§ 65 odst. 3 SZ) – 18 a 21 (dle vyhodnocení)</b>		
<p>ČEPS, a.s., odbor Správa energetického majetku a dokumentace – oblast Střed, IČO 25702556, Elektrárenská 774/2, 101 52 Praha 10 (č. 18; D 30. 1. 2019; čj. 0499/19)</p>	<p>Na základě Vaší žádosti Vám <b>sdělujeme</b>, že v místě uvažované akce / stavby, návrhu RP lokality Z6-2 K Zámecké Oboře, <b>se nenachází</b> žádné vedení ani zařízení přenosové soustavy, ani jejich ochranné pásmo. Z hlediska rozvojových zájmů naší společnosti <b>bez připomínek</b>.</p>	_____
<p><b>Povodí Vltavy, státní podnik</b>, závod Dolní Vltava, provozní středisko povrchových a podzemních vod, IČO 70889953, Grafická 429/36, 150 21 Praha 5 (č. 21; D 31. 1. 2019; čj. 0520/19)</p>	<p><b>Návrh RP lokality Z6-2 K Zámecké Oboře – vyjádření správce povodí a oprávněného investora</b> VÚ povrchových vod: <b>DVL_0730 Vltava od toku Sázava po tok Berounka</b> VÚ podzemních vod: <b>62500 Proterozoikum a paleozoikum v povodí přítoků Vltavy</b> Dopisem zn. 6146/18 ze dne 19. 12. 2018 nám bylo oznámeno projednávání návrhu RP lokality Z6-2 K Zámecké Oboře (zhotovitel Ing. arch. Marek Prechal, Brandlova 238/6, 273 43 Buštěhrad, v prosinci 2018). RP řeší pozemek p. č. 99/1 v k. ú. Dolní Břežany, navrhuje jeho parcelaci na čtyři samostatné stavební pozemky určené k výstavbě RD. Objekty budou napojeny na veřejný vodovod a veřejnou splaškovou kanalizaci. Na pozemku dle Centrální evidence vodních toků neprotéká žádný vodní tok, není situován v záplavovém území ani v ochranném pásmu vodních zdrojů. <b>A. Povodí Vltavy, státní podnik, jako oprávněný investor nemá k návrhu RP lokality Z6-2 K Zámecké Oboře námítky.</b> <b>B. Jako příslušný správce povodí, který vykonává správu v dílčím povodí Dolní Vltavy, máme k uvedenému návrhu RP lokality Z6-2 K Zámecké Oboře následující připomínku:</b> 1. Srážkové vody budou u nové zástavby likvidovány v souladu s § 5 vodního zákona, § 20 vyhlášky č. 501/2006 Sb. (resp. č. 431/2012 Sb.), o obecných požadavcích na využívání území a dalšími právními předpisy dle TNV 75 9011 a ČSN 75 9010. Srážkové vody ze střech RD budou vsakovány nebo akumulovány na přilehlých pozemcích, srážkové vody z nových komunikací budou přednostně zasakovány v podélných zasakovacích zatravněných páslech či zasakovacích zařízeních.</p>	<p><b>Připomínka byla akceptována.</b> <i>Podmínky pro likvidaci srážkových vod v řešeném území budou doplněny do textové části návrhu RP lokality Z6-2 K Zámecké Oboře – viz <b>Pokyny</b> (bod SJ*1).</i></p>

údaje o podateli připomínky*)	úplné znění nebo významná část připomínky <i>ke společnému jednání o návrhu RP lokality Z6-2 K Zámecké Oboře z 12/2018 konanému dne 9. ledna 2019</i>	ZÁVĚR A ODŮVODNĚNÍ POŘIZOVATELE
<b>Použité zkratky:</b> *) V kulaté závorce je uvedeno pořadové číslo (č.) připomínky dle „Vyhodnocení společného jednání o návrhu regulačního plánu lokality Z6-2 K Zámecké Oboře“ (z 12/2018), dále datum doručení pořizovateli (D) a číslo jednací, pod kterým bylo podání zapsáno (čj.). <b>Pokyny</b> (bod SJ*x) = pokyny pro úpravu návrhu regulačního plánu lokality Z6-2 K Zámecké Oboře (SJ*číslo bodu) – viz příloha č. 3 usnesení č. 05B/Z/2019 Zastupitelstva obce Dolní Břežany ze dne 24. června 2019. <b>stavební zákon</b> – zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů <b>ÚPD</b> = územně plánovací dokumentace <b>RP</b> = regulační plán <b>ÚP</b> = územní plán <b>ÚSES</b> = územní systém ekologické stability <b>ZPF</b> = zemědělský půdní fond <b>ZÚR</b> = zásady územního rozvoje		

## 10. Vyhodnocení připomínek uplatněných k veřejnému projednání návrhu regulačního plánu konanému dne 6. května 2019 [§ 172 odst. 4 správního řádu]

Pořizovatel doručil veřejnou vyhláškou, čj. 1591/19 ze dne 3. dubna 2019, návrh regulačního plánu lokality Z6-2 K Zámecké Oboře z března 2019 a současně oznámil konání veřejného projednání návrhu regulačního plánu lokality Z6-2 K Zámecké Oboře na den 6. května 2019 od 16:00 hodin podle § 67 odst. 1 stavebního zákona. Veřejného projednání se vyjma zástupců pořizovatele, projektanta, zhotovitele a výkonného pořizovatele, nezúčastnil žádný zástupce přizvaných dotčených orgánů, za veřejnost se zúčastnila 1 osoba. Pořizovatel ve lhůtě do 7 dnů ode dne veřejného projednání, tj. do dne 13. května 2019, dle § 67 odst. 2 stavebního zákona, obdržel 2 připomínky osob, jejichž práva, povinnosti nebo zájmy mohou být návrhem regulačního plánu přímo dotčeny podle § 172 odst. 4 správního řádu, uvedené pod pořadovými č. 9 a 10 vyhodnocení veřejného projednání návrhu regulačního plánu lokality Z6-2 K Zámecké Oboře z března 2019.

Obecní úřad Dolní Břežany jako pořizovatel příslušný podle § 6 odst. 2 stavebního zákona, se připomínkami zabýval a ve spolupráci určeným zastupitelem, místostarostou Ing. Zdeňkem Kováříkem, je vyhodnotil a v souladu s § 67 odst. 4 stavebního zákona k nim učinil závěry, které jsou uvedeny v příloze č. 5 „Vyhodnocení veřejného projednání návrhu regulačního plánu lokality Z6-2 K Zámecké Oboře“ usnesení č. 05B/Z/2019 Zastupitelstva obce Dolní Břežany ze dne 24. června 2019. Vyhodnocení připomínek uplatněných k veřejnému projednání konanému dne 6. května 2019 pod pořadovými čísly 9 a 10 je uváděno takto:

údaje o podateli připomínky*)	úplné znění nebo významná část připomínky <i>(k veřejnému projednání návrhu RP lokality Z6-2 K Zámecké Oboře z 02/2018 konanému dne 6. května 2019)</i>	ZÁVĚR A ODŮVODNĚNÍ POŘIZOVATELE
<b>Připomínky právnických a fyzických osob (§ 65 odst. 3 SZ) – 15 a 16 (dle vyhodnocení)</b>		
<b>Krajská správa a údržba silnic Středočeského kraje, příspěvková organizace,</b> IČO 00066001, Zborovská 81/11, 150 00 Praha 5 <i>(registrovaný oprávněný investor)</i> <i>(č. 9; D 24. 4. 2019; čj. bez)</i>	<b>Návrhu RP lokality Z6-2 K Zámecké Oboře</b> Návrhu RP lokality Z6-2 K Zámecké Oboře (pozemek p. č. 99/1, k. ú. Dolní Břežany) se <b>bezprostředně nedotýká</b> silnic v naší správě. Krajská správa a údržba silnic Středočeského kraje jako správce a zároveň zástupce Středočeského kraje jako vlastníka nemovitostí, tj. silnic II. a III. třídy v k. ú. Dolní Břežany souhlasí s návrhem RP lokality Z6-2 K Zámecké Oboře za předpokladu, že vlivem provádění stavebních prací nedojde k poškození a znečištění silnic v naší správě, včetně součástí a příslušenství silnic. V případě zásahu do tělesa silnic II. a III. třídy musí být předložena projektová dokumentace k vyjádření.	<b>Připomínka vzata na vědomí.</b> <i>Ze strany podatele připomínky se jedná formou sdělení pouze o informaci, která nemá žádnou vazbu na projednávaný návrh RP K Zámecké Oboře, protože řešené území RP K Zámecké Oboře je dopravně napojeno na stávající místní komunikaci, ulici K Zámecké oboře, ve správě obce Dolní Břežany. K dotčení silnic II. a III. třídy ve správě podatele připomínky nedojde. Silnice III/00315 na Libeř je vzdálena 170 m od řešeného území.</i>
<b>Povodí Vltavy, státní podnik,</b> IČO 70889953, závod Dolní Vltava, Grafická 429/36, 150 21 Praha 5 <i>(registrovaný oprávněný investor)</i>	<b>Návrh RP lokality Z6-2 K Zámecké Oboře, obec Dolní Břežany – vyjádření správce povodí a oprávněného investora</b> VÚ povrchových vod: <b>DVL_0730 Vltava od toku Sázava po tok Berounka</b> VÚ podzemních vod: <b>62500 Proterozoikum a paleozoikum v povodí přítoků Vltavy</b>	<b>Připomínka vzata na vědomí.</b> <i>V připomínce její podatel jako oprávněný investor vedený v seznamu oprávněných investorů Krajským úřadem Středočeského kraje pod písm. A uvádí: „nemáme námitek“. V části připomínky pod písm. B uvádí „nemáme žádné při-</i>



údaje o podateli připomínky*)	úplné znění nebo významná část připomínky (k veřejnému projednání návrhu RP lokality Z6-2 K Zámecké Oboře z 02/2018 konanému dne 6. května 2019)	ZÁVĚR A ODŮVODNĚNÍ POŘIZOVATELE
(č. 10; D 10. 5. 2019; čj. 2194/19)	<p>Dopisem zn. 1590/19 ze dne 3. 4. 2019 nám bylo oznámeno veřejné projednávání návrhu RP lokality Z6-2 K Zámecké Oboře (zhotovitel Ing. arch. Marek Prchal, Brandlova 238/6, 273 43 Buštěhrad, v březnu 2019).</p> <p>RP řeší pozemek p. č. 99/1 v k. ú. Dolní Břežany, navrhuje jeho parcelaci na čtyři samostatné stavební pozemky určené k výstavbě rodinných domů. Objekty budou napojeny na veřejný vodovod a veřejnou splaškovou kanalizaci. Srážkové vody ze střech rodinných domů budou vsakovány nebo akumulovány na přilehlých pozemcích, srážkové vody z nových komunikací budou přednostně zasakovány v podélných zasakovacích zatravněných páslech či zasakovacích zařízeních. Na pozemku dle Centrální evidence vodních toků neprotéká žádný vodní tok, není situován v záplavovém území ani v ochranném pásmu vodních zdrojů.</p> <p><b>A.</b> Povodí Vltavy, státní podnik, <b>jako oprávněný investor nemá k návrhu RP lokality Z6-2 K Zámecké Oboře námítky.</b></p> <p><b>B.</b> Jako příslušný správce povodí, který vykonává správu v dílčím povodí Dolní Vltavy, <b>nemáme k uvedenému návrhu RP lokality Z6-2 K Zámecké Oboře žádné připomínky.</b></p>	<p>pomínky“. Pořizovatel vzal podání na vědomí, protože se jedná pouze o informaci oprávněného investora.</p>
<p><b>Použité zkratky:</b></p> <p>*) V kulaté závorce je uvedeno pořadové číslo (č.) připomínky dle „Vyhodnocení veřejného projednání návrhu regulačního plánu lokality Z6-2 K Zámecké Oboře“, dále datum doručení pořizovateli (<b>D</b>) a číslo jednací, pod kterým bylo podání zapsáno (<b>čj.</b>).</p> <p><b>stavební zákon</b> – zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů</p> <p><b>RP</b> = regulační plán <b>lokality Z6-2 K Zámecké Oboře</b> = název regulačního plánu <b>ÚP</b> = územní plán (Dolních Břežan)</p> <p><b>ÚPD</b> = územně plánovací dokumentace <b>ÚSES</b> = územní systém ekologické stability <b>ZPF</b> = zemědělský půdní fond</p>		

## B. GRAFICKÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ

Grafickou část odůvodnění regulačního plánu tvoří výkresy

- a) Koordinační výkres, 1 : 1000
- b) Výkres širších vztahů, 1 : 2000

kteří jsou nedílnou součástí odůvodnění regulačního plánu lokality Z6-2 K Zámecké Oboře.

### Poučení:

Proti opatření obecné povahy č. 1/2019/OOP, tj. proti regulačnímu plánu lokality Z6-2 K Zámecké Oboře, nelze podat opravný prostředek (§ 173 odst. 2 správního řádu).

\* \* \*

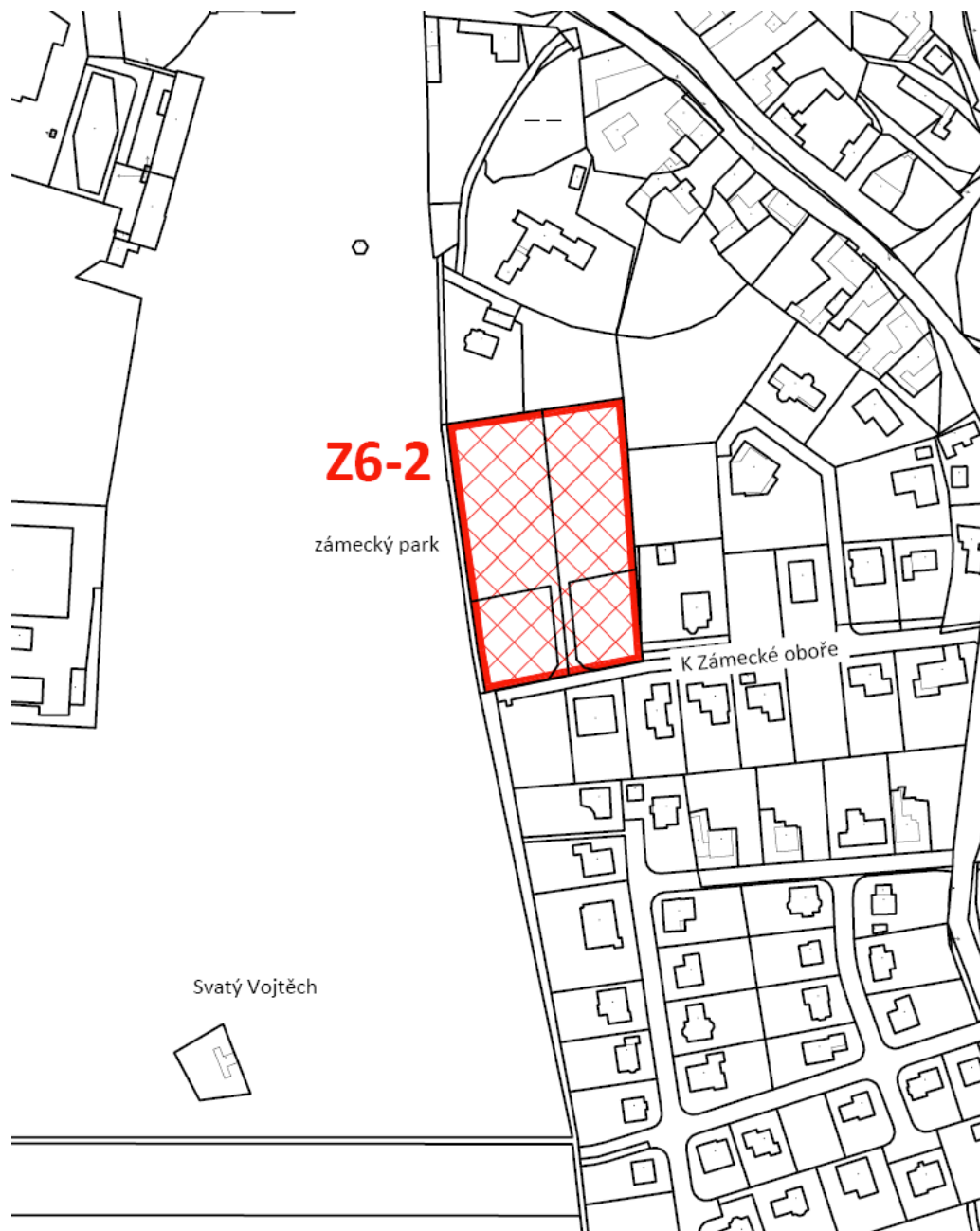
**Ing. Věslav Michalík, CSc.** v. r.  
starosta obce

**Ing. Zdeněk Kovářik** v. r.  
1. místostarosta obce

# ZMĚNA Č. 1 REGULAČNÍHO PLÁNU

lokality Z6-2 K Zámecké Oboře

Obec Dolní Břežany



ČISTOPIS

ZÁŘÍ 2023

**Základní údaje:**

**Pořizovatel:**

Obecní úřad Dolní Břežany, IČO: 241202  
se sídlem 5. května 78, 252 41 Dolní Břežany  
zastoupena Mgr. Matějem Novákem, starostou  
a Ing. Zdeňkem Kovářikem, radním

**Výkonný pořizovatel:**

PRISVICH, s.r.o., IČO: 27101053  
Se sídlem Nad Orionem 140, Sloup, 252 06 Davle  
Kancelář: Zelený pruh 1560/99, 140 02 Praha 4  
e-mail: [prisvich@prisvich.cz](mailto:prisvich@prisvich.cz)  
telefon: 606 638 956

**Zhotovitel a projektant:**

Ing. arch. Marek Prchal  
se sídlem Brandlova 238/6, 273 43 Buštěhrad  
e-mail: [marek.prchal@post.cz](mailto:marek.prchal@post.cz)  
telefon: 736 489 694  
autorizace č. 03563, Česká komora architektů

**Záznam o účinnosti:**

Změnu č. 1 regulačního plánu lokality Z6-2 K Zámecké Oboře vydalo Zastupitelstvo obce Dolní Břežany usnesením č. 05B/Z/2023 ze dne 11.zář 2023 jako opatření obecné povahy č. 1/2023/OOP.

Změna č. 1 regulačního plánu nabyla účinnosti dne: 27.zář 2023

Pořizovatel:  
Obecní úřad Dolní Břežany

Oprávněná osoba pořizovatele:  
Mgr. Matěj Novák, starosta obce

.....  
otisk úředního razítka

.....  
podpis

## **OBSAH**

### **I. Obsah a struktura změny č. 1 regulačního plánu**

#### **(1) Textová část změny č. 1 regulačního plánu**

a) změny v odstavci vymezení řešené plochy - **strana 4**

b)

b1) změny v odstavci podrobné podmínky pro vymezení a využití pozemků,

b2) změny v odstavci druh a účel umísťovaných staveb,

b3) změny v odstavci podmínky pro umístění a prostorové řešení staveb, které nejsou zahrnuty do staveb veřejné infrastruktury, včetně urbanistických a architektonických podmínek pro zpracování projektové dokumentace a podmínek ochrany krajinného rázu (například uliční a stavební čáry, vzdálenost stavby od hranic pozemků a sousedních staveb, půdorysnou velikost stavby podlažnost, výšku, objem a tvar stavby, základní údaje o kapacitě stavby, určení částí pozemku, které mohou být zastavěny, zastavitelnost pozemku dalšími stavbami, barevnost fasád, určení vstupu na pozemek, regulace pro ploty, regulativy pro umístění garáží) - **strana 4**

c)

c2) změny v odstavci podmínky pro napojení staveb na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu - **strana 6**

f) změny v odstavci podmínky pro ochranu veřejného zdraví a pro požární ochranu - **strana 7**

j) změny v odstavci údaje o počtu listů regulačního plánu a počtu výkresů grafické části

#### **(2) Grafická část změny č. 1 regulačního plánu**

a) hlavní výkres

### **II. Obsah odůvodnění změny č. 1 regulačního plánu**

a) údaje o způsobu pořízení regulačního plánu / změny regulačního plánu – **strana 8**

b) vyhodnocení koordinace využívání řešené plochy z hlediska širších územních vztahů, včetně vyhodnocení souladu regulačního plánu s politikou územního rozvoje a zásadami územního rozvoje, a souladu s územním plánem, s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území – **strana 8**

c) údaje o splnění zadání regulačního plánu – **strana 11**

d) zdůvodnění navržené koncepce řešení – **strana 15**

e) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a na pozemky určené k plnění funkce lesa – **strana 17**

f) zhodnocení podmínek pro požární bezpečnost staveb, pro které regulační plán nahrazuje územní rozhodnutí – **strana 17**

g) text s vyznačením změn – **strana 19**

#### **(2) Grafická část odůvodnění změny č. 1 regulačního plánu obsahuje**

a) koordinační výkres

b) výkres širších vztahů dokumentující vazby na sousední území

#### **Přílohy:**

Vyjádření vlastníků infrastruktury – ČEZ Distribuce, a.s., Pražská plynárenská Distribuce, a.s., Technické služby Dolnobřežanska, s.r.o. (provozovatel V+K).

## (1) Textová část regulačního plánu

Textová část regulačního plánu se touto změnou č. 1 mění takto:

V odstavci:

### **a) vymezení řešené plochy**

se text „pozemek p.č. 99/1, k.ú. Dolní Břežany o výměře“ nahrazuje textem „pozemky p.č. 99/1, 99/6, 99/7, 99/8 k.ú. Dolní Břežany o celkové výměře“

V odstavci:

### **b)**

#### **b1) podrobné podmínky pro vymezení a využití pozemků**

v bodě:

##### **b1.1**

se text „stanovuje parcelaci pozemku p.č. 99/1, k.ú. Dolní Břežany“ nahrazuje textem „stanovuje přeparcelaci pozemku p.č. 99/1, 99/6, 99/7, 99/8 k.ú. Dolní Břežany“ a před tečkou na konci věty se doplňuje text „a na pozemek účelové komunikace“.

v bodě:

##### **b1.2**

se text „velikosti nově vzniklých stavebních pozemků 3076m<sup>2</sup>, 2607m<sup>2</sup>, 1249m<sup>2</sup> a 1056m<sup>2</sup>“ nahrazuje textem „velikosti nově vzniklých stavebních pozemků 1046m<sup>2</sup>, 1264m<sup>2</sup>, 2375m<sup>2</sup>, 2858m<sup>2</sup> pro rodinné domy a 433m<sup>2</sup> pro komunikaci“

V odstavci:

### **b2) druh a účel umísťovaných staveb**

v bodě:

##### **b2.1**

se text „předpokládá umístění čtyř samostatných rodinných domů nebo jednoho dvojdomu a dvou samostatných rodinných domů a příslušenství (vjezdů,...“ nahrazuje textem „předpokládá umístění 2 dvojdomů nebo pro jednoho dvojdomu a dvou samostatných rodinných domů a příslušenství (účelové komunikace, vjezdů, ...“

V odstavci:

**b3) podmínky pro umístění a prostorové řešení staveb, které nejsou zahrnuty do staveb veřejné infrastruktury, včetně urbanistických a architektonických podmínek pro zpracování projektové dokumentace a podmínek ochrany krajinného rázu (například uliční a stavební čáry, vzdálenost stavby od hranic pozemků a sousedních staveb, půdorysnou velikost stavby podlažnost, výšku, objem a tvar stavby, základní údaje o kapacitě stavby, určení částí pozemku, které mohou být zastavěny, zastavitelnost pozemku dalšími stavbami, barevnost fasád, určení vstupu na pozemek, regulace pro ploty, regulativy pro umístění garáží)**

v bodě:

b3.1

se text ve druhé závorce „parc. č. 99/1“ nahrazuje textem „parc. č. 99/1, 99/6, 99/7, 99/8“ a dále se doplňuje poslední věta, která zní: „U nové účelové komunikace se uliční čára nestanovuje.“

v bodě:

b3.2

se doplňuje poslední věta, která zní: „U nové účelové komunikace se stavební čára nestanovuje.“

v bodě:

b3.11

se před tečkou na konci poslední věty doplňuje text „a části dvojdomů při společné hranici pozemků“.

v bodě:

b3.13

se původní text „Regulační plán určuje vstup na každý stavební pozemek pro stavbu rodinného domu z veřejné komunikace K Zámecké Oboře. Pozemky v první řadě budou mít vstupy přímo, pozemky v druhé řadě přes soukromou účelovou komunikaci řešenou jako společný přístup pro oba rodinné domy.“ ruší, a nahrazuje se tímto novým textem „Regulační plán určuje vstup na každý stavební pozemek pro stavbu rodinného domu z nové účelové komunikace napojené z veřejné komunikace K Zámecké Oboře. Pozemek při ulici K Zámecké oboře může mít z této komunikace přímý vstup i vjezd.“

v bodě:

b3.14

se text „Vrata oplocení pro pozemky v druhé řadě budou umístěny minimálně 6m od uliční čáry za přípojovacím obloukem společné přístupové komunikace. Oplocení společné hranice pozemků ve druhé řadě v místě společného přístupu se vylučuje.“ ruší a nahrazuje se textem „Oplocení společné hranice pozemků 3 a 4 v místě společného přístupu se vylučuje. Oplocení účelové komunikace v místě napojení na veřejnou komunikaci K Zámecké Oboře se vylučuje. Vjezd na účelovou komunikaci může být omezen závorou (nebo jiným k tomu určeným technickým zařízením jako např. elektromechanickým výsuvným sloupem), která bude umístěna min. 11m od hranice komunikace – ulice K Zámecké oboře. Účelová komunikace bude s omezením přístupu veřejnost s výjimkou možnosti využití části komunikace před závorou jako obratiště pro vozidla svozu TKO, HZS, IZS apod. Možnost využití jako obratiště musí být prověřena i v dalším stupni dokumentace.“

za bod b3.16 se vkládá nový bod, který zní:

b3.17

Stávající oplocení podél ulice K Zámecké oboře včetně přípojkových pilířů plynu a elektrické energie budou nahrazeny novými umístěnými na uliční čáře (tj. mimo pozemky p.č. 459/100 a 459/101 katastrální území Dolní Břežany).

V odstavci:

**c)**

**c2) podmínky pro napojení staveb na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu**

v bodě:

c2.2

se text „Západně položený pozemek při ulici K Zámecké Oboře využije stávající přípojku, ke které bude doplněna vodoměrná šachta. Zbývající pozemky budou napojeny novými vodovodními přípojkami ukončenými ve vodoměrných šachtách umístěných 1m od hranice společné stavebního pozemku a pozemku komunikace. Vodoměrné šachty ve vjezdech budou v pojezdovém provedení.“ nahrazuje textem „Pozemek při ulici K Zámecké Oboře využije stávající přípojku, ke které bude doplněna vodoměrná šachta. Zbývající pozemky budou napojeny novými vodovodními přípojkami ukončenými ve vodoměrných šachtách umístěných 1m od hranice pozemku komunikace K Zámecké Oboře, nestanoví-li provozovatel jinak. Vodoměrné šachty v pojezděných plochách budou v pojezdovém provedení.“

v bodě:

c2.3

se text „Západně položený pozemek v první řadě“ nahrazuje textem „Pozemek při ulici K Zámecké Oboře“

v bodě:

c2.4

se text „Pozemky na západní straně využijí stávajícího přípojkového pilíře SR 502 umístěného na hranici pozemků. Zde budou umístěny i elektroměrové rozvaděče, případně budou využity stávající. Z tohoto přípojkového pilíře bude kabelovou smyčkou připojen nový přípojkový pilíř SS 200 umístěný východně od společné přístupové komunikace v nezaplocené části pozemků. V tomto pilíři budou umístěny elektroměrové rozvaděče pro pozemky na východní straně.“ ruší a nahrazuje textem: „Pozemek při ulici K Zámecké Oboře využije stávajícího přípojkového pilíře SR 502 přeloženého pozemku veřejné komunikace K Zámecké Oboře (tj. mimo pozemek p.č. 459/100). Zde budou umístěny i elektroměrové rozvaděče. Z tohoto přípojkového pilíře bude kabelovou smyčkou připojen nový přípojkový pilíř umístěný na hranici pozemku nové účelové komunikace v neuzavřené části pozemku. U tohoto pilíře budou umístěny elektroměrové rozvaděče pro ostatní pozemky.“

v bodě:

c2.5

se text „Pozemky na západní straně v první řadě využije stávajícího přípojkového pilíře, ve kterém je ukončena stávající plynová přípojka. Zde bude umístěn plynoměr. Ostatní pozemky budou připojeny z nově vybudovaných přípojek s přípojkovými pilíři umístěnými na hranici pozemků u komunikace a v nezaplocené části pozemků.“ nahrazuje textem „Pozemek při ulici K Zámecké Oboře využije stávajícího přípojkového pilíře, ve kterém je ukončena stávající plynová přípojka, přeloženého na hranici pozemku veřejné komunikace K Zámecké Oboře (tj. mimo pozemek p.č. 459/100). Zde bude umístěn plynoměr. Ostatní pozemky budou připojeny

z nově vybudovaných přípojek s přípojkovými pilíři umístěnými na hranici pozemku nové účelové komunikace v neuzavřené části pozemku.“

v bodě:

c2.6

se text: „Stavby rodinných domů budou napojeny na vedení elektronických komunikací. Napojovací bod leží u zdi parku v místě u západního pozemku ve druhé řadě. Alternativně budou pozemky napojeny přes mobilní sítě.“ ruší.

V odstavci:

**f) podmínky pro ochranu veřejného zdraví a pro požární ochranu**

v bodě:

f.2

se text „... z veřejné komunikace K Zámecké Oboře. Pozemky v první řadě budou přístupné přímo. Pozemky v druhé řadě budou přístupné z veřejné komunikace K Zámecké Oboře zpevněným vjezdem charakteru soukromé účelové komunikace o min. šířce 5,5m. Tato komunikace (společný přístup) bude tvořit přístupovou plochu a tato bude ukončena tak, aby vzdálenost nově umístěných rodinných domů od této komunikace byla max. 20m.“ nahrazuje textem „...z veřejné komunikace K Zámecké Oboře a z navazující účelové komunikace o min. šířce 3,0m. Tato komunikace bude tvořit přístupovou plochu a tato bude ukončena tak, aby vzdálenost nově umístěných rodinných domů od této komunikace nebo od navazující pojezdové plochy s parametry pro požární zásah vozidly HZS byla max. 50m.“

V odstavci:

**j) údaje o počtu listů regulačního plánu a počtu výkresů grafické části**

se původní text nahrazuje tímto textem:

Změna č. 1 regulačního plánu obsahuje 7 stran textové části a 1 výkres, odůvodnění obsahuje 17 stran a 2 výkresy, přílohy odůvodnění obsahují 8 stran.

**Ostatní části textové části regulačního plánu zůstávají beze změny.**

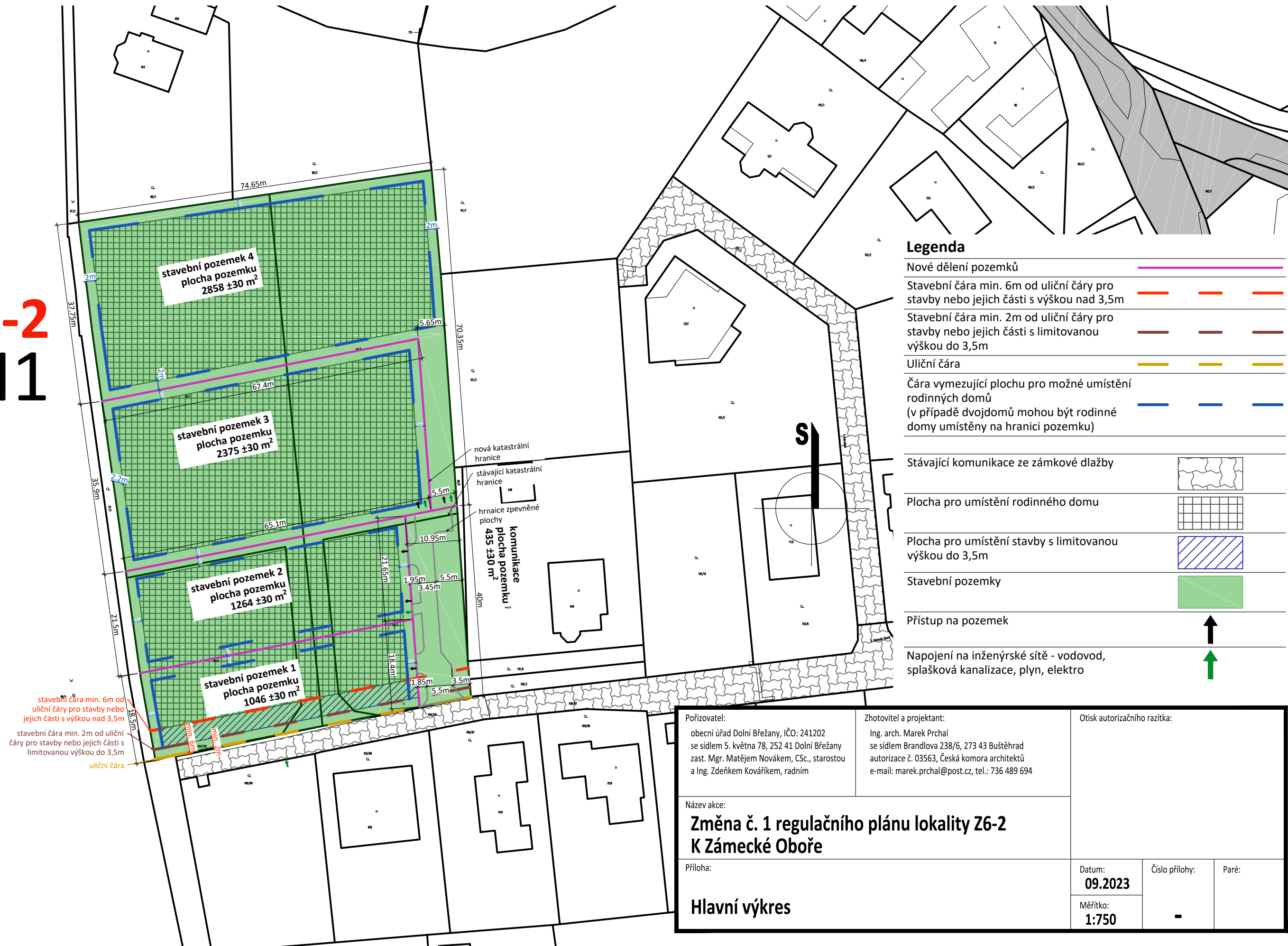
**(2) Grafická část regulačního plánu:**

Grafická část regulačního plánu se touto změnou č. 1 mění takto:

**a)** Hlavní výkres regulačního plánu se nahrazuje v celém rozsahu hlavním výkresem změny č. 1 regulačního plánu.



# Z6-2 BI1



### Legenda

Nové dělení pozemků	
Stavební čára min. 6m od uliční čáry pro stavby nebo jejich části s výškou nad 3,5m	
Stavební čára min. 2m od uliční čáry pro stavby nebo jejich části s limitovanou výškou do 3,5m	
Uliční čára	
Čára vymežující plochu pro možné umístění rodinných domů (v případě dvojdomů mohou být rodinné domy umístěny na hranici pozemku)	
Stávající komunikace ze zámkové dlažby	
Plocha pro umístění rodinného domu	
Plocha pro umístění stavby s limitovanou výškou do 3,5m	
Stavební pozemky	
Přístup na pozemek	
Napojení na inženýrské sítě - vodovod, splašková kanalizace, plyn, elektro	

Pořizovatel: obecní úřad Dolní Břežany, IČO: 241202 se sídlem 5. května 78, 252 41 Dolní Břežany zast. Mgr. Matějem Novákem, CSc., starostou a Ing. Zdeňkem Kovářikem, radním	Zhotovitel a projektant: Ing. arch. Marek Prchal se sídlem Brandlova 238/6, 273 43 Buštěhrad autorizace č. 03563, Česká komora architektů e-mail: marek.prchal@post.cz, tel.: 736 489 694	Otisk autorizačního razítka:
Název akce: <b>Změna č. 1 regulačního plánu lokality Z6-2          K Zámecké Oboře</b>		
Příloha: <b>Hlavní výkres</b>	Datum: <b>09.2023</b>	Číslo přílohy: -
	Měřítko: <b>1:750</b>	Paré:

<p>Poživatel: obecní úřad Dolní Břežany, IČO: 241202 se sídlem 5. května 78, 252 41 Dolní Břežany zast. Mgr. Matějem Novákem, CSc., starostou a Ing. Zdeňkem Kovářikem, radním</p>	<p>Zhotovitel a projektant: Ing. arch. Marek Prchal se sídlem Brandlova 238/6, 273 43 Buštěhrad autorizace č. 03563, Česká komora architektů e-mail: marek.prchal@post.cz, tel.: 736 489 694</p>	<p>Otisk autorizačního razítka:</p>						
<p>Název akce: <b>Změna č. 1 regulačního plánu lokality Z6-2 K Zámecké Oboře</b></p>		<table border="1"> <tr> <td data-bbox="956 1989 1107 2063"> <p>Datum: <b>09.2023</b></p> </td> <td data-bbox="1107 1989 1259 2134" rowspan="2"> <p>Číslo přílohy: <b>-</b></p> </td> <td data-bbox="1259 1989 1407 2134" rowspan="2"> <p>Paré:</p> </td> </tr> <tr> <td data-bbox="956 2063 1107 2134"> <p>Měřítko: <b>-</b></p> </td> </tr> </table>			<p>Datum: <b>09.2023</b></p>	<p>Číslo přílohy: <b>-</b></p>	<p>Paré:</p>	<p>Měřítko: <b>-</b></p>
<p>Datum: <b>09.2023</b></p>	<p>Číslo přílohy: <b>-</b></p>	<p>Paré:</p>						
<p>Měřítko: <b>-</b></p>								
<p>Příloha: <b>Odůvodnění regulačního plánu</b></p>								

## II. Odůvodnění regulačního plánu

### (1) Textová část odůvodnění regulačního plánu

#### a) údaje o způsobu pořízení regulačního plánu / změny regulačního plánu

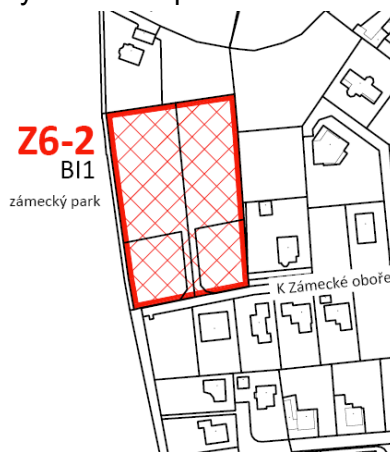
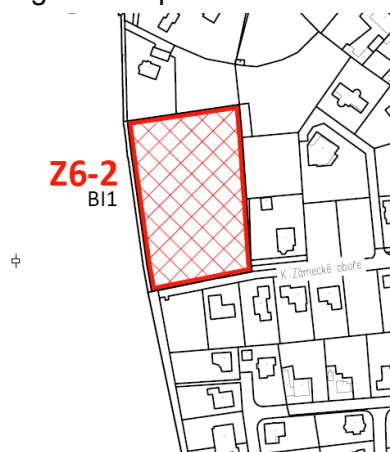
Regulační plán byl částečně naplněn provedením zákresu parcelace pozemku p.č. 99/1 do katastru nemovitostí, kterou vznikly dále pozemky p.č. 99/6, 99/7 a 99/8. Následně přistoupil k realizaci záměru pan Jindřich Ullrich, resp. spol. Realbonex a.s. jako druhý stavebník, který s vlastníkem pozemků panem Michalem Illichem upravili svůj investiční záměr, uzavřeli s obcí dodatek plánovací smlouvy a podali obci podnět k vydání změny č. 1 regulačního plánu na upravený záměr. Změna č. 1 regulačního plánu je pořizována s podnětu.

Změna č. 1 regulačního plánu je zpracována na podkladě zadání, které bylo součástí územního plánu obce Dolní Břežany ve znění změny č. 6 a podle požadavků obce a vlastníka pozemku a stavebníků uvedených ve smlouvě o spolupráci.

**b) vyhodnocení koordinace využívání řešené plochy z hlediska širších územních vztahů, včetně vyhodnocení souladu regulačního plánu s politikou územního rozvoje a zásadami územního rozvoje, souladu s územním plánem, vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území, vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů, vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů**

Regulační plán i tato změna č. 1 regulačního plánu řeší pozemky p.č. 99/1, 99/6, 99/7, 99/8 k.ú. Dolní Břežany o celkové výměře podle údajů z katastru nemovitostí 7988m<sup>2</sup>. Tyto pozemky vznikly po schválení regulačního plánu rozdělením původního pozemku p.č. 99/1 na 4 parcely. Tyto 4 parcely tvoří dnes jednu plochu pod společným oplocením, tj. zatím se na venek projevují jako jeden pozemek.

Grafické zobrazení řešené plochy a rozdělení původního pozemku je zřejmé z obrázků níže: Zobrazení výchozího stavu v původním regulačním plánu      Zobrazení stejné plochy po rozdělení pozemků - výchozí stav pro změnu č. 1 regulačního plánu



Politika územního rozvoje ČR (rozvojová oblast OB 1) ani nadřazená územně plánovací dokumentace ZÚR (ORP Černošice) nevymezují v dotčeném území žádný záměr, který by byl se stanoveným záměrem v rozporu. Koridor pro umístění stavby D175 dle ZÚR – silnice III/0031 a III/10115 Dolní Břežany, obchvat je mimo řešené území. **Změna č. 1 regulačního plánu je v souladu s politikou územního rozvoje ČR i ZÚR Středočeského kraje.**

Územní plán byl po schválení regulačního plánu změněn mimo jiné v rozsahu podmínek prostorového uspořádání.

Základní podmínky prostorového uspořádání uvedené v aktuálním znění územním plánu jsou minimální výměra stavebních parcel min. 800 m<sup>2</sup> pro samostatný rodinný dům (s jedním bytem); min. 1 200 m<sup>2</sup> pro rodinný dvojdům (v každé části s jedním bytem). Minimální výměry jsou ve změně č. 1 regulačního plánu respektovány. Ostatní základní parametry uvedené v územním plánu: koeficient zastavění: max. 20 % plochy pozemku pro vlastní stavbu domu včetně garáže, maximální zastavěná plocha samostatného rodinného domu 240 m<sup>2</sup>, dvojdому 360 m<sup>2</sup>, maximální zastavěná plocha pro rodinný dům o jednom nadzemním podlaží (dům typu bungalow, bez obytného podkroví) je 280 m<sup>2</sup> včetně garáže, min. 70 % plochy pozemku nebude zastavěno a bude využito pro užitkovou nebo okrasnou zeleň, a výškové omezení: domy s plochou střechou: dvě nadzemní podlaží, výška atiky max. 7,5 m od nejnižšího rostlého terénu; domy se sedlovou střechou (nebo ustupujícím podlažím): 1 podlaží + podkroví (nebo ustupující podlaží), výška římsy max. 6 m a max. výška hřebene 9 m od nejnižšího rostlého terénu, zástavba na plochách nepřekročí výškovou hladinu 7 m (domy s plochou střechou), resp. 9 m (domy se sedlovou střechou), měřeno od úrovně veřejného prostranství, k němuž je orientované průčelí stavby, nebo v případě ztížených terénních podmínek od úrovně rostlého terénu při hraně obdobně orientovaného průčelí; tuto výšku mohou na těchto stavbách překročit pouze technická zařízení, např. stožáry, antény, fotovoltaická zařízení, komíny, a drobné architektonické prvky jsou ve změně č. 1 regulačního plánu respektovány a neměněny.

Územní plán dále stanovuje další nové podmínky: stání pro osobní automobily: u každého rodinného domu musí být na vlastním pozemku min. 2 stání pro osobní automobil, z toho 1 stání v garáži nebo garážové pergole (má-li RD více bytových jednotek, tak musí být min. 2 stání na 1 b.j., z toho vždy 1 stání v garáži nebo garážové pergole) ♣ pozemky budou oploceny vůči veřejným prostorům ♣ Nová výstavba je podmíněna existencí inženýrských sítí (napojení na splaškovou kanalizaci včetně dostatečně kapacitní ČOV, v případě vodovodu zajištění dostatečné kapacity vodojemu, a zpevněných komunikací s bezprašným povrchem v předmětném území. ♣ likvidace dešťových vod ze střech a zpevněných ploch je nezbytná na vlastních pozemcích.

Oplocení bude mít podezdívku a sloupky, mezi sloupky budou výplně. Průměrná výška podezdívky nad terénem (od úrovně přilehlého chodníku a vnější komunikace) u hranice pozemku bude v rozmezí 0,30 až 0,60 m. Podezdívka nesmí být více než 1/3 celkové výšky plotu. Maximální výška celková (tzn. podezdívka + výplň) plotu v nejvyšším místě bude do 1,80 m od úrovně terénu daného přilehlou veřejnou komunikací. Maximální pohledová šířka (v pohledu z ulice) sloupku je 0,40 m. Výjimku mohou tvořit sloupy a sloupky s vestavěnými přípojkovými skříněmi. - Výplně oplocení budou „průhledné“. Plocha výplně oplocení bude průhledná v rozsahu minimálně 40% z celkové plochy výplně, tzn. že konstrukce výplně a další pevné neprůhledné části budou tvořit maximálně 60% z celkové plochy výplně. Materiál výplní oplocení včetně vrat a vrátek bude dřevo, plast, kov, sklo (i umělé), polykarbonáty nebo jejich kombinace. Uplatnění plných výplní je přípustné pouze v odůvodněných případech vůči

frekventovaným komunikacím za účelem ochrany proti hluku a vždy pouze se souhlasným stanoviskem obce. - Celobetonové nebo plně vyzdívané ploty se nepovolují.

Barevné řešení: Barva střešní krytiny, fasády ani oken a dveří se nepředepisují, barevnost musí ale vycházet z tradiční barevnosti a barevnosti odpovídající použitým materiálům. To vylučuje použití ostrých a pronikavých barev a lesknoucích se barevných nátěrů. Odlišné nátěry částí objektů (např. přízemí pro obchodní plochy), které by nebyly v souladu s převažujícím charakterem budovy, jsou nepřípustné.

Vymezené stavební pozemky umožňují umístění staveb rodinných domů včetně podmiňujících a souvisejících staveb za dodržení regulativů územního plánu.

#### **Změna č. 1 regulačního plánu je v souladu s územním plánem.**

Odsouhlasením záměru vlastníka pozemku v rámci uzavřené smlouvy s obcí a pořizováním změny č. 1 regulačního plánu obcí je zajištěno splnění veřejných zájmů v tomto území. Stanovením architektonických a urbanistických regulativů, jednoznačným vymezením stavebních pozemků, jejich velikosti a způsobu zástavby včetně její kapacity je zajištěna ochrana architektonických a urbanistických hodnot v území a tedy i **zajištěn soulad s cíli a úkoly územního plánování.**

Změna č. 1 regulačního plánu v souladu s § 61 odst. 1 stavebního zákona stanovuje požadavky na parcelaci, architektonické a urbanistické řešení rodinných domů a požadavky pro napojení pozemků na komunikace a na inženýrské sítě. Umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury a vymezení veřejně prospěšné stavby nebo veřejně prospěšná opatření není předmětem změny č. 1 regulačního plánu, v území se nevymezuje. Změna č. 1 regulačního plánu je vypracována podle § 61 odst. 3 stavebního zákona v souladu s přílohou č. 11 vyhlášky č. 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti. Podnět k pořízení změny č. 1 regulačního plánu byl podán podle § 64 odst. 1 stavebního zákona a obsahuje požadované náležitosti. Rozdělení pozemku pro výstavbu rodinných domů, vymezením rozdělených pozemků a možnost umístění budoucích rodinných domů na těchto pozemcích je v souladu s požadavky vyhlášky č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území. **Změna č. 1 regulačního plánu je v souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů.**

Při zpracování změny č. 1 regulačního plánu ve znění změny č. 1 byly dotčeny požadavky požární ochrany, silničního zákona, zákona o bezpečnosti provozu na pozemních komunikacích, zákona o veřejných vodovodech a kanalizacích, energetického zákona, zákona o elektronických komunikacích apod. Zpracováním změny č. 1 regulačního plánu bylo prověřeno, že není nutné řešit opatření pro ochranu veřejného zdraví, byly stanoveny podmínky pro zajištění požadavků požární ochrany, byly vytvořeny předpoklady pro připojení pozemků ke komunikaci a připojení pozemků na inženýrské sítě. **Změna č. 1 regulačního plánu je v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů.** Případné požadavky všech dotčených orgánů budou zpracovány na podkladě stanovisek dotčených dotčených orgánů, které budou uplatněny.

### c) údaje o splnění zadání regulačního plánu

Územní plán obce Dolní Břežany v části AI1. obsahuje Obecné požadavky - pro všechny lokality. Obecné požadavky byly stanoveny v době zpracování původního územního plánu, kdy požadavky směřovaly především na řešení nových lokalit na „zelené louce“ bez jakékoliv technické a dopravní infrastruktury. Aktuální znění podstatné pro posouzení změny č. 1 regulačního plánu vyplývá z aktuálního a platného znění územního plánu.

Pro všechny lokality platí následující návrh zadání regulačního plánu:

a) Vymezení řešeného území: Dotčené rozvojové lokality jsou definovány v územním plánu obce a dále jsou vymezeny grafickou přílohou B1. Výkres základního členění území.

*Změna č. 1 regulačního plánu vymezení řešené lokality územním plánem respektuje.*

b) Požadavky na vymezení pozemků a jejich využití: Funkční využití řešeného území je územním plánem stanoveno pro obytnou zástavbu v souborech rodinných domů, doprovodnou izolační zeleň a dopravní obslužnost. Minimálně 19 % řešeného území bude použito na veřejný prostor. Budou stanoveny podmínky pro umístění: - vjezdů, - uliční čáry, - definování nároží pro umístění staveb.

*Změna č. 1 regulačního plánu řeší vznik pozemků pro výstavbu rodinných domů. S ohledem na existenci stávající veřejné komunikace není potřeba vymezovat další veřejná prostranství, což se promítlo do schváleného regulačního plánu. Z důvodu změny parcelace je navržen změnou č. 1 regulačního plánu přístup na 3 pozemky prostřednictvím veřejně přístupné účelové komunikace. Předpokládá se, že tato účelová komunikace se v budoucnu nestane majetkem obce a veřejný přístup bude omezen stanovením místní úpravy nebo jiným opatřením silničního úřadu. Regulační plán ve znění změny č. 1 definuje přístupy na pozemky, tedy umístění vjezdů i uliční čáru. V řešeném území nevzniká nároží veřejných komunikací, které by bylo nutné regulačním plánem blíže definovat ani nenavrhuje urbanistický typ zástavby, ve kterém by se požadavky na nároží mohly uplatnit.*

c) Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území: Prvořadým úkolem regulačního plánu je vytvoření předpokladů pro takovou novou zástavbu dosud nezastavěného území, která jednak zajistí výstavbu rodinných domů s dostatkem veřejné zeleně a veřejného prostoru a jednak vhodným způsobem obohatí a dotvoří charakter sídla obce Dolní Břežany jakožto přirozeného centra regionu mezi pravým břehem řeky Vltavy a regionem Jesenicka, do nějž bude toto nově zastavované území co nejvíce organicky napojeno. Regulační plán stanoví podmínky souladu s okolní zástavbou a napojení na její strukturu, vč. podmínek pro případnou přestavbu území v souladu s jeho hodnotami.

*Změnou č. 1 regulačního plánu se vliv na ochranu a rozvoj hodnot nemění.*

d) Požadavky na veřejně prospěšné stavby a na veřejně prospěšná opatření:

*Beze změny.*

e) Požadavky na asanace:

*Beze změny.*

f) Další požadavky vyplývající z územně analytických podkladů a ze zvláštních právních předpisů (např. požadavky na ochranu veřejného zdraví, civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu, ochrany ložisek nerostných surovin, geologické stavby, území ochrany před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy): Pro řešené území platí obecně požadavky uvedené v územně analytických podkladech, popř. ve zvláštních právních předpisech, pokud se některý ze sledovaných jevů v území uplatní.

*Beze změny.*

g) Výčet druhů územních rozhodnutí, které regulační plán nahradí: Regulační plán nahradí v řešených lokalitách 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, kanalizačních řadů, řadů STL plynovodu, TS a rozvodů NN, veřejného osvětlení, sdělovacích kabelů,

Regulační plán nenahradí územní rozhodnutí o umístění inženýrských sítí mimo vlastní řešenou lokalitu. Jde o stavby přírodních vodohospodářských, popřípadě energetických sítí (vodovodní zásobovací řad, kanalizační řad, popřípadě přeložky el. VN vedení).

*Změna č. 1 regulačního plánu nahrazuje pouze územní rozhodnutí o dělení pozemků.*

h) Případný požadavek na posuzování vlivu záměru obsaženého v regulačním plánu na životní prostředí podle zvláštního předpisu, včetně případného požadavku na posouzení vlivů záměru na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast: Řešení regulačního plánu nebude mít negativní vliv na udržitelný rozvoj území, řešení nevyvolává potřebu zpracování vyhodnocení z hlediska vlivů na životní prostředí. Území řešené regulačním plánem nezasahuje do evropsky významných lokalit nebo ptačích oblastí.

*Beze změny.*

i) Požadavky na plánovací smlouvu a dohodu o parcelaci: Vydání regulačního plánu je podmíněno uzavřením plánovací smlouvy o spoluúčasti žadatele o vydání regulačního plánu (dále jen „žadatel“) na vybudování nové nebo úpravách stávající veřejné infrastruktury v rozsahu přílohy č. 13 vyhlášky č. 500/2006 Sb. V případě, že k pozemkům v ploše řešené regulačním plánem nemá žadatel potřebné právo, doloží dohodu o parcelaci zpracovanou dle přílohy č. 12 vyhlášky č. 500/2006 Sb., tento požadavek se neuplatní, pokud lze pozemky vyvlastnit nebo vyměnit.

*Žadatel uzavřel s obcí smlouvu o spolupráci pro změnu č. 1 regulačního plánu, která řeší obdobnou problematiku jako výše citované ustanovení.*

j) Požadavky na uspořádání obsahu návrhu regulačního plánu a obsahu jeho odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení: Zpracování návrhu regulačního plánu a jeho odůvodnění je požadováno v minimálním obsahu stanoveném přílohou č. 11 vyhlášky č. 500/2006 Sb. a v počtu 4 vyhotovení. Výkresy grafické části jsou zpracovány v měřítku 1 : 1000, kromě hlavního výkresu, který z důvodu přehlednosti má měřítko 1:500.

*Změna č. 1 regulačního plánu požadavky splňuje.*

Změnou č. 6 územního plánu byly pro lokalitu Z6-2 – K Zámecké Oboře stanoveny níže uvedené zvláštní (specifické) požadavky. Tyto požadavky vznikaly v době, kdy původní vlastník pozemků měl odlišný záměr od záměru zpracovávaného pořizovaným regulačním plánem. Předmětem původního záměru byl návrh nové páteřní komunikace a parcelace předmětného pozemku spolu se sousedním nezastavěným pozemkem na cca 8 až 10 parcel o velikosti cca 800m<sup>2</sup>. Po změně vlastníka pozemku došlo mezi vlastníkem pozemku a obcí k uzavření dohody o jiném způsobu využití plochy řešené regulačním plánem.

a) Požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb: Na pozemcích určených pro zástavbu rodinnými domy bude navrženo oddělení pozemků pro systém individuální zástavby na jednotlivých parcelách obslužených vnitřními komunikacemi. Plocha určená k zástavbě rodinnými domy po odečtení plochy pro veřejný prostor bude výhradně využita pro individuální rodinné domy. Budou stanovena a projednána přesná regulativa zahrnující procento zastavitelnosti parcel, podlažnost, sklon a typy střech, barevnost fasád. Určujícím pro umístění staveb bude stanovení stavební čáry, určení vstupu na pozemek a způsob připojení na inženýrské sítě. Dále budou stanovena přesná regulativa pro ploty do veřejných prostor a přesná regulativa pro umístění garáží.

*Změnou č. 1 regulačního plánu bylo stanoveno dělení pozemků pro rodinné domy a pro novou účelovou komunikaci. Ve vztahu k této komunikaci byly upřesněny požadavky na uliční a stavební čáru a to tak, že se k této komunikaci nestanovuje. Je upřesněna stavební čára pro rodinné dvojdomy, které se z povahy jejich urbanistického umístění se mohou dotýkat společné hranice pozemku. Byla dodefinována prostorová poloha obratiště na nové účelové komunikaci a podmínky k umístění závory nebo jiné zábrany na účelové komunikaci*

Grafické zobrazení uliční a stavební čáry je zřejmé z obrázků níže:

Zobrazení v původním regulačním plánu

Změna č. 1 regulačního plánu



Maximální půdorysná velikost staveb je dána územním plánem (aktualizovaný text po změně územního plánu): maximální zastavěná plocha samostatného rodinného domu je 240 m<sup>2</sup>, dvojdomu 360 m<sup>2</sup> a přízemního bungalovu 280m<sup>2</sup>. S ohledem na umístění řešené plochy v lokalitě zastavěné rodinnými domy bez podrobnější regulace, další regulace není stanovena. Maximální podlažnost a maximální výška stavby je dána územním plánem: Domy s plochou střechou: dvě nadzemní podlaží, výška atiky max. 7,5 m od nejnižšího rostlého terénu; domy se sedlovou střechou (nebo ustupujícím podlažím): 1 podlaží + podkroví (nebo ustupující podlaží), výška římsy max. 6 m a max. výška hřebene 9 m od nejnižšího rostlého terénu. Zástavba na plochách nepřekročí výškovou hladinu 7 m (domy s plochou střechou), resp. 9 m (domy se sedlovou střechou), měřeno od úrovně veřejného prostranství, k němuž je orientované průčelí stavby, nebo v případě ztížených terénních podmínek od úrovně rostlého terénu při hraně obdobně orientovaného průčelí; tuto výšku mohou na těchto stavbách překročit pouze technická zařízení, např. stožáry, antény, fotovoltaická zařízení, komíny, a drobné architektonické prvky. Další podmínky: stání pro osobní automobily: u každého rodinného domu musí být na vlastním pozemku min. 2 stání pro osobní automobil, z toho 1 stání v garáži nebo garážové pergole (má-li RD více bytových jednotek, tak musí být min. 2



stání na 1 b.j., z toho vždy 1 stání v garáži nebo garážové pergole) ♣ pozemky budou oploceny vůči veřejným prostorům ♣ Nová výstavba je podmíněná existencí inženýrských sítí (napojení na splaškovou kanalizaci včetně dostatečně kapacitní ČOV, v případě vodovodu zajištění dostatečné kapacity vodojemu, a zpevněných komunikací s bezprašným povrchem v předmětném území. ♣ likvidace dešťových vod ze střech a zpevněných ploch je nezbytná na vlastních pozemcích.

Oplocení bude mít podezdívku a sloupky, mezi sloupky budou výplně. Průměrná výška podezdívky nad terénem (od úrovně přilehlého chodníku a vnější komunikace) u hranice pozemku bude v rozmezí 0,30 až 0,60 m. Podezdívka nesmí být více než 1/3 celkové výšky plotu. Maximální výška celková (tzn. podezdívka + výplň) plotu v nejvyšším místě bude do 1,80 m od úrovně terénu daného přilehlou veřejnou komunikací. Maximální pohledová šířka (v pohledu z ulice) sloupku je 0,40 m. Výjimku mohou tvořit sloupy a sloupky s vestavěnými přípojkovými skříněmi. - Výplně oplocení budou „průhledné“. Plocha výplně oplocení bude průhledná v rozsahu minimálně 40% z celkové plochy výplně, tzn. že konstrukce výplně a další pevné neprůhledné části budou tvořit maximálně 60% z celkové plochy výplně. Materiál výplní oplocení včetně vrat a vrátek bude dřevo, plast, kov, sklo (i umělé), polykarbonáty nebo jejich kombinace. Uplatnění plných výplní je přípustné pouze v odůvodněných případech vůči frekventovaným komunikacím za účelem ochrany proti hluku a vždy pouze se souhlasným stanoviskem obce. - Celobetonové nebo plně vyzdívané ploty se nepovolují.

Barevné řešení: Barva střešní krytiny, fasády ani oken a dveří se nepředepisují, barevnost musí ale vycházet z tradiční barevnosti a barevnosti odpovídající použitým materiálům. To vylučuje použití ostrých a pronikavých barev a lesknoucích se barevných nátěrů. Odlišné nátěry částí objektů (např. přízemí pro obchodní plochy), které by nebyly v souladu s převažujícím charakterem budovy, jsou nepřípustné.

Změna č. 1 regulačního plánu určuje vstup na každý pozemek pro stavbu rodinného domu z nové účelové komunikace napojené z veřejné komunikace K Zámecké Oboře. Pozemek při ulici K Zámecké oboře může mít z této komunikace přímý vstup i vjezd.

Nově je doplněna regulace pro oplocení: Oplocení účelové komunikace v místě napojení na veřejnou komunikaci se vylučuje. Vjezd na komunikaci může být omezen závorou (nebo jiným k tomu určeným technickým zařízením jako např. elektromechanickým výsuvným sloupem), která bude umístěna min. 11m od hranice veřejné komunikace K Zámecké Oboře. Účelová komunikace bude s omezením přístupu veřejnost s výjimkou možnosti využití části komunikace před závorou jako obratiště pro vozidla svozu TKO, HZS, IZS apod. Oplocení společné hranice pozemků 3 a 4 v místě společného přístupu se vylučuje.

b) Požadavky na řešení veřejné infrastruktury: Zásadním požadavkem regulačního plánu je realizace plného infrastrukturního zainvestování všech budoucích stavebních pozemků a komfortní dopravní obslužnosti včetně řešení problematiky dopravy v klidu. Stanoví se tyto požadavky na vybudování sítí veřejné infrastruktury: Komunikace: obslužná komunikace propojí lokalitu s ul. K Zámecké Oboře a V Zahradách. Komunikace bude navržena jako obytná zóna v uličním prostoru šířky 9 m; minimální šířka vozovky v zúžení 4,5 m, jinak 6 m; průjezd do ul. V Zahradách nebude omezen. Bude navrženo pěší propojení do zámeckého parku v minimální šířce 3,5 m. Kanalizace: bude řešena jako oddílná splašková kanalizace tlaková do ul. K Zámecké Oboře. Vodovod: bude napojen na stávající vodovodní řád (PE90) v ul. K Zámecké Oboře a zokruhován do ul. V Zahradách. Elektřina: požadavky se nestanovují. Veřejné osvětlení: VO bude řešeno jednotně stejným typem stožárů jako v ul. V Zahradách nebo obdobným, v případě, že stejný typ stožárů nebude dostupný. Dále

bude řešeno odvodnění dešťových vod - vsakem v zelených pásích, přepady do příkopu podél parku; budou uloženy datové a telefonní sítě.

*Stanoveným řešením parcelace ve změně č. 1 regulačního plánu vznikají 4 parcely pro rodinné domy a nová účelová komunikace. Pozemky rodinných domů jsou napojeny na tuto novou komunikaci a přilehlý pozemek k ulici K Zámecké Oboře může být k této komunikaci připojen samostatným vjezdem. Komunikace bude veřejná, ale s ohledem na její charakter nebude převáděna do majetku obce a zůstane v majetku vlastníků obsluhovaných nemovitostí. Komunikace bude veřejná, ale předpokládá se omezení veřejného přístupu správním rozhodnutím dle potřeby v budoucnu. S ohledem na povahu komunikace nepředepisuje změna č. 1 regulačního plánu zřízení jejího veřejného osvětlení.*

Regulační plán ve znění změny č. 1 splňuje zadání stanovené územním plánem obce. V případě odlišného řešení je odlišné řešení zdůvodněno výše. Odlišné řešení je vyvoláno především parcelací území na pouhé čtyři stavební pozemky pro rodinné domy a účelovou komunikaci. Toto řešení nebylo při stanovení zadání v územním plánu předpokládáno.

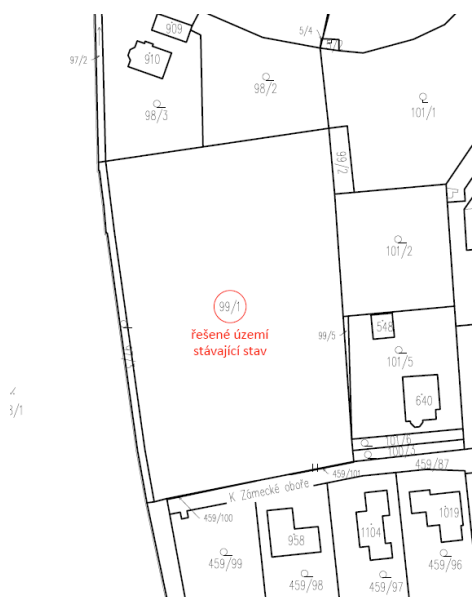
Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů a vyhodnocení pokynů pro případné přepracování regulačního plánu (§ 69 odst. 3 stavebního zákona) bude doplněno v případě obdržení stanovisek dotčených orgánů s jejich požadavky, po zjištění rozporů a po obdržení pokynů od zastupitelstva obce.

#### **d) zdůvodnění navržené koncepce řešení a údaje o vlivu záměru na území a o jeho nárocích na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu**

Navržená koncepce plochy řešené změnou č. 1 regulačního plánu vychází ze záměru vlastníka pozemku schváleného obcí. Řešená plocha tvoří v současné době jednu plochu uvolněnou demolicí předchozích staveb zapsaných v katastru nemovitostí jako občanská vybavenost (tzv. brownfield). Plocha byla po schválení regulačního plánu rozdělena v katastru nemovitostí zapsanými pozemky p.č. 99/1, 99/6, 99/7, 99/8, na kterých nebyla dle prováděna žádná stavební činnost.

##### **Řešené území – stav v katastrální mapě katastru nemovitostí**

Výchozí stav pro původním regulačním plánu



Výchozí stav pro změnu č. 1 regulačního plánu



Změna č. 1 regulačního plánu stanovuje změnu parcelace těchto pozemků na čtyři samostatné stavební pozemky určené k výstavbě rodinných domů a pozemek pro přístupovou účelovou komunikaci o šířce uličního prostoru cca 10m. Stanovená parcelace předpokládá umístění jednoho dvojdomu a dvou samostatných rodinných domů nebo dvou dvojdomů, přístupové veřejné účelové komunikace a příslušenství (vjezdů, přípojek na inženýrské sítě a drobných staveb na pozemcích rodinných domů souvisejících s bydlením).

Změna č. 1 regulačního plánu stanovuje velikosti nově vzniklých parcel 1046m<sup>2</sup>, 1264m<sup>2</sup>, 2375m<sup>2</sup>, 2858m<sup>2</sup> pro rodinné domy a 435m<sup>2</sup> pro komunikaci s tolerancí +- 30m<sup>2</sup> s tím, že přesné výměry budou stanoveny geometrickým plánem na dělení pozemku.

Řešené území – nová parcelace (přeparcelace) v katastrální mapě katastru nemovitostí  
Stávající parcelace (dle regulačního plánu)      Změna parcelace dle změny č. 1  
regulačního plánu



Dispoziční řešení nově vzniklých stavebních pozemků vychází z proporcí původního obdélníkového pozemku. Dva nejbližší pozemky ke komunikaci K Zámecké oboře jsou stavební pozemky o menší velikosti s tvarem charakteristickým pro možnost umístění dvojdomu. Druhé dva stavební pozemky jsou nadstandardní velikosti, které jsou určeny pro samostatné domy nebo pro dvojdom. Pozemky mají zřízený přístup účelovou komunikací při východní straně řešeného území. Šířka pozemku ~~neveřejné~~ účelové komunikace vytvářející přístup je cca 10m, což umožňuje zřízení nadstandardní společné soukromé přístupové komunikace (účelová komunikace s omezením veřejného přístupu dle silničního zákona) Regulační plán nevymezuje žádná jiná veřejná prostranství, veřejnou zeleň ani jiné veřejné prostory.

Způsob napojení na inženýrské sítě se nemění. Změna č. 1 regulačního plánu nadále nebude uvádět konkrétní hodnoty hlavního jističe pro dodávku elektrické energie. Stávající veřejná dopravní ani technická infrastruktura nevyžaduje v souvislosti se stanoveným záměrem žádné úpravy. Způsob připojení na vodovod a kanalizaci byl konzultován s provozovatelem Technické služby Dolnobřežanska s.r.o. panem Vladislavem Černým v lednu 2023. Podmínky připojení byly stanoveny na základě návrhu smlouvy o smlouvě budoucí o připojení lokality č. 23\_SOBS01\_4122106647. Možnost připojení pozemků na plynovod je potvrzena ve stanovisku Pražské plynárenské distribuce, a.s. zn. 2023/OSDS/00507 ze dne 25.1.2023. Napojení na síť elektronických komunikací s ohledem na možnost bezdrátového napojení není změnou č. 1 regulačního plánu řešeno.

Stanovené řešení změnou č. 1 regulačního plánu je pro územní vhodné, protože má příznivý dopad na okolí i na životní prostředí. Minimální počet stavebních pozemků nezvyšuje podstatným způsobem nároky na dopravu, není nutné stavět další místní komunikace ani veřejné inženýrské sítě, tedy není nutné zajišťovat jejich správu, provoz a údržbu. Nadstandardně velké stavební pozemky zajistí vyšší podíl zeleně a příznivější podmínky pro životní prostředí všech obyvatel lokality.

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

Bez vlivu.

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

Změna č. 1 regulačního plánu nenahrazuje územní rozhodnutí o umístění žádné stavby. Novou parcelací (přeparcelací) území je nutné zajistit i splnění požadavků požární ochrany pro možnost umístění staveb rodinných domů na takto vzniklých pozemcích s ohledem na změnu v přístupu na pozemky.

Vzhledem ke změně územního plánu byly aktualizovány požadavky na požární ochranu pro rodinné domy o větší zastavěné ploše.

Požadavky na zásobování požární vodou jsou dány ČSN 73 0873 Požární bezpečnost staveb – Zásobování požární vodou:

Čl. 5.5 a Tabulka 2: Hydranty se osazují na vodovodním potrubí o min. světlosti DN 80 pro rodinné domy do zastavěné plochy menší než 200m<sup>2</sup> na vodovodním potrubí o min. světlosti DN 100 pro rodinné domy do zastavěné plochy větší než 200m<sup>2</sup>. Odběr vody 4 l/s pro rychlost 0,8m/s a 6 l/s pro rychlost 0,8m/s. U nejnepříznivěji umístěného hydrantu musí být zajištěn statický přetlak 0,2 MPa. V případě nedosažení požadovaných parametrů je možné požární vodu zajistit z požární nádrže umístěné na pozemku rodinného domu.

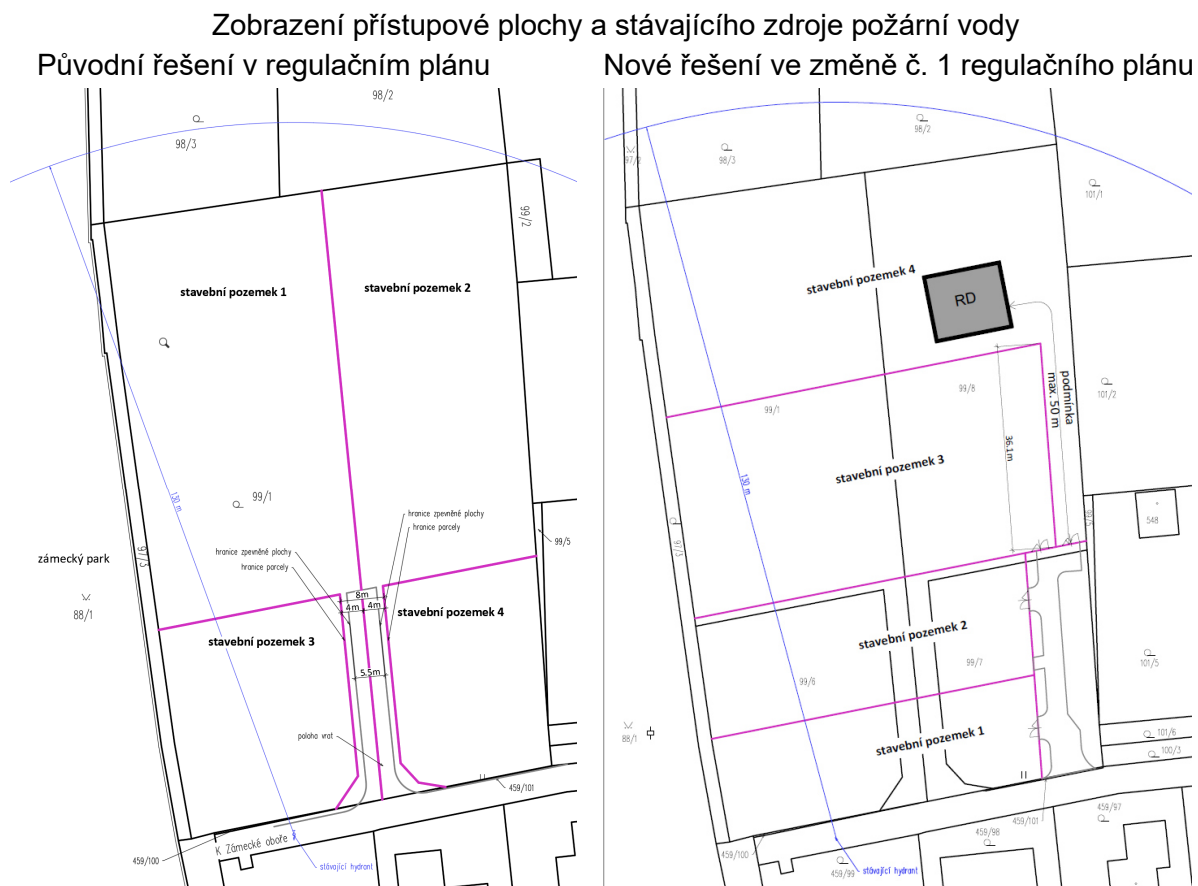
Požadavky pro zásobování požární vodou jsou splněny stávajícím vodovodním řadem (případně požární nádrží – určí požárně bezpečnostní řešení příslušného domu) a hydrantem v komunikaci K Zámecké Oboře.

Pozemky pro budoucí rodinné domy umožňují zásah jednotek HZS. Dle ČSN 73 0833 Požární bezpečnost staveb – Budovy pro bydlení a ubytování:

Čl. 4.4.1 Ke každé budově nebo souvislé skupině budov skupiny OB1 musí vést přístupová komunikace (alespoň zpevněná pozemní komunikace) se šířkou jízdního pruhu min. 3m umožňující příjezd požárních vozidel a končící nejvýše ve vzdálenosti 50m od vchodů do objektů.

Za přístupovou plochu se uvažuje nejméně jednopruhová silniční komunikace. 12.2.3 Je-li přístupová komunikace navržena jako jednopruhová, musí být zajištěn zákaz odstavení a parkování vozidel. Každá neprůjezdná jednopruhová vozovka delší než 50m musí mít na konci smyčkový objezd nebo plochu umožňující otáčení vozidla.

Objekt přiléhající přímo k veřejné komunikaci K Zámecké Oboře je přístupný přímo a s ohledem na velikost pozemku je splnění požadavku automaticky zajištěno z této veřejné komunikace. Požární zásah k budoucím rodinným domům přímo nesousedícím s veřejnou komunikací je účelovou komunikací připojenou z veřejné komunikace K Zámecké Oboře o min. šířce 3,0m. Společný přístup (účelová komunikace) bude tvořit přístupovou plochu a tato bude ukončena tak, aby vzdálenost nově umístěných rodinných domů od této komunikace byla max. 50m. Společný přístup s ohledem na parametry určené tímto regulačním plánem ve znění změny č. 1 splňuje požadavky na přístupovou komunikaci.



## **g) text s vyznačením změn**

(1) Textová část regulačního plánu (s vyznačením změn)

### **a) vymezení řešené plochy**

Regulační plán řeší ~~pozemek~~ pozemky p.č. 99/1, 99/6, 99/7, 99/8 k.ú. Dolní Břežany o celkové výměře podle údajů z katastru nemovitostí 7988m<sup>2</sup>.

### **b)**

#### **b1) podrobné podmínky pro vymezení a využití pozemků**

b1.1

Regulační plán stanovuje přeparcelaci pozemku p.č. 99/1, 99/6, 99/7, 99/8 k.ú. Dolní Břežany na čtyři samostatné stavební pozemky určené k výstavbě rodinných domů a na pozemek účelové komunikace.

b1.2

Regulační plán stanovuje velikosti nově vzniklých stavebních pozemků 1046m<sup>2</sup>, 1264m<sup>2</sup>, 2375m<sup>2</sup>, 2858m<sup>2</sup> pro rodinné domy a 433m<sup>2</sup> pro komunikaci s tolerancí +- 30m<sup>2</sup> s tím, že přesné výměry budou stanoveny geometrickým plánem na dělení pozemku.

#### **b2) druh a účel umísťovaných staveb**

b2.1

V území budou umísťovány stavby pro bydlení a stavby, které s těmito stavbami souvisí. Stanovená parcelace předpokládá umístění 2 dvojdomů nebo pro jednoho dvojdomu a dvou samostatných rodinných domů a příslušenství (účelové komunikace, vjezdů, přípojek na inženýrské sítě a drobných staveb na pozemcích rodinných domů souvisejících s bydlením).

#### **b3) podmínky pro umístění a prostorové řešení staveb, které nejsou zahrnuty do staveb veřejné infrastruktury, včetně urbanistických a architektonických podmínek pro zpracování projektové dokumentace a podmínek ochrany krajinného rázu (například uliční a stavební čáry, vzdálenost stavby od hranic pozemků a sousedních staveb, půdorysnou velikost stavby podlažnost, výšku, objem a tvar stavby, základní údaje o kapacitě stavby, určení částí pozemku, které mohou být zastavěny, zastavitelnost pozemku dalšími stavbami, barevnost fasád, určení vstupu na pozemek, regulace pro ploty, regulativy pro umístění garáží)**

b3.1

Uliční čára se stanovuje na současné parcelní hranici mezi pozemky komunikace K Zámecké Oboře (parc. č. 459/87 a nově i 459/100 a 459/101) a pozemky řešeného území (parc. č. 99/1,

99/6, 99/7, 99/8), kdy uliční čarou se rozumí hranice mezi stavebním pozemkem pro rodinný dům a veřejným prostranstvím. **U nové účelové komunikace se uliční čára nestanovuje.**

#### b3.2

Pro stavební pozemky se stanovuje stavební čára min. 6m od uliční čáry pro stavby nebo jejich části s výškou nad 3,5m, kde stavební čarou se rozumí hranice mezi zastavěnou částí pozemku a nezastavěnou částí pozemku na straně od veřejné komunikace. **U nové účelové komunikace se stavební čára nestanovuje.**

#### b3.3

Pro stavební pozemky se stanovuje stavební čára min. 2m od uliční čáry pro stavby nebo jejich části s limitovanou výškou do 3,5m.

#### b3.4

Před stavební čarou mohou být umístěny pouze doplňkové stavby nepřevyšující výšku oplocení.

#### b3.5

Fasáda rodinného domu nemusí být se stavební čarou rovnoběžná.

#### b3.6

Vzdálenost stavby od hranic pozemků a sousedních staveb regulační plán nestanovuje.

#### b3.7

Maximální půdorysnou velikost staveb regulační plán nestanovuje.

#### b3.8

Maximální podlažnost a maximální výšku stavby regulační plán nestanovuje.

#### b3.9

Požadavky na objem a tvar stavby, sklon a typ střech regulační plán nestanovuje. Přípustné jsou různé typy šikmých střech (sedlová, valbová, pultová apod.) včetně střech obloukových a plochých.

#### b3.10

Maximální kapacita stavby jednoho rodinného domu se stanovuje na jednu bytovou jednotku.

#### b3.11

Regulační plán vymezuje části pozemku, které mohou být zastavěny a to plochou ohraničenou stavební čarou, a rovnoběžkami s hranicemi stavebních pozemků vedenými ve vzdálenosti 2m od hranic pozemků. Mimo tuto plochu mohou být umístěny pouze doplňkové stavby nepřevyšující výšku oplocení **a části dvojdomů při společné hranici pozemků.**

#### b3.12

Barevnost fasád se nestanovuje, vylučují se pastelové a ostře kontrastní barvy.

#### b3.13

Regulační plán určuje vstup na každý stavební pozemek pro stavbu rodinného domu **z nové účelové komunikace napojené** z veřejné komunikace K Zámecké Oboře. **Pozemek při ulici K Zámecké oboře může mít z této komunikace přímý vstup i vjezd.** ~~Pozemky v první řadě budou mít vstupy přímo, pozemky v druhé řadě přes soukromou účelovou komunikaci řešenou jako společný přístup pro oba rodinné domy.~~

#### b3.14

Regulace pro oplocení: Oplocení do uličního prostoru bude max. výšky 1,8m od komunikace. Spodní třetina oplocení může být neprůhledná, horní dvě třetiny budou průhledné nebo poloprůhledné s max. podílem neprůhledné části 60%. ~~Vrata oplocení pro pozemky v druhé~~

~~řadě budou umístěny minimálně 6m od uliční čáry za připojovacím obloukem společné přístupové komunikace.~~ Oplocení společné hranice pozemků 3 a 4 ~~ve druhé řadě~~ v místě společného přístupu se vylučuje. **Oplocení účelové komunikace v místě napojení na veřejnou komunikaci K Zámecké Oboře se vylučuje. Vjezd na účelovou komunikaci může být omezen závorou (nebo jiným k tomu určeným technickým zařízením jako např. elektromechanickým výsuvným sloupem), která bude umístěna min. 11m od hranice komunikace – ulice K Zámecké oboře. Účelová komunikace bude s omezením přístupu veřejnost s výjimkou možnosti využití části komunikace před závorou jako obratiště pro vozidla svozu TKO, HZS, IZS apod. Možnost využití jako obratiště musí být prověřena i v dalším stupni dokumentace.**

b3.15

Regulativy pro umístění garáží se nestanovují kromě výše uvedených obecných podmínek pro umístování staveb.

b3.16

Likvidace srážkové vody: Srážkové vody ze střech rodinných domů budou vsakovány nebo akumulovány na přilehlých pozemcích, srážkové vody z nových komunikací budou přednostně zasakovány v podélných zasakovacích zatravněných pásích či zasakovacích zařízeních.

b3.17

**Stávající oplocení podél ulice K Zámecké oboře včetně přípojkových pilířů plynu a elektrické energie budou nahrazeny novými umístěnými na uliční čáře (tj. mimo pozemky p.č. 459/100 a 459/101 katastrální území Dolní Břežany).**

c)

### **c1) podrobné podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury**

Regulačním plánem nejsou vymezeny ani předpokládány žádné stavby veřejné infrastruktury.

### **c2) podmínky pro napojení staveb na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu**

c2.1

Stavby rodinných domů budou napojeny na veřejný vodovod, veřejnou splaškovou kanalizaci, rozvody elektrické energie, případně na plynovod, případně na vedení elektronických komunikací.

c2.2

Napojení na veřejný vodovod: Stavby rodinných domů budou napojeny na stávající veřejný vodovod umístěný v komunikaci K Zámecké Oboře přípojkou samostatnou pro každý stavební pozemek. ~~Západně položený~~ Pozemek při ulici K Zámecké Oboře využije stávající přípojku, ke které bude doplněna vodoměrná šachta. Zbývající pozemky budou napojeny novými vodovodními přípojkami ukončenými ve vodoměrných šachtách umístěných 1m od hranice ~~společné stavebního pozemku a~~ pozemku komunikace **K Zámecké Oboře, nestanoví-li provozovatel jinak.** Vodoměrné šachty ~~ve vjezdech~~ **v pojížděných plochách** budou v pojezdovém provedení.

c2.3

Napojení na veřejnou kanalizaci: Stavby rodinných domů budou napojeny na stávající veřejnou splaškovou tlakovou kanalizaci umístěnou v komunikaci K Zámecké Oboře přípojkami samostatnými pro každý pozemek rodinného domu. ~~Západně položený~~ Pozemek



v první řadě při ulici K Zámecké Oboře využije stávající přípojku. Zbývající pozemky budou napojeny novými přípojkami.

c2.4

Napojení na rozvody elektrické energie: Stavby rodinných domů budou napojeny na rozvody elektrické energie společnosti ČEZ Distribuce, a.s. Pozemek při ulici K Zámecké Oboře na západní straně využije stávajícího přípojkového pilíře SR 502 přeloženého umístěného na hranici pozemků pozemku veřejné komunikace K Zámecké Oboře (tj. mimo pozemek p.č. 459/100). Zde budou umístěny i elektroměrové rozvaděče, případně budou využity stávající. Z tohoto přípojkového pilíře bude kabelovou smyčkou připojen nový přípojkový pilíř umístěný na hranici pozemku nové účelové komunikace v neuzavřené části pozemku. U tohoto pilíře budou umístěny elektroměrové rozvaděče pro ostatní pozemky. bude kabelovou smyčkou připojen nový přípojkový pilíř SS 200 umístěný východně od společné přístupové komunikace v nezaplacené části pozemků. V tomto pilíři budou umístěny elektroměrové rozvaděče pro pozemky na východní straně.

c2.5

Napojení na plynovod: Stavby rodinných domů budou napojeny na plynovod společnosti Pražská plynárenská distribuce člen koncernu Pražská plynárenská, a.s. umístěný v komunikaci K Zámecké Oboře. Pozemky na západní straně v první řadě Pozemek při ulici K Zámecké Oboře využije stávajícího přípojkového pilíře, ve kterém je ukončena stávající plynová přípojka přeloženého na hranici pozemku veřejné komunikace K Zámecké Oboře (tj. mimo pozemek p.č. 459/100). Zde bude umístěn plynoměr. Ostatní pozemky budou připojeny z nově vybudovaných přípojek s přípojkovými pilíři umístěnými na hranici pozemku nové účelové komunikace v neuzavřené části pozemku. pozemků u komunikace a v nezaplacené části pozemků. V pilířích budou umístěny plynoměry. Regulační plán nestanovuje připojení rodinného domu na plynovod jako povinné.

c2.6

Připojení na vedení elektronických komunikací: Stavby rodinných domů budou napojeny na vedení elektronických komunikací. Napojovací bod leží u zdi parku v místě u západního pozemku ve druhé řadě. Alternativně budou pozemky napojeny přes mobilní síť. Regulační plán nestanovuje připojení rodinného domu na vedení elektronických komunikací jako povinné.

#### **d) podrobné podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území**

Regulačním plánem se stanovuje limit počtu pozemků pro výstavbu rodinných domů v řešení území na čtyři stavební pozemky. Další ochrana charakteru a hodnoty v území je zajištěna níže uvedenými podmínkami prostorové regulace v bodě b3) regulačního plánu.

#### **e) podrobné podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí**

Regulační plán nevymezuje žádné stavby ani opatření, které by zhoršily životní prostředí.

#### **f) podmínky pro ochranu veřejného zdraví a pro požární ochranu**

Regulační plán nevymezuje žádné stavby ani opatření, které by měly významný vliv na ochranu veřejného zdraví.

f.1

Rodinné domy budou připojeny na veřejný vodovod a veřejnou kanalizaci.

f.2

Pro potřeby požárního zásahu budou pozemky přístupné z veřejné komunikace K Zámecké Oboře **a z navazující účelové komunikace** Pozemky v první řadě budou přístupné přímo. Pozemky v druhé řadě budou přístupné z veřejné komunikace K Zámecké Oboře zpevněným vjezdem charakteru soukromé účelové komunikace o min. šířce **3,0m** 5,5m. Tato komunikace (společný přístup) bude tvořit přístupovou plochu a tato bude ukončena tak, aby vzdálenost nově umístěných rodinných domů od této komunikace **nebo od navazující pojezdové plochy s parametry pro požární zásah vozidly HZS** byla max. 50m.

#### **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, v případě, že nahrazuje pro tyto stavby územní rozhodnutí, též s uvedením katastrálních území a parcelních čísel pozemků dotčených vymezením**

Regulační plán nevymezuje žádné stavby ani opatření dle tohoto bodu.

#### **h) vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 5 odst. 1 katastrálního zákona**

Regulační plán nevymezuje žádné stavby ani opatření dle tohoto bodu.

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

Regulační plán nahrazuje územní rozhodnutí o dělení pozemků.

#### **j) údaje o počtu listů regulačního plánu a počtu výkresů grafické části**

Regulační plán obsahuje 8 stran textové části a 1 výkres, odůvodnění obsahuje 12 stran a 2 výkresy, přílohy odůvodnění obsahují 17 stran.

Změna č. 1 regulačního plánu obsahuje 7 stran textové části a 1 výkres, odůvodnění obsahuje 17 stran a 2 výkresy, přílohy odůvodnění obsahují 8 stran.

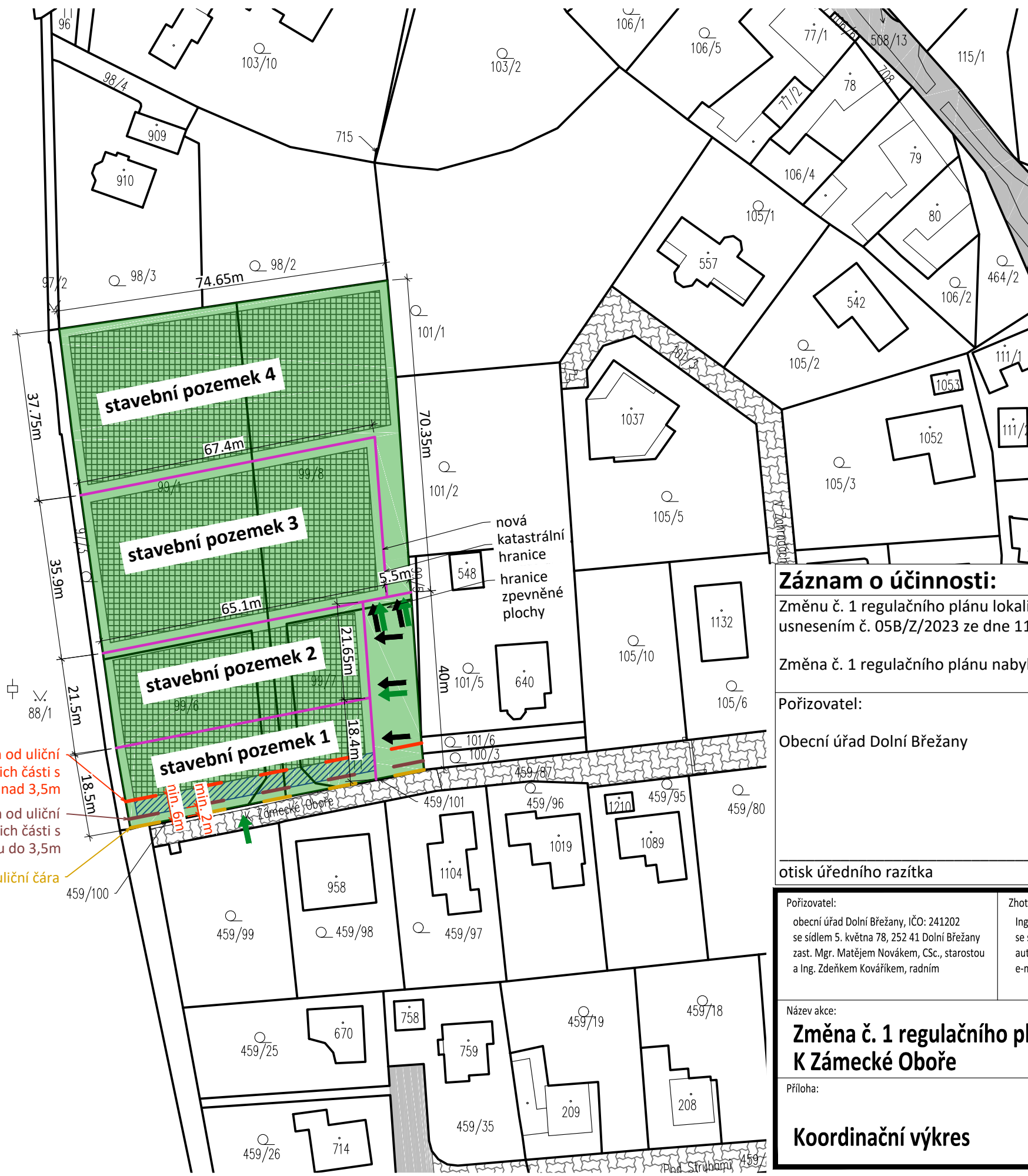
**(2)** Grafická část odůvodnění změny č. 1 regulačního plánu obsahuje:

**a)** koordinační výkres

**b)** výkres širších vztahů dokumentující vazby na sousední území

Přílohy:

Vyjádření vlastníků infrastruktury – ČEZ Distribuce, a.s., Pražská plynárenská Distribuce, a.s.,  
Technické služby Dolnobřežanska, s.r.o. (provozovatel V+K).



### Legenda

Nové dělení pozemků	
Stavební čára min. 6m od uliční čáry pro stavby nebo jejich části s výškou nad 3,5m	
Stavební čára min. 2m od uliční čáry pro stavby nebo jejich části s limitovanou výškou do 3,5m	
Uliční čára	
Čára vymežující plochu pro možné umístění rodinných domů (v případě dvojdomů mohou být rodinné domy umístěny na hranici pozemku)	
Stávající komunikace ze zámkové dlažby	
Plocha pro umístění rodinného domu	
Plocha pro umístění stavby s limitovanou výškou do 3,5m	
Stavební pozemky	
Přístup na pozemek	
Napojení na inženýrské sítě - vodovod, splašková kanalizace, plyn, elektro	

stavební čára min. 6m od uliční čáry pro stavby nebo jejich části s výškou nad 3,5m

stavební čára min. 2m od uliční čáry pro stavby nebo jejich části s limitovanou výškou do 3,5m

uliční čára

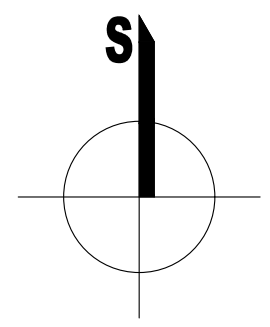
### Záznam o účinnosti:

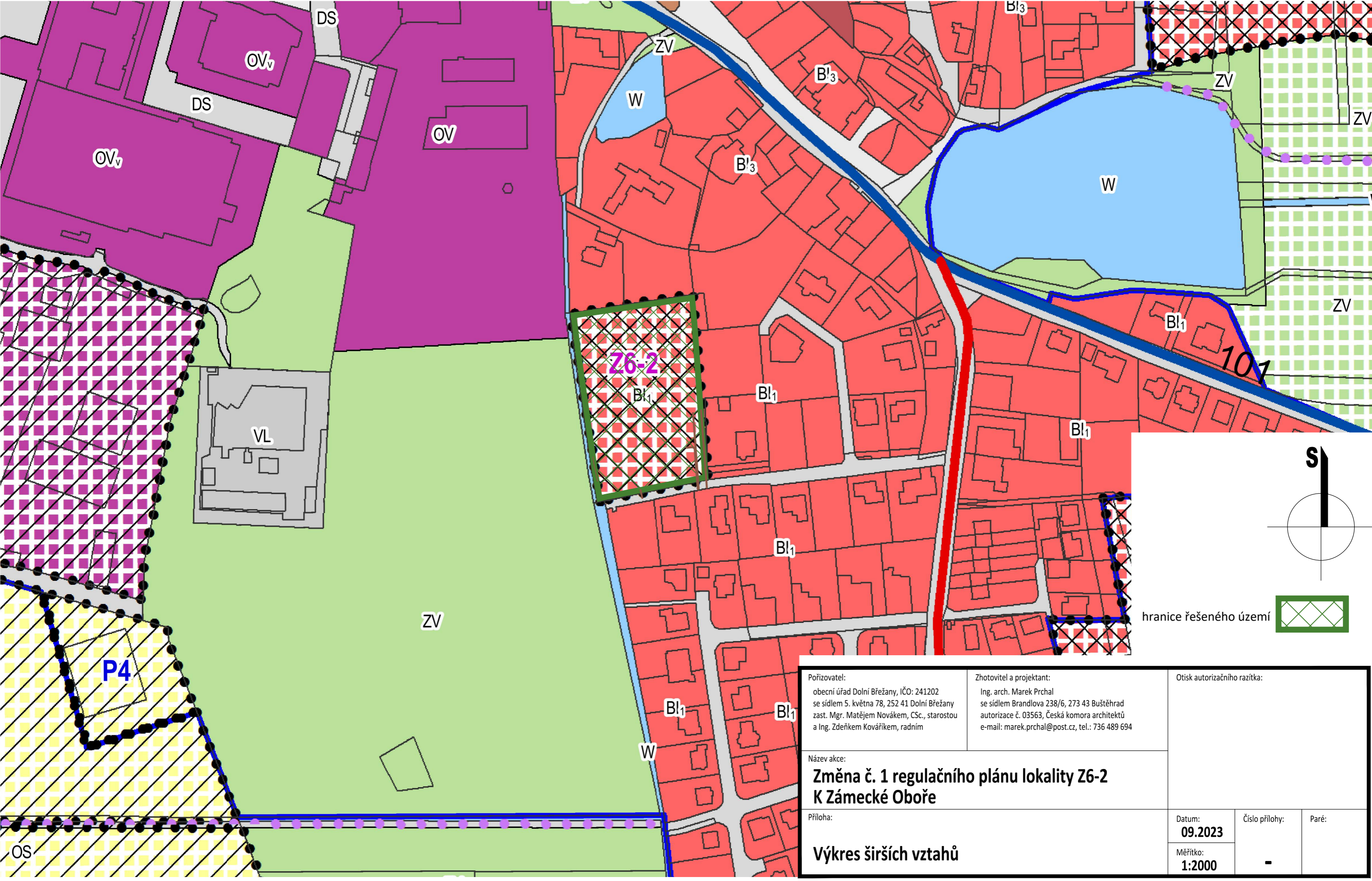
Změna č. 1 regulačního plánu lokality Z6-2 K Zámecké Oboře vydalo Zastupitelstvo obce Dolní Břežany usnesením č. 05B/Z/2023 ze dne 11.září 2023 jako opatření obecné povahy č. 1/2023/OOP.

Změna č. 1 regulačního plánu nabyla účinnosti dne: 27.září 2023

Pořizovatel: Obecní úřad Dolní Břežany	Oprávněná osoba pořizovatele: Mgr. Matěj Novák, starosta
otisk úředního razítka	podpis

Pořizovatel: obecní úřad Dolní Břežany, IČO: 241202 se sídlem 5. května 78, 252 41 Dolní Břežany zast. Mgr. Matějem Novákem, CSc., starostou a Ing. Zdeňkem Kováříkem, radním	Zhotovitel a projektant: Ing. arch. Marek Prchal se sídlem Brandlova 238/6, 273 43 Buštěhrad autorizace č. 03563, Česká komora architektů e-mail: marek.prchal@post.cz, tel.: 736 489 694	Otisk autorizačního razítka:
Název akce: <b>Změna č. 1 regulačního plánu lokality Z6-2 K Zámecké Oboře</b>		
Příloha:	Datum: <b>09.2023</b>	Číslo přílohy: -
<b>Koordinační výkres</b>	Měřítko: <b>1:1000</b>	Paré:





Pořizovatel: obecní úřad Dolní Břežany, IČO: 241202 se sídlem 5. května 78, 252 41 Dolní Břežany zast. Mgr. Matějem Novákem, CSc., starostou a Ing. Zdeňkem Kováříkem, radním	Zhotovitel a projektant: Ing. arch. Marek Prchal se sídlem Brandlova 238/6, 273 43 Buštěhrad autorizace č. 03563, Česká komora architektů e-mail: marek.prchal@post.cz, tel.: 736 489 694	Otisk autorizačního razítka:		
Název akce: <b>Změna č. 1 regulačního plánu lokality Z6-2          K Zámecké Oboře</b>		Datum: <b>09.2023</b>	Číslo přílohy: -	Paré:
Příloha: <b>Výkres širších vztahů</b>		Měřítko: <b>1:2000</b>		

<p>Pořizovatel: obecní úřad Dolní Břežany, IČO: 241202 se sídlem 5. května 78, 252 41 Dolní Břežany zast. Mgr. Matějem Novákem, CSc., starostou a Ing. Zdeňkem Kovářikem, radním</p>	<p>Zhotovitel a projektant: Ing. arch. Marek Prchal se sídlem Brandlova 238/6, 273 43 Buštěhrad autorizace č. 03563, Česká komora architektů e-mail: marek.prchal@post.cz, tel.: 736 489 694</p>	<p>Otisk autorizačního razítka:</p>						
<p>Název akce: <b>Změna č. 1 regulačního plánu lokality Z6-2 K Zámecké Oboře</b></p>		<table border="1"> <tr> <td data-bbox="954 1989 1106 2063"> <p>Datum: <b>09.2023</b></p> </td> <td data-bbox="1106 1989 1257 2134" rowspan="2"> <p>Číslo přílohy: <b>-</b></p> </td> <td data-bbox="1257 1989 1406 2134" rowspan="2"> <p>Paré:</p> </td> </tr> <tr> <td data-bbox="954 2063 1106 2134"> <p>Měřítko: <b>-</b></p> </td> </tr> </table>			<p>Datum: <b>09.2023</b></p>	<p>Číslo přílohy: <b>-</b></p>	<p>Paré:</p>	<p>Měřítko: <b>-</b></p>
<p>Datum: <b>09.2023</b></p>	<p>Číslo přílohy: <b>-</b></p>	<p>Paré:</p>						
<p>Měřítko: <b>-</b></p>								
<p>Příloha: <b>Přílohy textové části odůvodnění</b></p>								

## **II. Odůvodnění regulačního plánu**

Přílohy:

Obsah:

1) Vyjádření vlastníků infrastruktury:

Pražská plynárenská Distribuce, a.s. – stanovisko zn. 2023/OSDS/00507 ze dne 25.1.2023

ČEZ Distribuce, a.s. – příloha č. 1 smlouvy o připojení lokality č. 23\_SOBS01\_4122106647

CETIN, a.s. – e-mail ze dne 27.1.2023

Technické služby Dolnobřežanska, s.r.o. (provozovatel V+K) – e-mail ze dne 9.1.2023

Ing. Petr Šimoník  
Cedrová 1039  
252 42 Jesenice

VÁŠ DOPIS ZNAČKY / ZE DNE

NAŠE ZNAČKA

2023/OSDS/00507

VYŘIZUJE / LINKA

Sedláček Petr /

+420720948809

MÍSTO ODESLÁNÍ / DNE

Praha / 25.01.2023

## vĚC **Regulační plán lokality Z-6 – K Zámecké Oboře**

Jedná se o území na pozemku parc.č. 99/1 k.ú. Dolní Břežany. Regulační plán byl pořízen na žádost Michala Illicha, zmocněnce vlastníka pozemků v lokalitě Z6-2, paní Caroliny Alberta Schiestl.

Regulační plán stanovuje parcelaci pozemku č. 99/1 k.ú. Dolní Břežany na čtyři samostatné stavební pozemky určené k výstavbě domů.

Pro respektování veškerých provozovaných plynárenských zařízení v rámci plánované výstavby požadujeme dodržet ustanovení zákona č. 458/2000 Sb., v platném znění (Energetický zákon). Plynárenská zařízení distribuční soustavy jsou dle ustanovení §2, odst. 2, písmeno b), bod 1 Energetického zákona zřizována a provozována ve veřejném zájmu.

Plánovanou výstavbu bude možno zásobovat zemním plynem z distribuční sítě společnosti Pražská plynárenská Distribuce, a.s., člen koncernu Pražská plynárenská, a.s. Konkrétní technickoekonomické podmínky Vám budou stanoveny až po podání žádostí o připojení k distribuční soustavě u zvoleného obchodníka s plynem (dodavatele plynu) v příslušných kategoriích.

Seznam dodavatelů plynu s udělenou licencí Energetického regulačního úřadu (ERÚ) na obchod s plynem s příslušnými kontakty je k dispozici na internetových stránkách ERÚ: <http://licence.eru.cz/> ([vyhledávač držitelů licencí](#)).

Další stupeň projektové dokumentace požadujeme, jako vlastník a provozovatel dotčené veřejné technické infrastruktury – plynárenské distribuční soustavy, předložit k posouzení z hlediska dodržení stanovených podmínek na adresu naší společnosti Pražská plynárenská Distribuce, a.s., člen koncernu Pražská plynárenská, a.s., odbor správy distribuční soustavy, U Plynárny 500, 145 08 Praha 4.



Nebudou-li dodrženy podmínky stanovené v tomto vyjádření, budou stavební činnosti, zemní práce, umístování staveb, zřizování skládek a uskladňování materiálu v ochranném pásmu plynárenských zařízení, považovány podle § 68, odst. 4 Energetického zákona, v platném znění, za činnosti prováděné bez našeho předchozího souhlasu.

S pozdravem

**Pražská plynárenská Distribuce, a. s.**  
člen koncernu Pražská plynárenská, a. s.  
Praha 4 - Michle, U Plynárny 500, PSČ 145 08  
(13)



**Mgr. Jindřich Zenger**  
vedoucí odboru  
správy distribuční soustavy

**Příloha č. 1 smlouvy 23\_SOBS01\_4122106647****Technické podmínky připojení (TPP) k žádosti o připojení číslo: č. 4122106647**

SPECIFIKACE ZAŘÍZENÍ – lokalita odběrných míst

umístění zařízení: K Zámecké Oboře, kat.území: Dolní Břežany, parc.č.99/1, 252 41 Dolní Břežany

TECHNICKÉ ÚDAJE ODBĚRNÉHO/PŘEDÁVACÍHO MÍSTA

Povolený požadovaný rezervovaný příkon (hodnota součtu jističů před elektroměry pro celou lokalitu) činí:

pro 1 fáz. jističe: 0,0

pro 3 fáz. jističe: 128,0

Výčet:

Hodnota jističe	Počet fází	Počet stejných typů
32,0	3	4

PODMÍNKY PŘIPOJENÍ

Pro připojení Vašeho zařízení dle výše uvedené specifikace provede PDS nutné úpravy distribuční soustavy na své náklady v rozsahu:

Ze stávající pojistkové skříně SR502/334 umístěné na hranici pozemku par.č.99/6 bude vyvedeno nové kabelové vedení 3x240+120 AYKY do nové pojistkové skříně SS300 umístěné na par.č. 99/7 u pozemku pač.č.459/87. Nová SS300 bude umístěna veřejně přístupném místě.

Vážení zákazníku, požadujeme doložení ÚR nebo regulačního plánu jehož součástí bude nové kabelové vedení NN včetně pojistkových a rozpojovacích skříní - před jeho podáním na SÚ požádejte ČEZ Distribuci a.s. o schválení situace.

Pro připojení budoucích odběrných míst dle výše uvedené specifikace provede žadatel tyto úpravy na své náklady:

Pozemek č.1 bude připojen ze stávající skříně SR502/334, pozemek č.2 až 4 bude připojen z nově vybudované skříně SS300.

DALŠÍ PODMÍNKY PŘIPOJENÍ

Hranice vlastnictví, umístění a typ měření a předpokládaný termín připojení bude upřesněn po podání žádostí na připojení pro jednotlivá odběrná místa.

Nově budované zařízení a elektrická instalace, a provedení a umístění měřicího zařízení odběrného místa musí být v souladu s platnými ČSN, s „Pravidly provozování distribuční soustavy“, „Připojovacími podmínkami PDS“, Podmínkami distribuce elektřiny. Tyto dokumenty jsou k dispozici na [www.cezdistribuce.cz](http://www.cezdistribuce.cz).

## Ing. Petr Šimoník

---

**Od:** zrychlujemecesko@cetin.cz  
**Odesláno:** 27. ledna 2023 15:55  
**Komu:** p.simonik@volny.cz  
**Předmět:** Bod napojení BNOP23000031 [cetin#47409]

Dobrý den pane Šimoníku,

po technickém šetření jsme zjistili, že na Vámi uvedené adrese nejsou bohužel splněny potřebné podmínky k určení bodu napojení, protože se v místě již nenachází volná kapacita pro nové napojení na infrastrukturu Cetinu. Daný požadavek byl tedy uzavřen bez stanovení bodu a podmínek pro napojení na SEK CETIN.

Je nám líto, že pro Vás nemáme příznivější informace.

S pozdravem

---

**Andrea Kocúrová**  
Specialista pro Zrychlujeme Česko



Českomoravská 2510/19  
190 00 Praha 9

W [www.cetin.cz](http://www.cetin.cz)  
W [www.zrychlujemecesko.cz](http://www.zrychlujemecesko.cz)



## Ing. Petr Šimoník

---

**Od:** vladislav.cerny@tsdb.cz  
**Odesláno:** 9. ledna 2023 9:56  
**Komu:** 'Ing. Petr Šimoník'  
**Předmět:** RE: Dolní Břežany - žádost o vyjádření ke způsobu napojení pozemků

Dobrý den,  
proti navrženému řešení nebudeme mít námitek pokud bude schváleno vlastníkem vodovodu a kanalizace (obcí Dolní Břežany) a pokud bude respektovat jeho technické podmínky výstavby přípojek. Pokud tedy budete žádat o vyjádření k novému projektu, prosím o předložení opravené situace (napojení přípojek vody a kanálu je přehozeno) a souhlasu obce.

Děkuji za pochopení.

S pozdravem a přáním pěkného dne

Ing. Vladislav Černý



**Technické služby Dolnobřežanska, s.r.o.**

Vestecká 3, 252 50 Vestec

tel.: 602 282 455

---

**From:** Ing. Petr Šimoník <p.simonik@volny.cz>  
**Sent:** Friday, January 6, 2023 5:08 PM  
**To:** vyjadrenivak@tsdb.cz  
**Subject:** Dolní Břežany - žádost o vyjádření ke způsobu napojení pozemků

Dobrý den, žádám Vás o vyjádření ke způsobu napojení pozemků v ulici K Zámecké oboře v Dolních Břežanech.

Vyjádření bude určeno jako podklad pro projednání regulačního plánu (změny 1).

Původní regulační plán řešil dělení pozemků na stávající stav evidovaný dnes v katastru nemovitostí. Na tento stav byl zpracován projekt přípojek a vyřizený územní souhlas (vyjádření TSDB v příloze). Napojení bylo řešeno pro jeden pozemek stávajícími přípojkami V+K a pro ostatní pozemky novými přípojkami s umístěním vodoměrných šachet na pozemcích cca 1m od hranice veřejného prostranství a tlakovými kanalizačními přípojkami s čerpacími jímkami u vlastních rodinných domů.

Změnou regulačního plánu dojde k jiné parcelaci území a pozemky budou nově přístupny přes neveřejnou účelovou komunikaci.

Navrhované řešení připojení na V+K je obdobné. Přilehlý pozemek k veřejné komunikaci bude napojen stávajícími přípojkami V+K. Ostatní pozemky budou připojeny vodovodními přípojkami, kdy vodoměrné šachty budou umístěny v účelové komunikaci na hranici veřejné komunikace, v části veřejně přístupné. Odkanalizování splaškových vod bude tlakovými kanalizačními přípojkami s čerpacími jímkami u vlastních rodinných domů s trasou přípojek v neveřejné komunikaci.

Žádám Vás o schválení navrženého řešení odpovědí na tento e-mail.

Děkuji za spolupráci.

S pozdravem  
Petr Šimoník, tel. 604 534 716