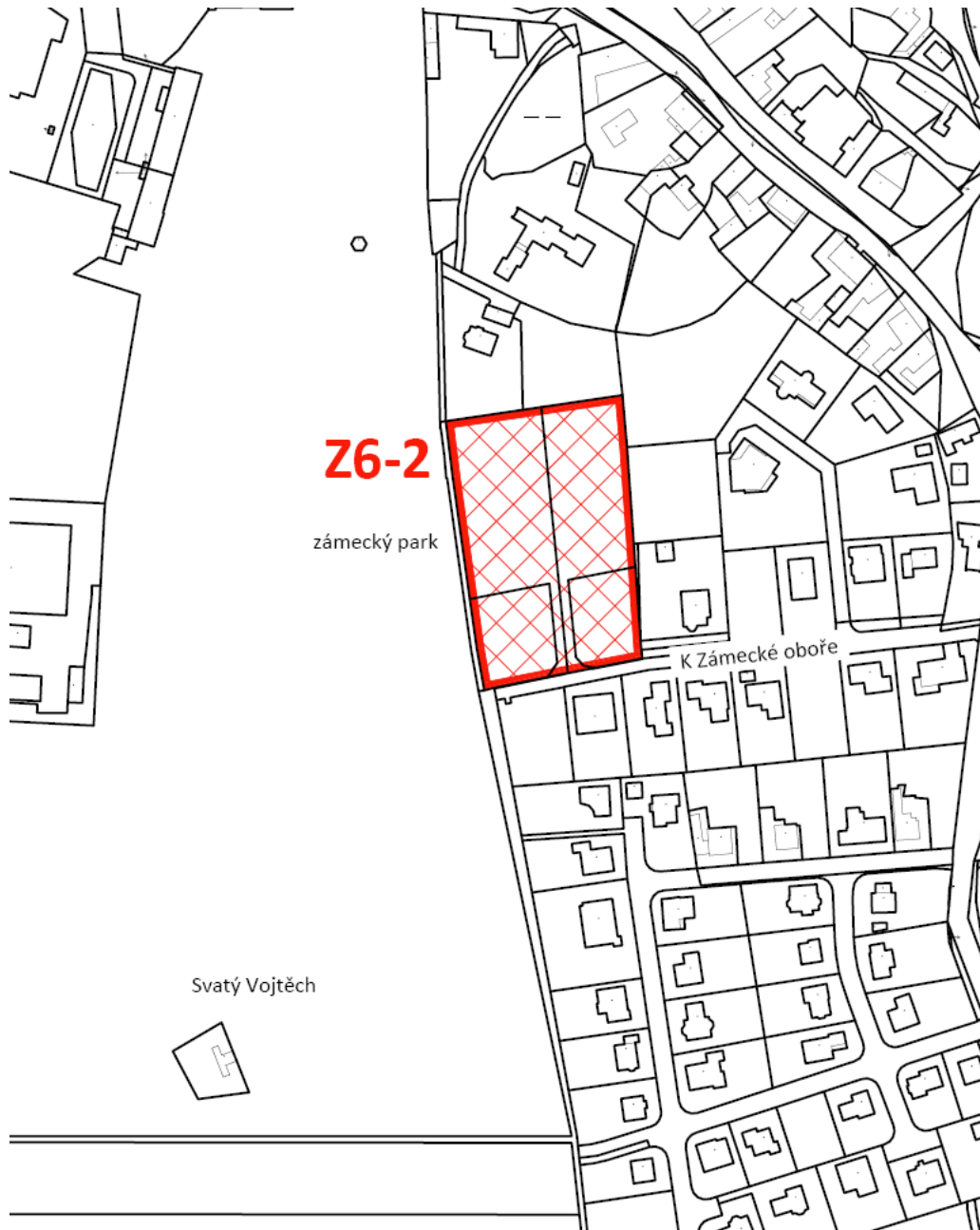


ÚPLNÉ ZNĚNÍ **REGULAČNÍHO PLÁNU**

lokality Z6-2 K Zámecké oboře
PO ZMĚNĚ Č. 1

Obec Dolní Břežany



ÚPLNÉ ZNĚNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU PO ZMĚNĚ Č. 1 - 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
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
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.září 2023 jako opatření obecné povahy č. 1/2023/OOP.

Pořadové číslo poslední změny: Změna č. 1

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

Pořizovatel:
Obecní úřad Dolní Břežany

Oprávněná osoba pořizovatele:
Mgr. Matěj Novák, starosta obce

.....
otisk úředního razítka

.....
podpis

OBSAH

I. Obsah a struktura regulačního plánu po změně č. 1

(1) Textová část po změně č. 1 regulačního plánu (úplné znění)

a) vymezení řešené plochy - **strana 4**

b)

b1) podrobné podmínky pro vymezení a využití pozemků,

b2) druh a účel umísťovaných staveb,

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) - **strana 4**

c)

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

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

d) podrobné podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území - **strana 7**

e) podrobné podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí - **strana 7**

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

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 - **strana 7**

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 – **strana 8**

i) výčet územních rozhodnutí, která regulační plán nahrazuje – **strana 8**

j) údaje o počtu listů regulačního plánu a počtu výkresů grafické části – **strana 8**

(2) Grafická část regulačního plánu

a) hlavní výkres

(1) Textová část regulačního plánu

a) vymezení řešené plochy

Regulační plán řeší pozemky p.č. 99/1, 99/6, 99/7, 99/8 k.ú. Dolní Břežany o celkové výměře podle údajů z katastru nemovitostí 7988m².

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 1046m², 1264m², 2375m², 2858m² pro rodinné domy a 433m² pro komunikaci s tolerancí +- 30m² 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.

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%. 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.

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. 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 pojižděných 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. Pozemek 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 využije stávajícího přípojkového pilíře SR 502 přeloženého na hranici 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 umístěné na hranici pozemku nové účelové komunikace v neuzavřené části pozemku. U tohoto pilíře budou umístěny elektroměrové rozvaděče pro ostatní pozemky.

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. 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 pilířích budou umístěny plynoměry. Regulační plán nestanovuje připojení rodinného domu na plynovod jako povinné.

c2.6

Připojení na vedení elektronických komunikací: 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 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.

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

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.

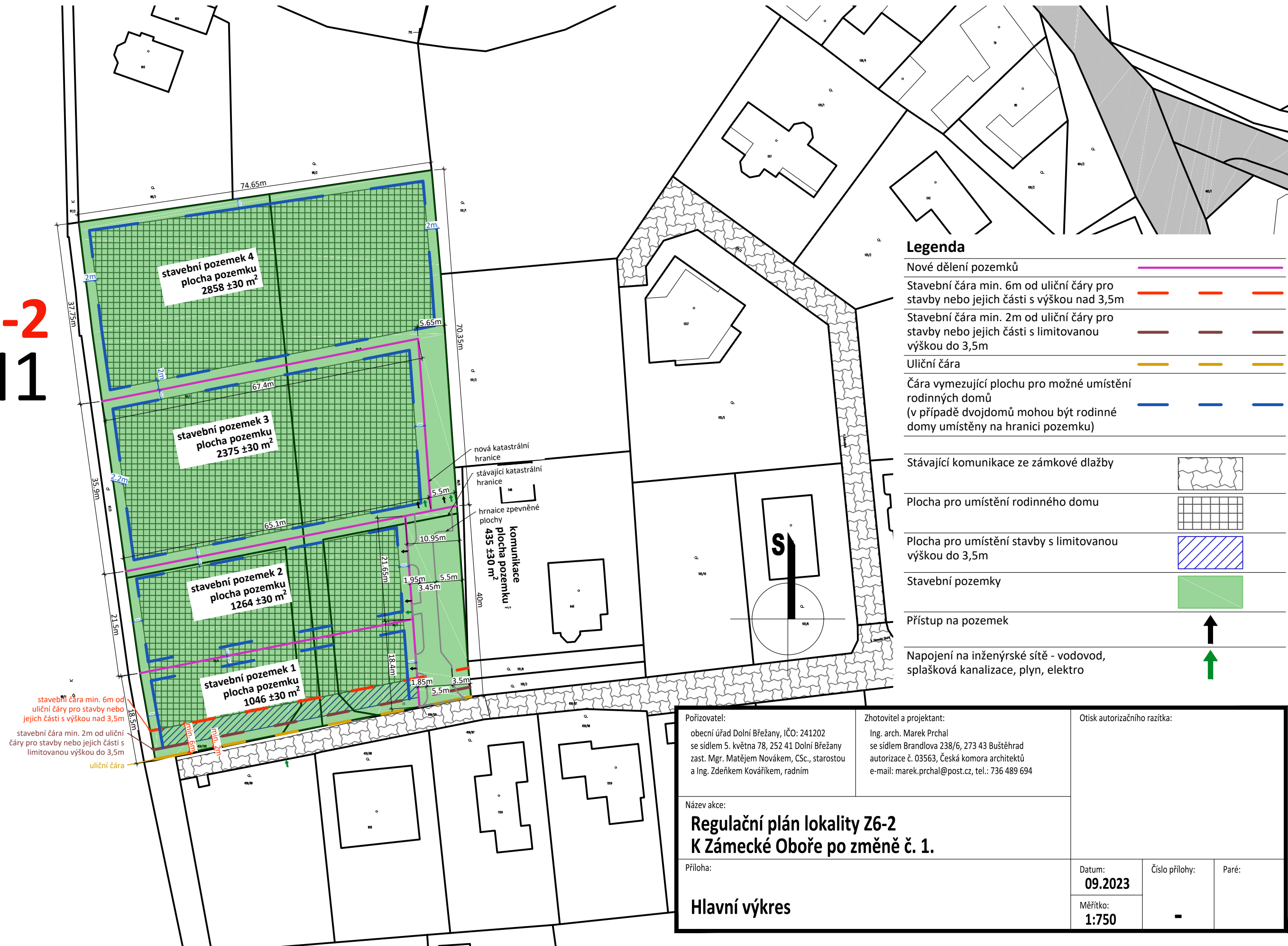
j) údaje o počtu listů regulačního plánu a počtu výkresů grafické části

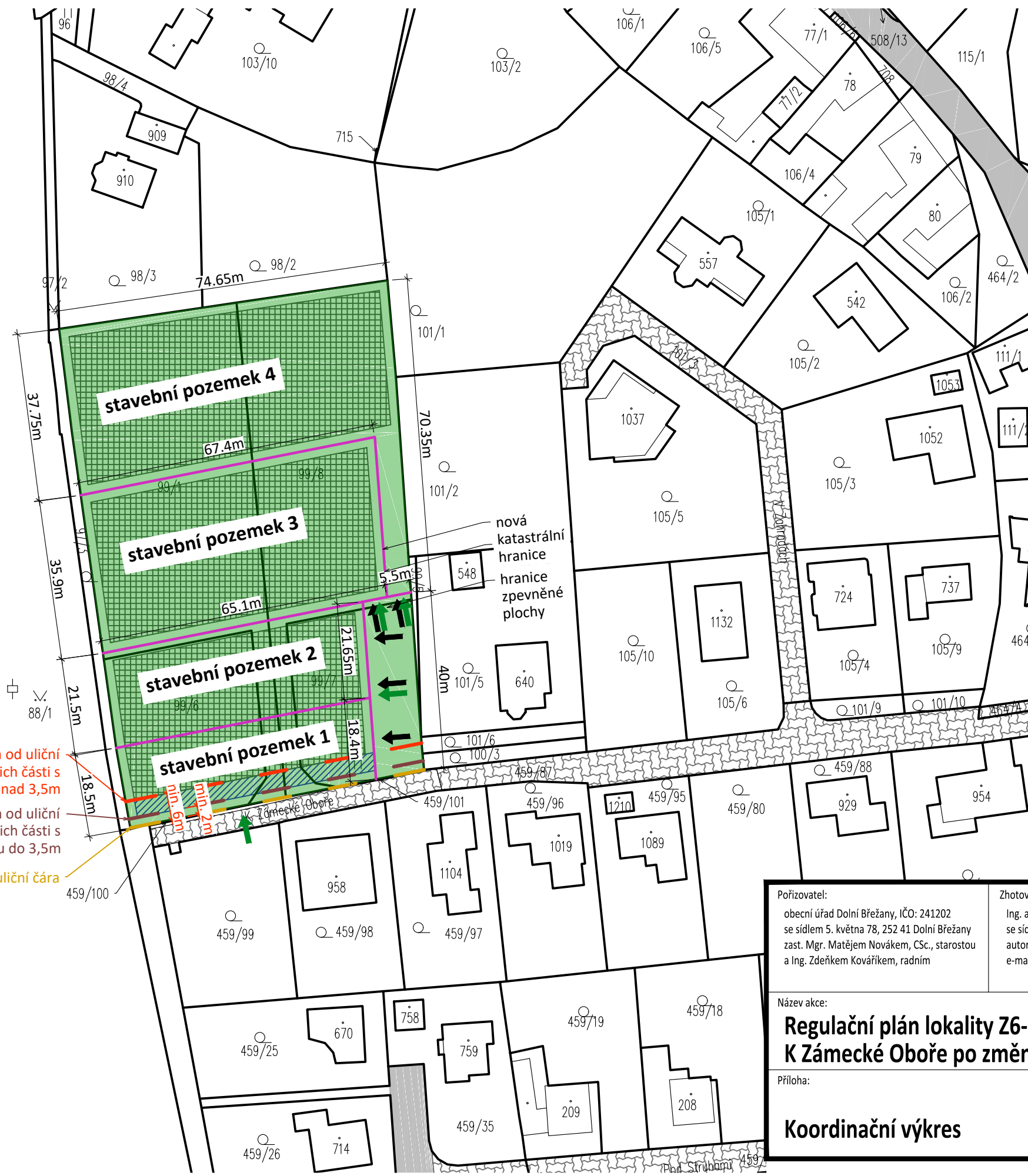
Změna č. 1 regulačního plánu obsahuje 8 stran textové části a 1 výkres.

(2) Grafická část regulačního plánu:

a) Hlavní výkres regulačního plánu

Z6-2 BI1





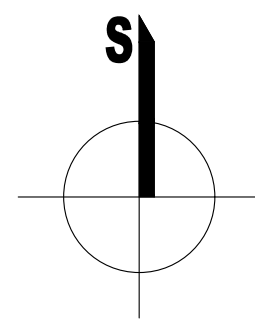
Legenda

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	

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



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: Regulační plán lokality Z6-2 K Zámecké Oboře po změně č. 1.		
Příloha: Koordinační výkres	Datum: 09.2023	Číslo přílohy: -
	Měřítko: 1:1000	Paré: