



REGULAČNÍ PLÁN LOKALITA „A“ OBEC OŘECH



Zastupitelstvo obce Ořech

Obec Ořech

Baarovo náměstí 20, 252 25 Ořech

REGULAČNÍ PLÁN LOKALITA A, K.Ú. OŘECH

Záznam o účinnosti	
vydal	Zastupitelstvo obce Ořech
datum nabytí účinnosti	5. 10. 2015
pořizovatel	Městský úřad Černošice, odbor územního plánování Riegrova 1209, 252 28 Černošice
jméno oprávněné úřední osoby	Ing. Helena Ušiaková
funkce oprávněné úřední osoby	vedoucí odboru územního plánování
podpis	otisk úředního razítka



Projektant	
Projektant:	Ing. arch. Petr Šafránek ČKA 00989
Podpis:	Otisk úředního razítka



Opatření obecné povahy č. 1/2015. Regulační plán Lokalita A, k.ú. Ořech

Zastupitelstvo obce Ořech příslušné podle § 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“), podle ustanovení § 69 odst. 2 a § 62 odst. 1 stavebního zákona, v souladu s § 171 - § 174 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen „správní řád“) svým usnesením č.^{7/2015}..... ze dne ^{16. 9. 2015}.....

vydává

Regulační plán Lokalita A, k.ú. Ořech

Obsah:

- 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) podrobné 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 zajištění obrany a bezpečnosti státu a vymezení pozemků pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit**
- 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**
- i) výčet územních rozhodnutí, která regulační plán nahrazuje**
- j) údaje o počtu listů regulačního plánu a počtu výkresů grafické části**

a) Vymezení řešené plochy

Jedná se o plochu v centru obce jižně od kostela, na území areálu bývalého statku č.p. 12. Hranice řešeného území jsou zakresleny v hlavním výkrese dokumentace (A).

Celková plocha 12.047 m², výčet pozemků s uvedením parc.č.,

Řešené území obsahuje tyto pozemky: parc. č. st. 1, 15/1, 17/1, 19, 325, 324/1 část, 328/1 část, 324/15 část, 328/4 část v k.ú. Ořech.

b) Podrobné podmínky pro vymezení a využití pozemků

Na pozemcích areálu bývalého statku je navrhováno nové náměstí („Nové centrum“) navazující na současné náměstí (Baarovo nám.).

Na pozemku parc.č.st.1 zůstanou původní objekty A –bývalý špejchar, který bude zrekonstruován (změna stavby) na víceúčelový kulturní objekt a objekt B –nárožní historická budova, která bude zrekonstruována na víceúčelový pronajímatelný objekt (pro služby, administrativu a kulturu, event. poštovní úřad). Dále zde bude umístěn nový objekt C –obecní úřad, objekt F – stavba pro stravování, ubytování a služby , objekty D1, D2 – víceúčelové domy s byty v prvním patře a podkroví a objekt E –víceúčelový dům s byty pro seniory v prvním patře a podkroví.

Přípustné využití: občanská vybavenost sídelního charakteru, obchodní, administrativní, správní, sociální zdravotní zařízení, církevní a kulturní zařízení, komerční aktivity spádové sídelní oblasti, zařízení pro maloobchod, ubytování a stravování, služby nevýrobního charakteru

Podmíněné využití: občanská vybavenost lokálního významu, služby nevýrobního charakteru, řemeslná drobná výroba, výroba potravin a služby bez zvýšených nároků na dopravu, nezatěžující hlukem, zápachem, prachem a pod., technické vybavení sloužící provozu přípustných a podmíněných aktivit.

Nepřípustné využití: jakékoli výrobní aktivity průmyslové i zemědělské výrobní a komerční služby, které by představovaly poškození prostředí obytných ploch – hlukem, prachem, exhalacemi, zápachem, veškeré aktivity se zvýšenými nároky na dopravu

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

1) Dopravní infrastruktura

Celkový záměr na přestavbu a revitalizaci centra obce bude více přínosný při možnosti realizovat dopravní obchvat Ořecha. Pokud tato podmínka nebude splněna a přes střed obce bude dále vedena veškerá, zejména nákladní doprava, bude revitalizace znehodnocena těmito negativními vlivy.

V současné době (a zřejmě i v budoucnu) je Ořech průjezdný, ale i odpočinkový bod cyklistů, kteří z Prahy vyjíždějí mimo město směrem na západ a jihozápad až ke Karlštejnu. Právě nové centrum s restaurací, přístřeškem, lavičkami a stromy poskytuje možnost odpočinku, oddechu ale i hezkých pohledů.. Právě tak mohou tuto možnost oddechu využívat i pěší turisté. Nové centrum bude křižovatkou jak místních cyklistických a pěších cest (od Zbuzan, od Mirešovického rybníka, od Radotínského potoka, od Zmrzlíka, od Řeporyj, atd.), tak cest ke vzdálenějším cílům.

Parkování pro centrum obce je navrženo v podzemních parkovištích a to pod objektem D. Dále bude k dispozici parkoviště západně od nového centra (není v řešeném území).

Podzemní parkoviště při oboustranných kolmých stáních nabízí cca 50 míst. Vjezdová a výjezdová rampa od západu je technicky reálná a stavebně nekomplikovaná.

Vjezdy pod další objekty (např. obecní úřad, restaurace) by byly komplikované a znehodnocovaly by klidový prostor nového náměstí.

Tento vnitroblok bude pěší event. cyklistickou zónou. Vjezd automobilů bude možný jen pro zásobování a to jen omezeně a s časovou regulací.

Severně podél ulice Zbuzanské bude v budoucnu navržena parková pěší cesta.

1.1. Koncepce komunikační obsluhy území a návrh komunikačního uspořádání lokality

Součástí řešeného území navrhované přestavbové lokality je rovněž část průjezdního úseku silnice III/1154 stoupajícího od mimoúrovňové křižovatky na Pražském okruhu směrem na jih do centra obce. Navrhované šířkové uspořádání uličního profilu průjezdního úseku silnice III/1154 v úseku mezi Sliveneckou a Zbuzanskou ulicí je navrženo v následující skladbě (je doloženo v příslušné grafické příloze)

- vozovka průjezdního úseku silnice III/1154 je mezi zvýšenými obrubníky ponechána ve stávajícím průběhu (min. šířka 6,5 m se 2 jízdními pruhy min. 3,0 m a souběžnými vodíci proužky 0,25 m), tak jako dnes.
- záliv autobusové zastávky je navržen v šířce 3,0 m, délka zastávkové hrany zálivu je navržena 18 m pro stání 1 kloubového autobusu, výška zastávkové hrany je +20 cm nad úroveň vozovky,
- na hranu zálivu navazuje nástupiště zastávky v šířce 3,0m a další pochozí plochy směrem k navrhovanému objektu C.

Přímá komunikační obsluha navrhovaného polyfunkčního souboru bude realizována z nově navrhované komunikace umožňující smíšený pohyb automobilové dopravy a pěšího pohybu procházející středem lokality – funkční skupina D1. je dopravní prostor této komunikace navržen v šířce 6,0 m. Z obou stran dopravního prostoru pak navazují pobytové prostory komunikace, které slouží již pouze pro pěší a budou dále architektonizovány. Celkové uspořádání komunikačních ploch je patrné z grafické části.

Dešťové vody ze všech navrhovaných komunikací a navazujících komunikačních ploch budou jejich podélným a příčným spádováním odvedeny do uličních vpustí případně odvodňovacích žlabů. Na všech navrhovaných komunikacích bude ve smyslu příslušných předpisů rovněž provedeno jejich osvětlení.

1.2. Bilance dopravy v klidu a návrh pokrytí

Tabulka výpočtu parkovacích stání je doložena v odůvodnění regulačního plánu.

Vybilancovaná potřeba 130 stání je pokryta jednak návrhem garážových stání, která jsou situována na podnoží navrhovaných objektů D1 a D2 a dále také, v souladu se schváleným územním plánem obce, návrhem parkovacích stání na terénu umístěných ve velmi krátké docházkové vzdálenosti při západní straně řešené lokality (není v řešeném území).

2) Technická infrastruktura

2.1 Energetika – zásobování elektrickou energií

Současný stav sítě VN

Trafostanice TS PZ4038 (U kostela) je osazena jedním transformátorem, který zásobuje tuto část obce Ořech.

Současný stav sítě NN

Stávající distribuční síť v této lokalitě je napojena z TS PZ4038 (U kostela) kabely AYKY 3x240mm². Technický stav distribuční sítě bude schopen plně pokrýt narůst spotřeby el. energie.

Navrhovaný stav NN

Technické řešení předpokládá s výstavbou sedmi staveb v prostoru bývalého statku.

Z důvodu nedostatečného příkonu bude osazena stávající trafostanice TS PZ4038 (U kostela) novým transformátorem 250kVA. Napojení bude provedeno novými kabely NN (od stávající rozpojovací skříně na objektu č.p. 12) smyčkováných v nových pojistkových skříních.

U nové zástavby se nepředpokládá s el. vytápěním, nutno vycházet z konkrétních potřeb předpokládaných jednotlivých investorů staveb.

Ve stávající distribuční síti bude provedena úprava osazení pojistek v rozpojovacích skříních.

Potřeba el. příkonu pro předpokládanou výstavbu v obci

Navržený soudobý příkon 150kW

Trafostanice TS PZ4038 (U kostela): osazení nového transformátoru 250kVA

Rozvodná soustava NN: okružní, zemními kabely AYKY uloženými v chodníku nebo zeleni přes plánované pojistkové skříně

Uložení kabelů v zemi: v souladu s ČSN 33 2000-5-52, ČSN 73 6005

Při realizaci záměru regulačního plánu je však nutné koordinovat a případně definitivní potřeby přizpůsobit stavu a možnostem sítě NN v daném časovém období.

2.2 Vodovod

2.3 Kanalizace

2.4 Plynovod

Tato část regulačního plánu stanovuje obecné podmínky pro výstavbu vodovodu, kanalizace a plynovodu v předmětné lokalitě.

Pro trasy budoucích páteřních sítí – vodovodu, plynovodu a splaškové a dešťové kanalizace bude vymezena trasa probíhající přibližně od SV k JZ mezi novými objekty dílem v zeleném pásu a dílem pod komunikacemi.

Napojení na stávající či budoucí inženýrské sítě mimo lokalitu "A" Ořech bude na pozemcích parc.č. 328/1 (z ulice Karlštejské) a 334/1 (z ulice Zbuzanské) v k.ú. Ořech (na stávajících komunikacích).

Podrobnější řešení bude provedeno v dalších stupních projektové dokumentace, zejména vzhledem k budoucímu aktuálnímu stavu navazujících a napojovaných inženýrských sítí v době budoucí výstavby lokality „A“.

Vzhledem k rozsahu nové zástavby je předpokládáno provedení:

a) nového vodovodního potrubí HDPE DN80 až DN100 (bude záviset i na požární bezpečnosti);

b) nového potrubí splaškové kanalizace – uvažováno gravitační potrubí PVC DN 200 event. 250 s využitím již provedené části kanalizace DN 200 či případně tlaková kanalizace HDPE DN50 až DN80 (bude záviset na výškových poměrech a založení nových staveb);

c) nového potrubí dešťové kanalizace – uvažováno gravitační potrubí PVC DN300 až DN400 a také zasakování pomocí zasakovacích jímek a trativodů.

d) nového potrubí STL plynovodu PE DN 50 napojených na stávající STL řady DN 110, 300kPa.

Plynovod

Tato část řeší STL plynovod D 50 a STL plynovodní přípojky D 25 v obci Ořech v rámci Regulačního plánu lokality A – obec Ořech. Účelem je plynofikace budoucích nových objektů A až F.

Výběr trasy STL plynovodu byl zvolen s ohledem na nejsnazší a nejkratší napojení uvažovaných objektů vzhledem ke stávající síti STL plynovodu.

Trasa STL plynovodních přípojek je přes komunikaci a chodníky vedena kolmo na STL řad.

2.2. Zemní práce

Zemní práce budou prováděny ve smyslu ČSN 733050 s ohledem na ČSN EN 12327. Šířka výkopu je zvolena vzhledem k dimenzi potrubí 550 mm. Plynovod je uložen s krytím 1,1 m. Tímto je dodržena ČSN 386413, čl. 99 (krytí 0,8-1,2 m). Hloubka výkopu tudíž bude 1,30 m.

2.3. Trubní materiál

Potrubí STL plynovodu 300 kPa je navrženo z materiálu lPe, těžká řada SDR 11,. Pro dimenzi D 25 a D 50 je potrubí dodávané navinuté na cívce.

2.5 Slaboproud

Slaboproudá část regulačního plánu obce Ořech zahrnuje rozvody telefonů a kabelové televize

1) Komunikační vedení

- stávající telefonní síť nemá v dotčené lokalitě dostatečnou kapacitu volných linek a proto, bude nutné položit nový kabel přímo z ústředny, která se nachází naproti budoucí výstavbě. Kabel v provedení TCEPKPFLE 50 XN 0,6 bude veden do protějšího chodníku, odkud bude přiveden do areálu a rozveden k jednotlivým objektům – viz výkres S2. Hloubky uložení kabelů, stejně jako souběhy a křížení s inženýrskými sítěmi budou v souladu s prostorovou normou ČSN 736005.

2) Kabelová televize - Rozvodná skříň, která se nachází severně od objektu „A“ koliduje s výstavbou nového vstupu do areálu a bude přemístěna na nové místo, jak je znázorněno v situaci S1. Vlastní rozvody k jednotlivým objektům budou vedeny od rozvodné skříně v jedné trase s telefonními kabely.

2.6 Veřejné osvětlení

- bude řešeno na chodnicích a na pěší veřejné ploše nového centra atypicky, bude zpracována speciální světelná studie s použitím atypických svítidel i chodníkových reflektorů.

d) Podrobné podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území

Toto území v centru obce je velmi cenné. Řešení bylo motivováno snahou respektovat současnou základní urbanistickou strukturu včetně proporcí objektů, prostorů i ploch a zachovat specifickou venkovskou atmosféru zástavby. Výškově jsou budovy omezeny hranicí 12 m, prostorově a tvarově je architektonické řešení směřováno k souladu s lidským měřítkem k původním zákonitostem vesnice, které byly ovlivněny měřítkem člověka.

Zastavěnost je max. 25%, procento zeleně je min. 25%. Tvary střech jsou střechy sedlové nebo valbové, možné jsou i vikýře.

Návrh revitalizace a přestavby celého prostoru je založen na myšlence, že v zásadě bude respektován systém půdorysné zástavby bývalého statku, ve vnitrobloku vznikne nový veřejný prostor – nové náměstí, které však bude mít proporce odpovídající stávající návsí. I proto je ve vnitrobloku situován objekt restaurace, který náměstí zmenšuje, nabízí možnost posezení a odpočinku s pohledy jak ke kostelu, tak na stávající náves.

Nejcennější část Ořecha – enkláva kostela a fary bude propojena s novým náměstím otevřením pěšího průchodu ale i průhledem mezi špejcharem (A) a rohovým historickým domem (B), které jsou ponechány stávající a budou rekonstruovány.

Na západní straně je prostor uzavřen obytnou zástavbou (E, D) s průjezdem pro přístup obslužné komunikace na parkoviště. Uzavření této západní strany principiálně odpovídá dnešnímu stavu a respektuje zažitě a možná nejcennější panorama obce, kde nás oslovuje dominantní věž kostela, střecha fary, střechy vesnických stavení a vzrostlá zeleň. Nově navržená zástavba má v parteru (obchody, služby event. nerušící řemesla), v 1. patře a podkroví byty event. služby, objekt je architektonicky více členěn, aby bylo dosaženo drobnějšího měřítka.

Obdobný princip je uvažován i u části jižní (D), která v zásadě respektuje původní situování objektů statku. I zde jsou v parteru obchody, služby eventuelně nerušící řemesla. a v 1. patře a podkroví jsou obytné prostory, event. ateliéry, popřípadě i služby.

Na straně k východu je navržen objekt obecního úřadu s částí pro policii event. i hasiče a se zasedací místností v přízemí objektu (C). Dům respektuje výškovou hladinu 12 m má šikmou valbovou střechu i motiv vikýře jako odlesk barokního štítu fary. Je odsazen od původní uliční čáry směrem na západ tak, aby vznikl dostatečně široký chodník a určitý předprostor před úřadem s alejí menších stromů. Vstupní hala je koncipovaná tak, aby přístup byl možný jak z tohoto předprostoru od východu, tak z nového náměstí od západu.

I severní hrana tohoto objektu významně ustupuje dozadu (na jih), čímž se otvírá široký přístup a průhled mezi Baarovým náměstím-starou návší a novým náměstím. Propojování stávajících prostorů s novými a hledání souvislostí mezi stávající, historickou a novou, moderní architekturou je asi největším a zároveň nejtěžším úkolem této dokumentace.

- Nové náměstí ve vnitrobloku bude mít většinu ploch rezervovanou pro pěší, bude zde navržena dlažba.

Část prostorů bude travnatá, jsou zde navrženy nové stromy menších rozměrů, všechny stávající stromy mohou být zachovány.

Obslužná komunikace bude sloužit pouze pro zásobování jak pronajimatelného parteru, tak pro byty, restauraci atd., tato komunikace bude mít dlažbu pro automobilový provoz.

Výška hřebenů objektů bude max. 12 metrů.

Střechy budou sedlové eventuelně valbové. Střešní krytina pálené nebo betonové tašky. Barva střešní krytiny bude cihlová, červená event. červenohnědá. Okna na fasádě budou s dělenými tabulkami, je možno navrhovat i střešní okna. Fasády objektů a jejich částí budou ve formě omítek a v barvách světlých přírodních odstínů.

Objekt A

- bývalý špejchar bude zrekonstruován, bude to změna dokončené stavby spojená se změnou užívání. Bude se jednat o víceúčelovou stavbu pro kulturu. Bude zde navržen kulturní sál (koncerty, divadlo, kino a pod.) včetně zázemí (šatny, soc. zař.).

. Dále zde bude prostor muzea a příslušná administrativa .

Objekt B

Jedná se o nárožní historickou budovu v severovýchodní části území. Objekt bude také zrekonstruován – změna dokončené stavby a využíván jako – víceúčelová stavba pro služby a kulturu .

Objekt C

Ve východní oblasti bývalého statku je navržena stavba pro veřejnou správu - budova obecního úřadu.

V budově jsou navrženy vstupní prostory a recepce. Dále část pro policii a prostory obecního úřadu, zasedací místnost a další. Vertikální komunikace obsahuje výtah pro imobilní občany, dům bude řešen bezbariérově. Vstup bude možný jak ze strany staré návsi, tak i z nového náměstí.

Parkování bude v podzemních garážích pod obj. D, výstup z garáží bude výtahem do nového náměstí.

Objekt D

Jedná se o víceúčelovou stavbu v suterénu jsou garáže, v přízemí budou - obchody, služby. V 1. patře a podkroví budou navrženy byty. . Pro obyvatele a uživatele domu budou sloužit podzemní garáže. Průchod uprostřed domu umožňuje lepší spojení mezi centrem a sokolovnou.

Objekt E

Tento objekt je v principu obdobný jako objekt D. V přízemí jsou služby, obchodní prodej, v 1. patře a podkroví bydlení pro seniory. Jedná se o objekt sloužící pro sociální služby a péči o rodiny. Oba domy mají drobnější měřítko srovnatelné s objemy stávajících objektů v obci.

Objekt F

Stavba pro stravování, ubytování a služby (restaurace, občerstvení, cukrárna a pod.) byla navržena jak pro potřebu místních obyvatel, tak i pro turisty. Proto je předprostor restaurace částečně krytý, aby bylo možno sedět i venku a pod stromy a vnímat, neporušenou venkovskou atmosféru návsi i enklávy kolem kostela a fary.

Vlastní veřejný prostor je částečně prosklený na straně vstupu (východní) i na straně západní, která poskytuje příjemný průhled do farské zahrady. V patře nad přízemím jsou ubytovací prostory.

Všechny objekty mají sedlové event. valbové střechy, často s vikýři. Omítky jsou navrženy klasické maltové a štukové nebo tenkovrstvé v okrových barevných odstínech.

Na novém náměstí budou vysázeny nové stromy. Vzrostlé stromy před restaurací budou poskytovat stín pro venkovní sezení s výhledem na kostel nově navrženou prolukou mezi špejcharem a stávajícím rohovým domem.

Před východní fasádou navrhovaného obecního úřadu bude vysázena alej menších stromů (např. sakur), aby byla podpořena hlavní osa centra obce a aby zeleň zpříjemnila atmosféru Baarova náměstí i nově navrženého náměstí.

e) Podrobné podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí

Vybudováním nového náměstí a související zástavby nebude narušeno či zhoršeno životní prostředí, naopak rozšířením pěších ploch a novou zelení bude zlepšena stávající situace v centru obce. Poloha stromů v situaci je orientační. V tomto území není veden žádný koridor ÚSES.

- Minimální procento zeleně je 25%.

f) Podmínky pro ochranu veřejného zdraví a pro požární ochranu

Podmínky pro ochranu veřejného zdraví budou zlepšeny, nová zástavba oproti staré původní bude odpovídat všem současným hygienickým požadavkům a bude rozšířena zeleň v území.

Zásobování požární vodou bude zajištěno ze stávající požární nádrže situované severně od kostela (obsah cca 230m²) a dále z požární nádrže v areálu školy (obsah cca 60 m²).

Příjezd vozidel záchranného integrovaného systému bude jednak ze severu či z jihu po ulici Karlštejnské, nebo ze západu po ulici Zbuzanské. Napojení na veřejný vodovod a kanalizaci je navrženo na stávajících komunikacích v ulici Karlštejnské a Zbuzanské.

Hygienické hlukové limity budou splněny, vozidla v centru obce mají omezenou rychlost na 40 km/hod. Jiné zdroje hluku v centru obce nejsou.

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

Jedná se o páteřní sítě, které jsou situovány na pozemku parc. č. st. 1 v k.ú. Ořech., je to dešťová kanalizace, splašková kanalizace a vodovod,. Dále se jedná o novou obslužnou vozovku napojenou na ulici Karlštejnskou a to na parc. č. st. 1, katastrální území Ořech včetně chodníků a plochy náměstí určené pro pěší dopravu a uložení inženýrských sítí - vodovodu, dešťové a splaškové kanalizace na stejné parcele.

h) Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo

Vymezuje se předkupní právo ve prospěch obce Ořech pro tyto veřejně prospěšné stavby:

- objekt A - stavba pro kulturu na části pozemku parc.č. st.1 v k.ú. Ořech včetně budovy č.p.12
- objekt B - stavba pro služby a kulturu , na části pozemku parc.č. st.1 v k.ú. Ořech včetně budovy č.p.12
- objekt C – stavba pro budovu obecního úřadu na části pozemku parc.č. st.1 v k.ú. Ořech včetně budovy č.p.12
- objekt E - stavba sloužící pro sociální služby a péči o rodiny na části pozemku parc.č. st.1 v k.ú. Ořech včetně budovy č.p.12
-

i) Výčet územních rozhodnutí, která regulační plán nahrazuje

Regulační plán nenahrazuje územní rozhodnutí.

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

Regulační plán včetně odůvodnění obsahuje 30 listů textu a 12 výkresů.

Grafická část regulačního plánu obsahuje tyto výkresy:

A Hlavní výkres 1:500

A.1 Umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné dopravní infrastruktury 1:500

A.2 Umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné technické infrastruktury 1:500

A.3 Umístění a prostorové uspořádání dalších staveb – demolice 1:500

A.4 Umístění a prostorové uspořádání staveb 1:500

B Výkres veřejně prospěšných staveb 1:1000

D Řezy terénem území 1:500

.....
Miroslav Helt – starosta v.r.

.....
Ing. Zdeněk Abrham, CSc. – místostarosta v.r.



**ODŮVODNĚNÍ
REGULAČNÍHO PLÁNU
LOKALITA „A“ OBEC OŘECH**

Odůvodnění regulačního plánu

a) Údaje o způsobu pořízení regulačního plánu

Na veřejném zasedání zastupitelstva obce Ořech č. 1/2008 dne 20. 2. 2008 bylo schváleno zadání tohoto regulačního plánu. Regulační plán je zpracován na základě „urbanistické studie“ (Objemová studie – centrum obce ořech z října 2006).

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

Řešená plocha – lokalita A je dle platného územního plánu v jádrovém území obce a navrhované řešení je v souladu s tímto územním plánem obce Ořech. Polyfunkční zástavba “Nového centra“ (bydlení, služby, administrativa, dům pro seniory, kulturní a společenská zařízení) je v centrálních plochách obce přípustná.

c) Údaje o splnění zadání regulačního plánu, popřípadě vyhodnocení souladu s pokyny pro jeho přepracování (§ 69 ods. 3 stavebního zákona)

Požadavky na vymezení pozemků a jejich využití. Požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb.

V návrhu je navrženo rozšíření Baarova náměstí, umístění staveb a vymezení pozemků vychází z předešlé a schválené studie. Prostorové uspořádání je v návaznosti na stávající komunikace a umožňuje napojení na inženýrské sítě. Požárně nebezpečný prostor nezasahuje do jiných staveb či jiných stavebních pozemků.

Řešení bylo motivováno snahou respektovat současnou základní urbanistickou strukturu a architektonické řešení včetně proporcí domů, prostorů i ploch a zachovat specifickou členitou, venkovskou atmosféru zástavby. Architektonické řešení se snaží o soulad s lidským měřítkem. Návrh přestavby a revitalizace je založen na myšlence, že bude v zásadě respektován půdorysný princip bývalého statku, v bývalém dvoře vznikne nový veřejný prostor s odpovídajícími proporcemi navazující na stávající náměstí.

Architektonicky nejdůležitější část Ořecha – oblast kostela a fary bude propojena s novým veřejným prostorem otevřením pěšího průchodu mezi špejcharem (A) a rohovým historickým domem (B), které budou ponechány a rekonstruovány (změna dokončené stavby). Zároveň se tím otevřou nové průhledy na kostel a faru, ale i naopak od kostela do nového náměstí. Celý návrh sleduje i to, aby nebyly narušeny velmi cenné dálkové pohledy na panorama obce Ořech s výrazným jádrovým územím a dominantou kostela.

Stavební čáry nových objektů jsou odvozeny z návrhu objektů ve studii. V některých případech je stavební čára navržena až cca 1,5 m od fasády objektu, tak aby bylo eventuelně možno více tvarovat fasádu (např. ryzality, arkýři, balkony apod.). U budovy obecního úřadu je naopak stavební čára k ulici Karlštejské nepřekročitelná, aby nebyl zužován chodník s alejí stromů.

Maximální výška staveb je 12m, maximální podlažnost je dvě nadzemní podlaží plus vestavěné podkroví do půdního prostoru.

Střechy budou sedlové nebo valbové minimální sklon u jednotlivých objektů a jejich částí bude 35 stupňů, u vedlejších staveb a jejich částí bude sklon 25 stupňů.

Stromy a stromořadí jsou v regulačním plánu navrženy ideově, poloha jednotlivých stromů se může měnit tak, aby základní koncepce zeleně zůstala nezměněna. V místech stromů a stromořadí nejsou navrženy žádné podzemní sítě.

Regulace architektonických prvků (např. arkýřů, oken, dveří) je dána regulativy dle 2. změny územního plánu obce Ořech. Tvarování fasád nesmí překročit stavební čáru.

Barevnost a provedení fasád jednotlivých objektů – řešit ve formě omítek v barvách světlých tónů, barva a typ střešní krytiny - pálená nebo betonová taška, barva cihlová, červená event. červenohnědá matného odstínu.

Maximální zastavěnost bude 25% pozemku řešeného území.

Pro detailní návrhy jednotlivých objektů, ploch a prostorů platí požadavky a regulativy obsažené v Územním plánu obce Ořech a v následných změnách, zejména ve 2. změně územního plánu obce Ořech.

Pozemek veřejného prostranství včetně zásobovací komunikace (nové náměstí) je zřetelný z výkresové dokumentace a je touto dokumentací definován.

Definice pojmu podkroví – jedná se o interierový prostor domu těsně pod konstrukcí krovu, zpravidla s částečně šikmým stropem kopírujícím konstrukci krovu.

Využití území vychází a respektuje regulativy pro centrální plochy, jádrové území.

Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území byly zohledněny zejména tím, že některé objekty, jež je možno rekonstruovat (špejchar- A a rohový historický objekt- B), zůstanou zachovány, další nová zástavba objekty C, D1, D2, E, F budou ctít původní princip zástavby a spoluvytvoří nové náměstí navazující na dnešní náves – Baarovo náměstí.

Požadavky na řešení veřejné infrastruktury.

Dopravní infrastruktura je napojena na stávající komunikace, řešené území je přístupné pro vozidla záchranného integrovaného systému a svozu TKO. Šířky poloměry komunikací odpovídají technickým normám a požadavkům. Součástí řešení jsou i navržené stromy, stromořadí a zelené plochy.

Širší komunikační souvislosti

Obec Ořech leží v jihozápadním sektoru při trase Pražského okruhu v úseku mezi barrandovskou radiálou a trasou plzeňské dálnice D5 a navazující radlické radiály. V krátké vzdálenosti severně od centra obce je na křížení Pražského okruhu s průjezdním úsekem silnice III/1154 situována mimoúrovňová křižovatka „osmičkového“ typu, od okruhu je průjezdní úsek silnice III/1154 veden přes centrum obce směrem na jih a dále na jihozápad přes Chýnici směruje do Karlštejna. Od páteřní trasy silnice III/1154 se odpojují další silniční trasy směrem na jih a dále na jihovýchod přes Zadní Kopaninu silnice III/00516 do Radotína, na východ přes Slivenec silnice III/00516 do Chuchle, na sever přes Řeporyje silnice III/00516 na Smíchov, na západ - silnice III/00516 do Zbuzan a dále přes Chýnici je vedena silnice III/00510 k připojení na trasu silnice II/101. Celkově je možné konstatovat, že z hlediska širších komunikačních souvislostí, je obec situována ve velmi výhodné poloze s velmi krátkou vazbou na jihozápadní sektor Pražského okruhu.

Nejbližší připojení k železniční dopravě je v železniční zastávce Zbuzany na trati č. 173 Praha – Smíchov – Beroun situované ve vzdálenosti asi 1,5 km od centra obce nebo k železniční zastávce Řeporyje na stejné trati situované ve vzdálenosti asi 2 km od centra obce.

Návrh úprav

- vozovka průjezdního úseku silnice III/1154 je mezi zvýšenými obrubníky ponechána ve stávajícím průběhu (min. šířka 6,5 m se 2 jízdními pruhy min. 3,0 m a souběžnými vodícími proužky 0,25 m), tak jako dnes.
- záliv autobusové zastávky je navržen v šířce 3,0 m, délka zastávkové hrany zálivu je navržena 18 m pro stání 1 kloubového autobusu, výška zastávkové hrany je +20 cm nad úroveň vozovky,
- na hranu zálivu navazuje nástupiště zastávky v šířce 3,0m a další pochozí plochy směrem k navrhovanému objektu C.

Navrhované řešení usadí stanici autobusu do centra obce a umožní lepší pěší pohyb obyvatel v centru obce.

Součástí uvažovaných úprav (ovšem mimo řešené území) je rovněž úprava křižovatky na připojení Slivenecké ulice. Navrhovaná úprava jednak zajišťuje vytvoření průsečné křižovatky pro připojení průběhu Slivenecké ulice a také nové komunikace, ze které bude ve smyslu dřívějších prací realizována přímá dopravní obsluha navrhované polyfunkční lokality. Dalším důvodem úpravy je snaha o zlepšení rozhledových poměrů v křižovatce oproti současnému stavu. Dočasně bude tato část křižovatky ponechána v současném stavu.

Bilance dopravy v klidu a návrh pokrytí

V následující tabulce je ve smyslu příslušných ustanovení ČSN 73 6110 Navrhování místních komunikací, kap. 14 Dopravní plochy provedena bilance potřeb dopravy v klidu po jednotlivých funkčních složkách navrhovaného polyfunkčního souboru. Bilance je provedena pro stupeň automobilizace 1:2 a s navrženou centrální polohou území v obci do 5000 obyvatel

1.3.BILANCE DOPRAVY V KLIDU

Funkce	Účelová jednotka	Počet účelových jednotek na 1 stání	Počet účelových jednotek	Základní počet stání	K _a - koeficient vlivu stupně automobilizace 1:2,0	K _p - koeficient redukce počtu stání	Požadovaný počet stání P _p	Koeficient obratu	Počet jízd v 1 směru
Odstavná stání									
obytný dům	byt nad 100 m ² celkové plochy	0,5	4	8,0	1,25	1	10	1	10
obytný dům	byt do 100 m ² celkové plochy	1	8	8,0	1,25	1	10	1	10
domov důchodců	lůžko	5	18	3,6	1,25	1	5	1	5
O ₀ - základní počet odstavných							25,0		
Parkovací stání									
obytný okrsek	obyvatel	20	64	3,2	1,25	1	4	1	4
ubytovna	lůžko	4	34	8,5	1,25	1	11	1	11
taneční sál	plocha sálu m ²	8	90	11,3	1,25	1	15	1	15
obchod jednotlivé prodejny	prodejní plocha m ²	50	400	8,0	1,25	1	10	5	50
muzeum	plocha pro veřejnost m ²	50	310	6,2	1,25	1	8	3	24
administrativa instituce místního významu	kancelářská plocha m ²	30	570	19,0	1,25	1	24	2,5	60
administrativa s malou návštěvností	kancelářská plocha m ²	35	230	6,6	1,25	1	9	1,5	14
restaurace 3.skupiny	plocha pro hosty m ²	8	150	18,8	1,25	1	24	2,5	60
P ₀ parkovací stání celkem							105		
Celkem							130		263

POZN: V souladu s ČSN 73 6110 je u obchodů 10% z požadovaného počtu stání P_p ponecháno bez redukce.

Vybilancovaná potřeba 130 stání je pokryta jednak návrhem garážových stání, která jsou situována na podnoží navrhovaných bytových objektů a dále také, v souladu se schváleným územním plánem obce, návrhem parkovacích stání na terénu umístěných ve velmi krátké docházkové vzdálenosti při západní straně řešené lokality.

Energetika – zásobování elektrickou energií

Současný stav sítě VN

Trafostanice TS PZ4038 (U kostela) je osazena jedním transformátorem, který zásobuje tuto část obce Ořech.

Současný stav sítě NN

Stávající distribuční síť v této lokalitě je napojena z TS PZ4038 (U kostela) kabely AYKY 3x240mm². Technický stav distribuční sítě bude schopen plně pokrýt narůst spotřeby el. energie.

Navrhovaný stav NN

Z důvodu nedostatečného příkonu bude osazena stávající trafostanice TS PZ4038 (U kostela) novým transformátorem 250kVA. Napojení bude provedeno novými kabely NN (od stávající rozpojovací skříně

na objektu č.p. 12) smyčkováných v nových pojistkových skříních.

U nové zástavby se nepředpokládá s el. vytápěním, nutno vycházet z konkrétních potřeb předpokládaných jednotlivých investorů staveb.

Ve stávající distribuční síti bude provedena úprava osazení pojistek v rozpojovacích skříních.

Potřeba el. příkonu pro předpokládanou výstavbu v obci

Navržený soudobý příkon 150kW

Trafostanice TS PZ4038 (U kostela): osazení nového transformátoru 250kVA

Rozvodná soustava NN: okružní, zemními kabely AYKY uloženými v chodníku nebo zeleni přes plánované pojistkové skříně

Uložení kabelů v zemi: v souladu s ČSN 33 2000-5-52, ČSN 73 6005

V návrhu řešení zásobování lokality el. energií pro plánovanou výstavbu byly použity veškeré dostupné podklady a údaje o stávajícím zařízení VN a NN, jakož i údaje o jejich současném technickém stavu a přenosových možnostech. Při realizaci záměru regulačního plánu obce je však nutné koordinovat a případné definitivní potřeby přizpůsobit stavu a možnostem sítě NN v daném časovém období.

Zásobování el. energie lokality v oblasti distribučních i odběratelských vztahů k sítím

VN a NN je nutné vždy projednávat a řešit se společností ČEZ Distribuce a.s., event. s jiným vlastníkem sítě a také s orgány státní správy.

Služby - část voda, kanalizace, plyn.

Tato část regulačního plánu stanovuje obecné podmínky pro výstavbu vodovodu, kanalizace a plynovodu v předmětné lokalitě.

Pro trasy budoucích páteřních sítí – vodovodu, plynovodu a splaškové a dešťové kanalizace bude vymezena trasa probíhající přibližně od SV k JZ mezi novými objekty dílem v zeleném pásu a dílem pod komunikacemi.

Napojení na stávající či budoucí inženýrské sítě mimo lokalitu "A" Ořech bude na pozemcích parc.č. 328/1+334/1 (na stávajících komunikacích ul.Karlštejská a ul. Zbuzanská).

Vzhledem k rozsahu nové zástavby je předpokládáno provedení:

a) nového vodovodního potrubí HDPE DN80 až DN100 (bude záviset i na požární bezpečnosti);

b) nového potrubí splaškové kanalizace – uvažováno gravitační potrubí PVC DN 200 event. 250 s využitím již provedené části kanalizace DN 200 či případně tlaková kanalizace HDPE DN50 až DN80 (bude záviset na výškových poměrech a založení nových staveb);

c) nového potrubí dešťové kanalizace – uvažováno gravitační potrubí PVC DN300 až DN400 a zasakování pomocí zasakovacích jímek a trativodů.

d) nového potrubí STL plynovodu PE DN 50 napojených na stávající STL řady DN 110, 300kPa.

Potřeba pitné vod, produkce splaškových vod:

Při výpočtu se vychází z potřeb, uvedených ve vyhlášce Ministerstva zemědělství č.428/2001 Sb., která určuje výpočet potřeby vody při navrhování vodovodních a kanalizačních zařízení.

Objekt	počet osob	směrné číslo roční spotřeby (m3)	celkem (m3/rok)
A-kult.sál	110	0,6	(110 x 0,6) 66
B –kanceláře	33	16	(33 x 16) 528
C-OÚ	59	16	(59 x 16) 944
D1-obchod + byty	8+20	20+46	(8x20+20x46) 1080
D2--obchod + byty	12+26	20+46	(12x20+26x46) 1436
E-byty senioři	18	46	(18 x 46) 828
F-restaur.+ubytov.	8+34	80+160	(8x80+34x160) 6080

Celkový součet: 10 962 m3/rok

$$Q_{\text{roční}} = 10\,962 \text{ m}^3/\text{rok.}$$

$$Q_{\text{denní}} (Q_{\text{roční}} : 365) = 30,03 \text{ m}^3/\text{den}$$

$$Q_{\text{max.denní}} (Q_{\text{denní}} \times 1,25) = 37,54 \text{ m}^3/\text{den}$$

$$Q_{\text{hod}} (37\,537 : 24 : 3600) = 0,434 \text{ l/sec}$$

$$Q_{\text{max.hod}} (Q_{\text{hod}} \times 5) = 2,17 \text{ l/sec.}$$

Zásobování plynem

1. VŠEOBECNĚ

Tato řeší STL plynovod D 50 a STL plynovodní přípojky D 25 v obci Ořech v rámci Regulačního plnu lokality A – obec Ořech. Účelem je plynifikace budoucích nových objektů A až F.

2. STAVEBNĚ TECHNICKÁ ČÁST

2.1. Výběr trasy

Výběr trasy STL plynovodu byl zvolen s ohledem na nejsnazší a nejkratší napojení uvažovaných objektů vzhledem ke stávající síti STL plynovodu.

Trasa STL plynovodních přípojek je přes komunikaci a chodníky vedena kolmo na STL řad.

Jako podklad pro návrh byl použit skutečný stav plynovodu v měřítku 1:500. V situaci jsou zakresleny jednotlivé inženýrské sítě, získané od jejich správců.

2.2. Zemní práce

Veškeré výkopy rýhy budou prováděny strojně.

Zemní práce budou prováděny ve smyslu ČSN 733050 s ohledem na ČSN EN 12327. Šířka výkopu je zvolena vzhledem k dimenzi potrubí 550 mm. Plynovod je uložen s krytím 1,1 m. Tímto je dodržena ČSN 386413, čl. 99 (krytí 0,8-1,2 m). Hloubka výkopu tudíž bude 1,30 m.

TECHNOLOGICKÁ ČÁST

Projekt plynovodu je zpracován na základě Technických pokynů STP a.s.

2.3. Trubní materiál

Potrubí STL plynovodu 300 kPa je navrženo z materiálu lPe, těžká řada SDR 11, výrobce PIPELIFE Fatra Otrokovice. Pro dimenzi D 25 a D 50 je potrubí dodávané navinuté na cívce.

2.4. Armatury

Na nově projektovaných přípojkách jako hlavní uzávěr pro OPZ je kulový kohout na hranici pozemku. Přípojka je ukončena v domovní skříňce kulovým kohoutem DN 20 s integrovanou přechodkou.

3. ZÁVĚR

Projektová dokumentace je zpracovaná dle příslušných ČSN a předpisů, zvláště pak, dle ČSN EN 12327, ČSN 736005, ČSN 733050, G 702 01 a Tech. pokynů. Zpracována je ve snaze o co nejjednodušší napojení uvažovaného objektu na stávající síť PP. a.s. s odpovídající kapacitou a tlakem.

4. BILANCE

Vytápění

objekt	MWh/rok	GJ	m ³ /rok
A	70,95	255,42	7.647
B	29,52	106,27	3.182
C	87,95	316,60	9.479
D	150,81	542,92	16.255
E	48,60	174,96	5.238
F	67,82	244,14	7.309

Vzduchotechnika

F	15,00	54,00	1.517
---	-------	-------	-------

Teplá voda

A	30,00	108,00	3.234
---	-------	--------	-------

B	15,00	54,00	1.617
C	45,00	162,00	4.851
D	75,00	270,00	8.083
E	22,00	79,20	2.371
F	45,00	162,00	4.851
<i>Součet</i>	687,65	2.529,51	75.634

Slaboproud

Slaboproudá část regulačního plánu obce Ořech zahrnuje rozvody telefonů a kabelové televize.

Telefony -stávající telefonní síť nemá v dotčené lokalitě dostatečnou kapacitu volných linek a proto, bude nutné položit nový kabel přímo z ústředny, která se nachází naproti budoucí výstavbě. Kabel v provedení TCEPKPFLE 50 XN 0,6 bude veden do protějšího chodníku, odkud bude přiveden do areálu a rozveden k jednotlivým objektům – viz výkres S2. Hloubky uložení kabelů, stejně jako souběhy a křížení s inženýrskými sítěmi budou v souladu s prostorovou normou ČSN 736005.

- součástí dalšího stupně PD bude i demontáž koncového rozvaděče KR 16/5/1, který je umístěn na hospodářské budově, která je určena k demolici.

Kabelová televize - rozvodná skříň, která se nachází severně od objektu „A“ koliduje s výstavbou nového vstupu do areálu a bude přemístěna na nové místo, jak je znázorněno v situaci S1. Vlastní rozvody k jednotlivým objektům budou vedeny od rozvodné skříně v jedné trase s telefonními kabely TO2.

Občanská vybavenost.

V řešeném území je pro občanskou vybavenost určen parter některých nových objektů, ve špejcharu (A) se předpokládá kulturní náplň a muzeum (viz. popis jednotlivých objektů). Na veřejném prostranství je vymezen prostor pro veřejnou zeleň i stromořadí.

Požadavky na veřejně prospěšné stavby a na veřejně prospěšná opatření a asanace,

Veřejně prospěšné stavby jsou tyto: Nová dešťová a splašková kanalizace, nový vodovod na pozemku parc.č.st. 1 v k.ú. Ořech. a dále se jedná o novou zásobovací komunikaci nového centra na pozemku parc.č.st. 1 v k.ú. Ořech., včetně celé pěší veřejné plochy náměstí. Všechny tyto stavby se nachází v prostoru nového náměstí. Aby mohlo být toto nové náměstí realizováno, budou asanovány některé zdevastované objekty statku.

Další požadavky vyplývající z územně analytických podkladů a ze zvláštních právních předpisů. Příjezdové komunikace (stávající i nové) budou splňovat požadavky na příjezd vozidel integrovaného záchranného systému a svozu TKO.

Výčet druhů územních rozhodnutí, které regulační plán nahradí.

Tento regulační plán nebude nahrazovat žádné územní rozhodnutí, není doložen souhlas vlastníka.

Požadavek na posuzování vlivů záměru obsaženého v regulačním plánu na životní prostředí.
V tomto území není žádná evropsky významná lokalita ani ptačí oblast.

Požadavky na plánovací smlouvu a dohodu o parcelaci. Tyto smlouvy a dohody budou nezbytné před vydáním územního rozhodnutí na objekty v lokalitě.

Požadavky na podmiňující investice. – Důležitou podmínkou realizace bude dostavba chybějících inženýrských sítí a asanace stávajících bývalých zemědělských staveb.

Požadavky na uspořádání obsahu návrhu regulačního plánu a obsahu jeho odůvodnění.
V dokumentaci jsou zpracovány všechny požadované přílohy dle schváleného zadání regulačního plánu. Není zpracován pouze Výkres předpokládaných záborů půdního fondu vč. PUPFL, protože k žádným záborům nedochází.

d) Zdůvodnění navržené koncepce řešení

Toto území v centru obce je velmi cenné. Urbanistická i architektonická koncepce vychází z dříve zpracované Objemové studie centra obce Ořech, která je podkladem pro návrh tohoto Regulačního plánu. Řešení bylo motivováno snahou respektovat současnou základní urbanistickou strukturu včetně proporcí objektů, prostorů i ploch a zachovat specifickou venkovskou atmosféru zástavby. Výškově jsou budovy omezeny hranicí 12 m, prostorově a tvarově je architektonické řešení směřováno k souladu s lidským měřítkem k původnímu zákonitostem vesnice.

Návrh revitalizace a přestavby celého prostoru je založen na myšlence, že v zásadě bude respektován systém půdorysné zástavby bývalého statku, ve vnitrobloku vznikne nový veřejný prostor – nové náměstí, které však bude mít proporce odpovídající stávající návsi. I proto je ve vnitrobloku situován objekt pro stravování a ubytování, který náměstí zmenšuje, nabízí možnost posezení a odpočinku s pohledy jak ke kostelu, tak na stávající náves.

Nejcennější část Ořecha – enkláva kostela a fary bude propojena s novým náměstím otevřením pěšího průchodu ale i průhledem mezi špejcharem (A) a rohovým historickým domem (B), které jsou ponechány stávající a budou rekonstruovány.

Na západní straně je prostor uzavřen obytnou zástavbou (E, D) s průjezdem pro přístup obslužné komunikace na parkoviště. Uzavření této západní strany principiálně odpovídá dnešnímu stavu a respektuje zažitě a možná nejcennější panorama obce, kde nás oslovuje dominantní věž kostela, střecha fary, střechy vesnických stavení a vzrostlá zeleň. Nově navržená zástavba má v parteru pronajímatelné prostory (obchody, služby event. nerušící řemesla), v 1. patře a podkroví byty, objekt je architektonicky více členěn, aby bylo dosaženo drobnějšího měřítka.

Obdobný princip je uvažován i u části jižní (D), která v zásadě respektuje původní situování objektů statku.

Na straně k východu je navržen objekt obecního úřadu s částí pro policii event. i hasiče **apod.** a se zasedací místností v přízemí objektu (C). Dům respektuje výškovou hladinu 12 m má šikmou valbovou střechu i motiv měkce tvarovaného vikýře, avšak přiznává taky, že je současnou stavbou, že je moderní architekturou, že je čitelný v čase.

Půdorys objektu je odsazen od původní uliční čáry směrem na západ tak, aby vznikl dostatečně široký chodník a určitý předprostor před úřadem s alejí menších stromů. Na tomto rozšířeném chodníku je umístěn záliv pro novou autobusovou zastávku.

Vstupní hala je koncipovaná tak, aby přístup byl možný jak z tohoto předprostoru od východu, tak z nového náměstí od západu.

I severní hrana tohoto objektu významně ustupuje dozadu (na jih), čímž se otvírá široký přístup a průhled mezi Baarovým náměstím-starou návší a novým náměstím.

Nové náměstí ve vnitrobloku bude mít většinu ploch rezervovanou pro pěší, bude zde navržena dlažba .

Část prostorů bude travnatá, jsou zde navrženy nové stromy menších rozměrů, všechny stávající stromy mohou být zachovány.

Obslužná komunikace bude sloužit pouze pro zásobování jak pronajimatelného parteru, tak pro byty, restauraci atd., tato komunikace bude mít dlažbu pro automobilový provoz.

Obdobným systémem různých dlažeb bude upravena i stávající návěs tak, aby došlo k propojení obou ploch.

Rekonstrukce objektů A a B a jejich náplň (s předkupním právem obce) jsou navrženy s ohledem na současný nedostatek objektů pro kulturu, objekt E (s předkupním právem obce) je navržen proto, že v současné době není v obci žádné zařízení pro seniory.

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

Navrhované řešení nemá žádné důsledky na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa. V řešeném území nejsou žádné tyto pozemky.

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

Tento regulační plán nenahrazuje žádné územní rozhodnutí, neboť není určen definitivní vlastník pozemku.

Grafická část odůvodnění

A.11 Koordinační výkres 1:500

A.12 Koordinační výkres 1:1000

B.11 Výkres širších vztahů 1:5000

D.11 Urbanistické a architektonické řešení - vizualizace

D.12 Urbanistické a architektonické řešení - vizualizace

Vypracoval 09. 2015

Ing. arch. Petr Šafránek

Architektonický a projekční atelier

Slepá 149, 252 25 Zbuzany

Tel.: 721 865 799, mail: arch.safranek@volny.cz