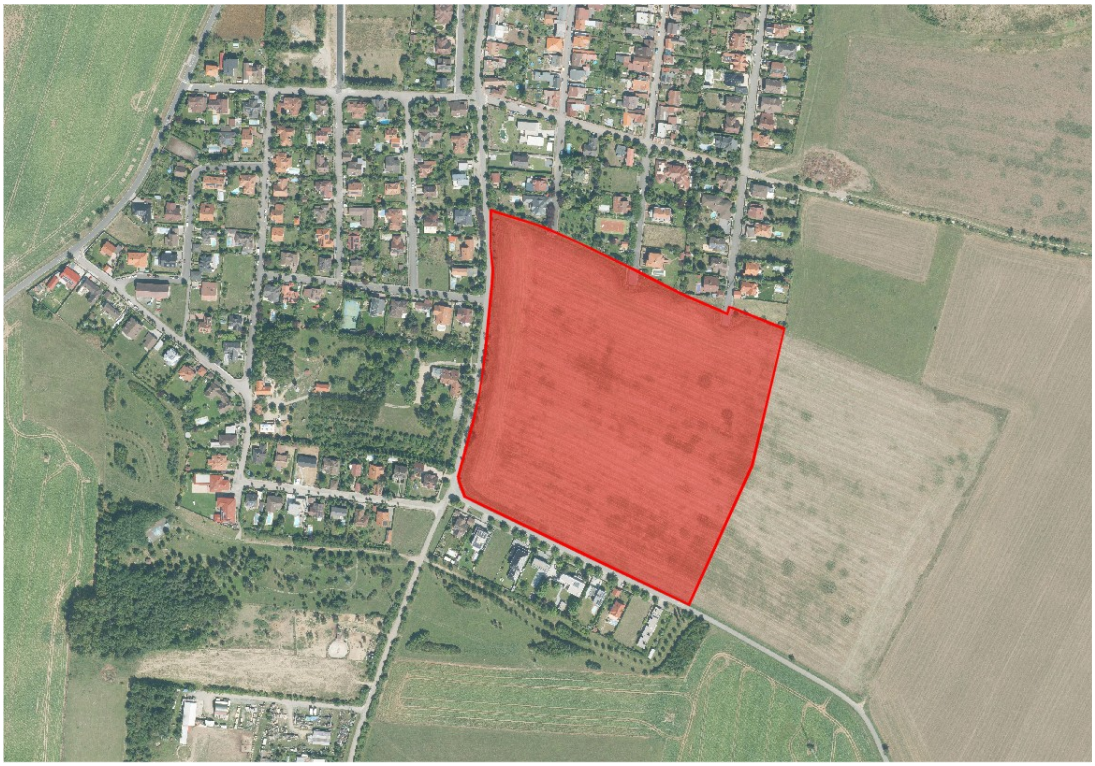
REGULAČNÍ PLÁN
“LOKALITA B“ V K. Ú. OŘECH

TEXTOVÁ ČÁST REGULAČNÍHO PLÁNU



OPATŘENÍ OBECNÉ POVAHY Č. 1/2026
REGULAČNÍ PLÁN “LOKALITA B“ V K. Ú. OŘECH

Zastupitelstvo obce Ořech příslušné podle § 27 odst. 1 písm. d) zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon"), podle § 104 odst. 2 stavebního zákona ve spojení s ustanovením § 73 odst. 1 stavebního zákona a v souladu s § 171 - § 174 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“), svým usnesením č. 5/2026 ze dne 31. 8. 2026

vydává

Regulační plán „lokalita B“ v k. ú. Ořech.

Záznam o účinnosti Regulačního plánu "lokalita B" v k. ú. Ořech	
označení správního orgánu, který regulační plán vydal	Zastupitelstvo obce Ořech
datum nabytí účinnosti	22. 9. 2026
pořizovatel	Městský úřad Černošice, odbor územního plánování Karlštejnská 259, 252 28 Černošice
oprávněná úřední osoba pořizovatele	Ing. Hana Štefková
funkce oprávněné úřední osoby pořizovatele	referentka odboru územního plánování
podpis Ing. Hana Štefková Digitálně podepsal Ing. Hana Štefková Datum: 2026.10.13 10:05:12 +02'00'	otisk úředního razítka

OBJEDNATEL

Metropolitní kapitula u sv. Víta v Praze
Hrad III. nádvoří 48/2
119 01 Praha 1

POŘIZOVATEL

Městský úřad Černošice, Odbor územního plánování
Karlštejnská 259
252 28 Černošice

oprávněná úřední osoba — Ing. Hana Štefková

ZPRACOVATEL

Architektonický atelier Kaama s.r.o.
U Školské zahrady 23
180 00 Praha 8
IČ: 018 94 871
e-mail: kaama@kaama.cz

urbanismus a architektura — Ing. arch. Karel Mrázek ČKA 00663
Ing. arch. Tereza Štumpfová

dopravní infrastruktura — Ing. Petr Starý, členské číslo 00917, ID00
technická infrastruktura — Ing. Jiří Jodl, členské číslo 0002725, IV00



Podepsal Ing. arch. Karel Mrázek
DN: C=CZ, ID organizace=NTRCZ-45769371, O=ČESKÁ KOMORA ARCHITEKTŮ, OU=Elektronické autorizační razítko, OU=00663, CN=Ing. arch. Karel Mrázek, SN=Mrázek, GN=Karel, SériovéČíslo=P858150, T=VP: se všeobecnou působností (A0)

OBSAH

1. TEXTOVÁ ČÁST REGULAČNÍHO PLÁNU

1A)	vymezení řešeného území	2
1B)	podrobné podmínky pro vymezení a využití pozemků	4
	1b1) podmínky pro vymezení pozemků	4
	1b2) vlivy podmiňující vymezení pozemků	5
	1b3) podmínky pro využití pozemků	6
1C)	podrobné podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb	8
	1c1) podmínky pro umístění staveb	8
	1c2) podmínky pro prostorové uspořádání staveb	10
1D)	podrobné podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury	15
	1d1) podmínky pro napojení staveb na veřejnou dopravní infrastrukturu	15
	1d2) podmínky pro napojení staveb na veřejnou technickou infrastrukturu	16
	1d3) nakládání s odpady	20
	1d4) veřejná občanská vybavenost	21
	1d5) veřejná prostranství	21
1E)	podrobné podmínky pro ochranu hodnot, charakteru území a krajinného rázu	21
1F)	podmínky pro příznivé životní prostředí a zelenou infrastrukturu, včetně vymezení a využití pozemků územního systému ekologické stability	21
1G)	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	23
1H)	stanovení pořadí změn v území (etapizace)	23
1I)	podmínky pro požární ochranu	23
1J)	podmínky pro ochranu veřejného zdraví	24
1K)	stanovení požadavků na výstavbu odchylně od prováděcího právního předpisu	25
1L)	vymezení architektonicky významných staveb nebo urbanisticky významných celků	25
1M)	vymezení záměrů, pro které je uzavření plánovací smlouvy podmínkou pro rozhodování	25
1N)	vymezení záměrů, pro které je realizace architektonické nebo urbanistické soutěže podmínka pro rozhodování	26
1O)	vymezení staveb domů pro dostupné nájemní bydlení	26
1P)	vymezení definic pojmů, které nejsou definovány v tomto zákoně nebo v jiných právních předpisech	26
1Q)	údaje o počtu listů regulačního plánu a počtu výkresů grafické části	27

2. GRAFICKÁ ČÁST REGULAČNÍHO PLÁNU

A1	Hlavní výkres
A2	Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací
A3	Řešení dopravní infrastruktury
A4	Řezy uličního prostoru
A5	Řešení technické infrastruktury

I. TEXTOVÁ ČÁST REGULAČNÍHO PLÁNU

1A) VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Území řešené regulačním plánem se nachází v rámci katastrálního území k. ú. Ořech na jihovýchodním okraji obce Ořech podél ulice Kopaninská. Řešené území je z jihu a západu vymezeno stávající silnicí III/1154 (ulice Kopaninská), ze severu navazuje na parcely stávajících rodinných domů. Plochy navazující na východní straně tvoří pole. Terén v oblasti navrhované zástavby je mírně klesající k severu.
Řešené území je platným Úp Ořech vymezeno jako zastavitelná plocha BI.7 – bydlení individuální.
Řešené území je vyznačeno ve Výkresu základního členění území jako plocha označená RP.B, rozsah území řešeného regulačním plánem je 8,11 ha.

Seznam dotčených pozemků v řešeném území:

katastrální území	parcelní číslo	druh pozemku dle KN	Plocha pozemku	Plocha pozemku v řešeném území
Ořech 712604	295/1	orná půda	147 295 m2	80 744 m2
Ořech 712604	298/1	orná půda	843 m2	405 m2

Seznam pozemků dotčených napojením inženýrských sítí a komunikací:

obec	katastrální území	parcelní číslo	způsob dotčení pozemku
Ořech	Ořech 712604	298/1	komunikace
Ořech	Ořech 712604	338/22	komunikace
Ořech	Ořech 712604	356/3	komunikace
Ořech	Ořech 712604	356/1	komunikace

Obvod řešené plochy je současně okrajem zastavitelných ploch dle ÚP Ořech. Zastavitelná plocha v řešeném území je v ÚP Ořech označena Z.23.

Územně analytické podklady ORP Černošice evidují na dotčených pozemcích komunikační vedení včetně ochranného pásma a ochranná pásma letiště. Lokalitou vede mikrovlnný spoj AČR, včetně ochranného pásma.


REGULAČNÍ PLÁN LOKALITA "B"
hranice řešeného území
hranice pozemků dle KN
DRUH VYUŽITÍ POZEMKŮ
orná půda

Obrázek 1: Druh využití pozemků

1B) PODROBNÉ PODMÍNKY PRO VYMEZENÍ A VYUŽITÍ POZEMKŮ

1b1) podmínky pro vymezení pozemků

Všechny pozemky řešené regulačním plánem jsou navrženy (v souladu s platným územním plánem) k oddělení na stavební pozemky pro rodinné domy, pozemek pro občanské vybavení, pozemky veřejných prostranství (veřejných prostranství ve smyslu platných právních předpisů), pozemky pro dopravu a technickou infrastrukturu (uliční prostor veřejných prostranství pro umístění komunikací) a pozemek retence – zastavitelný pozemek technického vybavení.

Vymezení jednotlivých pozemků je stanoveno v hlavním výkrese. Ten rozlišuje pozemky na:
-Pozemky určené k výstavbě RD
-Pozemky pro dopravu a technickou infrastrukturu
-Pozemky veřejných prostranství
-Pozemky určené k občanskému vybavení
-Retence – zastavitelný pozemek technického vybavení

Bilance využití řešeného území

Způsob využití	**Výměra (m2)**	**Výměra (%)**
Pozemky určené k výstavbě RD	61 744	76,1
Pozemky pro dopravu a technickou infrastrukturu	12 205	15,0
Pozemky veřejných prostranství	4 300	5,3
Pozemky určené k občanskému využití	2 000	2,5
Retence – zastavitelný pozemek technického vybavení	900	1,1

Poznámka: Uvedené plošné výměry pozemků se po provedení přesného geodetického zaměření mohou lišit.

Stavební pozemky jsou nově vymezeny tak, aby jejich velikost odpovídala charakteru zástavby přiléhající k řešenému území a předpokládanému standardu pro bydlení v rodinných domech, o velikostech minimálně 900 m^2.
Na návrh parcelace pozemků navazuje návrh jejich napojení na dopravní a technickou infrastrukturu.
Předpokládaný finální počet parcel souvisí s možným slučováním pozemků uvnitř i mimo řešené území.
V rámci stavebních pozemků RD umístěných ve středu řešené lokality je možné spojování maximálně dvou stavebních pozemků a v rámci pozemků RD umístěných vějířovitě po celém obvodu řešené lokality je možné spojování maximálně tří stavebních pozemků.

Stavební pozemek č.63 lze rozdělit na dva pozemky 63a a 63b, které lze sloučit se sousedními pozemky p. č. 298/45 a 298/46 za splnění minimální velikosti parcel 900 m^2.

Pro pozemek retence – zastavitelný pozemek technického vybavení platí, že pokud bude v další fázi dokumentace prokázáno jiné řešení zpracování dešťových vod ze zpevněných ploch komunikací, může být pozemek využit jako pozemek pro RD s regulací shodnou jako u ostatních pozemků v rámci regulačního plánu.

1b2) vlivy podmiňující vymezení pozemků

Ochranná a bezpečnostní pásma
Budoucí navrhovaná ochranná pásma v rámci výstavby:

- podzemní vedení VN, NN 1 m na každou stranu
- zděná trafostanice 22/0,4 kV 2 m na každou stranu
- STL plynovod 1 m na každou stranu

OP telekomunikačních kabelů:
- podzemní kabely 0,5 m na každou stranu

- u vodovodních řadů a kanalizačních stok do průměru 500 mm včetně, 1,5 m,
- u vodovodních řadů a kanalizačních stok nad průměr 500 mm, 2,5 m,
- u vodovodních řadů nebo kanalizačních stok o průměru nad 200 mm, jejichž dno je uloženo v hloubce větší než 2,5 m pod upraveným povrchem, se vzdálenosti podle písmene a) nebo b) od vnějšího líce zvyšují o 1,0 m.

Ochrana před nepříznivými účinky hluku a vibrací
Na stavbě nebudou použity mechanismy se zvýšenou hladinou hluku. Stavba bude prováděna tak, že hladina hluku ve venkovním chráněném prostoru staveb bude v souladu s nařízení vlády č. 217/2016 Sb. ve znění pozdějších změn a doplňků.

Opatření k omezení hluku:
- K omezení imisí hluku bude volena technologie, stroje, zařízení a mechanizované nářadí, jejichž emisní hodnoty jsou relativně nízké.
- Výpis uvažovaného zařízení bude rekapitulován v souvisejících podkladech ze stavební činnosti zhotovitelské firmy – budou používány typy strojů, zařízení, mechanizovaného nářadí a dopravních prostředků.
- Budou dodržovány termíny etap i doby aktivního nasazení strojů dle rozpisu zhotovitelské firmy ohledně hluku ze stavební činnosti.
- Striktně bude dodržována pracovní doba s prováděním hlučných operací pouze v pracovní dny od 8:00do 17:00 a je nepřípustné provádět tyto činnosti v době od 22:00 do 06:00 h resp. mimo pracovní dny.
- Stroje, zařízení, mechanizované nářadí a dopravní prostředky budou udržovány v řádném technickém stavu.
- Práce musí být prováděny tak, aby nebyly zbytečně generovány nadměrné hladiny hluku. Všichni pracovníci budou v tomto smyslu podrobně instruováni. O instruování bude pořízen zápis.
- Motory dopravních prostředků budou vypínány okamžitě po ukončení operace.
- Staveniště může být před či v průběhu zahájením prací po celém obvodu oploceno, dílci tvořenými rámem a výplní rámů z deskových materiálů (ocelový plech, OSB desky). Výška dílců bude min. 2 m. Toto je záležitost zhotovitelské firmy.

Požadavky na maximální zábory zemědělského půdního fondu
V řešeném území se vyskytují pozemky, které podléhají ochraně ZPF a bude požádáno o jejich vynětí ze ZPF. Úhrnem se jedná o zábor cca 8,11 ha orné půdy v I. třídě ochrany ZPF. Zábor je odůvodněn

skutečností, že jeho rozsah je v souladu s ÚP Ořech, kde je tato řešená plocha zastavitelná plocha s označením Z.23.

Určujícími prvky pro vymezení pozemků dle navržené parcelace jsou zejména:

– vymezení uličních prostor pomocí souřadnic bodů v průsečících jejich os (v souřadném systému JTSK),

– kóty určující dimenze pozemků a veřejných prostranství a vzorové řezy uličními prostory

– pro vyměření pozemků bude využita digitální forma grafických příloh.

Vymezení pozemků je patrné z výkresu grafické části regulačního plánu, zejména A1 Hlavního výkresu a B1 Koordinačního výkresu.

1b3) podmínky pro využití pozemků

Regulační plán nestanovuje nad rámec platného územního plánu další podmínky pro využití pozemků.

Dle platného územního plánu regulační plán vymezuje pozemek pro občanské vybavení o výměře 2 000 m^2. Jedinou regulací v rámci regulačního plánu je stanovení využití hlavních, přípustných a podmíněně přípustných staveb, dále pak uliční, stavební a regulační čára. Ostatní regulační parametry budou v souladu s Územním plánem obce Ořech v aktuálně platném znění.

Dle platného územního plánu regulační plán vymezuje pozemky veřejných prostranství VP nad rámec komunikací o velikosti alespoň 1000 m^2 na každé 2 ha zastavitelné plochy (min tedy 4000 m^2), prostranství jsou převážně určena pro veřejně přístupnou zeleň, parky, chodníky, hřiště, náměstí a další prostory přístupné každému bez omezení, tedy sloužící obecnému užívání, a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru.

Pro jednotlivé pozemky určené k výstavbě RD platí podmínky obsažené v Územním plánu obce Ořech v aktuálně platném znění.

Využití pozemků je stanoveno v hlavním výkrese. Ten rozlišuje pozemky na:

-Pozemky určené k výstavbě RD

-Pozemky pro dopravu a technickou infrastrukturu

-Pozemky veřejných prostranství

-Pozemky určené k občanskému vybavení

-Retence – zastavitelný pozemek technického vybavení

Celé řešené území je v ÚP Ořech definováno jako zastavitelná plocha BI.7- bydlení individuální.
Regulační plán toto využití s ohledem na charakter lokality zpřesňuje a vymezuje následující pozemky s rozdílným způsobem využití:

Pozemky určené k výstavbě RD

hlavní využití
Bydlení v rodinných domech.

přípustné využití
Doplňkové stavby bezprostředně související s hlavním využitím Související technická infrastruktura

Zahrady, sady, doprovodná zeleň

podmíněně přípustné využití

Nerušící služby
Nerušící druhy drobné řemeslné výroby

nepřípustné využití

Veškeré využití neslučitelné s bydlením, zejména výroba (průmyslová i zemědělská) a služby s negativními vlivy na bydlení
Veškeré využití se zvýšenými nároky na nákladní dopravu
Bytové domy, ubytovny, herny, kasina

Pozemky pro dopravu a technickou infrastrukturu - D

hlavní využití

Plochy pozemních komunikací včetně chodníků
Parkování

přípustné využití

Plochy veřejné zeleně
Drobná architektura a mobiliář
Stavby technické infrastruktury
Drobné stavby pro místní komunální účel (např. stanoviště kontejnerů na tříděný odpad, zásilkové boxy)

nepřípustné využití

Stavby a zařízení pro reklamu
Veškeré využití, neuvedené v hlavním a přípustném využití

Pozemky veřejných prostranství - VP

hlavní využití

Veřejně přístupná zeleň, parky a parkově upravené plochy

přípustné využití

Drobná architektura a mobiliář.
Hřiště přírodního charakteru (s nezpevněným nebo zpevněným, ale propustným povrchem).
Bezmotorové, zejména pěší a cyklistické propojení
Technická infrastruktura
Oplocení pozemku za předpokladu, že nezamezuje prostupnosti
Upravené vodní plochy

nepřípustné využití

Stavby a zařízení pro reklamu
Veškeré další činnosti a zařízení, které nesouvisí s hlavním, přípustným využitím

Pozemky určené k občanskému využití - OV

hlavní využití

Veřejné občanské vybavení – ve víceúčelových stavbách s funkcemi správní, sociální, zdravotnické, vzdělávací a výchovné, církevní, kulturní, pro činnost spolků, pro integrovaný záchranný systém, sportovní, obchod a služby

přípustné využití

Byty v rámci objektu občanského vybavení
Drobné stavby bezprostředně související s hlavním využitím
Veřejná prostranství, veřejná zeleň, drobná architektura a mobiliář, dětská hřiště a drobná sportoviště
Související dopravní a technická infrastruktura
Doprovodná a izolační zeleň

Podmíněně přípustné využití

Ubytovací zařízení o kapacitě max.20 osob s parkováním pro hosty na vlastním pozemku související s hlavním využitím pozemku.

nepřípustné využití

Veškeré využití neslučitelné s občanským vybavením, zejména výroba (průmyslová i zemědělská) a služby s negativními vlivy
Veškeré využití se zvýšenými nároky na nákladní dopravu

1C) PODROBNÉ PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB

1c1) podmínky pro umístění staveb

Podmínky pro vymezení a využití pozemků jsou stanoveny pomocí následujících regulativů:

Uliční čára
Vymezuje hranici mezi pozemky určenými pro zástavbu a veřejným prostranstvím, nebo veřejným komunikačním prostorem. Leží na hranici parcel.

Parcelní čára
Pozemky určené pro výstavbu RD jsou dále podrobněji členěny parcelní čárou. Parcelní čára zobrazuje hranice parcely – pozemku vymezeného regulačním plánem.

Parcelace
zobrazená v grafické části dokumentace je pro všechny pozemky závazná, rozdělování se kromě parcely RD č. 63 nepřipouští. V rámci stavebních pozemků RD umístěných ve středu řešené lokality je možné spojování maximálně dvou stavebních pozemků a v rámci pozemků RD umístěných vějířovitě po celém obvodu řešené lokality je možné spojování maximálně tří stavebních pozemků.

Podmínky pro umístění staveb jsou stanoveny pomocí následujících regulativů:

Stavební čára

Vymezuje polohu staveb vůči veřejnému prostranství.
Stavební čáru směrem k uliční čáře mohou překročit vstupní části staveb (např. předstoupené zádveří) maximálně o 1,5 m.)
Stavební čáru směrem k uliční čáře mohou překročit přístřešky pro parkování až k hranici uliční čáry.
Stavební čára je umístěna ve vzdálenosti 6 m od uliční čáry.

Regulační čára
Vymezuje polohu stavby vůči sousedním stavebním pozemkům tak, že její půdorys nemusí čáru dodržet, nesmí ji však překročit směrem ven.
Mezi rodinnými domy nesmí být vzdálenost menší než 7 m a vzdálenost RD od hranic pozemku nesmí být menší než 3,5 m.
Doplňkové stavby mohou být umístěny za regulační čáru až na hranici stavebních pozemků. Toto umístění na hranici stavebních pozemků je možné pouze při hranici protilehlé k vjezdové hranici stavebních pozemků. Na parcelách RD podél ulice Kopaninská budou doplňkové stavby umístěny nejblíže 3 m od hranice pozemku (parcely č.37-51).

Pevný vjezd na pozemek, či vstup do budovy – umístění vjezdu na pozemek RD, který je ohraničený zelení v rámci komunikace je možný pouze ve dvou variantách za splnění podmínky, že mezi dvěma sousedními vjezdy budou minimálně dva stromy v rámci komunikace.

Plovoucí vjezd na pozemek, či vstup do budovy – umístění vjezdu na pozemek RD v rámci chodníku, kde není zeleň v rámci komunikace je pouze doporučené, ale nezávazné. Tento vjezd je možno umístit na kterémkoliv místě vhodném pro zajištění přístupu na příslušnou parcel

Obrázek 2: Poloha pevných vjezdů na pozemky

1c2) podmínky pro prostorové uspořádání staveb

Regulační plán stanovuje požadavky na prostorové řešení staveb – geometrii staveb, oplocení stavebních pozemků a použité materiály.
Podmínky pro prostorové uspořádání staveb jsou stanoveny pomocí následujících regulativů:

Půdorys hlavních staveb
Půdorys staveb by měl být jasně uspořádaný – nemusí se však jednat o jednolitou nebo zcela pravidelnou hmotu. Je ale důležité, aby svým tvarem a rozvržením nepůsobil výstředně či nepatřičně a odpovídal charakteru navazující zástavby.

Výška staveb
Pro maximální výšku hlavních staveb platí podmínky obsažené v Územním plánu obce Ořech v aktuálně platném znění.
Maximální výška a zastřešení vedlejších staveb a přístavků (vč. případného předstoupeného zádveří) bude 1 nadzemní podlaží a zároveň max. výška 5 m.
Je přípustné jedno podzemní podlaží**.**

Zastřešení
Bude provedeno sedlovou, plochou nebo pultovou střechou.

- Sedlová střecha

bude pouze u hlavní hmoty RD přiléhající ke stavební čáře s hřebenem orientovaným rovnoběžně s podélnou osou pozemku.
Sklon sedlové střechy je 30° - 40°, bez valeb a polovaleb. Přesah střechy je max. 0,5 m před fasádu, doporučuje se však bez přesahu.
Vikýře jsou možné pouze jednoduché pultové, výška čelní stěny vikýře maximálně 1/3 výšky střechy, vzdálenost krajních vikýřů od štítových stěn stavby minimálně 1 m.

- Plochá střecha

je možná u hlavní hmoty RD, na bočních rizalitech RD nebo jako zastřešení garáže nebo přístřešku pro parkování.

- Pultová střecha

v maximálním sklonu 20° s přesahem střechy max. 0,5 m před fasádu (či nosnou svislou konstrukci), doporučuje se však bez přesahu. Je možná u hlavní hmoty RD, na bočních rizalitech RD nebo jako zastřešení garáže nebo přístřešku pro parkování.

Střecha doplňkových staveb bude plochá nebo pultová.

Fasádní otvory
By měly mít převážně pravoúhlý tvar s horizontální či vertikální orientací.

Garáže a přístřešky pro parkování
Garáže budou součástí objemu stavby RD nebo budou situovány v prostoru definovaném stavebními a regulačními čarami.
Stavební čáru směrem k uliční čáře mohou překročit přístřešky pro parkování až k hranici uliční čáry.

Zastřešení garáží a přístřešků pro parkování jsou možné pouze plochou nebo pultovou střechou o max. sklonu 20° a max. výškou 5 m.
Přístřešek pro parkování smí být maximálně pro dva osobní automobily, nebude řešen jako plnostěnný, zastřešen plochou nebo pultovou střechou, materiál pouze ocelová konstrukce šedé barvy.

Doplňkové stavby
Obvodové stěny ležící na společné hranici parcel musí být řešeny jako plnostěnné. Tyto stavby musí být umístěny tak, aby bylo zamezeno stékání srážkových vod a spadu sněhu ze stavby na sousední pozemek.
Doplňkové stavby mohou být umístěny za regulační čáru až na hranici stavebních pozemků. Toto umístění na hranici stavebních pozemků je možné pouze při hranici protilehlé k vjezdové hranici stavebních pozemků. Na parcelách RD podél ulice Kopaninská budou doplňkové stavby umístěny nejblíže 3 m od hranice pozemku (parcely č.37-51).

Obrázek 3: Geometrie staveb

Oplocení

Oplocení do veřejného prostoru

Stavební pozemky musí být oploceny. Oplocení musí být umístěno v linii uliční čáry.

Podezdívka oplocení bude provedena z betonových tvarovek s hladkými pohledovými stranami, z lícových cihel nebo z monolitického betonu, musí mít výšku min 0,4-0,5 m nad upraveným terénem veřejného prostoru.

Oplocení nesmí narušit charakter stávající zástavby v ploše, zejména mírou průhlednosti. Neprůhledné části oplocení nesmí omezovat rozhledové poměry navazujících komunikací, křižovatek a přechodů pro chodce tzn., že nesmí být umístěny v rohových částech těch pozemků, které bezprostředně přiléhají ke křižovatce.

Výška oplocení (včetně podezdívky) je povolena v rozmezí 1,7-1,8 m nad upraveným terénem/chodníkem veřejného prostoru. Výška oplocení vůči terénu se posuzuje na středu jednotlivých polí oplocení.

V rámci oplocení budou umístěny samostatné nebo zdvojené pilíře s integrovaným elektroměrovým rozvaděčem. Jejich poloha je stanovena regulačním plánem.

Jednotlivé pilíře budou realizovány v souběhu nebo v návaznosti na realizaci sítí technické infrastruktury.

V linii oplocení do veřejného prostoru bude umístěna vstupní branka a v její blízkosti místo na popelnici. Součástí oplocení bude vjezdová brána. Vstupní branka i vjezdová brána bude výškově navazovat na plot.

Výplň bude provedena z následujících materiálů: z dřevěný latí nebo z kovových prvků nebo panelů s horizontálním nebo vertikálním členěním (našikmo je nepřípustné) nebo z tahokovu.

Oplocení mezi stavebními pozemky RD

bude provedeno s nebo bez podezdívky do výšky dané dle platného Územního plánu obce Ořech. Za oplocení soukromého pozemku se považuje i oplocení pozemku sousedícího s volnou krajinou.

Fasády

budou provedeny z následujících materiálů nebo jejich kombinací:

Omítka s malbou v odstínu bílém, světle šedém, světle béžovém a další přírodní zemité barvy

Dřevěný obklad v přírodní barvě.

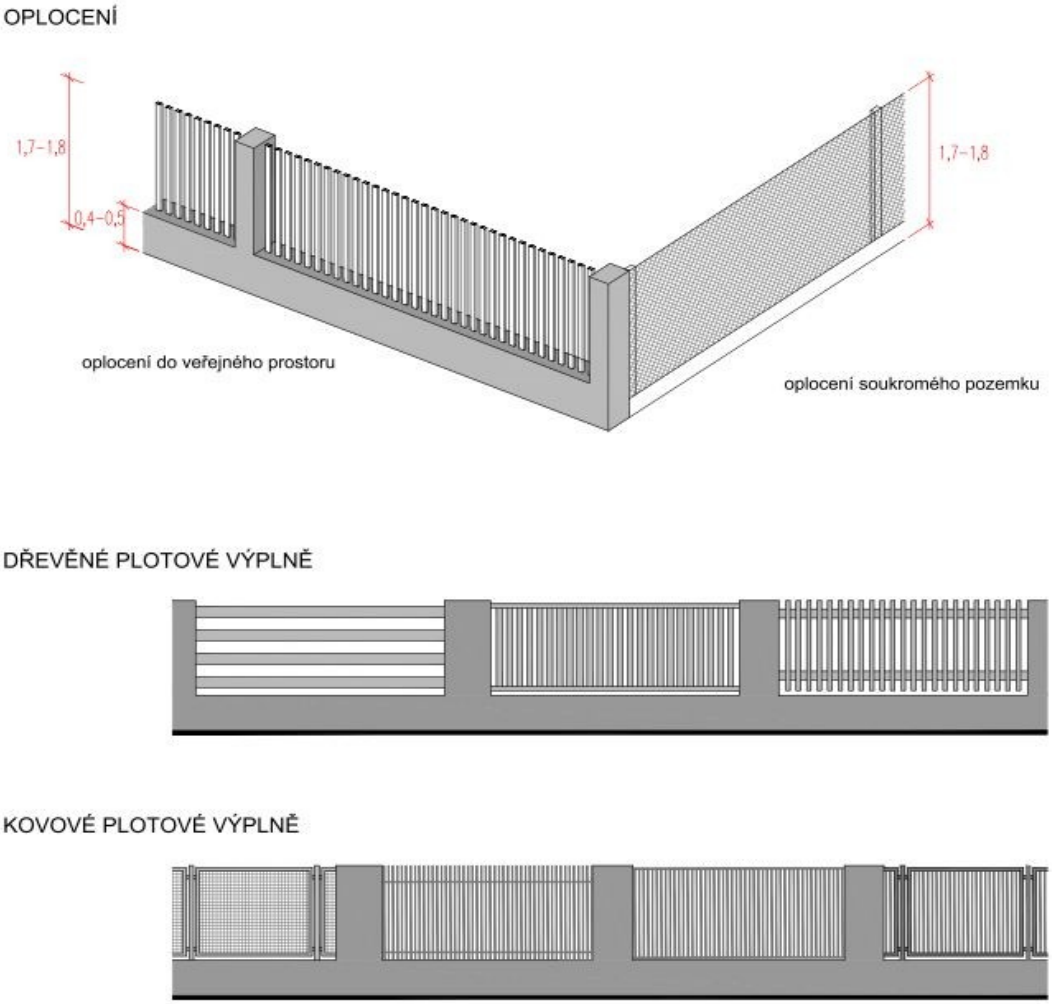
Oplechování v přírodní nebo šedé barvě.

Kamenný obklad v přírodní barvě.

Fasádní obkladové desky v přírodní nebo šedé barvě.

Střešní krytina

bude skládaná z tašek nebo plechová falcovaná nebo ze šablon jednoduchého tvaru v přírodních odstínech šedé, hnědé nebo červené barvy v případě střešních tašek. U střech doprovodných staveb jsou možné krytiny z polykarbonátu nebo fólie v odstínech šedé barvy.



Obrázek 4: Oplocení

Obrázek 5: Přijatelné a nepřijatelné příklady barevnosti staveb

1D) PODROBNÉ PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

1d1) podmínky pro napojení staveb na veřejnou dopravní infrastrukturu

Dopravní silniční síť v řešeném území je zastoupena místní obslužnou komunikací III.tř. Kopaninská č. 001154 a místními komunikacemi Na Beránku II, III a IV a Višňová.
Nová lokalita bude v rámci RP napojena na stávající místní obslužnou komunikaci III/001154-Kopaninská ve dvou místech, a to křižovatkou stykovou (jižní napojení) a křižovatkou průsečnou se stávající místní komunikací Višňová v západní části.
Pro vlastní řešené území dané RP bude vytvořena zklidněná komunikace – Zóna 30. Jedná se obousměrnou obslužnou komunikaci dvoupruhovou pro nejvyšší dovolenou rychlost 30 km/h. Ve stavebním uspořádání uličního prostoru je zachováno členění na vozovku-hlavní dopravní prostor, chodník a zeleň jako přidružený dopravní prostor. Horizontální komunikace (vodorovné) budou mít označení MO2 (10/6,5/30) a vertikální komunikace (svislé) budou s označením MO2 (10/7,5/30), a v těchto svislých komunikacích budou umístěna parkovací zálivová místa.

Samostatný pozemek č.01 v severozápadní části nebude napojený na zklidněnou komunikaci Zónu 30, ale bude napojen přímo na MK Kopaninská III/1154 s odsazenou vjezdovou bránou o 6,0m od hrany zpevnění komunikace.

V severní části lokality, v prostoru navazujícím na ulici Na Beránku II byla ponechána stávající komunikace a prodloužena o 1 m, aby bylo umožněno dopravní napojení pozemku č. 63a. Na komunikaci na Beránku II navazuje veřejné prostranství a pěší propojení obou lokalit.
Stávající místní komunikace Na Beránku III a IV, které zasahují do vymezené plochy RP budou ukončeny (zkráceny) před hranicí území RP s návazností na stávající okolní zástavbu.

Rozhledové poměry
Rozhledové poměry křižovatky v místech napojení na MK Kopaninská III/1154 jsou vytvořeny v souladu s ČSN 73 6102 pro návrhovou rychlost 50 km/h pro vozidlo skupiny 2. V rozhledovém poli křižovatky nesmí být žádné překážky vyšší než 0,75 m, které by bránily výhledu. Za překážku rozhledu se nepovažují předměty, které mají šířku do 0,15 m (např. sloupky dopravních značek, sloupy veřejného osvětlení, stromy), jsou umístěny ve vzájemných vzdálenostech přes 10 m a nevytvářejí řady. Jsou-li v rozhledovém trojúhelníku stromy, musí být jejich větve nejméně 2,0 m nad úrovní příslušných rozhledových paprsků (rozhledový bod je ve výšce 1,0m nad vozovkou).
Rozhledové poměry v rámci Zóny 30 jsou vytvořeny pro návrhovou rychlost 30 km/h pro vozidlo skupiny 1 pro zdůraznění povinnosti přednosti zprava vodorovným dopravním značením V5.

Doprava v klidu
Celkový počet RD – 63
Požadavky pro RD – RP stanovuje procentuální korekci, kterou stanovuje minimální požadovaný počet parkovacích stání a to 2 stání pro 1 byt v RD . V případě více bytů na pozemku (bytový dům), bude navíc pro každých 120m2 (podlahová plocha samostatného bytu) další 1 stání na pozemku.
Bydlení - 126 stání na pozemcích, krátkodobé stání 10% - 13 míst
Sport – 4 návštěvníci / 1 stání, tj. 3 místa pro 12 návštěvníků
Vyhrazené místo pro ZTP – 1 stání (pro stání 2-20)
Celkový počet : 16 parkovacích stání + 1 stání vyhrazené pro ZTP.

Pro objekty občanského vybavení budou parkovací stání přímo na pozemku OV a kapacita parkovacích stání bude určena funkční náplní a dle příslušné české technické normy.

Pěší a cyklistická doprava

Stávající pěší trasy přilehlých místních komunikací budou napojeny do nové lokality prostřednictvím:
-třech nových přechodů pro chodce přes MK Kopaninská III/001154 (první u západního výjezdu z lokality, druhý v JZ rohu lokality s napojením od ulice Ke Kalinovu mlýnu směrem K Hájovce, třetí u jižního výjezdu z lokality)
-pěšího propojení navazující na ulici Na Beránku II pomocí chodníků navazujících na stávající chodníky
-pěšího propojení navazující na ulice Na Beránku III a IV pomocí pěších zpevněných přírodních cest
-pěšího propojení směrem na východ do plánovaného biokoridoru okolo sídla

Jelikož řešeným územím neprochází žádná cyklistická trasa, bude pohyb cyklistů řešen v rámci stávajících komunikací (při pravém okraji vozovky atd.).

Požadavky na konstrukční projektovou přípravu komunikací

Z obdobných lokalit lze konstatovat, že po skrývce půdního horizontu bude podloží komunikace tvořeno jílovitou zeminou jednotného geotypu F6/CL. Z hlediska ČSN 73 6133 se jedná o zeminu nevhodnou do podloží komunikací.
Zemina v neupraveném stavu nesplňuje kritéria přímé použitelnosti do podloží komunikací, pro komunikace nejnižší třídy dopravního zatížení obvykle vyjádřená požadavkem na dosažení poměru únosnosti CBRsat ≥15% a kontrolního modulu přetvárnosti Edef2 ≥ 30 MPa (optimálně 45 MPa).
Aby bylo možno na povrchu pláně aktivní zóny plošně a spolehlivě dosáhnout potřebné únosnosti, resp. vlastností zvoleného typu podloží, je nutno zeminy aktivní zóny vyměnit nebo upravit příměsí hydraulického pojiva, přičemž norma ČSN 72 1006 v případě zeminy geotypu F6 použití do horní 200 mm aktivní zóny (bez úprav) de-facto ani nepřipouští.
Úprava:
V případě jílovitých zemin se obvykle tradičně navrhuje úprava příměsí vzdušného vápna. V zájmu dlouhodobé spolehlivosti úpravy lze ale doporučit spíše úpravu směsným pojivem na bázi vápna s menším podílem cementu.
Optimální % příměsi je vhodné stanovit laboratorními průkazními zkouškami. Bez průkazních zkoušek je nutno pro dosažení parametru CBRsat ≥15% na jílech geotypu F6/CL navrhnout příměs 3% objemové hmotnosti upravované směsi, při tloušťce úpravy minimálně 300 mm.
Výměna:
Pro výměnu podloží lze doporučit inertní materiál v širším rozsahu zrnitostních frakcí – optimálně drcené kamenivo fr. 0-63 mm nebo kvalitní betonový recyklát obdobné zrnitostní skladby. Pro odhad tloušťky výměny lze vycházet z obvyklého nárůstu „únosnosti" Edef2 o 8-10 MPa na každých 10 cm hutněné vrstvy. Zároveň ale tloušťka výměny by neměla být menší než 300 mm.

1d2) podmínky pro napojení staveb na veřejnou technickou infrastrukturu

Všechny inženýrské sítě budou uloženy v souladu s normou ČSN 73 6005 (Prostorové uspořádání vedení technického vybavení) do uličního prostoru, a to v trase komunikace, chodníku či zeleného pásu.

Splašková kanalizace

Odkanalizování nové lokality bude provedeno novou stokou gravitační splaškové kanalizace do stávající sítě ulic Na Beránku II a Na Beránku IV.
Odhad splaškových vod:
63 RD x 3,5 EO = **220 EO**…rodinné domy …Q_{RD}
8 x 3,5 EO = **28 EO** …služební byty …Q_{SB}

Celková produkce splaškových vod občanské vybavenosti Q_R = 2 x 2x 18 + 10x1x14 = 212 m^3/rok, přepočet na klasický EO = 212 / 36 = 5,8 tj. **6 EO** …Q_{OV}

Stanovení BSK_5 (220 + 28 + 6) x 60 = 15,24 Kg BSK_5/den

Celková produkce splaškových vod $Q_{rcelkové}$ vychází ze spotřeby pitné vody.
$Q_{rcelkové} = Q_{RD} + Q_{SB} + Q_{OV}$ = 7956+1008+572= 9536 m^3/rok

Odkanalizování jednotlivých parcel bude jednotlivými přípojkami přes revizní šachty s napojením do nové stoky splaškové kanalizace. Kanalizační přípojky bude zakončena revizní šachtou na pozemku stavebníka. Od revizní šachty bude směrem k budoucímu domu vedena vnitřní kanalizace. Návrh bude v souladu s podmínkami provozovatele jeho technickými standardy.

Stávající stoka splaškové kanalizace Na Beránku II, III a IV, která zasahuje do vymezené plochy RP bude ukončena (zkrácena) před hranicí území RP s návazností na stávající a navrženou zástavbu.

Dešťová kanalizace
Likvidace dešťových vod z řešené lokality bude probíhat prostřednictvím uličních vpustí do stok dešťové kanalizace se zaústěním do zemní travnaté retence většího plošného rozsahu s regulovaným vypouštěním do stávající dešťové kanalizace, a to s ohledem na nepříznivé geologické poměry v místě.

Podmínky pro vsakování z obdobných lokalit jsou nepříznivé z důvodu nízké infiltrační kapacity geologického prostředí (s výskytem deluvioeolických, prachovitojílovitých a písčitojílovitých zemin a zvětralin jílovců, prachovců a jílovitých břidlic) s koeficientem vsaku cca 1 x 10^{-7} m/s až 1 x 10^{-8} m/s.

Dešťové vody z komunikací a veřejných prostranství budou zachyceny v zemní zatravněné retenci ve funkci suchého poldru s hloubkou 0,8m, do které bude zaústěna nová dešťová kanalizace. Z retenční nádrže bude zhotoven bezpečnostní přepad se škrtícím potrubím do stávající stoky dešťové kanalizace v ul. Na Beránku IV pro maximální odtok 3 l/ha z neredukované plochy. Stávající stoka dešťové kanalizace Na Beránku IV má volnou kapacitu v potrubí pro tento přítok (dle výpočtů cca. 20 l/s).

Návrh zařízení pro retenci a regulovaný odtok dešťových vod byl proveden dle ČSN 75 9010 pro nejbližší stanici Hostivař(pro výpočet velikosti zemní retence byly použity nejnepříznivější geologické poměry):

součinitel bezpečnosti	f	2	[-]	
koeficient vsaku	k_v	1,0E-07	[m/s]	
redukovaný půdorys	A_{red}	7343,0	[m^2]	
povolený odtok	Q_{pov}	0,00319	[m^3/s]	
Vsakovací plocha	A_{vsak}	310,0	[m^2]	
retenční objem V_{vz}		$V_{vz} = \frac{h_d}{1000} A_{red} - \frac{1}{f} k_v A_{vsak} t_c .60 - Q_{pov.} .t_c .60$		
návrhový úhrn srážek	doba trvání srážky	Retenční objem V_z		Návrhová periodicita srážek:

h_d [mm]	t_c [min]	V_z [m^3]	0,2
11,3	5	82,01	[-]
16,5	10	119,24	
19,5	15	140,30	
21,1	20	151,09	
23,2	30	164,59	t_c
24,7	40	173,68	[hod]
26,9	60	185,99	1
30,6	120	201,62	2
36,6	240	222,59	4
42,5	**360**	**242,84**	**6**
43,2	480	224,90	8
43,8	600	206,23	10
44,5	720	188,29	12
46,4	1080	133,00	18
46,9	1440	67,43	24
58,9	2880	-121,41	48
62,5	4320	-371,93	72
V_z max - návrhový	242,84	[m^3]	
doba prázdnění	**21,0**	**[hod]**	

Nejvíce nepříznivá bude 6-ti hodinová srážka kde bude nutno retenovat 242,84m^3 srážky.
Bude navržena zemní retence o vsakovací ploše 310m^2 a hloubky 0,8m, tj. 248m^3. Doba prázdnění je menší jak 72 h, vyhovuje.

Odtok ze zemní retence bude probíhat přes vstupní šachtu s ochrannou mříží proti nečistotám a zpevněnou plochou před vtokem. Pro zajištění maximálního odtoku z neredukované plochy 3,19 l/s bude osazeno potrubí DN 100 ve sklonu 0,42% (kapacitní odtok 3,16 l/s). Nad tímto potrubím bude bezpečnostní přepad DN 250 ve sklonu 0,42% (19,96 l/s) volné kapacity dešťové kanalizace Na Beránku IV (20 l/s). Kapacitní potrubí a bezpečnostní přepad se spojí v revizní šachtě, z které již bude pokračovat potrubí DN 250 do dešťové kanalizace Na Beránku IV.

Stávající stoka dešťové kanalizace Na Beránku II, III a IV, která zasahuje do vymezené plochy RP bude ukončena (zkrácena) před hranicí území RP s návazností na stávající a navrženou zástavbu.

Každý pozemek určený k výstavbě RD bude povinně opatřen dešťovou jímkou
Dešťové vody z jednotlivých parcel nebudou zaústěny do nové dešťové kanalizace, budou likvidovány nebo zpětně využity pouze na pozemku stavebníka následovně :
- využití pro zálivku-dešťová voda ze střech přes lapače střešních splavenin bude potrubím svedena do dešťové jímky. Pro zalévání bude pak osazeno vhodné čerpadlo s ovládáním.
- využití pro splachování WC-dešťová voda ze střech přes lapače střešních splavenin bude potrubím svedena do dešťové jímky přes čistící filtr. Pozor, nesmí být propojena pitná a užitková voda !Nutno osadit podružný vodoměr pro stočné do splaškové kanalizace.
- využití pro splachování a zalévání (nejčastěji využívaná metoda) – kombinace dvou výše uvedených řešení

- využití méně časté je pro sprchování a praní prádla dešťovou vodou. Opět je nutné dešťovou vodu svést do dešťové s čištěním, vytvořit samostatné rozvody, aby nedošlo ke kontaminaci pitné a užitkové vody. Nutno osadit podružný vodoměr pro stočné do splaškové kanalizace.
Pozn.: v současné době jsou pro tyto metody řešení stanoveny podmínky pro získání dotace Dešťovka.
Výpočtové hodnoty objemu povinných dešťových jímek pro nejmenší, typický a největší pozemek:

Výměra pozemku (m^2)	**Maximální zastavěná plocha (m^2)**	**Maximální objem dešťové jímky (m^3)**
908	227	**6,3**
950	238	**6,6**
1480	370	**10,2**

Ve výpočtech jsou uvedeny minimální objemy dešťových jímek při nejnepříznivějších geologických poměrech.
V případě prokázání vhodných geologických podmínek pro částečné zasakování dešťových vod lze velikosti dešťových jímek upravit. V případě, že stavebník v dalším stupni dokumentace prokáže hydrogeologickým posudkem a vsakovací zkouškou příznivější hydrogeologické poměry v podloží z hlediska přirozeného vsaku a předloží takto zdůvodněný a oprávněnou osobou zpracované posouzení na nezbytný retenční objem dešťové vody, bude požadavek na objem dešťové jímky upraven.

Zásobování vodou
Pro zásobování nové lokality budou vytvořeny nové vodovodní řady dimenze DN 100 se zaokruhováním do stávající sítě ulic Kopaninská, Višňová, Na Beránku II a Na Beránku IV.
Přesné místa zaokruhování budou určeny provozovatelem do dalšího stupně PD, předpokládá se rovněž i ověření dotační schopnosti stávajících vodovodních řadů.

Potřeba pitné vody pro rodinné domy:
Hodnoty stanovené podle přílohy č.12 Vyhlášky č.120/2011 Sb.

Potřeba vody na 1 EO – 35m^3/rok + 1m^3/rok údržba = 36m^3/rok

1. Spotřeba rodinné domy
63 RD x 3,5 EO = 221 EO
Q_{RD}=221x36= 7956 m^3/rok

Q_D = 220 x 36/365 = 21,70 m^3/den
$Q_{MAX,d}$ = 1,5 x Q_D = 33,14 m^3/den = 0,38 l/s
$Q_{MAX,h}$ = 2,1 x $Q_{MAX,d}$ = 0,805 l/s = 2,90 m^3/h

Potřeba pitné vody pro občanskou vybavenost (předpoklad prodejna, 8x služební byt, kancelář):
Hodnoty stanovené podle přílohy č.12 Vyhlášky č.120/2011 Sb.
Předpoklad prodejna 12 osob, 2 směny, 250 pracovních dnů za rok, 18 m^3/rok
Předpoklad kanceláře 10 osob, 1 směna, 250 pracovních dnů za rok, 14 m^3/rok

2. Spotřeba služební byty

Potřeba vody na 1 byt: 3,5 EO, 1EO - 36m^3/rok
8 x 3,5 EO = 28 EO
Q_{SB}=28x36= 1008 m^3/rok

Q_D = 28 x 36/365 = 2,76 m^3/den
$Q_{MAX,d}$ = 1,5 x Q_D = 4,14 m^3/den = 0,048 l/s
$Q_{MAX,h}$ = 2,1 x $Q_{MAX,d}$ = 0,100 l/s = 0,36 m^3/h
3. Spotřeba občanská vybavenost
Q_{OV} = 12 x 2x 18 + 10x1x14 = 572 m^3/rok
Q_D = 572/250 =2,288 m^3/den
$Q_{MAX,d}$ = 1,5 x Q_D = 3,432 m^3/den = 0,0397 l/s
$Q_{MAX,h}$ = 2,1 x $Q_{MAX,d}$ = 0,083 l/s = 0,3 m^3/h

$Q_{rcelkové}$ = Q_{RD} + Q_{SB} + Q_{OV} = 7956+1008+572= 9536 m^3/rok

Napojení jednotlivých parcel na nové vodovodní řady bude řešeno vodovodními přípojkami, navrtávacími pasy se šoupětem a zemní zákopovou soupravou. Vodovodní přípojky budou ukončeny ve vodoměrné šachtě na pozemku stavebníka. Od vodoměrné šachty bude veden směrem k budoucímu domu vnitřní vodovod. Návrh bude v souladu s podmínkami provozovatele jeho technickými standardy.
Stávající vodovodní řad Na Beránku II, III a IV, který zasahuje do vymezené plochy RP bude ukončen (zkrácen) před hranicí území RP s návazností na stávající a navrženou zástavbu.

Zásobování elektrickou energií
Připojení lokality na elektrickou energii bude přes novou trafostanici (TS 22/0,4kV) v severozápadní části řešeného území u pozemku č. 01. Z této nové TS bude vedeno zasmyčkované podzemní vedení kabelů NN do jednotlivých přípojkových pilířů, umístěných na hranicích pozemků.

Přívod kabelu VN do nové trafostanice bude provedeno zasmyčkováním se stávající TS v okolí. Toto bude upřesněno v další fázi projektové dokumentace (předběžné podmínky připojení lokality k hladině NN).

Odhadované množství energie:
Hlavní jistič 3x25A (3F), předpokládaný počet 63 kpl pro rodinné domy
Hlavní jistič 3x25A (3F), předpokládaný počet 2 kpl pro služební byty
Hlavní jistič 3x25A (3F), předpokládaný počet 1 kpl pro kancelář
Hlavní jistič 3x80A (3F), pro středně velkou prodejnu

3x10A (3F), pro spínací bod VO

Veřejné osvětlení
Nový kabel pro rozvod veřejného osvětlení bude veden v chodníku nebo zeleném pásu v souběhu s kabelem NN vč. zemnícího drátu. Pro lokalitu bude vytvořen nový spínací bod, a to z nové trafostanice-přípojková skříň včetně soumrakového čidla, jističe, elektroměru, atd.
Typ svítidla, výkon a velikost a druh stožáru doporučí provozovatel s ohledem na standardy obce.
Odhadovaná energetická bilance veřejného osvětlení:
lokalita : 26 ks VO á 30 W LED=0,78 kW

1d3) nakládání s odpady

Řešení dopravní obsluhy území je navrženo tak, aby byl zajištěn přístup vozidel pro svoz TKO ke všem stavebním pozemkům. Nakládání s odpady bude odpovídat dosavadnímu způsobu likvidace odpadů ve městě. Každý objekt bude mít nádoby na domovní odpad umístěné na vlastním pozemku. Sběrná místa vytříděných složek komunálního odpadu jsou umístěna u západního a jižního napojení na ulici Kopaninská.

1d4) veřejná občanská vybavenost

V rámci zadání byl vymezen pozemek pro občanské vybavení o výměře 2000 m2. Tento pozemek se strategicky nachází při severním vjezdu na řešené území.

1d5) veřejná prostranství

V rámci regulačního plánu je vymezen pozemek veřejného prostranství VP1 o výměře 2 400 m2, který zahrnuje plochy veřejné zeleně a zpevněné pochozí plochy, které jsou určeny pro bezmotorový pohyb, relaxaci a odpočinek. Další plochou veřejného prostranství je pozemek VP2 o výměře 1 900 m2 podél severní hrany řešeného území, která zahrnuje plochy zeleně a zpevněné pochozí plochy.
Vymezení pozemků veřejných prostranství je patrné z A1 Hlavního výkresu a B1 Koordinačního výkresu grafických částí regulačního plánu.
Ve veřejném prostoru doporučujeme vysazovat druhy odolné proti suchu a mrazu např. javory, břestovce nebo ovocné stromy – např. jabloň, třešeň, ořešák, hrušeň nebo jeřáb), které lze vysazovat do stromořadí nebo jako solitéry.
Propojení za hranice řešeného území RP podél východní hranice řešeného území stanovuje napojení na nezastavěné území. Tato propojení vytvoří vycházkové okruhy.

1E) PODROBNÉ PODMÍNKY PRO OCHRANU HODNOT, CHARAKTERU ÚZEMÍ A KRAJINNÉHO RÁZU

Řešené území je součástí rozvojových ploch určených územním plánem k zástavbě.
V současnosti je zde pole.
Lokalita se nachází na jihovýchodním okraji obce Ořech na zemědělské půdě I. třídy ochrany. Nejbližší okolí tvoří zástavba příměstského charakteru na velmi rozmanité, většinou pokleslé architektonické úrovni.
Domy mají různorodé šikmé střechy – sedlové, valbové, stanové a mansardové, nemají charakter venkovské zástavby, spíše jde o zástavbu s typickými znaky satelitů (typové domy s prvky cizorodými pro český venkov a chaotické slohové směsi historismů). Nová zástavba by měla mít jednotnější a současnější styl výstavby.
Regulační plán navrhuje v dané lokalitě zástavbu rodinných domů volně stojících. Nová zástavba nenaruší stávající charakter území, návrh urbanisticky navazuje na realizovanou novou zástavbu individuálních rodinných domů, a současně se snaží plošnými a prostorovými regulativy vytvořit prostředí pro příjemné bydlení s veřejnými prostory a dostatkem zeleně.
Hustota navrhované zástavby a navržená výšková hladina nové zástavby navazuje na okolní zástavbu stávající. V urbanistickém návrhu je kladen důraz na realizaci ploch zeleně veřejné, tak i zeleně na soukromých zahradách.
V rámci návrhu nebyla identifikována omezení vyplývající z ochrany přírodních, civilizačních a kulturních hodnot, která by bylo potřeba respektovat

1F) PODMÍNKY PRO PŘÍZNIVÉ ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ A ZELENOU INFRASTRUKTURU, VČETNĚ VYMEZENÍ A VYUŽITÍ POZEMKŮ ÚZEMNÍHO SYSTÉMU EKOLOGICKÉ STABILITY

Řešená lokalita je oddělena od komunikace III. tř. pásmem bariérové zeleně. Součástí území je park, který bude sloužit především této lokalitě, a který se má stát místem nejenom k relaxaci a ozdravění prostředí, ale také pro vytváření příznivých sousedských vztahů. Jeho význam přesahuje rámec lokality, park bude přístupný pěším chodníkem také jiným lokalitám v obci.
Řešené území navazuje na východní straně na plánovaný zelený prstenec obce.
Součástí veřejného prostranství budou pásy zeleně se stromořadím. V řešené lokalitě není stávající zeleň kromě několika stromů podél ulice Kopaninská.

Speciální složky životního prostředí jako pozemky k plnění funkce lesa nebo prvky systému ekologické stability ani zvláště chráněná území nejsou řešením regulačního plánu dotčeny.
Regulativy ÚP Ořech stanovují procento zeleně min. 45 % z rozlohy stavebního pozemku, stanovené stavební čáry v rámci hlavního výkresu regulačního plánu vymezují v příslušných částech území zahrady na pozemcích RD, z čehož vyplývá ponechání vhodných ploch pozemků v přírodní formě.
Nedílnou součástí řešení navrhované obytné zóny je vymezení ploch zeleně: jsou navrženy plochy veřejných prostranství VP1, VP2.

Regulační plán klade velký důraz na zachování vysokého podílu zelených ploch v území. To bude garantováno stanovením maximální intenzity zástavby, vymezením ploch pro veřejnou parkovou zeleň a dále vymezením zelených ploch v rámci veřejných uličních prostor.

Opatření v rámci veřejných prostranství
Vysazovat maximum vzrostlé zeleně v pobytových prostranstvích přenášející stín, zlepšující klima a ochlazující území. V přidruženém dopravním prostoru (chodník, zeleň) jsou preferovány materiály a povrchy vhodnější pro propustnost dešťových vod. Tam, kde to není možné (např. vozovka apod.) se předpokládá, že tyto plochy budou odvodněny v závislosti na velikosti odvodňovaného území novými uličními vpustmi. V řešeném území je navržena nová síť dešťové kanalizace, do které budou dešťové vody z komunikací svedeny a dále budou pokračovat do nové retenční nádrže, kde dojde k jejich vsaku v zemním prostředí. Bezpečnostní přepady z těchto zemních zařízení budou svedeny do stávající dešťové kanalizace.

Opatření na stavebních pozemcích
Každý pozemek určený k výstavbě RD bude povinně opatřen dešťovou jímkou. Kapacita jímek bude stanovena v následném stupni přípravy staveb na základě hydrogeologického průzkumu a odborného posouzení.
Dešťové vody z jednotlivých parcel nebudou zaústěny do nové dešťové kanalizace, budou likvidovány nebo zpětně využity pouze na pozemku stavebníka následovně :
- využití pro zálivku-dešťová voda ze střech přes lapače střešních splavenin bude potrubím svedena do dešťové jímky. Pro zalévání bude pak osazeno vhodné čerpadlo s ovládáním.

- využití pro splachování WC-dešťová voda ze střech přes lapače střešních splavenin bude potrubím svedena do dešťové jímky přes čistící filtr. Pozor, nesmí být propojena pitná a užitková voda! Nutno osadit podružný vodoměr pro stočné do splaškové kanalizace.
- využití pro splachování a zalévání (nejčastěji využívaná metoda) – kombinace dvou výše uvedených řešení
- využití méně časté je pro sprchování a praní prádla dešťovou vodou. Opět je nutné dešťovou vodu svést do dešťové s čištěním, vytvořit samostatné rozvody, aby nedošlo ke kontaminaci pitné a užitkové vody. Nutno osadit podružný vodoměr pro stočné do splaškové kanalizace.

Pozn.: v současné době jsou pro tyto metody řešení stanoveny podmínky pro získání dotace Dešťovka.

1G) 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

Regulační plán nevymezuje uvnitř řešeného území žádné veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření.
Regulační plán nevymezuje uvnitř řešeného území žádné stavby a opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu
Regulační plán nevymezuje uvnitř řešeného území žádné pozemky pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.

1H) STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACE)

Využití stavebních pozemků formou individuální nebo kolektivní výstavby (2.etapa) bude podmíněno předchozí realizací dopravní a technické infrastruktury a veřejných prostranství (1.etapa).
Výstavba na pozemku OV, přičemž stavební program bude upřesněn anketou mezi stavebníky rodinných domů a obcí Ořech.

1I) PODMÍNKY PRO POŽÁRNÍ OCHRANU

Pro řešené území regulačním plánem platí požadavky ochrany obyvatel a požární ochrany, vyplývající z § 20 vyhlášky č.380/2002 Sb, .
Požadavky z hlediska požární ochrany:
Řešení splňuje podmínky HZS.
-přístupové komunikace budou mít průjezdnou šířku 6,5 m (resp. 5,5m), v místě parkovacího zálivu 4,5m
-vnitřní poloměry otáčení na komunikacích splňují jsou 5,0m (ověřeno průjezdem nákladního automobilu délky 10,1m)
-slepá část obousměrné komunikace nepřesahuje délku 100 m a nevyžaduje obratiště pro vozidla HZS
-jednotlivé stavby musí být v dalších stupních projektové přípravy území umisťovány tak, aby požárně nebezpečný prostor nezasahoval do jiných staveb

-Vnější požární voda bude zajištěna v souladu s požadavky tab. 1 a 2 ČSN 730873 vnějšími nadzemními požárními hydranty DN 80 na potrubí DN 100
-největší vzdálenosti odběrných míst pro plochy RD do 200m^2 (hydrant od objektu ve vzdálenosti 200m a 400m mezi hydranty), a rovněž pro plochy nevýrobních objektů do 1000m^2 (i rodinných domů větších jak 200m^2), kde je hydrant od objektu ve vzdálenosti 150m a 300m mezi hydranty. Hydrant bude zajišťovat (v souladu s ČSN 73 0873) vodu pro hašení požáru Q= 4 (6) l/s (při minimálním hydrodynamickém tlaku v síti 0,15 MPa).

Z hlediska řešení požární ochrany je v regulačním plánu řešeno splnění požadavků na parametry přístupových komunikací k objektům a zástavbám podle jejich charakteru požárního zabezpečení, vyplývajícího z požadavků ČSN o požární bezpečnosti staveb-při řešení přístupových komunikací bude uplatněna vyhláška 23/2008 Sb., O technických podmínkách požární ochrany staveb a ČSN 73082,736100,736101 a 729114. Dále řešení zásobování požární vodou dle ČSN 73 0873, vztahující se k navrhované zástavbě, požadavek na splnění § 41 odst. 1 písm. b) vyhlášky č. 246/2001 Sb. (řešení příjezdových komunikací, popřípadě nástupních ploch pro požární techniku, zajištění potřebného množství požární vody, popřípadě jiné hasební látky). Rodinné domy budou řešeny dle ČSN 73 0833 jako spadající do skupiny staveb OB1.
Regulační plán udává podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury: stavby veřejné dopravy (tj. návrh nových komunikací + celkové dopravní řešení oblasti) a technické infrastruktury (koncepce dodávky el. energie – zemní kabely VN a NN, nové TS, veřejné osvětlení, kanalizace splaškové, rozvody vody s vysazenými požárními hydranty podzemními – podrobněji viz dále).
Navržené komunikace svým materiálovým složením budou odpovídat potřebám požární ochrany (pro příjezd požárních vozidel aj.), tyto komunikace jsou zaokruhovány, budou řešeny jako obslužné, s chodníky či pásy zeleně – dodržena je jejich požadovaná š. 6,5 m, max. dovolená vzdálenost 50 m přístupových komunikací od vstupu do jednotlivých uvažovaných RD bude dodržena vždy s velkou rezervou. Pozemky pro RD jsou děleny tak, aby byly přístupné vždy z nové obslužné komunikace.

1J) PODMÍNKY PRO OCHRANU VEŘEJNÉHO ZDRAVÍ

Pro řešené území regulačním plánem platí požadavky ochrany obyvatel a požární ochrany, vyplývající z § 20 vyhlášky č.380/2002 Sb, .

1. Opatření vyplývající z určení záplavových území a zón havarijního plánování

Řešené území se nenachází v záplavovém území. V řešeném území není stavba, která by splňovala podmínky pro určení zóny havarijního plánování ve smyslu zákona 353/1999 Sb. o prevenci závažných havárií.

2. Umístění stálých a improvizovaných úkrytů

Stálé tlakově odolné kryty v obci nejsou ani se nenavrhují. Regulační plán nemá vliv na plán ukrytí obyvatel. Pro ukrytí obyvatelstva v kategorii RD se i nadále uvažuje ukrytí osob ve vlastních RD s tím, že veškeré tyto úkryty budou budovány svépomocí.

3. Ubytování evakuovaného obyvatelstva

V řešeném území se nepočítá s ubytováním evakuovaného obyvatelstva.

4. Skladování materiálu civilní ochrany

Skladování materiálu CO se v současné době zajišťuje ve skladech a úložištích CO mimo řešené území. Koncepce ochrany obyvatelstva, projednaná Bezpečnostní radou státu, nepočítá se skladováním prostředků individuální ochrany pro obyvatelstvo.

5. Zdravotnické zabezpečení obyvatelstva

V řešeném území se nepočítá s budováním zdravotnických zařízení.

6. Ochrana před vlivy nebezpečných látek skladovaných nebo přepravovaných v území

V řešeném území nejsou skladovány ani jím přepravovány nebezpečné látky.

7. Umístění nově navrhovaných staveb zvláštního významu

V řešeném území nejsou umístěny stávající ani navrhovány žádné stavby zvláštního významu.

8. Nouzové zásobování obyvatelstva vodou

Řešené území je i v nouzovém režimu zásobováno pitnou vodou z obecního vodovodu, nepočítá se s budováním náhradních zdrojů pitné vody, protože všechny stávající dostatečně kapacitní zdroje jsou lokalizovány mimo ohrožené území záplavami či jinými negativními vlivy. V případě havárie bude nouzové zásobování pitnou vodou zajišťováno cisternami SČVaK, podle pokynů příslušných orgánů může být po omezenou dobu nařízeno používání balené vody.

9. Záchranné, likvidační a obnovovací práce pro odstranění nebo snížení škodlivých účinků kontaminace, vzniklých při mimořádné události

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

10. Zřízení humanitární základny

V řešeném území nejsou plochy ani stavby určené pro zřízení humanitární základny.

11. Požární nádrže a místa odběru vody k hašení požárů

Vnější požární voda může být odebírána z obecního vodovodu (není vodovodem požárním)– největší vzdálenosti odběrných míst pro plochy RD do 200m^2 (hydrant od objektu ve vzdálenosti 200m a 400m mezi hydranty), a rovněž pro plochy nevýrobních objektů do 1000m^2 (i rodinných domů větších jak 200m^2), kde je hydrant od objektu ve vzdálenosti 150m a 300m mezi hydranty.

Hodnoty nejmenší dimenze potrubí odběru vody bude DN 100 mm. Vnější odběrná místa budou zřízena za hranicí požárně nebezpečného prostoru.

Pro požární účely se od nejvzdálenějšího místa v řešeném území nachází ve vzdálenosti do 600-ti metrů požární nádrž (vodní plocha)-rybník Pod Kostelem (50.0218336N, 14.2969506E) a požární nádrže podzemní v areálu školy Karlštejnská 54 (50.0195739N, 14.2956511E), dle "Zdrojů vody k hašení požárů ve Středočeském kraji (aktualizováno 12. února 2025).

1K) STANOVENÍ POŽADAVKŮ NA VÝSTAVBU ODCHYLNĚ OD PROVÁDĚCÍHO PRÁVNÍHO PŘEDPISU

Regulační plán stanovuje požadavky na výstavbu doplňkových staveb odchylně od § 11 vyhlášky č. 146/2024 Sb. , kdy stavba musí být umístěna minimálně 2 m od hranice pozemku vyjma pozemku veřejného prostranství.

Doplňkové stavby mohou být umístěny za regulační čáru až na hranici stavebních pozemků. Toto umístění na hranici stavebních pozemků je možné pouze při hranici protilehlé k vjezdové hranici stavebních pozemků. Na parcelách RD podél ulice Kopaninská budou doplňkové stavby umístěny nejblíže 3 m od hranice pozemku (parcely č.37-51).

1L) VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH CELKŮ

Regulační plán nevymezuje architektonicky významné stavby nebo urbanisticky významné celky.

1M) VYMEZENÍ ZÁMĚRŮ, PRO KTERÉ JE UZAVŘENÍ PLÁNOVACÍ SMLOUVY PODMÍNKOU PRO ROZHODOVÁNÍ

V rámci projednání dalšího stupně dokumentace budou uzavřeny plánovací smlouvy s obcí Ořech pro: - dopravní a technickou infrastrukturu
- výstavbu objektů na stavebních pozemcích
- realizaci veřejných prostranství a staveb OV

1N) VYMEZENÍ ZÁMĚRŮ, PRO KTERÉ JE REALIZACE ARCHITEKTONICKÉ NEBO URBANISTICKÉ SOUTĚŽE PODMÍNKA PRO ROZHODOVÁNÍ

Regulační plán nevymezuje záměry, pro které je realizace architektonické nebo urbanistické soutěže podmínkou pro rozhodování.

1O) VYMEZENÍ STAVEB DOMŮ PRO DOSTUPNÉ NÁJEMNÍ BYDLENÍ

Regulační plán nevymezuje stavby domů pro dostupné nájemní bydlení.

1P) VYMEZENÍ DEFINIC POJMŮ, KTERÉ NEJSOU DEFINOVÁNY V TOMTO ZÁKONĚ NEBO V JINÝCH PRÁVNÍCH PŘEDPISECH

Pro účely Regulačního plánu RP.B Ořech se definují vybrané pojmy takto:
Hlavní stavba - stavba hlavního, přípustného a podmíněně přípustného využití daného pozemku, jejíž účel vytváří, popřípadě dotváří typ plochy s rozdílným způsobem využití.
Vedlejší stavba - stavba, která tvoří příslušenství stavby hlavní nebo doplňuje užívání pozemku. Za stavbu vedlejší se pro účely tohoto RP považuje i samostatně stojící garáž.
Doplňková stavba – stavba která se stavbou hlavní svým účelem a umístěním souvisejí a které zabezpečují funkčnost stavby hlavní (její uživatelnost) nebo doplňují základní funkci stavby hlavní např. kůlna, letní kuchyň, skleník
Zpevněná plocha – pozemek nebo jeho část zpevněná stavební nebo montážní činností bez svislé nosné konstrukce.
Výška - pokud je upravený terén přiléhající ke stavbě v úrovní stávajícího rostlého terénu nebo nad ním, je Výškou výška stavby nebo objektu od nejnižšího výškového bodu styku fasády objektu se stávajícím rostlým terénem po nejvyšší výškový bod objektu. Pokud je upravený terén přiléhající ke stavbě nebo objektu pod úrovní stávajícího rostlého terénu, je Výškou výška stavby nebo objektu od nejnižšího výškového bodu styku fasády objektu s upraveným terénem po nejvyšší výškový bod objektu.
Stávající rostlý terén - stav geodetických bodů terénu bez násypů a výkopů ke dni vydání regulačního plánu.
Fasáda - nadzemní část obvodové konstrukce stavby nebo objektu nad přilehlým upraveným terénem.
Přilehlý terén - pro účely tohoto regulačního plánu je rostlý nebo upravený terén terénem v dotyku s obvodovou konstrukcí stavby nebo objektu do vzdálenosti 0,5 m od ní.

Nadzemní podlaží - každé podlaží, které má úroveň podlahy nebo její převažující část nad úrovní upraveného okolního terénu na úrovni hlavního vstupu.
Podkroví - přístupný prostor nad posledním nadzemním podlažím, vymezený konstrukcí krovu a dalšími stavebními konstrukcemi, určený k účelovému využití
Nerušící výroba – výrobní činnosti, které svým provozováním, provozem výrobních a technických zařízení a technologií a užíváním staveb a zařízení nezhoršují nad přípustnou míru životní prostředí okolního území a nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve svém bezprostředním okolí (jedná se zejména o negativní účinky hlukové, účinky zhoršující dopravní zátěž na komunikační síti a zhoršující kvalitu ovzduší a životního prostředí); nerušící výroba zahrnuje zejména drobnou řemeslnou výrobu, jako jsou tiskárny, truhlárny, pekárny, klempírny, zámečnictví, výroba lahůdek a další výrobu a služby odpovídající výše uvedené charakteristice;
Služby – druh občanského vybavení určený k zajištění základních potřeb obyvatelstva, zejména služby péče o tělo a zdraví (masáže, kosmetické služby apod.), holičství a kadeřnictví apod.;
Související dopravní infrastruktura – dopravní infrastruktura sloužící primárně pro uspokojení potřeb vymezené plochy s rozdílným způsobem využití a ploch navazujících, zajišťující primárně dopravní napojení a dopravní obsluhu vymezené plochy s rozdílným způsobem využití resp. ploch navazujících, tedy dopravní infrastruktura provozně a funkčně související s vymezenou plochou s rozdílným způsobem využití a plochami navazujícími; související dopravní infrastruktura zajišťuje výhradně místní (lokální) dopravní potřeby a přenáší místní (lokální) dopravní vztahy, tj. neslouží k zajištění nadmístních či celoměstských potřeb dopravy a neslouží pro převedení nadmístních a tranzitních dopravních vztahů v území;
Související technická infrastruktura – technická infrastruktura sloužící primárně pro uspokojení potřeb vymezené plochy s rozdílným způsobem využití a ploch navazujících, pro jejich napojení na sítě technického vybavení, obsluhu a zajištění jejích fungování z pohledu technické infrastruktury, tedy technická infrastruktura provozně a funkčně související s vymezenou plochou s rozdílným způsobem využití a plochami navazujícími;

1Q) ÚDAJE O POČTU LISTŮ REGULAČNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ GRAFICKÉ ČÁSTI

Textová část regulačního plánu má 27 stran formátu A4, grafická část obsahuje 5 výkresů formátu A2. Výčet výkresů je uveden v kapitole 2.

2. GRAFICKÁ ČÁST REGULAČNÍHO PLÁNU

A1 Hlavní výkres
A2 Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací
A3 Řešení dopravní infrastruktury
A4 Řezy uličního prostoru
A5 Řešení technické infrastruktury

POUČENÍ:

Opatření obecné povahy nabývá účinnosti patnáctým dnem po dni vyvěšení veřejné vyhlášky. Do opatření obecné povahy a jeho odůvodnění může každý nahlédnout u správního orgánu, který opatření obecné povahy vydal.
Proti opatření obecné povahy nelze podat opravný prostředek.
Soulad opatření obecné povahy s právními předpisy lze posoudit v přezkumném řízení. Usnesení o zahájení přezkumného řízení lze vydat do 1 roku od účinnosti opatření. Účinky rozhodnutí v přezkumném řízení nastávají ode dne jeho právní moci.

Ing. Jiří Pavlín

Digitálně podepsal Ing. Jiří Pavlín
Datum: 2026.10.13 11:12:18 +02'00'

……
Ing. Jiří Pavlín
starosta obce