

REGULAČNÍ PLÁN

„lokality Kalinova zahrada“ v k. ú. Ořech

textová zpráva



Březen 2009

Zadavatel:

GLOBAL PROPERTY a.s.
Plzeňská 189/č.p.226
150 00 Praha 5 – Košíře



Zpracovatel:

Ing. arch. Karel Vepřek -
- AUP - Atelier
Jankovcova 35, 170 00 Praha 7

vydávající správní orgán

Zastupitelstvo Obce Ořech

datum vydání

22.4.2009

číslo usnesení

2/2009

datum nabytí účinnosti

30.10.2010

jméno oprávněné osoby

starosta Miroslav Helt

podpis:



otisk úředního razítka:



pořizovatel

Městský úřad Černošice, Úřad územního plánování

jméno oprávněné úřední osoby

Ing. Helena Ušiaková

funkce oprávněné úřední osoby

referentka odboru územního plánování a stavebního řádu MěÚ Černošice, Riegrova 1209, 252 28

podpis:



otisk úředního razítka:

Městský úřad Černošice
úřad územního plánování
252 28 Černošice
Riegrova 1209



zpracovatel

Ing. arch. Karel Vepřek

podpis:



otisk úředního razítka:



Zastupitelstvo Obce Ořech, jako příslušný správní orgán příslušný podle § 6 odst. 5 písm. d) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), podle § 69 odst. 2 stavebního zákona a v souladu s § 171 a § 173 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen „správní řád“),

vydává

na základě usnesení zastupitelstva obce Ořech č. 2/2009 ze dne 22.4.2009
tento **Regulační plán z podnětu pro lokalitu Kalinova zahrada v k.ú. Ořech.**

OBSAH:

a) VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ.....	3
b) PODMÍNKY PRO VYMEZENÍ A VYUŽITÍ POZEMKŮ	3
c) DRUH A ÚČEL UMÍSTĚVANÝCH STAVEB	3
d) PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB.....	4
1. Urbanistické podmínky	4
2. Architektonické podmínky a regulativy řešení rodinných domů	5
2.1. Řadové domy	5
2.2. Samostatně stojící rodinný dům	6
2.3. Požárně bezpečnostní řešení rodinných domů	7
2.4. Návrh oplocení	7
2.5. Protihluková stěna	8
2.6. Likvidace odpadu	8
2.6.1. Umístění nádob pro domovní odpad	8
2.6.2. Umístění nádob pro sběr tříděného odpadu	9
e) PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY.....	9
1. Dopravní infrastruktura:	9
2. Technická infrastruktura:	10
2.1. Zásady technického řešení:	10
2.2. Vodovod	11
2.3. Splašková kanalizace.....	13
2.4. Dešťová kanalizace.....	15
2.4.1. Hydrotechnické výpočty	16
2.5.1. Odtok srážkových vod pro danou lokalitu	16
2.5.2. Výpočet množství pitné vody	17
2.5.3. Odtok splaškových vod.....	18
2.6. STL plynovod a přípojky.....	18
2.7. Zásobení elektrickou energií	19
2.8. Veřejné osvětlení	21
2.9 . Spoje	21
2.9.1. Telefonní přípojka	21
2.9.2. Komunikační elektronické metalické systémy.....	22
2.9.3 . Radioreleové trasy.....	23
f) PODMÍNKY PRO OCHRANU HODNOT A CHARAKTERU ÚZEMÍ.....	23
g) PODMÍNKY PRO VYTVÁŘENÍ PŘÍZIVÉHO ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ.....	23
h) PODMÍNKY PRO OCHRANU VEŘEJNÉHO ZDRAVÍ	24
ch) PODMÍNKY PRO VYMEZENÁ OCHRANNÁ PÁSMA.....	24
i) VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ.....	24
1. Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze práva k pozemkům vyvlastnit	24
2. Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo.....	25
j) STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ A TERMÍNY VÝSTAVBY	25
1. Stanovení pořadí změn v území(etapizace)	25
2. Termíny výstavby.....	26
k) VÝČET ÚZEMNÍCH ROZHODNUTÍ, KTERÉ REGULAČNÍ PLÁN NAHRAZUJE	26
1. Dělení a scelování parcel	26
2. Umístění staveb veřejné infrastruktury a staveb rodinných domů.....	28

2.1. Veřejná infrastruktura.....	28
2.2. Stavby rodinných domů.....	30
3. Změna využití území.....	31
m) DOKUMENTACE REGULAČNÍHO PLÁNU.....	32
1. Údaje o počtu listů regulačního plánu.....	32
2. Údaje o počtu výkresů grafické části	32



a) VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Řešené území Kalinovy zahrady se nachází na severovýchodním okraji obce Ořech a je tvořeno nevyužívaným, zpustlým sadem. Zástavba obce tvoří západní a jižní okraj řešeného území. Severní okraj tvoří neobhospodařovaná zemědělská půda s porosty náletové neudržované zeleně, na které jsou umístěny objekty a trasy technické infrastruktury. Na východním okraji jsou pole.

Vlastní řešené území tvoří pozemky parcelních čísel 28/1, 28/4, 28/5 a 28/6 v k.ú. Ořech, s vazbou na sousední pozemky. Celková výměra území navrženého pro výstavbu rodinných domů činí 8.289 m².

Vymezené území je obdélníkového tvaru s delší stranou ve směru sever – jih a s lichoběžníkovým vybočením na jihovýchodní straně. Pozemek je mírně svažité k severu. Svažitost v nejdelším severojižním směru činí na 165 m délky 6,20 m výšky, tj. spád 3,8%. Šířka pozemku ve směru východ – západ je 78,5 (jih) až 75 m (sever). Pozemek je v tomto příčném směru téměř vodorovný.

Příjezdová komunikace, cesty pro pěší, náhradní zeleň a technická infrastruktura jsou řešeny na okolních pozemcích, která mají parcelní čísla 41/17 (pozemkový fond ČR), 41/19 (OMA spol. s.r.o.), 41/2 (obec Ořech), 361/1 (obec Ořech), 328/1 (Středočeský kraj) a 359 (Středočeský kraj) v k.u. Ořech.

b) PODMÍNKY PRO VYMEZENÍ A VYUŽITÍ POZEMKŮ

Funkční využití pozemků je v souladu s využitím navrženým v platném územním plánu obce Ořech po změně č. 1. Řešené území se nachází ve funkční ploše: Centrální plochy, jádrová území. Podmíněné využití této plochy je bydlení městského typu – nízkopodlažní rodinné domy. Řešení veřejné infrastruktury a řešení požadavků na náhradu likvidované zeleně je realizováno na okolních pozemcích uvedených v bodě a).

c) DRUH A ÚČEL UMÍSTOVANÝCH STAVEB

Záměrem zadavatele je využít pozemek Kalinovy zahrady pro výstavbu řadových rodinných domů. Na vymezené ploše Kalinovy zahrady je navrženo umístit 18 řadových rodinných domů a 1 samostatně stojící rodinný dům. Současně je sledováno vytvoření optimálního obytného prostředí pro výhledově bydlicích cca 60 obyvatel. Vzhledem k okrajové poloze lokality, která je bez přímé vazby na dopravní a technickou infrastrukturu obce, je nutné tuto infrastrukturu zde umístit a napojit na ní nově vytvořený obytný soubor. Z toho důvodu jsou v lokalitě a jejím zázemí umístěny stavby přístupové komunikace, chodníky pro pěší a trasy technické

infrastruktury, tj. vodovodní a kanalizační řady, plynovod, kabelový rozvod elektrické energie, telekomunikací a veřejného osvětlení.

d) PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB

1. Urbanistické podmínky

Regulační plán řeší umístění 18ti řadových rodinných domů a jednoho samostatného rodinného domu včetně potřebné dopravní a technické infrastruktury. Prostorové uspořádání vychází z regulačních podmínek pro danou funkční plochu:

- Maximální celková přípustná výška staveb rodinných domů je 8,5 m, což odpovídá max. navržené výšce rodinných domů.
- Minimální velikost parcel pro řadové rodinné domy je 300 m², tuto výměru mají 2 parcely, všechny ostatní jsou větší.
- Jednotlivé stavby jsou umístěny tak, aby jejich požárně nebezpečný prostor nezasahoval do jiných stavebních pozemků a staveb. Stavby jsou umístěny tak, že nezasahují do požárně nebezpečného prostoru jiné stavby.
- Rodinné domy mají jedno nadzemní podlaží s podkrovím, střechy jsou šikmé o sklonu min. 35°.
- Regulační plán určuje jako nejvýhodnější koncepci využití plochy Kalinovy zahrady tzv. „hnízdové uspořádání“ řadových RD s tím, že jižní nepravidelnou část plochy vymezuje pro umístění jednoho izolovaného RD;

Urbanistické řešení je založeno na koncepci vytvoření prostorově svébytné obytné skupiny s centrálním komunikačním a společenským prostorem. Veřejná zeleň, která dotváří příznivý estetický obraz tohoto centrálního prostoru a přispívá k vytváření sounáležitosti a identity bydličního obyvatelstva. Nepříznivé pohledy na zadní trakty okolních budov jsou z veřejných přístupových prostorů odcloněny. Hlavní vstup do obytného souboru je navržen v těžišti zástavby z komunikace vedené po východní straně Kalinovy zahrady. Tato přístupová komunikace napojuje obytnou skupinu na nově vybudovanou komunikaci v severní části obce. Pěší cesty propojují obytný soubor jak s hlavní dopravní tepnou vedenou z náměstí obce do centra Prahy, tak s územím obce na jihu či na východě.

Obytný soubor je tvořen prostorovou kompozicí 3 linií řadových RD, přičemž řady jsou složeny z 5, 6 a 7 RD. Západní (7 RD) a jižní (5 RD) linie jsou kolmo spojeny a uzavírají prostorovou kompozici na jihozápadní straně.

- Stavební čára pro umístění rodinných domů je závazná a tvoří ji obrys navržené zástavby, obdobně jako u jednoho izolovaného rodinného domu. Zákres stavební čáry obsahuje výkres č. 3 – C – Výkres dělení a scelování parcel – vytyčovací schéma v měř. 1:750.
- Uliční čáry jsou též závazné a ohraničují vymezené pozemky budoucích obyvatel ve směru k veřejnému prostoru dopravní infrastruktury. Zákres uliční čáry obsahuje výkres č. 3 – C – Výkres dělení a scelování parcel – vytyčovací schéma v měř. 1:750.
- Na vymezených pozemcích rodinných domů (dále RD) jsou přípustné následující budovy a stavby, které vyžadují projednání se stavebním úřadem podle § 96

zákona č. 183/2006 Sb., ale nevyžadují stavební povolení ani ohlášení stavebnímu úřadu ve smyslu § 103 odstavce (1) a) zákona č. 183/2006 Sb. :

- 1/ Na pozemcích zahrad jednotlivých RD lze umístit objekty zahradní architektury. Jedná se o dřevěné nářadové domky umístěné dle situačního plánu. Domky budou typové vybrané investorem a projektantem nebo atypické navržené v dalším stupni projektové dokumentace (dále PD). Maximální rozměry těchto domků bude – půdorys do 6-ti m², maximální výška do 2,5 m. Pobytové a obytné místnosti jsou v těchto domcích nepřipustné.
 - 2/ Zimní zahrady lze stavět pouze na pozemcích č. 1, 7, 8, 14, 16, 17 a 19, a to pouze v zadní části pozemku.
 - 3/ Bazény do 40 m² zastavěné plochy lze umístit pouze na pozemcích č. 1, 8, 14 a 19; na pozemcích č. 7, 16 a 17 pouze za předpokladu, že zde nebudou umístěny zimní zahrady.
 - 4/ Hlubinná tepelná čerpadla země-voda na pozemcích lze umístit a povolovat.
 - 5/ Podpovrchová tepelná čerpadla země-voda na pozemcích lze umístit a povolovat.
 - 6/ Tepelná čerpadla vzduch-voda, vzduch-vzduch a klimatizační jednotky na pozemcích lze umístit a povolovat. U výše uvedených staveb stavebník předá stavebnímu úřadu doklad vystavený autorizovanou osobou, který prokáže dodržení normových hodnot hluku na hranici chráněného venkovního prostoru při maximálním výkonu těchto staveb, a to do jednoho měsíce od zahájení užívání nebude-li jiným rozhodnutím nebo opatřením stavebního úřadu stanoveno jinak.
 - 7/ Podzemní zásobníky na akumulaci dešťové vody jsou přípustné pokud jsou řešeny tak, aby nevystupovaly na terén nad 50 cm výšky a měly půdorysnou plochu max. 4 m² a akumulační objem do 5 m³.
- Omezení ohledně umístění zimních zahrad a bazénů vyplývají z regulativů zastavěnosti uvedených v Územním plánu obce Ořech.
 - Jiné budovy a stavby, event. přístavby a nástavby RD a zahradních (nářadových) domků jsou nepřipustné.
 - Z hlediska ochrany krajinného rázu jsou dodrženy požadavky výškového řešení staveb a navržena realizace obvodového pásu vysoké zeleně. Tato zeleň je řešena tak, aby tvořila součást veřejné parkové zeleně ve smyslu návrhu 1. změny ÚP obce Ořech, což dokumentuje výkres č. 8 (výkres H dle Zadání).

2. Architektonické podmínky a regulativy řešení rodinných domů

2.1. Řadové domy

Urbanistická kompozice obytného souboru řeší umístění:

- 6-ti řadových domů **typu a**. Tyto domy mají orientaci V-Z a vstup z obytné ulice od východu;
- 5-ti řadových domů **typu á**. Tyto domy mají též orientaci V-Z, ale vstupy jsou z obytné ulice od západu;
- 4 řadových domů **typu b**. Tyto domy mají orientaci S-J a vstupy z obytné ulice od severu.

RD typu a – pořadové číslo 1 – 6 a **á** – pořadové číslo 8 – 12, mají zastavěnou plochu 104,5 m² a vnější rozměry 9,5 x 11 m.

RD typu b – pořadové číslo 14 – 17, mají zastavěnou plochu 108,25 m² a vnější rozměr 9,5 x 11,5 m.

Koncové domy č. 7, 13 a 18 jsou vzhledem k tvaru pozemku a regulačním podmínkám zastavěnosti řešeny atypicky, každý samostatně, jak je zřejmé z příslušné grafické dokumentace (viz výkresy č. 13 a 14, resp. výkresy č. 18, 19 a 20 - prostorový model).

- řadové RD se sedlovou střechou jsou štítem orientované k sobě
- RD mají proměnlivou výšku hřebene a okapových říms (2 typické výškové úrovně, nižší převládá z důvodu architektonické koncepce - optické narušení souvislé fronty řadové zástavby)
- obytné podkroví je osvětleno vikýři, event. střešními okny, dle návrhu jednotlivých domů obsažených ve výkresové dokumentaci
- barevné řešení fasády: teplé odstíny světlý okr, dřevěný obklad - odstín lazury zlatý dub, okenní rámy - stříbřitě šedá, ve vstupních partiích domů barevné výrazné prvky (markýza, dveřní výplň, ev. fragment stěny) odstín hráškově zelená, oranžová.
 - technické řešení fasády - stěrková jemnozrnná akrylátová omítka na systémové zateplení, odstín světlý okr, ev. "bílá káva", dřevěný palubkový obklad tlakově impregnovaný opatřený silikonovou vrstvou venkovní lazury, odstín zlatý dub, barevné prvky - obkladové exteriérové desky Jafholz odstín hráškově zelená a oranžová, ev. syntetický nátěr
- klempířské prvky objektů - šedostříbrné - titanzinek, ev. pozink
- střešní krytina – keramická, odstín červenohnědá přírodní, nebo pálená taška cihlové barvy
- konstrukce RD je zděná, povrchové úpravy fasád, jejich barevné řešení či obložení dřevem jsou zřejmé z výkresové dokumentace (výkres č. 16)
- krbové vložky a komíny jsou přípustné a budou řešeny spolu s výlezy na střechu v dalším stupni PD
- bleskosvody nejsou nezbytnou součástí staveb RD nestanoví-li zvláštní právní předpis jinak, stavby bleskosvodů a zařízení, která tvoří jejich součást, budou řešeny spolu s výlezy na střechu v dalším stupni PD
- solární kolektory, event. jiná zařízení na výrobu energie nejsou vyloučená a podléhají posouzení vhodnosti stavebním úřadem
- objemy a architektonický vzhled RD uvedené ve výkresové dokumentaci (výkres č.13 - 20) jsou závazné, s možností úprav dle podrobnějšího řešení v rámci následné projektové dokumentace.

2.2. Samostatně stojící rodinný dům

Samostatně stojící RD v jižní části Kalinovy zahrady je vymezen stavebními čarami 5 m od příjezdového chodníku a 2 m od severního sousedního pozemku. Vnější obrys je dán liniemi délky 14 x 13 m. Zastavěná plocha je 160 m².

Hmotové uspořádání a architektonický vzhled respektuje stanovené regulativy, což je zřejmé z provedené vizualizace (viz grafické přílohy – výkres č. 19 – prostorový model – pohled od jihu).

2.3. Požárně bezpečnostní řešení rodinných domů

Nedostatečné odstupy z hlediska požárně bezpečnostního u objektů 7, 14, 17 a 18 budou řešeny v následujícím stupni PD, v souladu se zprávou požárně bezpečnostního řešení stavby.

Požárně nebezpečný prostor staveb RD nesmí zasahovat na cizí pozemek a do požárně nebezpečného prostoru jiné stavby RD. V následujícím stupni PD pro RD toto bude prokázáno v požárně bezpečnostního řešení stavby.

Požárně nebezpečný prostor jednotlivých RD a garáže zasahuje pouze volné prostranství stavebníka a dále z části předsazené části sousedních RD, a to jejich obvodovou stěnu s požární odolností REI 180 DP1 bez požárně otevřených ploch (viz půdorysy a situace stavby), hranice stavebního pozemku je ve vzdálenosti větší než 5 m bez jiných staveb, samostatně stojící dům je v jedné rovině s třetí sekci řadových rodinných domů (navzájem se neohrožují vzdálenost mezi domy č. 18 a 19 činí 12,5 m). Další stavby jsou ve vzdálenosti větší než 10 m se zpětným odstupem cca 3 m. Dochází k přesahu požárně nebezpečného prostoru mimo pozemek stavebníka, požárně nebezpečný prostor RD je nutno řešit mezi RD 7 a 14, průčelí do komunikace (prostor oken atyp. objektu č. 7 a vstupu do RD č. 14), je možno řešit konkrétní změnou dispozic otvorů, případně osazením protipožárních konstrukcí (prosklených oken a dveří). Tento detail bude řešen v dalším stupni PD. Další kolizní prostor se nachází mezi objekty 17 a 18, kde okno atyp. objektu č. 18 zasahuje přímo do pozemku RD 17, čímž je porušeno ustanovení odst. 5, § 17 vyhl. MMR č. 137/1998 Sb. Okno může být provedeno jako pevné neotevírané protipožární, nebo může být zrušeno. Tento detail bude řešen v dalším stupni PD.

Architektonické řešení objektů je uvedeno do souladu s požárně bezpečnostním řešením stavby. V místech vzájemného dotyku řadových domů, kde je v přímém kontaktu fasádní lamelový dřevěný obklad jednotlivých objektů, jsou navrženy dělicí pásy v úhrnné šíři 90 cm (každý objekt min. 45 cm) v nespalném provedení. Předpokládá se obklad v provedení z tenkovrstvých panelů typu CETRIS, CEMBONIT atp. v šedé barvě.

2.4. Návrh oplocení

Oplocení v prostoru obytné ulice bude provedeno jako kombinované. Sokl oplocení bude proveden jako souvislý masivní pás v tl. 20-25 cm založený v nezámrzné hloubce a dilatovaný po cca. 5 polích o maximální délce viz grafická příloha. Materiálem může být pohledový beton nebo vyzdívka z vibrolisovaných betonových tvarovek šedé barvy, popř. cihelná vyzdívka opatřená omítkou v barvě fasády objektů a chráněná oplechováním a hydroizolací proti dešti a zemi vlhkosti. Výška soklu bude cca. 0,5 m. Plotové výplně v prostoru obytné ulice budou řešeny jako rámy ve tvaru obráceného U z pozinkovaných jacklových profilů a kotvené do podezdívky. Vlastní výplň plotového dílce bude realizována z hoblovaných borových, popř. modřínových prken se sraženou horní hranou osazených vodorovně a opatřených lazou shodnou s dřevěnými obklady objektů. Celková výška plotu bude

1,1 m, výška výplně 0,6 m - jedná se především o architektonický prvek vizuálně vymezující privátní prostory.

Dělicí oplocení mezi jednotlivými předzahrádkami bude provedeno bez soklu o výšce 1,1 m shodnou technologií - ocelová konstrukce výplně bude kotvena do betonových patek.

Vrata a branky budou podobné konstrukce jako plotové výplně - jedná se o samonosné nebo posuvné brány (s pojezdem) s ocelovým pozinkovaným rámem opatřenými shodnou výplní jako plotové dílce (hoblovaná vodorovná prkna). Brány budou opatřeny motorem a dálkovým ovládním a jejich výška bude shodná s plotovými dílci - 1,1 m. Alternativně lze použít otevíravá křídla shodné konstrukce. Vrata a branky v žádném okamžiku nesmí zasahovat na pozemky užívané nebo určené pro využití jako veřejné prostranství (na cizí pozemek).

V oplocení budou integrovány sloupky osazené skříněmi pro HUP, rozvaděče s elektroměry a ev. pojistkové skříně. Jejich provedení bude shodné s provedením soklu oplocení. Sloupky budou vždy sousedit s vjezdovou branou. V případě využití posuvné brány, bude tato za něj zajíždět. Rozměry sloupku a uspořádání jednotlivých prvků viz grafická příloha.

Oplocení mimo prostor obytné ulice (tj. zahrady a zadní a boční partie jednotlivých parcel) bude provedeno jako dřevěné plaňkové s ocelovými pozinkovanými sloupky mezi jednotlivými poli kotvenými do prefabrikované patky. Dřevěné prvky budou opatřeny lazurou shodnou s dřevěnými obklady RD. Jednotlivá pole budou délky v rozmezí od 34 m (RD č. 19) do 12,5 m (RD č. 4 a 5 – resp. 9 m RD č. 7 a 14). Oplocení bude provedeno podle grafické přílohy. Oplocení mezi jednotlivými zahradami areálu může být provedeno stejným způsobem (tj. dřevěné plaňkové) nebo jako kovové s pozinkovanou drátěnou výplní a s využitím vhodné vegetace jako živého plotu (volně rostoucí nebo stříhané). Výška oplocení může být max. 1,80 m.

2.5. Protihluková stěna

Při severní hranici Kalinovy zahrady, souběžně s parcelami RD č. 1 a 8 je navržena protihluková stěna. Její rozměry jsou předběžně stanoveny šířkou 60 cm a výškou 200 cm. Způsob provedení a definitivní rozměry budou určeny v dalším stupni projektové dokumentace. Možný vzhled stěny o daných parametrech je znázorněn na výkrese č. 20 – Návrh stavby RD – prostorový model – protihluková bariéra.

2.6. Likvidace odpadu

2.6.1. Umístění nádob pro domovní odpad

Nádoby pro domovní odpad budou situovány na pozemcích jednotlivých rodinných domů v prostoru vstupní branky - budou umístěny v jednoduchém konzolovém přístřešku z ocelových pozinkovaných profilů opatřených stříškou z černého vlnitého polykarbonátu či sklolaminátu. Konzolové přístřešky budou provedeny podle grafické přílohy.

2.6.2. Umístění nádob pro sběr tříděného odpadu

Nádoby pro sběr tříděného odpadu budou umístěny do samostatného přístřešku v zeleném pásu vedle místní příjezdové komunikace. Přístřešek bude mít ocelovou skříňovou pozinkovanou konstrukci půdorysných rozměrů cca 2 x 3 m, opatřenou vodorovným rastrovým obkladem z dřevěných hranolů profilu cca 4 x 8 cm tlakově impregnovaných a napuštěných silnovrstvou lazurou shodného odstínu s dřevěnými prvky obkladu rodinných domů a jejich oplocení. Zastřešení bude provedeno jako pultové s přesahy s krytinou z vlnitého eternitu. Přístřešek bude proveden podle grafické přílohy.

Celkový prostorový dojem a představu o navrženém řešení obytného souboru dokládají provedené vizualizace a prostorové modely v grafické příloze regulačního plánu a „Odůvodnění“.

e) PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

Veřejnou infrastrukturu řešeného území tvoří **dopravní infrastruktura**, tj. místní obslužná komunikace kat. C3, vedená ze severu od nově realizované komunikace k areálu autoservisu AUTO HASE a navazující dopravní plochy a **technická infrastruktura**, zajišťující napojení lokality na elektroenergií, telekomunikace, vodu, plyn a veřejnou čistírnu odpadních vod a pod.

1. Dopravní infrastruktura:

Veřejná komunikace pro dopravní obsluhu řešené lokality je vedena ve směru od nově realizovaného areálu AUTO HASE k severovýchodnímu rohu lokality a dále podél východního okraje, kde je vjezd do středu lokality. Středem hnízdivého uspořádání RD je navržena ulice, resp. obytná zóna se smíšeným automobilovým a pěším provozem.

Příjezdová, obslužná komunikace je navržena ve funkční kategorii C3 s profilem 6,5 m. Po celé své trase je příjezdová komunikace lemována u hranic pozemků chodníkem o šíři 2 m, který je dále napojen na kostru komunikací pro pěší, resp. komunikace se smíšeným provozem v kategorii D1 a D3.

Provoz v jádrovém území lokality je koncipován jako neprůjezdný.

Obsluha území se vstupy a vjezdy na pozemky se koncentruje pouze do vnitřního hnízda, které je navrženo jako obytná zóna – komunikace se smíšeným provozem pěších a automobilů ve funkční kategorii D1. Vjezd do obytné zóny je umístěn u jižního ukončení příjezdové komunikace prostřednictvím nájezdového prahu. Ukončení příjezdové komunikace C3 je u napojení obytné zóny navrženo jako úvrať pro vozidla, která nebudou vjíždět do obytné zóny.

Provoz v obytné zóně je uvažován jako obousměrný s možností krátkodobého pohotovostního parkování cca 6 vozidel. Na všech pozemcích je navrženo min. 1 garážové a jedno odstavné stání mimo objekt před vjezdem do garáže.

Rezidenční a návštěvní vozidla budou parkovat na pozemcích RD. Prostor místní komunikace není navržen pro dopravu v klidu. Prostor komunikace zůstane volný pro případný zásah složek IZS

Izolovaný dům v jižní části území je na příjezdovou komunikaci napojen přes pojízdný chodník v kategorii D3 o šíři 3,5 m a délce 16 m s vlastní úvratí před vjezdem na pozemek. Osa této účelové komunikace navazuje směrově na osu příjezdové komunikace C3 v jejím jižním ukončení. Tuto komunikaci lze alternativně prodloužit v souladu s územním plánem dále jižním směrem.

Obratiště mezi místní komunikací a obytnou ulicí areálu řadových domů má vnitřní poloměry oblouků 10 m a délku ramen min. 10 m v souladu se stanoviskem HZS Středočeského kraje. Toto řešení umožňuje též obsluhu území vozy na odvoz domovního odpadu.

Pěší trasy v kategorii D3 jsou umístěny na východním a severním okraji území s prostupem chodníku do obytné zóny mezi objekty v severní části o šíři 3,5 m. Tento prostup je možné využít jako alternativní přístupovou cestu do prostoru obytné zóny v případě požáru apod. Pěší trasy jsou navrženy k napojení na schéma stávajících a navrhovaných pěších tras v obci v severozápadní části směrem k současnému hlavnímu silničnímu průtahu obcí a v jihovýchodní části směrem k navrhované komunikaci u hřbitova v souladu s územním plánem. Napojení na veřejné komunikace v obci jižním směrem v ose příjezdové komunikace C3 může být také od ukončující úvratí automobilového provozu uvažováno pouze jako pěší. Provoz na pěších trasách, resp. chodnicích, bude řešen jako bezbariérový.

Navržené místní a obslužné komunikace a chodníky budou veřejně přístupné a neuzavíratelné.

2. Technická infrastruktura:

2.1. Zásady technického řešení:

V lokalitě Ořech – Kalinova zahrada vzniknou tyto inženýrské sítě: splašková kanalizace, dešťová kanalizace, vodovod, STL plynovod, elektrorozvody a telekomunikační síť. Všechny inženýrské sítě budou včetně přípojek.

Veškeré liniové stavby technické infrastruktury jsou navrženy jako podpovrchové. Umístěny jsou v komunikačním prostoru, který tvoří obslužná komunikace, chodníky pro pěší a obytná ulice, navržená v obytném jádru lokality.

V komunikaci budou umístěny trubní sítě – splašková kanalizace, vodovod, dešťová kanalizace, plynovod a kabely nízkého napětí elektrovedů a telekomunikační kabely.

Likvidace srážkových vod ze střech objektů bude řešena jednotlivými stavebníky. Srážkové odpadní vody z jednotlivých nemovitostí nebude možné napojit do dešťové kanalizace.

Každý řadový dům bude napojen k navrženým sítím přípojkami, a to s instalací vodoměrných šachet a revizních šachet splaškové kanalizace na pozemcích stavebníků a dále pak výstavbou skříní HUP. Hranice parcel jsou oplocené nízkým obrubníkem s možností odečtu či kontroly zařízení z veřejně přístupného prostoru.

Zásobení lokality pitnou vodou bude ze stávajícího vodovodního rozvodu PE 110, vedeného v komunikaci do nově zbudovaného autoservisu AUTO HASE.

Splaškové odpadní vody řešené lokality budou svedeny ke stávající ČOV.

Dešťové vody budou svedeny přes akumulaci (podzemní retence) a škrťací trať do stávající dešťové kanalizace jdoucí do vodoteče pod obcí Ořech (Ořešský potok, přítok Dalejského potoka nad stávající retenční nádrží v Řeporyjích), která je dostatečně kapacitní pro pojmání návrhových srážek z území. Odtok srážkových vod nebude kapacitně zvyšován, bude zachován v původní výši. V případě vyšších odtoků je navržena 2. etapa realizace dešťové kanalizace vedené severním směrem k ČOV a dále k retenční nádrži dle návrhu 1. změny ÚP obce Ořech.

Elektrorozvody nízkého napětí (nn) budou vedeny kabelem ze stávající trafostanice na severozápadním okraji Kalinovy zahrady. Telekomunikační kabel bude do lokality přiveden z určeného místa napojení v Karlštejské ulici před č.p. 27.

2.2. Vodovod

Navržený vodovodní systém bude sledovat systém gravitační kanalizace. Navržený hlavní vodovodní řad V1 a V2 bude proveden z materiálu PE 90 a bude napojen na stávající vodovod PE DN100 jdoucí v přístupové komunikaci do objektu servisu. Napojení bude provedeno výsekem s osazením šoupěte DN 100 se zemní zákopovou soupravou.

Trouby budou ukládány do pískového lože tl.100 mm a obsypány pískem 250 mm nad horní líc trubek. K potrubí bude uložen identifikační vodič a výstražná fólie.

Celková délka vodovodního řadu "V1" PE 90 je 186,7m.

Celková délka vodovodního řadu "V2" PE 90 je 109,2m.

Objekty na vodovodu

Na vodovodním řadu V1 budou osazeny dva hydranty H80, a to podzemního typu (umístění viz. Výkres č.6).

Na vodovodním řadu V2 bude osazen jeden hydrant H80, a to nadzemního typu (umístění viz. . Výkres č.6 – značka H80 – N). Toto řešení vyhovuje požadavku ČSN 730873 tab. 1 a 2. Max. vzdálenost hydrantu od RD č. 19 je 150 m po veřejně

komunikaci.

V příjezdové komunikaci (6,5 m) u odbočky do vnitroblokové komunikace a příjezdové cesty k RD č. 19 je 1 ks podzemní hydrant DN 80 s označením na plotě nemovitosti.

V rohu (mimo jízdní pruh vnitroblokové komunikace u RD č. 14 a 7 nadzemní hydrant DN 80. Na konci vnitroblokové komunikace u zúžení na pěšinu pro chodce v zeleném pásu nadzemní hydrant DN 80.

Před každým hydrantem bude umístěno šoupě DN80 se zemní zákopovou soupravou.

Vodovodní přípojky

Napojení řadových domů na vodovod je navrženo vodovodními přípojkami PE PN 10 SDR11 o profilu 1" (DN25), HDPE 80, tyto budou ukončené ve vodoměrných šachtách na pozemcích jednotlivých majitelů RD. Navrtávka 1" bude opatřena u ventilu zemní zákopovou soupravou pro možnost uzavírání celé přípojky.

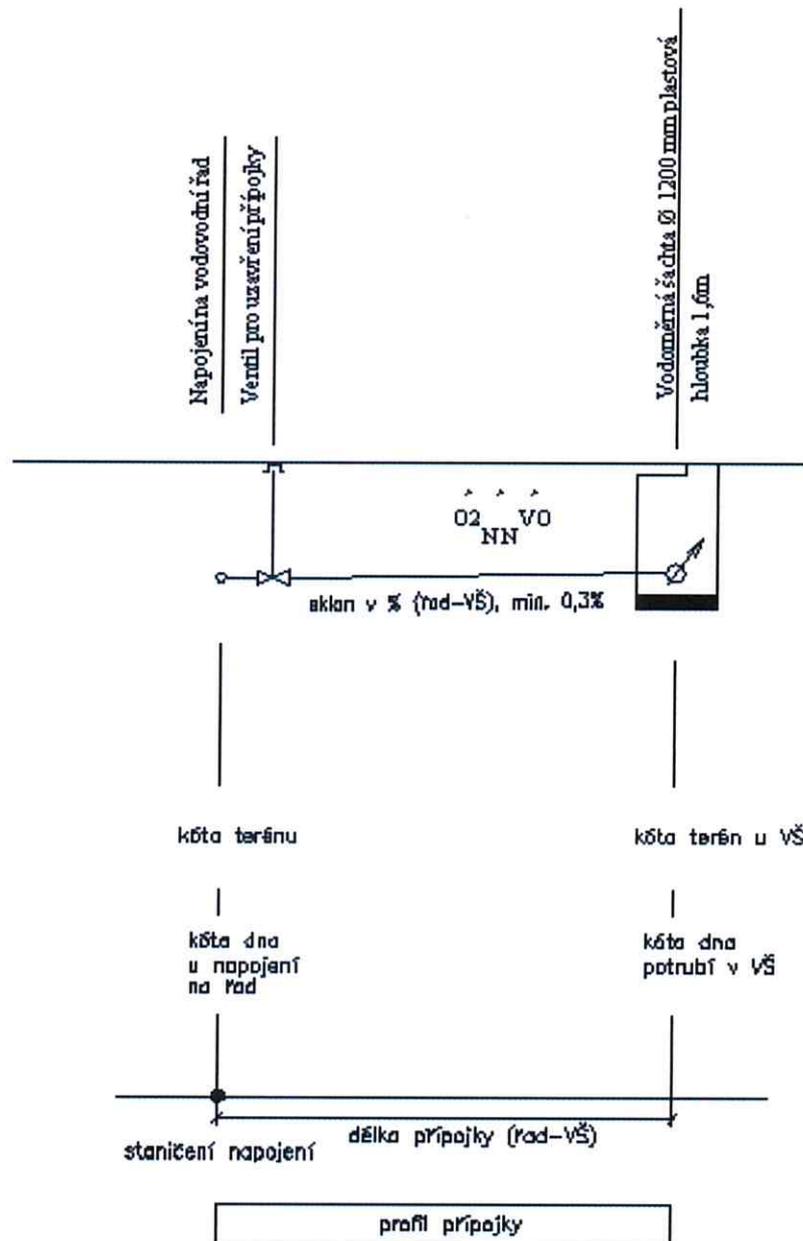
Potrubí přípojek vodovodu bude ukládáno do společné rýhy s potrubím přípojek kanalizace, na etáž, v osové vzdálenosti 500 mm, výše nežli kanalizační trubky. PE potrubí 1" PN 10 bude uloženo do pískového lože tl. 100 mm a obsypáno pískem 250 mm nad horní líc potrubí. Podsyp i obsyp budou hutněny, stejně jako zbývající zásyp rýhy (po vrstvách 300 mm na 98% Proctora).

Vodoměrná šachta bude prováděna jako plastová s obetonováním o vnitřním průměru 1,2m a hloubce 1,6m. Zatížení poklopu pouze pochůzí. Pouze pro dům č. 14 bude zatížení poklopu pro pojezd vozidly do 20 tun.

Tabulka přípojek vodovodu

ČÍSLO PŘÍP. DP	STANIČENÍ NAPOJENÍ	ŘAD	PROFIL ŘADU PE DN	DÉLKA PŘÍP. m ŘAD - VŠ	PROFIL PŘÍP. PE DN	SKLON % ŘAD - VŠ	PROFIL ŠACHTY DN	HLOUBKA VŠ m
1		2	80	6,40	1"(DN25)	min 0,3% vzestupně k VŠ	1200	1,60
2				7,30				
3				12,30				
4				12,40				
5				12,30				
6				12,30				
7				4,70				
8				2,70				
9				2,70				
10				2,70				
11				2,70				
12				2,70				
13				2,70				
14				3,30				
15		1	80	2,70				
16				2,70				
17				2,70				
18				4,40				
19				40,00				
				Σ 139,70				

Vzorový podélný profil vodovodní přípojky s vodoměrnou šachtou



2.3. Splašková kanalizace

Materiálem splaškové kanalizace bude potrubí PVC DN300 SN4-hladké potrubí, uložené do společné rýhy s vodovodním potrubím. Splašková kanalizace bude uložena vždy nejhlouběji. Vlastní ukládání potrubí je navrženo do pískového lože tl.100 mm s obsypem pískem 250 mm nad horní líc potrubí. Podsyp a obsyp budou hutněny, stejně jako zbývající část rýhy (vrstvy po 300mm).

Trasa splaškové kanalizace bude vedena v navržené komunikaci.

Celková délka splaškové kanalizace "S1" PVC DN300 je 257,8 m.

Celková délka splaškové kanalizace "S2" PVC DN300 je 34,1 m.

Revizní šachty

Ve směrových a výškových lomech budou použity revizní šachty běžného typu, prefabrikované, o vnitřní světlosti 1000 mm, s poklapy nosnosti 40 tun profilu 600 mm. Provedení šachet vodotěsné.

Kanalizační přípojky

Přípojky splaškové kanalizace budou napojeny na navrženou stoku splaškové kanalizace, umístěnou v navrhované komunikaci.

Napojení bude provedeno na šikmou odbočku 300/150/60° s osazením kolena 30°.

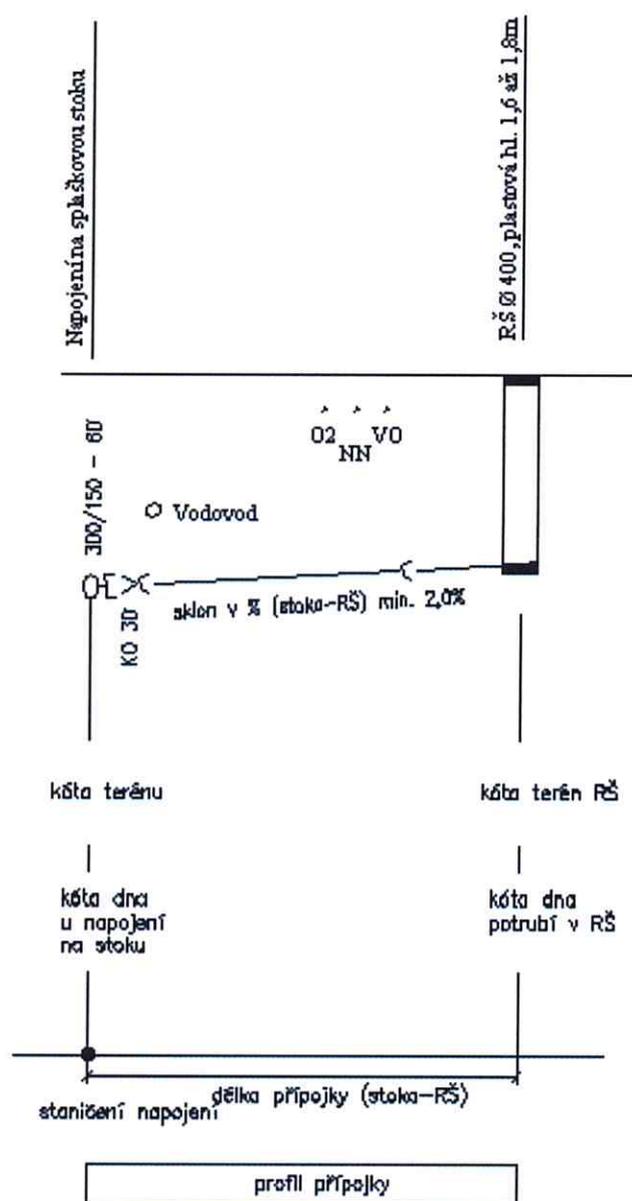
Napojení jednotlivých řadových domů je navrženo přípojkami z materiálu PVC DN 150, které budou ukončeny v revizních šachtách. Ukládání potrubí je navrženo do pískového lože tl.100 mm s obsypem pískem 250 mm nad horní líc potrubí. Podsyp a obsyp budou hutněny, stejně jako zbývající část rýhy (vrstvy po 300mm).

Revizní šachty na přípojkách budou prováděny jako plastové profilu DN400/150. Pro plastovou šachtici se předpokládá zatížení poklopu 40 tun.

Tabulka přípojek kanalizace

ČÍSLO přípojky	STOKA	STANIČENÍ NAPOJENÍ	PROFIL STOKY PVC DN	DÉLKA PŘÍP. m STOKA - RŠ	PROFIL PŘÍP. PVC DN	SKLON % STOKA - RŠ	PROFIL ŠACHTY DN	HLOUBKA RŠ m
1	S1		300	5,60	150	min. 2,0%	400	1,6 až 1,8
2				5,80				
3				3,10				
4				3,10				
5				3,10				
6				3,30				
7				2,50				
8	S2			3,00				
9				3,00				
10				3,00				
11				3,00				
12				3,00				
13		3,00						
14	S1			4,00				
15				3,00				
16				3,00				
17				3,00				
18				4,60				
19				40,00				
Σ				102,10				

Vzorový podélný profil kanalizační přípojky s revizní šachtou



2.4. Dešťová kanalizace

Materiálem dešťové kanalizace bude potrubí PVC DN150, DN250 a DN300 SN4-hladké potrubí, uložené do společné rýhy s vodovodním potrubím a splaškovou kanalizací. Ukládání potrubí je navrženo do pískového lože tl.100 mm s obsypem pískem 250 mm nad horní líc potrubí. Podsyp a obsyp budou hutněny, stejně jako zbývající část rýhy (vrstvy po 300mm).

Dalším materiálem dešťové stoky pro retenci budou betonové trouby hrdlové TBH DN1000 ukládané na betonovou desku z B 15 tl. 100 mm a obetonovány betonem B 10 200 mm nad horní líc trubek. Betonová deska bude provedena na roznášecí a drenážní vrstvě šterku 16-32 mm

v tl. 100 mm.

Trasa dešťové kanalizace bude vedena v nově navržených komunikacích.

Celková délka dešťové kanalizace "D1" PVC DN150 je 9,0m.
Celková délka dešťové kanalizace "D2" PVC DN200 je 60,3m.
Celková délka dešťové kanalizace "D1" PVC DN300 je 67,5m.
Celková délka dešťové kanalizace "D1" TBH DN1000 je 81,3m.

Revizní šachty

Ve směrových a výškových lomech budou použity revizní šachty běžného typu, prefabrikované, o vnitřní světlosti 1000 mm, s poklopy nosnosti 40 tun profilu 600 mm. Provedení šachet vodotěsné.

Revizní šachty pro retenci

Ve směrových a výškových lomech budou použity revizní šachty prefabrikované, o vnitřní světlosti 1500 mm, s poklopy nosnosti 40 tun profilu 600 mm. Provedení šachet vodotěsné.

Přípojky dešťové kanalizace

Dešťové vody z prostoru komunikace budou odváděny prostřednictvím uličních vpustí do dešťové kanalizace, a to přípojkami PVC DN150.

Složení uliční vpusti Betonika plus:

- uliční mříž s rámem D 400 (500 x 500)
- pozinkovaný koš na bahno
- vyrovnávací prsteneček TBV – Q 10a
- skruž středová TBV – Q 450 / 570 / 6d
- dno s výtokem TBV – Q 450 / 330 / 1a PVC

2.4.1. Hydrotechnické výpočty

2.5.1. Odtok srážkových vod pro danou lokalitu

Současnost

Návrhová srážka : $i = 160 \text{ l/s/ha}$

F1 – zeleň : $8\,300 \text{ m}^2 = 0,9 \text{ ha}$ (po navýšení), koeficient odtoku 0,1

F1: $0,9\text{ha} \times 160 \times 0,1 = 14,4 \text{ l/s}$

celkem : 14,4 l/s

=====

V současnosti řešená lokalita dotuje stávající vodoteč 14,4 l/s, dochází k povrchovému odtoku, jeho velikost bude po provedených úpravách zachována., a to za pomoci retence a škrtení odtoku

Navržené změny

Návrhová srážka : $i = 160 \text{ l/s/ha}$

F1 – zeleň : $5\,200 \text{ m}^2 = 0,6 \text{ ha}$ (po navýšení), koeficient odtoku 0,1

F2 – objekt (střecha a chodníky) : $2\,100 \text{ m}^2 = 0,3 \text{ ha}$ (po navýšení), koeficient odtoku 0,90

F3 – komunikace : $1\,165 \text{ m}^2 = 0,15 \text{ ha}$ (po navýšení), koeficient odtoku 0,90

F4 – komunikace na spodní vpust : $320 \text{ m}^2 = 0,04 \text{ ha}$ (po navýšení), koeficient odtoku 0,90

Dešťová stoka 1: přítok z budoucí zástavby, komunikací a ostatních ploch :

F1: $0,6\text{ha} \times 160 \times 0,1 = 9,6 \text{ l/s}$

F2: $0,3\text{ha} \times 160 \times 0,90 = 43,2 \text{ l/s}$

F3: $0,15\text{ha} \times 160 \times 0,90 = 21,6 \text{ l/s}$

celkem : 74,4 l/s
=====

Stoka dešťové kanalizace PVC DN 300 je při navrženém sklonu 1,0% schopna pojmout 90,92 l/s, což je více než dostačující pro vypočtený odtok dešťových vod z areálu 74,4 l/s.

Při uvažování stálého odtoku z retenčního potrubí hodnotou 14,3 l/s a to pomocí škrťacího potrubí DN 150 při sklonu 1% bude objem návrhové 15-ti minutové srážky $54,1 \text{ m}^3$, pro retenci bylo navrženo potrubí DN 1000 v délce 70,0m jež má objem pro retenci 55 m^3 .

Při intenzivnějších srážkách může dále dojít ke vzduť v potrubí DN 300 o cca 80 cm, což je navýšení retence o dalších cca 8 m^3 .

Dešťová stoka 2: přítok z budoucí zástavby, dolní část komunikace :

F4: $0,04\text{ha} \times 160 \times 0,90 = 5,76 \text{ l/s}$

celkem : 5,76 l/s

Stoka dešťové kanalizace PVC DN 150 je při navrženém sklonu 1,0% schopna pojmout 14,33 l/s, což je více než dostačující pro vypočtený odtok dešťových vod ze spodní části komunikace 5,76 l/s.

2.5.2. Výpočet množství pitné vody

Výpočet množství vody je proveden podle směrnice č. 9/73

přípojka, která bude rozdvojena min. 0,5m před zděným přístavkem v prostoru chodníku. Rozdvojení bude provedeno na vodorovné části přípojky v zemi.

Přípojky pro nové řadové domy budou ukončeny kulovými uzávěry ve zděných přístavcích na hranici jednotlivých parcel. Hranice parcel mohou být oplocené či neoplocené, ale s možností odečtu či kontroly zařízení z veřejně přístupného prostoru.

Dimenze řadu A, B - D 50 × 4,6 mm (SDR 11, MRS 100), celková délka 285,3 m.
Dimenze přípojek D 25 x 3 mm, počet přípojek 19 ks. Celková délka přípojek veřejné / svislé části je 80 / 38m.

Materiálem je potrubí IPE, řada SDR 11 v průměrech:

1. Ø 50 x 4,6 mm STL plynovod , ochranné trubky pro přípojky
2. Ø 25 x 3,0 mm STL přípojky

Stávající větev D 110 je vedena v místní komunikaci s asfaltovým povrchem do autoservisu Auto Hase. Budoucí parcely jednotlivých řadových domů podél nové přístupové komunikace budou připojeny přípojkami D25. Přístavky s plynoměrem a regulátorem STL - NTL budou umístěny na pozemku odběratele co nejbližší k uzávěrům v zemním provedení. Jedná se celkem o 19 domů.

Pro montáž platí ČSN EN 12007 (část 1-4), pravidla COPZ G 702 01 .Svářečské práce na IPE mohou provádět pracovníci, kteří mají platný svářečí průkaz pro svařování trubek a tvarovek z PE, zkouška Z UP. Technologie svařování na tupo a elektrotvarovky. Svařování na tupo až od Ø 63, svařování menších průměrů vždy elektrotvarovkami.

STL přípojky pro jednotlivá odběrní místa budou ukončovány v nadzemní skříni samostatného přístavku na hranici pozemku odběratele. Budou ukončeny kulovými kohouty se zátkou. Část přípojky včetně oblouku v zemi bude v ochranné trubce. Detailní řešení přístavku pro HUP, regulaci a měření ZP není součástí tohoto regulačního plánu, ale bude součástí projektu a stavby jednotlivých odběrných zařízení.

V případě menších vodorovných či svislých vzdáleností než dovoluje ČSN 73 6005 bude plynovod umístěn do ochranné trubky.

2.7. Zásobení elektrickou energií

Lokalita „ Kalinova zahrada „ se nachází v severním okraji zástavby obce, v těsné blízkosti kabelové kioskové trafostanice ČOV ev.č. 623514 s převodem 22/0,4 kV.

Z této trafostanice je možno ve smyslu dopisu ČEZ Distribuce a.s. Kladno ze dne 17.9.07 plně zabezpečit uvažovanou výstavbu 19-ti RD. Do volné kobky této trafostanice bude osazen nový transformátor o nominálním výkonu 160 kVA. Z rozvaděče nn budou provedeny nové kabelové rozvody nn 0,4 kV.

Jednotlivé pozemky budou připojovány pomocí kabelových skříní SS 200 (nebo v případě SS 100) umístěných v pilířích na hranicích stavebních pozemků. U vedení nn je nutné taktéž počítat s umístěním rozpojovacích skříní SR na koncích jednotlivých ulic. Kabelové rozvody nn 0,4 kV budou provedeny plastovými kabely AYKY (průřezy kabelů budou upřesněny v rámci zpracování projektové dokumentace) jako smyčková okružní vedení. Kabelové rozvody musí být navrhovány v souladu s normou – Prostorová uspořádání sítí technického vybavení ČSN 73 6005. Trasy kabelů budou vedeny výhradně v chodníku, případně v zeleném pásu, s výjimkou kolmého křížování komunikací. V prostoru nejbližší přilehlém k zástavbě, ve vzdálenosti 0,6 m. Pro měření spotřeby elektřiny budou v odběrném zařízení budovány elektroměrové rozvaděče. Umístění a zapojení měřicího zařízení musí odpovídat zásadám stanoveným v rámci ČEZ Distribuce a.s.

Vyvedení tohoto výkonu si vyžádá následné úpravy rozvodného systému.

Rozvod nn bude ve smyčkovém provedení výlučně zemním kabelem AYKY v dimenzích stanovených následnou prováděcí projektovou dokumentací. Kabely budou vedeny výlučně na veřejně přístupných pozemcích, chodnicích a zelených pásích. V přechodech komunikací budou umístěny v chráněných průvlacích.

Připojky jednotlivých RD, včetně měření budou zaústěny do zděných objektů na hranici jednotlivých pozemků.

I když je obec plynofikována, a regulační stanice VTL/STL je v těsné blízkosti řešené lokality, návrh uvažuje s osazením hlavních jističů 3 x 25 A s B charakteristikou, u každého RD.

Celková spotřeba práce 19 odběrných míst je předpokládána do objemu 60,8 MWh./rok. Toto je z důvodů nejasné cenové a palivové politiky v budoucnu. Individuelně je možno proudové hodnoty snížit. Majitel rozvodného zařízení podle skutečných požadavků upraví výkon navrženého transformátorů.

Mimo upozornění na příslušné vyhlášky a zákony je nutné uvést, že ve smyslu platných zákonů se žadatelé o připojení, event. investor výstavby, budou podílet na oprávněných nákladech investora rozvodného zařízení.

Rozvod je navržen důsledně zemním kabelem ve dvou samostatných větvích s rezervou dvou účastnických poboček pro každý RD, což dokládá grafická dokumentace F2, Výkres č. 7.

Elektro rozvody v lokalitě spadají do kompetence investora výstavby RD, včetně návrhu veřejného osvětlení a.p.

V těsné blízkosti lokality je umístěna kiosková kabelová trafostanice evid. č. 3614. Vzhledem ke skutečnosti, že interní směrnici č. 3126/2004 ze dne 20.8.2004 je zákaz poskytování údajů o výkonech trafostanic pro potřeby územních plánů, jsme odkázáni na vyjádření ČEZ, a.s. a nelze tudíž navrhnout případné rozšíření uvedené trafostanice. Návrh RP ve snaze minimalizace nákladů ve smyslu zákona č.

458/2000 Sb. uvažuje tuto variantu za optimální. Další méně vhodná alternativa je napojení na uvažovanou novou, dosud nerealizovanou trafostanici pro budovaný autoservis označenou v 1. změně ÚPN obce – TS(viz Koordinační výkres).

2.8. Veřejné osvětlení

V obci Ořech proběhla v nedávné době úplná modernizace systému veřejného osvětlení (VO) včetně náhrady osvětlovacích bodů jednotného systému.

Ovládání veřejného osvětlení je centrálně dvoufázově řízeno

- a) pevně nastaveným časovým spínačem
- b) spínání pomocí řízené fotobuňky v závislosti na proměnných atmosférických podmínkách.

Tento funkční systém bude zachován i v řešené lokalitě Kalinova zahrada. Řízení provozu jednotlivých osvětlovacích bodů je pomocí uvedených systémů pravidelně prostrídán.

Součástí VO je i rozvod místního rozhlasu, kde výložníkové stojany tvoří zároveň ve vybraných místech nosiče zdrojů místního rozhlasu. Stejný systém zůstane i v řešeném území zachován.

V lokalitě návrhu budou rozmístěny osvětlovací stojany stejného typu, tj. 6-ti metrové jednoduché výložníky osazené od sebe ve vzdálenosti menší než 30 m (viz grafická dokumentace, výkres č. 21).

Rozvod místního rozhlasu bude shodný s rozvodem VO bez ohledu na fázové funkční systémy.

Realizace výstavby VO je rozdělena do dvou etap:

- I. etapa je součástí hlavního dopravně komunikačního centra vlastní výstavby areálu rodinných domů.
- II. etapa řeší osvětlení upravené pěší cesty od východní části obytné skupiny ke hřbitovu.

Kabelový rozvod je veden souběžně s návrhem kabelového rozvodu nn pro zásobení rodinných domů elektrickou energií.

2.9 . Spoje

2.9.1. Telefonní přípojka

V krajnici osově komunikace obce v úseku TÚ – Obecní úřad – křížení s dálnicí Praha – Plzeň je uložen v zemním loži telefonní kabel. Při předběžném jednání na O₂ Telefonica a.s. Praha 3, Olšanská 6, byla připuštěna možnost napojení na tento kabel v dolní části řešené lokality v blízkosti kioskové trafostanice č. 3514.

V případě zájmu a potřeby napojení území lokality prostřednictvím metalického zemního kabelu je toto tedy možné ze zemní kabelová odbočky osazené před domem č.p. 27 za Baarovým náměstím. Stanovený připojovací bod je vzdálen od reálné hranice řešené lokality cca 250 m z velké části v těsné blízkosti frekventované místní průjezdné komunikace. Vlastní zemní kabelový rozvod při plné telefonizaci řešené lokality na hranice pozemků jednotlivých poboček je dalších cca 160m.

Přívodní kabel od č.p. 27 je navržen v souběhu se stávajícím telefonním kabelem s možným využitím stávajících průvlaků.

Vzhledem k technické a ekonomické náročnosti je nutno zvážit rentabilitu takového řešení. Území katastru obce je v plné dostupnosti všech současných operátorů bezdrátové mobilní telefonní sítě. Pokud by však došlo v budoucnu k zvýšenému využití lokality pod hřbitovem pro drobnou průmyslovou činnost, spolu s budovaným autoservisem, bude možno uvažovat o sdružení finančních prostředků.

V prováděcí dokumentaci budou v zemním kabelovém, případně bezdrátovém, provedení zohledněny též další slaboproudé rozvody.

Rozvod v obci je moderně řešen v provedení plného zemního kabelového rozvodu. Tento systém je též závazný pro řešení předmětné rozvojové plochy výstavby řadových domů v lokalitě „Kalinova zahrada“ ve smyslu navrženého řešení.

2.9.2. Komunikační elektronické metalické systémy

Zabezpečení elektronické metalické komunikace je dáno stanoviskem O₂ Telefónica CR, a.s., č.j. PaV/2415/2007 ze dne 24. 8. 2007 s určením přípojného místa pro všech 19 rodinných domů. Vzhledem ke skutečnosti, že se jedná o výstavbu pro bydlení a nikoliv pro komerční účely, je uvažováno vždy s jednou účastnickou pobočkou pro jeden RD.

Součástí územního rozhodnutí bude nejen vlastní telefonní rozvod účastnických poboček, ale též přívodní telekomunikační kabel ve smyslu doprovodné grafické dokumentace.

S ohledem na nové produkty mobilních bezdrátových operátorů musí investor zvážit rentabilitu budování tohoto systému. V současné době nejsou známi noví vlastníci, a tím i jejich nároky. Jeden z návrhů je položení účastnických poboček pouze v řešeném území „Kalinova zahrada“, s vývodem pouze ke krajnici Karlštejnské ulice, ve smyslu doprovodné grafické dokumentace. Pro nákladné a provozně složité přípojné zemní kabelové vedení (přítomnost dalších inženýrských zařízení) od kabelové spojky 200/140(-20)+40+40 umístěné před domem č. 27 na Baarově náměstí je možno navrhnout časově omezenou územní rezervu na dobu pěti let. Budování vnitřního nefunkčního, pouze pobočkového telefonního rozvodu, je zohledněno úsporou nákladů po dokončení stavby v případě získání ekonomického počtu zájemců o galvanické připojení.

Katastr obce je v plném dosahu všech stávajících mobilních operátorů.

Žádné další elektronické komunikační systémy nejsou pro účel výstavby ŘR zde sledovány.

2.9.3 . Radioreleové trasy

Radioreleová trasa prochází katastrem obce mimo řešenou lokalitu v jihovýchodním okraji katastrálního území obce Ořech.

f) PODMÍNKY PRO OCHRANU HODNOT A CHARAKTERU ÚZEMÍ

Podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území vyplývají z požadavků stanovených v územním plánu obce, které Regulační plán respektuje a dodržuje. Jedná se o městský charakter zástavby, vyjádřený hnízdovým uspořádáním řadových RD, které vytvářejí ucelený jednotně architektonicky koncipovaný soubor nízkopodlažních staveb. Soubor je začleněn do okrajové části obce a v dálkových pohledech zcela zapadá do panoramatu obce z pohledově exponovaných poloh od rychlostní komunikace na severu. Návrh vysoké zeleně řešený po severním a východním obvodu navrhované zástavby vhodně začleňuje soubor do širšího krajinného zázemí hlavního města Prahy.

g) PODMÍNKY PRO VYTVÁŘENÍ PŘÍZNIVÉHO ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ

Tyto podmínky jsou dány plošnými parametry navrhované zástavby, kdy zastavěnost jednotlivých pozemků nepřesahuje předepsaných 35% a velikost jednotlivých parcel řadových RD se pohybuje mezi 300 – 500 m².

Celková rozloha řešeného území, včetně přilehlých pozemků, na nichž je navržena obslužná komunikace a chodníky, činí cca 9.200 m², celková zastavěná plocha RD činí cca 2.040 m², takže zastavěnost vymezeného řešeného území (viz vymezení v Hlavním výkresu a v ostatních výkresech v měř. 1:500) činí 22,2%.

Přírodní prostředí lokality je charakteristické vysokou zelení při severní a východní straně a navazující parkovou zelení. V těžišti hnízdové kompozice RD jsou navrženy a dva ostrůvky udržované zeleně, které rytmizují centrální prostor lokality a dotvářejí jeho obytný charakter.

h) PODMÍNKY PRO OCHRANU VEŘEJNÉHO ZDRAVÍ

Obytné prostředí lokality nevykazuje na většině svého území žádné hygienicky nepříznivé parametry pro zdraví člověka. Pouze severní část lokality je vystavena vyšší expozici hluku (přibližně o 5 dB – viz Příloha – Ochrana před hlukem). Z tohoto důvodu je na severní hranici parcel RD č. 1 a 8 navržena hluková clona. Clona bude tvořena stěnou z betonových prefabrikátů a dřevěnou nástavbou. Výška stěny by měla být cca 200 cm. Další protihlukovou bariéru tvoří vysoká a nízká křovinová zeleň navržená za cestou pro pěší při severním okraji lokality.

ch) PODMÍNKY PRO VYMEZENÁ OCHRANNÁ PÁSMA

Ochranná pásma navržená i stávající veřejné infrastruktury jsou návrhem vymezena a respektována a jsou obsahem Koordinačního výkresu (výkres č.11). Z ochranných pásem technické infrastruktury jsou nejzávažnější pásma ochrany vysokotlakého plynovodu a regulační stanice plynu, která však do řešené lokality přímo nezasahují.

i) VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ

1. Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze práva k pozemkům vyvlastnit

Práva k pozemkům lze ve smyslu § 170 stavebního zákona č. 183/2006 Sb. vyvlastnit k těmto stavbám (označení staveb odpovídá označení v dokumentaci B -Výkres veřejně prospěšných staveb, výkres č. 2).

- 1 – stavba místní obslužné komunikace a chodníku napojující lokalitu Kalinova zahrada ze severu – parcelní číslo 41/17 a 41/2 – v chodníku je navržen kabel vedení veřejného osvětlení
- 2 – stavba vodovodu a místa napojení na stávající vodovod a stavba STL plynovodu z místa napojení na stávající STL plynovod k lokalitě Kalinova zahrada – parcelní číslo 41/17
- 3 – stavba stoky splaškové kanalizace odvádějící splašky do místa napojení na stávající kanalizaci u ČOV parcelní čísla 41/25 a 41/17
- 5 – stavba dešťové kanalizace odvádějící vody po východním a severním okraji lokality do místa napojení na veřejnou kanalizaci a do retenční nádrže – parcelní čísla 41/2 a 41/17
- 6 – stavba elektrorozvodné kabelové sítě nn včetně kabelové trafostanice a rozvodné skříně nn – parcelní čísla 41/17, 41/2, 28/1, 28/4
- 7 – stavba úsekového rozvaděče a místního kabelového rozvodu telekomunikační sítě – parcelní čísla 328/1, 41/17, 41/2, 28/1 a 28/4

- 8 – stavba souběžných vedení (v grafické dokumentaci-v legendě- označeny jako „kolektory“) inženýrských sítí napojujících RD na vodu, plyn, kanalizaci, elektrickou energii a telekomunikační rozvod – parcelní čísla 28/1, 28/5 a 28/4
- 9 – stavba chodníků pro pěší a kabelového vedení veřejného osvětlení – parcelní čísla 41/2, 28/1, 28/5, 41/17 a 361/1
- 10 – stavba obytné ulice včetně pohotovostních parkingů a nájezdního pruhu – parcelní čísla 28/4, 28/1 a 28/5
- 11 – stavba sjízdného chodníku k izolovanému RD – parcelní čísla 41/2, 41/19, 28/6 a 36/7
- 12 – stavba protihlukové bariéry – parcelní čísla 28/4 a 28/5
- 13 – stavba zemního telefonního kabelu a kabelové spojky od domu čp. 27 k lokalitě Kalinova zahrada – parcelní čísla 328/1, 324/2 a 324/3

2. Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo.

Předkupní právo lze uplatnit podle § 101 stavebního zákona č. 183/2006 Sb. jednak ke všem stavbám uvedeným v předchozí části 1., a jednak pro plochu č. 4 – veřejné prostranství, resp. plochy veřejné zeleně a parkové obvodové zeleně podle návrhu schválené 1. změny ÚPN obce Ořech – parcelní čísla 41/2, 28/6, 41/17, 28/1 a 28/4.

Předkupní právo k výše uvedeným stavbám bude zapsáno ve prospěch obce Ořech.

j) STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ A TERMÍNY VÝSTAVBY

1. Stanovení pořadí změn v území(etapizace)

Výstavba RD a příslušné veřejné infrastruktury bude probíhat v jednom časovém úseku tak, aby celá lokalita byla v daném časovém úseku funkční, obydlená a provozu schopná.

Etapizace se očekává pouze při výstavbě navrženého systému dešťové kanalizace a veřejného osvětlení.

Napojení na stávající dešťovou kanalizaci je navrženo jako dočasné – 1. etapa realizace – a bude nahrazeno do 6 měsíců od doby, kdy bude povoleno užívání retenční nádrže realizované v rámci 2. etapy realizace dešťové kanalizace. 2. etapa realizace dešťové kanalizace odvádí vodu do retenční nádrže, která bude postavena v severní části katastrálního území obce, v návaznosti na areál autoservisu AUTO HASE.

2. etapa realizace veřejného osvětlení zahrnuje osvětlení navržené cesty pro pěší od lokality RD ke hřbitovu.

2. Termíny výstavby

Zahájení výstavby plánuje investor stavby v r. 2009.

Doba výstavby je předpokládána v délce trvání cca 9 měsíců.

Dokončení výsadby zeleně a sadových úprav je podmínkou pro povolení užívání staveb plnicích funkci bydlení (RD).

k) VÝČET ÚZEMNÍCH ROZHODNUTÍ, KTERÉ REGULAČNÍ PLÁN NAHRAZUJE

Ve smyslu bodu 8. „Zadání“ má Regulační plán v zastavěném území nahradit územní rozhodnutí o:

- dělení a scelování pozemků
- umístění staveb veřejné infrastruktury, nutných k obslužení území a staveb rodinných domů
- změně využití území

1. Dělení a scelování parcel

Následující tabulka dokumentuje navržené dělení a scelování parcel za účelem vytvoření pozemků pro výstavbu rodinných domů a příslušné veřejné infrastruktury. Výměry v m² jsou orientační a budou upřesněny podle skutečného zaměření.

Stávající a navržená parcelace je zobrazena podle požadavků „Zadání“ na výkrese č. 3, v měř. 1:500. Závazné stavební a uliční čáry obsahuje výkres č. 3 v měř. 1:750 nazvaný „Vytyčovací schéma“.

Přehled výměr pozemků pro parcely navržených rodinných domů je následující (výměry jsou zaokrouhleny na celé m² oproti údajům na výkrese č. 3).

Číslo parcely (RD)	stávající p.č.	celková výměra v m ²
1	28/4 (432 m ²) 28/1 (8 m ²)	440
2	28/4 (322 m ²) 28/1 (2 m ²)	324
3	28/4	300
4	28/4	301
5	28/4	302
6	28/4	303
7	28/4	378
8	28/5	431
9	28/5	325
10	28/5	316

11	28/5	320
12	28/5	325
13	28/5	300
14	28/4 (29 m ²) 28/6 (469 m ²)	498
15	28/1 (16 m ²) 28/4 (12 m ²) 28/5 (10 m ²) 28/6 (263 m ²)	301
16	28/5 (33 m ²) 28/6 (335 m ²)	368
17	28/5 (13 m ²) 28/6 (343 m ²)	356
18	28/6	341
19	28/6	843

Přehled výměr a dotčených parcel pro výstavbu ploch dopravní infrastruktury je následující (vymezení měřených ploch viz výkres č. 3):

Znak plochy	Popis plochy	stávající p.č.	celková výměra v m ²
a	chodník a přilehlá plocha veřejné zeleně	41/2 (270 m ²) 28/1 (14 m ²) 28/5 (11 m ²)	295
b	obytná ulice včetně ploch veřejné zeleně, části příjezdové komunikace a přilehlých chodníků	28/1 (250 m ²) 28/4 (251 m ²) 28/5 (420 m ²) 28/6 (4 m ²)	925
c	příjezdová komunikace včetně přilehlého chodníku	41/17 (938 m ²) 41/2 (195 m ²) 28/5 (70 m ²) 28/6 (15 m ²)	1.218
d	sjízdný chodník k samostatně stojícím RD, včetně plochy veřejné zeleně	28/6 (105 m ²) 41/2 (62 m ²) 36/7 (30 m ²) 41/19 (5 m ²)	202
e	pěší cesta ke hřbitovu	41/17 (146 m ²) 361/1 (190 m ²)	236
f	veřejná zeleň	41/17 (1.995 m ²)	1.995
	protihluková stěna	41/2 (35 m ²)	35

2. Umístění staveb veřejné infrastruktury a staveb rodinných domů

2.1. Veřejná infrastruktura

Umístění staveb veřejné infrastruktury, nutných k obslužení území obsahují výkresy č. 5 – dopravní infrastruktura,
č. 6 – inženýrské sítě – voda, kanalizace
č. 7 – elektro a telekomunikace
č. 21 – veřejné osvětlení.

Dopravní infrastruktura je umístěna na těchto parcelách:

- 41/17 – příjezdová komunikace a chodník – celková délka 133,0 m, šířka 8,5 m v délce 52 m, šířka 5,5 m v délce 81 m
- 41/2 – chodník pro pěší (šířka 2 m) a zpevněná dopravní plocha cca 180 m; část příjezdové komunikace (šířka 1 - 1,5 m – 2,5 m) v délce cca 75 m
- 28/1 – obytná ulice
- 28/4 – obytná ulice
- 28/5 – obytná ulice

Zpevněná dopravní plocha k samostatně stojícímu RD částečně zasahuje do parcel č. 28/6 a 36/7, ev. 41/19.

Pěší cesta ke hřbitovu je vedena po parcelách č. 41/17 a 361/1.

Dotčené výměry výše uvedených parcel obsahuje předchozí kapitola 1.

Technická infrastruktura je umístěna takto:

- Hlavní vodovodní řád V1 v celkové délce 187 m je veden po parcelách č. 41/17 (z místa napojení na stávající vodovod PE 110) a 28/5, přes p.č. 28/1 na p.č. 28/4
- Hlavní vodovodní řád V2 v celkové délce 109 m je veden z řadu V1 po p.č. 41/2 a přechází na p.č. 28/5
- Vodovodní přípojka k RD č. 1 v délce 6,4 m je vedena z vodovodního řadu V2 po p.č. 28/1 na p.č. 28/4
- Z vodovodního řadu V2 jsou dále vedeny po stejných parcelách přípojky k RD č. 2 – délka 7,3 m
k RD č. 3 – délka 12,3 m
k RD č. 4 – délka 12,4 m
k RD č. 5 – délka 12,3 m
k RD č. 8 vede přípojka v délce 2,7 m po p.č. 28/5; obdobně je to řešeno u RD č. 9 , RD č. 10, RD č. 11, RD č. 12 a RD č.13 – délka těchto přípojek je shodná 2,7 m
- Z vodovodního řadu V1 vedou přípojky k RD č. 6 v délce cca 25 m po p.č. 28/5 přes p.č. 28/1 na p.č. 28/4;
k RD č. 7 a č. 14 vede přípojka po p.č. 28/4 v délce 4,7 m, resp. 3,3m ;
k RD č. 15 vede přípojka po p.č. 28/1 v délce 2,7 m;
k RD č. 16 a 17 vede přípojka po p.č. 28/5 v délkách 2,7 m;

- k RD č. 18 vede přípojka po p.č. 28/5 a 28/6 v délce 4,4 m;
k RD č. 19 vede přípojka v délce 40 m po parcelách č. 41/2, 36/7 a 28/6;
- Splašková kanalizace – stoka S1 v celkové délce 258 m je vedena z místa napojení do čistírny odpadních vod na p.č. 41/25 přes p.č. 41/17 na p.č. 41/2 a odtud do obytné ulice hnízdové zástavby RD po p.č. 28/5 a 28/1 na p.č. 28/4, kde jsou napojeny kanalizační přípojky k RD č. 1 (délka 5,6 m), č. 2 (5,8 m), č. 3 (3,1 m), č. 4 (3,1 m), č. 5 (3,1 m), č. 6 (3,3 m), č. 7 (2,5 m), č. 14 (4 m), č. 15 (3 m), č. 16 (3 m) a č. 17 (3 m). K RD č. 18 vede přípojky (4,6 m) po p.č. 28/5 a 28/6;
k RD č. 19 vede přípojka po p.č. 41/2 a 36/7 v délce 40 m;
 - Dešťová kanalizace je tvořena stokami D1 a D2, které jsou umístěny takto:
stoka D1 profilu DN 300 v I. etapě výstavby je vedena po p.č. 41/17 v délce 70 m a 2 m délky je vedeno po p.č. 41/2;
stoka D2 vede z p.č. 28/5 v jižní části lokality přes p.č. 28/1 a dále po p.č. 28/4 k severu na p.č. 28/1 a poté se lomí k západu a prochází po p.č. 41/2 na silnici Karlštějnskou, kde je zaústěna do stávající stoky. Celková délka činí 119 m (včetně části označené ve výkresu č. 6 jako stoka D1 délky 9,0 m, DN 150); ve II. etapě výstavby je umístěna na p.č. 41/2 v severní části lokality stoka D1 DN 1000, která vede východním směrem k příjezdové komunikaci, v jejímž tělese pokračuje severním směrem po p.č. 41/17 do plánované retenční nádrže u areálu autoservisu. Celková délka stoky je 160 m.
 - Středotlaký plynovod, řad P1, je veden z místa napojení na severu v souběhu s vodovodním řadem po p.č. 41/17 v délce 134 m a dále přechází přes p.č. 41/2 do prostoru zásobení RD na p.č. 28/1, 28/5 a 28/4 v délce 55 m; STL plynovod řad P2 je veden po p.č. 28/5 severním směrem v délce 61 m.
Z řadu P1 jsou vedeny přípojky k RD č. 18 (2 m – p.č. 28/5 a 28/6), RD č. 17 a 16 po p.č. 28/6 v délkách max 1 m; k RD č. 15 je vedena přípojka po p.č. 28/1 (cca 1 m) a k RD č. 14 po p.č. 28/4 (2 m).
K RD č. 19 je veden řad P3 v délce 40 m po p.č. 28/6.
Ze STL řadu P2 jsou vedeny přípojky k RD na západní straně lokality po p.č. 28/6, 28/1 a 28/4 a na východní straně lokality na p.č. 28/5. Délky přípojek jsou tyto:
Západní strana – RD č. 7 (11 m), RD č. 6 (8 m), RD č. 5 (11 m), RD č. 4 (6 m), RD č. 3 (13 m), RD č. 2 (5 m a RD č. 1 (5 m).
Východní strana – RD č. 8, 9, 10, 11, 12, 13 – délka přípojek 1 m je shodná pro všechny.
 - Umístění kabelových vedení elektrické energie nn, veřejného osvětlení, telefonního kabelu, televizního kabelu apod. je navrženo v koridoru vedeném ze severního okraje lokality z p.č. 41/2 na p.č. 28/1 a p.č. 28/4 podél západní fronty pozemků RD č. 1 – 7 a dále se lomí východním směrem přes p.č. 28/1 na p.č. 28/5, kde jsou napojeny RD č. 14 – 18, poté se koridor lomí k jihu po p.č. 41/2, resp. 28/6, k izolovanému RD, který ukončuje navrženou zástavbu na jižní straně lokality; tento koridor označený jako E1 je dlouhý (od rozbočovací kabelové skříňě SR) 190 m. Dílčí přípojky k pozemkům RD (resp. skříňím HUP, RIS apod.) jsou dlouhé 0,6 – 1 m;
Východní frontu RD v lokalitě napojuje na příslušná média koridor kabelových vedení E2, dlouhý 67 m; koridor je vedený z koridoru E1 v severní části lokality z míst RD č. 1, resp. č. 8, z p.č. 28/1 na p.č. 28/5; z tohoto koridoru jsou vedeny přípojky v délkách 0,6 – 1 m k RD č. 8 – 13; u RD č. 15 (16) je koridor napojen na koridor E1, ev. jsou zde některá média ukončena.

- Kabel elektrické energie nn je vyveden z trafostanice (KTS 3514) k rozbočovací kabelové skříni (SR) po p.č. 41/17 a 41/2 v délce 10 m;
- Telefonní kabel je veden ke Kalinově zahradě z Baarova náměstí od č.p. 27 v komunikaci podél stávajícího telefonního kabelu, tj. přes p.č. 324/3, 324/2 a 328/1 k úsekovému rozvaděči (UR) v délce 250 m; od rozvaděče je veden po p.č. 41/17 na p.č. 41/2 v délce 23 m, kde pokračuje od rozbočovací kabelové skříň (SR) v souběhu s ostatními médii v koridoru E1;
- Kabel veřejného osvětlení a televizní kabel vedou z místa napojení v Karlštejské ulici, tj. z p.č. 328/1 po p.č. 41/2 ke koridoru E1 v délce 21 m;
- Kabel veřejného osvětlení je oproti ostatním kabelům ještě veden východním směrem a jižním směrem po p.č. 41/2 v navrženém chodníku v délce 91 m; ve II. etapě je pak veden v chodníku až ke hřbitovu, a to po p.č. 41/17 a 361/1 v celkové délce 184 m.

2.2. Stavby rodinných domů

Stavby rodinných domů jsou umístěny takto:

- **Rodinné domy typu a, tj. č. 1, 2, 3, 4, 5, 6 a 7** jsou umístěny na parcele č. 28/4. Jejich vnější rozměr je 9,5 x 11,0 m (mimo dům č. 7). Dům č. 7 má vnější hraniční rozměry 13,0 x 13,0 m, s úpravou na 9,5 m dle výkresové dokumentace.

Domy na sebe navazují a tvoří západní řadu hnízdového uspořádání obytné skupiny. Jsou orientovány vstupem k východu a obytnou částí k západu. Regulační stavební čára od hranice pozemku je 5 – 7,5 m vzdálena.

- **Rodinné domy č. 8, 9, 10, 11, 12 a 13** jsou umístěny na parcele č. 28/5. Jejich vnější rozměr je 9,5 x 11,0 m, s výjimkou domu č. 13, který má rozměry 6,5 x 14,0 m. Domy na sebe navazují a tvoří východní řadu hnízdového uspořádání. Domy jsou orientovány vstupem k západu a obytnou částí k východu. Regulační stavební čára od hranice pozemku, resp. od hranice obytného uličního prostoru, je 5,5 – 7,6 m.

Řadová zástavba rodinných domů č. **14, 15, 16, 17 a 18** uzavírá hnízdové uspořádání obytné skupiny z jihu. RD jsou umístěny na parcele č. 28/6. Vnější rozměr RD je 11,5 x 9,5 m, s výjimkou domu č. 18, ten má rozměry 8,8 x 13,0. Vstupy do RD jsou orientovány k severu, obytná část k jihu.

Regulační stavební čára je vzdálena od uliční čáry vymežující obytnou ulici 5,0 a 6,0 m; na východní straně je vzdálena 3 m od uličního prostoru.

Samostatně stojící rodinný dům č. 19 má vnější nepřekročitelné rozměry 13,0 x 14,0 m, s úpravou na 10 m - možnost vytvoření obytné terasy na jižní straně. RD je umístěn na parcele č. 28/6. Stavební čára je od uličního prostoru ve vzdálenosti 5,0 m. Na severní straně je stavební čára vzdálena od sousedního pozemku RD č. 17 a 18 2,0 m.

Regulační stavební čáry odpovídají výkresu „Vytyčovací schéma“ v měřítku 1:750, který je obsahem výkresu č. 3.

3. Změna využití území

Regulační plán navrhuje následující změny využití území Kalinovy zahrady a přilehlého dotčeného území:

Parcela č. 28/4 – výměra 2.626 m² – druh pozemku sad;
Navrhovaná změna - zastavěná plocha 754 m²
- zahrady 1.621 m²
- dopravní plochy (včetně veřejné zeleně) 251 m²

Parcela č. 28/5 – výměra 2.626 m² – druh pozemku sad;
Navrhovaná změna - zastavěná plocha 614 m²
- zahrady 1.459 m²
- dopravní plochy (včetně veřejné zeleně) 553 m²

Parcela č. 28/6 – výměra 2.747 m² – druh pozemku sad;
Navrhovaná změna - zastavěná plocha 711 m²
- zahrady 1.883 m²
- dopravní plochy (včetně veřejné zeleně) 123 m²

Parcela č. 41/2 – výměra 490 m² – druh pozemku vodní plocha;
Navrhovaná změna - zastavěná plocha (protihluková stěna) 35 m²
- dopravní plochy (včetně veřejné zeleně) 455 m²

Navrhovaná změna není v rozporu s dosavadní historicky danou funkcí pozemku; funkci vodní plochy tato plocha již neplní řadu let; opatření k zachycení povrchových vod tekoucích od jihu byly učiněny úpravami u ulice Slivenecké; případné splachy řeší navržené technické řešení regulačního plánu v rámci celé lokality.

Parcela č. 28/1 – výměra 290 m² – druh pozemku sad;
Navrhovaná změna - dopravní plochy (včetně veřejné zeleně) 250 m²
- zahrada 40 m²

Parcela č. 36/7 – část o ploše 30 m² – druh pozemku ostatní plocha;
Navrhovaná změna - dopravní plocha 30 m²

Parcela č. 41/17 – část severně a východně od Kalinovy zahrady – druh pozemku orná půda (celková výměra parcely činí 42.504 m²)

Navrhovaná změna – ostatní plochy (veřejná parková zeleň):
- část severně od Kalinovy zahrady cca 3.900 m²
- část východně a severovýchodně

- od Kalinovy zahrady v pruhu
15x134 m, tj. 2.010 m²
- dopravní plocha (příjezdová
místní komunikace, chodník
a cesta ke hřbitovu) 1.084 m²

Dělení a zcelování pozemků je doloženo na výkresu č. 3.

m) DOKUMENTACE REGULAČNÍHO PLÁNU

1. Údaje o počtu listů regulačního plánu

Regulační plán obsahuje 33 listů textové zprávy.

2. Údaje o počtu výkresů grafické části

Grafická část regulačního plánu obsahuje

- A – Hlavní výkres – výkres č. 1, měřítko 1:500
- B – Výkres veřejně prospěšných staveb – výkres č. 2, měřítko 1:1000
- C – Výkres dělení a scelování parcel (včetně stavebních a regulačních čar) – výkres č. 3, měřítko 1:500, 1 : 750 a 1 : 1000
- D – Kopie KM a situační zákres současně zastavěného území – výkres č. 4, měřítko 1:2880
- E – Návrh stavby – veřejná dopravní infrastruktura – výkres č. 5, měřítko 1:500
- F₁ – Návrh stavby – inženýrské sítě – voda, kanalizace a plyn – výkres č. 6, měřítko 1:500
- F₂ – Návrh stavby – inženýrské sítě – elektro, a telekomunikace -
- výkres č. 7, měřítko 1:500
- F₃ – Návrh stavby – inženýrské sítě - veřejné osvětlení– výkres č. 21, měřítko 1:1000
- H – Výkres části veřejné zeleně – výkres č. 8, měřítko 1:750
- I₁ – Řezy dokumentující úpravy a vsakování – inženýrské sítě, výkres č. 9, měřítko 1:50
- I₂ – Řezy terénem – technická vybavenost a terénní úpravy, výkres č. 10, měřítko 1:500
- Návrh řadového domu, typ a, á, b – půdorys přízemí, výkres č. 13, měřítko 1:300
- Návrh řadového domu, typ a, á, b - půdorys podkroví, výkres č. 14, měřítko 1:300
- Návrh řadových domů – půdorysy, výkres č. 15, měřítko 1:200
- Návrh řadových domů – typický příčný řez zástavbou , řešení fasády, výkres č. 16, měřítko 1:200 a 1 : 100
- Návrh řadových domů – pohledové řezy a fasády, výkres č. 17, měřítko 1:300
- Návrh řadových domů – prostorový model – nadhledové záběry.
 - výkres č. 18/1
 - výkres č. 18/2

- výkres č. 18/3
- výkres č. 18/4

- Návrh řadových domů – prostorový model – parter:
 - výkres č. 19/1
 - výkres č. 19/2
 - výkres č. 19/3
- Návrh řadových domů – prostorový model – protihluková bariera, výkres č. 20.
- Řešení oplocení včetně umístění nádob TKO a rozvaděčů, výkres č. 22
- Přístřešek pro sběr separovaného odpadu, výkres č. 23
- Prostorový model řešení fasády s ohledem na PBŘS, výkres č. 24
- Umístění zahradních domků a přístřešku na separovaný odpad, výkres č. 25

Celkem obsahuje regulační plán 28 výkresů .