

textová část **odůvodnění**



regulační plán RP1-Petrov Na Hřebenech

09/2018

# regulační plán RP1 Petrov - Na Hřebenech

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI	
Správní orgán, který Regulační plán RP1 Petrov - Na Hřebenech vydal usnesením č. 5/2018 ze dne 12. září 2018 jako opatření obecné povahy č.1/2018/OOP: <b>Zastupitelstvo obce Petrov</b>	Podpis oprávněné úřední osoby pořizovatele:
Datum nabytí účinnosti změny: <b>6. října 2018</b>	
Pořizovatel: <b>Obecní úřad Petrov</b>	
Oprávněná úřední osoba pořizovatele jméno a příjmení: <b>Dana Wolfová</b>	
Funkce: <b>starostka obce</b>	(otisk úředního razítka)

## POŘIZOVATEL:

### OBECNÍ ÚŘAD PETROV

HLAVNÍ 30, 252 81 PETROV U PRAHY, PETROV  
IČ 00241539  
STAROSTKA OBCE DANA WOLFOVÁ  
TEL./FAX 241 950 648  
e-mail starostka@petrovuprahy.cz

## ZHOTOVITEL

### A VÝKONNÝ POŘIZOVATEL:

### PRISVICH, s.r.o

NA NÁMĚSTÍ 63, 252 06 DAVLE  
IČ 27101053  
JEDNATEL ING. LADISLAV VICH, tel. 606 638 956  
KANCELÁŘ: ZELENÝ PRUH 99/1560, 140 02 PRAHA 2  
tel. 241 444 053, fax 241 444 053  
e-mail: prisvich@prisvich.cz

## ZPRACOVATEL A PROJEKTANT:

### FOGLAR ARCHITECTS

KUBIŠTOVA 6/1101, 140 00 PRAHA 4  
IČ 66473021  
KANCELÁŘ: TROJICKÁ 1/386, 120 00 PRAHA 2  
e-mail: foglar@foglar-architects.cz

### VEDOUCÍ PROJEKTANT:

ING. AKAD. ARCH. PETR FOGLAR  
č. autorizace ČKA 002667

### ŘEŠITELÉ:

ING. AKAD. ARCH. PETR FOGLAR  
ING. ARCH. ZUZANA FOGLAROVÁ

## PROFESE-ZODPOVĚDNÝ PROJEKTANT: ING. JOSEF DOLEČEK, tel: 603237232, 774122612

VENUŠINA 1157/19, 104 00 PRAHA 22  
IČ: 6045 5772

e-mail: [pepa.dolecek@seznam.cz](mailto:pepa.dolecek@seznam.cz)

### ŘEŠITELÉ:

DOPRAVNÍ ŘEŠENÍ, KOMUNIKACE

ING. JOSEF DOLEČEK

ING. JINDŘIŠKA ČAMROVÁ,

K DOLŮM 1918/30, 143 00, PRAHA - MODŘANY

IČ: 48069256

VODOVOD, SPLAŠKOVÁ KANALIZACE,

DEŠŤOVÁ KANALIZACE A ODVODNĚNÍ

ING. JOSEF DOLEČEK,

ING. KAREL JIČÍNSKÝ

ELEKTRO A VEŘEJNÉ OSVĚTLENÍ

JAROSLAV ŠOLC,

ELEKTROŠTIKA, s.r.o.,

U DRUŽSTVA IDEÁL 13, 140 00 PRAHA 4,

IČ: 48041122

## **OBSAH ODŮVODNĚNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU**

### **od1. TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU:**

- od1.a) údaje o způsobu pořízení regulačního plánu.....str.2
- od1.b) vyhodnocení koordinace využívání řešené plochy z hlediska širších územních vztahů, včetně vyhodnocení souladu s územním plánem a souladu s PÚR a ZÚR .....str.2
- od1.c) údaje o splnění zadání regulačního plánu a údaje o splnění pokynů pro úpravu regulačního plánu po společném jednání .....str.3
- od1.d) zdůvodnění navržené koncepce řešení-komplexní zdůvodnění řešení, včetně zdůvodnění navržené urbanistické koncepce.....str.4
- od1.e) údaje o splnění Pokynů pro nepodstatnou úpravu návrhu regulačního plánu po veřejném projednání str.4
- od1.f) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa.....str.4
- od1.g) vyhodnocení souladu se stavebním zákonem, obecnými požadavky na využívání území, s cíli a úkoly územního plánování, zejména s charakterem území, a s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území.....str.7
- od1.h) vyhodnocení souladu se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů a s ochranou práv a právem chráněných zájmů dotčených osob.....str.7
- od1.i) zhodnocení podmínek pro požární bezpečnost staveb, pro které regulační plán nahrazuje územní rozhodnutí..... str.7

### **od2. GRAFICKÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU:**

<b>B1</b>	<b>KOORDINAČNÍ VÝKRES</b>	<b>1: 1000</b>
<b>B2</b>	<b>VÝKRES ŠIRŠÍCH VZTAHŮ</b>	<b>1: 5000</b>
<b>B3</b>	<b>VÝKRES PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ PŮDNÍHO FONDU</b>	<b>1: 1500</b>
<b>B4</b>	<b>NÁVRH ZASTAVOVACÍHO PLÁNU</b>	<b>1: 1500</b>

**08/2018**

**od1.a) údaje o způsobu pořízení regulačního plánu**

Regulační plán **RP1 Petrov – Na Hřebenech** se pořizuje z podnětu vlastníků řešených pozemků jako podrobnější územně plánovací dokumentace, která v řešené ploše stanoví podmínky pro využití pozemků, pro umístění a prostorové uspořádání staveb, pro ochranu hodnot a charakteru území a pro vytváření příznivého životního prostředí, a řeší kompletní problematiku vytvoření dopravy a technické infrastruktury v území

Požadavky byly stanoveny v Zadání regulačního plánu RP1 Petrov – Na Hřebenech, které je součástí ÚP Petrova u Prahy.

**od1.b) vyhodnocení koordinace využívání řešené plochy z hlediska širších územních vztahů, včetně vyhodnocení souladu s územním plánem a souladu s politikou územního rozvoje a zásadami územního rozvoje**

Území, řešené regulačním plánem, leží na jižním okraji obce Petrov a navazuje na zastavěné území: ze severu a z jihu je vloženo mezi 2 plochy zastavěného území (plochy BI a SR).

Západní okraj řešené plochy je současně okrajem zastavitelných ploch dle ÚP Petrova.

Řešené území bylo vymezeno ve výkrese Základního členění ÚP Petrova a v grafické příloze Zadání regulačního plánu.

Řešená lokalita není omezena žádnými významnými limity, které by výrazně omezovaly určené využití. Z hlediska funkčního využití ploch jde o území zařazené do ploch bydlení BI – bydlení v rodinných domech příměstské.

Indexy ploch jsou zakotveny do ÚPD obce - v platném ÚP Petrova.

Při návrhu řešení vymezené plochy bylo součástí zadání částečné převzetí stávající parcelace a respektování již realizovaných inž. sítí v území.

Veřejné prostory se společenským a kompozičním významem jsou v regulačním plánu vymezeny jako plochy veřejných prostranství, přičemž většina z těchto ploch obsahuje i pozemní komunikace zajišťující dopravní obsluhu. Veřejná prostranství jsou vymezena 3, v rámci každé z etap výstavby RD a jsou označena VP1, VP2 a VP3 o výměrách 1750 m<sup>2</sup>, 700m<sup>2</sup> a 1420m<sup>2</sup>. Jedná se zejména o plochy veřejné zeleně vložené mezi navrhovanou parcelaci v území.

ÚP Petrova stanovuje povinnost zpracovat pro řešené plochy regulační plán, ve kterém budou stanoveny podmínky pro prostorové a tvarové řešení zástavby. Regulační plán je zpracován v souladu s platným územním plánem.

Regulační plán je zpracován v souladu s politikou územního rozvoje a zásadami územního rozvoje. Obec Petrov je součástí rozvojové oblasti „OB1 Rozvojová oblast Praha“. Tato rozvojová oblast byla vymezena správním obvodem obce s rozšířenou působností, města Černošice, dle Politiky územního rozvoje České republiky (PÚR ČR) 2008, a leží při rozvojové ose OS4 (Praha – České Budějovice – hranice ČR – Linz), která je vázána na připravovanou dálnici D3.

Pro řešení regulačního plánu nevyplývají z PÚR ČR 2008 žádné konkrétní požadavky, dokumentace je v souladu s tímto dokumentem.

Územně plánovací dokumentace kraje, Zásady územního rozvoje Středočeského kraje (ZÚR Stč. kraje), byla vydána dne 7. února 2012 podle § 41 stavebního zákona na základě usnesení Zastupitelstva Středočeského kraje č. 4-20/2011/ZK ze dne 19. prosince 2011 a

účinnosti nabyla dne 22. února 2012. Regulační plán je v rámci řešeného území v souladu s předmětnou nadřazenou územně plánovací dokumentací- pro řešení nevyplývají ze ZÚR žádné požadavky.

### **od1.c) údaje o splnění zadání regulačního plánu a pokynů pro úpravu regulačního plánu po společném jednání**

**Údaje o splnění zadání regulačního plánu:** regulační plán byl zpracován v souladu se zadáním.

#### **1. VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ**

Regulační plán je zpracován v rozsahu vymezeného řešeného území územním plánem, v části území již byla provedena parcelace, která je regulačním plánem respektován.

#### **2. POŽADAVKY NA VYMEZENÍ POZEMKŮ A JEJICH VYUŽITÍ**

Regulační plán vymezil pozemky způsobu využití dle Zadání a v souladu s ÚP Petrova u Prahy jako plochy bydlení BI – bydlení v rodinných domech příměstské. Veřejná prostranství, jejichž součástí je pozemní komunikace, svým šířkovým uspořádáním splňují požadavky §22, Pozemky veřejných prostranství, stanovené ve vyhlášce č.501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění vyhlášky č.269/2009: šířka uličního prostoru obousměrné komunikace je min. 8m.

#### **3. POŽADAVKY NA UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB**

Regulační plán stanovuje regulativy prostorového uspořádání území, určující podmínky pro umístění staveb na pozemcích – zejména uliční čáru, stavební čáru a zastavitelnou část pozemků, a významné podmínky tvarového a architektonického řešení objektů.

#### **4. POŽADAVKY NA OCHRANU A ROZVOJ HODNOT ÚZEMÍ**

Řešení regulačního plánu podporuje rozvoj hodnot jak přírodních tak architektonicko-urbanistických území: Do území jsou vloženy 3 plochy veřejné zeleně a pro podporu krajinných hodnot jsou stavebními čarami v rámci regulace uvnitř bloků pozemků rodinných domů vymezeny souvislé bloky zahrad-zeleně na těchto pozemcích. Do části řešených ploch na východě a západě zasahuje hranice vzdálenosti 50 metrů od lesních pozemků, regulační plán stanovil nepřekročitelnou stavební čáru pro umístění objektů RD na těchto pozemcích na 20m od okraje lesa. Toto řešení bylo konzultováno a v dalším stupni projektové přípravy území je podmínka souhlasu orgánu ochrany lesa.

#### **5. POŽADAVKY NA ŘEŠENÍ VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY**

Řešení technické infrastruktury bylo konzultováno s provozovateli a správci inženýrských sítí a vychází z faktického stavu těchto sítí v území a možností napojovacích míst a kapacit. Dopravní obsluha uvnitř řešených ploch je zajištěna soustavou dopravně zklidněných komunikací, součástí řešení je i návrh rekonstrukce ulic K nádraží a Na Hřebenech včetně chodníků.

#### **6. POŽADAVKY NA VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY A OPATŘENÍ**

V souladu se zadáním byly vymezeny veřejně prospěšné stavby v území.

#### **7. POŽADAVKY NA ASANACE**

Regulační plán nenavrhuje v souladu se zadáním žádné asanační zásahy.

#### **8. DALŠÍ POŽADAVKY, VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚZEMNĚ ANALYTICKÝCH PODKLADŮ A ZE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ**

Z hlediska řešení požární ochrany jsou v návrh regulačního plánu splněny požadavky na parametry přístupových komunikací k objektům a zástavbám podle jejich charakteru požárního zabezpečení, vyplývajícího z požadavků ČSN o požární bezpečnosti staveb, řešení zásobování požární vodou dle ČSN 73 0873, vztahující se k navrhované zástavbě.

#### **9. VÝČET DRUHŮ ÚZEMNÍHO ROZHODNUTÍ, KTERÉ REGULAČNÍ PLÁN NAHRADÍ**

Výčet územních rozhodnutí, jmenovaných v Zadání RP, je v souladu s Návrhem RP. Regulační plán popřípadě nenahradí územní rozhodnutí o umístění staveb rodinných domů.

#### **10., 11. V RÁMCI KAPITOL 10 A 11 ZADÁNÍ NEBYLY STANOVENY ŽÁDNÉ POŽADAVKY**

#### **12. POŽADAVKY NA USPOŘÁDÁNÍ OBSAHU NÁVRHU REGULAČNÍHO PLÁNU A OBSAHU JEHO ODŮVODNĚNÍ:** Regulační plán je zpracován v rozsahu dle Zadání.

#### **13. POŽADAVKY VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚZEMNÍHO PLÁNU**

ÚP Petrova vymezil uvnitř území řešeného regulačním plánem členění na plochy Z6a,b,c,d Regulační plán toto označení používá pouze omezeným způsobem -nadřazeným členěním se stalo

rozdělení území do 3 etap pořadí změn v území.

### **Údaje o splnění pokynů pro úpravu regulačního plánu po společném jednání**

Regulační plán byl upraven v souladu s pokyny pořizovatele po společném jednání

SJ\*1.

Textová část návrhu RP1 Petrov- Na Hřebenech (kapitola 1b2) byla doplněna o podmínku Krajské hygienické stanice Středočeského kraje „V dalším stupni dokumentace bude u všech rodinných domů, které budou mít jako zdroj vytápění tepelné čerpadlo vzduch – voda, doložena Akustická studie – hluk z provozu tepelného čerpadla v chráněném venkovním prostoru staveb, případně chráněném venkovním prostoru dle nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, ve znění pozdějších předpisů.

SJ\*2.

Bezpečnostní přepad z retenční nádrže odpadních vod ČOV Petrov byl zaústěn do stávajícího odtoku z ČOV Petrov do recipientu.

SJ\*3.

Bylo doplněno, že musí být zajištěno měření a hrubé předčištění nečištěných odpadních vod převedených bezpečnostním přelivem z retenční nádrže odpadních vod.

SJ\*4.

Z přípustného využití plochy „Zeleň sídelní – veřejná“ kapitoly 1b2) „Využití pozemků“ textové části návrhu RP1 Petrov – Na Hřebenech byly vypuštěny „zklidněné místní komunikace“.

SJ\*5.

Do textové i grafické části bylo doplněno omezení, že na pozemcích parc. č. 134/1 a 134/39, při hranici s lesními pozemky parc. č. 130/1 a 157/1, vše k. ú. Petrov u Prahy, v pásmu 4 m od hranice lesních pozemků se vylučuje umístění jakýchkoliv staveb včetně oplocení.

SJ\*6.

V rámci vymezení jednotlivých etap stanovené etapizace v textové části a ve výkresu A4 „Výkres pořadí změn v území – etapizace“ grafické části návrhu RP1 Petrov- Na Hřebenech bylo doplněno, že realizace veřejné zeleně VP1, VP2 a VP3 bude součástí realizace komunikací v dané etapě tak, aby společně s novou výstavbou byl budován kvalitní veřejný prostor se zelení v rámci realizace ploch veřejných prostranství – veřejné zeleně.

SJ\*7.

Pozemky parc. č. 95, 96 a 97, k. ú. Petrov u Prahy byly z řešeného území návrhu RP1 Petrov- Na Hřebenech vypuštěny a převedeny do 4. etapy- výhled. Hranice řešeného území končí pozemkem parc. č. 112/3, k.ú. Petrov u Prahy, který je možné využít pro obratiště v souladu s předchozím ÚPnSÚ Petrov.

SJ\*8.

Návrh RP1 Petrov- Na Hřebenech byl doplněn o vymezení plochy pro umístění kontejnerů tříděného odpadu při komunikaci K nádraží.

SJ\*9.

Plochy veřejných prostranství s veřejnou zelení návrhu RP1 Petrov- Na Hřebenech byly doplněny o vymezení místa k posezení (jejich poloha je však pouze orientační).

SJ\*10.

V textové části odůvodnění návrhu RP1 Petrov- Na Hřebenech je uvedeno, že řešení dešťové kanalizace postačující, vychází z původního ÚR a vodoprávního povolení (tj. drenáž v zeleni podél páteřní komunikace a likvidace z pozemků RD v rámci vlastních pozemků RD)

SJ\*11.

Bylo doplněno řešení parkovacích ploch pro rekreanty a návštěvníky o 6 parkovacích míst oblasti v místě navrženého zpevněného rozšíření veřejného prostranství podél jižní části ulice K nádraží (zhruba v místech, které je v současné době takto využíváno).

SJ\*12.

Do textové části návrhu (kapitola 2b4) RP1 Petrov- Na Hřebenech byla doplněna podmínka nutnosti zajištění bezpečného rozhledu při oplocování rohových stavebních pozemků v prostoru křižovatek.

SJ\*13.

Páteřní komunikace (ulice K nádraží), procházející řešeným územím návrhu RP Na Hřebenech, byla označena dopravním značením „hlavní silnice“.

SJ\*14.

S ohledem na využití navržených pozemních komunikací v řešeném území pro provoz popelářských vozů a hasičů byly prověřeny poloměry zatáček a křižovatek (ing. Josef Doleček).

SJ\*15.

Při zpracování návrhu RP1 Petrov – Na Hřebenech byla opakovaně prověřena dostatečnost navrhovaného odůvodnění regulačního plánu RP1 Petrov - Na Hřebenech

zkapacitnění ČOV Petrov pro odkanalizování navrhované i stávající zástavby rodinných domů, řešení bylo potvrzeno provozovatelem: stávající kapacita vyhovuje pro napojení 1. etapy území, zkapacitnění je podmínkou pro napojení dalších etap.

SJ\*16.

V jihozápadním rohu pozemku parc. č. 134/1, na dolním konci místní komunikace K Nádraží, bylo vymezeno veřejné prostranství (rozšíření komunikace) pro stávající vodovodní kapličku sloužící k veřejnému odběru vody (současně v této části území jsou vymezena parkovací místa pro rekreatanty a místo pro kontejnery na tříděný odpad)

SJ\*17.

Do návrhu RP1 Petrov – Na Hřebenech - do výkresové části- byl doplněn zákres stávajícího vodovodu do osady Úsvit.

SJ\*18.

Stávající vodovod a kanalizace za severní hranicí pozemku parc. č. 117/7 není součástí řešení, při realizaci rekonstrukce komunikace budou respektovány stávající sítě v území- budou zaměřeny a bude zajištěna jejich ochrana.

#### **od1.d) zdůvodnění navržené koncepce řešení- komplexní zdůvodnění řešení, včetně zdůvodnění navržené urbanistické koncepce**

Řešení regulačního plánu vychází z požadavků zadání plánem a vymezuje stavební pozemky určené pro bydlení. Veřejné prostory se společenským a kompozičním významem jsou regulačním plánem vymezeny jako veřejná prostranství.

Koncepce řešení však byla z největší části ovlivněna požadavkem zachování stávající parcelace v západní a částečně i střední části území, dále pak nutnost respektovat již realizované řady inženýrských sítí a tím i průběh komunikace v části východní, dále pak požadavky jednotlivých vlastníků pozemků.

Regulační plán je zpracován způsobem, který vytváří podmínky pro vznik zástavby, která má vztah k dosavadním hodnotám postupně vznikajícího osídlení, ale zároveň také podmínky pro moderní formy a řešení staveb. Soudobý standard bydlení bude sklouben s požadavky na výškové a materiálové řešení staveb. Na všech pozemcích bude výšková hladina v řešené části území plynule navazovat na stávající zástavbu.

Koncepce řešení regulačního plánu podporuje rozvoj hodnot jak přírodních tak architektonicko-urbanistických území: do území jsou vloženy 3 plochy veřejné zeleně a pro podporu krajinných hodnot jsou stavebními čarami v rámci regulace uvnitř bloků pozemků rodinných domů vymezeny souvislé bloky zahrad-zeleně na těchto pozemcích.

#### **od1.e) údaje o splnění Pokynů pro nepodstatnou úpravu Regulačního plánu po veřejném projednání**

Regulační plán byl upraven v souladu s pokyny pořizovatele po veřejném projednání.

VP\*1

Textová část byla upravena v kapitolách 1i), 2a), 2c), a 2h) v souladu s pokyny pořizovatele a požadavky vodoprávního úřadu, MěÚ Černošice, OŽP: do výčtu umístovaných staveb byly doplněny stavby souvisejících s úpravou stávající ČOV: stavba nové retenční nádrže odpadních vod před ČOV o objemu cca 25m<sup>3</sup> s hrubým předčištěním na vtoku, s regulovaným nátokem na ČOV, bezpečnostním přepadem zaústěným do odtokového potrubí z ČOV a měřením odpadních vod Parshallovým žlabem.

Jsou doplněny tyto podmínky pro napojení staveb na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu:

-Podmínkou pro vydání stavebního povolení na rodinné domy realizované v 1.etapě výstavby je možnost užívání úprav ČOV (v trvalém nebo zkušebním provozu)

-Podmínkou pro vydání stavebního povolení na rodinné domy realizované v dalších etapách výstavby je možnost užívání intenzifikované ČOV (v trvalém nebo zkušebním provozu)

-Před napojením objektů rodinných domů musí být povoleno užívání souvisejících vodovodních a kanalizačních řadů

VP\*2

Umístění retenční nádrže splaškových vod 25m<sup>3</sup> ve stávajícím areálu ČOV bylo okótováno ve výkresech grafické části.

VP\*3

Do kapitoly 2b) byla doplněna podmínka, že při umisťování staveb RD v rámci stavebních pozemků bude respektován stávající sklon a konfigurace terénu v řešeném území, terénní úpravy mohou být prováděny max. do výše 1,20m oproti stávajícímu terénu, (vyloučeny jsou opěrné zdi vyšší než 1,20m).

VP\*4

Parcelace na jižním okraji pozemku 134/1 byla doplněna o 2m široký pás, který bude rozdělen podle jednotlivých vlastníků pozemků č. 134/15,16,17,18 pro jejich odkoupení.

#### od1.f) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa

##### ZÁBOR ZPF

Regulační plán předběžně stanovuje rozsah záborů zemědělské půdy pro trvalé odnětí ze ZPF v celém řešeném území.

Řešené území se nachází na plochách zahrnutých v platné územně plánovací dokumentaci do zastavitelných území.

Dotčené třídy ochrany půdního fondu :

**BPEJ : 2.26.44 .....V. třída ochrany**

**BPEJ : 2.26.11 .....III. třída ochrany**

Údaje o plochách záborů ZPF byly získány měřením z digitálního zaměření řešené lokality a údaji mapy KN.

Ornice ze skrývky pro komunikace bude rozprostřena na plochách veřejné zeleně, ornice skrytá pod zastavěnou plochou rodinných domů a zpevněných plochách bude rozprostřena na plochách zahrad přilehlých k rodinným domům (v rámci stavebního pozemku).

V tabulce níže: RÁMCOVÁ BILANCE ZÁBORŮ ZPF

č.pozemku DLE KN druh pozemku	Výměra ZPF (m <sup>2</sup> )					BPEJ / třída ochrany
	Zábor pro zpevněné plochy komunikací	Zábor pro zeleň na pozemcích komunikací	Zábor pro stavební pozemky RD	Zábor pro pozemky TS	Plochy veřejné zeleně	
134/1 Orná půda	- 2146	- 490	1 004 27 662	- -	571 535	2.26.44/ V 2.26.11/ III
134/39 Orná půda	50	-	1598	29	695	2.26.44/ V
134/40 Orná půda	20	-	8	-	-	
114/25 Orná půda	-	-	1248	-	-	
114/29 Orná půda	-	-	1196	-	-	
114/30 Orná půda	-	-	938	-	-	
114/31 Orná půda	-	-	950	-	-	
114/32 Orná půda	-	-	950	-	-	
114/34 Orná půda	-	-	1354	-	-	
114/35 Orná půda	655	314	393	-	42	



114/36 Orná půda	14	50	881	-	-	2.26.11/ III
114/37 Orná půda	-	-	882	-	-	
114/38 Orná půda	-	-	882	-	-	
114/39 Orná půda	10	-	600	-	300	
114/40 Orná půda	8	22	871	-	-	
114/41 Orná půda	-	-	902	-	-	
114/42 Orná půda	-	-	902	-	-	
114/43 Orná půda	25	-	695	-	199	
114/44 Orná půda	-	40	1066	-	-	
114/45 Orná půda	10	5	984	-	-	
114/46 Orná půda	-	-	908	-	-	
114/47 Orná půda	-	-	914	-	-	
114/48 Orná půda	16	-	818	22	151	
114/1 Orná půda	635	32	266	-	-	
109/1 Orná půda	-	-	917	-	-	
109/2 Orná půda	-	-	-	35	420	
109/3 Orná půda	-	-	1115	-	-	
109/4 Orná půda	-	-	1047	-	-	
109/5 Orná půda	-	-	957	-	-	
109/6 Orná půda	-	-	932	-	-	
109/7 Orná půda	-	-	1010	-	-	
109/8 Orná půda	-	5	972	-	-	
109/9 Orná půda	-	-	1420	-	-	
109/10 Orná půda	-	-	1431	-	-	
109/11 Orná půda	-	-	977	-	-	
109/12 Orná půda	780	531	9	-	-	
Celkem zábor ZPF (m2)	Zábor pro zpevněné plochy komunikací	Zábor pro zeleň na pozemcích komunikací	Zábor pro stavební pozemky RD	Zábor pro pozemky TS	Plochy veřejné zeleně	
	4369	1489	59 659	86	2913	
	68 516 m2					

**Celkový rozsah půdy odnímané zemědělskému využití činí 6,85 ha,**  
z toho zábor pro plochy v rámci umísťovaných komunikací činí 0,59 ha  
(tj. zpevněné plochy komunikací+ zeleň na pozemcích komunikací)

#### ODŮVODNĚNÍ ZÁBORŮ ZPF:

Řešené území se nachází na plochách zahrnutých v platné územně plánovací dokumentaci do zastavitelných území s již předběžně bilancovaným záborom ZPF. Větší část záboru, bilancovaná v tabulce výše jako zábor pro stavební pozemky RD, nebude v budoucnu přímo zastavitelnou plochou, ale plochou zeleně v rámci pozemku RD. Bilancovaný zábor pro komunikaci v rámci 1. etapy upřesňuje (nyní menší) rozsah zpevněných ploch- s vydaným stavebním povolením (inženýrské sítě v ulici Na Hřebenech II jsou již realizovány). Zábor ZPF je na V. a III. bonitě ochrany.

## ZÁBORY PUPFL

Pozemky určené k plnění funkce lesa (PUPFL) nejsou řešením regulačního plánu dotčeny, západní část území není návrhem řešena, byla po společném jednání dle požadavku orgánu ochrany lesa zařazena do etapy výhled.

### **od1.g) vyhodnocení souladu se stavebním zákonem, obecnými požadavky na využívání území, s cíli a úkoly územního plánování, zejména s charakterem území, a s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území**

Struktura zástavby navrhovaná regulačním plánem RP1 Petrov – Na Hřebenech bude rozvíjet podobu zástavby, která bude doplňovat stávající prostředí sídla na rozhraní sídla Petrov, které bylo postupně rozšiřováno o novou zástavbu a rekreační a krajinné zóny.

Řešené plochy regulačním plánem budou zastavěny způsobem doplňující dosavadní charakter příměstského sídla s bydlením v zahradách. Jednotlivé stavby a prostory území jsou provázány soustavou veřejných prostranství.

Regulační podmínky území respektují požadavky zakotvené ve stavebním zákoně a prováděcích vyhláškách. Vymezení ploch veřejných prostranství odpovídá požadované rozloze podle požadavků vyhlášky o obecných podmínkách pro využití území a poloha veřejných prostranství je znázorněna ve výkrese A1.

### **od1.h) vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů**

Dokumentace regulačního plánu byla zpracována na základě konzultací a projednání se správci veřejné infrastruktury. Další případné korekce, vzešlé ze stanovisek těchto orgánů uplatněných při pojednávání návrhu, budou řešeny a podle jejich výsledků bude dokumentace korigována.

### **od1.i) zhodnocení podmínek pro požární bezpečnost staveb, pro které regulační plán nahrazuje územní rozhodnutí**

Regulační plán nahrazuje územní rozhodnutí o umístění těchto staveb:

inženýrské sítě a komunikace, včetně umístění staveb nutných připojovacích a propojovacích tras ke stávajícím zařízením inženýrských sítí, přeložek a přípojek pro jednotlivé stavební pozemky

Stavbou umístovaných komunikací a inženýrských sítí nevzniká žádný požární úsek, není určeno jeho požární riziko, stupeň PB ani velikost PÚ.

Jsou dodrženy veškeré požadavky z územního plánu, týkající se inženýrských sítí a komunikace.

-přístupové komunikace mají min. šířku 3m (resp.3,5m)

-vnitřní poloměry otáčení na komunikacích splňují min. 7m, u obratišť 10m

-slepá komunikace– ulice K rokli- je zakončena obratištěm ve tvaru T

-jednotlivé stavby musí být v dalších stupních projektové přípravy území umístovány tak, aby požárně nebezpečný prostor nezasahoval do jiných staveb

-vnější požární voda bude zajištěna v souladu s požadavky tab. 1 a 2 ČSN 730873 požárními hydranty na potrubí DN 150 ve vzdálenosti max. 100 m od každého z uvažovaných objektů a ve vzdálenosti max. 200 m mezi sebou.

Řešení splňuje podmínky požární bezpečnosti staveb. V rámci další fáze projektové přípravy území dle jednotlivých projektů ke stavebnímu řízení bude vypracováno Požárně-bezpečnostní řešení na stavby jednotlivých rodinných domů.