

**NÁVRH  
REGULAČNÍ PLÁN  
LOKALITA „B“  
OBEC OŘECH**

ŘÍJEN 2016

**NÁVRH**

# **REGULAČNÍ PLÁN, LOKALITA „B“, OBEC OŘECH**

## **Objednatel**

Obec Ořech

zastoupená Miroslavem Heltem, starostou

Baarovo náměstí 20

252 25 Ořech

## **Zhotovitel**

Ing. arch. Petra Novotná

Jana Zajíce 6

170 00 Praha 7

## **Spolupráce**

Ing. arch. Věra Konečná

Veletržní 75

170 00 Praha 7

## **Datum**

Říjen 2016

## **OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI:**

### **1. NÁVRH REGULAČNÍHO PLÁNU**

<b>1.A. VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ.....</b>	<b>str.4</b>
<b>1.B. PODROBNÉ PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ A VYMEZENÍ POZEMKŮ.....</b>	<b>str.4</b>
<b>1.C. PODROBNÉ PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY.....</b>	<b>str.7</b>
<b>1.D. PODROBNÉ PODMÍNKY PRO OCHRANU HODNOT A CHARAKTERU ÚZEMÍ.....</b>	<b>str.10</b>
<b>1.E. PODROBNÉ PODMÍNKY PRO VYTVÁŘENÍ PŘÍZNIVÉHO ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ.....</b>	<b>str.10</b>
<b>1.F. PODMÍNKY PRO OCHRANU VEŘEJNÉHO ZDRAVÍ A PRO POŽÁRNÍ OCHRANU.....</b>	<b>str.11</b>
<b>1.G. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB , VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A VYMEZENÍ POZEMKŮ PRO ASANACI, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM VYVLASTNIT.....</b>	<b>str.11</b>
<b>1.H. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO.....</b>	<b>str.12</b>
<b>1.I. VÝČET ÚZEMNÍCH ROZHODNUTÍ, KTERÁ REGULAČNÍ PLÁN NAHRAZUJE.....</b>	<b>str.12</b>
<b>1.J. ÚDAJE O POČTU LISTŮ REGULAČNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ GRAFICKÉ ČÁSTI.....</b>	<b>str.12</b>

### **2. ODŮVODNĚNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU**

<b>2.A. ÚDAJE O ZPŮSOBU POŘÍZENÍ REGULAČNÍHO PLÁNU.....</b>	<b>str.13</b>
<b>2.B. VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ŘEŠENÉ PLOCHY Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH ÚZEMNÍCH VZTAHŮ, VČETNĚ VYHODNOCENÍ SOULADU REGULAČNÍHO PLÁNU POŘIZOVANÉHO KRAJEM S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A ZÁSADAMI ÚZEMNÍHO ROZVOJE V SOULADU S ÚZEMNÍM PLÁNEM.....</b>	<b>str.13</b>
<b>2.C. ÚDAJE O SPLNĚNÍ ZADÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU.....</b>	<b>str.14</b>
<b>2.D. ZDŮVODNĚNÍ NAVRŽENÉ KONCEPCE ŘEŠENÍ.....</b>	<b>str.17</b>
<b>2.E. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A NA POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA.....</b>	<b>str.18</b>
<b>2.F. ZHODNOCENÍ PODMÍNEK PRO POŽÁRNÍ BEZPEČNOST STAVEB, PRO KTERÉ REGULAČNÍ PLÁN NAHRAZUJE ÚZEMNÍ ROZHODNUTÍ.....</b>	<b>str.19</b>

## **SEZNAM VÝKRESŮ:**

### **Návrh:**

**B1) HLAVNÍ VÝKRES 1:1 000**

**B2) UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB VEŘEJNÉ DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY 1:1 000**

**B3) ŘEZY 1:50**

**B4) UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB VEŘEJNÉ TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY 1:1 000**

### **Odůvodnění:**

**B5) KOORDINAČNÍ VÝKRES 1:1 000**

**B6) VÝKRES ŠIRŠÍCH VZTAHŮ 1:5 000**

**B7) VÝKRES PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ PŮDNÍHO FONDU 1:2 000**

# 1. REGULAČNÍ PLÁN NÁVRH

Cílem dokumentace je zpracovat regulační plán, na jehož základě budou stanoveny podmínky pro novou výstavbu v dané lokalitě. Regulační plán stanovuje regulativy prostorového uspořádání a určující podmínky pro umístění staveb na pozemcích.

Regulační plán dále řeší technickou infrastrukturu území.

Podkladem pro vypracování regulačního plánu bylo Zadání regulačního plánu, pořizovatel MěÚ Černošice 9/2007.

## 1. A. VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Řešeným územím je lokalita „Na velkém kuse“ o rozloze 10,72 ha označená v hlavním výkresu ÚPSÚ obce Ořech písmenem „B“. Leží u jihovýchodního okraje obce, navazuje na zastavěné území sídla.

Řešené území je vymezeno parcelami č. **295/1** (část), **298/1** (část), 356/1, 356/2, 356/3, 356/4 a 338/10, 298/23, 298/47, 298/52, 228/16-288/31, 288/33-288/41, 288/3, 288/57 v k. ú. Ořech s vazbou na sousední pozemky. 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.

**Jižní část lokality, pod ulicí Kopaninská, je v současnosti již zastavěna rodinnými domy.**

Terén v oblasti navrhované zástavby je mírně klesající k severu. Řešené území je zakresleno v hlavním výkresu č. B1.

## 1. B. PODROBNÉ PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ A VYMEZENÍ POZEMKŮ

Vymezení jednotlivých pozemků je stanoveno v hlavním výkresu č. B1.

Ten rozlišuje pozemky na:

- stavební pozemky
- pozemky veřejných prostranství – veřejná zeleň
- pozemky veřejných prostranství

Využití pozemků:

Využití pozemků je stanoveno v hlavním výkresu B1.

V lokalitě jsou vymezeny stavební pozemky určené pro bydlení v rodinných domech volně stojících, dále jsou stavební pozemky určené pro stavby občanského lokálního vybavení a služeb.

Pozemky veřejných prostranství jsou určeny pro komunikace včetně chodníků, plochy zeleně v rámci veřejných prostranství.

Plochy veřejného prostranství- veřejná zeleň zahrnují plochy veřejné zeleně v centrální části lokality.

### 1. B. 1. Bydlení, lokální vybavení (B1) :

Jedná se o plochy, kde je jako přípustné využití bydlení v rodinných domech volně stojících.

Jako podmíněné využití zde mohou být zařízení občanského vybavení sloužící obsluze lokálních obytných území, nezbytně nutné technické vybavení sloužící výhradně pro zajištění přípustných a podmíněných aktivit, hřiště pro děti předškolního a školního věku, obytná

zeleň, drobné služby nevýrobního charakteru provozované v nebytových prostorech bez zvláštních nároků na jejich provoz (kosmetika, kadeřnictví, švadlena, lékařská ordinace, apod.), malá stravovací zařízení, doplňkové stavby na pozemcích staveb hlavních.

### **Rodinné domy:**

#### **Podlažnost, výška staveb:**

Podlažnost je daná územním plánem.

Minimální sklon střech u RD bude 35°. Vedlejší stavba může být s plochou střechou, (optimálně s extenzivní zelení).

#### **Zastřešení:**

Přípustné zastřešení je sedlové bez valby.

Pokud budou v plochách sedlových střech vikýře, budou mít rovné nebo pultové zastřešení. Boční stěny vikýřů budou svislé.

#### **Střešní krytina sedlových střech**

U obytné části domů se sedlovou střechou je vhodný stejný druh a barva střešní krytiny pro celou lokalitu.

Nesmí být střešní krytiny zelené, modré, žluté či jinak výrazné barvy.

#### **Architektonické a stavební prvky**

Balkony a arkýře nebo jiné visuté části stavby mohou překračovat půdorysnou stopu stavby max. o 2 m. Takový prvek ale nesmí v půdorysném průmětu překročit hranice plochy vymezené pro umístění stavby rodinného domu.

Arkýře a balkony do ulice jsou nepřípustné.

#### **Obvodový plášť**

Nesmí být použity křiklavé fasádní barvy.

#### **Výplně otvorů**

Pokud budou výplně otvorů členěny příčlemi, nesmí se použít příčle mezi skly izolačního zasklení.

#### **Zastavěná plocha pozemků:**

Zastavěná plocha pozemků je max. 20 % ( hlavní stavba), zpevněné plochy max. 10 %, poměr zeleně z celkové plochy jednotlivých pozemků min. 70 %.

#### **Počet bytových jednotek:**

Max. počet bytových jednotek na 1 RD = 2.

#### **Oplocení pozemků:**

Oplocení pozemků z pohledu ulice o max. výšce 1,8 m včetně bezpečnostních prvků proti vloupání s podezdívkou max. do výšky 0,5 m se sloupky v podobném charakteru.

Výplně mezi sloupky s mezerami, ve stejném provedení vstupní prvky v oplocení a vjezdová vrata (nepřípustné je otevírání do ulice).

U oplocení ostatních stran pozemku je určena max. výška 1,8 m, oplocení budou realizována jako poloprůhledná.

## **Objekty staveb lokálního občanského vybavení a služeb**

Zahrnují např. restauraci, kavárnu, kadeřnictví, sportovní zařízení, půjčovnu a servis sportovního náčiní apod.

### **Architektonické a stavební prvky**

Balkony a arkýře nebo jiné visuté části stavby mohou překračovat půdorysnou stopu stavby max. o 2 m. Takový prvek ale nesmí v půdorysném průmětu překročit hranice plochy vymezené pro umístění stavby rodinného domu.

Arkýře a balkony do ulice jsou nepřipustné.

### **Obvodový plášť**

Nesmí být použity křiklavé fasádní barvy.

### **Výplně otvorů**

Pokud budou výplně otvorů členěny příčlemi, nesmí se použít příčle mezi skly izolačního zasklení.

### **Podlažnost, výška staveb:**

Max. podlažnost hlavní stavby bude 2 nadzemní podlaží, vedlejší stavby 1 nadzemní podlaží.

### **Zastavěná plocha pozemků:**

Zastavěná plocha bude max. 25 %, zpevněné plochy 15 %, poměr zeleně z celkové plochy jednotlivých pozemků min. 60 %.

## **1. B. 2.– Veřejná prostranství- veřejná zeleň**

Zahrnuje veřejnou zeleň, pěší komunikace, cyklistické stezky, stavby drobné architektury (altány, pergoly, terasy, vyhlídky, atd.), vodní plochy, oddechové plochy, mobiliář (lavičky, osvětlení, odpadkové koše, atd.), dále zahrnují dětská hřiště a nutné technické a inženýrské sítě.

V lokalitě B jsou tyto plochy vymezeny především v centrálním parkovém prostoru.

## **1. B. 3. Veřejná prostranství**

Zahrnují vozovky, chodníky a pásy zeleně se stromořadím dle grafické části regulačního plánu.

Rozmístění a typ stromů bude upřesněn v rámci dalšího stupně dokumentace.

Dále veřejná prostranství zahrnují odstavné a parkovací plochy pro dopravu v klidu.

## **1. B. 4. Definice pojmů**

### Hlavní hmota objektu:

slouží pro zajištění základní funkce bydlení.

### Podkroví:

přístupný vnitřní prostor vymezený konstrukcí krovu a dalšími stavebními konstrukcemi využitý pro bydlení. V tomto případě je považován za podlaží.

#### Vedlejší stavby:

stavby plnící doplňkovou funkci k provozu hlavní funkce (garáže, skleníky, bazény, zastřešené pergoly, dílny, apod.).

#### Půdorysná stopa stavby:

je průnik stavebních konstrukcí a rostlého nebo upraveného terénu.

#### Zpevněné plochy:

jsou plochy, které neumožňují vsakování.

#### Stavební čára

Stavební čára vymezuje hranici mezi stavbou a nezastavěnou částí pozemku.

Stavební čára je závazná, hlavní hmota objektu ji musí dodržet v celém svém průběhu, nesmí ji překročit, ani ustupovat.

### **1. B. 5. Návrh parcelace**

Návrh parcelace je dle grafické části regulačního plánu závazný a bude potvrzen oddělovacím geometrickým plánem.

Počet parcel je závazný, jejich výměry jsou pouze orientační vzhledem k tomu, že obec nemá v současnosti digitální zaměření svého katastru.

### **1. B. 6. Podmínky pro napojení staveb na veřejnou infrastrukturu**

Řešené území je dopravně obsluženo místními obslužnými komunikacemi procházejícími celým územím. V nich budou uloženy všechny potřebné inženýrské sítě.

Stavby pro bydlení a občanskou vybavenost nebudou povolovány před kolaudací potřebných staveb technické a dopravní infrastruktury.

## **1. C. PODROBNÉ PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY**

### **1. C. 1 DOPRAVA**

**Vymezení ploch pro dopravu** včetně pěších tras – viz výkres B1.

Navrhovaná zástavba je dopravně napojena na silnici III/1154 (ulice Kopaninská) v západní části řešeného území na dvou místech a prodloužením tří obslužných komunikací stávající zástavby při severním okraji lokality.

Na ulici Kopaninská (v návaznosti na ul. Višňová) se napojuje nová komunikace šířky 12,0m, v jihozápadní části se na ulici Kopaninská napojuje nová komunikace šířky 12,0m, obě s pěším pruhem šířky 2,0m po jedné straně a 1,5m širokým pěším pruhem po druhé straně vozovky. Po obou stranách vozovky široké 5,5m jsou vloženy pásy zeleně o šířce 1,5m se stromořadím.

Na stávající tři obslužné komunikace vedoucí od severní zástavby směrem k jihu (ul. Na Beránku II, Na Beránku III, Na Beránku IV) se napojují zklidněné komunikace s pěším pruhem šířky po jedné straně. Po druhé straně vozovky je pruh zeleně a pěší pruh.

Šířky komunikací respektují rozměry stávajících komunikací, na které se napojují.

Obslužná komunikace je navržena tak, aby byla přístupná pro vozidla záchranného integrovaného systému a svozu TKO (poloměr otáčení 10 m, šířka jízdního pruhu komunikace min. 2,5 m).

Vozovka se předpokládá živičná, nebo s krytem z betonové dlažby. Chodníky i obrubníky se

předpokládají z betonové dlažby.

**Doprava v klidu** u rodinných domů bude řešena v rámci vlastních pozemků (garáž, přístřešek) dle platných vyhlášek.

Parkovací stání pro návštěvy jsou dle ČSN 736110 stanovena na počet 6 v jihozápadní části lokality poblíž napojení na ulici Kopaninská.

Druh objektu	Účelová jednotka	Počet účelových jednotek na 1 stání	Z počtu stání: krátkodobých %	dlouhodobých%
Obytné okrsky	Obyvatelé	20	100%	

20 obyvatel..... 1 stání

**120 obyvatel ....6 stání**

Doprava v klidu pro občanské vybavení bude stanovena dle konkrétního typu podle ČSN 73 6110.

V blízkosti řešené lokality není **zastávka hromadné autobusové dopravy**.

## **1. C. 2 ZÁSOBOVÁNÍ ELEKTRICKOU ENERGIÍ**

Technické řešení vychází z vyjádření dodavatele el. energie ČEZ Distribuce, a.s.

Stávající kabelové vedení VN v ulici Kopaninská bude přerušeno, naspojováno a zataženo do nové transformační stanice CTSbb 1x 630 kVA.

Transformační stanice bude umístěna na jihozápadním okraji navržené zástavby v rámci ploch pro služby. Velikost transformátoru v TS bude určena dle požadovaného příkonu pro lokalitu. Transformační stanice musí být umístěna na veřejně přístupném místě a pro TS bude nutné vyčlenit pozemek o velikosti cca 7 x 6,5 m. Z rozvaděčů NN transformační stanice budou provedeny nové kabelové rozvody NN 0,4 kV, které budou smyčkovány v přípojkových skříních SS200 (SS100) umístěných v pilířích na hranici stavebních pozemků.

Na vhodných místech budou umístěny rozpojovací skříně typu SR a bude provedeno propojení do stávající distribuční sítě NN. 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 kolmému křížování komunikací, v prostoru přilehlém k zástavbě, ve vzdálenosti 0,6 m.

### **Veřejné osvětlení**

Vedení bude řešeno zemními kabely. Svítidla budou na stožárech.

Požadavek na jistič před elektroměrem 400V 25A – veřejné osvětlení.

Nový spínací bod (RVO) bude napojen z rozpojovací skříně ČEZ. Vedle rozpojovací skříně bude osazena typová ELM+HFS+RVO rozvodnice se sekci (oddělenou) pro veřejné osvětlení. Jistič před ELM 400V 25A + signalizace HDO. Pojistky v HDS 400 V 40A.



### 1. C. 3 ZÁSOBOVÁNÍ TEPEM

Vytápění domů bude řešeno individuálně s možností využití plynovodu, elektrické energie nebo alternativních zdrojů energie.

### 1. C. 4 ZÁSOBOVÁNÍ PLYNEM

Nový plynovod bude napojen na stávající STL plynovod. Napojovací místa budou v ulicích: Na Beránku II, Na Beránku III, Na Beránku IV, a dále bude plynovod propojen se stávajícím vedením v ulici Kopaninská.

Minimální krytí plynovodu ve vozovce bude 1000 mm.

### 1. C. 5 VODOVOD

Obec má vybudován veřejný vodovod. Objekty budou napojeny na nový vodovodní řad.

Nový vodovod bude napojen na stávající řad v ulicích: Na Beránku II, Na Beránku III, Na Beránku IV. Vodovod se bude okružovat s vodovodním řadem v ulici Kopaninská.

Potrubí veřejného vodovodu bude kladeno do země s minimálním krytím 1000 mm, pokud povede pod chodníkem nebo volným povrchem a 1200 mm pokud povede pod vozovkou.

Potrubí je vedeno převážně pod komunikací. Maximální přípustné krytí je 1800 mm.

### Bilance denní potřeby vody pro soubor rodinných domků

(dle vyhlášky 120/2011 Sb. MZ ČR):

druh potřeby	potřeba vody	množství
		navrhovaný stav
trvale žijící obyvatelé	96 l/osobu, den	120
občanská vybavenost	30 l/osobu,den	120

### Denní potřeba vody

Průměrná a maximální denní potřeba vody

$$Q_p = 120 * (96+30) = 15\ 120 \text{ l/den} = 15,1 \text{ m}^3/\text{den}$$

$$Q_m = 15\ 120 * 1,4 = 21\ 168 \text{ l/den} = 21,17 \text{ m}^3/\text{den}$$

$$Q_{hmax} = 21\ 168 * 1,8 / 24 = 1\ 587 \text{ l/hod} = 1,59 \text{ m}^3/\text{hod}$$

### 1. C. 6 KANALIZACE

Obec má vybudována oddílnou kanalizaci. Objekty budou napojeny na novou splaškovou gravitační kanalizaci, která bude napojena na stávající řád v ulicích: Na Beránku II, Na Beránku III, Na Beránku IV. Jako alternativa ve výjimečných případech, kde nebude možné vybudovat gravitační kanalizaci, bude možné přistoupit k tlakové kanalizaci.

Likvidace dešťových vod objektů se předpokládá vsakováním na vlastním pozemku (nutno zpracovat hydrogeologický průzkum). Dešťová kanalizace k odvodnění obslužných

komunikací bude řešena podle možností vsakem.

Splašková kanalizace bude v lokalitě řešena jako gravitační uliční větvený systém.

Kanalizační splaškové potrubí je kladeno do země s minimálním krytím 1500 mm, pokud povede pod vozovkou a 1000 mm pokud povede pod chodníkem nebo pod volným terénem. Potrubí musí být provedené tak, aby byla zajištěna jeho odvodňovací schopnost. Kanalizační řad bude proveden z plastového potrubí. Kanalizační přípojky budou zakončeny revizními šachtami.

### **Průměrné denní množství splaškových odpadních vod (dle potřeby vody)**

$$Q_s = 15,1 \text{ m}^3/\text{den}$$

## **1. C. 7 LIKVIDACE KOMUNÁLNÍHO ODPADU**

V obci je smluvně prováděn svoz komunálního odpadu a sběr tříděného odpadu. Likvidace tuhého komunálního odpadu i nebezpečného odpadu je zajišťována mimo řešené území. Pro odvoz komunálního odpadu z lokality se využije stávající systém likvidace odpadu v obci. U jednotlivých domů budou zřízeny v rámci oplocení prostory pro nádoby na směsný odpad, nádoby na tříděný odpad jsou vymezeny na ploše občanské vybavenosti u parkovacího stání. Obec může v odůvodněných provozních případech vymežit i jiná místa v lokalitě.

## **1. D. PODROBNÉ PODMÍNKY PRO OCHRANU HODNOT A CHARAKTERU ÚZEMÍ**

Řešené území je součástí rozvojových ploch určených územním plánem k zástavbě.

V současnosti je zde pole.

Lokalita se nachází na jihovýchodním okraji obce Ořech. 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 30 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.

## **1.E. PODROBNÉ PODMÍNKY PRO VYTVÁŘENÍ PŘÍZNIVÉHO ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ**

Řešená lokalita je oddělena od komunikace III. tř. pásmem bariérové zeleně.

Centrem území je **park**, který bude sloužit především této lokalitě, se má stát místem nejenom k relaxaci a ozdravení prostředí, ale také pro vytváření příznivých sousedských vztahů. Jeho význam přesahuje rámec lokality, park bude přístupný pěším chodníkem také jiným lokalitám v obci.

V části parku navazující na objekt lokální občanské vybavenosti a služeb bude vybudováno dětské hřiště.

Park navazuje na východní straně na plánovaný zelený prstenec obce.

Součástí veřejného prostranství budou pásy zeleně se stromořadím.

V řešené lokalitě se nenachází územní systém ekologické stability (ÚSES), chráněné území nebo vodoteče.

V řešené lokalitě není stávající zeleň kromě několika stromů podél ulice Kopaninská.

## **1.F. PODMÍNKY PRO OCHRANU VEŘEJNÉHO ZDRAVÍ A PRO POŽÁRNÍ OCHRANU**

Regulační plán svým řešením nevytváří žádné negativní předpoklady pro ohrožení veřejného zdraví.

V řešeném území se nenachází zdroj znečištění ovzduší, jeho čistotu nenaruší ani vytápění rodinných domů (napojení na plyn, příp. využití alternativních zdrojů energie).

Do lokality zasahující hluk z přilehlých stávajících komunikací bude eliminován ochranným pásmem 15 m a vysazením stromořadí.

Stavby pro bydlení a občanskou vybavenost nebudou povolovány před kolaudací potřebných staveb technické a dopravní infrastruktury.

Pro tuto lokalitu není stanovena etapizace.

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

Z hlediska požární ochrany je v návrhu regulačního plánu řešeno:

- splnění požadavků na parametry přístupových komunikací k objektům a zástavbám dle jejich charakteru požárního zabezpečení.  
Přístupové komunikace budou šířky 5,0m. Poloměry otáčení u obslužných komunikací budou 10 m. Slepá část komunikace v jihovýchodním okraji lokality nepřesahuje délku 100 m a nevyžaduje obratiště.

Umístění nadzemních hydrantů bude mimo komunikaci v maximální vzdálenosti 200 m od staveb.

Podzemní hydranty mohou být uloženy v komunikaci.

- požadavek na splnění §41 odst.1. písm. b) Vyhlášky č. 246/2001 Sb. (řešení příjezdových komunikací, popř. nástupních ploch pro požární, popř. jiné hasební látky)

## **1. G. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A VYMEZENÍ POZEMKŮ PRO ASANACI, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM VYVLASTNIT**

V řešení lokality nejsou požadavky na 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 vyvlastnit.

## **1. H. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO**

V řešení lokality nejsou požadavky na vymezení veřejně prospěšných staveb a opatření, pro která lze uplatnit předkupní právo na pozemky.

## **1. I. VÝČET ÚZEMNÍCH ROZHODNUTÍ, KTERÁ REGULAČNÍ PLÁN NAHRAZUJE**

Řešené území se nachází v zastavitelných plochách obce, regulační plán nenahrazuje územní rozhodnutí.

## **1. J. ÚDAJE O POČTU LISTŮ REGULAČNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ GRAFICKÉ ČÁSTI**

### **Návrh**

Textová část 12 listů.

Grafická část zahrnuje celkem 4 výkresy:

**B1) HLAVNÍ VÝKRES 1:1000**

**B2) UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB VEŘEJNÉ DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY 1:1000**

**B3) ŘEZY 1:50**

**B4) UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB VEŘEJNÉ TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY 1:1000**

## 2. ODŮVODNĚNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU

### 2.A. ÚDAJE O ZPŮSOBU POŘÍZENÍ REGULAČNÍHO PLÁNU

Regulační plán byl zpracován z podnětu zastupitelstva Obce Ořech ve snaze o pořízení podrobnější plánovací dokumentace. Regulační plán řeší plošné a prostorové uspořádání staveb, ochranu hodnot a charakteru území a vytvoření příznivého životního prostředí pro rozvoj lokality.

Regulační plán se zásadami pro výstavbu rodinných domů byl zpracován na podkladu Územního plánu sídelního útvaru Ořech – Změny č. 2 (autor ARCHTEAM, Weyrova 3, 547 01 Náchod) a na podkladu Návrhu zadání regulačního plánu Lokalita B – obec Ořech, pořizovatel ÚÚP MěÚ Černošice 9/2007.

Pro výstavbu v lokalitě platí ustanovení obecně závazné vyhlášky č.1/2002 k územnímu plánu o závazné části a změně č. 2 územního plánu Ořech.

Dále platí ustanovení Stavebního zákona č. 350/2012 Sb. a Vyhlášky č. 500/2006 o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací vyhlášky ve znění vyhlášky č. 458/2012 a Přílohy č. 11 k této vyhlášce a dále Vyhlášky č. 431/2012 Sb. o obecných požadavcích na využívání území.

### 2. B. VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ŘEŠENÉ PLOCHY Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH ÚZEMNÍCH VZTAHŮ VČETNĚ VYHODNOCENÍ SOULADU S ÚZEMNÍM PLÁNEM

#### 2. B. 1 Koordinace využívání území

Regulační plán vychází z ÚPNSÚ Ořech, který jako nadřazená územně plánovací dokumentace stanovil základní urbanistickou koncepci lokality a návaznost na území navazující na tuto lokalitu.

Urbanistická koncepce zástavby 30 rodinných domů je navržena s ohledem na kvalitu veřejného prostoru a vytvoření klidného území pro bydlení.

**Rodinné domy** jsou volně stojící.

Struktura zástavby je v severní části přirozeným pokračováním realizované sousední lokality, domy jsou umístěny podél tří prodloužených obslužných komunikací (ulic). Tyto tři ulice ústí do jediné obslužné komunikace obkružující centrální park. Parcely domů umístěny ve vnitřním pásmu podél komunikace tak navazují na zeleň parku a opticky ji zvětšují. Naopak výhledy z rodinných domů do vlastní zahrady jsou obohaceny veřejnou zelení. Parcely domů na východní straně navazují na vnější okruh zeleně, pouze parcely v nejjihnější části lokality sousedí se silnicí III. třídy. Od hluku komunikace je však bydlení odcloněno nejen vlastní zahradou, ale také stromořadím vysázeným podél silnice. Vizuálně tato část lokality navazuje na nejnovější výstavbu rodinných domů za silnicí v jižní části lokality, kde stavby mají současný charakter a hodnotnější architektonickou podobu než zástavba severně od řešené lokality.

Výrazným kompozičním prvkem lokality je veřejná plocha parkové zeleně pro rekreaci rodin s dětmi. Význam parku je důležitý především pro řešené území a dává možnosti vytvoření sousedských vztahů nejenom v rámci zástavby, ale také v rámci celé obce.

**Dopravní obsluha lokality** je řešena ve snaze o minimální počet kolizních míst (napojení na

silnici III. třídy) a ve snaze zklidnění dopravy uvnitř lokality. Navrhovaná zástavba je dopravně napojena na dvou místech na místní komunikaci III. třídy (ulice Kopaninská), v návaznosti na ulici Višňová a v jihozápadní části řešeného území a tři obslužné komunikace zastavěného území severně od lokality.

**Doprava v klidu** u rodinných domů bude řešena v rámci vlastních pozemků (garáž, přístřešek). Parkovací stání pro návštěvy jsou dle ČSN 736110 stanoveny na počet 6 v jihozápadní části lokality.

V blízkosti řešené lokality není **zastávka hromadné autobusové dopravy**.

## **2. B. 2 Vyhodnocení souladu s územním plánem**

Řešená plocha je územním plánem určena pro funkci bydlení, lokální vybavení o rozloze 10,72 ha označená v hlavním výkresu ÚPNSÚ Ořech písmenem „B“.

Regulační plán je v souladu se schváleným územním plánem.

Na základě požadavků územního plánu, regulační plán prověřil a posoudil možnosti dělení pozemků a umístění staveb dopravní a technické infrastruktury.

Některé regulativy územního plánu regulační plán doplňuje nebo zpřísňuje aniž by to bylo v rozporu s územním plánem.

## **2.C. ÚDAJE O SPLNĚNÍ ZADÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU**

Regulační plán splnil zadání a upřesnil podmínky výstavby, aby se zachoval charakter území, a současně lokalita vyhovovala současným požadavkům na bydlení.

Požadavky zadání regulačního plánu:

### **1. Vymezení řešeného území – splněno.**

Území je dle zadání vymezeno parcelami č. 298/1 (část), 356/1, 356/2, 356/3, 356/4 a 338/10 v k. ú. Ořech s vazbou na sousední pozemky.

### **2. Požadavky na vymezení pozemků a jejich využití – splněno.**

Funkční využití ploch pro bydlení a lokální vybavení je v souladu s využitím dle ÚPNSÚ Ořech.

### **3. Požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb – splněno.**

- Umístění a prostorové uspořádání staveb je řešeno v návaznosti na stávající dopravní a technickou infrastrukturu.
- V řešeném území je navrženo dělení na stavební pozemky, komunikace, trasy inženýrských sítí, veřejná prostranství, zeleň i služby.
- Velikost stavebních pozemků je větší než 1500m<sup>2</sup>  
Velikost pozemků vychází z požadavků obce, která jednak nemá zájem o lokalitu se zahuštěnou zástavbou a dále je kapacita obyvatel je omezena velikostí ČOV.
- V regulačním plánu je stanoven odstup staveb od uliční čáry-viz hlavní výkres č. B1.
- Odstupy staveb jsou dány Vyhláškou č.501/2006 Sb.
- Parkování obyvatel je řešeno na vlastním pozemku ( garáž, přístřešek), návštěvnická stání jsou vymezena při vjezdu do lokality.
- Regulační plán vymezuje pozemky veřejného prostranství s vymezením vozovky, chodníků, zeleně se stromořadím a odstavných ploch návštěvníků.
- Regulační plán definuje pojmy, které nejsou v právních předpisech.
- Prostor komunikací je doplněn zelení se stromořadím.
- Inženýrské sítě jsou řešeny jako podzemní.

V prostorových regulativech je stanoveno:

- uliční a stavební čára
- min. sklon střech
- zastřešení
- střešní krytina
- architektonické a stavební prvky
- obvodový plášť
- výplně otvorů
- zastavěnost pozemků

4. Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území – v území se nenacházejí žádné stávající hodnoty.

5. Požadavky na řešení veřejné infrastruktury – splněno

- Lokalita je dopravně napojena na stávající komunikaci v ul. Kopaninská v JZ části a propojena se stávajícími místními komunikacemi v severní části.
- Řešené území je přípustné pro vozidla záchranného integrovaného systému a svozu TKO-min. šířky komunikací u RD 2,5m, ostatní 3,0m, poloměr otáčení 10m. V území nejsou navrženy jednosměrné komunikace.
- Obslužné komunikace jsou navrženy tak, že jejich trasa umožňuje gravitační napojení dešťových a splaškových kanalizací na stávající síť.
- Součástí komunikací jsou oboustranné nebo jednostranné pásy zeleně se stromořadím, chodníky a plochy pro odstavení vozidel.
- Šířky komunikací napojujících se na ul. Kopaninská jsou 12,0m a zahrnují oboustranný pás zeleně se stromořadím, chodníky a vozovku. Ostatní komunikace respektují šířku stávajících komunikací, na které se napojují. Zahrnují jednostranný pás zeleně se stromořadím, chodníky a vozovku.
- Lokalita je napojena na silnici III/1154 dvěma vjezdy v západní části.
- Podélné uložení vedení není navrženo v tělesech silnic.

#### Technická infrastruktura

Kanalizace, voda, plyn, elektro je napojena na stávající síť.

#### Občanské vybavení

V území je navrženo lokální občanské vybavení a služby (např. restaurace, kavárna, kadeřnictví, sportovní zařízení, půjčovna a servis sportovního náčiní apod.) s dostatečnou plochou pro dopravu v klidu.

Při vjezdu do lokality je navrženo stanoviště pro kontejnery tříděného odpadu.

#### Veřejné prostranství

V lokalitě je vymezen prostor pro veřejnou zeleň v rozsahu 15 % z celkové plochy, což je minimální požadavek zadání.

Dle §7 Vyhlášky č.501/2006 Sb. pro každé dva hektary zastavitelné plochy bydlení, rekreace, občanského vybavení anebo smíšené obytné je vymezena související plocha veřejného prostranství o výměře nejméně 1000 m<sup>2</sup>; do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace.

6. Požadavky na veřejně prospěšné stavby a na veřejně prospěšná opatření a asanace  
Územní plán nenavrhuje v této lokalitě žádné veřejně prospěšné stavby ani veřejně prospěšná opatření.

7. Další požadavky vyplývající z územně analytických podkladů a ze zvláštních právních předpisů – splněno

Příjezdové komunikace splňují požadavky na příjezd vozidel záchranného integrovaného systému a svozu TKO ( viz bod 5)

Ochranné pásmo mikrovlňného spoje je respektováno.

8. Výčet druhů územních rozhodnutí, které regulační plán nahradí

Regulační plán nenahrazuje žádná územní rozhodnutí.

9. Požadavek na posuzování vlivů záměru obsaženého v regulačním plánu na životní prostředí

V území se nenachází žádná evropsky významná lokalita ani ptačí oblast.

10. Požadavky na plánovací smlouvu a dohodu o parcelaci

Zastupitelstvo obce přistoupilo k vypracování regulačního plánu jako k závaznému dokumentu pro řešenou lokalitu a požaduje na investorovi celé lokality případně na jednotlivých stavebnících povinnost k uzavření dohody o parcelaci a plánovací smlouvy.

11. Požadavky na podmiňující investice – splněno

Stavby pro bydlení a občanskou vybavenost nebudou povolovány před kolaudací potřebných staveb technické a dopravní infrastruktury.

12. Požadavky na uspořádání obsahu návrhu regulačního plánu a odůvodnění – splněno.

Regulační plán je zpracován v souladu s přílohou č.11 k Vyhlášce č.500/2006 Sb.( po novele 458/2012) Dále je v souladu s Vyhláškou č.501/2006 Sb. ( po novele 431/2012) a Vyhláškou č. 503/2006 Sb.( po novele 63/2013).



**Návrh** regulačního plánu zahrnuje:

Textovou část

Grafickou část:

**B1) HLAVNÍ VÝKRES 1:1000**

**B2) UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB VEŘEJNÉ DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY 1:1000**

Vzhledem k malé ploše lokality bylo zvoleno jednotné měřítko, menší než požaduje zadání, a to ve prospěch přehlednosti celé dokumentace.

**B3) ŘEZY 1:50**

Měřítko stanovené zadáním ( 1:500) by bylo nečitelné, proto bylo zvoleno měřítko větší

**B4) UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB VEŘEJNÉ TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY 1:1000**

Vzhledem k male ploše lokality bylo zvoleno jednotné měřítko, menší než požaduje zadání, a to ve prospěch přehlednosti celé dokumentace.

Výkres veřejně prospěšných staveb není součástí dokumentace, protože lokalita nezahrnuje žádné tyto stavby.

Výkres pořadí změn v území ( etapizace) není součástí dokumentace, protože pro tuto lokalitu nebyla etapizace stanovena.

**Odůvodnění** regulačního plánu zahrnuje:

Textovou část

Grafickou část:

**B5) KOORDINAČNÍ VÝKRES 1:1000**

**B6) VÝKRES ŠIRŠÍCH VZTAHŮ 1:5000**

**B7) VÝKRES PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ PŮDNÍHO FONDU 1:2000**

## **2.D. ZDŮVODNĚNÍ NAVRŽENÉ KONCEPCE ŘEŠENÍ**

Regulační plán navrhuje v dané lokalitě zástavbu 30 volně stojících rodinných domů, objekty staveb lokálního občanského vybavení a služeb společně s příslušnou dopravní obsluhou a technickou infrastrukturou.

Zadání požaduje min. plochu pozemků 1500m<sup>2</sup> pro výstavbu rodinných domů s odůvodněním, že současná závazná minimální plocha pozemku 800 m<sup>2</sup> pro výstavbu volně stojícího RD se jeví jako nedostatečná a nezaručuje maximální kvalitu bydlení. Ani výměra 1.100 m<sup>2</sup> použitá u výstavby RD na jižní části lokality „B“ nepřesvědčila o dostatečnosti velikosti pozemku pro RD.

Danou lokalitu vymezuje územní plán, podle kterého již byla zrealizována jižní část území, pod ulicí Kopaninská. Kapacita celé lokality je omezena velikostí ČOV a nemůže být překročena.

Koncept řešeného území vychází z tohoto faktu a dokončuje urbanisticky celistvost obce a propojuje již zastavěná území. Proto byla zvolena forma „zahradního města“ s bydlením kolem centrálního parku, s menší hustotou osídlení, tj. s velkými pozemky.

Forma zástavby s parkem vychází také ze současné situace, kdy jižní část obce nemá k dispozici veřejný prostor k setkávání a rekreaci. Územní plán sice navrhuje „zelený prstenec“ kolem celé obce, ale realizace tohoto záměru je otázkou dlouhodobého výhledu. I z tohoto důvodu se regulační plán snaží plošnými a prostorovými regulativy vytvořit prostředí pro moderní kvalitní bydlení s veřejným prostorem a dostatkem vzrostlé zeleně, která není zpravidla realizována na pozemcích staveb rodinných domů.

Nová zástavba chce potlačit některé negativní jevy už realizované zástavby severně od řešené lokality a doplnit celou oblast o nové hodnoty.

Nová zeleň je navržena s ohledem na kvalitu veřejného prostoru a vytvoření přírodního rámce pro bydlení. Centrem území je park, který vizuálně rozšiřují ještě přilehlé zahrady nejbližších domů. Park se má stát místem nejenom k relaxaci a ozdravení prostředí, ale také pro vytváření příznivých sousedských vztahů. Součástí parku bude dětské hřiště a vodní plocha (biotop).

Hlukovou bariéru domům vytvoří vysázené stromořadí podél silnice Kopaninská.

Celková plocha řešeného území cca	<b>107 200 m<sup>2</sup></b>
Plochy pro bydlení cca	47 870 m <sup>2</sup>
Plochy pro služby cca	2 235 m <sup>2</sup>
Veřejná prostranství cca	9 190 m <sup>2</sup>
Veřejná prostranství – veřejná zeleň cca	16 080 m <sup>2</sup>
Pozemky pro RD zčásti zastavěné cca	4 260 m <sup>2</sup>
<i>Plochy již zastavěné</i>	<i>27 565 m<sup>2</sup></i>

Počet obyvatel cca 120, počet rodinných domů 30.

## 2.E. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A NA POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA

V řešeném území se nenacházejí plochy určené k plnění lesa.

Tabulka záborů ZPF:

Lokalita	Číslo pozemku	Druh pozemku	Způsob využití	Zábor (m <sup>2</sup> )	BPEJ	Třída ochrany ZPF
B	295/1	orná půda	BV	80 400	41 000	I.
B	298/1	orná půda	BV	435	41 000	I.
<b>Celkem zábor</b>				<b>86 800</b>		

## 2.F. ZHODNOCENÍ PODMÍNEK PRO POŽÁRNÍ BEZPEČNOST STAVEB, PRO KTERÉ REGULAČNÍ PLÁN NAHRAZUJE ÚZEMNÍ ROZHODNUTÍ

Řešené území se nachází v zastavitelné ploše obce, regulační plán nenahrazuje územní rozhodnutí.