

REGULAČNÍ PLÁN LOKALITA „B“ OBEC OŘECH

Návrh pro veřejné projednání
Dle § 96 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon

ODŮVODNĚNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU

OBJEDNATEL

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

POŘIZOVATEL

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

oprávněná úřední osoba

Ing. Hana Štefková

ZPRACOVATEL

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

urbanismus a architektura

Ing. arch. Karel Mrázek ČKA 00663
Ing. arch. Tereza Štumpfová

dopravní infrastruktura
technická infrastruktura

Ing. Petr Starý, členské číslo 00917, ID00
Ing. Jiří Jodl, členské číslo 0002725, IV00

OBSAH

1. ODŮVODNĚNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU

1A)	popis postupu pořízení regulačního plánu	2
1B)	vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování a s požadavky tohoto zákona	2
1C)	vyhodnocení souladu s požadavky jiných právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů	2
1D)	vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací	4
	1d1) Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a zásadami územního rozvoje	4
	1d2) Vyhodnocení souladu s územním plánem	5
1E)	vyhodnocení souladu se zadáním nebo zadáním změny	6
1F)	komplexní zdůvodnění přijatého řešení, včetně vybrané varianty	8
1G)	odůvodnění stanovení požadavků na výstavbu odchylně od prováděcího právního předpisu	10
1H)	kvalifikovaný odhad záborů půdního fondu pro navrhované plochy a koridory	10
1I)	vyhodnocení připomínek, včetně jeho odůvodnění	12
1J)	posouzení souladu regulačního plánu s jednotným standardem	12

2. GRAFICKÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU

B1	Koordinační výkres
B2	Výkres širších vztahů
B3	Výkres předpokládaných záborů půdního fondu
B4	Urbanistické a architektonické řešení

1. ODŮVODNĚNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU

1A) POPIS POSTUPU POŘÍZENÍ REGULAČNÍHO PLÁNU

Regulační plán lokality B obec Ořech se pořizuje z podnětu vlastníka 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.

Zadání regulačního plánu Lokalita B – k.ú. Ořech (dále také „Zadání“), bylo schváleno 20.2.2008. Návrh regulačního plánu - lokalita B, k. ú. Ořech ke společnému jednání byl zpracován v říjnu 2016 na základě Zadání Ing. arch. Petrou Novotnou a Ing. arch. Věrou Konečnou.

Společné jednání o Návrhu regulačního plánu - lokalita B v k. ú. Ořech se konalo 7. 9. 2017 v zasedací místnosti MěÚ Černošice, Riegrova 1209, Černošice.

Městský úřad Černošice, úřad územního plánování (dále jen „pořizovatel“) ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnotil výsledky společného jednání. Vyhodnocení stanovisek dotčených orgánů je obsaženo v kapitole č. 1C) tohoto Odůvodnění, vyhodnocení připomínek je obsaženo v kapitole č. 1I) tohoto Odůvodnění. Ve vyhodnocení je uvedeno, jak byly uplatněná stanoviska a připomínky zpracovány do Návrhu pro veřejné projednání.

Dne 16. 2. 2024 nabyl účinnosti Územní plán Ořech vydaný jako opatření obecné povahy č. 1/2024. Návrh regulačního plánu k veřejnému projednání byl zpracován v souladu s platným Územním plánem Ořech oprávněnou osobou Ing. arch. Karlem Mrázkem, Atelier Kaama s.r.o., v souladu se zákonem č. 283/2021 Sb., stavební zákon a Vyhláškou č. 157/2024 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu a dále Vyhláškou č. 146/2024 Sb. o požadavcích na výstavbu. Regulační plán je zpracován na digitálním podkladu katastru nemovitostí správního území Ořech.

1B) VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLY A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ A S POŽADAVKY TOHOTO ZÁKONA

Regulační plán je v souladu s cíli a úkoly územního plánování, které jsou stanoveny v §38 a §39 Stavebního zákona č. 283/2021 Sb.. Cílem územního plánování je mimo jiné vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.

Regulační plán je v souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů.

1C) VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY JINÝCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ, 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.

Přehled vyhodnocení stanovisek dotčených orgánů uplatněných podle § 65 odst. 2 zákona č. 183/2006, stavební zákon, ke společnému jednání o Návrhu regulačního plánu "lokalita B" v k. ú. Ořech konanému dne 7. 9. 2017

Dotčené orgány:

č.	Název DOSS/organizace:	Čj./doručeno dne:	Stručné znění požadavku:	Vyhodnocení stanovisek a způsob řešení:
1	Hasičský záchranný sbor Stč. kraje, Havlíčkova 174, Řevnice	PZ-631-3/2017/PD ze dne 15.9.2017	Souhlasí.	Bez požadavku na řešení.
2	Krajská hygienická stanice Stč. kraje, Ditrichova 17, Praha 2	KHSSC 42939/2017 ze dne 4.10.2017	Souhlasí	Bez požadavku na řešení.
3	Ministerstvo dopravy, odb.infrastruktury a územního plánu, nábf.Ludvíka Svobody 1222/12, Praha 1		Nevyjádrili se.	Bez požadavku na řešení.
4	Ministerstvo životního prostředí ČR, 500-odbor výkonu st. správy, Vršovická 65, Praha 10	MZP/2017/500/244 ze dne 25.9.2017	Bez připomínek.	Bez požadavku na řešení.
5	Obvodní báňský úřad v Kladně, Kozí 4, p.o.box 31, 110 01 Praha 1		Nevyjádrili se.	Bez požadavku na řešení.
6	Městský úřad Černošice, odb.životního prostředí, Podskalská 19, Praha 2	MUCE57033/2017 OZP/Ště, 25.9.2017	vodoprávní úřad: upozorňuje na nesrovnalosti výkresu B.3 (kde jsou zakresleny v příč. řezech zasakovací pásy) a výkresů B.4, B.5 a text. části RP (kde je uvedeno, že srážkové vody z komunikací budou odvedeny nově navrženou dešť. kanalizací.	Požadavek byl zpracován. Textová a grafická část regulačního plánu byla uvedena do souladu. Dešťové vody z pozemků rodinných domů budou likvidovány na vlastním pozemku, dešťové vody z komunikací budou zadržovány a likvidovány postupně.
			V text.části RP a ve výkresech B.4, B.5 je uvedeno, že srážkové vody ze střech budou likvidovány na vlastním pozemku s doplněním nutnosti zpracování hydrogeol. průzkumu. VÚ požaduje, aby tento hydrogeol. průzkum byl zpracován pro celou lokalitu jako součást RP, a teprve poté byl navržen způsob odvodnění této lokality (z důvodu vyvarování se případné situací, kdy hydrogeol. poměry nedovolí zasakovat na pozemcích, ale již vybudována dešťová kanalizace, která bude navržena pouze na odvod srážkových vod z komunikací, neumožní napojení jednotlivých nemovitostí.	Požadavek byl zpracován. Ve výpočtech objemu povinných dešťových jímek pro nejmenší, typický a největší pozemek jsou uvedeny minimální objemy dešťových jímek při nejnepríznivějších geologických poměrech. V případě, že stavebník v dalším stupni dokumentace prokáže hydrogeologickým posudkem a vsakovací zkouškou příznivější hydrogeologické poměry v podloží z hlediska přirozeného vsaku a předloží takto zdůvodněné a oprávněnou osobou zpracované posouzení na nezbytný retenční objem dešťové vody, může být požadavek na objem dešťové jímky upraven.
			orgán ochrany přírody: Požaduje, aby bylo v RP uvedeno, že v rámci ploch veř. prostranství - zeleně a veř. prostranství mají být preferovány výsadby domácích druhů dřevin. Řešené území se ve vztahu k ÚP a RP nenachází ve volné krajině, tudíž výsadba nepůvodních druhů dřevin v tomto případě nepředstavuje rozšiřování nepův. druhů do volné krajiny, avšak přesto je vhodné i v parkových a dalších liniových výsadbách v rámci intravilánu menších obcí upřednostňovat druhy domácí. Pův. druhy dřevin vzhledem ke svému přirozenému vzhledu v domovské krajině pomohou se začleněním nové části obce do stávajícího intravilánu a do přilehlé okolní krajiny.	Požadavek byl zpracován. Do regulačního plánu byla zpracována podmínka, že v rámci ploch veřejného prostranství budou preferovány výsadby domácích druhů dřevin.
			ochrana ovzduší: Příslušný je krajský úřad.	Bez požadavku na řešení.
			odpadové hospodářství: Nemá připomínky.	Bez požadavku na řešení.
			orgán ochrany ZPF: Příslušný je krajský úřad.	Bez požadavku na řešení.
		státní správa lesů:		

Regulační plán lokalita „B“ obec Ořech

			Předložený záměr se netýká pozemků určených k plnění účelů lesa ani pozemků - území do 50m od okraje lesa, a proto zdejší úřad, jako orgán státní správy není dotčeným orgánem veřejné správy.	Bez požadavku na řešení.
7	Městský úřad Černošice, odd. dopravy a správy komunikací, Podskalská 19, Praha 2		Nevyjadřili se.	Bez požadavku na řešení.
8	Městský úřad Černošice, odb. školství, kultury a cestovního ruchu, Podskalská 19, Praha 2		Nevyjadřili se.	Bez požadavku na řešení.
9	Státní energetická inspekce, územní inspektorát pro hl. m. Prahu a Středočeský kraj, Gorazdova 1969/24, Praha 2		Nevyjadřili se.	Bez požadavku na řešení.
10	Ministerstvo obrany, Tychonova 221/1, Praha 6	96838/2017-8201-OÚZ-PHA ze dne 22.9.2017	Souhlasí, nutno dodržet ustanovení § 175, zákona č.183/2006 Sb.	Bez požadavku na řešení.
11	Ministerstvo průmyslu a obchodu, odb.hornictví a stavebnictví, Na Františku 32, Praha 1	MPO 50976/2017 ze dne 11.8.2017	Bez připomínek.	Bez požadavku na řešení.
12	Krajská veterinární správa pro Středočeský kraj, Černošská 1929, Benešov	SVS/2017/093690-S ze dne 7.8.2017	nemá námítky	Bez požadavku na řešení.
13	Úřad pro civilní letectví ČR, letiště Ruzyně, Praha 6		Nevyjadřili se.	Bez požadavku na řešení.
14	Ministerstvo zdravotnictví, Palackého nám. 375/4, Praha 2		Nevyjadřili se.	Bez požadavku na řešení.
15	Státní úřad pro jadernou bezpečnost, Senovážné nám. 1585/9, Praha 1		Nevyjadřili se.	Bez požadavku na řešení.
16	Státní pozemkový úřad, Kraj.pozemkový úřad pro Středočeský kraj, Pobočka Kladno, náměstí 17. listopadu 2840, 272 01 Kladno	SPU 387330/2017 ze dne 22.8.2017	Oznámuje, že v současné době není zahájeno řízení o pracování komplex. pozemkových úprav dle citovaného zákona v k. ú. Ke změnám v návrhu RP znovu připomíná nutnost zachování přístupů na navazující zemědělské obhospodařované pozemky.	Bez požadavku na řešení. Lokalita je řešena tak, aby byl zajištěn přístup také na přilehlé zemědělské pozemky.
17	Krajský úřad Stř. kraje, Zborovská 11, Praha 5	096842/2017/KUSK, ze dne 3.10.2017	ochrana přírody a krajiny	
			nemá připomínky	Bez požadavku na řešení.
			ochrana ZPF:	
			nemá připomínky	Bez požadavku na řešení.
			ochrana PUPFL:	
			nemá připomínky	Bez požadavku na řešení.
			ochrana ovzduší, posuzování vlivů, havárie:	
			nemá připomínky	Bez požadavku na řešení.
18	Ministerstvo vnitra České republiky, Nad Štolou 936/3, Praha 7	MV-82701-6/OSM-2016 10.8.2017	odbor dopravy:	
			nemá připomínky	Bez požadavku na řešení.
19	Český telekomunikační úřad, Sokolovská 219/58, Praha		Nevyjadřili se.	Bez požadavku na řešení.

1D) VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A NADŘÁZENOU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ

1d1) Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a zásadami územního rozvoje

Regulační plán je zpracován v souladu s Politikou územního rozvoje České republiky (dále jen PÚR) a Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje (dále jen ZÚR).

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

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

Středočeský kraj dosud nevydal žádný územní plán vyššího územního celku.

1d2) Vyhodnocení souladu s územním plánem

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

Vymezení řešeného území - **splněno**

Hlavní využití, přípustné využití, podmíněně přípustné a nepřípustné využití - **splněno**.

Realizovat nejprve komunikace a sítě technické infrastruktury - **splněno**

Využití pozemků pro rodinné domy (2.etapa) je podmíněně předchozí realizací dopravní a technické infrastruktury a veřejných prostranství (1.etapa).

Podmínky prostorového využití:

- všechny stavby musí svým objemem, tvarem a měřítkem odpovídat charakteru navazující zástavby - **splněno**
- stavby s hlavním využitím musí být ve vazbě na veřejná prostranství a hmotově je spoluutvářet - **splněno**
- rodinné domy řadové a dvojdomy (tedy 2 a více domů v řadě) jsou nepřípustné - **splněno**
- součástí zastavitelné plochy Z.23 bude pozemek pro občanské vybavení o výměře 2.000 m² - **splněno**
- maximální výška staveb hlavního a podmíněně přípustného využití: 1 nadzemní podlaží + podkroví a zároveň max. 9 m anebo 2 nadzemní podlaží a zároveň max. 7,5 m - **splněno**
- maximální výška ostatních staveb: 1 nadzemní podlaží a zároveň max. 5 m - **splněno**
- velikost pozemku min. 900 m² - **splněno**
- koeficient zastavění hlavní stavbou max. 25% a vedlejšími stavbami max. 10%, koeficient zpevněných ploch max. 20%, koeficient zeleně min. 45% - **splněno**
- max. 2 bytové jednotky na 1 rodinný dům - **splněno**
- inženýrské sítě jsou řešeny výhradně jako podzemní a dimenzování hlavních řadů musí být dostatečné pro napojení navazující zástavby – **splněno**
 - stavby pro bydlení musí mít zajištěno parkování na vlastním stavebním pozemku v počtu 2 odstavná stání pro první byt a 1 další odstavné stání pro každý další byt, pokud příslušná česká technická norma nepožaduje vyšší počet stání - **splněno**
- minimální šíře pozemku obslužené komunikace (C3): 10 m, z toho: 6,5 m vozovka, 1,5 m jeden chodník a 2 m druhý chodník se zeleným pásem-**splněno**(Šířka uličního prostoru 10 m je zachována. Došlo k úpravě šířek komunikací, chodníků a zelených pásů)
- v zastavitelných plochách bude na každé 2 ha zastavitelné plochy vymezeno veřejné prostranství o výměře alespoň 1.000 m²; do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace – **splněno** (V lokalitě je vymezen prostor pro veřejné prostranství o výměře 4000 m², což je minimální požadavek zadání)
- součástí nově budovaných veřejných prostranství bude doprovodná zeleň - **splněno**
- v zastavitelné ploše Z.23 musí být zajištěna prostupnost pro pěší, zejména od ulice Ke Kalinovu

Mlýnu směrem k Hájovce; nově umísťované komunikace musí navazovat na komunikace stávající - splněno

- *maximální výška staveb oplocení: 1,8 m; oplocení nesmí narušit charakter stávající zástavby v ploše, zejména mírou průhlednosti – splněno*

1E) VYHODNOCENÍ SOULADU SE ZADÁNÍM NEBO ZADÁNÍM ZMĚNY

Vyhodnocení souladu se zadáním regulačního plánu (týká se částí, které nejsou v rozporu s platným územním plánem):

Zadání regulačního plánu Lokalita B – obec Ořech, pořizovatel Městský úřad Černošice byl vydán v roce 2008, ale jeho znění v některých částech neodpovídá platnému územnímu plánu, proto regulační plán se zásadami pro výstavbu rodinných domů byl zpracován na podkladu platného Územního plánu Ořech.

Regulační plán splnil požadavky platného Územního plánu Ořech a upřesnil podmínky výstavby, aby se zachoval charakter území a současně lokalita vyhovovala současným požadavkům na bydlení.

1.Vymezení řešeného území - splněno

Regulační plán je zpracován v rozsahu vymezeného řešeného území platným územním plánem.

2.Požadavky na vymezení a využití pozemků - splněno

Funkční využití ploch pro bydlení a lokální vybavení je v souladu s využitím dle platného územního plánu.

3.Požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb - splněno

- Umístění a prostorové uspořádání staveb je řešeno v návaznosti na stávající dopravní a technickou infrastrukturu s možností napojení inženýrských sítí. Návrh vhodné parcelace k bydlení v rodinných domech je v souladu s podmínkami územního plánu.
- V řešeném území je navrženo dělení na pozemky určené k výstavbě RD, pozemky pro dopravu a technickou infrastrukturu, pozemky veřejných prostranství, pozemky určené k občanskému vybavení pozemky a retenci-zastavitelný pozemek technického vybavení.
- V regulačním plánu je stanoven odstup staveb od uliční čáry viz hlavní výkres A1
- Jednotlivé stavby jsou umístěny tak, aby jejich požárně nebezpečný prostor nezasahoval do jiných stavebních pozemků a staveb, stavby se nenacházejí v požárně nebezpečném prostoru jiné stavby
- Stavby pro bydlení mají zajištěno parkování na vlastním stavebním pozemku v počtu 2 odstavná stání pro první byt a 1 další odstavné stání pro každý další byt. Návštěvnická stání jsou vymezena v uličním profilu.
- 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 čára, stavební čára, regulační čára, parcelní čára
- Maximální výška a podlažnost
- Regulace pevného a plovoucího vjezdu na pozemky
- Sklon střechy a tvar střechy

- Barevnost fasád
- Barva a typ střešní krytiny
- Regulace arch. prvků
- Oplocení
- Regulace garáží, přístřešků pro parkování a doplňkových staveb

4.Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území

V území se nenacházejí žádné stávající hodnoty.

5.Požadavky na řešení veřejné infrastruktury - splněno

Dopravní infrastruktura

- Lokalita je dopravně napojena na stávající komunikaci v ul. Kopaninské v SZ a JV části. Lokalita je propojena pro pěší se stávající zástavbou.
- Řešené území je přístupné pro vozidla záchranného integrovaného systému a svozu TKO.
- V území nejsou navrženy jednosměrné komunikace.
- Obslužné komunikace jsou navrženy tak, aby jejich trasa umožňovala gravitační napojení dešťových a splaškových kanalizací na stávající síť.
- Součástí komunikace jsou jednostranné pásy zeleně se stromořadím, chodníky a plochy pro odstavení vozidel návštěvníků (vč. jejich bilance).
- Připojení jednotlivých pozemků na silnici III/1154 je řešeno obslužnými komunikacemi, aby se snížil počet kolizních míst. Lokalita je napojena dvěma vjezdy.
- Mimo zastavěné území obce není podélné uložení vedení navrženo v tělesech silnic.

Technická infrastruktura

- Kanalizace - je napojena na stávající kanalizační síť
- Voda - je napojena na stávající vodovod, včetně požární vody (nadzemní hydranty budou umístěné mimo komunikaci).
- Elektro - zásobování el. energií - je napojeno na stávající síť přes novou trafostanici
- Dešťová kanalizace - odtok dešťové vody - je navržený z veřejných prostranství v širších souvislostech území. Je navržen systém likvidace a retence dešťových vod.

Občanské vybavení

V řešeném území je vymezen pozemek pro občanskou vybavenost o výměře 2 000 m² dle požadavku územního plánu.

Při vjezdech do lokality jsou navržena stanoviště pro kontejnery tříděného odpadu.

Veřejné prostranství

V lokalitě je vymezen prostor pro veřejné prostranství o výměře 4000 m², což je minimální požadavek dle platného územního plánu.

Dle zadání je v zastavitelných plochách na každé 2 ha zastavitelné plochy vymezeno veřejné prostranství o výměře alespoň 1.000 m², do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace a veřejná zeleň podél komunikací.

Veřejné prostranství je vymezeno jako souvislá plocha v členění na dvě plochy.

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.

Ochranné pásmo mikrovlnného 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 nenacházejí 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 investorech povinnost k uzavření 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 v souladu s přílohou č.9 k Zákonu č. 283/2021 Sb.

1F) KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ, VČETNĚ VYBRANÉ VARIANTY

Řešení regulačního plánu vymezuje pozemky určené k výstavbě RD a pozemek určený pro občanské vybavení a služeb společně s příslušnou dopravní obsluhou a technickou infrastrukturou. Veřejné prostory se společenským a kompozičním významem jsou regulačním plánem vymezeny jako pozemky veřejného prostranství.

Koncepce řešení byla z části ovlivněna požadavkem na min. 900 m² velkých parcel, požadavkem na pozemek pro občanské vybavení o výměře 2 000 m² a požadavkem na pozemky veřejného prostranství o výměře min 4 000 m², které je vymezeno jako souvislá plocha v členění na maximálně dvě plochy. Koncept řešeného území vychází z tohoto faktu a dokončuje urbanisticky celistvost obce a propojuje již zastavěná území.

Celá lokalita je koncepčně rozdělena na větší stavební pozemky o výměře přibližně 950-1100 m², které jsou umístěny vějířovitě po celém obvodu řešené lokality a na menší pozemky o výměře přibližně 950 m² umístěny ve středu řešené lokality. Lokalitou procházejí tři horizontální komunikace z jejichž obou stran je přístup na stavební parcely a dvě vertikální komunikace z jejichž jedné strany je přístup na stavební pozemky. Součástí centrální části, poblíž SZ vjezdu z ulice Kopaninská, je umístěn pozemek veřejného prostoru sloužící jako park. Park se má stát místem nejenom k relaxaci a ozdravení prostředí, ale také pro vytváření příznivých sousedských vztahů. Forma zástavby s parkem vychází také ze současné situace, kdy jižní část obce nemá k dispozici veřejný prostor k setkávání a rekreaci. 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. Dalším veřejným prostorem je pás zeleně podél SV hranice řešeného území.

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.

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 dvě plochy veřejných prostranství a pro podporu krajinných hodnot jsou stavebními čarami v rámci regulace uvnitř bloků pozemků rodinných domů vymezeny souvislé bloky zahrad-zeleně na těchto pozemcích.

Hlukovou bariéru domům vytvoří vysázené stromořadí podél silnice Kopaninská.

Bilance využití řešeného území

Způsob využití	Výměra (m ²)	Výměra (%)
Pozemky určené k výstavbě RD	62 009	76,4
Pozemky pro dopravu a technickou infrastrukturu	12 240	15,1
Pozemky veřejných prostranství	4 000	4,9
Pozemky určené k občanskému využití	2 000	2,5
Retence – zastavitelný pozemek technického vybavení	900	1,1

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

Dopravní infrastruktura

Nová lokalita bude v rámci RP napojena na stávající místní obslužnou komunikaci III/001154-Kopaninská ve dvou místech, a to křižovatkou stykovou (jižní napojení) a křižovatkou stykovou, tvořící průsečnou křižovatku se stávající místní komunikací Višňová v západní části.

Pro vlastní řešené území dané RP bude vytvořena zklidněná komunikace – Zóna 30. Jedná se obousměrnou obslužnou komunikaci dvoupruhovou pro nejvyšší dovolenou rychlost 30 km/h. Ve stavebním uspořádání uličního prostoru je zachováno členění na vozovku-hlavní dopravní prostor, chodník a zeleň jako přidružený dopravní prostor. Horizontální komunikace (vodorovné) budou mít označení MO2 (10/6,5/30) a vertikální komunikace (svislé) budou s označením MO2 (10/7,5/30), a v těchto svislých komunikacích budou umístěna parkovací zálivová místa.

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

Stávající místní komunikace Na Beránku II, III a IV, které zasahují do vymezené plochy RP budou ukončeny (zkráceny) před hranicí území RP s návazností na stávající okolní zástavbu.

Doprava v klidu

Doprava v klidu je řešena v souladu s vyhl. č. 146/2024 Sb. – Vyhláška o požadavcích na výstavbu, v příloze č. 1.

Celkový počet RD – 64

Požadavky pro RD – 2 stání pro 1 byt (pozemek v situaci), předpokládá se RD. V případě více bytů na pozemku (bytový dům), bude navíc pro každých 120m² (podlahová plocha samostatného bytu) další 1 stání na pozemku.

Bydlení - 128 stání na pozemcích, krátkodobé stání 10% - 13 míst

Sport – 4 návštěvníci / 1 stání, tj. 3 místa pro 12 návštěvníků

Vyhrazené místo pro ZTP – 1 stání (pro stání 2-20)

Celkový počet : 16 parkovacích stání + 1 stání vyhrazené pro ZTP.

Pro objekty občanského vybavení (OV) budou parkovací stání přímo na pozemku dle funkční naplně.

Pěší a cyklistická doprava

Stávající pěší trasy přilehlých místních komunikací budou napojeny do nové lokality prostřednictvím:

-dvou nových přechodů pro chodce přes MK Kopaninská III/001154

-mlatových chodníků propojujících MK Na Beránku II,III a IV

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

1G) ODŮVODNĚNÍ STANOVENÍ POŽADAVKŮ NA VÝSTAVBU ODCHYLNĚ OD PROVÁDĚCÍHO PRÁVNÍHO PŘEDPISU

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

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

1H) KVALIFIKOVANÝ ODHAD ZÁBORŮ PŮDNÍHO FONDU PRO NAVRHOVANÉ PLOCHY A KORIDORY

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: 4.10.00I. třída ochrany

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

Zastavitelné plochy navržené regulačním plánem podle jejich způsobu využití představují následující zábor zemědělské půdy celkem a podle tříd ochrany:

pozemky určené k výstavbě RD: 6,20 ha (z toho 6,20 ha I. třídy ochrany)

pozemky pro dopravu a technickou infrastrukturu: 1,22 ha (z toho 1,22 ha I. třídy ochrany)

pozemky veřejných prostranství: 0,4 ha (z toho 0,4 ha I. třídy ochrany)

pozemky občanského vybavení: 0,2 ha (z toho 0,2 ha I. třídy ochrany)

retence-zastavitelný pozemek technického vybavení: 0,09 ha (z toho 0,09 ha I. třídy ochrany)

Tabulka záborů ZPF

č. pozemku dle KN druh pozemku	Zábor pro pozemky určené k výstavbě RD	Zábor pro pozemky pro dopravu a technickou infrastrukturu	Zábory pro pozemky veřejných prostranství	Zábory pro pozemky občanského vybavení	Zábory pro retenci-zastavitelný pozemek technického vybavení	BPEJ/třída ochrany
295/1 Orná půda	61 950 m2	11 966 m2	3 982 m2	1 946 m2	900 m2	4.10.00/I. třída ochrany
298/1 Orná půda	59 m2	274 m2	18 m2	54 m2		4.10.00/I. třída ochrany
Celkem zábor ZPF	62 009 m2	12 240 m2	4 000 m2	2 000 m2	900 m2	
	81 149 m2					

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

Celkový rozsah půdy odnímané zemědělskému využití činí 8, 11 ha,
z toho zábor pro plochy v rámci umísťovaných komunikací činí 1,22 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 zábořem 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 rozsah zpevněných. Zábor ZPF je na I. bonitě ochrany.

1I) VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK, VČETNĚ JEHO ODŮVODNĚNÍ

Přehled vyhodnocení připomínek uplatněných podle § 65 odst. 3 zákona č. 183/2006, stavební zákon, ke společnému jednání o Návrhu regulačního plánu "lokalita B" v k. ú. Ořech konanému dne 7. 9. 2017

Připomínky:

Č.	Jméno/adresa:	Č./doručeno dne:	Stručné znění požadavku:	Vyhodnocení stanovisek a způsob řešení:
1	Metropolitní kapitula u sv. Víta v Praze, Hrad III. Nádvoří 48/2, Praha 1 - Hradčany 119 01 zastoupena Mgr. Josefem Fiřtem, LL.M., Opletalova 55, 110 00 Praha 1	MUCE 51144/2017 OUP ze dne 23.8.2017	1. Připomínky k vymezení parcel pro stavbu RD. Nesouhlasí s tím, že min výměra pozemků pro RD je v Regulačním plánu stanovena na 1500 m2, což výrazně přesahuje min výměru pozemku stanovenou územním plánem a do řešeného území zahrnuje i lokalitu, která je již zastavěna rodinnými domy a výměrami pozemků 1100 m2. Požadují minimální plochu pozemků určených pro stavbu rodinných domů volně stojících stanovit na min. 800 m2 2. Připomínky k vymezení veřejných prostranství. Požaduje, aby byl návrh přepracován tak, že vymezení VP se RP omezí na vymezení vozovek a chodníků, neboť § 7 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 se uplatňuje v případě nově vymezovaných zastavitelných ploch. Takovéto vymezení postrádá i věcný důvod vzhledem k vymezení rozsáhlých, přílehlých ploch sídelní zeleně v územním plánu. 3. Připomínky k vymezení nových obslužných komunikací. Požaduje, aby byl RP přepracován tak, že budou doplněny rovnoběžné obslužné komunikace prodloužením stávajících komunikací v ulici Na Beránku II, Na Beránku III a Na Beránku IV až k ulici Kopaninská, s tím, že k těmto obslužným komunikacím budou přiléhat vymezené pozemky pro stavbu rodinných domů. 4. Připomínky k podkladům pro návrh regulačního plánu. Vzhledem k časové prodlevě od schválení zadaná regulačního plánu, kdy se změnilly poměry v obci i v právních předpisech upravující postupy při pořizování ÚPD, vlastník požaduje vytvoření nového aktuálního zadání územního plánu, které bude odpovídat aktuálním poměrům v obci, bude vycházet z platného územního plánu a bude vytvořeno postupy podle platných právních norem. 5. Návrh Metropolitní kapituly na úpravu návrhu regulačního plánu. Vlastník pozemků žádá, aby byl další postup při tvorbě regulačního plánu předem konzultován. Dále žádá, aby obec Ořech při pořizování regulačního plánu postupovala v souladu s požadavkem proporcionality a ochrany legitimního očekávání vlastníka pozemku	Připomínka byla zapracována. Minimální velikost pozemků pro výstavbu RD byla stanovena v souladu s požadavky aktuálního územního plánu, tzn. min. 900 m². Připomínka byla zapracována. V souladu s požadavky aktuálního územního plánu bylo vymezeno veřejné prostranství o výměře alespoň 1.000 m², na každé 2 ha zastavitelné plochy, přičemž se do této výměry nezapočítávají pozemní komunikace. Dále byl v souladu s požadavkem územního plánu vymezen pozemek pro občanské vybavení o výměře 2.000 m². Připomínka byla zapracována dle požadavků připomínky. Připomínce se nevyhovuje. Zadání regulačního plánu je souhrn obecných pokynů pro pořizování regulačního plánu, jako je vymezení řešeného území, požadavky na vymezení pozemků, umístění a prostorové uspořádání staveb apod. Regulační plán musí být v souladu s platnou územně plánovací dokumentací a je vyhotoven na základě aktuálních právních předpisů. V době od schválení zadání regulačního plánu nebyly sděleny žádné nové záměry, které by měly vliv na zadání regulačního plánu. Projednávání regulačního plánu je dáno stavebním zákonem. Regulační plán je zveřejňován fázích pořizování, které stanovuje stavební zákon. Stavební zákon nestanovuje povinnost konzultovat návrh mimo tyto fáze pořizování.

1J) POSOUZENÍ SOULADU REGULAČNÍHO PLÁNU S JEDNOTNÝM STANDARDEM

Podrobnosti jednotného standardu regulačního plánu určuje vyhláška č. 157/2024 Sb. v § 34 a přílohách č. 15 až 18, kde definuje standardizovaný jev regulačního plánu, jeho datovou strukturu a grafické zobrazení, stanovuje požadavky na označení předávaných složek a souborů včetně přípustných výměnných formátů a požadavky na zeměpisné usazení, barevnou hloubku a rozlišení rastrových dat.

Příslušný protokol bude doplněn před vydáním.

2. GRAFICKÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU

- B1 Koordinační výkres
- B2 Výkres širších vztahů
- B3 Výkres předpokládaných záborů půdního fondu