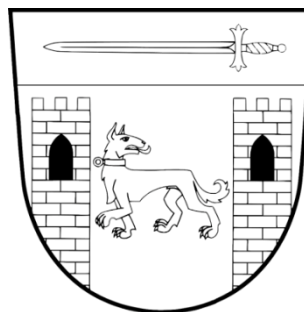


REGULAČNÍ PLÁN LOKALITY RP1 U HŘBITOVA, PSÁRY



ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

Správní orgán, který regulační plán vydal

Zastupitelstvo obce Psáry
Pražská 137, 252 44 Psáry

Datum nabytí účinnosti

.....

Pořizovatel

Městský úřad Černošice
Karlštejská 259
252 28 Černošice

Jméno oprávněné úřední osoby pořizovatele

.....

Funkce oprávněné úřední osoby pořizovatele

.....

Podpis oprávněné úřední osoby

Otisk úředního razítka

.....

.....

ZÁKLADNÍ ÚDAJE

Zadavatel	Obec Psáry Pražská 137, 252 44 Psáry
Pořizovatel	Městský úřad Černošice Odbor územního plánování Karlštejnská 259 252 28 Černošice
Zpracovatel	Ing. arch. Petr Vokál autorizovaný architekt ČKA 05147 Atelier-vk.cz
Datum	20.5.2025

OBSAH REGULAČNÍHO PLÁNU

A_TEXTOVÁ ČÁST

1.	Vymezení řešeného území.....	4
2.	Podrobné podmínky pro vymezení a využití pozemků.....	4
3.	Podrobné podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb	6
4.	Podrobné podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury	9
4.1.	Dopravní obsluha řešeného území.....	9
4.2.	Technická infrastruktura	10
5.	Podrobné podmínky pro ochranu hodnot, charakteru území a krajinného rázu	13
4.3.	Podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území.....	13
4.1.	Opatření pro ochranu architektonických a urbanistických hodnot:	13
4.2.	Opatření pro ochranu krajinných hodnot:	13
4.3.	Opatření pro vytváření příznivého životního prostředí.....	14
6.	Vymezení veřejně prospěšných staveb a opatření	14
7.	Stanovení pořadí změn v území (etapizace).....	14
8.	Vymezení záměrů, pro které je uzavření plánovací smlouvy podmínkou pro rozhodování.....	15

B_GRAFICKÁ ČÁST

B1	HLAVNÍ VÝKRES	(1:1000 @ A1)
B2	VÝKRES PARCELACE	(1:2000 @ A2)
B3	DOPRAVNÍ ŘEŠENÍ	(1:2000 @ A2)
B4	SÍTĚ T.I.	(1:2000 @ A2)
B5	VÝKRES VPO A VPS	(1:2000 @ A2)
B6	NÁVRH ETAPIZACE	(1:2000 @ A2)
B7	ZASTAVOVACÍ SCHÉMA	(1:2000 @ A2)

C_ODŮVODNĚNÍ- TEXTOVÁ A GRAFICKÁ ČÁST

C	TEXTOVÁ ČÁST	
C1	KOORDINAČNÍ VÝKRES	(1:1000 @ A1)
C2	VÝKRES ŠIRŠÍCH VZTAHŮ	(1:10000 @ A2)
C3	ZÁBORY ZPF	(1:2000 @ A2)

1. Vymezení řešeného území

Území, řešené regulačním plánem, se nachází v severozápadní části místní části Psáry v lokalitě vymezené z jihu ulicí Kutná (silnicí III. třídy), z východu ulicemi V Zahradách a Za Zahradami, severozápadní hranici tvoří spojnice mezi uvedenými ulicemi a psárským hřbitovem. Hranice řešeného území je vyznačena v hlavním výkrese regulačního plánu. Zahrnuje pozemky parc. č. 235; 248; 247; 228/28; 228/29; 245; 271; 281; 284; 161/1; 1103/2; 237/1; 161/102; 161/7; 161/103; 161/104; 237/2; 238/1; 228/3; 228/33; 1103/3; 1100/28; 283; 289/11; 289/12; 289/13; 285/8; 285/3; 285/4; 285/7; 494, k.ú. Psáry.

Územní plán obce Psáry vymezuje území řešené regulačním plánem označené jako lokalita RP1 U Hřbitova. Ta zahrnuje **zastavitelnou plochu Z 17 U Hřbitova** (kterou tvoří plochy s rozdílným způsobem využití bydlení venkovské v zahradách [BV2], bydlení individuální [BI]), **plochy změn v krajině K 06 Za Humny a K 20 Pod Hřbitovem**, které tvoří plocha s rozdílným způsobem využití plochy zeleň – zelené pásy [ZU2]. Dále zahrnuje stabilizované plochy veřejného prostranství [P] tvořené stávající obsluhovanou komunikací ulice V Aleji, která je v současném stavu příjezdovou komunikací z obce ke hřbitovu a v návrhovém stavu územního plánu tvoří koridor pro umístění dopravní stavby nadmístního významu.

2. Podrobné podmínky pro vymezení a využití pozemků

Funkční využití řešeného území je dáno platnou a účinnou nadřazenou územně plánovací dokumentací (Územní plán Psáry dále jen „ÚP Psáry“). Závazné regulativy využití jsou dále doplněny a upřesněny.

Návrh nové **parcelace a struktury uličního prostoru** vymezující v řešeném území veřejný uliční prostor a pozemky určené pro novou zástavbu jsou zobrazeny v grafické části (přílohy B1, B2 a B3).

Hranice parcel vymezujících veřejné plochy, komunikace a veřejně prospěšné stavby vymezené ve výkrese B2 jsou závazné.

Funkční využití pozemků je v souladu s podmínkami definovanými platným územním plánem obce Psáry pro jednotlivé funkční plochy, v nichž se daný pozemek nachází, a regulační plán tyto podmínky nijak dále neupravuje. Pozemky se nacházejí v plochách:

[BI] bydlení individuální: rozvolněná zástavba solitérních rodinných domů v zahradách, pravidelný rastr veřejných prostranství. Charakteru území neodpovídají mobilní domy, novostavby řadových a bytových domů.

[BV2] bydlení venkovské v zahradách: solitérní rodinné domy v zahradách. Charakteru území neodpovídají mobilní domy. V prolukách je nutné respektovat stavební čáru sousedních objektů.

[ZU2] zeleň – zelené pásy: ochranná, estetická a rekreační zeleň na rozhraní zastavěného a zastavitelného území na jedné straně a nezastavěného území na druhé.

[P] plochy veřejných prostranství: veřejně přístupná prostranství (zpevněná i nezpevněná)

Veřejná prostranství

V rámci plochy [BV2] jsou pozemky určené pro veřejná prostranství vymezené ve výkrese B2 a koncept členění uličního prostoru a městské zeleně je znázorněn ve výkresech B1 a B3. Od této koncepce se lze nevýznamně odchýlit v průběhu zpracování dokumentace pro povolení záměru. Veřejná prostranství jsou tvořena nově navrženou sítí komunikací, koncipovaných jako zklidněné komunikace obytné zóny. Po krajích zpevněných komunikací jsou vyhrazené pásy široké 2,5m pro alej (stromořadí po obou stranách). V rámci tohoto pásu je možné umístit mezi stromy parkovací a odstavná stání. Technická infrastruktura je možná pouze za podmínky, že neohrozí výsadbu stromořadí.

Uvnitř jednotlivých obytných zón definovaných novou parcelací se nachází rozšířený veřejný prostor umožňující vytvoření menšího parku nebo náměstí s prostorem pro další veřejné zelené plochy a prvky městského mobiliáře.

V ploše [P] – stávající místní komunikace V Aleji sloužící jako příjezd ke hřbitovu bude minimální šířka uličního prostoru 10m, tak aby bylo možné po obou stranách stávající komunikace zachovat vzrostlé stromy stávajícího stromořadí. Částečně je novou parcelací tento prostor rozšířen na 11m, tak aby zde vznikl prostor i pro vedení sítě technické infrastruktury (drenáž). V návaznosti na stávající hřbitov je v této ploše navržen

prostor pro nová kolmá **parkovací stání pro návštěvy hřbitova**. Na tuto plochu navazují veřejná prostranství u křižovatky komunikací Kutná a V Zahradách, kde je navržena plocha zpevněného veřejného prostranství zahrnující pozici uměleckého prvku- křížek, umožňující umístění městského mobiliáře a zvyšující bezpečnost chodců při přechodu přes tuto křižovatku do ulice V Aleji.

V jižní části plochy [BV2] pod ulicí V Aleji je v návaznosti na nově vzniklé veřejné prostranství u křížení s ulicí Kutná vymezena plocha pro umístění dětského hřiště. Toto **hřiště** musí mít plochu větší než 1000 m².

Parkové úpravy a prvky městského mobiliáře nebo některé herní prvky lze umístit i na protější stranu komunikace, kde je v tomto místě uvažovaná zelená plocha se zemním průlehem osazeným vodomilnými rostlinami sloužící jako jedno z nově navržených retenčních opatření pro zadržování a zasakování dešťové vody.

V grafické příloze B1 a B5 jsou vyznačené **pozice stanovišť pro sběr tříděného odpadu**. První je u nově navrženého kruhového objezdu, kde jsou nové obytné zóny napojené na ulici V zahradách. Tímto místem lze nahradit i stávající pozici místa pro sběrný odpad u křižovatky s ulicí Kutná. Druhým stanovištěm je nájezd do jižní části řešeného území ze silnice 1051 (dále ul. Kutná).

V lokalitách K 06 Za Humny a K 20 Pod Hřbitovem bude vysazen **zelený pás** tvořený zatravněnou plochou osazenou vzrostlými stromy. Výsadba stromů bude tvořena výhradně domácími druhy dřevin. Tímto pásem bude procházet **stezka pro pěší a cyklisty** vedoucí kolem severní hranice zastavěné plochy obce Psáry. Přesná trasa a způsob provedení této stezky budou upřesněny povolovací dokumentací, která bude koordinována s výsadbou stromů v zeleném pásu, tak aby kolem stezky vzniklo stromořadí plnící zároveň funkci ochranné zeleně pro rezidenční výstavbu na přilehlých stavebních pozemcích. Než dojde k dostavbě navazující části stezky mimo území řešené tímto plánem, lze stezku koncipovat pouze jako pravidelně vysekávaný a udržovaný travnatý pás šířky zhruba 2m vedoucí v předpokládané trase budoucí stezky.

Stavební pozemky

Členění nově vzniklých parcel je zobrazené na hlavním výkrese a výkrese parcelace (příloha B1 a B2) tohoto regulačního plánu. Jsou označeny P1.01 až P1.33 v severní části řešené lokality a P2.01 až P2.29 v jižní části. Tyto pozemky jsou určeny pro stavby rodinných domů a doplňkové stavby související s bydlením (zejména garáže, zahradní altány, zimní zahrady, venkovní sauny), případně pro další stavby dle podmínek stanovených v územním plánu pro plochy [BV2].

Pro pozemky označené jako PX není stanovena podrobnější regulace, tuto část lze využít pro přičlenění k parcelaci v sousední zastavitelné ploše dle podmínek ploch [BI].

Minimální velikost pozemku určeného pro výstavbu rodinného domu je v souladu s UP v ploše [BV2] 800 m² a v ploše [BI] 1000 m². Vymezení stavebního pozemku vzniklého dělením nebo scelováním menšího než 1000 m², resp. 800 m² je možné pouze za splnění alespoň jedné z podmínek uvedených v územním plánu.

Těmi to podmínkami jsou:

- a) Jedná se o dělení pozemku na dvě části za účelem využití oddělené části jako plochy veřejných prostranství.
- b) U stávajících zastavěných stavebních pozemků jsou ve výjimečných odůvodněných případech přípustné drobné změny hranic pozemku, které nevyvolávají změnu v území, pouze upravují hranice stávajících pozemků (např. za účelem řešení nevhodně umístěného oplocení nebo částí staveb na cizím pozemku)

V návrhu nové parcelace je výše uvedená podmínka a) uplatněna na pozemek P1.01, který má novou výměru menší než 800 m², vznikl však oddělením části stávajícího pozemku pro veřejné prostranství zeleného pásu.

Změny hranic uvnitř mezi jednotlivými pozemky pro rodinné domy jsou možné v souladu s podmínkami územního plánu.

3. Podrobné podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb

Zastavitelná plocha pozemku

Stavební čáry zakreslené v příloze B1 grafické části regulačního plánu jsou hranice zástavby vymezující plochy, ve kterých lze realizovat jednotlivé rodinné domy. Hlavní hmota objektů je nesmí překročit. Může být umístěna kdekoli uvnitř nebo na hranici vymezené plochy. Stavební čáru mohou překročit pouze zastřešení parkovacích stání otevřená bez stěn, markýzy nad vstupy do domů, drobné nízké stavby – oplocení, přístřešek pro popelnice, pilíř HUP, zpevněné plochy a pod.

Stavební čáry definované tímto plánem jsou zakreslené buďto 5 m nebo 3 m od hranice pozemku.

Při umístění staveb na pozemku je dále nutné dodržovat podmínky dané stavebním zákonem (aktuálně zákon č. 283/2021 Sb., Stavební zákon) a jeho prováděcími vyhláškami, zejména pak vyhláškou o požadavcích na výstavbu (aktuálně vyhláška č. 146/2024 Sb.).

Podmínky prostorového uspořádání:

Maximální výška objektu, podlažnost a maximální zastavěná plocha jsou definovány pro každou plochu v ÚP Psáry. Stavební pozemky P1... a P2... se nacházejí v ploše [BV2], pro kterou jsou v ÚP stanoveny následující regulativy:

Charakter	Rozvolněná zástavba solitérních rodinných domů v zahradách, pravidelný rastr veřejných prostranství. Charakteru území neodpovídají mobilní domy, novostavby řadových a bytových domů.
Zastavění stavebního pozemku	0,25 a zároveň maximálně 250 m ² pro všechny nadzemní stavby na stavebním pozemku
Koeficient zeleně	0,7
Maximální výška	8 m
Maximální podlažnost	1 nadzemní podlaží a 1 podkroví
Maximální počet bytů	2 na stavební pozemek
Minimální počet parkovacích a odstavných stání na stavebním pozemku	2 místa na byt
Zastavění stavebního pozemku	0,25 a zároveň maximálně 250 m ² pro všechny nadzemní stavby na stavebním pozemku

Nad rámec regulativů územního plánu se tímto regulačním plánem stanovuje:

Sklon střechy je předepsaný maximálně 45°. Střecha může být řešena jako sedlová, pultová nebo plochá. Žádné z těchto řešení střechy však nesmí překročit limit výšky objektu a podlažnost tedy: 1 nadzemní podlaží a podkroví; max. výška stavby 8 m včetně podezdívky stavby.

Podkroví lze nahradit ustupujícím podlažím, je však nutné dodržet výškový limit stavby 8 m a splnit podmínky definice ustupujícího podlaží (viz. níže).

Případné lokální dominanty a arkýře, budou řešeny v tvarosloví střechy, jejich výška nepřesáhne hřeben střechy hlavní hmoty objektu.

Maximální výška vedlejších staveb je 5 metru včetně podezdívky stavby.

U staveb rodinných domů musí být zajištěno **parkování vozidel na vlastním pozemku** mimo těleso komunikace. Pro každou bytovou jednotku budou na pozemku s rodinným domem minimálně dvě parkovací stání, pokud nebudou tato stání v garáži (lze i kombinovat). Doprava v klidu musí být řešena v projektové dokumentaci pro povolení záměru hlavní stavby.

Požárně nebezpečný prostor od jednotlivých staveb nesmí ohrožovat jiné stavby, navrhované stavby se nesmí nacházet v požárně nebezpečném prostoru jiné stavby.

Oplocení pozemku na hranici s veřejným prostranstvím může být výšky maximálně 1,8 m. Z toho plná zděná (příp. betonová nebo kamenná) část podezdívky oplocení má měla být výšky alespoň 50 cm, maximálně však 120 cm. Zbývající část oplocení bude tvořena částečně průhlednými plotovými díly (s výjma sloupků mezi díly). Referenční příklad řešení oplocení:



Definice pojmů:

Hlavní hmota objektu - hmota stavby, která slouží pro zajištění základní funkce využití pozemku v souladu s definicí dle ÚP Psáry (v řešené lokalitě tedy stavba rodinného domu).

Vedlejší stavby - jsou stavby plnící funkci doplňkovou jako například bazény, skleníky, zastřešené pergoly atd., včetně všech zpevněných ploch pomocné stavby, plnící funkci doplňkovou ke stavbě hlavní. Tyto stavby plní doprovodné funkce k zajištění provozu hlavní funkce využití. Vedlejší stavbou není stavba pro podnikatelskou činnost. Ve vedlejších stavbách nelze povolovat obytné místnosti a nelze povolovat změny v účelu užívání těchto staveb nebo jejich částí na obytné místnosti. Při změně v účelu užívání staveb hlavních na stavby vedlejší (např. staveb pro rodinnou rekreaci na stavbu zahradního domku) je nepřípustné, aby tyto stavby obsahovaly obytné místnosti.

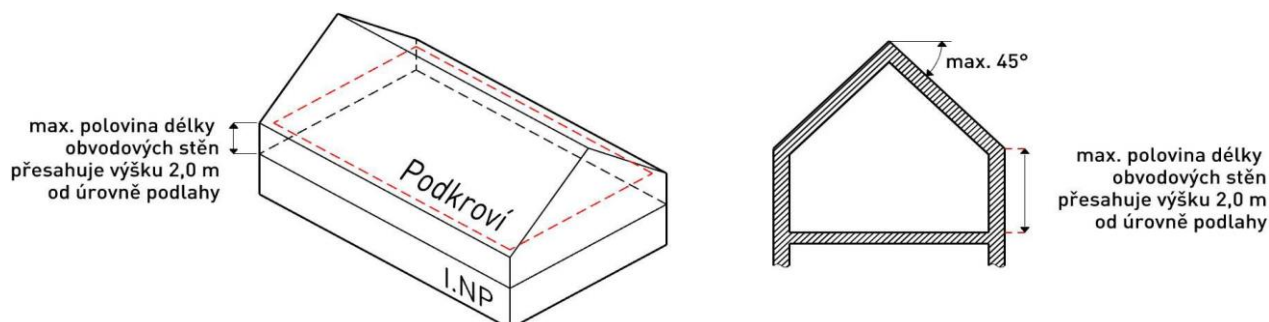
Koeficient zeleně - stanovuje minimální požadovaný podíl nezpevněných vegetačních ploch, které jsou schopné vsakování dešťových vod na stavebním pozemku. Do zeleně se nezapočítává pojezdová plocha pro motorová vozidla a plocha určená pro parkovací nebo odstavná stání.

Do koeficientu zeleně se započítává vegetace na podzemní stavbě nebo její části, pokud je mocnost vegetační vrstvy min. 0,4 m a horní líc konstrukce se skladbou zelené střechy nevystupuje výše než 0,4 m nad přilehlý upravený terén v pásu širokém min. 2 m.

Maximální výška - je to svislá vzdálenost mezi maximální kótou stavby a průměrnou výškou rostlého terénu ve styku s lícem stavby. Jako maximální kóta se uvažuje maximální kóta hřebene, atiky, případně jiné střešní konstrukce. Nezapočítávají se komíny, antény, hromosvody. Průměrná výška rostlého terénu ve styku s lícem stavby se získá průměrem výšek rostlého terénu v reprezentativních rozích budovy (u obdélníkového půdorysu se jedná o průměrnou výšku rostlého terénu ve všech 4 rozích budovy).

Podzemní podlaží - za podzemní podlaží se považuje každé podlaží, které má úroveň podlahy nebo její převažující části níže než 800mm pod nejvyšší úrovní přilehlého upraveného terénu v pásmu širokém 5,0 m po obvodu domu (dle ČSN 73 4301 Obytné budovy).

Podkrovní - je převážně vymezené konstrukcí šikmé střechy, v němž maximálně polovina délky obvodových stěn přesahuje výšku 2,0 m od úrovně podlahy (měřeno ze strany exteriéru od úrovně podlahy po okap/atiku). Maximální sklon střechy je 45°.



Přístřešek - stavební konstrukce chránící prostor pouze shora, ale neuzavírající ho plně ze stran. Minimálně 50% obvodových stěn musí být otevřených.

Stromořadí - jednořadá liniová výsadba stromů

Ustupující podlaží - konstrukční výška maximálně 3,5 m

- ustupené od průčelí orientovaného ke stavební čáře alespoň o 3 m

Uliční čára - hranice mezi veřejným prostranstvím a stavebním pozemkem

Vsakovací průleh - terénní úprava plnící funkci retenčního objektu pro zasakování dešťové vody. Vsakovací průlehy jsou povrchové retenční objekty (plošné nebo liniové) s půdním filtrem, do nichž je přiváděn srážkový odtok z okolních ploch. Tyto objekty umožňují krátkodobé zadržení vody pomocí vytvořeného zahloubení a vsakování srážkových povrchových vod do horninového podloží nebo jejich bezpečné odvedení. Voda zadržená v prohlubni se postupně vsakuje do podloží přes zatravněnou humusovou vrstvu (dle předepsaného složení), která zároveň vodu předčišťuje. Zadržená voda se též vypařuje (z volné hladiny, půdy či vegetace). Průlehy jsou zatravněny nebo pro zvýšení podpory bioretenčních a mikroklimatických funkcí mohou být osázeny i dalšími vegetačními prvky (stromy, keře, trvalky atd.)

Výměnek – v souladu s novelizací NSZ (zákon č. 283/2021 Sb.) platnou od 1. 8. 2025:

- nejedná se o stavbu vedlejší
- výměnek nesmí přesáhnout rozlohu 80 metrů čtverečních;
- nová nemovitost může být maximálně pět metrů vysoká;
- výměnek může mít jedno nadzemní podlaží a nesmí mít sklep;
- umístění stavby musí být minimálně dva metry od hranice pozemku;
- výměnek lze postavit pouze na pozemku rodinného domu (zabránění zastavování volné krajiny);

- alespoň polovina celkového pozemku musí zůstat nezastavěna kvůli vsakování dešťové vody;
- není možné použít tento výměnek pro podnikatelskou činnost.

Zastavění stavebního pozemku - maximální podíl zastavěné plochy stavebního pozemku k celkové ploše stavebního pozemku. Do zastavěné plochy se nezapočítávají zpevněné plochy.

Zastavění stavebního pozemku nadzemními podlažími stavby:

- maximální podíl zastavěné plochy stavebního pozemku bez započítání podzemních podlaží k celkové ploše stavebního pozemku
- Podzemní podlaží nesmí vystupovat žádnou částí výše než 0,4 m nad přilehlý okolní terén (včetně vegetačního souvrství) a zároveň jeho střecha musí být vegetační nebo pochozí a přímo navazovat na okolní.

Zpevněnou plochou - se rozumí plocha, která neumožňuje zasakování jako například terasy, zámkové dlažby, asfaltové a betonové plochy a komunikace. Zatravněovací dlaždice se do zpevněných ploch započítávají procentuálním podílem podle plochy, kterou nezasakují (prokazuje žadatel).

Zelené střechy - u staveb evidovaných v katastru nemovitostí se nepočítají do ozeleněných ploch.

4. Podrobné podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury

4.1. Dopravní obsluha řešeného území

Dopravní řešení lokality je zobrazeno v grafické části tohoto plánu – B3. Navržené šířkové uspořádání komunikací je závazné, od navrženého řešení členění uličního prostoru je možné se v případě potřeby nepodstatně odchýlit.

Z hlediska dopravní obslužnosti je řešené území rozděleno na dvě části:

Severní část lokality je dopravně napojena z ulice Kutná ulicí V Zahradách, kde vznikne nový kruhový objezd.

Z tohoto objezdu bude napojeno jednak stávající pokračování ulice V Zahradách, dále pak nová severo-jihní komunikace jdoucí přibližně ve stopě stávající polní cesty napojující nejsevernější část nové výstavby. Dále z kruhového objezdu bude sjezd do další části nové výstavby v této části lokality. Z kruhového objezdu bude možné napojit i novou komunikaci, která bude procházet mimo řešené území a napojovat se do ulice Chrpová.

Jižní část lokality je dopravně napojena ze slinice III. tř. 1051, dále ulice Kutná.

Dopravní napojení nové výstavby do ulice V Aleji není dovoleno. Tato ulice zůstane jako místní obslužná komunikace primárně pro příjezd ke hřbitovu. V blízkosti hřbitova bude na této komunikaci navržena nová plocha pro parkování vozidel návštěv hřbitova a obrátště.

Veškeré nové komunikace v nově vzniklé zástavbě rodinnými domy budou řešeny jako zklidněné komunikace v obytné zóně umožňující bezpečný pohyb chodců po vozovce. Chodník je uvažovaný pouze po jedné straně nové severo-jihní komunikace, která dále pokračuje jako napojení do okolní zemědělské krajiny. Zklidnění ulic bude řešeno vložím bloku vzrostlé zeleně a parkovacího místa do prostoru průjezdného profilu vozovky. Musí však být zachován minimální průjezdný profil šířky 4 m. Komunikace budou dlážděné.

Po stranách komunikací bude navržený pás zeleně šířky 2,5 m. Opatření pro zklidnění dopravy s vymezenou plochou zeleně a parkovacím stáním lze započítávat do tohoto pásu.

Nájezd do obytné zóny bude zvýrazněn přejezdovým zpomalovacím prahem.

Doprava v klidu je řešena jednak výše uvedenými parkovacími stáními na komunikaci, dále uvažovanými kolnými parkovacími stáními v prostoru, kde je uliční prostor rozšířen a komunikace tvoří objezd kolem nové „návsí“. Z výše uvedené regulace dané tímto plánem a ÚP Psáry vyplývá podmínka realizovat odstavná stání pro rezidenty na ploše vlastního pozemku rodinného domu, a to v počtu 2 stání na každou bytovou jednotku.

Nová S-J komunikace bude ukončena obratištěm umožňujícím otáčení vozidel údržby a IZS.

Vjezdy na pozemky rodinných domů mohou být šířky maximálně 6 m. Poloha vjezdů je směrná, jejich umístění však musí umožňovat zachování koncepce zklidněné ulice navržené tímto plánem, tedy umístění podélných parkovacích stání a zelených ploch pro výsadbu stromů v profilu komunikace. Vjezdy mohou být sdružovány pro sousedící parcely, platí však podmínka na maximální šířku sdruženého vjezdu 6 m.

Pro přístup jednotek hasičského záchranného sboru ke všem objektům v dané lokalitě budou sloužit i nově budované komunikace, které budou pro rodinné domy minimální šíře 4 m. Všechny stavby hlavní, mimo staveb rodinných domů, musí být do 20 m od komunikace sloužící pro přístup hasičského záchranného sboru. Stavby rodinných domů musí být do 50 m od komunikace sloužící pro přístup hasičského záchranného sboru.

Projektová dokumentace pro povolení záměru staveb komunikací prokáže, že komunikace splňují svým stavebně technickým provedením zejména únosností, poloměry otáčení a šířkou platné technické normy řešící tuto problematiku a že slepé komunikace umožňují otáčení techniky hasičského záchranného sboru dle platných technických norem řešících tuto problematiku (pozn.: v současné době je to zejména ČSN 73 0833, ČSN 73 0802 a ČSN 73 0804).

Povinnost prokázat, že projektová dokumentace pro umístění a povolení staveb komunikací splňuje technické podmínky požární ochrany staveb podle zvláštního právního předpisu (pozn.: vyhláška č. 157/2024 Sb.) není regulačním plánem dotčena.

Příklad řešení komunikace ve zklidněné obytné zóně:



4.2. Technická infrastruktura

Napojení lokality sítě technické infrastruktury je zobrazeno v grafické části tohoto plánu – B4.

Regulační plán řeší koncepci hlavních páteřních rozvodů v lokalitě a jejich napojení na stávající síť technické infrastruktury obce. Přípojky k jednotlivým pozemkům budou předmětem řešení povolení dokumentace hlavních staveb.

Projektová dokumentace pro povolení záměru staveb technických sítí prokáže, že komunikace splňují svým stavebně technickým provedením zejména dimenzemi a vzájemnými odstupovými vzdálenostmi platné

technické normy řešící tuto problematiku a budou provedeny dle specifikací daných správci sítí, se kterými bude v tomto stupni projekt koordinován. Případné odchylky od tohoto regulačního plánu řešení technické infrastruktury jsou možné pouze pokud nebudou mít negativní vliv na jiné části této dokumentace.

Z hlediska napojení na stávající páteřní infrastrukturu, a i z hlediska možné etapizace výstavby, je řešené území rozděleno na dvě části. Stejně jako u dopravního řešení výše, tvoří hranici těchto částí ulice V Aleji.

Severní část:

Počet domů	33	kapacita území	198 obyvatel (v jednom domě jsou přípustné až dvě obytné jednotky. Počítáno tedy s průměrem 6 obyv./dům)
Spotřeba plynu	$3.2 \times 33 = 105,60 \text{ m}^3/\text{hod}$		
Potřeba vody	$198 \text{ obyv.} \times 180 = 35\,640 \text{ l/den} = 35,64 \text{ m}^3/\text{den} = 0,41 \text{ l/s}$		

Jižní část:

Počet domů	29	kapacita území	174 obyvatel (v jednom domě jsou přípustné až dvě obytné jednotky. Počítáno tedy s průměrem 6 obyv./dům)
Spotřeba plynu	$3.2 \times 29 = 92,80 \text{ m}^3/\text{hod}$		
Potřeba vody	$174 \text{ obyv.} \times 180 = 31\,320 \text{ l/den} = 31,32 \text{ m}^3/\text{den} = 0,36 \text{ l/s}$		

Vodovod

Obě části řešené lokality budou napojeny na příváděcí řad TLT DM 200 Posázavského vodovodu v jeho průběhu pod komunikací V Aleji. Vysazení nových odboček řadu do řešených lokalit bude provedeno v nových šachtách dle podmínek daných správcem sítí.

Rozvod vody v lokalitě bude sloužit i pro požární zásah. Navrhované nové hydranty zakreslené v hlavním výkrese budou nadzemní a budou splňovat požadavky na vodu pro požární zásah. Hydranty na vodovodních řadech budou dle platných technických norem řešících tuto problematiku (poz: v současné době je to zejména ČSN 73 0873). Projektová dokumentace pro umístění a povolení staveb nových vodovodních řadů prokáže dodržení platných technických norem řešících tuto problematiku zejména v oblasti vzdálenosti objektů, vzájemné vzdálenosti hydrantů nových a stávajících a zajištění potřebného tlaku a průtoku. V případě zjištění nevyhovujících parametrů bude navrženo alternativní řešení v souladu s platnými technickými normami (poz: v současné době je to zejména ČSN 73 0873 a ČSN 75 2411).

Kanalizace splašková

Napojení celé lokality na stávající kanalizační stoky je podmíněné realizací nové ČOV- projekt „Psáry – intenzifikace ČOV“.

Napojení severní části lokality na stávající stoku splaškové kanalizace je předpokládáno v ulici V Zahradách v pozici stávající šachty u nového kruhového objezdu. Tato část by měla být odkanalizována gravitačně.

Napojení jižní části lokality je předpokládáno novou trasou kanalizace podél ulice V Aleji, v souběhu se stávajícím vedením VN. Napojení by mělo být do šachty v křižovatce ulic Kutná a V Aleji. V této části řešené lokality se předpokládá částečné využití tlakové kanalizace.

Napojení dešťových svodů ať už ze soukromých nebo veřejných pozemků do stoky splaškové kanalizace není dovoleno.

Kanalizace dešťová – drenáž

Odvodnění zpevněných ploch soukromých pozemků musí být řešeno na vlastních pozemcích.

Dešťové vody ze střech novostaveb RD budou zadržovány v podpovrchových retenčně-akumulačních nádržích na vlastním stavebním pozemku a v maximální možné míře vsakovány nebo zpětně využity. Velikost nádrže se bude odvíjet od velikosti zastavěné plochy na stavebním pozemku. Na každých 10 m² zastavěné plochy pozemku bude připadat min. 0,3 m³ retenčního objemu v podzemní nádrži.

Dešťové vody ze zpevněných ploch veřejných komunikací budou spádováním uličního profilu sváděny do zelených pásů navržených podél komunikace. V těchto pásech bude vedeno drenážní potrubí odvádějící přebytek vsakované vody do systému retenčních objektů. Na tuto drenáž mohou být případně napojeny i uliční vpusti v místech, kde lze předpokládat, že pouhý vsak do zeleně by nebyl dostatečný pro to, aby se zabránilo tvorbě rozsáhlejších kaluží při intenzivnějším úhrnu srážek.

Retenčními objekty pro vsak dešťové vody ze zpevněných ploch komunikací jsou v tomto plánu navržené vsakovací průlehy- viz výše odst. Definice pojmů. Toto řešení bude ještě upřesněno v rámci dokumentace pro povolení záměru.

Příklad řešení vsakovacího průlehu:



Plynovod

bude napojen na stávající potrubí středotlakého plynovodního řadu v ulici Kutná u křížení s ul V Aleji a bude zokruhován.

Rozvody VN, NN

Silnoproudé rozvody elektrické energie (NN) budou v řešené lokalitě vedeny od nové trafostanice (TS). Tato TS bude umístěna v blízkosti stávajícího nadzemního vedení vysokého napětí (VN) procházejícího řešenou lokalitou. Tato nová TS bude napojena na rozvod VN ve stejném místě, v jakém je napojena stávající stožárová TS. Tato stávající TS může být zachována nebo nahrazena novou TS podle požadavku správce sítě (ČEZ Distribuce, a.s.).

Z nové TS budou vedeny podzemní rozvody NN do celé lokality. Kabelové vedení rozvodů bude situováno do pásu zeleně v souběhu s rozvody sdělovacích sítí a veřejného osvětlení.

Vedení VN procházející řešenou lokalitou bude i v sousední ploše (BI) přeložené do nové trasy. Preferovaným řešením přeložky je podzemní vedení kabeláže, možné je však i zachovat nadzemní vedení s přihlédnutím k nezbytnému ochrannému pásmu při umísťování staveb RD a osázení zelení vyšší než 3 m. Řešení přeložky VN i TS bude předmětem samostatného projektu a podmíněnou investicí realizovanou v rámci etapy realizace dopravní a technické infrastruktury. Tento projekt bude vypracován přímo správcem příslušné sítě (ČEZ Dist.).

Rozvody telekomunikační a datové

budou realizovány v souběhu s rozvody NN dle požadavků a specifikací příslušného správce sítí.

5. Podrobné podmínky pro ochranu hodnot, charakteru území a krajinného rázu

5.1. Podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území

Podmínky pro ochranu hodnot a charakteru lokality jsou dány regulačními podmínkami, důrazem kladeným na velikost jednotlivých pozemků, povolenou mírou zastavění, ochranu stávajících dominant a vytvoření nových veřejných prostor. Cílem je vytvořit volnou, vzdušnou zástavbu rodinných domů vesnického charakteru.

Regulace je navržena jak v rovině funkční, tak v rovině prostorové. Návrh omezuje možnosti konkrétního stavebního využití jen do té míry, do jaké je to nutné z urbanistických důvodů. Regulačním plánem jsou vymezeny uliční prostory, které člení území na jednotlivé bloky a zajišťují průchodnost území pro dopravní obsluhu i pěší pohyb. Nezbytná hlavní uliční kostra je zařazena do kategorie veřejně prospěšných staveb (viz. zvl. příloha).

Ve vymezených uličních blocích je navrženo členění na parcely určené k zastavění a doporučené řešení nových objektů. Při vlastním projektu na jednotlivých pozemcích je tedy možno velikost i tvar objektů a jejich umístění na parcelách upravit dle potřeb investora a návrhů projektanta. Zachován musí být pouze přípustný způsob zástavby. Závazné jsou pochopitelně základní regulativy například stavební čáry, stupeň zastavění pozemku, maximálně přípustná výška atd.

5.2. Opatření pro ochranu architektonických a urbanistických hodnot:

- Zachovat **pomník obětem 2. světové války u ulice V Aleji**, ctít pietní charakter jeho okolí.

Pomník je situován ve stromořadí ulice V Aleji, které nebude novou zástavbou dotčeno. Kolem ulice Aleji bude zachován pás zeleně šířky min. 2,5m, ve kterém zůstane zachován i tento pomník.

- Zachovat, příp. z důvodu nezbytné úpravy dopravního řešení přemístit **křížek v křížení ulic Kutná, V Aleji a V Zahradách**.

Kolem pozice stávajícího křížku je navržena zpevněná dlážděná plocha umožňující instalaci městského mobiliáře a také bezpečnější přechod chodců přes toto křížení ulic. Dlážděná plocha kolem křížku zvýší dominantnost tohoto díla.

- Vymezit ulici **V Aleji** vedoucí k hřbitovu primárně pro bezmotorovou dopravu.

Do této ulice není možné přidat žádné další dopravní napojení související s novou výstavbou. Bude sloužit výhradně jako příjezd ke hřbitovu. Za hřbitovem je tato komunikace přehrazena závorou. Jedná se tedy o slepou komunikaci, která bude takto i označena na jejím začátku v křižovatce s ulicí Kutná. Před hřbitovem bude na této komunikaci vybudováno menší odstavné parkoviště pro návštěvy hřbitova s točnou pro otáčení osobních vozidel a vozidel údržby.

- Ctít **venkovský charakter nové výstavby a pietní charakter okolí hřbitova**.

Tento požadavek je splněn regulacemi stanovenými tímto plánem. Zástavba bude tvořena pouze samostatnými rodinnými domy na velkých pozemcích. V bezprostředním okolí hřbitova nebude vznikat žádná další výstavba, pouze je zde uvažováno s pokračováním stávající cyklostezky do prostoru nového zeleného pásu.

5.3. Opatření pro ochranu krajinných hodnot:

- Zachovat zelené pásy se stromořadím podél ulice V Aleji

Stávající alej nebude novou výstavbou dotčena, uliční profil komunikace V Aleji bude šířky minimálně 10m,

lokálně i více pro zachování stromořadí po obou stranách komunikace a lokálně i pro vedení sítí technické infrastruktury.

5.4. Opatření pro vytváření příznivého životního prostředí

- rodinné domy na velkých pozemcích s nízkým procentem zastavení,
- zklidněné komunikace, obytné zóny doplněné městským mobiliářem a stromořadím, zajišťující kultivovaný uliční prostor s předností pěších,
- výsadba lokálního parčíku ve střední části řešeného území u křížení ulic V Aleji a Kutná, prostorově odděleného od ulice Kutná, zajišťující možnost krátkodobé rekreace obyvatel a vybudování dětského hřiště s plochou minimálně 1000 m²,
- vytvoření menších návsi uprostřed každého bloku nové výstavby, jako nového veřejného prostoru s možností setkávání obyvatel,
- navržené retenční objekty vsakovacích průlehů lze dotvořit parkovou úpravou
- vytvoření zeleného pásu kolem nové výstavby osázeného stromy plnící funkci ochranné zeleně ale i rekreační (vedení cyklostezky) s možností pěšího propojení do center nové výstavby (nové návsi)

6. Vymezení veřejně prospěšných staveb a opatření

Rozsah nově vymezených veřejně prospěšných staveb (dále VPS) a opatření (dále VPO) je znázorněn na výkrese B5, který je přílohou tohoto regulačního plánu.

Veřejně prospěšné stavby budou komunikace, vodovodní řady, splašková kanalizace, plynovod, veřejné osvětlení, rozvody NN, telekomunikační vedení a parková zeleň.

Veřejně prospěšnými opatřeními jsou zelené pásy [ZU2] v lokalitách K 06 Za Humny a K 20 Pod Hřbitovem. VPO je i plocha [P] je v řešené lokalitě tvořena stávající obslužnou komunikací ulice V Aleji, která je v současném stavu příjezdovou komunikací z obce ke hřbitovu a v návrhovém stavu územního plánu tvoří koridor pro umístění dopravní stavby nadmístního významu. Na pozemky v těchto plochách se dle ÚP Psáry vztahuje právo na vyvlastnění pozemků pro realizaci VPO a VPS.

7. Stanovení pořadí změn v území (etapizace)

Etapizace výstavby je vyznačena segmenty v grafické části tohoto regulačního plánu- B6 Etapizace.

V tomto plánu je území řešené regulačním plánem rozdělené na tři etapy výstavby A1, A2 a B. Toto rozdělení je dané možnostmi postupné výstavby dopravní a technické infrastruktury, postupné realizace zeleného pásu kolem stavebních parcel a v co největší míře respektuje stávající vlastnickou strukturu dotčených pozemků. Výstavba musí být zahájena etapou A1, ostatní etapy A2, B a případně parcelace na ploše B1 mohou následovat v libovolném pořadí.

Jakékoliv výstavbě musí předcházet realizace příslušné části zeleného pásu zahrnuté do dané etapy a povolení záměru na umístění staveb dopravní a technické infrastruktury a veřejných prostranství v této lokalitě odpovídající rozsahu etap vymezených plánem B6.

Stavby pro bydlení v řešeném území nebudou povolovány do doby, než bude povoleno užívání také následujících staveb dopravní a technické infrastruktury a veřejných prostranství:

- rozšíření čistírny odpadních vod na min. 8 000 EO
- část zeleného pásu K 06 Za Humny a K 20 ležící ve stejné části etapizace jako povolované stavby (viz výkres B6)

Výše uvedenou podmínkou není dotčena podmínka, že stavby pro bydlení v řešeném území nebudou povolovány do doby, než bude možno tyto stavby připojit na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu v minimálním rozsahu: veřejná komunikace, veřejný vodovodní a kanalizační řad.

8. Vymezení záměrů, pro které je uzavření plánovací smlouvy podmínkou pro rozhodování

Povolení záměru vybudování veřejné dopravní a technické infrastruktury a veřejných prostranství na plochách vymezených tímto regulačním plánem jako plochy VPO a VPS je podmíněné uzavřením **plánovací smlouvy** mezi obcí Psáry a vlastníky pozemků, na nichž je daná etapa záměru řešená. Předmětem smlouvy budou jak podmínky pro výstavbu dopravní a technické infrastruktury a veřejných prostor a jejich předání do vlastnictví obci. Vybudování příslušné části zeleného pásu dle podmínek etapizace výstavby. Dohoda o směně pozemků v rámci nové parcelace území.

Lhůta pro uzavření plánovací smlouvy je stanovena do _____._____._____. (bude doplněno po vydání regulačního plánu zastupitelstvem obce - 4 roky od účinnosti regulačního plánu)