

**Regulační plán RP4
Okrouhlo východ -
-LOKALITA Z4 -
NÁVRH**

MTPROJEKT
PROJEKČNÍ KANCELÁŘ NERATOVICE

26.6.2024

Regulační plán RP4 Okrouhlo východ - zastavitelná plocha Z4 – NÁVRH

Objednatel:

RD Okrouhlo s.r.o.

Zimova 1018/8, Kamýk, 142 00 Praha 4

IČO: 19665784

Zhotovitel:

Ing. arch. Barbora Hnátová

Dis. Martin Veleman

Zodpovědný projektant:

Ing. arch. Eva Ježdíková

ČKA - 04926

-autorizace se všeobecnou působností

Obsah

A	Textová část návrhu regulačního plánu:	3
1.	VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ	3
2.	VYMEZENÍ POZEMKŮ A JEJICH VYUŽITÍ.....	3
3.	UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB	5
4.	OCHRANA A ROZVOJ HODNOT ÚZEMÍ	6
5.	ŘEŠENÍ VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY	7
6.	POŽADAVKY NA VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY A NA VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ	7
7.	POŽADAVKY NA ASANACE	7
8.	DALŠÍ POŽADAVKY, VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚZEMNĚ ANALYTICKÝCH PODKLADŮ A ZE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ (NAPŘ. POŽADAVKY NA OCHRANU VEŘEJNÉHO ZDRAVÍ, CIVILNÍ OCHRANY, OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU, OCHRANY LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN, GEOLOGICKÉ STAVBY ÚZEMÍ, OCHRANY PŘED POVODNĚMI A JINÝMI RIZIKOVÝMI PŘÍRODNÍMI JEVMY)	8
9.	VÝČET DRUHŮ ÚZEMNÍHO ROZHODNUTÍ, KTERÉ REGULAČNÍ PLÁN NAHRADÍ	8
10.	POŽADAVKY ZE ZÁVĚRU ZJIŠŤOVACÍHO ŘÍZENÍ VČETNĚ URČENÍ DALŠÍHO POSTUPU, POKUD SE POSTUPY POSUZOVÁNÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ A POŘIZOVÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU SPOJUJÍ	8
11.	POŽADAVKY NA PLÁNOVACÍ SMLOUVU A DOHODU O PARCELACI.....	9
12.	OBSAH NÁVRHU REGULAČNÍHO PLÁNU	9

A Textová část návrhu regulačního plánu:

1. VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Území, řešené regulačním plánem, leží na východním okraji sídla Okrouhlo. Dle Územního plánu je území zařazeno do ploch B-bydlení. Vymezené území o rozloze 0,95 ha, řešené regulačním plánem (plocha, ve které je vydání regulačního plánu podmínkou pro rozhodování o změnách jejího využití), je graficky vyznačeno ve výkresu č. 1 ÚP Okrouhla – Výkres základního členění území:



Řešená plocha – dle ÚP Okrouhla část zastavitelné plochy Z4 je ze severozápadní strany vymezena zastavěným obytným územím sídla Okrouhlo, na které přímo navazuje.

2. VYMEZENÍ POZEMKŮ A JEJICH VYUŽITÍ

Regulační plán řeší 1 základní typ plochy: zastavitelné plochy funkčně zařazené do **území B – bydlení**. Veřejné prostory se společenským a kompozičním významem jsou vymezeny jako plochy veřejných prostranství.

Regulační plán člení řešené území na 7 stavebních pozemků, které jsou z jihu plochy R4 dopravně obsluhné z veřejného prostranství š. 8m.

Na západním okraji plochy se nachází ochranné pásmo lesa v š.30m, je zde vyznačena nezastavitelná část stavebního pozemku. Na základě požadavku obce Okrouhlo je v ochranném pásmu situováno dopravní napojení v š. 3,5m pro případný zásah IZS a vozidla obsluhy lesních pozemků.

B Plochy bydlení

Hlavní využití

- bydlení v rodinných domech samostatně stojících (izolovaných)
- oplocené zahrady s funkcí okrasnou, rekreační nebo užitkovou
- veřejná prostranství včetně pozemních komunikací, pěších a cyklistických cest a ploch veřejné zeleně, s prvky drobné architektury a mobiliáře

F.1.1.2 Přípustné využití

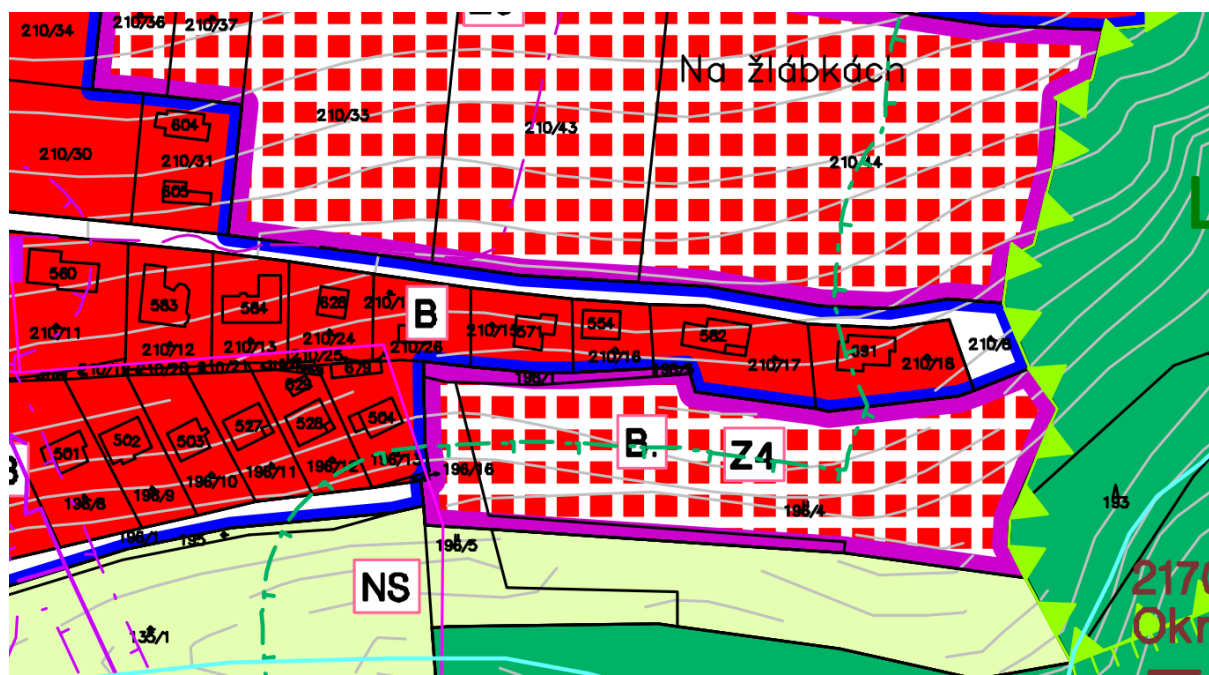
- a) drobné občanské vybavení
- b) sezónní nájemní ubytování
- c) zemědělská a živočišná malovýroba (stávající i obnovené rodinné farmy) v historickém jádru Okrouhla
- d) drobná nerušící výroba
- e) garáže a odstavná místa související se zástavbou na pozemku
- f) drobné vodní plochy
- g) nezbytná související technická vybavenost
- h) bydlení ve stávajících dvojdomech
- i) stávající stavby pro rodinnou rekreaci
- j) rekonstrukce staveb pro rodinnou rekreaci na stavby pro bydlení

F.1.1.3 Podmíněně přípustné využití

- a) přípustná zařízení, vybavení a služby jsou lokálního významu a jsou umístěny společně na parcele se stavbou pro bydlení, anebo jsou její stavební součástí
- b) chovatelství a pěstitelství bude určeno zejména pro vlastní potřebu a nebude obtěžovat okolí hlukem, prašností a zápachem
- c) provozovny živností mohou být umístovány v rodinném domě nebo v samostatných jednoduchých stavbách, nepřesahujících velikost rodinného domu
- d) odstavování vozidel zákazníků bude zajištěno v rámci vlastního pozemku

F.1.1.4 Nepřípustné využití

- a) veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují nad přípustnou mez limity uvedené v příslušných předpisech, a stavby a činnosti vyvolávající zvýšené nároky na dopravní obsluhu
- b) novostavby bytových domů
- c) novostavby řadových rodinných domů
- d) veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

VÝSEK Z HLAVNÍHO VÝKRESU ÚP OKROUHLO změna č. 1 – 06/2023:

3. UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB

Navrhovaná struktura zástavby navazuje jak na plochy zastavěného území, tak na přírodní a krajinné zázemí. Navržená zástavba se skládá z izolovaných staveb umístěných ve vrstevnicové linii s ohledem na světovou orientaci, terénní poměry a tím spojený výhled do krajiny a využití stavebního pozemku je zástavba situována ve druhé polovině hloubky stavebního pozemku.

Regulační plán stanovuje podrobné regulativy prostorového uspořádání území:

- **Uliční čára** – hranici mezi veřejným prostranstvím a stavebním pozemkem bude tvořit oplocení s vjezdem a vstupem na stavební pozemek
- **Oplocení**
 - o **Uliční oplocení** – (umístění na rozhraní s veřejným prostranstvím)
 - vzhled oplocení navazuje na stávající zástavbu – nízké oplocení s podezdívkou a sloupky s poloprůhlednou výplní, výška max. 1,6m
 - výška podezdívky 500mm – tj. max. 35% celkové výšky oplocení
 - je maximální přípustná délka úseku plného oplocení (pevné zdi) 50% celkové délky uličního oplocení pozemku
 - o **Oplocení na vzájemných hranicích pozemků**
 - Pletivo na ocelových sloupcích, případně využití uličního oplocení
 - nelze umisťovat souvislé plné oplocení (pevné zdi)
- **Stavební čára** - pro pozemky č.1-6. je stavební čára stanovena na 18m, pro pozemek č.7 je stavební čára 9m. Vedlejší stavby mohou být umisťována před stavební čáru
- **Tvarové řešení staveb** – stavba hlavní – šikmá střešní konstrukce, tvarově jednoduchý půdorys, stavby vedlejší bez požadavku na tvar střešní kce, tvarově jednoduchý půdorys
- **Max. zastavěná plocha 1 objektem** – max. zastavěná plocha hlavní stavbou je stanovena na 150m², vedlejší stavbou max. 80m²
- **Výškové uspořádání staveb** – 1PP + 2NP (plnohodnotné 2.NP nebo obytné podkroví), max. výška staveb (hřebene střechy) je regulovaná max. nadmořskou výškou v závislosti na č. pozemku:

Označení pozemku	Max. výška hřebene střechy (m.n.m)
1.	334,4
2.	334,1
3.	333,7
4.	333,7
5.	333,7
6.	333,7
7.	333,7

- **Koeficient zastavění pozemku** – max. 30%
- **Koeficient zeleně** - min. 50%
- **Nezastavitelná část pozemků** je graficky znázorněna v grafické části RP – Hlavní výkres

4. OCHRANA A ROZVOJ HODNOT ÚZEMÍ

V řešeném území je respektováno hledisko krajinného rázu, jedná se o pohledově exponovanou lokalitu - hmotové, výškové a tvarové řešení staveb se uplatňuje zejména směrem od jihu (protilehlý svah) – regulační plán prokazuje návrh hmotového řešení lokality 3d modelem – náhledy z protilehlého svahu.

DOTČENÍ PRVKŮ ÚSES A ZÁJMŮ OCHRANY PŘÍRODY A KRAJINY

Při řešení regulačního plánu nebudou dotčeny prvky ÚSES.

Pro výsadbu nových stromů na jižní části řešeného území (podél navržené komunikace) budou použity stromy domácího druhu, to základního druhu, nikoli kultivary

OCHRANA ZPF

Součástí řešení RP4 je vyhodnocení záborů ZPF (ve smyslu zásad ochrany ZPF, uvedených v ustanovení § 4 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, a ust. § 3 a 4 vyhlášky č. 13/1994 Sb.) Zábory ZPF stavebních pozemků budou řešeny ve stupni DSP pro jednotlivé RD separátně.

- Výpočet pro vynětí pozemků ze ZPF pro veřejné prostranství na č.parc.196/4, 196/5, 196/16 a 196/1:

BPEJ 2.26.41 (č.parc. 196/4, 196/5 a 196/16)

třída ochrany IV (koeficient 3),

základní cena pozemků dle BPEJ- 6,03Kč/m²

Celková plocha veřejného prostranství – 1515 m²

Výpočet: 1515 x 6,03 x 3 = 27 407,-

OCHRANA PUPFL

Při řešení regulačního plánu nebudou dotčeny pozemky plnící funkci lesa. Značná část řešeného území leží ve vzdálenosti do 50 m od okraje pozemků PUPFL. Regulačním plánem je sníženo ochranné pásmo lesa na 30m od okraje pozemků PUPFL. Mezi pozemkem pro výstavbu RD č. 7 a hranicí pozemku

PUPFL je umístěna plocha zeleně, která nesmí být oplocena a musí zůstat průstupná. Jediné oplocení je dovoleno na hranici s pozemkem pro výstavbu RD č. 7.

OCHRANA OVZDUŠÍ

Regulačním plánem nejsou dotčeny zájmy ochrany ovzduší. V řešeném území neumožní stanovené podmínky využití ploch zhoršení stávajících kvalitativních hodnot ovzduší.

5. ŘEŠENÍ VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

ŘEŠENÍ DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

Dopravní obslužnost stavebních pozemků je navržena místní komunikací skupiny D – komunikace se smíšeným provozem - D1 – obytná zóna. Navrhovaná komunikace je napojena prodloužením stávající MK na pozemku č.parc. 196/1. Šířkové uspořádání obousměrné komunikace s obratištěm obsahuje jízdní pruhy s výhybnami, které tvoří parkovací zálivy, zeleň a vjezdy na stavební pozemky. Za napojením na stávající komunikaci bude podélný profil klesající ve sklonu max. 12%, v úrovni pozemku č.1 bude délka komunikace vedena souběžně s vrstevnicí, jedná se tedy o profil zářezu do terénu s min. podélným profilem.

ŘEŠENÍ TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

Území řešení RP4 bude odkanalizováno do stokové sítě obecní kanalizace, zásobování pitnou vodou bude řešeno prodloužením veřejného vodovodního řádu. Zásobování elektrickou energií bude řešeno novým připojením lokality.

6. POŽADAVKY NA VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY A NA VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ

6.1 ZÁSOBOVÁNÍ VODOU A ODKANALIZOVÁNÍ ÚZEMÍ :

- trasy vodovodních a kanalizačních řadů jsou zakresleny ve výkresové části –B.2 – výkres veřejně prospěšných staveb

6.2 ZÁSOBOVÁNÍ ELEKTRICKOU ENERGIÍ :

- nová trasa kabelového vedení je za zakreslena ve výkresové části B.2 – výkres veřejně prospěšných staveb

6.3 POZEMNÍ KOMUNIKACE A VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ (PLOCHY PRO DOPRAVU):

- řešené území bude dopravně napojeno prodloužením stávající komunikace na pozemku č.parc. 196/1. Komunikace bude obousměrná s obratištěm. Za obratištěm je navržena zpevněná komunikace š. 3,5 m určená pro zásah IZS – napojení na pozemky lesní plochy

6.4 JAKO OPATŘENÍ VE VEŘEJNÉM ZÁJMU BUDOU VYMEZENY TYTO PRVKY V ÚZEMÍ :

- v řešeném území nejsou určené plochy pro významnou veřejnou, rekreační a pobytovou zeleň

7. POŽADAVKY NA ASANACE

Požadavky na plošné asanační zásahy se v řešeném území nevyskytují.

8. DALŠÍ POŽADAVKY, VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚZEMNĚ ANALYTICKÝCH PODKLADŮ A ZE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ (NAPŘ. POŽADAVKY NA OCHRANU VEŘEJNÉHO ZDRAVÍ, CIVILNÍ OCHRANY, OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU, OCHRANY LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN, GEOLOGICKÉ STAVBY ÚZEMÍ, OCHRANY PŘED POVODNĚMI A JINÝMI RIZIKOVÝMI PŘÍRODNÍMI JEVY)

Celé řešené území je situováno v ochranném pásmu radiolokačního zařízení Ministerstva obrany.

Řešením regulačního plánu nebudou dotčeny zájmy obrany státu, civilní obrany a ložiska nerostných surovin.

Pro řešené území regulačním plánem platí požadavky ochrany obyvatel a požární ochrany vyplývající z § 21 vyhlášky č.380/2002 Sb.

Regulační plán plní požadavky na parametry přístupových komunikací k objektům a zástavbám podle jejich charakteru požárního zabezpečení, vyplývajícího z požadavků ČSN o požární bezpečnosti staveb, řešení zásobování požární vodou dle ČSN 73 0873, vztahující se k navrhované zástavbě, požadavek na splnění § 41 odst. 1 písm. b) vyhlášky č. 246/2001 Sb. (řešení příjezdových komunikací, popřípadě nástupních ploch pro požární techniku, zajištění potřebného množství požární vody, popřípadě jiné hasební látky).

9. VÝČET DRUHŮ ÚZEMNÍHO ROZHODNUTÍ, KTERÉ REGULAČNÍ PLÁN NAHRADÍ

Vydaný regulační plán nahradí v řešené lokalitě tato územní rozhodnutí:

- územní rozhodnutí o dělení nebo scelování pozemků pro určení parcelace území dle § 82 zákona č. 183/2006 Sb.
- územní rozhodnutí umístění staveb nebo zařízení veřejné dopravní (komunikace) a technické infrastruktury (VO, kanalizace, vodovod, vedení elektro)
 - SO01 – Komunikace a zpevněné plochy
 - SO02 – Splašková kanalizace
 - SO03 – Vodovod
 - SO04 – Rozvody silnoprůdu NN
 - SO05 – Rozvody veřejného osvětlení

10. POŽADAVKY ZE ZÁVĚRU ZJIŠŤOVACÍHO ŘÍZENÍ VČETNĚ URČENÍ DALŠÍHO POSTUPU, POKUD SE POSTUPY POSUZOVÁNÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ A POŘIZOVÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU SPOJUJÍ

Řešení regulačního plánu nebude mít negativní vliv na životní prostředí, řešení nevyvolává potřebu zpracování vyhodnocení z hlediska vlivů na životní prostředí.

Území řešené regulačním plánem nezasahuje do Evropsky významných lokalit nebo ptačích oblastí.

11. POŽADAVKY NA PLÁNOVACÍ SMLOUVU A DOHODU O PARCELACI

Součástí regulačního plánu je návrh plánovací smlouvy na výstavbu dopravní a technické infrastruktury a na vybudování veřejných prostranství, která zavazuje investory v lokalitě provést jejich realizaci současně s výstavbou technické infrastruktury.

12. OBSAH NÁVRHU REGULAČNÍHO PLÁNU

OBSAH GRAFICKÉ ČÁSTI NÁVRHU REGULAČNÍHO PLÁNU:

- B.1 Hlavní výkres M 1:500
- B.2 Výkres veřejně prospěšných staveb M 1:1000
- B.3 Výkres – řez pozemky