

REGULAČNÍ PLÁN

MÍSTNÍ ČÁSTI

LHOTA u Dolních Břežan
LOKALITY „LHOTA JIH“

OBCE

DOLNÍ BŘEŽANY

Textová část

V Praze - březen r. 2011

č.paré:

Obsah:

| | |
|---------------------------|---|
| Identifikační údaje | 3 |
|---------------------------|---|

I. Obsah regulačního plánu

| | |
|---|----|
| a) vymezení řešené plochy | 4 |
| b) podmínky pro vymezení a využití pozemků | 4 |
| c) podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury | 4 |
| d) podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území | 8 |
| e) podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí | 9 |
| f) podmínky pro ochranu veřejného zdraví | 10 |
| 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 a stavbám vyvlastnit, s uvedením katastrálních území a parcelních čísel | 10 |
| h) vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením katastrálních území a parcelních čísel | 11 |
| i) výčet územních rozhodnutí, která regulační plán nahrazuje | 11 |
| j) údaje o počtu listů regulačního plánu a počtu výkresů grafické části | 12 |
| k) druh a účel umísťovaných staveb | 12 |
| l) podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb, které nejsou zahrnuty do staveb veřejné infrastruktury, včetně podmínek ochrany navrženého charakteru území | 12 |
| m) podmínky pro napojení staveb na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu | 13 |
| n) podmínky pro změny staveb a změny vlivu staveb na využití území | 14 |
| o) podmínky pro vymezená ochranná pásma | 15 |
| p) podmínky pro vymezení a využití pozemků územního systému ekologické stability | 15 |
| r) stanovení pořadí změn v území (etapizaci) | 15 |
| s) vymezení staveb nezpůsobilých pro zkrácené stavební řízení podle § 117 odst. 1 stavebního zákona... | 16 |

Grafická část regulačního plánu :

1. hlavní výkres 1: 1000 – č.přílohy 1
2. výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací 1 : 2880 (1000) – **není zpracován**

II. Obsah odůvodnění regulačního plánu

| | |
|---|----|
| a) údaje o způsobu pořízení regulačního plánu | 16 |
| b) vyhodnocení koordinace využívání řešené plochy z hlediska širších územních vztahů, včetně souladu s územním plánem | 16 |
| c) údaje o splnění zadání regulačního plánu | 17 |
| d) komplexní zdůvodnění řešení, včetně zdůvodnění navržené urbanistické koncepce | 18 |
| e) informace o výsledcích posuzování vlivu na životní prostředí, byl-li RP posuzován | 18 |
| f) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa | 18 |
| g) vyhodnocení souladu se stavebním zákonem, obecnými požadavky na využívání území | 19 |
| h) vyhodnocení souladu se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů a s ochranou práv a právem chráněných zájmů dotčených osob (samostatná příloha). | |

Grafická část odůvodnění regulačního plánu :

3. koordinační výkres 1: 1000 – č. přílohy 3
4. výkres předpokládaných záborů půdního fondu 1: 1000 \ č. přílohy 4
5. výkres širších vztahů 1:5000 – č. přílohy 5

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

| | |
|--|--|
| <i>Název zakázky:</i> | Regulační plán lokality „Lhota jih“ místní části Lhota obce Dolní Břežany |
| <i>Místo:</i> | Lhota u Dolních Břežan |
| <i>Dotčené pozemky:</i> | parc.č. KN: 157/2, 158/1, 158/4, 158/5, 159/1 část. |
| <i>Katastrální území:</i> | 628808, Lhota u Dolních Břežan |
| <i>Pořizovatel:</i> | Obecní úřad Dolní Břežany, 5. května 78, 252 41 Dolní Břežany v zastoupení: Ing. Věslav Michalik, CSc., starosta |
| <i>Žadatel:</i> | Jiří Rynda U Statků 9, Lhota, 252 41 Dolní Břežany |
| <i>Projektant návrhu RP:</i> | Ing.arch.Libor Kodl, kancelář: Perucká 1, 125 00 Praha 2 tel/fax 224256922, 724130433 IČO 148 94 505 DIČ 002 – 511118187 e-mail: kodlib@razdva.cz |
| <i>Projektant části inženýrské stavby:</i> | ISP - Ing. Jiří Jodl, inženýring, stavby, projekce Ořech 225, 252 25 p. Jinočany |
| <i>Plocha řešeného území:</i> | 1,9723 ha |
| <i>Počet navrhovaných RD:</i> | 16 |
| <i>Datum:</i> | 03/2011 |

I. OBSAH REGULAČNÍHO PLÁNU

a) VYMEZENÍ ŘEŠENÉ PLOCHY:

Řešené území je rámcově vymezeno územním plánem (ÚP), resp.změnou č.1 územního plánu Dolních Břežan. Jedná se o lokalitu „Lhota jih“ (Z 21), která je platným ÚP zařazena do funkční plochy B/1 – bydlení v rodinných domech 1. Toto území je tvoří parcelní čísla KN: 157/2, 158/1, 158/4, 158/5, 158/6 a část parc.č.159/1. Řešené území (ŘÚ) má velikost dle údajů KN 19723 m² a navrhuje se rozdělit na 16 pozemků rodinných domů, komunikace, tj. zklidněnou vozovku, chodníky, parking a zelené pruhy mezi vozovkou a plotem RD. Zbývající plochy budou využity jako plochy veřejné izolační zeleně, jehož součástí bude i dětské hřiště. Prostor pro umístění sběrných kontejnerů na sklo, papír a plasty je vymezen mimo řešené území u přečerpávací jímky na kanalizaci na parc.č. 369 – ostatní plocha, která je ve vlastnictví Obce Dolní Břežany. Vymezený prostor je mimo těleso nově provedené vozovky ze zámkové dlažby.

Majetkové vztahy a nové číslování parcel bude upraveno katastrálním úřadem a registrováno na základě následně provedeného geometrického plánu.

Zástavba bude probíhat „na zelené louce“ v zastavitelné části Lhoty na dnešní orné půdě. Výstavbou tedy bude odnímána zemědělská půda, převážně ve III. tř. ochrany. Plocha řešeného území leží v mírně svažitém terénu.

b) PODMÍNKY PRO VYMEZENÍ A VYUŽITÍ POZEMKŮ

Řešená plocha byla platným územním plánem vymezena jako plocha (rozvojová lokalita), ve kterých je pořízení a vydání regulačního plánu podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití:

Hlavní funkční plochou vymezenou tímto regulačním plánem (RP) je čistě obytné území. K této ploše jsou RP vymezeny dopravní plochy, tj. obytná komunikace a chodníky a plochy přírodní a izolační zeleně, oddělující obytnou zónu od komunikací a zemědělských ploch.

c) PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

1. Kanalizace:

1.1 - Dešťová kanalizace:

Odvádění dešťových srážkových vod bude řešeno z části svedením dešťových vod v prodloužení ulice V Klínku protispádem do nově navrhované dešťové kanalizace a následně zaústěním do stávající dešťové kanalizace v ulici V Ouzkém, a to v její dolní části.

Druhá větev dešťové kanalizace bude vedena v zelených plochách v ulici K Lesní školce, bude vyústěna do stejné stávající dešťové kanalizace v ulici V Ouzkém.

Tato dešťová odpadní voda bude svedena do místní vodoteče přes stávající výústní objekt.

Odvodnění pláně komunikace bude řešeno zaústěním nově navrženými uličními vpustmi a navrhované drenáže do nově navrhované dešťové kanalizace. Dešťová odpadní voda z komunikací bude navíc částečně vsakována do polopropustného povrchu vozovky a do přilehlých zelených

pruhů. Dešťové vody z pozemků RD budou v maximální míře řešeny retencí na vlastních pozemcích. Za tím účelem se navrhuje u každého pozemku provést podzemní nádrž o min. objemu 4 m³ na zachycení srážkových vod ze střechy a využívanou k zálivce, příp. jako užitkovou vodu pro domácnost, pro některé níže položené parcely (158/22, 158/21, 158/20, 158/19 a 158/18) jsou navrženy přepady ze vsakovacích jám, a to s ohledem na vysokou hladinu spodní vody v lokalitě. Dimenze přepadů bude DN50, materiál PVC o SN8 o průtočné kapacitě 1,0 l/s.

Trasa potrubí dešťové kanalizace, se navrhuje v provedení a dimenzi z PVC o min. SN8 - DN250.

Revizní šachty na hlavní stoce budou zhotoveny jako prefabrikované železobetonové kruhové o vnitřní světlosti 1000mm s prefabrikovaným železobetonovým dnem se žlábkem, poklop určený pro pojezd vozidly (únosnost do 40-ti tun) o profilu 600mm bude osazen do přechodového konusového kusu 1000/600mm, vyrovnání bude provedeno rektifikačním kroužkem o profilu 600mm. Revizní šachty na pozemcích (pro bezpečnostní přelivy) budou zhotoveny jako plastové kruhové s obetonováním o vnitřní světlosti 600mm, poklop plastový kruhový o profilu 600mm určený pro zatížení do 10-ti tun, v případě pojezdu vozidla bude poklop řešen s únosností do 40-ti tun.

Uliční vpusti budou osazeny běžného typu s litinovou mříží, osazeny košem pro zachycení splavenin a zaústěny do systému dešťové kanalizace potrubím PVC DN200 o SN8.

Podél potrubí dešťové kanalizace bude uloženo flexibilní potrubí DN100 se zaústěním do jednotlivých revizních šachet dešťové kanalizace, toto potrubí bude mít funkci záchytné drenáže pro odvedení spodní vody, s funkcí ochrany celého území před prosakující vodou.

1.2 - Splašková kanalizace:

V převážné části sídel Dolní Břežany a Lhota je vybudována splašková kanalizace. Splaškové vody jsou svedeny ve Lhotě do čistírny odpadních vod na západním okraji sídla. Před zahájením vypouštění odpadních vod z lokality bude vystrojena druhá linka této ČOV.

Oddílná splašková kanalizace bude provedena jako gravitační. Pro pozemky č. 5, 7, 9, 15 je již provedena vodovodní a kanalizační přípojka do řadu v ul. V Ouzkém, obdobně budou doplněny přípojky z pozemků č., 6 a 16.

Nové přípojky do nové stoky splaškové kanalizace budou provedeny u č. 1, 3, v ul. K Lesní školce (zaústěno do stávající stoky v ulici V Ouzkém a dále na čerpací stanici splašků), a obdobně u č. 2, 4, 8, 10, 11, 12, 13 a 14, tato stoka bude svedena do stávající gravitační splaškové kanalizace v ulici V Klínku.

Kanalizace gravitační je navržena v provedení PVC a dimenzi DN 200 a DN 300, doplněná revizními betonovými, osazené na výškových a směrových lomových bodech ve vzdálenosti max. do 50 m.

Součástí výstavby stoky budou i veřejné části přípojek, ukončené na pozemcích určených k výstavbě RD a to revizními šachtami.

Revizní šachty na hlavní stoce budou zhotoveny jako prefabrikované železobetonové kruhové o vnitřní světlosti 1000mm s prefabrikovaným železobetonovým dnem se žlábkem, poklop určený pro pojezd vozidly (únosnost do 40-ti tun) o profilu 600mm bude osazen do přechodového konusového kusu 1000/600mm, vyrovnání bude provedeno rektifikačním kroužkem o profilu 600mm. Revizní šachty na pozemcích budou zhotoveny o profilu 600mm železobetonové prefabrikované, případně plastové s obetonováním, poklop železobetonový kruhový o profilu

600mm určený pro zatížení do 10-ti tun, v případě pojezdu vozidly bude poklop řešen s únosností do 40-ti tun.

Kanalizace bude provedena v souladu s ČSN 73 6760 a 73 6701. Před zásypem bude provedena zkouška její vodotěsnosti.

Během realizace stavby splaškové kanalizace musí být stavba prováděna tak, aby bylo zamezeno přítoku balastních vod do stávajícího systému splaškové kanalizace.

2. Vodovod:

Vodovodní síť v obci je zásobována ze systému hl. m. Prahy, a to z vodojemu Jesenice.

Zásobování pitnou vodou bude provedeno napojením lokality na stávající vodovodní řad PE DN 90, v křižovatce ulic V Ouzkém a K Lesní školce, dále pak zaokruhováním řadem mezi ulicí V Ouzkém a ulicí V Klínku.

Trouby budou ukládány do pískového lože tl.100 mm a obsypány pískem 250 mm nad horní líc trubek. K potrubí bude uložen identifikační vodič a výstražná fólie.

Řady A a B budou provedeny z materiálu o dimenzi PE 110 o celkové délce 213,0m. Z řadu B bude proveden řad B1 z materiálu o dimenzi PE 90 o celkové délce 45,2m.

Napojení jednotlivých RD na vodovodní řad je navrženo přes vodovodní přípojky ukončené ve vodoměrných šachtách na pozemcích vymezených pro budoucí umístění staveb RD.

Na vodovodním řadu budou osazeny tři x hydranty H80, a to jeden podzemní a dva nadzemního typu s předsazeným šoupětem. Nadzemní hydrant bude osazen mimo vozovku, do chodníků či do zelených pásů. V zelených pásích bude na terénu hydrant obetonován deskou z B 20 o rozměrech 500x500x250 mm.

V místě napojení na stávající síť, tj. na dvou místech, bude osazeno šoupě. Po provedení tlakových zkoušek, budou provedeny vodovodní přípojky IPE 32, které budou ukončené cca 1 m za hranicí pozemku. Zde bude v režii stavebníka (kromě vodoměru) osazena kompletní vodoměrná šachta a dále domovní přípojka, která bude ukončená 1m před objektem RD, kde bude napojena na vnitřní rozvod vody podle zdravotnické části projektu RD.

Hloubka domovní části vodovodní přípojky bude provedena podle projektu osazení RD do terénu, doporučuji min. krytí potrubí 120 cm. Spoj stávající vodovodní přípojky na navrhovanou bude proveden nerozebíratelnou spojkou HAWLE typ číslo 6300 a 6320. Při provedení přípojky bude provedena tlaková zkouška před záhozem potrubí, před osazením vodoměru zaměření trasy přípojky.

Pro provedení a provoz přípojky je závazná ČSN 75 5411 vodovodní přípojky.

Po ukončení stavby bude zaměřeno skutečné provedení stavby.

Řešení vodního hospodářství bylo konzultováno s ing. Jiřím Jodlem (tel.257961295), zpracovatelem schválené dokumentace pro stavební povolení sousední lokality, která je momentálně ve výstavbě.

3. Plyn

V současné době není do Lhoty zemní plyn zaveden, i když je plynofikace možná. Regulační plán nepočítá s plynofikací lokality.

4. Elektrická energie

Elektrifikaci území zajišťuje od r. 1992 skupina ČEZ a.s., která se v r. 2003 spojila s distribučními společnostmi a takto v dnešní podobě kompletně zabezpečuje vlastní zásobování el. energií. Podle zákona č.458/2000 Sb., zajišťuje úpravy přenosové sítě jeho vlastníkem tj. ČEZ a.s.,. Rovněž provedení nového rozvodného zařízení k přenosu elektřiny zajišťuje ČEZ a.s. Pro řešení území provádí zásobování ČEZ Distribuce a.s. Skupina ČEZ zajišťuje výběrové řízení na projektanta, dodavatele a vlastní odběr, včetně řešení koncepce zásobování oblasti. Systém distribučního schématu nepočítá s umístěním nové trafostanice. Pro RP se tedy určují koridory napájecích tras NN, napojené zasmyčkováním na stávající rozvody, které budou navrženy v rámci projektové přípravy elektrifikace lokality.

K tomu je nutné uzavřít smlouvy o smlouvě budoucí s ČEZ a.s., kde na základě těchto oboustranně podepsaných smluv budou zahájeny projektové práce na nová zařízení.

Nově realizované rozvody nízkého napětí a VN v zastavěné části budou prováděny jako kabelové. Napájecí kabely budou ukončeny v přípojkových elektroměrových skříních typu SS 100, SS 200, umístěných v oplocení pozemků pro výstavbu rodinných domků. Skříně SS 100, resp. SS 200, ER budou připojovány smyčkováním. V elektroměrových rozváděčích budou osazeny hlavní jističe s charakteristikou typu B podle ČSN 60898 (354170). Počítá se se standardním osazením hl.domovního jističe 3 x 32 A. Měrný finanční podíl žadatele bude v tomto případě činit dle vyhl. energetického regulačního úřadu č. 51/2006 Sb., $500\text{Kč} \times 32\text{A} = 16\ 000\ \text{Kč}$.

Trasy rozvodů budou vedeny po veřejně přístupných komunikacích. Prostorové uspořádání kabelů bude vyhovovat požadavkům ČSN 73 60 05 a předpisům souvisejícím. Pro nové kabely bude navržena trasa 70 cm od oplocení v zelených pásech. Uzemnění přípojkových skříní bude provedeno FeZn páskem uloženým ve výkopu společně s kabelem. Na konci ulic budou umístěny rozpojovací skříně SR s následným propojením do stávajícího zařízení NN.

Bude využito úsporných systémů vytápění a ohřevu TUV s využitím obnovitelných zdrojů s možností dotací z programu Zelená energie.

Příklad: Pro napájení tepelného čerpadla, elektrokotle a oběhových čerpadel je nutno přivést k nadřazenému rozvaděči tepelného čerpadla samostatný třífázový přívod (3 x 400V/50Hz) s jištěním pro max. příkon elektrokotle 12 kW a oběhových čerpadel (1 x 230V/50Hz) s max. příkonem 0,4 kW. Pro připojení elektrické vložky ohřivače TUV je nutno přivést samostatný třífázový přívod (400V/50Hz) s jištěním pro příkon 6 kW,.

Pro připojení elektrických topných vložek v koupelnách a v místnosti s bazénovou filtrací v je nutné přivést elektrický přívod 230V s jištěním pro příkon 400W

Řešeným územím probíhá vrchní vedení 22 kV. Návrh zástavby je proveden tak, aby ochranné pásmo VN nezasahovalo do zástavby RD. Vzhledem k návrhu sousední lokality je nutné upravit vedení VN podle vyjádření ČEZ. Výstavba rodinných domků bude respektovat ochranná pásma venkovního vedení ve smyslu zákona č. 222/1994 Sb. (Energetický zákon).

5. Slaboproud

Stávající satelitní digitální ATÚ kapacitně zajišťuje veškeré požadavky. Oblast je v signálovém pokrytí radiotelefonu. V hlavních nových trasách budou spolu s metalickými rozvody vedeny i chráničky pro optické kabely, rovněž se předpokládá vedení kabelu O2.

Pro RP se podmínky stanovené ÚP nemění. V řešeném území je rezerva pro uložení datové a telefonní sítě.

6. Veřejné osvětlení

VO je v obci zavedeno a zajištěno soustavou svítidel se silovým rozvodem NN.

Zařízení je napájeno jedním zapínacím bodem, který je umístěn na ZB Modřínová.

Komunikace řešeného území budou osvětleny výbojkovými svítidly ve vzdálenostech cca do 40m. Osvětlenost komunikací je navržena podle předpokládané nízké intenzity provozu na průměrnou hodnotu jasů vozovky $0,12\text{cd/m}^2$, což odpovídá průměrné intenzitě osvětlenosti 2,2 lx. Svítidla budou napájena ze stávajícího rozvodu. Rozvody budou kabelové, kabely budou uloženy v zemi v kabelovém loži se zákrytem cihlou, betonovou dlaždicí nebo plastovou deskou, vozovky budou podcházeny v chráničkách. Kabely budou typu AYKY4Bx16. Prostorové uspořádání kabelů bude vyhovovat požadavkům ČSN 73 60 05. Stožáry VO budou řešeny jednotně takto: pro výšku 5 m stožár Kooperativa KL5, Modus LV 236 zářivkový, Modus NV 100 nebo 150; pro obě výšky budou použity kryty z PMMA nebo skla.

Předpokládá se napojovací bod na stávající rozvod VO v ulici V Klínku se zaokružováním až do ulici V Ouzkém.

7. Nakládání s odpady

Na území obce Dolní Břežany se nenachází skládka odpadů ani se s ní neuvažuje. Obec zabezpečuje odvoz odpadů smluvně. Odpady jsou separovány a odváženy na příslušná místa uložení či likvidace (nebezpečné látky). Zabezpečován je i sběr velkoobjemových odpadů, který je odvážen na řízenou skládku, umístěnou mimo řešené území. Likvidace TDO bude v navrhovaném území prováděna pravidelným svozem, zajišťovaným smluvní firmou. Nádoby na směsný domovní odpad budou umístěny na jednotlivých pozemcích RD. Pro RP se podmínky stanovené likvidace komunálního odpadu obce nemění.

Součástí tohoto regulačního plánu je vymezení nové plochy pro umístění kontejnerů tříděného odpadu. Je navržena na pozemku č.parc. 369, ve vlastnictví obce Dolní Břežany, mimo vlastní těleso již provedené obslužné komunikace a mimo hranice řešeného území. Plocha pro separovaný odpad bude zřízena na náklady žadatele tohoto RP.

8. Komunikace

Komunikace bude navržena dle těchto zákonů, norem a TP :

- Technické podmínky TP 33, TP 65, TP 103, TP 170, TP 171
- Zákon č. 361/2000 Sb. o provozu na pozemních komunikacích a o změnách některých zákonů, jak vyplývá ze změny provedené zákonem č. 60/2001 Sb.
- Vyhláška č. 30/2001 Sb., kterou se provádějí pravidla provozu na pozemních komunikacích a úprava a řízení provozu na pozemních komunikacích
- ČSN 72 1002 – Klasifikace zemin pro dopravní stavby (11/1993)
- ČSN 72 1006 – Kontrola zhutnění zemin a sypanin (12/1998)
- ČSN 73 3050 – Zemní práce. Všeobecná ustanovení (01/1987 a změna 05/1991)
- ČSN 73 6125 – Stavba vozovek. Stabilizované podklady (07/1994)
- ČSN 73 6133 – Navrhování a provádění zemního tělesa pozemních komunikací (06/1998)
- ČSN 01 8020 – Dopravní značky na pozemních komunikacích
- ČSN 73 6126 – Stavba vozovek – Nestmelené vrstvy
- ČSN 73 6110 – Projektování místních komunikací
- ČSN 73 6121 - Stavba vozovek – Hutněné asfaltové vrstvy
-

Technické řešení

Z hlediska dopravního se jedná o obslužné komunikace dle ČSN 73 6110 začleněné do funkční skupiny C, funkční třídy C3 – obslužné komunikace uvnitř obytných útvarů a nemotoristické, funkční třídy D1 – zklidněné komunikace v obytné zóně. Mezi vozovkou a hranicí pozemku bude zatravněný pruh s navrženými nájezdy a přístupovým chodníkem k jednotlivým RD, které budou většinou provedeny jako součást stavby RD, umístěny podle dispozičního řešení RD.

Nově navržená komunikace pro sídliště RD se napojí na stávající místní komunikace.

d) PODMÍNKY PRO OCHRANU HODNOT A CHARAKTERU ÚZEMÍ

Prvořadým úkolem regulačního plánu je podle ÚP vytvoření předpokladů pro takovou novou zástavbu dosud nezastavěného území, která jednak zajistí výstavbu rodinných domů s dostatkem veřejné zeleně a veřejného prostoru a jednak vhodným způsobem obohatí a dotvoří charakter sídla

obce Dolní Břežany jakožto přirozeného centra regionu mezi pravým břehem řeky Vltavy a regionem Jesenicka, do něž bude toto nově zastavované území co nejvíce organicky napojeno. Regulační plán stanoví podmínky souladu s okolní zástavbou a napojení na její strukturu, vč. podmínek pro případnou přestavbu území v souladu s jeho hodnotami.

Směrnými podmínkami urbanistického návrhu je stávající síť obslužných komunikací, možnost odkanalizování zpevněných ploch, konfigurace terénu, tak aby byla zaručena návaznost dopravní a technické obslužnosti a regulativy stanovené územním plánem obce. Ve stadiu konceptu bylo řešení konzultováno s představiteli obce. Velikost pozemků se pohybuje v rozmezí 820 – 1502 m². Součástí návrhu jsou nově navržené plochy izolační a veřejné zeleně s dětským hřištěm podle schváleného ÚP a obslužné a pěší komunikace a technická infrastruktura. Vzhledem k stanovení max. výšky nízkopodlažní zástavby, pozemky převážně kolem 900 m² a vhodným doplněním zeleně na zahradách a v přechodových pruzích nedojde k negativnímu ovlivnění charakteru území.

e) PODMÍNKY PRO VYTVÁŘENÍ PŘÍZNIVÉHO ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ

a. zásady prostorového uspořádání

Stanovují se následující výchozí regulační prvky:

- rozvojové obytné plochy jsou určeny pro zástavbu 16 solitérními rodinnými domy na pozemku parc.č. 158/1, orná půda.

- před zahájením výstavby bude z plochy budoucí stavby, zpevněných ploch a výkopů přípojek inženýrských sítí sejmuta ornice do hloubky 30 cm a uložena na mezideponii na vlastním pozemku RD. Po ukončení stavby bude použita k závěrečným terénním úpravám a k zlepšení půdních poměrů na zahradách RD nebo v zelených pruzích. Termín zahájení skrývky ornice bude upřesněn ve stavebním povolení

- odvodnění pozemků RD bude provedeno vsakem s max. akumulací dešťových vod na vlastních pozemcích. Za tím účelem budou na každém pozemku umístěn systém se skladováním vody v podzemní nádrži. Systém bude obsahovat přívod dešťových vod a jejich filtraci, podzemní akumulaci dešťových vod, odběrné zařízení, popřípadě systém pro doplňování vodou v období

nedostatku dešťové vody. U střeš s plochou do 130 m² bude podzemní nádrž o objemu min. 4 m³, s plochou nad 130 m² o objemu min. 5 m³. Bezpečnostní přepad bude odvodněn drenážním přepadem s vsakem na vlastním pozemku. Akumulovaná voda bude využívána pro zálivku zahrady a dále může být využita pro úklid, WC a praní prádla. Dešťová voda z přístupové komunikace nebude stékat na sousední pozemek. Bude využito vsaku v zámkové nebo vegetační dlažbě, zelených pruzích. Případné terénní úpravy na navrhovaných pozemcích budou řešeny uvnitř pozemků svahováním nebo opěrnými zídkami

- vytápění bude realizováno především elektrické - převážně tepelnými čerpadly, doplňkově může být využito křbových vložek na dřevo, k ohřevu TUV bude využita i solární energie

- před zahájením stavebních prací dojde k vytýčení zařízení sítí, při stavbě budou dodržena všechna ochranná pásma inženýrských sítí: telekomunikační kabely v zastavěném území dle ČSN 38 3380. Obecně je nutno respektovat zákon č.222/1994 Sb. a ČSN 73 6005 o min. vzdálenosti při souběhu a křížení podzemních sítí.

- v obci je zaveden pravidelný svoz domovního odpadu z odpadních nádob za úplatu. Je také zajištěno ukládání a likvidace nebezpečného odpadu a toxických látek. Organizace likvidace a využití odpadu je organizována podle platné legislativy. Systém likvidace, který je zaveden v obci bude uplatněn i v nové lokalitě. Na vlastních pozemcích RD bude vymezen prostor pro umístění kontejnerů na směsný domovní odpad.

b. limity využití území

Základní limity jsou následující:

- vzájemné odstupy staveb se budou řídit ustanovením § 25 vyhl. č. 501/2006 Sb. o obecních požadavcích na využívání území v platném znění (doplňující vyhl. č. 269/2009 Sb.), zastavitelné plochy jsou vymezeny ve výkr. č.1 RP.
- stavební čára se stanovuje na vzdálenost 6 m od hranice pozemku
- plocha uliční fasády (tam, kde je dána stavební čára), musí mít min. polovinu plochy v této čáře (v celé délce)
- u přesahů před stavební čárou je povolen pouze přesah střechy nebo balkón do max. délky 1,5 m
- min. vzdálenost doplňkové stavby od sousední hranice pozemku bude 4 m, při dodržení §23 vyhl.č.501/06 Sb. v platném znění, může být umístěna až na hranici pozemku. Požárně nebezpečný prostor doplňkových a vedlejších staveb nesmí zasahovat do žádné stavby souseda.
- garáže budou buď vestavěné nebo přistavěné k objektům RD s max. spádem nájezdové rampy 1:6. Parkování min. 2 os. automobilů je navrženo na pozemcích RD a to buď v garáži, přístřešku nebo zpevněném stání.
na každém pozemku stavby RD mohou být umístěny tyto doplňkové stavby, projektované podle hlavní stavby:
- jedna drobná zděná stavba s dřevěnou výplní do 25 m², využitá jako altán, sklad nářadí, dílna, apod.
- venkovní bazén
- zahradní krb a venkovní posezení
- garáž nebo přístřešek pro osobní automobil
- kromě výše uvedených závazných podmínek je nutné dodržet technické zásady dané v r. 2005 aktualizovanou ČSN 73 4301 obytné budovy, platnými zákony a nařízení vlády uveřejněných ve Sbírce zákonů.

f) PODMÍNKY PRO OCHRANU VEŘEJNÉHO ZDRAVÍ

- při rozmístování živnostenských provozoven a služeb budou dodrženy zákony č.258/2000 Sb. o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, nařízení vlády č. 502/2000 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací a § 22 vyhl.č.268/06 Sb. o všeobecných technických požadavcích na výstavbu, v platném znění (vyhl. č. 491/06 Sb a 502/06 Sb.). To znamená, že stavby nebudou negativně zasahovat sousední pozemky z hlediska hluku, zápachu, prašnosti atd..

g) VYMEZENÍ VEŘEJNĚPROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A VYMEZENÍ POZEMKŮ PRO ASANACI, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT S UVEDENÍM KATASTRÁLNÍCH ÚZEMÍ A PARCELNÍCH ČÍSEL

Podle ustanovení § 170 SZ lze práva k pozemkům a stavbám, potřebná pro uskutečnění staveb nebo jiných veřejně prospěšných opatření, odejmout nebo omezit, jsou-li vymezeny v územně plánovací dokumentaci, jde-li o veřejně prospěšnou stavbu dopravní a technické infrastruktury, veřejně prospěšné opatření, stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a k asanaci (ozdravění) území. Za veřejně prospěšné stavby lze považovat stavby, určené pro veřejně prospěšné služby, technické vybavení území a ochranu životního prostředí.

Regulačním plánem nejsou v řešeném území stanoveny žádné veřejně prospěšné stavby a z tohoto důvodu není tímto regulačním plánem zpracován ani výkres VPS.

h) VYMEZENÍ DALŠÍCH VEŘEJNĚPROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO, S UVEDENÍM KATASTRÁLNÍCH ÚZEMÍ A PARCELNÍCH ČÍSEL

Nejsou vymezeny.

i) VÝČET ÚZEMNÍCH ROZHODNUTÍ, KTERÁ REGULAČNÍ PLÁN NAHRAZUJE

Tento regulační plán nahrazuje tato územní rozhodnutí:

- územní rozhodnutí o dělení a scelení a změnu využití pozemků
- územní rozhodnutí o umístění staveb komunikací
- územní rozhodnutí o umístění inženýrských sítí v řešeném území (vodovod, kanalizace, elektrická energie, veřejné osvětlení, sdělovací kabely)

Regulační plán nenahrazuje územní rozhodnutí o umístění inženýrských sítí mimo řešenou lokalitu, ale může je doplnit.

j) ÚDAJE O POČTU LISTŮ REGULAČNÍHO PLÁNU A POČTU LISTŮ GRAFICKÉ ČÁSTI

Zpracování regulačního plánu a jeho odůvodnění je provedeno podle vyhlášky č. 500/2006 a přílohy č. 11 této vyhlášky. RP se provedl ve 4 vyhotoveních. RP je proveden v 5 grafických přílohách a 20 stránkách textu.

k) DRUH A ÚČEL UMISŤOVANÝCH STAVEB

Druh a účel umisťovaných staveb v řešeném území koresponduje s výčtem územních rozhodnutí uvedených v předchozí kapitole „i)“. Hlavní navrhovanou stavbou je rodinný dům, podle definice §2 odst. a2) vyhlášky č. 501/2006 Sb.. Dále jsou RP řešeny podmínky pro umístění a prostorové uspořádání dětského hřiště, příjezdových a přístupových komunikací a veškeré technické infrastruktury.

l) PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB, KTERÉ NEJSOU ZAHRNUTY DO STAVEB VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ PODMÍNEK OCHRANY NAVRŽENÉHO CHARAKTERU ÚZEMÍ

BII – bydlení v rodinných domech

1) Základní funkční využití:

- zóna slouží k bydlení v souborech samostatně stojících rodinných domů
- příslušné komunikace a parkoviště, veřejný prostor
- zeleň obytná, veřejná, ochranná (izolační)
- minimální výměra stavebních parcel splňuje požadavek plochy 800 m² pro samostatný rodinný dům

2) Základní podmínky prostorového uspořádání (regulativy):

- koeficient zastavění pozemku (KZP): max. 20 % pro vlastní stavbu RD včetně garáže
- min. 70% plochy pozemku nebude zastavěno (včetně zpevněných úplach) a bude využito pro užitkovou nebo okrasnou zeleň
- pro pozemek č.11 je max. zastavěná plocha samostatného rodinného domu 240 m²
- stavební čára bude provedena v rozsahu hlavního výkresu č.1, to znamená 6 m od hranice pozemku v uličním prostoru a dětského hřiště, 3 – 5 m u bočního oplocení, 3 m od zadního oplocení, přičemž vzájemné odstupy staveb budou min. 7 m
- u pozemků č 9 a 14 se stanovuje důležitý bod nároží, vytvořený průsečíkem stavebních čar
 - tvar a barevnost fasád bude akceptovat vesnický ráz lokality: výškové omezení max. dvě nadzemní podlaží (přízemí a patro, resp. přízemí a obytné podkroví), max. výška hřebene 9 m, výška římsy 6 m od průměru nejnižšího a nejvyššího bodu terénu na stavební čáře, (průměr) tzn. základová deska = průměr + max. 30 cm. Barevnost fasád bude řešena v tlumených přírodních tónech, obvyklých v původní zástavbě.
 - vstup a vjezd na pozemek není, kromě poz. č. 3 (parc.č. 158/21), č.11 (parc.č. 158/7) a č.15, předem stanoven. Bude navržen podle konkrétní situace v rámci „osazení RD do terénu“
 - nájezd přes zelené pruhy bude proveden u všech RD ze zámkové betonové dlažby typu

CITY TOP se zkosenou hranou, tl. 6 a 8 cm barva okrová (www.semmelrock.cz) na náklady stavebníka RD

3) Zvláštní podmínky:

- u každého rodinného domu musí být min. 2 stání na vlastním pozemku pro osobní automobil (má-li RD více bytových jednotek, tak musí být min. 1,5 stání na 1 b.j.), z toho min.1 stání v garáži nebo garážové pergole; stání bude umístěné tak, aby bylo funkční po vjezdu na pozemek a nebránilo vjezdu do garáže nebo garážové pergoly
- pozemky budou oploceny vůči veřejným prostorům – boční oplocení do výšky 180 cm i s podezdívkou drátěného pletiva a ocelových sloupků, uliční s betonovým soklem – KB bloky výšky max.0.5 m s částečně průhlednou dřevěnou nebo kovovou výplní výšky max. 1,3 m
- terén pozemků nesmí být srovnáván, v nezbytných případech jsou povoleny opětné zídky max. 50 cm vysoké, aniž by omezily úpravu terénu sousedního pozemku
- výstavba nových RD je možná až po vybudování inženýrských sítí
- žádost o vydání stavebního povolení na realizaci dětského hřiště včetně řešení vegetačních úprav lokality bude podána současně se žádostí o stavební povolení komunikace. V místě zelených pásů podél komunikace, kde je navrženo vedení inženýrských sítí se nebudou vysazovat žádné stromy ani keře

Doporučení: je nežádoucí přímé sousedství patrového (přízemí + patro) RD s přízemním bez podkroví (typ „bungalow“), proto se doporučuje podmínka, že patrový RD nebude umístěn na pozemcích č. 11 – 14 a bungalow na č. 3 – 10. Přízemní RD s obytným podkrovím může být umístěn bez omezení.

ZV – zeleň - na veřejných prostranstvích

4) Součástí této funkční složky definované platným územním plánem je navrhované dětské hřiště, které slouží k oddechu obyvatel a návštěvníků, jako izolační zeleň – jedná se o veřejně přístupné plochy obsahující skupiny a pásy zeleně, keře a stromy do výšky 3 m, chodník, veřejné osvětlení, lavičky, zařízení dětských hřišť a další doplňkovou drobnou architekturu (plastiky, fontány, odpadkové koše, informační tabule, apod). Oplocení nebude provedeno

Obecná definice ostatních funkčních ploch je součástí ÚP Dolních Břežan a vztahují se i na řešené území

m) PODMÍNKY PRO NAPOJENÍ STAVEB NA VEŘEJNOU DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURU

Napojení lokality na silniční síť bude provedeno ze stávajících místních komunikací V Ouzkém a K Lesní školce, zde tvoří niveletu zámková dlažba. Stávající slepá ulice V Klínku bude prodloužena a propojena s ul. V Ouzkém. K této komunikaci bude napojena ještě cca 38 m dlouhá slepá komunikace s úvratovým obratištěm, odpovídajícím ČSN 73 6102. Stávající obslužné komunikace jsou ve vlastnictví a správě obce Dolní Břežany. Dohodou vlastníka dotčených pozemků s obcí bude řešeno financování údržby a budoucí vlastnictví navrhované místní obslužné

komunikace. Přirozeným stavem bude darování komunikace vlastníkem obci s jejím následným zařazením do sítě místních komunikací. Financování, vlastnictví a údržba poduličnických inženýrských sítí bude dohodnuto s jednotlivými provozovateli sítí v souladu s platnými zákony.

Vlastní dopravní obslužnost rozvojové plochy bude řešena výstavbou již zmíněné nové ostatní obslužné komunikace (tedy prodloužení ul. V Klínku a slepé) podle ustanovení ČSN 73 6110 – Projektování místních komunikací. Krátká slepá ulice je navržena zklidněná funkční třídy D1 (obytné ulice), tj. komunikace bez vymezených chodníků, s rychlostí jízdy do 20 km/hod, splňující požadavek max.délky komunikace 250 m, s šířkou uličního prostoru 8,5 m, min.vnitřní poloměr směrového oblouku 6 m, sklon 0,5 – 8,33%, průjezdná šířka 5,5 m. Mezi vozovkou a hranicí pozemku bude zatravněný pruh s nájedy k jednotlivým rodinným domům. Pro 2 RD na konci úvratového obratiště je nájed a přístup (to znamená vjezdová brána a vchodová branka) předem vymezen, stanovený je také nájed k poz. č.3, který sousedí s dětským hřištěm. Obecně budou vjezdy a přístupy na jednotlivé parcely řešeny individuálně s každou projektovou dokumentací RD a současně do té doby budou stanovena bezúplatná věcná břemena pro každý vjezd a přístup na pozemek RD.

Dále je třeba postupovat zejména podle zákona č.13/97 Sb. o pozemních komunikacích, ČSN 73 6101 Projektování silnic a dálnic včetně změn a ČSN 73 6102 Projektování křižovatek na silničních komunikacích. Obytné ulice se navrhuje provést ze zámkové betonové dlažby, tl.8 cm, stejně jako příjezdy k RD. Doprava v klidu je řešena v souladu se stavebním zákonem na pozemcích RD. Toto řešení je úspornější oproti klasickým ulicím a chodníkům a umožňují nájedy do garáží RD v libovolném místě bez dodatečných úprav obrubníků. (zámková dlažba tl. 6 cm). Uvedené řešení vyžaduje dodatečnou ochranu kabelů nn v místech nájedů k RD a telekomunikační kabely se navrhuje provést v chrániče v celém úseku.

Všechny ostatní přístupové komunikace se navrhuje provést jako ostatní obslužné komunikace funkční skupiny C kategorie MO 6,5/30 s jednostranným chodníkem š. 1,5 m.

Srážkové vody z pozemků RD budou likvidovány retencí a akumulací na vlastních pozemcích, výjimku tvoří pozemky v dolní části lokality, které budou vybaveny bezpečnostními přelivy. Odvodnění komunikací se navrhuje provést dešťovou kanalizací.

Povrch komunikací a chodníků se navrhuje provést z polopropustné zámkové dlažby a vedle vozovky jsou zelené pruhy, takže část srážkové vody se vsákne do terénu. Parkování automobilů je navrženo na pozemcích RD, kromě toho jsou v ul. Ke Klínku navržena za sebou 3 parkovací stání.

Podle ustanovení závazné vyhlášky k územnímu plánu obce je komunikace a infrastruktura zařazena do skupiny veřejně prospěšných staveb.

n) PODMÍNKY PRO ZMĚNY STAVEB A ZMĚNY VLIVU STAVEB NA VYUŽITÍ ÚZEMÍ

Zástavbou lokality dojde k záboru ZPF o předpokládané ploše 7 759 m². Z této plochy připadá cca 790 m² na komunikaci v ul. V Ouzkém, která je již využívaná pro dopravní obsluhu výstavby sousedních RD. Stávající druh pozemku navrženého k zástavbě je orná půda, zařazená převážně v BPEJ 4.2.611 a 5.2.213 – hlavní bonitní skupina je zařazena do III. tř. ochrany, tzn. půdy s průměrnou produkční schopností a středním stupněm ochrany, které je možno územním plánováním využít pro výstavbu. Vychází se z předpokladu nezemědělské budoucí zastavěné plochy (RD, přístupové plochy a ostatní zpevněné plochy, bazény, drobné stavby) o velikosti 250

m² a zbytek, tj zahrada bude evidováno jako zemědělská plocha (zahrada). Předpokládaný zábor je zakreslen do výkresu č. 4.

o) PODMÍNKY PRO VYMEZENÁ OCHRANNÁ PÁSMA

V řešeném území je stanoveno ochranné pásmo vrchního vedení VN 22 kV, ve vzdálenosti 7 m od krajního vodiče. V jednání je požadavek na uložení vedení do země do budoucích komunikací nebo změna trasy vedení, které momentálně zasahuje nad stavbu RD na pozemek č. parc.157/16 22 sousední lokality ve výstavbě. Část pozemků č. 5 (parc.č. 158/20) a č. 6 (158/19) leží ve vzdálenosti 50 m od okraje lesa, kde je nutný souhlas orgánu státní správy lesů podle § 14 odst.2 zák.č.289/2006 Sb. o lesích v platném znění. Dotyčný lesní pozemek č. parc. 173 (vlastník Jan Syrovátka, K Břežanům 6, Lhota). Z hlediska zachování lesa, ochrany životního prostředí a ostatních celospolečenských zájmů nemá navrhovaná zástavba ve vztahu k lesu praktický dopad, poněvadž se jedná o úzký pruh kultury (celkem cca 20 m široký) v mírném svahu od navrhované lokality k potoku. Přesto je vymezena nezastavitelná hranice hranice 25 m vyznačená v koordinačním výkresu č.3

Jiná OP se nevyskytují.

p) PODMÍNKY PRO VYMEZENÍ A VYUŽITÍ POZEMKŮ ÚSES

V řešeném území se nevyskytuje území prvků územního systému ekologické stability.

r) STANOVENÍ ETAPIZACE

Lokalita Z21 je vzhledem k malému rozsahu zástavby uvnitř zastavěného území zařazena do I. etapy výstavby, tj. od doby platnosti územního plánu cca do roku 2020.

V rámci RP se stanovuje nejdříve provést technické zázemí řešené plochy. Následná výstavba vlastních objektů RD bude záviset na možnostech vlastníků nově vzniklých stavebních parcel a přesné pořadí se nestanovuje.

Stavba bude tedy zahájena výstavbou technické infrastruktury v pásu navržené komunikace. Po uložení vodovodu, kanalizace bude provedena vozovka, elektro a telekomunikační kabely, po dokončení většiny RD chodník, případné dokončovací práce obslužné komunikace (finální vrstvy, nájezdy na pozemky, opravy). Doporučuje se postupovat proti směru spádu kanalizace. Na pozemcích navrhovaných RD budou volně uskladněny stavební hmoty, které mohou být volně uloženy. Materiály vyžadující ochranu před atmosférickými vlivy budou uskladněny v provizorním skladu v rámci zařízení staveniště. Na pozemku není k dispozici žádný přístřešek ani kolna. Před zahájením výstavby bude sejmuta ornice v půdorysu budoucí stavby a zpevněných ploch a bude uložen na mezideponii. Vedle bude uložena zemina z výkopku základových pasů, který se použije k zásypům kolem stavby při závěrečných terénních úpravách. Pro uložení výkopů z komunikace využít kapacitu přírodních zelených ploch. Nivelita vozovky V Ouzkém a V Klínku se spojí do přímky s jednotným spádem k ul. V Klínku. Z toho vyplývá mírný násyp do prohlubně mezi danými dvěma body, ke kterému bude využita přebytečná zemina.

Staveniště bude napojeno na el. energii z pilířků TV, kde bude před zahájením stavby zaveden el. proud s přípojovací a elměrovou skříní. Před zahájením stavby bude rovněž osazen vodoměr pro zásobení stavby vodou. V případě zahájení stavby před zavedením vody bude zajištěna dovozem v cisterně.

Počítá se s pohonem míchačky, okružní pily, el. vrátku, svářečského agregátu a ručních přístrojů (vrtačka, rozbrušovačka atd.).

Pro potřeby stavby bude do doby napojení stavby na kanalizaci používán mobilní chemický záchod

Během výstavby je dodavatel povinen dodržovat ustanovení vyhl.č.324/90 Sb. o bezpečnosti práce a technických zařízení.

Zbytkový stavební materiál bude roztříděn, řádně uložen na staveništi a následně využit. Dřevěné netoxické části budou použity jako palivové dříví, odpady nebudou spalovány na volném prostranství. Pevné inertní části (kamenivo, zbytky betonu, omítky, cihly apod.) se mohou z části uložit do násypu pod budoucí terasu. Ostatní odpady jsou v kategorii směsného odpadu, obalů kategorie Q1,Q6 budou odvezeny na skládku (sklo, plasty apod.). V případě výskytu nebezpečných odpadních látek zajistí prováděcí organizace jejich bezpečné uložení a likvidaci na řízené skládce. Jedná se o kategorie C41, H3-6 (ředidla, zbytky barev, apod.)

Hranice staveniště jednotlivých RD nepřekročí hranici vlastnických parcel investora. Pro trasy stavebních mechanismů bude po celou dobu výstavby používána stávající síť místních komunikací a státních silnic.

s) VYMEZENÍ STAVEB NEZPŮSOBILÝCH PRO ZKRÁCENÉ STAVEBNÍ ŘÍZENÍ (podle § 117 odst. 1 stavebního zákona)

Všechny stavby v ŘÚ se mohou provést ve zkráceném stavebním řízení podle § 117 SZ.

II. ODŮVODNĚNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU

a) Údaje o způsobu pořízení regulačního plánu

Regulační plán je pořizován podle požadavku regulativů uspořádání území platného územního plánu obce Dolní Břežany. Podle § 66 Stavebního zákona se RP zpracovává na žádost pana Jiřího Ryndy, vlastníka dotčených pozemků, v koridoru řešeném územním plánem. Vydání regulačního plánu je podmíněno uzavřením plánovací smlouvy o spoluúčasti žadatele o vydání regulačního plánu (dále jen „žadatel“) na vybudování nové nebo úpravách stávající veřejné infrastruktury v rozsahu přílohy č. 13 vyhlášky č. 500/2006 Sb.

b) Vyhodnocení koordinace využívání řešené plochy z hlediska širších územních vztahů, včetně souladu s územním plánem

Území vymezené tímto regulačním plánem – lokalita „Lhota – jih“ je součástí územního plánu obce Dolní Břežany, schválené Zastupitelstvem obce Dolní Břežany čj. 1323/09, dne 16. března 2009 a 1. změny ÚP ze dne 1. dubna 2009, OOP č. 2/2009, zpracovaný AURS, spol. s r. o. , Hládkov 920/12, 169 00 Praha 6, v zastoupení: Ing. arch. Blanka Almásyová, jednatel, koordinace: Ing. arch. Milan Körner, CSc.

Jedná se o území s dominantním rozvojem bydlení, které využívá blízkost hl. m. Prahy (obec bezprostředně sousedí), významného krajinného potenciálu (Přírodní park Čechy střed) a polohy při Silničním okruhu kolem Prahy (SOKP), které vede severně téměř po hranici obce. Tento úsek je již v provozu. Územní plán Dolních Břežan je v souladu s Územním plánem velkého územního celku Pražského regionu, který schválen v prosinci 2006. Program rozvoje Středočeského kraje nesleduje v území obce žádný strategický záměr. Územní plán obce ani jeho současná změna a tedy i regulační plán, nejsou s těmito dokumenty v rozporu.

Řešené území je vymezeno pozemkem ve vlastnictví pana J.Ryndy, který je totožný s lokalitou Lhota jih, vymezenou v územním plánu. Pro tyto lokality je územním plánem předepsáno zpracovat regulační plán. Řešená lokalita navazuje na zastavěnou část obce. Je v dosahu budovaných inženýrských sítí, při jejichž projekci bylo počítáno s rezervou cca 8 RD. Podrobný geologický průzkum budoucího staveniště nebyl proveden. Podle databáze Geofondu se v řešeném území nevyskytuje žádné: chráněné ložiskové území, oznámená důlní díla, poddolované území, sesuvná území, nebilancovaná ložiska, ložiska nevyhrazených nerostů. Pouze poddolované území č. 2142 Lhota-Hradiště, jeho nová zastavitelnost je vyloučena, neboť se nachází v památkově chráněném archeologickém území.

V okolí navrhované zástavby jsou provedeny 3 geologické sondy, které je možno orientačně využít pro projektovou přípravu RD. V příloze je přiložena mapa archivovaných geologických sond s vyznačením vrtu nejbližší řešenému území, jehož geologický profil je přiložen. Pro stavbu RD se v souladu s ČSN 73 1001 předpokládají běžné základové poměry pro jednoduché stavby. V hloubce nepodsklepených staveb se vyskytuje svrchní oddíl Algonkia, reprezentovaný prachovcem (siltovec, aleurolit) v ostrohranných úlomcích v rezavé hlinité vrstvě. Mocnost kvartérní ornice je 0,20 m. Ustálená hladina podzemní vody se ve vrtu hl. 4,30 m nevyskytuje. Radonový průzkum bude proveden samostatně před podáním žádosti o stavební povolení jednotlivými stavebníky RD.

Jestliže při výkopových pracích dojde k archeologickému nález, je investor povinen postupovat podle §22 zákona č.20/1987 Sb.

Celá lokalita leží v dostupnosti centra a občanské vybavenosti.

Zátopové území se v ŘÚ nevyskytuje.

Řešeným územím a blízkým okolím není projektovaná žádné nové nadregionální vedení technické vybavenosti, do řešeného území nezasahuje žádné ochranné pásmo kromě vedení VN. Území Lhoty zčásti zasahuje do Přírodního parku Střední Čechy a do ochranného pásma archeologické památky Závist.

c) Údaje o splnění zadání regulačního plánu

Podle § 64 SZ obsahuje podnět k pořízení regulačního plánu kromě obecných náležitostí také návrh na jeho zadání, *pokud není součástí územně plánovací dokumentace*, což v tomto případě je. Proto bylo v dohodě s pořizovatelem přistoupeno přímo ke zpracování regulačního plánu, který byl projednán současně jako zadání regulačního plánu. Obecné požadavky územního plánu, které jsou stanoveny pro všechny lokality byly splněny. Jedná se zejména o hranice řešeného území, funkční využití pro soubor rodinných domů, s vymezením dopravní a technické infrastruktury a izolační zeleně. Byl splněn požadavek vyčlenit minimálně 19 % plocha ŘÚ pro veřejný prostor – dětské hřiště. Rovněž výčet územních rozhodnutí, které regulační plán nahrazuje odpovídá požadavku, viz kap. i. na str. 11. ÚP. Obsah RP je proveden podle přílohy č. 11 vyhlášky č. 500/2006 sb.

RP byl upraven podle připomínek OSS a následně podle připomínek ing. Ladislava Vicha zástupce výkonného pořizovatele PRISVICH s.r.o. z 25. srpna 2010 a dodatečně i podle

„Pokynů pro úpravu“ starosty obce z 31.1.2011.

d) Komplexní zdůvodnění řešení, včetně zdůvodnění navržené urbanistické koncepce

Lokalita „Lhota jih“ má dobré podmínky pro využití rodinnou bytovou výstavbou i rodinnou výstavbou s možností drobného podnikání v rámci regulativů. Terénní konfigurace umožňuje individuální nízkopodlažní zástavbu, navazující na stávající výstavbu obce. Vzhledem k nízkému počtu navrhovaných RD je parcelace funkční a nevytváří žádný složitější kompoziční útvar. Respektováním daných vlastnických hranic při požadavku minimální výměry parcel 800 m², minimalizaci nákladů do technické infrastruktury a respektování požadavku odstupových vzdáleností stanovených stavebním zákonem, je v podstatě limitována parcelace pozemků.

Z hlediska dopravní obslužnosti je zástavba realizována podél a v prodloužení a zaokružování stávajících komunikací a inž. sítí. Pro přístupnost nových parcel jsou navrženy nové obslužné komunikace propojující stávající komunikace s dopravním zaokružováním nebo jsou ukončeny obratištěm. Nové místní a veřejně přístupné účelové komunikace jsou navrženy v souladu s § 22 odst. 2 vyhl. č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využití území v platném znění, to znamená, že nejmenší šířka veřejného prostranství je 8,0 m. Nájezdy na většinu pozemků nejsou v této fázi řešeny. Počítá se s tím, že budou řešeny jako součást osazení RD do terénu. Navržené řešení umožňuje odkanalizování území a provedení ostatních potřebných inženýrských sítí.

Z hlediska požární bezpečnosti se navrhuje dle ČSN 73 0833 budovy skupiny OB1. Vzhledem k velikosti jednotlivých parcel lze předpokládat, že požárně nebezpečný prostor RD nebude v souladu s čl. 10.2.1 ČSN 73 0802 zasahovat na cizí pozemky, kromě veřejných prostranství. Odstupové vzdálenosti budou posuzovány samostatně v rámci projektové dokumentace jednotlivých rodinných domů. Protipožární zásah bude prováděn ze stávajících a nově navrhovaných komunikací, které svým uspořádáním a technickými parametry vyhovují požadavkům čl. 3.4.1. ČSN 73 0833, čl. 12.2 ČSN 73 0802 a příloze č. 3 vyhl. č. 23/2008 Sb., to znamená, že návrhem RP je zajištěna možnost příjezdu požární techniky k zajištění protipožárního zásahu. Požární voda je zajištěna z nových nadzemních hydrantů, jejichž vzájemná vzdálenost nepřesahuje vzdálenost 400 m a od jednotlivých RD 200 m.

Z hlediska likvidace domovního odpadu je svoz řešen standardním způsobem, smluvním odvozem z každé domácnosti. Kromě toho je v rámci tohoto RP vymezeno mimo hranice řešeného území stanoviště pro kontejnery na tříděný komunální odpad, což je v souladu s platným územním plánem. Toto stanoviště je mimo vlastní těleso již provedené vozovky na hranici parc.č. 369, ve vlastnictví obce Dolní Břežany

e) informace o výsledcích posuzování vlivu na životní prostředí, byl-li RP posuzován

Řešení regulačního plánu nemá negativní vliv na udržitelný rozvoj území, řešení nevyvolává potřebu zpracování vyhodnocení z hlediska vlivů na životní prostředí. Území řešené RP nezasahuje do evropsky významných lokalit nebo ptačích oblastí

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

Řešené území obsahuje navrhované parcely, členěné podle způsobu využití, číselně

označené, uvedené v následující tabulce. U všech je označeno původní parcelní číslo, nové parcelní číslo přidělené katastrálním úřadem, vlastník, BPEJ a plocha navržená k oddělení z původní parcely. Po schválení RP bude proveden geometrický plán, na základě kterého budou parcely odděleny. Grafická část je zakreslena v JTSK a absolutní výškové soustavě (Balt po vyrovnání).

Základní údaje o stavbě a zdůvodnění potřeby, funkce a významu je uvedeno ve schváleném územním plánu Dolních Břežan, ze kterého navrhované řešení vychází. V řešené lokalitě nebyly provedeny investice za účelem zlepšení půdní úrodnosti. Celé řešené území leží v BPEJ 4.2.611, tomu dle metodických pokynů MŽP č. OOLP/1067/96 odpovídá III. tř. ochrany, všechny zábery jsou z orné půdy. Zábery ZPF jsou bilancovány pouze pro stavby, které odpovídají požadovanému předmětu RP. Plocha ze záboru rodinných domů, které RP neumísťuje, není bilancována (je řešeno ÚP Dolních Břežan). Celkový zábor půdního fondu je 3 759 m².

g) Vyhodnocení souladu se stavebním zákonem, obecnými požadavky na využívání území

Pořízení tohoto regulačního plánu je zpracováno v souladu s § 66 stavebního zákona, (pořízení regulačního plánu na žádost), obecně je regulační plán zpracován formou opatření obecné povahy podle správního řádu, v souladu se zákonem č.183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění zákona č. 68/2007 Sb. a zákona č. 191/2008 Sb. a dále vyhl.č. 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, vyhl. č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území a vyhl. č. 503/2006 Sb. o podrobnější úpravě územního řízení, veřejnoprávní smlouvy a územního opatření, vše v platném znění.

V Praze březen roku 2011

ing.arch.Libor Kodl

Tabulka výkazu ploch:

| pracovní. č.parc. navrh | výměra m ² | původní č.parc. dle KN | zábor ZPF m ² | BPEJ | vlastník |
|--|--------------------------|--|-----------------------------|--------------------|---|
| 1 – 158/22 | 947 | 158/1 | | 5.1.213 | Jiří Rynda |
| 2 – 158/14 | 894 | 158/1 | | 5.1.213 | Jiří Rynda |
| 3 – 158/21 | 1087 | 158/1 | | 5.1.213 | Jiří Rynda, |
| 4 – 158/15 | 938 | 158/1 | | 5.1.213 | Jiří Rynda |
| 5 – 158/20 | 877 | 158/1 | | 5.1.213 | Jiří Rynda |
| 6 – 158/19 | 937 | 158/1 | | 5.1.213 | Jiří Rynda |
| 7 – 158/18 | 1011 | 158/1 | | 5.1.213 | Jiří Rynda |
| 8 – 158/16 | 941 | 158/1 | | 5.1.213 | Jiří Rynda |
| 9 – 458/17 | 976 | 158/1 | | 5.1.213 | Jiří Rynda |
| 10 – 158/13 | 973 | 158/1 | | 5.1.213 | Jiří Rynda |
| 11 – 158/7 | 1502 | 158/1 | | 5.1.213 | Jiří Rynda |
| 12 – 158/12 | 810 | 158/1 | | 5.1.213 | Jiří Rynda |
| 13 – 158/8 | 1256 | 158/1 | | 5.1.213 | Jiří Rynda |
| 14 – 158/11 | 988 | 158/1 | | 5.1.213 | Jiří Rynda |
| 15 – 158/10 | 820 | 158/1 | | 5.1.213 | Jiří Rynda |
| 16 – 158/9 | 838 | 158/1 | | 5.1.213 | Jiří Rynda |
| celkem RD | 15795 | | | | |
| vozovky+P chodníky | 2164 502 | 158/1, 158/4, 158/5, 158/6, 159/1 část | 2497 | 5.1.213 4.2.611 | Jiří Rynda, 1AST Consult s.r.o., ing.Milan Hněvsa a spol. |
| zelené pruhy,VZ | 1262 | 158/1, 158/4, 158/5, 158/6 | 1262 | 5.1.213 4.2.611 | Jiří Rynda, 1AST Consult s.r.o. |
| celkem zábor ZPF pro veřejné plochy | 3759 | Veřejné plochy tvoří 19,22 % celkové plochy území | | | |
| plocha řešeného území | 19723 | Předpokládané zábory ZPF včetně zastavěné plochy RD při započtení 250 m ² na 1 RD je celkem 7759 m ² | | | |