
Akce: **RP2 - PANENSKÉ BŘEŽANY**

Stupeň dokumentace: REGULAČNÍ PLÁN

Investor: DAVID ANTHONY SEYFRIED,
Třeboradická 692/15, 182 00 Praha 8
MANŽELÉ ŘEHOŘKOVI,
Dolní náměstí 382, 250 70 Odolena Voda

Architekt: DOMYJINAK s.r.o., architektonická kancelář

Generální projektant: DOMYJINAK s.r.o., architektonická kancelář

Vypracoval: Doc. Ing. arch. Petr Šíkola, Ph.D.
Ing. arch. Kristýna Plzánková
Ing. Václav Jetel, Ph.D.
Ing. arch. Tereza Švárová
Ing. arch. Eva Bouchnerová

Dokument: **A. TEXTOVÁ ČÁST**

Datum: 10/2022 [rev 240618](#)

OBSAH REGULAČNÍHO PLÁNU

1. ZÁKLADNÍ ÚDAJE.....	4
1.1 Identifikační údaje.....	4
1.1.1 Údaje o stavbě	4
1.1.2 Údaje o žadateli	4
1.1.3 Údaje o zpracovateli dokumentace	4
1.2 Hlavní cíle regulačního plánu	5
1.3 Výchozí podmínky a podklady.....	5
1.4 Výklad pojmů a seznam zkratk	6
1.4.1 Výklad pojmů.....	6
1.4.2 Seznam zkratk	6
2. TEXTOVÁ ČÁST REGULAČNÍHO PLÁNU	7
2.1 Vymezení řešené plochy.....	7
2.1.1 Seznam dotčených pozemků v řešeném území regulačním plánem RP2	7
2.1.2 Seznam pozemků dotčených napojením inženýrských sítí a komunikace.....	8
2.2 Podrobné podmínky pro vymezení a využití pozemků	8
2.2.1 Vymezení pozemků.....	8
2.2.2 Využití pozemků	10
2.3 Podrobné podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury.....	11
2.3.1 Dopravní infrastruktura a veřejné prostranství	11
2.3.2 Zásobování elektrickou energií.....	13
2.3.3 Veřejné osvětlení.....	13
2.3.4 Vodovod a kanalizace.....	14
2.3.5 Plynovod	16
2.4 Podrobné podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území	18
2.4.1 Přírodní hodnoty	18
2.4.2 Urbanistické hodnoty.....	19
2.4.3 Architektonické hodnoty.....	19
2.4.4 Kulturní hodnoty.....	19
2.5 Podrobné podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí.....	19
2.6 Podmínky pro ochranu veřejného zdraví a pro požární ochranu	20
2.7 Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a vymezení pozemků pro asanaci.....	20
2.8 Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství	21
2.9 Výčet územních rozhodnutí, která regulační plán nahrazuje.....	21
3. TEXTOVÁ ČÁST REGULAČNÍHO PLÁNU PODLE ROZSAHU NAVRŽENÉ REGULACE, ZEJMÉNA PODLE JÍM NAHRAZOVANÝCH ÚZEMNÍCH ROZHODNUTÍ.....	23
3.1 Druh a účel umísťovaných staveb	23
3.2 Podmínky pro umístění a prostorové řešení staveb.....	24

3.2.1	Podmínky umístění staveb.....	24
3.2.2	Objemové uspořádání staveb	25
3.2.3	Barevnost a materiálové provedení staveb.....	25
3.2.4	Oplocení.....	26
3.2.5	Podmínky ochrany charakteru území.....	26
3.2.6	Řešení zeleně: veřejné a vnitroareálové	27
3.3	Stanovení pořadí změn v území (etapizaci)	28
3.4	Technické podmínky požární bezpečnosti staveb, pro které regulační plán nahrazuje územní rozhodnutí, v rozsahu zvláštního právního předpisu	28
4.	ÚDAJE O POČTU LISTŮ REGULAČNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ GRAFICKÉ ČÁSTI	29

**Opatření obecné povahy
Regulační plán Panenské Břežany
ZÁZNAM O ÚČINNOSTI**

Správní orgán, který RP vydal:	Zastupitelstvo obce Panenské Břežany
Datum nabytí účinnosti:
Pořizovatel:	Obecní úřad Panenské Břežany
Oprávněná úřední osoba:	Ing. Renata Perglerová
Funkce:	Pořizovatel dle § 24 zákona č. 183/2006 Sb.
Podpis a razítko:

1. ZÁKLADNÍ ÚDAJE

1.1 Identifikační údaje

1.1.1 Údaje o stavbě

Název stavby:	RP2 - Panenské Břežany
Místo stavby:	Panenské Břežany
Katastrální území:	Panenské Břežany
Obec:	Panenské Břežany
Pověřená obec:	Odolena Voda
Okres:	Praha – Východ
Kraj:	Středočeský
Charakter stavby:	nová výstavba
Předmět dokumentace:	REGULAČNÍ PLÁN

1.1.2 Údaje o žadateli

- A) DAVID ANTHONY SEYFRIED,
Třeboradická 692/15, 182 00 Praha 8
- B) MANŽELÉ ŘEHOŘKOVI,
Dolní náměstí 382, 250 70 Odolena Voda

1.1.3 Údaje o zpracovateli dokumentace

ARCHITEKTI PROJEKTU:	doc. Ing. arch. Ing. Petr Šikola, Ph.D., ČKA 03 546 Ing. arch., Ing. Jan Černocho, ČKA 03 545 DOMYJINAK s.r.o. , architektonická kancelář kancelář: Zelená 17, 160 00 Praha 6 sídlo: Vranové 1. DÍL 95,468 22 Malá Skála
VEDOUcí PROJEKTANT:	DOMYJINAK s.r.o. , architektonická kancelář Tel.: 773 693 334, 723 521 785 doc. Ing. arch. Ing. Petr Šikola, Ph.D., ČKA 03 546
ZPRACOVATELÉ:	DOMYJINAK s.r.o. , architektonická kancelář Ing. arch. Kristýna Plzánková Ing. arch. Tereza Švárová Ing. arch. Eva Bouchnerová
DOPRAVA:	Ing. Martin Lukeš (NOZA, s.r.o.), ČKAIT 0601942 Zodp. projektant: Ing. Tomáš Kapal, ČKAIT 0010885
VODOVOD, KANALIZACE:	Ing. Jaromír Šikola, ČKAIT 1006599
PLYNOVOD:	Ivo Hos, ČKAIT 1000763
ELEKTRO A VO:	Ivo Hos, ČKAIT 1000763
ZELEŇ:	Ing. Miroslav Kunt, Ph.D.
KOORDINACE:	Ing. Václav Jetel, Ph.D.

1.2 Hlavní cíle regulačního plánu

Regulační plán RP2 Panenské Břežany definuje strukturu nově vznikající zóny pro bydlení s polyfunkčním objektem v severní části obce Panenské Břežany, stanovuje regulativy prostorového uspořádání a určující podmínky pro umístění staveb na pozemcích. Regulační plán stanovuje uliční čáry, stavební čáry, vymezuje zastavitelnou a nezastavitelnou část pozemků a určuje významné podmínky objemového i urbanistického řešení zástavby.

Regulační plán řeší technickou infrastrukturu území – součástí RP je kompletní řešení inženýrských sítí v území a napojení celé lokality na veřejné sítě v obci.

Struktura zástavby navrhovaná regulačním plánem RP2 Panenské Břežany bude navazovat na stávající rozptýlenou zástavbu v okolí Dolního zámku a bývalé hájovny (dle KN objekt k bydlení), a bude tvořit nový okraj sídla Panenské Břežany na jeho severním okraji.

Regulační plán RP2 člení území tak, aby byla zajištěna maximální využitelnost ploch a vytvořena hodnotná lokalita s kvalitním bydlením v okolí zeleně. Je navržena struktura zajišťující funkční dopravní obslužnost i připojení na technickou infrastrukturu. Jsou respektovány omezení území, která jsou daná limity využití lokality (vzdálenost 20 m od okraje lesa snižena po dohodě s dotčeným orgánem, nemovité kulturní památky atd.) a podmínkou propojení sousedních obecných pozemků. Území je členěno do základních jednotek umožňujících vzájemné propojení, přičemž neměnné jsou hranice veřejného a soukromého prostoru – tedy vymezení veřejných prostranství. V rámci návrhu jsou respektovány vlastnické hranice zadatelů. Zajištění objemového měřítka zástavby je řešeno regulačními podmínkami.

Regulační plán RP2 respektuje realizované stavby v okolí řešeného území a snaží se o zachování a dotváření pohledových os a propojení.

Regulační plán RP2 Panenské Břežany stanovuje podmínky nové zástavby:

- plošného a prostorového uspořádání území a územně technické podmínky pro návrh jednotlivých staveb
- řeší umístění staveb technické infrastruktury
- vymezuje veřejné prostory (veřejná prostranství), sloužící pro zajištění funkcí předmětné zóny
- vymezuje plochy pro veřejnou zelen

1.3 Výchozí podmínky a podklady

- Urbanistická studie Panenské Břežany (DOMYJINAK)
- Zadání regulačního plánu zastavitelné plochy RP2, které je součástí Územního plánu Panenské Břežany vydané dne 29.03.2023
- Geodetické zaměření (07/2018)
- Vyjádření správců sítí – informace o existenci podzemních a nadzemních vedení a o zařízeních, kterých by se uvažované stavby mohly dotýkat
- Podmínky památkové ochrany ze dne 24. 5. 2018 (Bc. Petra Volná, DiS., samostatný referent památkové péče MěÚ Brandýs nad Labem-Stará Boleslav)
- Konzultace s úřadem územního plánování
- Terénní průzkum
- Odborné konzultace

1.4 Výklad pojmů a seznam zkratk

1.4.1 Výklad pojmů

Pro účely tohoto regulačního plánu se rozumí:

Charakterem území soubor podstatných přírodně krajinných, sociálně ekonomických, historických a kulturně civilizačních - urbanistických, architektonických a estetických prvků a vlastností specifických pro konkrétní území;

Možným vjezdem na pozemek plocha, ve které se musí umístit vjezd na pozemek, přerušení vodící linie nesmí přesáhnout 8 m.

Stavební čárou se rozumí hranice vymezující podmínky zastavění a určující nepřekročitelnou hranici trvalého zastavění budovami; regulační plán rozlišuje stavební čáru:

- závaznou, kterou se rozumí nutné umístění stavebního objektu na této hranici; u pozemků 02a a 03 se jedná o pevné umístění rohu objektu rodinného domu;
- volnou, která definuje maximální hranici zastavění, tato čára je nepřekročitelná, zástavba však nemusí být dotažena až k ní;

Zpevněnou plochou se rozumí pozemek nebo jeho část, jehož povrch je zpevněn stavební nebo montážní činností bez svíslé nosné konstrukce.

1.4.2 Seznam zkratk

BPEJ	bonitovaná půdně ekologická jednotka
Č.p.	číslo popisné
ČOV	čistírna odpadních vod
ČSN	české technické normy
DSP	dokumentace pro stavební povolení
KN	katastr nemovitostí
k.ú.	katastrální území
KÚ	krajský úřad
NN	nízké napětí
OP	ochranné pásmo
ORP	obec s rozšířenou působností
Parc. č.	parcelní číslo
PUPFL	pozemky určené k plnění funkce lesa
PÚR ČR	Politika územního rozvoje České republiky
RD	rodinný dům
RP	regulační plán
SO	stavební objekt
SZ	stavební zákon
TTP	trvale travní porost
ÚAP SK	územně analytické podklady Středočeského kraje
ÚP	územní plán
ÚPD	územně plánovací dokumentace
VO	veřejné osvětlení
VPS	veřejně prospěšné stavby
VPO	veřejně prospěšná opatření
ZPF	zemědělský půdní fond
ZÚR SK	Zásady územního rozvoje Středočeského kraje

2. TEXTOVÁ ČÁST REGULAČNÍHO PLÁNU

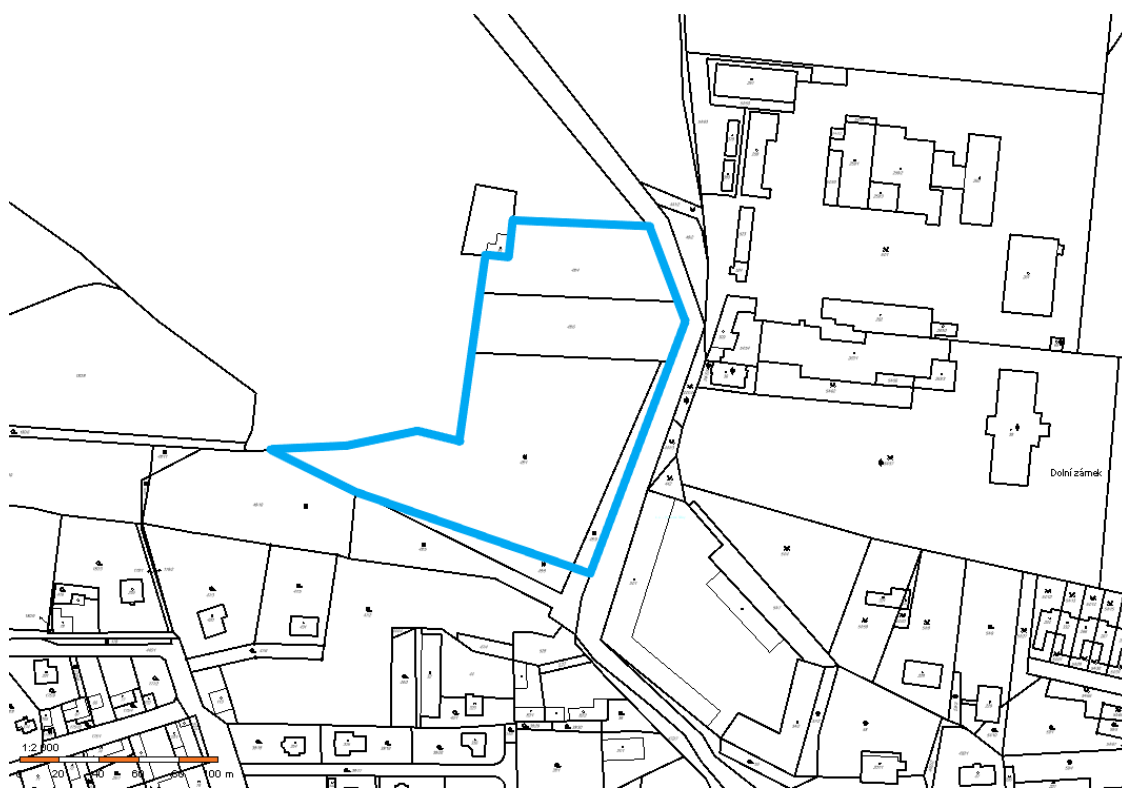
2.1 Vymezení řešené plochy

Území řešené regulačním plánem leží na severním okraji zastavěného území obce Panenské Břežany. V územním plánu obce Panenské Břežany je řešená lokalita označena jako plocha ZM3/1, ve které jsou stanoveny specifické koncepční podmínky:

1. Prověřit podmínky zastavění zpracováním regulačního plánu
2. Respektovat a při stanovování podmínek zastavění zohlednit sousedství Dolního zámku jako architektonicky a urbanisticky cenné stavby s návazností na maloplošné segmenty kulturní krajiny v okolí plochy změny.
3. Zajistit v ploše změny dopravní prostupnosti novou místní komunikací ze silnice III/24210 na plochu pro sport.

Řešená plocha se nachází na mírném jižním svahu, stoupajícím směrem k lesu.

Celková výměra řešeného území činí 1,7 ha.



Obr. 1 Vyznačení řešeného území v katastrální mapě

2.1.1 Seznam dotčených pozemků v řešeném území regulačním plánem RP2

katastrální území	parcelské číslo	druh pozemku dle KN	výměra [m ²]	vlastnické právo
Panenské Břežany [717550]	48/1	trvalý travní porost	10 264	Seyfried David Anthony
	48/4	orná půda	3 078	SJM Řehořek Tomáš Ing a Řehořková Petra Mgr.
	48/6	orná půda	3 078	SJM Řehořek Tomáš Ing a Řehořková Petra Mgr.
	48/9	trvalý travní porost	808	Seyfried David Anthony

2.1.2 Seznam pozemků dotčených napojením inženýrských sítí a komunikace

katastrální území	parcelační číslo	druh pozemku dle KN	vlastnické právo	způsob dotčení pozemku
Panenské Břežany [717550]	441/1	ostatní plocha	Středočeský kraj	<ul style="list-style-type: none"> - dopravní napojení – vjezdy - přípojky inž. sítí - kabelové vedení VN, EL - vedení nových rozvodů vodovodu, kanalizace a plynovodu

2.2 Podrobné podmínky pro vymezení a využití pozemků

2.2.1 Vymezení pozemků

Vymezení jednotlivých pozemků je stanoveno ve výkrese A.3 Návrh parcelace a A.1.1 Hlavní výkres – Prostorové uspořádání, který rozlišuje pozemky na:

- stavební pozemky v rámci funkční plochy pro bydlení
- pozemky veřejných prostranství (v budoucím vlastnictví obce)
- pozemky s plochami sídelní (veřejné) zeleně
- pozemky pro umístění vedení dopravní a technické infrastruktury

Celá řešená plocha je členěna komunikační sítí na 3 související bloky zástavby, které jsou dále děleny na 12 stavebních pozemků (č. 01-12). Regulační plán následně stanovuje podmínky pro tyto stavby.

Číslo nového pozemku	Způsob využití plochy	Výměra pozemku [m ²]	Max. zastavitelná plocha [m ²]	Specifické požadavky	
01	Pozemek pro RD	801	229	Respektovat vzdálenost od okraje lesa 20 m. Oplocení ke komunikaci – jižní strana pozemku - bude dřevěné plaňkové s podezdívkou. Oplocení severní, východní a západní strany (do zahrad) bude řešeno jako průhledné pletivové se sloupky.	
02	02a	Pozemek pro RD	1405	217	Respektovat vzdálenost od okraje lesa 20 m. Oplocení ke komunikaci, na jižní straně, bude dřevěné plaňkové s podezdívkou. Ostatní oplocení bude řešeno jako průhledné pletivové se sloupky. Štítovou stěnu hlavní stavby umístit do osy obslužné komunikace.
	02b	TTP, odstup od objektu k bydlení (bývalé hájovny)	67	-	Neumísťovat žádné stavby ani vysokou zeleň.
03	Pozemek pro RD	1225	212	Respektovat vzdálenost od okraje lesa 20 m. Oplocení ke komunikaci, na východní straně, bude dřevěné plaňkové s podezdívkou. Ostatní oplocení bude řešeno jako průhledné pletivové se sloupky. Štítovou stěnu hlavní stavby umístit do osy obslužné komunikace. Respektovat vymezený průhled od středu brány u zámku směrem na bývalou hájovnu, neumísťovat stavby vyšší než 3 m a vzrostlou zeleň, aby nebylo zabráněno výhledu na cenný objekt.	

04	Pozemek pro RD	1075	315	Respektovat vzdálenost od okraje lesa 20 m. Oplocení ke komunikaci, na východní straně a do veřejného prostoru, na jižní straně bude dřevěné plaňkové s podezdívkou. Oplocení směrem na severní a západní straně bude průhledné pletivové se sloupky.	
05	05a	Veřejné prostranství	393	-	Pozemek veřejné plochy navazuje na polyfunkční objekt umístěný na pozemku 05b. Vytváří rozptylový a společný prostor, bez oplocení. Případná výsadba zeleně musí respektovat průhled od středu zámecké brány na objekt hájenky.
	05b	Polyfunkční plocha veřejného prostranství s polyfunkčním objektem	836	468	Stavba a zeleň musí být umístěna tak, aby byl umožněn průhled od středu zámecké brány na hájenku. V ose průhledu (hranice pozemku 05a a 05b) nesmí být umístěno žádné oplocení. Oplocení je umožněno v západní části pozemku, pokud to funkce bude vyžadovat. Oplocení bude dřevěné plaňkové s podezdívkou.
06	Pozemek pro RD	899	310	Respektovat vzdálenost od okraje lesa 20 m. Oplocení pozemku bude dřevěné plaňkové s podezdívkou kromě západní strany směrem klesu – zde bude průhledné pletivové se sloupky.	
07	Pozemek pro RD	803	285	Oplocení bude ze všech stran řešeno jako dřevěné plaňkové s podezdívkou.	
08	Pozemek pro RD	1314	287	Respektovat vzdálenost od okraje lesa 20 m. Oplocení pozemku bude ze severní strany, ke komunikaci řešeno jako dřevěné plaňkové s podezdívkou, z ostatních stran bude průhledné, pletivové se sloupky.	
09	Pozemek pro RD	826	299	Respektovat vzdálenost od okraje lesa 20 m. Oplocení pozemku bude ze severní strany, ke komunikaci, řešeno jako dřevěné plaňkové s podezdívkou, z ostatních stran bude průhledné, pletivové se sloupky.	
10	Pozemek pro RD	801	265	Oplocení pozemku bude ze severní strany, ke komunikaci, řešeno jako dřevěné plaňkové s podezdívkou, z ostatních stran bude průhledné, pletivové se sloupky.	
11	Pozemek pro RD	842	265	Hlavní stavbu RD spolu s bytovými místnostmi umísťovat co nejdále od trafostanice. Oplocení pozemku bude ze severní strany, ke komunikaci a z východní strany, k trafostanici, řešeno jako dřevěné plaňkové s podezdívkou. Ze západní a jižní strany bude průhledné pletivové se sloupky.	
12	Pozemek pro RD	800	245	Respektovat vzdálenost od lesa 20 m. Oplocení bude ze stran od komunikací (východní a jižní) dřevěné plaňkové s podezdívkou, severní a západní strana bude z průhledného pletivového plotu se sloupky.	
13	Pozemek pro trafostanici	46	-	Plocha nemá specifické požadavky.	
14	Veřejné prostranství - zeleň	526	-	Neumísťovat reklamní plochy jinde, než je k tomu určeno. Plocha pro umístění liniové zeleně – alej lemující komunikaci a osu průhledu na zámek.	

15	Veřejné prostranství a dopravní infrastruktura	2004	-	Plocha nemá specifické požadavky.
16	Veřejné prostranství –zeleň	273	-	Plocha nemá specifické požadavky.
17	Veřejné prostranství a dopravní infrastruktura	820	-	Neumísťovat reklamní plochy jinde, než je k tomu určeno.
18	Veřejné prostranství a dopravní infrastruktura	902	-	Respektovat zasahující vzrostlé hodnotné stromy dle kap. 3.2.6.
19	Veřejné prostranství - zeleň	368	-	Plocha pro umístění liniové zeleně – alej lemující osu průhledu na zámek.
20	Veřejné prostranství – stezka (pěší propojení)	111	-	Plocha pro stezku (pěší propojení) v ose hájenky a historické brány Dolního zámku zajišťující trvale pohledovou vazbu mezi zmíněnými historickými objekty a propojením veřejného prostranství s plochou lesa. Není povoleno umístění vysoké zeleně.

Tab. 1 Vymezení nových pozemků dle výkresu parcelace A.3

2.2.2 Využití pozemků

Členění ploch a využití pozemků je stanoveno v Hlavním výkrese - Prostorové uspořádání A.1.1.

V území řešeném regulačním plánem jsou vymezeny stavební pozemky určené pro umístění staveb venkovského typu, pro bydlení a polyfunkční objekt. Z hlediska funkčního využití jde o území zařazené do ploch smíšené funkce venkovského charakteru – návrh. Podmínky pro objemové a tvarové řešení staveb jsou uvedeny v kapitole 3.2.

Funkční využití pozemků je stanoveno dle vyhlášky č. 501/2006 Sb. a stanovené podmínky vycházejí z úplného znění ÚP Panenské Břežany z roku 2018, Části druhé, kde jsou pro plochy s rozdílným způsobem využití vymezeny jejich podmínky.

Při vymezení pozemků a umísťování oplocení budou respektovány požadavky Odboru životního prostředí, Městského úřadu Brandýs nad Labem – Stará Boleslav, zejména vodoprávního úřadu, který udává ponechat vzdálenost 6 m od břehové čáry vodních toků pro potřeby správce a výkon správy vodních toků.

Podmínky využití pozemků pro jednotlivé plochy

SV PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ - VENKOVSKÉ

Dle úplného znění ÚP Panenské Břežany po změně č. 3 z roku 2018 je na ploše ZM3/1 určen způsob využití - „Smíšená funkce venkovského charakteru“, pro kterou jsou v textové části ÚP stanoveny dle Článku 5 podmínky využití ploch, které regulační plán upravuje následovně:

(1) Určené využití

- bydlení v rodinných domech, včetně souvisejících ploch obslužných komunikací pro motorová vozidla, pěší a cyklisty, ploch zeleně liniové a plošné a technické infrastruktury,

(2) Přípustné využití

- provozování řemeslné výroby a výrobních služeb bez zásadního negativního vlivu na okolní pozemky a s negativním vlivem na funkci bydlení.

(3) Nepřípustné využití

- zákaz skládek a skladování materiálu mimo vlastní pozemek,
- zákaz staveb pro individuální rekreaci,
- zákaz staveb, které by narušili architektonický výraz a charakter stávající zástavby,
- zákaz staveb náročných na dopravní obsluhu,
- zákaz výrobní činnosti s negativním vlivem na bydlení,
- všechny činnosti nesouvisející s hlavním využitím ploch.

(4) Požadavky na prostorové uspořádání a architektonické zásady

- minimální velikost nově vytvářeného pozemku je 800 m²

- zastavění pozemku max. 40 %,
- přípustné jsou budovy maximálně o dvou nadzemních podlažích včetně podkroví se šikmou střechou o sklonu okolo 40° až 50° a výškou hřebene max. 10 m nad terémem, střechy valbové a sedlové s pálenou krytinou,
- regulace zástavby do ulice je 3 m od okraje pozemku.

2.3 Podrobné podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury

Základem veřejné infrastruktury je uliční síť, kde je soustředěna dopravní a technická infrastruktura doplněná veřejnou zelení, která je více řešena v kapitole 3.2.6.

2.3.1 Dopravní infrastruktura a veřejné prostranství

V lokalitě je navrženo 11 parcel pro RD a jedna parcela pro polyfunkční objekt, které budou obsluhovány ze dvou komunikací šíře 5,5 m. Severní komunikace začne napojením s příčným prahem s místem pro přecházení se značkami IZ8a a IZ8b (zóna 30). Šíře v celé délce bude 5,5 m. Po levé straně bude ponechán pruh zeleně v nejmenší šíři 1,00 m pro vedení vsakovacího pásu a budoucích sítí – na začátku trasy bude veden pod parkovacími stáními, která budou mimo místa pro invalidy provedena z dlažby s možností vsakování. Vsakovací pás bude 0,4 m široký s drenážní trubkou DN 160. Po pravé straně bude proveden 1,5 m široký chodník pro pěší v příčném sklonu 2%. Šíře obrubníků počítána 15 cm. Délka severní trasy, na níž se připojuje 8 parcel, je 133,10 m. Vjezdy jsou zakresleny maximálním rozsahem pro jejich umístění, šíře samotného vjezdu bude v rozsahu od 2,5 do 6 m dle normy, pokud budou vjezdy sloučené s předsím vstupem, mohou být maximálně 8 m široké s převýšením 0 cm pro snadný přístup pěších k budovám, při větší šíři by přerušovaly vodící linii na příliš velkou délku a bylo by nutné zřídit umělou vodící linii. Vjezdy pouze ke garážím budou široké 5,5 m. Celá komunikace bude dlážděná. Nejnižší bod je ve staničení 0,11480 km s výškou 238,88 m.n.m. Drenáž bude zaústěna bezpečnostním přepadem do vodoteče.

Jižní trasa bude rovněž široká 5,5 m, po levé straně bude pás 1,5 m pro vedení chodníku, po straně pravé bude vodoteč, která bude usměrněna zpevněním koryta a vedena pod severní trasou propustkem. Podél komunikace bude vsakovací pás šíře 0,4 m s drenáží, zaústěnou do vodoteče. Komunikace do něj bude odvodněna příčným sklonem 2,5% a převedena snížením obrubníku na délku 1 m s náběhy. Délka dlažbou zpevněné trasy bude cca 101,13 m, bude ponechána možnost budoucího pokračování trasy. Vjezdy na trase budou celkem 4, zakresleny jsou maximálním rozsahem s podmínkami jako u severní trasy. Ke konci trasy bude zřízeno obratiště v šíři 4 m zejména pro obracení vozidel svozu odpadu a hasičů.

Chodník podél komunikace v úseku nové zástavby bude rekonstruován a nově proveden ze zámkové dlažby tl. 60 mm. Chodník bude v běžné šíři 2 m a ve sklonu 2% ke komunikaci, kam bude odvodněn, končit bude 2 m dlouhým snížením pro vstup do komunikace naproti výzkumnému ústavu. U severního napojení bude od chodníku vytvořena plocha veřejného prostranství s 12 kolmými parkovacími místy, která bude oddělena od chodníku umělou vodící linií v případě zpevnění (pokud nebude zpevněnováno, bude odděleno obrubou). Plocha bude snížena směrem do jednoho místa, které bude svádět vodu mimo plochu a dále vsakovací rýhou do vodoteče.

Všechny vjezdy a výjezdy do a ze zóny 30 musí být odděleny příčným prahem. Musí být provedeno značení IZ8a a IZ8b.

Zeleň nesmí překážet rozhledu řidičů.

Rozhled na vjezdech musí být zajištěn dle ČSN 73 6110 s přihlédnutím ke skutečné situaci v místě.

V délce severní trasy bude provedeno 12 návštěvnických stání. Stání budou kolmá v délce 5,5 m, šíře bude 2,5 m běžná, krajní místa budou rozšířena o 0,25 m.

V délce jižní trasy budou provedena celkem 3 návštěvnická stání, jedno musí být dle vyhlášky 398/2009 Sb. o bezbariérovém užívání staveb vyznačeno značkou IP12 a znakem O1 jako stání pro invalidy. Krajní stání bude dlouhé 5,25 m s náběhem 2 m a běžné stání bude dlouhé 5,75 m. Místo pro invalidy bude dlouhé 7 m dle vyhlášky. U plánované požární nádrže bude provedeno místo v délce 6,4 m s náběhy z vegetační dlažby pro stání hasičů, místo je v nejnižším místě jižní trasy, je tedy nutné, aby se zde voda vsakovala a případně odtékala přes snížení dále do vodoteče.

Konstrukce zpevněných ploch (předpoklad):

Konstrukce zpevněných ploch jsou zde navrženy dle TP 170 – Navrhování vozovek pozemních komunikací. Uvažovaná TDZ (třída dopravního zatížení) komunikace V a návrhová úroveň porušení vozovky a parkovacích stání D1. Uvažovaná TDZ chodníků bude CH a návrhová úroveň porušení D2. Úprava skladeb dle TP 170 na místní podmínky je následující:

Skladba vozovky – KONSTRUKCE A:

Dlažba	DL	80 mm
Lože pod dlažbu	L	40 mm
Štěrkoдр	ŠD _A	150 mm
Štěrkoдр	ŠD _B	min. 200 mm
Celkem		min. 470 mm

Skladba vjezdu – KONSTRUKCE B:

Dlažba	DL	80 mm
Lože pod dlažbu	L	40 mm
Štěrkoдр	ŠD _A	100 mm
Štěrkoдр	ŠD _B	min. 150 mm
Celkem		min. 370 mm

Skladba chodníků – KONSTRUKCE C:

Dlažba	DL	60 mm
Lože pod dlažbu	L	30 mm
Štěrkoдр	min. ŠD _B	min. 200 mm
Celkem		min. 290 mm

Skladba parkovacích stání – KONSTRUKCE D:

Dlažba	DL	80 mm
Lože pod dlažbu	L	40 mm
Štěrkoдр	ŠD _A	150 mm
Štěrkoдр	ŠD _B	min. 150 mm
Celkem		min. 420 mm

Skladba kolmých míst a stání pro hasiče – KONSTRUKCE E:

Vegetační dlažba	DL	80 mm
Lože pod dlažbu	L	40 mm
Štěrkoдр	ŠD _A	150 mm
Štěrkoдр	ŠD _B	min. 150 mm
Celkem		min. 420 mm

- Modul přetvárnosti na povrchu svrchní vrstvy ze štěrkoдрti je $E_{def,2} = 100$ MPa.
- Modul přetvárnosti na povrchu spodní vrstvy ze štěrkoдрti je $E_{def,2} = 70$ MPa.
- Modul přetvárnosti na povrchu zemní pláně je $E_{def,2} = 45$ MPa pro pojízdné plochy a 30 MPa pro chodníky.
- Poměr modulu přetvárnosti na povrchu zemní pláně $E_{def,2} / E_{def,1} \leq 2,5$.

Veřejné prostranství

V rámci návrhu řešené lokality bylo navrženo několik veřejných prostranství vzájemně propojených vzrostlou zelení a pěším spojením. V severní části území u stávající komunikace

III. třídy je navrženo veřejné prostranství pro zřehlednění zatačky u vjezdu do obce a zejména jako veřejný prostor lokality navazující na polyfunkční objekt, zároveň propojuje areál Dolního zámku s hájovnou. Bude sloužit také pro vnímání historického kontextu místa areálu Dolního zámku ve spojení s

bývalou hájovnou. Plocha bude blíže specifikována s projektem polyfunkčního domu. V rámci tohoto veřejného prostranství je nutné zachovat průhled mezi zámeckou bránou a hájovnou.

V jižní části veřejné prostranství navazuje na plochu veřejné zeleně s alejí vzrostlých stromů lemující průhled skrz řešenou lokalitu na zámek. Mezi pozemky 02a a 03 je navržena stezka (pěší propojení), která spojuje výše zmíněný veřejný prostor s plochou lesa a vizuálně s hájovnou.

Posledním významným veřejným prostorem v této lokalitě je prostor podél stávajícího zachovávaného odvodňovacího rigolu se vzrostlou zelení, vedoucí od hlavní komunikace k lesu. Navržena je hustší zeleň pro klidný a pohodový pobyt obyvatel. Prostor bude doplněn o hrací plochy, místa k odpočinku či aktivnímu pohybu.

2.3.2 Zásobování elektrickou energií

Lokalita bude napojena na stávající kabelové vedení NN AYKY 3x120+70, které bude rozvedeno v přidruženém dopravním prostoru místní komunikace D1, ve společné trase s ostatními trasami vedení TI, zkoordinované dle ČSN 736005. Trasa vedení je graficky znázorněna v Hlavním výkrese – prostorové uspořádání - technické infrastruktury.

Základní technické údaje

Proudová soustava: 3+PE+N, 50 Hz, 400/230 V /TN-C-S

Ochrana před nebezpečným dotykem: dle ČSN 33 2000.4.41 ed.2

Instalovaný příkon: 8 kW /RD

Max. současný příkon: 11 x 8 kW ... 88 kW

Koeficient soudobosti: 0,4

Výpočtový příkon: 35,2 kW

Stupeň důležitosti dodávky elektrické energie – 2. Stupeň dle ČSN 34 1610.

2.3.3 Veřejné osvětlení

Předmětem projektu je nově navržené veřejné osvětlení navrhované místní komunikace D1. Nové osvětlení bude provedeno výbojkovými svítidly instalovanými na nových ocelových stožárech. Typy svítidel i stožárů jsou navrženy v souladu se stávajícími rozvody. Napájení bude provedeno ze stávajícího zapínacího bodu - rozváděče VO, resp. ze stávajících rozvodů VO. Ovládání bude automatické od soumrakového spínače a dále ručně z rozváděče VO. Nové úseky rozvodů VO jsou patrné z koordinační situace technické infrastruktury.

Napojení je provedeno tak, aby ze stávajících větví VO bylo připojeno jen několik nových svítidel, tím nedojde k neúměrnému zvýšení proudové zátěže stávajících kabelů a současně ani k zhoršení úbytku napětí na dlouhých trasách. Vzhledem k tomu, jsou nové rozvody VO redukovány oproti původnímu záměru. V případě požadavku na osvětlení všech uvažovaných míst by bylo nutné provádět nové rozvody VO, které by se napojily ve stávajících spínacích bodech. To obnáší výkopové práce v rozsahu řádově stovek metrů v městské zástavbě.

Základní technické údaje

Napěťová soustava : (TN-C-S) 3+PE+N, 50 Hz, 400 V

Ochrana před nebezpečným dotykem: samočinným odpojením od zdroje, pospojením

Instalovaný příkon: VO - 1,5 kW

Max. současný příkon: VO - 1,5 kW

Prostředí: AB8 - Vnější

Napojovací bod: stávající rozvody VO

Technický popis řešení

Ve výše uvedené lokalitě budou navrženy nové osvětlovací stožáry a příslušné kabelové rozvody. Uvažována je varianta se stožárem délky do 5-ti m, bez výložníku a výbojková svítidla do 70W. Bude se jednat o osvětlení zejména pěší zóny se stezkou pro cyklisty. Vzhledem k navržené lokalitě, kde bude

místní komunikace budována, je uvažována osvětlenost $Em.5 \text{ lx}$. Napojení nových osvětlovacích bodů bude provedeno ze stávajících rozvodů VO. Nové napájecí kabely budou vedeny ve výkopech příslušného profilu. V místech s nebezpečím mechanického poškození kabelu nebo pod zpevněnou plochou bude mít kabel nakrytí 100 cm a bude uložen do chráničky.

Společně s napájecím kabelem bude ve výkopu uložen i průběžný uzemňovací vodič FeZn pr. 10 mm, na který se jednotlivé stožáry přizemní.

Osvětlovací stožáry budou typu ocelové kulaté, metalizované, bezpaticové, délky 5 m bez výložníku. Stožárová výzbroj typu Schmachtl. Na stožárech budou osazena dle návrhu výbojková svítidla typu DINGO, f. Vyrtych, výbojka do 70W - SHC.

Betonové základy budou provedeny formou betonové nebo plastové roury, obetonované, s hloubkou uložení dle délky stožáru – min. 800 mm. Napájecí kabel bude postupně zasmyčkován do každého stožáru. Ukončení kabelů bude provedeno vhodnými koncovkami. Ovládání bude provedeno automaticky pomocí soumrakového spínače společně s ostatními stávajícími rozvody VO. Měření spotřeby elektrické energie bude provedeno v rozváděči VO.

4. Uzemnění a hromosvod

Jednotlivé osvětlovací stožáry budou připojeny na ochranný vodič – kulatinu FeZn pr. 10 mm, která je vedena ve společném výkopu společně s napájecím kabelem CYKY.

5. Bezpečnost a ochrana zdraví

Navržené elektrotechnické zařízení odpovídá platným normám a předpisům. Jedná se zejména o ČSN 33 20 00 -4- 41 a další příslušné normy. Pro ochranu zdraví při montážních pracích je třeba činit všechna příslušná opatření. Dále je třeba zajistit montážní prostor proti dalším možným úrazům. V případě vzniku požáru se předpokládá použití hasicích přístrojů s náplní CO₂. Pracoviště je třeba vyznačit příslušnými bezpečnostními tabulkami, zejména tabulkou "Vypni v nebezpečí". Elektrická zařízení neobsahují materiály snadno zápalné ani výbušné.

6. Upozornění pro investora a dodavatele

Před započítáním montážních prací je třeba uskutečnit schůzku všech osob a organizací, kterých se uvedená činnost dotýká. Zejména je třeba dodržet dohody pro koordinaci prací. Dále je nutné, aby dodavatel elektrotechnické části projednal svou činnost s investorem. Nové rozvody VO budou provedeny dle zvyklostí budoucího provozovatele a prováděcí dokumentace bude schválena jeho příslušným odborem. Pro další stupeň projektu bude nutné důkladné projednání všech zapojovacích míst.

Před započítáním výkopových prací je třeba prověřit, zda v trase výkopů nejsou uloženy stávající podzemní investice – kabely NN, VN, sdělovací a dálkové, kabely Telefonica O2, vodovodní a kanalizační potrubí apod. V případě, že by mohlo dojít ke kolizi mezi sítěmi, je možné provádět pouze ruční výkopy! Souběhy a křížení musí být provedeno dle příslušných norem, zejména ČSN 736005.

2.3.4 Vodovod a kanalizace

Veřejný vodovod je navržen z materiálu PE 100RC 90 x 5,4 mm SDR17 o celkové délce 324,00 m. Vodovod se skládá z vodovodních řadů V1, a V2, na kterých jsou navrženy sekční uzávěry a podzemní hydranty sloužící pro provozní účely (odkalení, odvodušnění) provozovatele veřejného vodovodu VAK Zápy. Na veřejný vodovod budou napojeny domovní vodovodní přípojky s vodoměrnými šachtami. Vodovodní přípojky (vč. vodoměrných šachet) budou řešeny samostatnými projektovými dokumentacemi (zajišťují jednotliví vlastníci pozemků pro plánovanou výstavbu RD).

Potřeba vody je stanovena s přihlédnutím k předpokládanému počtu obyvatel. Podle přílohy č. 12 k vyhlášce č. 428/2001 Sb. činí směrná roční potřeba vody na 1 obyvatele bytu s tekoucí teplou vodou (teplá voda na kohoutku) za rok 35 m³, tzn. cca 96 l/os/den. Vzhledem k dalším předpokládaným odběrům (mytí automobilů, závlaha zahrad, provoz bazénů, očista osob při aktivitách na zahradě, apod.) projektant předpokládá specifickou potřebu vody 110 l/os/den.

lokality	Počet	Q _{spec.}	Q _p	Q _m	Q _h	Q _h
RP2	obyvatel	l/os/den	l/den	l/den	l/hod	l/s
11 RD	44	110	4840	7260	545	0,15
OV (např. MŠ)	30	13	390	585	44	0,012
Služební byt	4	110	440	660	50	0,014
CELKEM	78	-	5670	8505	638	0,18

LEGENDA:

$Q_{\text{spec.}}$ = specifická potřeba vody na 1 obyvatele za 1 den (110 l/os/den)

Q_p = průměrná denní potřeba l/den

Q_m = maximální denní potřeba l/den

Q_h = maximální hodinová potřeba l/hod

K_d = součinitel denní nerovnoměrnosti odběru vody = 1,5 (do 1000 obyvatel)

K_h = součinitel hodinové nerovnoměrnosti odběru vody = 1,8 (klasická zástavba)

$Q_m = k_d \cdot Q_p$ [l/den]

$Q_h = (Q_m \cdot k_h) / 24$ [l/hod]

a) Hydrotechnické posouzení

Tlakové poměry: podle vyhl. č 428/2001 Sb. ve znění pozdějších předpisů, kterou se provádí zákon č. 274/2001 Sb., musí být hydrodynamický přetlak v rozvodné síti v místě napojení vodovodní přípojky nejméně 0,25 Mpa, při zástavbě do dvou nadzemních podlaží je dostatečný přetlak 0,15 Mpa.

Maximální přetlak v nejnižších místech vodovodní sítě každého tlakového pásma by neměl přesáhnout 0,6 Mpa, v odůvodněných případech se může zvýšit až na 0,7 Mpa.

b) Účel posouzení zásobení pitnou vodou

Cílem hydrotechnického posouzení zásobování pitnou vodou je zhodnocení návrhu z hlediska zdrojů, akumulace a tlakových poměrů ve vodovodních přivaděčích a rozvodných sítích.

c) Posouzení vodního zdroje pro lokalitu 11 RD

Obec Panenské Břežany je zásobována pitnou vodou z vodovodu pro veřejnou potřebu KSKM.

Z řadu KSKM DN 1000/800, který přivádí vodu gravitačně z vdj. Hostín 2 x 2800 m³ + 2 x 6000 m³ (286,7/281,5 m n.m.) do vdj. Dolany 2 x 5000 m³ (247,4/242,4 m n.m.) je v současné době veden gravitační zásobní řad DN 400 do vdj. Postřižín 2 x 650 m³ (243,5/238,8 m n.m.). Z ČS Postřižín, umístěné u vdj. Postřižín je voda čerpána výtlačným řadem DN 300 do vdj. Odolena Voda 2x1500 m³ (282,2/277,5 m n.m.). Pomocí ČS Odolena Voda, umístěné u vdj. Odolena Voda, je voda čerpána výtlačným řadem DN 200/300 podél dálnice D8 do věžového vdj. hor. tlak. pásmo Zdiby 300 m³ (329,0/323,6 m n.m.). Na tento výtlačný řad je v místě, kde se mění profil DN 200 na DN 300, napojen přívodný řad DN 100 délky 0,65 km, kterým je přivedena voda do obce. Na vodovodu do obce je osazen redukční ventil pro snížení tlaku. Hydrodynamický tlak v místě napojení nového vodovodu na stávající vodovod PVC 110 se pohybuje okolo 40 – 45 m v.sl. Kapacita systému je pro navrhovaný účel dostatečná.

d) Posouzení tlakových poměrů

Nejvyšší místo pro budoucí zástavbu leží na na kótě cca 246,50 m n.m. a nejnižší tlak zde bude ve výši cca 30,5 m v.sl., nejnižší místo leží na kótě cca 238,00 m n.m. a nejvyšší tlak zde bude ve výši cca 44,0 m v.sl. Ztráta tlakové výšky byla stanovena na $Z_t = 3,0$ m při běžných uvažovaných projekčních parametrech rychlosti proudění vody v potrubí $v_{\text{max}} = 1$ m/s.

Závěrečné zhodnocení:

Tlakové poměry pro budoucí zástavbu v této lokalitě jsou vyhovující.

Splašková kanalizace

Splašková kanalizace je navržena jako systém tlakové kanalizace, kdy jednotlivé stoky budou sloužit pro dopravení akumulovaných splaškových odpadních vod z domovních čerpacích stanic do stávající veřejné gravitační splaškové kanalizace. Splašková tlaková kanalizace je navržena z materiálu PE 100RC 63 x 3,8 mm SDR17 o délce 357,00 m (stoky T1, T2) a z materiálu PP SN10 DN 250 o délce 3,00 m (koncová ukliďovací část). Na stokách jsou navrženy typové kanalizační šachty vzdušňkové a kalníkové, a dále ukliďovací šachta na začátku hlavní stoky T1. Tyto šachty zároveň slouží i jako šachty čistící pro provozní účely provozovatele splaškové kanalizace VAK Zápy. Na kanalizaci budou napojeny domovní splaškové kanalizační přípojky s domovními čerpacími stanicemi. Splaškové kanalizační přípojky (vč. domovních čerpacích stanic) budou řešeny samostatnými projektovými dokumentacemi (zajišťují jednotliví vlastníci pozemků pro plánovanou výstavbu RD).

Posouzení stokové sítě

Základem výpočtů bylo posouzení navržené splaškové kanalizační sítě. Dle podkladů investora o výhledovém počtu připojených obyvatel bylo provedeno rovnoměrné rozdělení trvale napojených obyvatel na síti. Výpočet byl proveden klasicky dle platné ČSN 75 6101 –Stokové sítě a kanalizační přípojky.

Počet obyvatel - RD:	44
Specifické množství OV:	110 l/os/den
Počet žáků, personálu - MŠ	30
Specifické množství OV:	13 l/os/den
Počet obyvatel – služební byt	4
Specifické množství OV:	110 l/os/den
Odpadní vody od obyvatelstva Qd-obyv.:	5,67 m ³ /den
Průměrný denní průtok OV Q24-prům.:	0,24 m ³ /hod = 0,07 l/s
Roční množství OV:	2072 m ³ /rok

Obec Panenské Břežany má částečně vybudovanou splaškovou kanalizační síť, kterou jsou odpadní vody odváděny na ČOV. Jedná se o mechanicko-biologickou čistírnu odpadních vod s nízkozatěžovanou aktivací s aerobní stabilizací kalu. Recipientem je Kojetický potok. Čistírna OV má dostatečnou kapacitu pro navrhovaný záměr.

Dešťová kanalizace a odvodnění

V řešeném území není zavedena stávající dešťová kanalizace. Srážkové vody budou přednostně vsakovány nebo jinak dále využívány. Konkrétně odvodnění pozemků RD bude řešeno v projektech DSP konkrétních RD.

Pozemní komunikace bude odvodněna přes lokálně snížený obrubník do vsakovacího pásu s drenážní trubkou. Předpoklad snížení obrubníku v délce 1 m – jeden ks s náběhy v délce 1 m z obou stran pro estetičnost řešení oproti prořezu, rozteče snížení 20 – 30 m. Snížení obrubníku v celé délce odvodnění je nevhodné z hlediska vedení slepců – obrubník zde slouží jako vodící linie, která nesmí být přerušena na více než 8 m. Od pobytové plochy bude voda odvedena sklonem plochy do vodoteče. V nejnižších místech drenáže bude proveden bezpečnostní přepad se zaústěním do občasné vodoteče pro zabránění hromadění vody a přetékání vsakovacího pásu při přívalovém dešti. U jižní rampy bude zřízen žlab pro odvedení vody z napojení, tento bude dále zaústěn do vodoteče spolu s drenáží. Bude odvodňováno cca 3065 m² nových zpevněných ploch.

Odvodnění rekonstruovaných chodníků při krajské komunikaci bude zachováno stávající, není předpoklad zásadního navýšení odvodňovaných ploch u krajské komunikace. Zajištění vhodného odvodnění krajské komunikace není povinností investora. V případě požadavku na odvodňování chodníků mimo vozovku, na níž jsou odvodněny ve stávajícím stavu, bude sklon chodníku otočen do zeleně, v tomto případě ale musí být zajištěna vodící linie na odvrácené straně chodníku a obrubník bude pouze proříznut na 0,2 m po cca 20 m délky, nikoliv snížen.

2.3.5 Plynovod

Jedná se o novou stavbu – vybudování liniové stavby technické infrastruktury STL plynovodu a přípojek.

STL plynovod a přípojky: STL plynovod PE d_n 63 délky 285 m, 12 ks STL plynovodních přípojek PE d_n 32, z toho 9 ks délky 3 m a 3 ks délky 8,5 m, celková délka STL plynovodních přípojek PE d_n 32 – 52,5 m.

Navrhovaná stavba bude využívána k přepravě zemního plynu jako součást distribuční soustavy.

Navrhovaný STL plynovodní rozvod do obytného souboru bude napojen na stávající STL plynovod PE dn 50 v lom. bodu LB1 na parcele KN parc.č. 441/1, k.ú. Panenské Břežany, ul. Hlavní.

Napojení bude provedeno PE nátrubkem dn 50 při stlačení stávajícího STL plynovodu PE dn 50 0,25 m proti toku plynu od místa napojení. Při propojovacích pracích bude patrně nutné odstavit po dobu propoje odběratele na č.p. 181.

Za místem napojení bude osazena PE redukce dn 50/63 a navrhovaný STL plynovodní řad „P1“ STLPE dn 63 délky 120 m vede krajnicí sil. sil. III/242 10 severním směrem přes lom. body LB2 a LB3, vchází do projektovaného chodníku, kterým vede k lom. bodu LB4, ve kterém odbočuje vlevo v úhlu 90° do projektovaného obytného souboru a chodníkem je západním směrem přiveden k lom. bodu LB5, ve kterém se dělí do dvou větví. Řad „P2“ STLPE dn 63 délky 40 m vede projektovaným chodníkem podél plánované zástavby a místní komunikace západním směrem k lom. bodu LB6, ve kterém bude ukončen

víčkem PE dn 63. Řad „P3“ STLPE dn 63 délky 125 m přechází projektovanou místní komunikaci a vede chodníkem podél plánované zástavby a místní komunikace severním směrem k lom. bodu LB7, ve kterém bude ukončen víčkem PE dn 63.

Pro plánované rodinné domy je navrženo 12 ks STL plynovodních přípojek PE dn 32, z toho 9 ks délky 3 m a 3 ks délky 8,5 m, celková délka STL plynovodních přípojek PE dn 32 – 52,5 m. STL plynovodní přípojky budou napojeny na navrhovaný STL plynovod PE dn 63, na plynovodu bude osazen přípojkový T-kus PE dn 63/32 a STL přípojka bude zeleným pásem nebo přechodem přes místní komunikaci přivedena do skříně pro hlavní uzávěr plynu (HUP).

Ve skříně pro HUP bude přípojka ukončena kulovým kohoutem na plyn ISIFLO DN 20 PE 32 G ¾“ s vnitřní vsuvkou do PE potrubí ISIFLO T 180 dn 32 a zátkou G ¾“. Tento uzávěr bude sloužit jako "Hlavní uzávěr plynu" odběrného plynového zařízení. Svislá a vodorovná část přípojky musí být spojena elektrokolenem PE dn 32 – 90o. Svislá část přípojky musí být uložena v ocelové ochranné trubce "bralence" DN 5/4“ délky 1,0 m. Ukončení ochranné trubky musí být pod terénem nad kolenem PE 32 a min. 0,6 m nad terénem ve skříně. Konec ochranné trubky musí být řádně upevněn k obvodovému zdivu skříně pomocí držáku objímky a objímky s držákem chráničky. Spádování přípojky 0,5% do STL plynovodu.

Skříň pro HUP musí být postavena na pozemku vlastníka připojované nemovitosti tak, aby její vnější hrana lícovala s hranicí soukromého a veřejného pozemku. Skříň musí být přístupná z veřejného pozemku.

STL plynovod a přípojky budou uloženy v zemi, na povrchu bude viditelné pouze příslušenství a kompletační prvky – poklopy armatur a orientační sloupky a skříně pro Hlavní uzávěr plynu, kterou budou zakomponovány do oplocení rod. domků.

Napojení na stávající plynovod provede plynárenský podnik.

Po dobu výstavby bude zajištěn příjezd vozidel na stavenišť ze stávající sil. III/242 10 a ze stávajících místních komunikací ve vlastnictví Obce Panenské Břežany.

Navrhovaná stavba má věčné vazby na výstavbu ostatních sítí technické infrastruktury, a musí být realizována v letních měsících, tj. od 1. dubna do 30. září běžného roku. Navrhovaná stavba nemá podmiňující, vyvolané a související investice, stavba je vyvolána záměrem stavebníka vybudovat komunikaci a zasíťovat pozemky pro výstavbu rodinných domů.

Staveniště je pro stavbu podmíněně vhodné s ohledem na stávající nadzemní, podzemní vedení a situování stávající zástavby.

Zahájení stavby musí být oznámeno GridServices, s.r.o., odděl. reg. oper. správy sítí, se kterou bude domlouván termín kontroly dna rýhy a potrubí před spuštěním, po spuštění potrubí do výkopu před obsypem, uložení signalizačního vodiče, obsyp potrubí, uložení výstražné folie.

Veškeré termíny dílčích zkoušek musí být nahlášeny GridServices, s.r.o., odděl. reg. oper. správy sítí 3 dny předem.

Pro přesun materiálu, stavebních, montážních mechanismů, strojů a odvoz zeminy budou využity stávající pozemní komunikace, a to zejména sil. III/242 10 a ze stávajících místních komunikací ve vlastnictví Obce Panenské Břežany.

Před zahájením zemních prací musí být vytýčeny stávající podzemní vedení sítí technického vybavení za účasti jejich správců a musí být instalováno dopravní značení. Veškeré výkopy musí být ohrazeny mobilními zábranami, musí být zabezpečeny vstupy a vjezdy do domů.

Pro skládku trubního materiálu, uložení mechanismů a mechanizace zhotovitele stavby lze využít pozemky v majetku obce.

Přebytečná zemina bude využita na srovnání terénu nebo rekultivaci skládky, případně odvezena na skládku, která je povolena OŽP KrÚ Středočeského kraje v Praze.

Jako mezidopo vytěžené zeminy, kterou nelze uložit podél výkopu, lze využít volná veřejná prostranství v majetku obce, popř. vyčleněná plocha na skládce, odkud bude po provedené montáži odvezena k zásypu rýhy.

Zhotovitel stavby musí v průběhu provádění stavby dodržovat obecně platné bezpečnostní předpisy platné pro stavební a montážní práce.

Požární ochrana je zajištěna v rámci požární ochrany obce.

Zhotovitel stavby bude vybrán ve výběrovém řízení na základě dokumentace regulačního plánu. Organizaci výběrového řízení zajistí investor.

2.4 Podrobné podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území

V řešeném území jsou uplatněny požadavky, stanovené v kapitole 4. Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území“ zadání regulačního plánu.

2.4.1 Přírodní hodnoty

Řešené území nemá specifický charakter, který by vyžadoval speciální ochranu. Jeho obecná ochrana je dána zákonem 114/1992 Sb. o ochraně přírody a krajiny a jeho novelizací, které stanoví ochranu dřevin před jejich záměrným poškozením.

Sever a západ řešeného území obklopuje plocha lesa s vymezenou vzdáleností od okraje. Regulační plán, i vzhledem k důležitosti vlivu stromů na zlepšení mikroklimatu obydlené oblasti, tato vzdálenost se souhlasem příslušného orgánu státní správy lesů snižuje z 50 m daných zákonem na 20 m. Tuto vzdálenost je nutné respektovat.

Dle zadání je uplatněn požadavek zachování vzrostlé zeleně a odvodňovacího rigolu v západním cípu pozemku parc. č. 48/1 k. ú. Panenské Břežany. Zachování této vybrané vzrostlé zeleně i odvodňovacího rigolu přispěje k lepšímu začlenění obytných staveb do místního přírodního prostředí, zajistí zlepšení mikroklimatu dané oblasti a zároveň zvýšení rekreačního potenciálu jakožto přírodního pobytového prvku pro zde bydlící obyvatele.

Řešené území obsahuje následující přírodní hodnoty:

1) Velmi hodnotné vzrostlé stromy

a) *Quercus robur* (dub letní) a *Acer platanoides* (javor mléč) (č.39 a 40) – těsně za západní hranicí ve střední části řešeného území, které svou korunou jednoznačně zasahují do řešeného území nad parcely parc.č.48/4, 48/6, 48/1 a poskytují tak tolik žádané přístínění, důležité zejména v teplých letních dnech.

b) *Fraxinus excelsior* (jasan ztepilý) (č.69 a 71) - na vrcholu západního cípu řešeného území na parcele parc.č. 48/1, které zde tvoří významný kosterní a zároveň stabilizační prvek pro odvodňovací rigol.

c) Skupina *Salix alba* (vrba bílá) (zejména č.54, 55 a 58) - v oblasti odvodňovacího rigolu v severní části pozemku parc.č. 48/1 zajišťující zde přístínění a umocňující přirozený genius loci daného místa.

d) *Salix alba* 'Tristis' (převislý kultivar vrby bílé) (č. 98) – v jihovýchodní části parcely parc.č. 48/1, tvořící zde výraznou dominantu a žádané přístínění.

Vyjma *Salix alba* 'Tristis' budou všechny výše uvedené vzrostlé stromy zachovány. Je však třeba na nich provést potřebné péstební zásahy (zdravotní řez), kterými budou odborně odstraněny velké zlomené větve (týká se zejména skupiny *Salix alba*), které v současné době snižují provozní bezpečnost těchto jedinců. Dále je na této skupině vrb třeba provést k zajištění provozní bezpečnosti jejich stabilizaci pomocí pevné vazby. Pouze jediný z této skupiny velmi hodnotných stromů *Salix alba* 'Tristis' bude z důvodu kolize s plánovanou stavbou odstraněn.

2) Další poměrně hodnotné vzrostlé stromy *Acer platanoides* (javor mléč), *Robinia pseudoacacia* (trnovník akát), *Ulmus carpinifolia* (jilm habrolistý) rostou na severní části pozemku parc.č.48/4 na okraji hranice lesa. Vybraní jedinci z nich budou po celkovém pročištění prostoru od náletů a úpravy zdravotním řezem navrženy k zachování z důvodu zlepšení obytnosti této oblasti. Další liniové výsadby zejména *Fraxinus excelsior* (jasan ztepilý), *Acer platanoides* (javor mléč), *Juglans regia* (ořešák královský) rostoucí na hranici pozemků parc. č. 48/6 a 48/1 budou z větší části z důvodu kolize s plánovanými stavbami odstraněny, v místě, kde kolize nehrozí (západní část), budou zachovány. Hodnotné vzrostlé stromy *Fraxinus excelsior* (jasan ztepilý), *Acer platanoides* (javor mléč), *Ulmus carpinifolia* (jilm habrolistý) a *Padus racemosa* (střemcha hroznovitá) vytvářejí též souvislou linii v oblasti odvodňovacího rigolu v západním cípu řešeného území na parcele parc.č. 48/1, tato linie bude na základě požadavku zadavatele, i z důvodu jejich stabilizační funkce ve zdejší krajině, zachována. Poměrně zajímavá linie vzrostlých stromů lemuje východní část řešeného území na parcele parc.č. 48/9. Jedná se zejména o *Fraxinus excelsior* (jasan ztepilý) a *Betula pendula* (bříza převislá). Tato linie bude zejména z důvodu očekávaného příliš vysokého vzrůstu, kterým by ohrožovala plánované stavby, odstraněna a nahrazena nižšími do daného území vhodnými taxony dřevin.

3) Sukcesivně vzniklé útvary zeleně, které jsou důležitým urbanistickým i krajinným prvkem v řešeném území a na jeho hranici. Tyto útvary zeleně se nacházejí zejména v oblasti odvodňovacího rigolu v západním cípu pozemku parc.č. 48/1 a budou i na základě požadavku zadavatele po provedení příslušných provozně bezpečnostních opatření (viz výše) zachovány. Další z těchto sukcesivně vzniklých útvarů se nachází na severní hranici pozemku parc.č. 48/4 a budou z velké části po jejich pročištění zachovány.

- 4) Výskyt zvláště chráněných druhů živočichů – vzhledem k výskytu velmi hodnotných stromů i přírodě blízkých stanovišť lze předpokládat také výskyt některých zvláště chráněných druhů drobných živočichů. Existence těchto druhů živočichů bude zajištěna jednak zachováním převažující části vybraných hodnotných přírodních prvků (odvodňovací rigol i sukcesně vzniklé útvary zeleně) a dále existencí navazujícího lesa po celé severozápadní linii řešeného území.

2.4.2 Urbanistické hodnoty

Řešeného území se dotýká urbanisticky a krajinářsky hodnotný prostor kulturní krajiny mezi areálem Dolního zámku a lesními pozemky včetně bývalé hájovny. Hodnotou tohoto území je zejména spojitost Dolního zámku s hájovnou, která je dána nejen vizuálním propojením, ale také historickým funkčním propojením, kdy hájovna byla součástí kontextu areálu Dolního zámku.

Pro ochranu a podpoření tohoto propojení je proto podmínkou výrazně nenarušit a zachovat tento vizuální kontakt.

Návrh také vychází z urbanistických kontextů celé obce, zachovává míru zastavěnosti pozemků, typickou pro obec, dbá na zachování vzrostlé hodnotné zeleně, navrhuje podpoření systému zeleně, zachovává a obnovuje funkci odvodňovacího rigolu, patrného z historických map (r. 1824), podporuje stávající zámeckou osu, kterou propojuje s volnou krajinou.

2.4.3 Architektonické hodnoty

V řešeném území se nenacházejí žádné památkově chráněné objekty, ale v blízkém okolí se nachází dvě historicky významné architektonické stavby, které je potřeba respektovat. Jedná se o budovu Dolního zámku č. p. 50, spolu s areálem, který je součástí kulturní památky. Stavbou, která ovlivňuje koncept celého návrhu je také bývalá hájovna, dnes objekt k bydlení, ležící na hranici řešeného území a hranice lesa. Tato stavba nepatří mezi kulturní památky, ale pro okolí má historickou hodnotu. S Dolním zámkem tuto stavbu pojí nejen vizuální kontakt, ale také spolu tyto stavby byly funkčně provázány.

2.4.4 Kulturní hodnoty

V řešeném území se nenacházejí žádné kulturní památky. V blízkosti území se nachází kulturní památka areálu Dolního zámku, která má na území koncepční vliv, jelikož na něj navazuje osa zámku spolu se vstupní branou. V historii k areálu zámku patřila také hájovna, nacházející se na severozápadě řešeného území, dnes sloužící jako objekt k bydlení, která nemá žádnou památkovou ochranu, ale patří do historického kontextu, který návrh respektuje.

Je nutné veškeré zemní zásahy v území posuzovat jako zásahy v území s archeologickými nálezy dle úplného znění územního plánu, článku 19, bod 1 a). Ve smyslu ustanovení zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, a zákona č. 242/1992 Sb., musí být při povolování staveb respektovány požadavky Archeologického ústavu AV ČR Praha.

2.5 Podrobné podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí

Vytváření příznivého životního prostředí je jedním z cílů Regulačního plánu. Za součást životního prostředí člověka lze považovat vše, co člověka obklopuje a od čeho se odvíjí kvalita jeho života. Jedná se tedy o vzájemný průnik a interakci jednotlivých systémů tvořících komplexní celek. Jeho součástí je mimo jiné také přírodní prostředí.

Největší hodnotou řešeného území je jeho spojitost s historií, kdy historicky měla tato plocha přírodní charakter jakožto doplňující areál Dolního zámku. Po následném zastavění dalších částí obce a změně využití areálu zámku již tento areál jako celek není zachován, území však má stále spojitost s krajinou návazností na okolní les a nezastavěné území. Proto je potřeba i v tomto území respektovat tuto návaznost a zachovat přírodní charakter. Tohoto cíle bude dosaženo zachováním větší části sukcesivně vzniklých útvarů i odvodňovacího rigolu, na který je větší část těchto vzniklých útvarů vázána, dále pak zachováním velmi hodnotných vzrostlých stromů (viz kapitola 2.4.1), které v řešeném území rostou a jsou mnohdy součástí sukcesivně vzniklých útvarů a vytvářejí zde žádoucí přístínění, stabilizaci i ochranu půdního povrchu, optimální mikroklima a mají zde i významnou rekreační funkci.

Návrhem zachování příslušných vegetačních prvků i odvodňovacího rigolu a prodloužením osy zámku s branou a lesem tvořeným zeleným pásem je rovněž posílen a doplněn systém sídelní zeleně, v rámci kterého budou též založeny nové vegetační prvky a propojeny s prvky stávajícími v komplexní systém.

Regulační plán respektuje a jedná v souladu se zákonem č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny a jeho novelizací.

Regulační plán chrání a respektuje zejména následující hodnoty území:

- 1) stávající urbanistické struktury navazujících území
- 2) stávající vegetační prvky řešeného i navazujících území
- 3) stávající krajinné zásahy v řešeném území (odvodňovací rigol)
- 4) morfologii území
- 5) rekreační potenciál území

Regulační plán klade důraz na vytvoření souladu bydlení a jeho návaznosti na okolní přírodní prostředí. Nepřípustné využití vylučuje ty činnosti, které mohou narušit pohodu bydlení a kvalitu života v dané lokalitě. Nepřípustná využití jsou rovněž taková, která jakýmkoliv způsobem významně negativně ovlivňují pohodu bydlení či jakoukoliv složku životního prostředí v dané lokalitě.

Důraz je kladen zejména na zachování kosterních vegetačních prvků v řešeném i okolním přírodním prostředí, na provedení potřebných pěstebních zásahů na vybraných vegetačních prvcích v řešeném území a dále také na založení nového funkčního stromořadí na východní hranici řešeného území. Zachování kosterních vegetačních prvků a založení stanovených výsadeb je závazné. Stromořadí bude založeno dle plánu sadovnických úprav.

Výsadba dřevin není regulačním plánem omezena jen na plochy a prvky konkrétně stanovené v plánu. Vytváření příznivého životního prostředí musí být cílem plánování rozvoje obce Panenské Břežany obecně, proto regulační plán stanovuje, že zakládat a rozvíjet vegetační prvky a plochy s vegetací je přípustné kdekoli v rámci území řešeného regulačním plánem, při zohlednění jiných legitimních zájmů, zejména zájmů veřejných. Znamená to mj., že pro veřejná prostranství, v nichž nebyly nová stromořadí či jednotlivé stromy graficky vyznačeny, regulační plán doporučuje umísťovat výsadby stromů v závislosti na územních podmínkách, pokud toto není nežádoucí např. z hledisek památkové ochrany, ochrany důležitých výhledů a průhledů, hygienických podmínek v území (omezení provětrávání) apod.

Prvky ekologické stability ani zvláště chráněná území nejsou řešením regulačního plánu dotčeny. Pozemků k plnění funkce lesa se řešení také netýká, ale plocha je omezena vzdáleností 50m od okraje lesa vymezenou zákonem.

Regulativy územně plánovací dokumentace stanovují maximální zastavění pozemku 40%. Procento zeleně stanovuje regulační plán, bude vzhledem k charakteru řešeného území a jeho návaznosti na přírodní prostředí min. 30%.

S kvalitou životního prostředí v řešeném území souvisí i způsob likvidace komunálního odpadu a jeho třídění. Nejbližší stávající stanoviště kontejnerů na tříděný odpad jsou umístěna v docházkové vzdálenosti v ulici Hlavní u Obecního úřadu a mezi ulicemi K dálnici a U Obory.

2.6 Podmínky pro ochranu veřejného zdraví a pro požární ochranu

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

2.7 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, v případě, že nahrazuje pro tyto stavby územní rozhodnutí, též s uvedením katastrálních území a parcelních čísel pozemků dotčených vymezením)

Regulační plán vymezuje v řešeném území tyto veřejně prospěšné stavby:

VD 1 – DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA - MÍSTNÍ KOMUNIKACE

Č. p. 48/1, 48/6, 48/9 v k.ú. Panenské Břežany

Místní komunikace typu D1, obsluhující řešené území.

VD 2 – DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA - MÍSTNÍ KOMUNIKACE – PLÁNOVANÉ PROPOJENÍ

Č. p. 48/1 v k.ú. Panenské Břežany

Místní komunikace pro plánované napojení na vedlejší zastavitelnou plochu pro tělovýchovu a sport dle platného ÚP.

VT 1 – TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA - TRAFOSTANICE

Č. p. 48/9 v k.ú. Panenské Břežany

Plocha pro umístění trafostanice.

VP 4 – VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ - VEŘEJNÝ PROSTOR

Č.p. 48/1, 48/6, 48/9 v k.ú. Panenské Břežany

plocha pro vytvoření veřejného prostoru lokality s návazností na polyfunkční dům se zpevněným povrchem a zelení.

Regulační plán vymezuje v řešeném území tato veřejně prospěšná opatření:

VP 1 – VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ - VÝZNAMNÁ VEŘEJNÁ ZELEŇ, VODNÍ TOK

Č. p. 48/1, 48/9 v k.ú. Panenské Břežany

Zachování - obnovení odvodňovacího rigolu a vzrostlé zeleně.

VP 2 – VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ - VÝZNAMNÁ VEŘEJNÁ ZELEŇ

Č. p. 48/1, 48/9 v k.ú. Panenské Břežany

Liniová vzrostlá zeleň lemující stávající komunikaci a osu průhledu na dominantu území – Dolní zámek.

VP 3 – VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ - PĚŠÍ PROPOJENÍ (STEZKA)

Č. p. 48/6, 48/4 v k.ú. Panenské Břežany

Pěší propojení (stezka) zajišťující trvalou pohledovou a průchozí vazbu brány Dolního zámku a hájovny.

Vymezené veřejně prospěšné stavby a opatření ve veřejném zájmu jsou vyznačeny v grafické části ve výkresu A.2.

2.8 Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství

(pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením, v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 8 katastrálního zákona)

Regulační plán vymezuje v řešeném území tyto veřejně prospěšné stavby:

PO 1 - OBČANSKÉ VYBAVENÍ – POLYFUNKČNÍ DŮM

Č. p. 48/1, 48/6, 48/9 v k.ú. Panenské Břežany

Plocha pro umístění polyfunkčního domu.

2.9 Výčet územních rozhodnutí, která regulační plán nahrazuje.

Dle zadání regulační plán nahradí níže uvedená územní rozhodnutí:

- rozhodnutí o umístění stavby splaškové kanalizace včetně přípojek;
- rozhodnutí o umístění stavby vodovodu včetně přípojek;
- rozhodnutí o umístění stavby plynovodu včetně přípojek;
- rozhodnutí o umístění stavby místní komunikace – hlavní komunikace území;

- rozhodnutí o umístění stavby místní komunikace – komunikace pro připojení vedlejší zastavitelné plochy;
- rozhodnutí o umístění stavby zpevněných ploch – chodníky;
- rozhodnutí o rozdělení parcel č. 48/1, 48/4, 48/6, 48/9 v k. ú. Panenské Břežany;
- rozhodnutí o umístění stavby elektrického vedení NN a distribuční trafostanice;
- rozhodnutí o umístění stavby veřejného osvětlení.

3. TEXTOVÁ ČÁST REGULAČNÍHO PLÁNU PODLE ROZSAHU NAVRŽENÉ REGULACE, ZEJMÉNA PODLE JÍM NAHRAZOVANÝCH ÚZEMNÍCH ROZHODNUTÍ

3.1 Druh a účel umísťovaných staveb

Regulační plán navrhuje dle zadání územního plánu území se smíšenou funkcí venkovského charakteru (dle úplného znění platného ÚP). Je navržena zástavba ve formě soliterních rodinných domů, doplněnou o objekty dopravní a technické infrastruktury.

Regulační plán nahrazuje územní rozhodnutí v části, která řeší hlavní trasy vedení technické infrastruktury v řešeném území.

Jedná se o trasy:

- vodovodních řádů
- kanalizačních řádů splaškové
- trafostanice a rozvodů NN
- veřejného osvětlení

Podrobněji je tato technická infrastruktura popsána v textové části kapitoly 2.3 Podrobné podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury.

Regulační plán nahrazuje územní rozhodnutí v části nově navrhovaných komunikací v řešeném území – územní rozhodnutí o umístění stavby komunikací a dále rozhodnutí o umístění a využití veřejného prostoru.

Regulační plán nahrazuje územní rozhodnutí o rozdělení parcel pro soliterní rodinnou zástavbu a komunikace.

Pro účely regulačního plánu je území orientačně členěno na následující stavební objekty:

- SO 01 – Parcely č. 01 - 12
- SO 02 – Příprava staveniště a hrubé terénní úpravy
- SO 03 – Komunikace a zpevněné plochy
- SO 04 – Kanalizace vč. přípojek
- SO 05 – Vodovod, vč. přeložky a přípojek
- SO 06 – Plynovod, vč. přípojek
- SO 07 – Kabelové rozvody NN, vč. přeložky a přípojek
- SO 08 – Veřejné osvětlení
- SO 09 – Konečné terénní a sadové úpravy

Popis stavebních objektů:

SO 01 - Parcely č. 01 – 12

Stavební objekty řeší zejména stavby výše uvedených soliterních rodinných domů včetně teras, garáží, příslušných zpevněných ploch a komunikací a rozvodů inženýrských sítí na vlastních pozemcích jednotlivých RD. Dále řeší polyfunkční objekt na pozemku 05b, který bude kombinací bydlení a občanské vybavenosti.

Tyto stavby musí splňovat podmínky stanovené tímto regulačním plánem a jejich návrhy musí být odsouhlaseny pořizovatelem ÚPD, tj. Obecní úřad Panenské Břežany. Další popis je uveden v kapitole 3.2 a ve výkresové části dokumentace (A.1.1 Hlavní výkres – prostorové uspořádání staveb).

SO 02 – Příprava staveniště a hrubé terénní úpravy

V rámci přípravy staveniště bude v nutné míře odstraněna vzrostlá zeleň, následně bude sejmuta ornice v průměrné tl. 0,20 - 0,30 m, která bude ponechána na vhodném místě v prostoru stavby nebo její blízkosti a posléze využita pro konečné úpravy terénu a sadové úpravy. Hrubé terénní úpravy zformují území do potřebných tvarů odpovídajících polohovému a výškovému osazení komunikace a následně i rodinných domů.

SO 03 – Komunikace a zpevněné plochy

Předmětem tohoto stavebního objektu je vybudování místní komunikace typu D1 pro zajištění dostupnosti celé lokality, vybudování dopravního napojení na ulici Hlavní a zpevněných ploch v rámci veřejných prostranství.

Podrobnější informace v kapitole 2.3.1.

V rámci regulačního plánu je tento stavební objekt rozdělen na několik dalších podobjektů:

SO 03.01 - Hlavní komunikace území

Tento objekt zahrnuje hlavní komunikaci, která obsluhuje území, spolu s jejím dopravním napojením na stávající ulici Hlavní (silnice III. třídy) a chodníky přidružené k hlavní navržené komunikaci a komunikace stávající ulice Hlavní.

SO 03.02 - Komunikace pro připojení vedlejší zastavitelné plochy

Stavební objekt pro přípravu vybudování dopravního propojení řešené lokality a vedlejší zastavitelné plochy pro sport a tělovýchovu.

SO 03.03 – Pěší komunikace – veřejné prostranství

Stavební objekt pro vybudování pěšího propojení.

SO 04 – Kanalizace vč. přípojek**SO 05 – Vodovod, vč. přeložky a přípojek****SO 06 – Plynovod vč. přípojek****SO 07 – Kabelové rozvody NN, vč. přeložky a přípojek****SO 08 – Veřejné osvětlení**

Všechny tyto stavební objekty řeší vybudování nových rozvodů inženýrských sítí pro napojení celého řešeného území, včetně přípojek těchto sítí pro jednotlivé rodinné domy.

Konkrétní popis těchto stavebních objektů je uveden v kapitole 2.3.

SO 09 – Konečné terénní a sadové úpravy

Po dokončení staveb dopravní a technické infrastruktury bude okolní terén urovnán do konečného tvaru, pomocí ponechané části ornice sejmuté v rámci přípravy staveniště.

Sadové úpravy budou realizovány výsadbou vzrostlé zeleně, zejména podél vodního toku-odvodňovacího kanálu, a podél hlavní komunikace (s respektováním polohy inženýrských sítí) a osetím trávníku.

Zahrady rodinných domů budou řešeny individuálně jejich vlastníky, s regulací zeleně na pozemcích č. 02a, 03, 05a a 05b u kterých nesmí zeleň výrazně narušit výhled od ulice Hlavní a zároveň osy zámku na bývalou hájovnu.

3.2 Podmínky pro umístění a prostorové řešení staveb

(které nejsou zahrnuty do staveb veřejné infrastruktury, včetně urbanistických a architektonických podmínek pro zpracování projektové dokumentace a podmínek ochrany krajinného rázu (například uliční a stavební čáry, vzdálenost stavby od hranic pozemků a sousedních staveb, půdorysná velikost stavby, podlažnost, výška, objem a tvar stavby, základní údaje o kapacitě stavby, určení částí pozemku, které mohou být zastavěny, zastavitelnost pozemku dalšími stavbami))

3.2.1 Podmínky umístění staveb

Všechny nadzemní stavby sloužící pro bydlení, a to včetně doplňkových staveb i garáží, je možno umísťovat pouze v zastavitelné části stavebních pozemků. Zastavitelná část pozemku je zřetelně vyznačena v grafické části – výkresu A.1.1 Hlavní výkres - Prostorové uspořádání staveb.

Pravidla pro umístění staveb:

Poloha staveb je omezena stavební čarou, která je nepřekročitelná. Na ploše zástavby se vně stavební čáry mohou umísťovat pouze plochy pro dopravu včetně vjezdů a vchodů, oplocení pozemků a malé hospodářské stavby. Podmínky pro umísťování těchto typů staveb jsou následující:

- Pro umísťování hlavních staveb na pozemcích platí obecný předpis daný vyhl. 501/2006 Sb., která udává minimální odstupy. Obdélníkový půdorys objektu bude u pozemků č. 01, 02a, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 10, 11, 12 situován kratší stranou – průčelím – směrem ke komunikaci. Poloha průčelí objektu je omezena regulační čarou pevnou – uliční čára – na které musí být umístěna

fasáda navrhovaného objektu. Tato čára smí být překročena přesahem střechy či přesahem přístřešku nad vstupem do objektu. Objekt polyfunkčního domu na pozemku 05b musí od vnitřní komunikace lokality respektovat uliční čáru 6 m a odstupy od hranice okolních parcel. Objekt může být kombinací dvou hmot a kombinací ploché a sedlové střechy. Část se sedlovou střechou bude umístěna svým průčelím směrem k ulici hlavní.

- Garáže jsou regulovány jako přízemní objekt či dřevěný přístřešek, jehož hmota přímo sousedí s objektem rodinných domů. Objekt garáže bude stavebně spojen s hlavním objektem. Přesné umístění vzhledem k průčelí objektu je dáno regulační čarou ve výkrese A.1.1. Další parkovací místa musí být umístěna na vlastním pozemku před průčelím objektu (před garáží).
- Vjezdy a vchody na pozemek budou vždy z místní komunikace v nově navržené vnitřní struktuře území a jsou omezeny regulační značkou v grafické části ve výkrese A.1.1. Každý pozemek bude mít z ulice jeden vjezd a vchod. Šířka zpevněné plochy před garáží nebude přesahovat 6m. Maximální šířka přerušení vodící linie v místě vstupů na pozemek nebude přesahovat 8m.
- Hospodářské objekty stavební povahy – bazény, skleníky, zahradní domky - musí být umístěny v zastavitelné části pozemku. Nadzemní části budou splňovat maximální zastavěnou plochu 16 m². Maximální plocha objektů nestavební povahy je stanovena na 12 m². Tyto objekty mohou být umístěny mimo vymezenou zastavitelnou plochu.

V rámci veřejných ploch jsou navrženy plochy veřejných prostranství k realizaci stromové a keřové zeleně, která může být započítána do požadovaných ploch zeleně dle koeficientu. Odstavování vozidel mimo stavební pozemky není možný, kromě několika vymezených míst pro návštěvnická stání vedle veřejného prostranství u polyfunkčního objektu.

Zastavitelnost pozemků rodinných domů a polyfunkčního objektu nepřesahuje 40 %. Pro umístování hlavních staveb na pozemcích v rámci zastavitelné plochy bude platit obecný předpis daný vyhl. 501/2006 Sb. Zastavitelná plocha je zároveň omezena vzdáleností od okraje lesa 20 m a dalšími regulativy. Zastavěná plocha objektů RD nebude přesahovat 150 m² a je vymezená vnějším obvodem svislých konstrukcí v 1. nadzemním podlaží zvětšená o plochu všech vykonzolovaných prvků umístěných níže než 3 m nad terénem nebo přesahující přes vnější obvod svislé konstrukce více než 2 m. Do zastavěné plochy se nezapočítávají zpevněné plochy (komunikace a terasy).

3.2.2 Objemové uspořádání staveb

V celém území platí regulativy pro podlažnost a výšku staveb:

- přízemní stavby s využitím podkroví, možnost podsklepení;
- výška hřebene max. 9 m od přilehlého terénu, kterou je možné překročit komínovým tělesem;
- objem rodinných domů je stanoven na max. 900 m³.

Půdorys hlavního objektu je doporučen tvaru obdélník 8x12 m, možná změna rozměru při zachování zastavěné plochy (vzorový dům je součástí B. Textová část - odůvodnění).

Tvarové řešení střech hlavního objektu bude odpovídat užitnému charakteru staveb venkovského typu. Jsou vyloučeny tvarově expresivní a složité střechy. Tvar střechy hlavní stavby rodinného domu je možný pouze sedlový ve sklonu 35-45°, u polyfunkčního objektu je možná kombinace střech sedlových a plochých. Ploché střechy garáží není možné využívat jako terasy, je zde podporováno vegetační ozelenění. U polyfunkčního objektu je možné na plochu střechu umístit terasu za předpokladu, že zábradlí bude umístěno tak, aby z pohledu chodce nebyla stavba opticky navyšována.

Osazení střech slunečními kolektory včetně fotovoltaických je přípustné u pozemků č. 08-11.

3.2.3 Barevnost a materiálové provedení staveb

Barevnost fasád je stanovena v zemitých tónech (okrová, hnědá, lomená bílá). Nepřípustné barvy jsou křiklavé (modrá, žlutá, červená, fialová apod.). Fasády budou omítané, je povolen pouze dřevěný obklad objektů garáží. U polyfunkčního objektu je umožněno částečné obložení dřevěným obkladem.

Na střechy bude použita pálená krytina maloformátová červeného odstínu (engoba červená, rezná).

Pro výplně otvorů budou použity dřevěné prvky, popřípadě typ Euro v přírodních barvách.

Na oplocení budou použity dřevěné plaňky hnědé barvy (přírodní či nátěr).

3.2.4 Oplocení

Stavební pozemky budou oploceny. Výška oplocení je stanovena na 1,5 m od přilehlého terénu.

Ploty budou vždy celé umístěné na stavebním pozemku a vnější hranou se mohou dotýkat veřejného prostranství (oplocení v uliční čáře).

Oplocení směrem ke komunikaci bude řešeno jako plaňkové dřevěné na podezdívce 0,4 m. Oplocení mezi zahradami, k lesu a oplocení jižní strany pozemků 08, 09, 10 a 11 je nutné řešit jako průhledné, doporučené pletivo se sloupky do výšky 1,5 m.

Součástí oplocení do ulice budou antoníčky, vjezdová vrata a vstupní branky. Vjezdová vrata a vstupní branky budou výškově a materiálově sjednoceny s oplocením podél komunikace.

3.2.5 Podmínky ochrany charakteru území

V řešeném území se nenacházejí žádné chráněné prvky přírody, civilizačních a kulturních hodnot.

Charakter území (soubor podstatných přírodně krajinných, sociálně ekonomických, historických a kulturně civilizačních - urbanistických, architektonických a estetických prvků a vlastností specifických pro konkrétní území) je chráněn především těmito požadavky ochrany památkové péče, které chrání přirozeně se utvářející kulturní krajiny mezi NKP Dolní zámek a jeho historickými hospodářskými objekty v krajině, především RD č.p. 81 (bývalý lesní hospodářský objekt):

- **navázání vstupu do zámeckého areálu s branou na nezastavěné území krajiny**
 - o pás parkové zeleně a stromy podél stávající komunikace naproti zámku s pěší cestou jako navázání vstupu do zámeckého areálu. a prodloužení osy zámku se zámeckou branou
- **výškové hladiny objektů, hmotové skladby,**
 - o přízemní stavby s využitím podkroví, podsklepené, výška hřebene max. 9 m nad terénem, hmotově a půdorysně obdélník, objem objektů stanovit (odpovídající grafickému návrhu)
- **umístění stavby a parcelace,**
 - o kratší částí obdélníkového půdorysu objektu/průčelím objekt směrem ke komunikaci,
 - o přesné umístění objektu od hranic pozemků (odpovídající grafickému návrhu)
 - o garáže – přízemní objekt (přístřešek dřevěný), obdélný půdorys přilepený na objekty rodinných domů u jejich průčelí do ulice
 - o vozidla parkovat na vlastním pozemku – garáž, místo na parkování před průčelím (před garáží)
- **sklon střech, tvar střechy**
 - o 35-45°, sedlová střecha,
- **užití materiálů a jejich technicko-optických vlastností, jako je barevnost fasád, omítky**
 - o barevnost fasády – zemité odstíny (okrová, hnědá, lomená bílá,...),
(nepřípustná barevnost: křiklavé barvy, modrá, žlutá, červená, fialová,..)
 - o fasády omítané – bez obkladů
- **prvky či typy střešní krytiny,**
 - o pálená krytina maloformátová červeného odstínu
- **druhy výplní otvorů**
 - o dřevěné/skleněné výplně, popřípadě typ Euro
- **materiálové řešení oplocení jednotlivých parcel**
 - o pletivo se sloupky do výšky max. 2 m, části oplocení před průčelím objektu do ulice řešeny jako plaňkové dřevěné, hnědé barvy, max. výška 1,5 m
- **prostorovému uspořádání a členění území k okolním již stojícím objektům.**
 - o prostorové uspořádání respektuje stávající okolní zástavbu - vymezené zastavitelné plochy na pozemních 02a a 03a respektují vzdálenosti 25m od objektu bývalé hájovny
- minimálně 30 % zeleně na pozemku rodinného domu
- zastavitelnost pozemků max. 40% pro rodinný dům I polyfunkční objekt
- liniové stavby, jako jsou inženýrské sítě a další prvky infrastruktury, svým umístěním nevytvářely opticky rušivé vrstvy jako je např. vedení VN, NN a V.O.
 - o nevhodněji vést pod zemí, elektrorozvodné skříně zakomponovat do oplocení nebo do fasády objektu.

Dle stanoviska Odboru stavebního úřadu, územního plánování a památkové péče – Úsek památkové péče ze dne 11.1.2022, č.1. OSÚÚPPP-3738/2022-VESHA vydáno Bc. Hanou Veselou, samostatnou referentkou odboru. Stanovisko byla stanovena následující doplňující podmínka :

- Architektonické řešení zástavby, bude v rámci územního a stavebního řízení, konzultována se zástupci orgánů památkové péče.

3.2.6 Řešení zeleně: veřejné a vnitroareálové

Zahrady rodinných domů budou řešeny individuálně jejich vlastníky. V případě, že se na jejich pozemku nacházejí nějaké perspektivní vzrostlé stromy, bude vlastníkům navržena možnost zachování těchto stromů. Na pozemcích č. 02a, 03 a 05a a 05b bude regulována zeleň, která nesmí výrazně narušit výhled od brány Dolního zámku na bývalou hájovnu.

V rámci celého řešeného území budou zachovány ty vzrostlé stromy, které byly jednak shledány na základě sadovnického zhodnocení jako perspektivní a pak svým umístěním nenarušují plánovaný stavební a architektonický záměr. Zeleň nižšího charakteru (keře, nálety) a zeleň ve špatném zdravotním či technickém stavu (riziková) bude pokácena, případně odborně upravena nebo nahrazena. Na veřejných prostranstvích bude nová výsadba obsahovat následující druhy listnatých stromů a keřů:

Acer campestre 'Elsrijk' (javor babyka), *Aronia melanocarpa* (arónie černoplodá) (na kmínku), *Salix alba* (vrba bílá), *Sorbus aucuparia* 'Edulis' (jeřáb ptačí), *Syringa vulgaris* (šeřík obecný), *Philadelphus coronarius* (pustoryl věncový), *Acer tataricum* (javor tatarský) (viz grafická část odůvodnění - B.5 Výkres zeleně).

Od severu a západu je řešené území ohraničeno lesem. Tento les prostřednictvím náletů, z něho evidentně pocházejících, postupně expanduje do travnatých ploch, které tak zarůstá. Toto se týká parcel parc. č. 48/4, 48/6 a 48/1 (v návrhu jsou to parcely označené č. 01, 02a, 02b, 03, 04, 06, 07, 08,12). Ze současné plochy těchto náletů byly vybrány perspektivní stromy, které jsou do budoucna plánovány jako součást zahrad rodinných domů, pokud svým umístěním nezasahují do plochy plánované výstavby domů a komunikací (viz grafická část odůvodnění – B.5 Výkres zeleně). Jejich zachování je podmíněno souhlasem budoucích majitelů parcel. Většina náletů bude však vykácena. Na severu, což je severní část parcely parc. č. 48/4, se jedná o vybrané jedince *Acer platanoides* (javor mléč), *Robinia pseudoacacia* (trnovník akát) a *Ulmus carpinifolia* (jilm habrolistý).

Vybrané stromy budou v případě jejich zachování upraveny výchovným řezem, čímž budou odstraněny přebytečné větve rostoucí příliš nízko nebo větve suché.

Podobným způsobem budou upravena také další náletová společenstva, která vznikla spontánně na okraji lesa v jihozápadním cípu řešeného území na parcele parc. č. 48/1. Tato náletová společenstva obsahují krom náletů výše zmíněných druhů stromů také keře jako zejména *Sambucus nigra* (bez černý), *Crataegus monogyna* (hloh jednosemenný), *Prunus cerasifera* (myrobalán třešňový), *Padus racemosa* (střemcha hroznovitá), *Euonymus europaeus* (brslen evropský) a *Cornus sanguinea* (svída krvavá). Veškeré keře budou odstraněny. Vybrané cenné vzrostlé stromy tvořící severní linii tohoto jihozápadního cípu řešeného území v oblasti odvodňovacího rigolu, kterými jsou zejména *Salix alba* (vrba bílá), *Fraxinus excelsior* (jasan ztepilý), *Acer platanoides* (javor mléč), *Ulmus carpinifolia* (jilm habrolistý) a *Padus racemosa* (střemcha hroznovitá) budou z důvodu požadavku zadavatele na zachování vzrostlé zeleně a odvodňovacího rigolu v tomto cípu zachovány. Vzrostlé vrby (*Salix alba*) ukončující východně jihozápadní cíp řešeného území budou některé z důvodu kolize s plánovanými stavbami nebo příliš velkého náklonu kmene odstraněny, zbylé budou upraveny výchovným řezem, případně nahrazeny novými mladými rostlinami (viz grafická část odůvodnění – B.5 Výkres zeleně).

Náletová expandující vegetace na západní hranici řešeného území na západní hranici parcel parc.č. 48/4, 48/6 a 48/1 byla shledána neperspektivní a bude až na výjimky vykácena.

Hranici pozemků parc. č. 48/6 a 48/1 lemuje vegetační linie složená zejména z *Fraxinus excelsior* (jasan ztepilý), *Acer platanoides* (javor mléč) a *Juglans regia* (ořešák královský). Tato vegetace bude z větší části z důvodu kolize s plánovanou výstavbou odstraněna. V místě, kde kolize nehrozí (západní část linie), bude část stromů zachována.

Vegetační linie procházející zhruba středem parcely parc.č. 48/1 od východu k západu jakožto jakási vegetační linie kolem odvodňovacího rigolu bude zachována v její západní části, kde roste skupina *Salix alba* (vrba bílá) a též v její východní části, kde rostou *Salix alba* 'Tristis' (vrba bílá převislá) a *Betula pendula* (bříza převislá). Ve středu této linie rostou neperspektivní (zejména náletové) dřeviny, které budou vykáceny a nahrazeny skupinou *Syringa vulgaris* (šeřík obecný) ve střední části a *Aronia melanocarpa* (arónie černoplodá) (rostliny na kmínku) ve východní části jakožto vegetační doprovod nově vzniklé místní komunikace. V západní části této linie bude místní komunikace osázena ještě vegetačním doprovodem *Sorbus aucuparia* (jeřáb ptačí), a to konkrétně jeho kultivarem 'Edulis' s nasládlými jedlými plody.

Východní hranici řešeného území lemují na parcele parc.č. 48/9 vzrostlé stromy, jedná se o *Fraxinus excelsior* (jasan ztepilý) a *Betula pendula* (bříza převislá). Tyto stromy budou odstraněny a nahrazeny nižšími do daného území vhodnějšími taxony dřevin, kterými jsou *Acer campestre* (javor babyka), konkrétně v kultivaru 'Elsrijk', což je kompaktní úzkokorunný nižší strom. Tato navržená vegetační linie na parcele parc.č. 48/9 bude dále pokračovat na východní hranici parcely parc.č. 48/6, kde nahradí stávající náletovou vegetaci navrženou k vykácení a dále bude vytvořen pás vzrostlých stromů na parc. č. 48/1 jako prodloužení osy zámku a zámecké brány a propojení osy s krajinou.

Veškeré důležité a pro možnost dalšího zachování perspektivní dřeviny byly zaměřeny a vyznačeny ve výkrese zeleně (B.5).



Obr.1: Zaměřené perspektivní dřeviny

Všechny v mapě vyznačené dřeviny byly v terénu dále zinventarizovány. Všechny dřeviny určené k likvidaci a též dřeviny určené k zachování jsou graficky vyznačeny ve výkrese zeleně – grafická část odůvodnění, výkres B.5.

3.3 Stanovení pořadí změn v území (etapizaci)

Není stanovena etapizace zástavby území, nicméně je umožněno realizovat postupně jednotlivé části plochy podle finančních možností jednotlivých investorů.

3.4 Technické podmínky požární bezpečnosti staveb, pro které regulační plán nahrazuje územní rozhodnutí, v rozsahu zvláštního právního předpisu

Zpracováno v samostatné příloze.

4. ÚDAJE O POČTU LISTŮ REGULAČNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ GRAFICKÉ ČÁSTI

Počet listů návrhu regulačního plánu: 29

Počet výkresů návrhu regulačního plánu: 7

A.1.1	Hlavní výkres - Prostorové uspořádání staveb	1 : 1 000
A.1.2	Hlavní výkres - Prostorové uspořádání staveb dopravní infrastruktury	1 : 500
A.1.2A	Podélné řezy komunikace	1 : 500/100
A.1.2B	Příčné řezy komunikace	1 : 100
A.1.3	Hlavní výkres - Prostorové uspořádání staveb technické infrastruktury	1 : 1 000
A.2	Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací	1 : 1 000
A.3	Návrh parcelace	1 : 1 000