

Primo - Torino, Italia

[Redacted text]

Atelier..
[Small text below logo]



Místo:
pozemky parc. č. 233/1, 232, 254/1a Přešimasy

Podrobnosti:
Obec Přešimasy je zájmově společenstvím v hospodářské spolupráci se všemi obcemi územně analytických podkladů, územně plánovací dokumentací a způsobu evidence územně plánovací činnosti (viz Vyhláška č. 11/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti a §171 a následujících zákona č. 500/2004 Sb. (správní řád))

Stupeň dokumentace:
Regulační plán Přešimasy – lokalita „Kbelka“

Zpracovatel regulačního plánu:
Architektonický atelier Hala plus s.r.o.
Ing. Jiří Kratochvíl, autorizovaný architekt pro obor pozemní stavby a pro obor stavební inženýring
Dřeravova nám. 2
Praha 7
190 06
IČ: 250 06 387

Zpracovatel Územního úřadu:
Ing. Josef Štěrba
Jihlava, Šelvačův náměstí 6 – Kulešovy
Autizovaný inženýr v oborech inženýring a projektování a v oboru pozemní stavby
IČ: 024 369 35
ČSN 73 005/2018

Ing. Stanislav Štěrba
Opatovická ul. 106/10, Praha 4
IČ: 47794238
tel. 224 224 224

Zastupitelstvo obce Přešimasy, příslušné podle §6 odst. 5 písm. d) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), za použití §61 a 62 odst.1 stavebního zákona, za použití §19 a přílohy č. 11 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti a §171 a následujících zákona č. 500/2004 Sb. (správní řád)

vydává 

tento Regulační plán lokality Přešimasy - „Kbelka“, který obsahuje část textovou a část grafickou

Architectural drawing - 1/2000
Architectural drawing - 1/2000
Architectural drawing - 1/2000

1/2000

Architectural drawing - 1/2000

Identifikační údaje

Místo:

pozemky parc. č. 338/1, 352, 354 kú. Píšiřimasy

Pořizovatel:

Obecní úřad Píšiřimasy, (na základě spolupráce s osobou splňující kvalifikační předpoklady pro výkon územně plánovací činnosti-ing. Arch. Kryštof Štulc, IČ: 7607020212, ČKA 3326)

Stupeň dokumentace:

Regulační plán Píšiřimasy – lokalita „Kbelka“

Zpracovatel regulačního plánu:

Architektonický atelier Héta plus s.r.o.

ing. Arch. Kryštof Štulc, autorizovaný architekt pro obor pozemní stavby a pro obor územní plánování

Ortenovo nám. 2,

Praha 7,

170 00

IČ: 290 08 387

Zpracovatel částí DUR:

ing. Josef Řířha

Služská 565/23, 182 00 Praha 8 – Kobylisy

Autorizovaný inženýr v oborech městské inženýrství a vodohospodářské stavby

IČ: 138 369 19

ČKAIT č. 0007235

ing. Stanislav Jánoš

ONEGAST s.r.o. Koněvova, Praha 3

IČ: 45786828

Tel. 222 590 931

ČKAIT č. 0007597

Onegast s.r.o.

Datum: 02/2016

Obsah

Identifikační údaje.....	5
Obsah.....	6
A. Základní obsah.....	7
A.a Vymezení řešené plochy.....	7
A.b Podmínky pro vymezení pozemků.....	7
A.c Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb, podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury.....	8
A.d Podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území.....	10
A.e Podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí.....	10
A.f Podmínky pro ochranu veřejného zdraví.....	11
A.g Vymezení veřejně prospěšných staveb veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajištění ochrany a bezpečnosti státu a vymezení pozemků pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům, a stavbám vyvlastnit, s uvedením katastrálních území a parcelních čísel.....	12
A.g.01 Vymezení pozemků veřejně prospěšných staveb.....	12
A.h VYMEZENÍ DALŠÍCH VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO, S UVEDENÍM KATASTRÁLNÍCH ÚZEMÍ A PARCELNÍCH ČÍSEL.....	13
A.i VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND.....	14
A.j VÝČET ÚZEMNÍCH ROZHODNUTÍ, KTERÁ REGULAČNÍ PLÁN NAHRAZUJE.....	14
A.k ÚDAJE O POČTU LISTŮ REGULČNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ GRAFICKÉ ČÁSTI.....	14
B. ROZŠÍŘENÍ TEXTOVÉ ČÁSTI REGULAČNÍHO PLÁNU.....	16
podle rozsahu jím nahrazovaných územních rozhodnutí.....	16
B.a DRUH A ÚČEL UMÍSŤOVANÝCH STAVEB.....	16
B.b PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB, KTERE NEJSOU ZAHRNUTY DO STAVEB VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ PODMÍNEK OCHRANY NAVRŽENÉHO CHARAKTERU ÚZEMÍ, ZEJMÉNA OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU.....	16
B.b.01 UPŘESNĚNÍ ZÁSAD USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ PLATNÉHO ÚZEMNÍHO PLÁNU SÍDELNÍHO ÚTVARU.....	16
B.b.02 PODROBNĚJŠÍ REGULAČNÍ OPATŘENÍ.....	18
B.c PODMÍNKY PRO NAPOJENÍ STAVEB NA VEŘEJNOU DOPRAVNÍ A TECHNICKOU INFRASTRUKTURU.....	20
B.c.01 KOMUNIKAČNÍ ŘEŠENÍ.....	20
B.c.02 VODOVODY.....	21
B.c.03 KANALIZACE.....	23
ODVODNĚNÍ KOMUNIKACÍ.....	24
B.c.04 ELEKTRICKÁ ENERGIE.....	25
B.c.05 VEŘEJNÉ OSVĚTLENÍ.....	25
B.c.06 PLYN.....	26
B.c.07 TELEKOMUNIKACE.....	26
B.c.08 ODPADOVÉ HOSPODÁŘSTVÍ.....	26
B.d PODMÍNKY PRO ZMĚNY STAVEB A ZMĚNY VLIVU STAVEB NA VYUŽITÍ ÚZEMÍ.....	26
B.e PODMÍNKY PRO VYMEZENÁ OCHRANNÁ PÁSMA.....	27
PŘÍRODNÍ LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ.....	27
TECHNICKÉ LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ.....	27
KULTURNĚ HISTORICKÉ A SPOLEČENSKÉ LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ.....	29
B.f PODMÍNKY PRO VYMEZENÍ A VYUŽITÍ POZEMKŮ ÚZEMNÍHO SYSTÉMU EKOLOGICKÉ STABILITY.....	29
B.g STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACE).....	29
B.h VYMEZENÍ STAVEB NEZPŮSOBILÝCH PRO ZKRÁCENÉ STAVEBNÍ ŘÍZENÍ PODLE § 117 ODST. 1 STAVEBNÍHO ZÁKONA.....	29

A. Základní obsah

A.a Vymezení řešené plochy

Území řešené regulačním plánem se nachází v katastrálním území Pířimasy a rozkládá se na pozemcích č. 354, 352 a 338/1. Na západě je lokalita vymezena komunikací 10163. Na západě mimo komunikaci jej vymezuje zastavěné území a pozemky parc. Čísel 338/28, 338/13, 338/12, 338/11, 338/9, 338/34, 338/25, 338/24, 338/23, 338/22 a nezastavěný pozemek 357. Východní hranici tvoří cyklostezka na pozemku 1113/1. Součástí řešeného území je i nadzemní vedení el. energie. Hranice řešeného území jsou vyznačeny v grafických přílohách.

Vymezené území má celkovou výměru cca 4,5 ha (včetně zkoumaného kontextuálního pásma pak cca 5,5 ha).

Seznam pozemků dle katastru nemovitostí

Par cel	Pozemek	Využití Plocha	Oddělení z pozemku
1	354/21	RD1 730 m2	354
2	354/22	RD2 722 m2	354
3	354/23	RD3 721 m2	354
4	354/19	RD4 794 m2	354
5	354/20	RD5 731 m2	354
6	354/18	RD6 773 m2	354, 352
7	354/17	RD7 764 m2	354
8	352/9	RD8 703 m2	352,338/1
9	352/8	RD9 705 m2	354, 352,338/1
10	352/7	RD10 700 m2	354, 352,338/1
11	352/6	RD11 700 m2	354, 352,338/1
12	352/5	RD12 700 m2	354, 352,338/1
13	352/10	RD13 1448 m2	354, 352,338/1
14	354/44	RD14 748 m2	354
15	354/43	RD15 756 m2	354
16	354/42	RD16 760 m2	354
17	354/41	RD17 757 m2	354
18	354/40	RD18 762 m2	354
19	354/39	RD19 758 m2	354
20	354/38	RD20 761 m2	354
21	354/37	RD21 743 m2	354

22	354/36	RD22 731 m2	354
23	354/35	RD23 736 m2	354
24	354/34	RD24 718 m2	354
25	354/33	RD25 726 m2	354
26	354/30	RD26 796 m2	354
27	354/29	RD27 784 m2	354
28	354/28	RD28 777 m2	354
29	354/27	RD29 775 m2	354
30	354/26	RD30 775 m2	354
31	354/25	RD31 778 m2	354
32	354/24	RD32 721 m2	354
33	354/45	RD33 755 m2	354
34	354/46	RD34 712 m2	354
35	354/47	RD35 719 m2	354
36	354/54	RD36 776 m2	354
37	354/53	RD37 785 m2	354
38	354/52	RD38 780 m2	354
39	354/51	RD39 715 m2	354
40	354/50	RD40 713 m2	354
41	354/49	RD41 713 m2	354
42	354/48	RD42 713 m2	354
43	354/16	zeleň 2204 m2	354
43	354/55	TS 44 m2	354
45	354/31	komunikace 236 m2	354
46	354/32	zeleň 199 m2	354
47	338/1	zeleň 1568 m2	338/1

Veškeré pozemky se nachází v katastrálním území Pířimasy.

A.b Podmínky pro vymezení pozemků

Regulační plán vymezuje jednotlivé pozemky pro výstavbu rodinných domů či dvojdomů, plochy zastavěného území, plochy nezastavěného území. Dále plochy pro veřejná prostranství a zeleň, pro veřejné komunikace a pro trasy a zařízení technického vybavení.

Vymezení nových pozemků je v regulačním plánu navrženo s maximálním respektem ke stávající parcelaci sousedních pozemků. Nová parcelace je navržena tak, aby nové pozemky vznikaly pokud možno prostým rozdělením původních parcel pokud možno bez nároků na rozsáhlou přeparcelaci území. Vymezení nových pozemků z většího počtu dílů původních parcel je navrženo jen v nezbytných výjimečných případech.

Veškeré výměry pozemků jsou přibližné a budou upřesněny na základě zpracovaného oddělovacího plánu.

Číslování pozemků je zvoleno tak, aby bylo možné jednotlivé pozemky jednoznačně identifikovat. Číslování a jeho řada je dočasná. Konkrétní čísla budou upřesněny na základě zpracovaného oddělovacího plánu.

Vzhledem k těmto podmínkám a dále s ohledem na skutečnost, že regulační plán nahrazuje územní rozhodnutí o umístění staveb dopravní a technické infrastruktury (§79 Stavebního zákona) a o dělení nebo scelování pozemků (§82 Stavebního zákona) v řešeném území, je třeba vymezení pozemků dle regulačního plánu považovat za finální a závazné. Na návrh parcelace pozemků v území navazuje návrh jejich napojení na technickou infrastrukturu. Vymezení nových pozemků je patrné zejména ve výkresech č. 1 (Hlavní výkres) a č. 2 (Koordinační výkres). Pro vyměření pozemků je možné využít digitální formy grafických příloh.

Pozemky jsou vymezeny tak, aby jejich velikost odpovídala charakteru přiléhající vesnické zástavby a zároveň aby došlo k adekvátnímu zahuštění lokality. Vzhledem k převládající zástavbě individuálními rodinnými domy a dvojdomky jsou parcely v rozmezí cca 380 m² až 700 m², výjimečně větší.

Využití pozemků musí splňovat regulativ podle platného územního plánu Pšišimas „OB“.

Řešené území se nachází v ochranném pásmu přehledových systémů. Území nebude obsahovat žádné stavby, které by kolidovaly s požadavky tohoto ochranného pásma.

Podmínky využití stavebních pozemků pro rodinné domy

- Budou respektovány regulativy funkčního a prostorového uspořádání území obce platného územního plánu, vztahující se k obytnému území rodinných domů.
- Budou respektovány platné předpisy týkající se zejména vymezení a využívání pozemků, umístování staveb a vzájemných odstupů staveb

- Každý stavební pozemek pro rodinné domy bude napojen na veřejně přístupnou pozemní komunikaci.
- Oplocení mezi stavebním pozemkem a veřejným prostranstvím bude mít zděnou, dešťové vodě nepropustnou podezdívku z červených lícových cihel o minimální výšce 30 cm nad přilehlým terénem. Oplocení bude mít pravidelně umístěné sloupky totožného charakteru. Výplň oplocení bude maximální výšky 1,8m nad přilehlým terénem.
- Všechny stavby vybavené vodovodem a které jsou zdrojem odpadních vod budou připojeny na veřejný vodovod a veřejnou kanalizaci. Likvidace dešťových vod bude probíhat na jednotlivých pozemcích.

Nezastavěné území

- Vymezují se pozemky nezastavěného území pro zeleň.
- Prostorové uspořádání je vyznačeno v hlavním výkresu.

A.c Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb, podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury

Pro umístění a prostorové uspořádání staveb budou stanoveny závazné podmínky plynoucí z obecně závazných vyhlášek včetně změn, závazné části ÚP Pšišimasy včetně změn pro danou lokalitu a zastavitelné území SOB, určující výšku zástavby.

U ploch veřejných prostranství je regulována jejich šířka, veřejný profil, kategorie komunikací a veřejné osvětlení. Do ploch komunikací jsou umístěny parkovací plochy, veřejná zeleň a liniové inženýrské sítě. Veřejný prostor jednosměrné komunikace je 6,5m a obousměrné komunikace 8m široký.

V platném územním plánu obce se v řešeném území nachází funkční plochy Z (plochy smíšeného nezastavitelného území). Výměra těchto ploch je regulačním plánem respektována.

Dopravní i technická obsluha pozemků je zajištěna navrhovaným rozšířením systémů inženýrské infrastruktury (viz samostatné kapitoly), které jsou vedeny ve veřejných komunikacích. Kromě těchto liniových vedení jsou v rámci řešeného území situována následující zařízení technické obsluhy území - a to:

- trafostanice na pozemku č. 092 v centrální pozici na návsi
- stanoviště kontejnerů tříděného odpadu na pozemku č. 085 v centrální pozici na návsi (v sousedství výše uvedené trafostanice)
- retenční nádrž (vodní plocha) na pozemku 087 a vsakovací nádrž na pozemku 092 na návsi a v severovýchodním cípu na pozemku č. 091

Všechna zařízení technické obsluhy území jsou situována na pozemcích obce.

Parcelace v řešeném území je přizpůsobena liniím stávající technické infrastruktury tak, aby stávající sítě byly součástí veřejných prostorů se zajištěnou dostupností pro případ oprav.

Dopravní infrastruktura

- Vymezuje se prostor místních komunikací obytné zóny o celkové šířce 8 m resp. 6,5 m, včetně vzájemného křížení a napojení na obslužné komunikace a na chodníky. Prostorové vymezení je vyznačeno v hlavním výkresu, podrobné uspořádání jednotlivých částí je zpracováno v samostatné části
- Vymezuje se prostor místních komunikací s vyloučením motorové dopravy – pěší průchody mezi stavebními pozemky. Prostorové vymezení je vyznačeno v hlavním výkresu.
- Vymezují se prostory rezervy pro 2. etapu výstavby místních komunikací. Prostorové vymezení je vyznačeno v hlavním výkresu. Do doby realizace propojení místních komunikací může zastupitelstvo obce rozhodnout o dočasném využití těchto prostorů.

Veřejná prostranství

- Kromě dopravní infrastruktury se vymezují pozemky veřejných prostranství pro ostatní krajinnou zeleň, ostatní městskou zeleň

- Podmínky využití území jsou v regulativních funkčního a prostorového uspořádání území obce územního plánu Příšimasy.
- Prostorové uspořádání je vyznačeno v hlavním výkresu.

Technická infrastruktura

- Umisťuje se nový přívodní řad a stavby zajišťující zásobování řešeného území pitnou vodou. Trasy vodovodních řadů, propojení se stávajícími trubními rozvody a minimální dimenze potrubí jsou stanoveny v samostatné části.
- Umisťují se stavby veřejné kanalizace na odvádění splaškových a dešťových vod, tj. potrubní systémy, odlehčovací komory a stoky. Drenážní potrubí resp. samostatná dešťová kanalizace není řešena. Zasakování dešťových vod je řešeno zasakovacími pásy podél komunikací a retenčními nádržemi. Umístění a uspořádání staveb veřejné kanalizace a minimální dimenze potrubí jsou stanoveny v samostatné části.
- Stávající vzdušné elektrické vedení 22 kV, včetně kabelových svodů a kabelů zůstává zachováno a bez změny. Umisťuje se 1 nová kompaktní trafostanice. V řešeném území se umisťují distribuční kabely zásobování elektrickou energií, nové rozvody vzdušným vedením, ani zavěšenými kabely se nepřipouští. Prostorové uspořádání staveb pro zásobování elektrickou energií a technické parametry jsou stanoveny v samostatné části.
- Umisťuje se veřejné osvětlení ulic a veřejných prostranství s minimálním počtem osvětlovacích těles v jednotlivých úsecích, včetně napájecích kabelů. Zásady prostorového uspořádání jsou stanoveny samostatné části.
- Pro přípojky a měření spotřeby elektrické energie se umisťují na každý stavební pozemek připojovací objekt, který bude součástí vnějšího oplocení.
- Umisťuje se jedno stanoviště pro kontejnery tříděného odpadu. Stanoviště budou mít zpevněný a dobře udržovatelný povrch. Prostorové vymezení je stanoveno v hlavním výkresu.

A.d. Podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území

Lokalita „Kbelka“ leží na jižním okraji zastavěného území obce Příšimasy a je tvořena několika dosud nezastavěnými pozemky navazujícími na novou zástavbu rodinných domů. Prostor lokality tvoří velmi mírný svah. Převážná část řešeného území zahrnuje pozemky polí.

Jižní část lokality probíhá vedení VN přibližně ve směru jihovýchod - severozápad. Dále k severu se pak nachází centrum obce Příšimasy. Jižní okraj řešeného území je vymezen stávající poloprůmyslovou zástavbou a stavbami skladů. V okolí není žádné chráněné území ať už památkové nebo krajinné. Tento fakt ovlivní především budoucí hustotu zastavění, resp. podíl nezastavěných ploch.

Území lokality „Kbelka“ není dotčeno tranzitní automobilovou dopravou. Veškerá doprava ve sledovaném prostoru bude cílová. Lokalitu lemují na severovýchodě silnice III. Třídy III/10163.

Převážná většina pozemků v řešeném území je využívána jako zemědělská půda, v malé míře je v současné době bez využití.

Při návrhu využití území byly respektovány podmínky územních limitů. V řešení a specifikaci regulačních opatření (viz samostatná kapitola) jsou doporučeny takové formy využití, které nebudou ve střetu s režimem stávajících ochranných pásem a se zájmy ochrany přírody.

Z hlediska urbanistické kompozice je návrhem řešení respektováno měřítko a hmota dosavadní zástavby v území a kontext s využitím okolního území. Přestože lokalita navazuje na rozsáhlé plochy zeleně (zemědělské hlavně monokultury), je nezbytné doplnit území alespoň liniemi doprovodné zeleně ve formě vzrostlých stromů v uličních prostorech, které vytvoří základ pro posílení přírodního rámce.

Předpokládaná nová zástavba by měla být zásadně nízkopodlažní - max. dvě nadzemní podlaží, alternativně jedno podlaží s využitelným podkrovím. Výjimečně na základě individuálního posouzení je možné připustit situování objektů s dvěma nadzemními podlažími a využitelným podkrovím. Při návrhu parcelace a

formulaci regulativů je dále využita možnost závazného stanovení podílu zastavěných a zpevněných ploch s cílem zajistit určitý podíl ploch pro vzrostlou zeleň i na soukromých pozemcích, aby si lokalita zachovala přirozený přírodní charakter.

Kulturní hodnoty - V řešeném území ani jeho okolí se nenachází žádná nemovitá kulturní památka. Způsob zástavby a využití pozemků navazuje na stávající vilovou čtvrť, kterou respektuje a dotváří. Celkový charakter nízkopodlažní zástavby s dostatkem zeleně na jižním okraji obce bude zachován. Doplněno bude přirozené centrum lokality – návěs.

Přírodní hodnoty - Přírodní hodnoty území nejsou zastoupeny žádnou krajinnou rezervací ani jiným typem ochrany krajiny nebo krajinného prvku. Základní stávající charakter území je přecházení obce ze zastavěného území do zahrad a dále do volné zemědělské krajiny. Tento charakter bude zachován.

Polohový potenciál - Mezi hodnoty dané lokalitou je třeba řadit i kvality bezprostředního i vzdálenějšího okolí. S ohledem na topografii terénu se z lokality „Kbelka“ otevírá rozhled de facto na všechny světové strany na mírně zvlněnou krajinu a vzdálenější kopce.

Lokalita „Kbelka“ má velmi dobrý přístup do zázemí příměstské krajiny. Prostupnost krajiny však musí být řešena v součinnosti s hospodařením v krajině.

A.e. Podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí

Lokalita „Kbelka“ je schváleným územním plánem určený pro obytnou zástavbu s regulativem využití území „SOB“ - smíšené obytné a zčásti Z - území nezastavitelné.

Podle stanoveného funkčního využití je v plochách vymezených kódy regulativů „SOB“ možné situovat převážně nízkopodlažní formy bydlení (rodinné domy v různých formách - individuální, dvojdomy).

Regulační plán navrhuje využití území a parcelaci pro rodinné domy v rozsahu zastavitelného území stanoveného územním plánem obce Příšimasy.

Dostatek veřejné zeleně - V rámci veřejně přístupných veřejných prostranství jsou navrženy nové porosty zeleně a navržen jeden park městské zeleně v rámci centrální návsi.

Uliční zeleň - Součástí komunikací jsou zelené pásy, na kterých budou osazeny stromy a drobnými dřevinami. Zpevněné plochy budou minimalizovány v rozsahu nezbytně nutném. Tam, kde to bude možné, bude jejich konstrukce umožňovat vsakování dešťové vody.

Dostatek obytné zeleně - Velikost a tvar stavebních pozemků je navržen tak, aby vytvářely dostatek nezastavěných a nezpevněných částí zahrad s možností výsadby ovocných a okrasných stromů.

Místní občanské vybavení - Občanské vybavení místního významu, jako např. prodejny, stravování, služby, lékařské ordinace apod. mohou být součástí obytné zástavby za podmínek, stanovených v regulativech pro rodinné domy. Okolo centrální návsi se předpokládá drobné místní občanské vybavení jako integrovaná zařízení s bydlením.

Dopravní zklidnění - Uspořádání dopravního systému neumožňuje průjezdnou dopravu obytným územím. Převážná část místních komunikací jsou zklidněné obytné zóny, ze kterých je krátký přístup na tangenciální komunikace III. třídy, která navazuje na dopravní systém. Místní komunikace jsou převážně obousměrné a tím zkracují pohyb automobilů podle cílů cesty. V obytných zónách je jízdní rychlost omezena ze zákona na 20 km/hod. U místních komunikací je průjezdná rychlost regulována stavebními úpravami – střídáním parkovacích zálivů po obou stranách komunikace čímž dochází ke zvlnění a zpomalení komunikace. Průchodnost územím pro chodce ve směru do centra obce je usnadněna propojením na stávající polní cestu lemující severovýchod území.

Likvidace odpadů - Splaškové vody budou odváděny pouze do kanalizačního systému a plánované ČOV obce Píšimasy. Bez připojení na veřejnou kanalizaci nebudou realizovány žádné stavby, které jsou zdrojem splaškových vod, ani provedeny změny dokončené stavby, změny stavby před dokončením nebo změny v užívání stavby, v jejichž důsledku by se staly zdrojem splaškových vod. Každý rodinný i neobytný dům bude mít stanoviště pro sběrnou nádobu na komunální

odpad na vlastním pozemku. Pro třídění komunálního odpadu je vytvořeno stanoviště na sběrné nádoby v dobré docházkové vzdálenosti pro celou řešenou plochu. Sběr biologického odpadu ze zahrad bude prováděn dle stávajících zvyklostí obce.

A.f. Podmínky pro ochranu veřejného zdraví

V lokalitě „Kbelka“ se předpokládá rozšíření výhradně ploch pro nízkopodlažní obytnou zástavbu. Lokalita není ovlivněna nepříznivými vlivy výroby ani tranzitní dopravy. Navrhovaná dopravní síť slouží výhradně cílové dopravě místních obyvatel. Lokalita není ohrožena nadměrným hlukem z dopravy. Podél nově navrhovaných komunikací je navržena vzrostlá zeleň a travnaté pruhy eliminující negativní dopady dopravy.

Čistota ovzduší a přírodní prostředí - Na území řešené plochy nebudou žádné stavby, které by byly zdrojem látek znečišťujících ovzduší a přírodní prostředí překračující limity uvedené v příslušných předpisech. Odpady budou likvidovány podle předchozího bodu.

Vliv místního automobilového provozu - Řešenou plochou neprochází žádná komunikace, která by přinášela významný vnější automobilový provoz do obytného prostředí a na veřejná prostranství. Dopravní zklidnění dle předchozího bodu přináší bezpečnost chodců a minimalizuje negativní vlivy z místního automobilového provozu na veřejné zdraví – exhalace a hluchosti.

Ochrana před nadměrným hlukem - V lokalitě se nadměrný hluk nepředpokládá. U silnice II. třídy lemující na severozápadě řešené území nejsou zapotřebí zvláštní opatření. U nové výstavby v blízkosti silnic III. tříd musí investoři budoucích staveb počítat s negativy, která vyplývají z provozu na přilehlých komunikacích ve vlastnictví Středočeského kraje tj. hluk, prašnost, vibrace apod. Proto musí investoři staveb na své náklady provést taková opatření, aby tato negativa byla snížena a do budoucna nebyly řešeny případné stížnosti s vlastníkem dotčených komunikací.

Požární ochrana - Stavební objekty, ke kterým je zajištěn přístup požárních jednotek, musí mít zajištěno

zásobování vodou pro hašení a to minimálně po dobu 30 minut. Zdroji požární vody mohou být např. vnější nadzemní a podzemní hydranty, vodní toky, nádrže atd. Vnější odběrní místa: Každý objekt musí být proveden tak, aby umožnil protipožární zásah vedený vnějškem nebo vnitřkem objektu, popř. současně oběma cestami.

Radonové riziko - Pro řešenou lokalitu nebyl zpracován radonový průzkum. Dle mapy radonového indexu zveřejňované na serveru České geologické služby je v dané lokalitě radonový index 3, vysoké riziko.

A.g. Vymezení veřejně prospěšných staveb veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajištění ochrany a bezpečnosti státu a vymezení pozemků pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům, a stávkám vyvlastnit, s uvedením katastrálních území a parcelních čísel

Ve smyslu §2, odst. 1, písm. l zákona č.183/2006 Sb. (Stavebního zákona - dále jen SZ) jsou v regulačním plánu lokality Příšimasy - „Kbelka“ za veřejně prospěšné považovány stavby dopravní a technické infrastruktury určené k rozvoji nebo ochraně území obce. Veřejně prospěšná opatření nestavební povahy ve smyslu §2, odst.1, písm. m) Stavebního zákona nejsou v rámci regulačního plánu lokality Příšimasy - „Kbelka“ stanovena. Zákres veřejně prospěšných staveb je obsahem grafické části regulačního plánu.

Dopravní infrastruktura

- místní komunikace
- místní komunikace – obytné zóny
- pěší průchody
- rezerva pro 2. etapu výstavby komunikace pro připojení na budoucí komunikace a pěší trasy

Technická infrastruktura

- vodovod
- kanalizace
- vzdušné vedení elektrického vedení 22kV s ochranným pásmem
- kabely elektrické energie

- veřejné osvětlení
- trafostanice vč. pozemků

V úrovni regulačního plánu jsou součástí zákresu ploch pro veřejně prospěšné stavby např. rozvody sítí a obslužné komunikace v rámci řešené lokality.

Dotčení pozemků příp. objektů plochami a koridory veřejně prospěšných staveb a opatření je nutno pokládat v měřítku zpracování regulačního plánu (1:1000) za poměrně již přesný, avšak stále jen informativní údaj. Konkrétní řešení každé jednotlivé veřejně prospěšné stavby, nezbytná míra dotčení pozemků a projekty asanačních úprav a opatření budou posuzovány na základě zpracování podrobnějšího stupně projektové dokumentace jednotlivých staveb.

Stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a asanační opatření nejsou v rámci území řešeného regulačním plánem lokality „Kbelka“ navrhovány.

A.g.01 Vymezení pozemků veřejně prospěšných staveb

V souvislosti s realizací veřejně prospěšných staveb může dojít k omezení vlastnických práv k pozemkům. Na straně druhé je realizace veřejně prospěšných staveb zcela nezbytnou podmínkou pro zařazení přílehlých pozemků do zastavitelných ploch a jejich zhodnocení. Vymezení ploch pro veřejně prospěšné stavby je patrné z výkresu v grafické části regulačního plánu.

V následujících tabulkách jsou specifikovány plochy veřejně prospěšných staveb. Dopravní stavby jsou členěny v souladu s kapitolou Doprava. Všechny navrhované inženýrské sítě (veřejně prospěšné stavby) jsou trasovány v plochách veřejných komunikací. Plochy pro veřejně prospěšné stavby se tak vzájemně překrývají. Výčet pozemků je vyhotoven dle dostupných podkladů katastrální mapy a může být v čase proměnlivý. Jednotlivá čísla pozemků a jejich vazba na pozemky z katastru nemovitostí je obsažena v tabulce **„Seznam pozemků dle katastru nemovitostí“**

Veškeré pozemky se nachází v katastrálním území Příšimasy.

Veřejně prospěšné stavby**Dopravní stavby, místní komunikace**

Pozemek č.	Využití	Popis
081	komunikace	Hlavní dopravní přístup do lokality (část)
082	komunikace	Místní obslužné komunikace zpřístupňující jednotlivé objekty, Hlavní dopravní přístup do lokality (část)
083	komunikace	Místní obslužné komunikace zpřístupňující jednotlivé objekty, budoucí vazba na možnou budoucí komunikaci a cyklostezku, pěší propojení
084	komunikace	Místní obslužné komunikace zpřístupňující jednotlivé objekty, budoucí vazba na možnou budoucí komunikaci a cyklostezku, pěší propojení

Vodní hospodářství**Označ Pozemek Popis
ení č.**

Řad A	081, 082, 084, 1138/2	Návrh - vodovodní zásobovací řad
Řad B	082	Návrh - vodovodní zásobovací řad
Řad C	082, 083, 1138/2	Návrh - vodovodní zásobovací řad
Stoka A	081, 082, 083, 1113/1	Návrh - stoka splaškové kanalizace
Stoka A1	082	Návrh - stoka splaškové kanalizace
Stoka X	082, 1138/2	Návrh - stoka splaškové kanalizace
Stoka B	082, 083, 084	Návrh - stoka splaškové kanalizace
R1	087	Vodní plocha na návsi
VS1	091	Vsakovací nádrž pro přepadové dešťové vody z vodní plochy na návsi
VS2	092	Vsakovací nádrž

Energetika**Označ Pozemek č. Popis
čení**

TS	092	Trafostanice
	081, 082, 083, 084, 1138/2	Rozvod NN

Veřejná prostranství**Označ Pozemek č. Popis
čení**

Zn	086	Plocha návsi a parkové zeleně vč. biotopu okolo vodní plochy.
Ze1	088, 089	Extenzivní zeleň okolo ochranného pásma VN
Ze2	090	Extenzivní zeleň okolo severovýchodní vsakovací nádrže

Vazba pozemků a jejich čísel na čísla pozemků z katastru nemovitostí viz tab. – Seznam pozemků dle katastru nemovitostí.

A.h VYMEZENÍ DALŠÍCH VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRAVO, S UVEDENÍM KATASTRALNÍCH ÚZEMÍ A PARCELNÍCH ČÍSEL

Uplatnění předkupního práva vychází z § 101 Stavebního zákona. Toto ustanovení se týká veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření uvedených výše v kap. A.g. a dále pozemků určených regulačním plánem jako veřejné prostranství - v tomto případě plochy sídelní zeleně na návsi – pozemek. č. 86 a 87. Předkupní právo může být uplatněno v rozsahu upřesněného vymezení na části pozemků dle zákresu ve výkresech v grafické části.

Zákes těchto pozemků (resp. jejich částí) je obsahem výkresů grafické části elaborátu. Vymezení částí pozemků dotčených uplatněním předkupního práva je v měřítku zpracování regulačního plnu (1:1000) poměrně přesné, avšak stále jde jen o informativní údaj. **Nezbytná míra dotčení pozemků bude posuzována na základě zpracování podrobnějšího stupně projektové dokumentace jednotlivých staveb a opatření.**

Plochy veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření nestavební povahy a plochy veřejných prostranství, které jsou dotčeny uplatněním předkupního práva jsou specifikovány v tabulkách předchozí kapitoly.

Veškeré pozemky se nachází v katastrálním území Přešimasy.

Předkupní právo na všechny pozemky náleží obci Přešimasy

A.i VYHODNOCENÍ
PŘEDPOKLADANÝCH DŮSLEDKŮ
NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA
ZEMĚDELSKÝ PŮDNÍ FOND

Celkový rozsah požadovaných ploch zemědělské půdy je 4,15 ha zemědělské půdy.

Dle údajů katastru nemovitostí pro katastrální území Přešimasy je celá výše uvedená výměra vedena v kultuře orná půda. V lokalitě se nenachází žádný pozemek s funkcí lesa.

Zařazení zemědělské půdy do bonitovaných půdně ekologických jednotek je dle údajů katastru nemovitostí a zázpisu izočar v pedologické mapě následující:

BPEJ 31400.....3,09 ha
BPEJ 31410.....1,06 ha

Zařazení zemědělské půdy do stupňů přednosti v ochraně je následující:

BPEJ 31400.....třída ochrany II
BPEJ 31410.....třída ochrany III

Dle vyjádření Povodí Labe se na výše uvedených pozemcích žádná meliorační zařízení **nenacházejí**.

Na zemědělské půdě určené k rozvojovým účelům se **nenachází** objekty a stavby zemědělské prvovýroby, ani zemědělské usedlosti.

Zpracovaný generel územního systému ekologické stability v této lokalitě **neuvádí** stávající prvky ekologické stability, ani je zde **nenavrhuje** nově realizovat.

Zábory ZPF

Ozna Pozeme Popis	Plocha
čení k č.	
ZPF1 81, 82, 83, Komunikace vč. parkování,	6.174m ²

Ozna Pozeme Popis	Plocha
čení k č.	
84	navazující technické infrastruktury navazující a plochy pro odpadové hospodářství
ZPF2 87	Otevřená retenční a vodní plocha 139m ²
ZPF3 91	Otevřená retenční plocha dešťové kanalizace 66m ²

A.j VÝČET ÚZEMNÍCH ROZHODNUTÍ
KTERÁ REGULACNÍ PLÁN NAHRAZUJE

Regulační plán lokality Přešimasy - „Kbelka“ nahrazuje následující územní rozhodnutí o umístění staveb dopravní a technické infrastruktura (§79 Stavebního zákona) o dělení nebo scelování pozemků (§82 Stavebního zákona)

- rozhodnutí o umístění staveb a zařízení veřejné infrastruktury dle výčtu v předchozích odstavcích
- rozhodnutí o umístění staveb a zařízení nezahrnutých do staveb veřejné infrastruktury dle výčtu v předchozích odstavcích
- rozhodnutí o dělení nebo scelování pozemků - parcelaci - pro pozemky veřejných prostranství

A.k ÚDAJE O POČTU LISTŮ
REGULACNÍHO PLÁNU A POČTU
VYKRESŮ GRAFICKE ČÁSTI

Textová část regulačního plánu je vypracována v rozsahu 29 stran textu včetně titulních stran a obsahu.

Grafická část regulačního plánu obsahuje následující výkresy v měřítcích:

Výkresová část

Číslo výkresu	Výkres	měřítko
1	Hlavní výkres	1:1000
2	Koordinační výkres	1:1000
3	Výkres parcelace	1:1000
4	Výkres záborů ZPF	1:1000
5	Výkres širších vztahů	1:5000
6	Výkres dopravní infrastruktury	1:1000
7	Výkres inženýrských sítí – koordinační	1:1000
8	Dopravní řešení	1:1000
9	Inženýrské sítě	1:1000
10	Oddělovací plán	1:1000

B. ROZŠÍŘENÍ TEXTOVÉ ČÁSTI REGULAČNÍHO PLÁNU

podle rozsahu jím nahrazovaných územních rozhodnutí

B.a DRUH A ÚČEL UMÍSTĚVANÝCH STAVEB

V rámci regulačního plánu Příšimasy - „Kbelka“ jsou lokalizovány výhradně stavby individuální bytové nízkopodlažní výstavby (rodinné domy). Podmínky umožňují realizovat především izolované domy a dvojdomy za předpokladu splnění hygienických norem a zásad situování obytných místností ke světovým stranám. Nepočítá se s řadovou zástavbou rodinnými domy nebo s výstavbou bytových domů.

Využití domů musí splňovat maximální koeficient zastavěnosti a platný územní plán Příšimasy a současně podmínky uvedené v kapitole B.b tohoto regulačního plánu.

V lokalitě budou dále umístěny stavby dopravní a technické infrastruktury zajišťující standard obytné zóny měst; dále je možné situovat městský mobiliář a drobnou architekturu jako vybavenost ploch sídelní zeleně veřejně přístupných prostranství, dětských hřišť atp.

B.b PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘADÁNÍ STAVEB, KTERÉ NEJSOU ZAHRNUTY DO STAVEB VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ PODMÍNEK OCHRANY NAVRŽENÉHO CHARAKTERU ÚZEMÍ, ZEJMENA OCHRANY KRAJINNEHO RÁZU

Regulační plán lokality „Kbelka“ navazuje na schválenou změnu č. 2 územního plánu sídelního útvaru Příšimasy. Podmínky stanovené územním plánem sídelního útvaru tj. regulativy funkčního využití území a regulativy prostorového a objemového uspořádání jsou regulačním plánem respektovány a v oblasti prostorových regulativů upřesněny.

B.b.01 UPŘESNĚNÍ ZÁSAD USPOŘADÁNÍ ÚZEMÍ PLATNÉHO ÚZEMNÍHO PLÁNU SÍDELNÍHO ÚTVARU

Územním plánem sídelního útvaru byly v lokalitě „Kbelka“ navrženy plochy smíšené obytné. Regulativy stanovené územním plánem pro tento typ ploch jsou regulačním plánem upřesněny a musí být budoucími investory respektovány.

Jsou stanoveny následující zásady a podmínky prostorového uspořádání zástavby a využití území sídelního útvaru Příšimasy:

Zástavba území, nástavby a přístavby stávajících objektů v budoucí stávající zástavbě:

Zásadně bude dodržen princip kontextuality zástavby. Objemové řešení objektů (hmotové členění, velikost výplní otvorů, výška římsy, způsob a tvar zastřešení) bude vhodným způsobem navazovat na charakter a výškovou hladinu okolní zástavby. Přestavby a dostavby budou prováděny tak, aby nedošlo k narušení uliční fronty.

Lokalizace případných provozoven občanské vybavenosti a služeb v obytných objektech bude řešena tak, aby provoz nenarušoval kvalitu obytného prostředí dle platných hygienických předpisů.

Reklamy a vývěsní štíty provozoven budou ztvárněny harmonicky s ohledem na charakter objektů a budou vždy provedeny na míru, mohou být přiměřeně osvětleny, ale nebudou samy světlo vyzařovat.

Parkování bude řešeno na pozemcích stavebníka.

Likvidace dešťových vod bude řešena na vlastním pozemku zasakování, retencí (zpomalením) odtoku, resp. v souladu s koncepcí stanovenou regulačním plánem.

Výstavba v nových lokalitách zastavitelných ploch:

Nově vymezené pozemky budou zastavovány v souladu s regulativy upřesněnými regulačním plánem.

Tabulka rámcových prostorových regulativů

Funkční plocha **SM1**

Doporučený podíl nezpevněných ploch **70%**

V tom min. podíl ploch pro (vysokou) vzrostlou zeleň **10%**

Doporučená max. výška stavby od terénu (m) - **9m**

(Výška stavby je uvedena v metrech od rostlého terénu)

Ostatní regulativy:

- doporučené objekty 1 NP + využitelné podkroví
- hmotu objektu posuzovat v návaznosti na okolní objekty a terén

Veškeré stavby je třeba posuzovat v souvislosti s dominantami obce Příšimasy. Barevné a materiálové řešení jednotlivých fasád hodnotit z hlediska prostorové působnosti objektů.

Charakteristika regulativů využití území

Regulativy ploch s rozdílným způsobem využití jsou v obecně závazné vyhlášce obce k závazným částem územního plánu vyjádřeny zjednodušenou tabelární formou. Pro potřebu a územní rozsah regulačního plánu lokality „Kbelka“ jsou podmínky funkčního využití upřesněny verbálně následujícím způsobem:

SM1

PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ

Hlavní využití:

bydlení v individuálních rodinných domech (izolovaných případně dvojdomech),

oplocené zahrady u domů s funkcí okrasnou a rekreační,

veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně s prvky drobné architektury a mobiliářem pro relaxaci, dětská hřiště.

Přípustné využití:

maloobchodní lokální provozovny,

drobné pohostinství a stravování,

drobná ubytovací zařízení (penziony),

drobné lokální služby obyvatelům,

malá zařízení sociálních služeb (velikosti rodinného domu),

zdravotní zařízení (ordinace),

malá relaxační zařízení, fitcentra (velikosti rodinného domu),

nezbytná technická vybavenost,

parkoviště a garáže osobních automobilů pro potřebu zóny.

Nepřípustné využití:

všechny činnosti, které jsou v rozporu se stabilizací bydlení; zejména výroba a sklady, velkoobchod, velkoplošná prodejní zařízení s náročnou dopravní obsluhou, dopravní terminály a centra dopravních služeb, parkování nákladních automobilů a dopravní techniky; sklady; logistická centra

všechny druhy činností, které hlukem, prachem, exhalacemi nebo organolepticky narušují okolní prostředí a překračují limity stanovené zvláštními předpisy (§13 vyhl. č. 137/98 Sb.) - a to i druhotně např. zvýšenou nákladní dopravou;

Podmínky:

přípustná zařízení a služby jsou lokálního významu

Z

PLOCHY SMÍŠENÉHO NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Hlavní využití:

plochy zahrnuté do kostry systému sídelní zeleně, zpravidla na obecních pozemcích;

plochy zeleně udržované původními druhy domácích dřevin nebo i druhy introdukovanými, případně zahradními formami a odrůdami vegetace;

stabilizace zeleně v sídle, plochy relaxace.

Přípustné využití:

mobiliář pro relaxaci, plastiky a další prvky zahradní architektury,

oplocování se přípouští jen výjimečně vzhledem k veřejnému významu ploch,

nezbytné liniové technické vybavení - inženýrské sítě.

dětská hřiště.

Nepřípustné využití:

všechny činnosti, které nesouvisí s vymezeným hlavním nebo přípustným využitím nebo jsou v rozporu se stabilizací přírodní složky v zastavěném území;

Podmínky:

zpevňování ploch je možné jen v minimální nutné míře a musí být odstranitelné, musí umožňovat zasakování srážkových vod,

inženýrské sítě mohou být vedeny přes tyto plochy jen v případě, že jiné řešení není možné, trasování se pak musí podřídit zachování stávajících porostů a musí umožnit nové zapojené výsadby.

Doprava v klidu

Každý investor (stavebník) nebo podnikatelský subjekt (právnícká nebo fyzická osoba) je povinen zajistit pro svou nemovitost nebo podnikatelskou činnost příslušný počet odstavných parkovacích ploch pro návštěvníky i zaměstnance - a to: a) na vlastním pozemku, nebo b) na plochách k tomu účelu určených správním orgánem a ve spolupráci s obcí Příšimasy.

B.b.02 PODROBNĚJŠÍ REGULAČNÍ OPATŘENÍ

Lokalita „Kbelka“ je podle schváleného územního plánu obce Příšimasy určena pro nízkopodlažní obytnou zástavbu, tj. max. dvě nadzemní podlaží, resp. jedno podlaží s využitelným podkrovím.

Je žádoucí, aby na pozemcích bylo zachováno vyšší procento ozelenění a doprovodné zeleně, která vytvoří přírodní kulisu a protíváhu novým stavebním objektům. Pro lokalitu „Kbelka“ je podíl nezpevněných ploch pozemků min. 70%.

Obecná pravidla pro lokalizaci rodinných domů na stavebních pozemcích:

- stavba musí respektovat příslušnou stavební čáru, minimální vzdálenost mezi stavbami na sousedních pozemcích je 7 m (viz Vyhl. č. 501/2006 Sb., 25, odst.2);
- minimální vzdálenost stavby od hranice stavebního pozemku je stanovena na 3,5 m (Vyhl. č. 501/2006 Sb., 25, odst.2 uvádí 2 m); Vzhledem k tomu, že se jedná o stísněné územní podmínky, může být vzdálenost mezi rodinnými domy snížena na 4 m, pokud v žádné z protilehlých stěn nejsou okna obytných místností.

Drobné výjimky z těchto pravidel nebo detaily vyžadující upřesnění (vstupy, balkony, arkýře,...) individuálně posoudí a jednotlivě rozhodne místně příslušný stavební úřad.

Prostorové regulativy pro zástavbu sledované lokality specifikované v grafické části regulačního plánu:

Uliční čára (závazný regulativ)

hranice mezi pozemkem a uličním veřejným prostorem; dle regulačního plánu závazný regulativ.

Doporučená parcelní čára

hranice mezi jednotlivými pozemky (stavebními parcelami nebo zahradami). Má doporučující charakter a může být upřesněna kupní smlouvou.

Stavební čára pevná (závazný regulativ)

stavba musí být hlavní hmotou umístěna hlavní (uliční) fasádou na stavební pevné čáře, jiné umístění se nepřipouští; je-li fasáda členitá, je možné tolerovat výčnělky balkonů, pergol, arkýřů, podružných objemů apod. tak, aby byla splněna minimální vzdálenost libovolné části stavby alespoň 1,5m od uliční čáry. Stavební čára pevná se nachází ve vzdálenosti 3-3,5m (ve výjimečném případě u návsi 5m) od uliční čáry. V případě, že se na jedné parcele vyskytují pevné čáry dvě, je nutné respektovat právě jednu z nich.

Stavební čára limitní (závazný regulativ)

stavba musí být umístěna vedlejší fasádou na stavební čáře limitní, nebo hlouběji na pozemku - nikoli však blíž k uličnímu prostoru, než je stavební čára limitní;

Stavební čára řídící (závazný regulativ)

směr stavební čáry řídící určuje směr natočení hlavní (zpravidla průčelní, uliční) fasády objektu

Stavební čára odstupová (závazný regulativ)

stavba musí být umístěna vedlejší fasádou na stavební čáře limitní, nebo hlouběji na pozemku - nikoli však blíž k hranici parcely, než je stavební čára odstupová; V případě umístění dvojdomu na jednu či dvě sousedící parcely se vnitřní odstupy neuplatní.

Vzhledem k tomu, že se jedná o stísněné územní podmínky, může být vzdálenost mezi rodinnými domy snížena na 4 m, pokud v žádné z protilehlých stěn nejsou okna obytných místností.

Zastřešení, směr hlavního hřebene střechy (závazný regulativ)

Preferovaný tvar střechy je sedlový. Přípustný tvar střechy hlavní hmoty je plochá nebo sklonem ploché blížký, pultová, valbová, polovalbová. Nepřípustný tvar střechy hlavní hmoty je mansardový, obloukový, stanový, pilový. Pokud je tvar střechy šikmý, pak její sklon musí být min. 38 stupňů. Na přístavbách je možná pultová střecha, výjimečně přípustná je plochá střecha. Víkře mohou mít střechu pultovou nebo sedlovou. V případě členitějšího půdorysu stavby posoudí individuální řešení „střešní krajiny“ místně příslušný stavební úřad; objekty musí hmotovým členěním a výškou římsy odpovídat charakter okolní zástavby. Maximální výška objektu je dána úrovní max. 2 nadzemních podlaží, v případě zastřešení šikmými střechami je výška hřebene stanovena v úrovni max.

10m nad rostlým terénem. V případě zastřešení plochou nebo pultovou střechou je maximální výška atiky 7m. Kóta ±0 objektu je stanovena min 0,25m nad úrovní vozovky v nejbližším místě vstupu.

Komentář k uvedeným regulativům:

Plocha vymezená rozhodně nevyjadřuje zastavitelnou plochu pozemku. Zastavitelná plocha musí splňovat maximální koeficient zastavěnosti a platný územní plán Přešimasy.

Vzdálenost stavby od hranice sousedního pozemku (resp. objektu) vychází z ustanovení §25 vyhl.č. 501/2006 Sb. - „vzájemné odstupy staveb“. Podle uvedených zásad je ve výkrese č. 1 vyznačena hranice odstupů.

Kromě regulativů vyznačených v grafické části regulačního plánu jsou pro řízení a realizaci zástavby lokality stanoveny následující regulační podmínky využití pozemků:

Stavby, úpravy a práce nevyžadující stavební povolení ani ohlášení

provádění uvedených staveb, úprav a prací (§103, případně §104 Stavebního zákona) je v lokalitě „Kbelka“ možné vždy jen se souhlasem všech přímo dotčených vlastníků sousedních pozemků;

Garáže, krytá garážová stání, pergoly parkování

pokud garáže nemohou být hmotově součástí hlavní stavby (např. s ohledem na velikost pozemků a nezbytných odstupů), musí být objekt garáže situován v rámci vlastního pozemku. Předpokladem realizace je souhlas všech přímo dotčených vlastníků sousedních pozemků;

Oplocení kopírující uliční čáru (závazný regulativ)

vnější oplocení pozemků směrem k veřejnému prostoru (ulici) bude umístěno vždy v linii uliční čáry; podezdívka a sloupy oplocení budou z klasických červených režných plných cihel. Koruna sloupů podezdívek bude tvořena režnými cihlami stejné barvy. Neprůhledná část může dosahovat výšky cca 40 až max. 60 cm (kromě pilířů a sloupů) nad úroveň upraveného terénu. Vyšší část oplocení může být tvořena živým plotem nebo dřevěným lačkovým plotem. Maximální výška stavební části oplocení je stanovena na cca 140 až max. 160 cm nad upraveným terénem. Vyloučeny jsou ploty na bázi pletiva.

Oplocení umístěný na hranici dvou stavebních pozemků pro bydlení

Oplocení může být dřevěné hraněné plačkové nebo pletivové alternativně jako živý plot. Umístění živých plotů je shodné s hranicí dvou stavebních pozemků, výška plotu nepřesáhne 150cm. Oplocení se skládá ze zeleného nebo černého pletiva a jeho konstrukce, pletivo je přípustné z obou stran porůst živým plotem. Plot musí plynule a bez „skoků“ sledovat terén. Podezdívka není možná.

Skříňové rozvaděče

objekty skříňových rozvaděčů budou vzhledově sjednoceny s podezdívkou a sloupy použitím totožného materiálu. Sjednocení bude dosaženo zabudováním jednotného typu přípojných skříní dle doporučení místně příslušného Stavebního úřadu;

umístění pilířů je v územně plánovacím podkladu pro regulaci území doporučeno převážně sdružené - vždy pro dva rodinné domy na hranici jejich pozemků - s cílem vizuálního sjednocení prostorového vymezení veřejných prostorů. Pilíře jsou většinou umístěny na opačné straně parcel, než je navrhované napojení parcel na komunikaci.

Předzahrádka

vzdálenost mezi oplocením pozemku směrem k veřejnému prostoru (uliční čarou) a objektem (stavební čarou) je stanovena v šíři 3-3,5m (výjimečně 5m u návsi) - s ohledem na možnost realizace parkovacího stání na vlastním pozemku. Pouze v případě nepravidelného (vzhledem k objektu šikmého) oplocení může vzdálenost objektu od oplocení stoupnout nad 3m. Objekty rodinných domů je potřeba umísťovat s ohledem na potřebu zachování parkovacího stání na vlastním pozemku u každého objektu.

Umísťování informačních a reklamních ploch

Umísťování informačních a reklamních ploch nesouvisejících konkrétně s činnostmi a ději v řešeném území je zcela nepřipustné v celé lokalitě. Umísťování informačních a reklamních ploch je možné pouze v souvislosti s konkrétní provozovnou nebo občanským vybavením, za podmínky, že jejich plocha nepřesáhne 0,6m². Reklamy a vývěsní štíty provozoven budou ztvárněny harmonicky s ohledem na charakter objektů a budou vždy provedeny na míru, mohou být přiměřeně osvětleny, ale nebudou samy světlo vyzařovat.

B.c PODMÍNKY PRO NAPOJENÍ STAVEB NA VEŘEJNOU DOPRAVNÍ A TECHNICKOU INFRASTRUKTURU

Ve výkresech č. 1 - Hlavní výkres a č. 2 - Koordinační výkres jsou vyznačena místa optimálních vjezdů na jednotlivé pozemky a rozmístění samostatných a sdružených pilířů pro připojení na sítě technické infrastruktury. Preferovaná je realizace sdružených pilířů. V případě realizace sdružených pilířů dochází k úspoře stavebních materiálů i objemových nároků a v neposlední řadě i k esteticky přijatelnějšímu řešení technických objektů v uličním prostoru.

B.c.01 KOMUNIKAČNÍ ŘEŠENÍ

Dopravní řešení lokality Příšimasy - „Kbelka“ je v souladu s principy rozvoje území, danými územním plánem.

Lokalita je napojena ze silnice III. třídy, která je zde extravilánového charakteru většího dopravního zatížení. Šířka živičné koruny je cca 6,00m s minimálními nezpevněnými krajnicemi a oboustrannými příkrymi silničními příkopy. Podélný spád je zde 4-5%. Bude realizováno v akci obce nové propojení pro pěší a cyklisty za uvedenou silnicí III. třídy, které bude následně využito i připravovanou zástavbou rodinných domů.

Komunikace III. třídy je ve vzdálenosti cca 2,5km severním směrem v Úvalech napojena úrovnově na silnici I/12 Praha – Kolín, jižním směrem (cca 750m) je průsečná úrovnová křižovatka umožňující dopravní spojení s ostatními sídly v okolí a zejména západním směrem ve Škvorci na silnici II/101 – aglomerační okruh města Prahy.

Návrh komunikační sítě lokality

Lokalita je dopravně napojena severním směrem dvojicí jednosměrných kapacitních sjezdů na uvedenou silnici III. třídy, vjezd do lokality je jižněji situovaným sjezdem, výjezd sjezdem severnějším. Celá lokalita je z hlediska dopravní obsluhy navrhována jako slepá obytná zóna, tvořená celkem 7-mi větvemi komunikací dopravně zklidněných funkční skupiny D1 (větvě A, B1, B2, C, D, E a F). Většina komunikací je jednosměrných mezi uličními čarami šířky 6,50m. pouze dvě větve (B2 a E) jsou obousměrně pojižděné v ulicích šíře 8,00m.

V jihozápadní části lokality vytvářejí větve A, C, B2 a D obvod centrální zelené ploše, z níž vyběhají vjezdová větve (vstupní část větve A) a vjezdová větve B1 severozápadním směrem, pokračující úsek větve C a větve E mezi zástavbou RD k severovýchodu, kde je propojuje příčné poslední větve F.

Příčné uspořádání zpevněných ploch je podmíněno především šířkovému profilu jednotlivých ulic a souvisejícímu dopravnímu režimu. Základní šíře pojezdové plochy je 3,50m, obousměrně pojezděná větve B2 5,50m. U dlouhé, obousměrně pojezděné větve E jsou aplikovány směrové retardéry šířky 5,50m (sloužící jako výhybny), doplňující úseky šířky 3,50m. V uličních čarách jsou situovány vjezdy na jednotlivé parcely s preferencí sdružených vjezdů sousedních parcel – základní šířka vjezdu je 4,00m nebo 4,50m. Dle možností jsou podél pojezděných ploch situována podélná parkovací stání o rozměrech 2x6,75m, krajní rozměrech 2x7,75m, která budou sloužit dle potřeby jako vyhrazená stání pro osoby s omezenou schopností pohybu. V centrální části s vodní plochou je u větve B2 situovaná plocha pro kontejnery na tříděný odpad (3x10m) a příjezd k trafostanici.

Výškové řešení je podřízeno stávajícímu terénu a lokalizaci jednotlivých vjezdů, tak aby nedocházelo k odtoku povrchové vody na parcely RD. Příčný spád všech větví je jednostranný 2%, kde je situována linie odvodňovacích prvků Hydroblok. Zpevněné plochy v obytné zóně jsou upnuty do zvýšených obrubníků (13cm – dáno výškou odtoku u prvků Hydroblok). Vedle samotných prvků Hydroblok jsou to převážně obrubníky ABO13-10, v menší míře ABO2-15. Převýšení vjezdů oproti pojezděným plochám je 5cm (s Hydrobloky), na protější straně bez navýšení. Z boků a u vrat jsou vjezdy upnuty do nezvýšených obrubníků ABO13-10v betonovém poli.

Oba sjezdy na silnici III. třídy jsou zvýšeným poloprahem (dle 361/1999 Sb.), pod v příkopu jsou osazeny betonové propustky DN800 (dle vyhl.104/97 Sb.). U obou sjezdů jsou bočně navržena bezbariérová místa pro přecházení. Místa (lze případně dle skutečných podmínek nahradit přechody pro pěší), která budou na protější straně napojena na obcí připravovaný chodník. Upnutí nových ploch pro pěší je oboustranně do záhonových obrubníků 8x25cm v betonovém loži.

Chodci se budou v uličních prostorách pohybovat ve společném dopravním prostoru s automobilovou dopravou, celá zóna je navržena jako bezbariérová. Komunikace v areálu vyhovují vyhl. č. 398/2009 Sb. pro osoby s omezenou schopností pohybu a orientace. Podélný spád je max. 1:12 (8,33%), do délky 3m max. 1:8 (12,5%), příčný spád max. 2%.

Přirozené vodící linie pro nevidomé a slabozraké jsou tvořeny obrubníky s převýšením min.13cm, popř.6cm, umělé vodící linie jsou 40cm široké z drážkované dlažby. Varovné (šířka 40cm) a signální pásy (šířka 80cm) jsou s povrchem ze zvukové vibrolisované dlažby.

Odvedení srážkových vod ze všech ploch ulic lokality je řešeno podélným a příčným spádováním k úžlabí podél zde osazených kombinovaných odvodňovacích prvků Hydroblok, které zde tvoří obrubník ulice s převýšením 13,5cm (u vjezdů 5cm). Otvory v prefabrikátu stéká voda do úžlabí spodního dílce a dále k nejnižším místům, kde jsou zasakovací plochy, případně s přepady (vše viz samostatný objekt Odvodnění komunikací).

Pod oběma sjezdy na silnici III. třídy jsou v linii dnešního navrhovány silniční propustky DN800 s betonovými čely. Na protější straně jsou v místech pro přecházení navrhovány v linii příkopu silniční propustky DN 500, opět s betonovými čely.

B.c.02 VODOVODY

Zásobení pitnou vodou předmětného území je navrženo z vodojemu (VDJ) Hradešín (čerpané vyšší pásmo) podle dispozic správce systému STAVOKOMPLET, spol. s r.o.

Podle vyjádření správce stávajícího rozvodu pitné vody STAVOKOMPLET, spol. s r.o., pro novou zástavbu požadují prodloužit řad „B“ vyššího tlakového pásma vedoucí z ATS VDJ Hradešín a tuto ATS zkapacitnit doplněním dalšího čerpadla, aby byl zajištěn dostatečný tlak a průtok pro nově uvažovanou zástavbu. Dále správce požaduje propojit na vyšší tlakové pásmo přiléhající zástavbu (směrem na severovýchod) a stávající málo kapacitní ATS zrušit.

Stávající dálkové přenosy provozních údajů na vodohospodářský dispečink ve VDJ Hradešín je nutno

adaptovat na nový stav a potřebu dálkového řízení provozu řešit radiovým přenosem.

Prodloužení stávajícího vodovodu pro veřejnou potřebu do nové oblasti až k napojovacímu bodu na vodovod ve stávající zástavbě /řad „PŘEPOJENÍ OBLASTI NA VTP“/ představuje 551,21m dlouhý řad z PE 100, SDR 11, 110x10 (DN 90).

Napojen bude na ukončení řadu vyššího tlakového pásma (VTP) vodojemu (VDJ) Hradešín jižně od předmětné lokality.

Na tento řad budou okruhově napojeny lokální řady „A“ – 172,17m, „B“ – 230,66m a „C“ – 88,32m. Materiál je s důvodu kompatibility navržen shodný s materiálem okolních řadů - PE 100, SDR 11 - DN 90.

Potrubí nového vodovodu bude ukládáno ve společném výkopu s kanalizací v osové vzdálenosti 1000 mm, světlá šíře výkopu musí být min. 1800 mm, krytí vodovodního potrubí ve vozovce musí být podle ČSN 73 60 05 – Prostorové uspořádání sítí technického vybavení minimálně 1500 mm. Protože se nepředpokládá v této hloubce výskyt spodní vody, bude potrubí ukládáno do pískového lože a obsypu, příslušně hutněného. Výkop uvažujeme od úrovně pláně nové komunikace.

Ve spojných bodech a při napojení na stávající vodovod je navržen plný počet šoupat DN 90.

Na všech koncích řadů je navrženo uzavírací šoupě se zemní soupravou a následně podzemní hydrant DN 80 jako signalizace ukončení řadu. Podzemní hydrant DN 80 je navržen i v nejvyšším bodě nivelety dna potrubí jako vzdušník. Všechny navržené hydranty budou plnit zároveň protipožární funkci.

Sklon nivelety dna potrubí předpokládáme v intencích ČSN 75 5401 – Vodovodní potrubí podle výkresu, potrubí bude vedeno rovnoběžně s niveletou vozovky s minimálním krytím podle ČSN 73 60 05 - 1,5m.

Po uložení vodovodního potrubí mimo zastavovanou lokalitu musí být komunikační povrch uveden do původního stavu podle dispozic jejího operativního správce. Podle zjištění v úrovni umístění stavby na řešených pozemcích nejsou uložena žádná jiná vedení technické vybavenosti.

Orientační spotřeba vody podle vyhlášky č. 120/2011 Sb., kterou se mění vyhláška č. 428/2011 Sb. pro bytový fond a novostavby RD :

Byty s tekoucí vodou teplou vodou	35 m ³ /osoba/rok
Očista okolí RD a osob při aktivitách v zahradě	1 m ³ /osoba/rok
Plánovaný průměrný počet osob v 1 RD	4 osoby
Počet RD	67
Roční potřeba vody v 1 RD	144 m ³
Roční potřeba vody celkem	140m ³ x 67 = 9 648 m ³

Plánovací nároky na pitnou vodu pro sociální účely jsou stanoveny dle přílohy 12 vyhlášky číslo 8/2001 Sb. O vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu.

Dle vyhlášky 428/2001 je směrné číslo potřeby vody $q_0 = 160$ /os/den

Koeficient denní nerovnoměrnosti $kd = 1,29$

Koeficient hodinové nerovnoměrnosti $kh = 1,80$

Investor uvažuje o výstavbě 67 rodinných domů na předmětných pozemcích, to je $53 \times 4 = 212$ obyvatel /EO/.

$Q_d = 212 \times 160 = 33,92$ m³/d

$Q_{dmax} = 33,92 \times 1,29 = 43,77$ m³/d = 1,82 m³/hod

$Q_{hmax} = 43,77 \times 1,80 = 78,79$ m³/d = 3,28m³/hod = 3,8 l/s

Právní předpisy

Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon, ve znění zákona č. 68/2007 Sb., § 2, 19, 26, 32, 36, 43, 61, 66, 68, 88, 90.

Zákon č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a o změně některých zákonů (zákon o vodovodech a kanalizacích), ve znění pozdějších předpisů, § 11.

Zákon č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů, §18, popřípadě §17 a §55.

Vyhláška MZe č. 428/2001 Sb., kterou se provádí zákon č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a o změně některých zákonů (zákon o

vodovodech a kanalizacích), ve znění pozdějších předpisů.

Vyhláška MMR č. 137/1998 Sb., o obecných technických požadavcích na výstavbu, ve znění pozdějších předpisů, §3.

Souvisící předpisy

ČSN 73 6005 Prostorové uspořádání sítí technického vybavení, 09/1994, a Změny 01/1996, 01/1998, 08/1999 a 07/2003, Příloha B.

ČSN 75 2130 Křížení a souběhy vodních toků s dráhami, pozemními komunikacemi a vedeními, 03/2000,

ČSN 75 4030 Křížení a souběhy melioračních zařízení s dráhami, pozemními komunikacemi a vedeními, 03/2000, oddíl 5.8.

ČSN 75 5401 Navrhování vodovodního potrubí, 12/1997.

ČSN 75 5630 Vodovodní podchody pod dráhou a pozemní komunikací, 06/1999.

TNV 75 5402 Výstavba vodovodních potrubí, 07/1998

B.c.03 KANALIZACE

Návrh splaškové kanalizace (KS) vychází z projektu plánované obecní splaškové kanalizace.

Podle výsledků vsakovacího pokusu nebyly shledány ve vybraných místech pro zásak v hloubkách do 1m vhodné podmínky. Z toho vyplývá, že srážkové vody ze soukromých parcel musí být na nich zadrženy (součástí výstavby RD by měl být i návrh hospodaření s dešťovými vodami).

Nakládání se srážkovými vodami z komunikačních ploch je předmětem části "ODVODNĚNÍ KOMUNIKACÍ". Dešťová voda bude odváděna kombinovanými hydrobloky ve sklonu nivelety dna, shodném s navrženou niveletou vozovky. Hydrobloky budou součástí komunikace - tvoří zároveň obrubník vozovky. Pro zadržení přívalových srážek bude sloužit kombinace řady opatření – srážky budou zachyceny v povrchové nádrži a posléze ve vsakovacích objektech (korespondujících s prostupným podložím). Tyto budou vybaveny bezpečnostním přepadovým zařízením do stávajících příkopů okolních komunikací.

Systematická splašková kanalizace v dané oblasti neexistuje, předložená gravitační splašková kanalizace je navržena na základě investorem předaných dílčích projektových podkladů od plánované obecní kanalizace. Z těchto podkladů a z geodetického zaměření je patrné, že zájmová lokalita je do tohoto systému odvodnitelná při dodržení minimálního sklonu potrubí nivelety dna 1,0% stok a bez přílišného zahloubení potrubí stoky.

Celé území je svedeno do páteřní stoky „A“ a polní cestou na východě území dovedeno do obce Přešimasy k nejbližší koncové šachtě plánované stoky „G“. Zcela minimální část území může být odvodněna do plánované stoky v silnici Přešimasy – Hradešín.

Délka připojovací stoky v polní cestě na východě území činí 274,95m. Splaškový systém předmětné lokality tvoří stoka "A" – 372,21m, "A1" – 34,56m, "B" – 295,15m a "B1" – 14,92m.

Z důvodu kompatibility kanalizačního systému je navržen trubní materiál stok shodný s napojovací stokou „G“ – PP DN 300. V lomových bodech trasy jsou navrženy ve smyslu zásad ČSN 75 6101 Stokové sítě a kanalizační přípojky kanalizační vstupní šachty DN 1000 ve vzdálenostech do 50,0m.

Potrubí bude položeno na pískový podsyp tl. 100 mm, světlá šíře výkopu musí být min. 1800 mm, obsypáno bude 200 mm nad temeno potrubí jemnozrnným obsypem. Zásyp bude hutněn po vrstvách na 95% PCs. Protože se nepředpokládá v této hloubce výskyt spodní vody, bude potrubí ukládáno do pískového lože a obsypu, příslušně hutněného (bude upřesněno v dalším projektovém stupni). Výkop rýhy pro výstavbu předmětných sítí předpokládáme po odkrytí pláň nové komunikace.

Po uložení vodovodního potrubí mimo zastavovanou lokalitu musí být komunikační povrch uveden do původního stavu podle dispozic jejího operativního správce. Podle zjištění v úrovni umístění stavby na řešených pozemcích nejsou uložena žádná jiná vedení technické vybavenosti.

Odtok splaškových vod z rodinných domů bude korespondovat s potřebou pitné vody, tj. Orientační potřeba vody podle vyhlášky č. 120/2011 Sb., kterou se

mění vyhláška č. 428/2011 Sb. pro bytový fond a novostavby RD, viz odstavec VODOVODY

Roční potřeba vody celkem - $140 \text{ m}^3 \times 67 = 9\,648 \text{ m}^3$
 $9\,648 \text{ m}^3/\text{rok} \times 0,9 = 8\,683 \text{ m}^3$

ODVODNĚNÍ KOMUNIKACÍ

Nakládání se srážkovými vodami z komunikačních ploch je navrženo se snahou o minimalizaci negativních následků zvýšení odtoku srážkových vod z řešené lokality, které vybudování navrhovaných komunikací přinese. Z geologických, hydrogeologických výsledků a výsledků vsakovacích zkoušek vyplývá následující:

Geologické poměry

Skalní podloží tvoří podle archivních materiálů Říčanský granit náležící jednotce krystalinikum a prevariské paleozoikum Českého masivu a moldanubické oblasti. Podle regionálně geologického členění ČR se jedná o nemetamorfovaný předvariský podklad, formace plutonitů, středočeský pluton. Říčanský granit se v zóně přípovrchového rozpukání jeví jako prostředí vhodné k zasakování vod. Kvartérní pokryv zájmového území je podle mapových a archivních podkladů i podle zemin dokumentovaných v kopaných sondách tvořen sprašemi a sprašovými hlínami mocnými až 9 m. Při terénních pracích byly sprašové hlíny zastiženy pod 30 cm mocnou vrstvou ornice. Eolické sprašové hlíny jsou vzhledem ke své nízké propustnosti, rozbídnosti a bobtnavosti charakterizovány jako prostředí nevhodné pro zasakování vod.

Hydrogeologické poměry

Z hlediska hydrogeologického rajónování náleží zájmové území k rajónu č.625 - Proterozoikum a paleozoikum v povodí přítoků Vltavy. Horniny geologického podkladu, plní funkci puklinového kolektoru. Eolické sedimenty (spraše) jsou v nezvětralém stavu jen velmi málo propustné, k významnějšímu oběhu podzemní vody tak dochází převážně jen v zóně zvětralin a přípovrchového rozpojení hornin. Hydrogeologická mapa 1:50 000 udává v zájmovém území průměrnou hodnotu transmisivity zóny zvětralin a přípovrchového rozpojení 1.10-5 m².s⁻¹ - 1.10-4 m².s⁻¹.

V širším zájmovém území lze úroveň hladiny podzemní vody očekávat v rozmezí hloubek od 1,5 do 9 m pod

stávajícím terénem, nelze však zcela vyloučit ani přítomnost lokálně omezených, zavěšených zvodní v hloubkách menších.

Závěr a doporučení

Po vyhodnocení archivních materiálů byly provedeny dne 11. 12. 2015 vsakovací zkoušky v nově realizovaných kopaných sondách. Vyhodnocení bylo provedeno ve smyslu ČSN 75 9010 metodou proměnné hladiny podzemní vody. Vsakovací zkoušky byly provedeny v místech určených na základě terénní rekonoskace zájmového území a v místech budoucích zasakovacích objektů. Podle výsledku vsakovacího pokusu je možno označit prostředí sprašových hlín jako prostředí s malou propustností, nevhodné pro zasakování vod. Proti zasakování do polohy sprašových hlín mluví i jejich rozbídnost a bobtnavost.

Z hlediska vhodnosti geologického prostředí se pro zasakování srážkových vod na základě vyhodnocení archivních materiálů jeví jako vhodnější podloží říčanský granit, respektive zóna přípovrchového rozpukání. Je však třeba ověřit hydraulické vlastnosti přímo v místě vsakovacích objektů.

Podle morfologie terénu je zájmová lokalita rozdělena do třech povodí.

Podružné povodí "X" je skloněno směrem k silnici k Hradešínu a uvažujeme dešťové vody zaústit do propustku DN 800, který je součástí navrženého vjezdu na pozemek a je součástí silničního příkopu podél stávající komunikace.

Střední povodí "I" přiléhá k centrálnímu zelenému ostrůvku, kde je navržena vodní plocha a je zde prostor i pro umístění zasakovacího objektu.

Zbývající, nejrozlehlejší, povodí "II" je skloněno směrem k polní cestě východně od lokality. Volný pozemek pro návrh zasakovacího objektu je vzhledem k velikosti povodí nedostačující, musí být proto zahlouben.

Pro danou lokalit platí hodnoty HMÚ - normál srážek 1961 - 1990 = 522mm/rok, návrhový déšť periodicity $n=0,2$ (5 letý déšť) = 217 l/s/ha.

Max. odtok z povodí „X“ = $291,75 \times 217 = 6,4 \text{ l/s}$

Max. odtok z povodí "I" = $1220,95 \times 217 = 26,5 \text{ l/s}$

Max. odtok z povodí "II" = $2505,30 \times 217 = 54,4 \text{ l/s}$

Dešťová voda bude ke zmíněným bodům odváděna kombinovanými hydrobloky ve sklonu nivelety dna, shodném s navrženou niveletou vozovky.

Návrh zasakovacích prostor pro komunikace celé lokality (Fred = 4108,0m²) bude představovat cca 200m³ při dosažení zóny zvětralin a přípovrchového rozpojení.

V dalším projektovém stupni je nutné na základě podrobného hydrogeologického průzkumu zjistit podmínky pro zastížení zóny zvětralin a přípovrchového rozpojení v místě uvažovaných vsakovacích zařízení. Podle těchto výsledků bude upřesněn jejich objem podle zásad ČSN 75 9010 a rozhodnuto o kombinaci opatření – srážky budou nejprve zachyceny v povrchové nádrži a posléze ve vsakovacích objektech. Tyto budou vybaveny bezpečnostním přepadovým zařízením do stávajících příkopů okolních komunikací.

B.c.04 ELEKTRICKÁ ENERGIE

Zásobení elektrickou energií nových RD je navrženo podle dispozic místního správce el. rozvodů ČEZ Distribuce, a. s. prostřednictvím nové trafostanice (TS) 400 kVA, navržené v předmětné lokalitě. Nový rozvod bude propojen s rozvodem sousední lokality RD. Z TS bude zásobován i navrženy rozvod veřejného osvětlení (VO). Při napojování se na stávající vedení VN je nutno respektovat Ochranné pásmo nadzemního vedení podle §46, odst. (3), Zák. č. 458/2000 Sb.

Návrh zásobení nové zástavby elektrickou energií a její kabelový rozvod, včetně jeho zapojení do stávajícího rozvodného systému, je dokumentován podle dispozic jeho operativního správce ČEZ Distribuce, a. s.:

Sloup č. 3 na lince 22kV VN3515 BROVAL u parc.č.352 bude vyměněn za nový, na sloupu bude umístěn svislý bezkomorový odpojovač VN, svodiče přepětí a uzemnění. Na svislém odpojovači bude napojen nový kabel VN AXEKVCE 70, který povede do nové lokality rodinných domů na parc. č. 354 a bude ukončen v rozvaděči VN v nové kompaktní trafostanice CTSbb 1x630/1-24. Bude použit transformátor 400 kVA. Rozvaděč VN KT.

Nová trafostanice bude umístěna u komunikace v centrální části nové lokality, kde je plánovaná travnatá

plocha (naproti RD38). Pozemek pod TS s manipulačním prostorem okolo bude oddělen a odkoupen.

Z rozvaděče NN v nové TS budou provedeny kabelové vývody NN do lokality v počtu 5 kabelů. Kabely NN budou vedeny podél komunikace se smyčkováním jednotlivých přípojkových skříní přednostně SS200 na hranici parcel pro dva domy, dále SS100 a na křižovatkách budou umístěny rozpojovací poj. skříně. Od RD1 bude proveden propoj do stávající sítě kabelem AYKY 240/120 do poj. skříně SS200 č.129 u parc.č.338/17. U RD5 bude umístěna rozpojovací skřín SR402, u RD20 SR402 a u RD17 bude SR502.

Při napojování se na stávající vedení VN je nutno respektovat Ochranné pásmo nadzemního vedení podle §46, odst. (3), Zák. č. 458/2000 Sb., tj. zákona o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen "energetický zákon") je souvislý prostor vymezený svislými rovinami vedenými po obou stranách vedení ve vodorovné vzdálenosti měřené kolmo na vedení, které činí od krajního vodiče vedení na obě jeho strany:

a) u napětí nad 1 kV a do 35 kV včetně

- pro vodiče bez izolace 7 metrů (resp. 10 metrů u zařízení postaveného do 31. 12. 1994, vyjma lesních průseků, kde rozsah ochranného pásma i do uvedeného data činí 7 metrů),
- pro vodiče s izolací základní 2 metry,
- pro závěsná kabelová vedení 1 metr;

B.c.05 VEŘEJNÉ OSVĚTLENÍ

Z nové trafostanice bude zásobován i navrženy rozvod veřejného osvětlení (VO).

Před vlastním zpracováním dalších stupňů projektové dokumentace bude provedeno světelně technické výpočty a následný návrh konkrétních prvků osvětlovací soustavy.

Vzhledem k předpokládanému rozsahu bude zřízen nový zapínací bod, který bude samostatným odběrním místem elektrické energie. Zapínací bod bude vybaven soumrakovým spínačem a spínacími hodinami pro řízení režimů nočního útlumu. Vlastní osvětlovací soustava

bude tvořena bezpaticovými stožáry s nadzemní výškou cca 5m a svítidly se zdroji dle zvyklostí obce Přešimasy. Vlastní rozmístění světelných bodů může být upraveno v dalším stupni projektové dokumentace na základě světelně technických výpočtů.

B.c.06 PLYN

Plyn není do lokality zaveden.

B.c.07 TELEKOMUNIKACE

Vzhledem k uvolnění trhu v oblasti telekomunikací nejsou v této dokumentaci řešeny sdělovací rozvody konkrétního správce, je pouze stanovena koncepce vedení kabelových sdělovacích rozvodů a koncových bodů sítě. V případě, že dojde k zasíťování lokality telekomunikačními a/nebo datovými rozvody, budou respektovány příslušné ČSN a principy uvedené v následujícím odstavci.

Telefonní síť

V lokalitě výstavby nebude navržena nová kabelová síť JTS. Pokud by v budoucnu došlo k vybudování JTS, bude navazovat na stávající. Nově budovaná síť by měla být kapacitně řešena na 100% telefonizaci + 100% rezerva. Kabelové vedení bude zaústěno do nových účastnických rozvaděčů, které budou instalovány v plotových centrech.

Z účastnických rozvaděčů povede účastnický telefonní rozvod do jednotlivých RD, kde bude ukončen ve skříních MRK. Skříně MRK budou umístěny v pilířích v oplocení domků - společně s přípojkami NN. Připojení do jednotlivých RD bude prováděno po jejich výstavbě, aby nedošlo při stavbě RD k narušení nových kabelů.

Pokládka nových inženýrských sítí včetně telefonních kabelů bude provedena v souladu s ČSN 73 6005 a příslušnými normami pro jednotlivé druhy sítí. Hloubka uložení kabelů se předpokládá v souladu s ČSN v chodníku 0,4 m, v terénu 0,6 m, pod vozovkou min. 0,7 m. Nové kabely budou zakryty krycími deskami a varovnou fólií.

Před zpracováním dalšího stupně PD je nutno požádat telekomunikační operátory o nabídku možného zabezpečení této části obce z hlediska telekomunikační

sítě. Na základě toho pak bude možno jednat s vybraným operátorem o investičním zabezpečení akce.

B.c.08 ODPADOVÉ HOSPODÁŘSTVÍ

Koncepce dopravní obsluhy umožňuje sběr odpadu u všech vjezdů na stavební pozemek - včetně umožnění průjezdu sběrných vozů zklidněnými komunikacemi. Svoz domovního odpadu bude organizován Technickými službami obce z nádob přistavených v určenou dobu majiteli (uživateli) pozemků do prostoru vjezdu.

Stanoviště kontejnerů tříděného odpadu je situováno ve středu řešeného území na návěs tak, aby bylo v docházkové vzdálenosti pro všechny obyvatele.

Zmíněná vedení technické vybavenosti pro veřejnou potřebu navrhujeme realizovat souběžně ve společném výkopu podle zásad ČSN 73 6005 – Prostorové uspořádání sítí technického vybavení. Výkop uvažujeme od úrovně pláně nové komunikace.

B.d PODMÍNKY PRO ZMĚNY STAVEB A ZMĚNY VLIVU STAVEB NA VYUŽITÍ ÚZEMÍ

Změny staveb i v případě úpravy využití musí zachovat charakter zástavby lokality nízkopodlažními objekty typu rodinného domu - a to při splnění regulativů stanovených regulačním plánem. Nová zástavba musí kontextuálně navázat na stávající obytnou zástavbu a vytvořit přechod mezi obytnými soubory a příměstskou krajinou.

Při úpravě využití objektu je nezbytné zajistit kvalitu prostředí okolních pozemků odpovídající plochám pro bydlení. Změna využití objektu nesmí přímo trvale (způsobem svého využití) nebo druhotně (vyvolaným provozem na komunikační síti) negativně ovlivnit pozemky sousedů.

Využití řešeného území pro obytnou sféru povede k celkové kultivaci území. Nově vzniknou veřejně přístupné plochy (návěs, zelený pás podél VN), které přinesou novou kvalitu prostředí nejen obyvatelům nové obytné zóny, ale i stávajících obytných souborů.

B.e PODMÍNKY PRO VYMEZENÁ OCHRANNÁ PÁSMA

V rámci regulačního plánu lokality Přešimasy - „Kbelka“ nejsou navrhována nová ochranná pásma přírodního nebo kulturního charakteru. Nová technická ochranná pásma se týkají výhradně inženýrské infrastruktury a jsou lokalizována ve veřejně přístupných plochách (viz popis níže).

S ohledem na komplexní informaci o řešeném území jsou v následujícím textu zahrnuty i údaje o stávajících územních limitech.

PŘÍRODNÍ LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ

V lokalitě „Kbelka“ nejsou evidovány žádné přírodní limity.

TECHNICKÉ LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ

Vliv ochranných pásem technické infrastruktury na praktickou využitelnost území je často řídícím faktorem pro příští formování prostoru. Při využití území je nutno respektovat všechna ochranná pásma.

Řešené území je ovlivněno ochrannými pásmi minimálně. Nejsou proto navrženy žádné přeložky. Uvažovaná urbanistická koncepce využití lokality proto vychází z předpokladu zachování tras stávajících inženýrských sítí.

Vodní hospodářství:

Vodovody - ochranným pásmem se rozumí prostor v bezprostřední blízkosti vodovodních řadů určený k zajištění jejich provozuschopnosti a bezprostřední ochrany před jejich poškozením. Ochranná pásma u vodovodních řadů jsou vymezena vodorovnou vzdáleností od vnějšího líce stěny potrubí na každou stranu:

- do průměru 500 mm včetně jsou 1,5 m,
- nad průměr 500 mm jsou 2,5 m,
- o průměru nad 200 mm, jejichž dno je uloženo v hloubce větší než 2,5 m pod upraveným povrchem, se vzdáleností podle písmene a) nebo b) od vnějšího líce zvyšují o 1,0 m.

Výjimku z ochranného pásma může povolit v odůvodněných případech vodoprávní úřad. S písemným souhlasem vlastníka vodovodu případně provozovatele, pokud tak vyplývá ze smlouvy o provozování vodovodu, lze v ochranném pásmu vodovodního řadu:

- provádět zemní práce, stavby, umísťovat konstrukce nebo jiná podobná zařízení či provádět činnosti, které omezují přístup k vodovodnímu řadu nebo které by mohly ohrozit jeho technický stav nebo plynulé provozování;
- vysazovat trvalé porosty;
- provádět skládky mimo jakéhokoliv odpadu;
- provádět terénní úpravy.

Nezíská-li osoba, která hodlá provádět uvedené činnosti, souhlas, může požádat vodoprávní úřad o povolení k uvedené činnosti v ochranném pásmu. Vodoprávní úřad může tuto činnost povolit a současně stanovit podmínky pro jejich provedení.

Právní předpisy

Zákon č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a o změně některých zákonů (zákon o vodovodech a kanalizacích), ve znění pozdějších předpisů, §4, §23.

Vyhláška MMR č. 137/1998 Sb., o obecných technických požadavcích na výstavbu, ve znění pozdějších předpisů, §25.

Související předpisy

ČSN 75 2130 Křížení a souběhy vodních toků s dráhami, pozemními komunikacemi a vedeními, 03/2000.

ČSN 75 4030 Křížení a souběhy melioračních zařízení s dráhami, pozemními komunikacemi a vedeními, 03/2000.

ČSN 75 5201 Vodárenství. Navrhování úpraven pitné vody, 07/1994.

ČSN 75 5301 Vodárenské čerpací stanice, 09/1992.

ČSN 75 5401 Navrhování vodovodního potrubí, 12/1997.

ČSN 75 5630 Vodovodní podchody pod dráhou a pozemní komunikací, 06/1999.

TNV 75 5402 Výstavba vodovodních potrubí, 07/1998.

Vodojemy a jejich pozemky se chrání oplocením, které je přizpůsobeno místním podmínkám. U zemních vodojemů to je obvykle 1,0 až 2,0 m od paty svahu násypu, ale i více, pokud se při obsluze využívají nákladní vozidla. OP: 1,0 až 2,0m od paty svahu násypu;

Kanalizace - ochrannými pásmy se rozumí prostor v bezprostřední blízkosti kanalizační stoky a objektů, které jsou určeny k zajištění provozuschopnosti.

Ochranná pásma kanalizační stoky jsou vymezena vodorovnou vzdáleností od vnějšího líce stěny potrubí na každou stranu:

- do průměru 500 mm včetně - 1,5 m,
- nad průměr 500 mm - 2,5 m,
- o poměru nad 200 mm, jejichž dno je uloženo v hloubce větší než 2,5 m pod upraveným povrchem, se vzdáleností podle písmene a) nebo b) od vnějšího líce zvyšují o 1,0 m.

Výjimku z ochranného pásma může povolit v odůvodněných případech vodoprávní úřad. S písemným souhlasem vlastníka kanalizace popřípadě provozovatele, pokud tok vyplývá ze smlouvy, lze v ochranném pásmu kanalizační stoky:

- provádět zemní práce, stavby, umísťovat konstrukce nebo jiná podobná zařízení či provádět činnosti, které omezují přístup k vodovodnímu řádu nebo které by mohly ohrozit jeho technický stav nebo plynulé provozování;
- vysazovat trvalé porosty;
- provádět skládky mimo jakéhokoliv odpadu;
- provádět terénní úpravy.

Vodoprávní úřad v těchto případech uvedené činnosti v ochranném pásmu může povolit a současně stanovit podmínky pro jejich provedení.

Právní předpisy

Zákon č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů, §15, §18, §55.

Zákon č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a o změně některých zákonů (zákon o

vodovodech a kanalizacích), ve znění pozdějších předpisů, §12, §23.

Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění zákona č. 68/2007 Sb., §2, 19, 26, 32, 36, 43, 61, 66, 68, 83, 88, 90.

Vyhláška MMR č. 137/1998 Sb., o obecných technických požadavcích na výstavbu, ve znění pozdějších předpisů, §6, §25.

Vyhláška MZe č. 428/2001 Sb., kterou se provádí zákon č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a o změně některých zákonů (zákon o vodovodech a kanalizacích), ve znění pozdějších předpisů.

Související předpisy

ČSN 75 2130 Křížení a souběhy vodních toků s dráhami, pozemními komunikacemi a vedeními, 3/2000.

ČSN 75 4030 Křížení a souběhy melioračních zařízení s dráhami, pozemními komunikacemi a vedeními, 03/2000.

ČSN 75 6101 Stokové sítě a kanalizační přípojky, 10/2004 a Změna 03/2005

Energetika:

Elektrozvod - ochranná pásma jsou stanovena zák. č. 458/2000 Sb., §46 v aktualizovaném znění. Nevýznamně je zasažena jižní hranice řešeného území vedením venkovního vedení VN 22kV, resp. lokalizací místních trafostanic a vedení k nim vč. nově zřizovaných; velikosti ochranných pásem jsou dány zákonem č. 222/94 Sb. v platném znění.

Plynovody - nejsou v lokalitě přítomny

Právní předpisy

Zákon č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon), ve znění pozdějších předpisů, §68.

Související předpisy

ČSN 73 6005 Prostorové uspořádání sítí technického vybavení, 09/1994 a Změny 01/1996, 01/1998, 8/1999 a 07/2003.

ČSN 75 2130 Křížení a souběhy vodních toků s dráhami, pozemními komunikacemi a vedeními, 3/2000.

KULTURNĚ HISTORICKÉ A SPOLEČENSKÉ LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ

jsou dány činností člověka, etickými a estetickými společenskými normami a vztahem ke kulturnímu dědictví společnosti. Jako takové mohou kulturně historické a společenské limity omezit využití území jak z hlediska funkčních aspektů a lokalizace činností, tak z hlediska řešení prostorových kompozičních vztahů. Záměrem regulačního plánu je chránit stávající kulturní, historické, estetické, přírodní a civilizační hodnoty v dané lokalitě.

Kompoziční vztahy jako limity využití území:

V prostoru obce je třeba v souladu se zájmy ochrany charakteru obce zachovat působnost výškovou hladinu a kontext obce, měřítka a charakter zástavby. Podobně je třeba dbát na ochranu a působnost přírodních kvalit příměstské krajiny. Lokální identita sídla je dána kromě charakteristické topografie sídla právě vztahem a vzájemným působením přírodního rámce a zastavěného území.

Ochrana kulturních hodnot území

V regulačním plánu byla vymezena náves, ze které se rozbíhají jednotlivé ulice - urbanistické osy, v jejímž prostoru musí být zajištěny volné průhledy a dále musí být zajištěn prostup územím.

Ochrana civilizačních hodnot území

Regulačním plánem nejsou stanoveny žádné civilizační hodnoty

Ochrana přírodních hodnot území

Regulačním plánem nejsou stanoveny žádné přírodní hodnoty

B.f. PODMÍNKY PRO VYMEZENÍ A VYUŽITÍ POZEMKŮ ÚZEMNÍHO SYSTÉMU EKOLOGICKÉ STABILITY

Řešené území lokality Příšimasy - „Kbelka“ nezahrnuje žádné pozemky územního systému ekologické stability.

B.g. STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACE)

Postup výstavby v lokalitě „Kbelka“ je nutné podřídit možnostem realizace systémů technické infrastruktury. Etapizace není vzhledem k rozsahu lokality nutná.

B.h. VYMEZENÍ STAVEB NEZPŮSOBILÝCH PRO ZKRÁCENÉ STAVEBNÍ ŘÍZENÍ PODLE § 117 ODS. 1 STAVEBNÍHO ZÁKONA

Jako stavby nezpůsobilé pro zkrácené stavební řízení dle §117, odst. 1 Stavebního zákona jsou specifikovány dvě stavby na parcelách označených v regulačním plánu pořadovým číslem 004, 005, 006, 009, 012, 015, 017, 018, 019, 020, 021, 022, 023, 024, 052, 053.

Důvodem pro toto opatření je skutečnost, že všechny tyto objekty tvoří prostor návsi a její dominanty vůči komunikacím a jako takové vyžadují zvýšenou pozornost z hlediska kvality architektonického ztvárnění.