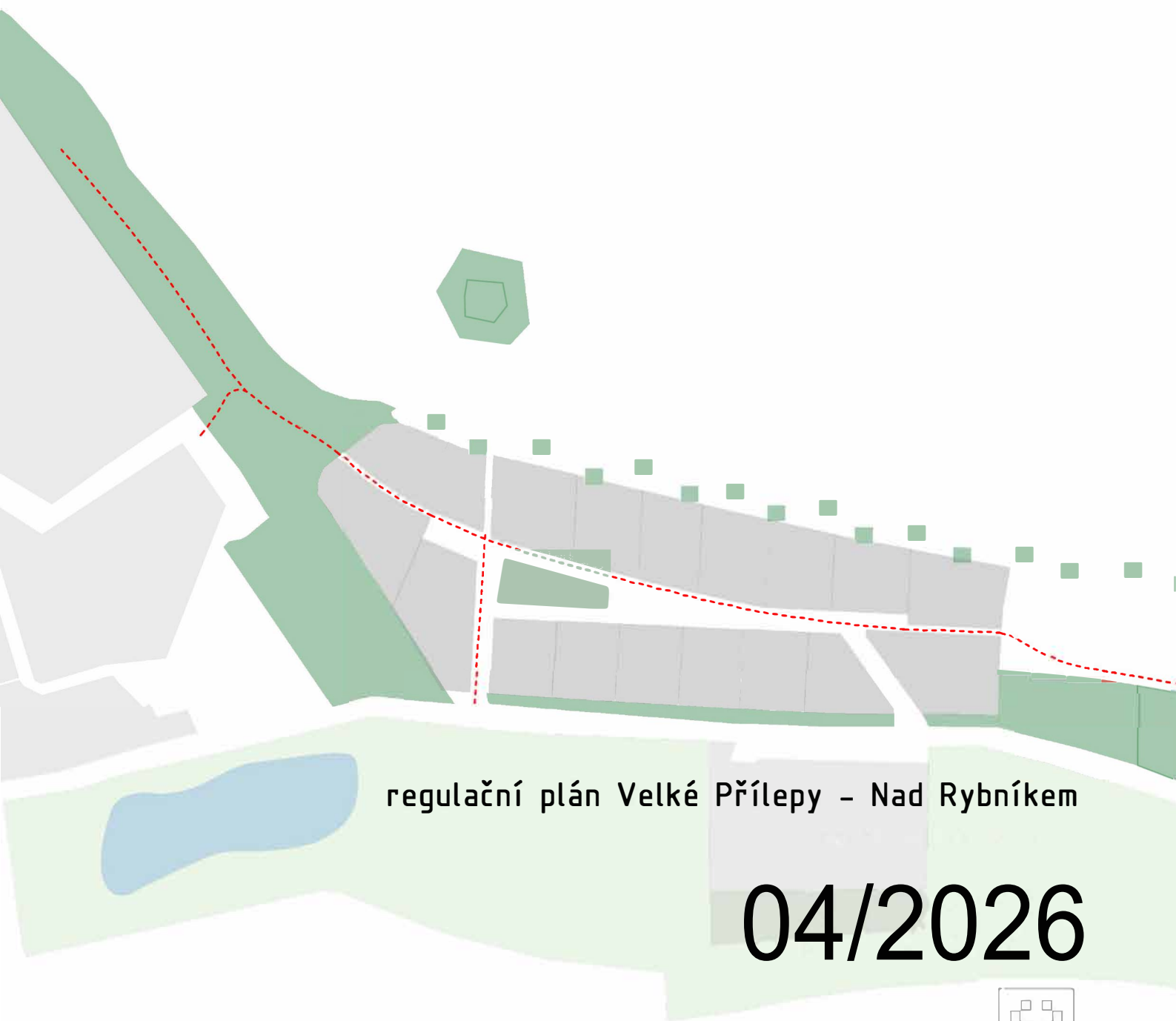
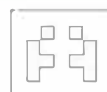




regulační plán Velké Přílepy - Nad Rybníkem

04/2026



OBSAH DOKUMENTACE:

I. REGULAČNÍ PLÁN

- 1) TEXTOVÁ ČÁST REGULAČNÍHO PLÁNU**
- 2) GRAFICKÁ ČÁST REGULAČNÍHO PLÁNU**

A1- HLAVNÍ VÝKRES	1: 500
A2- VÝKRES VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, OPATŘENÍ A ASANACÍ	1: 1000
A3- VÝKRES KONCEPECE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY A DĚLENÍ POZEMKŮ V MAPĚ KN	1: 1000

II. ODŮVODNĚNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU

- 1) TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU**
- 2) GRAFICKÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU**

B1- KOORDINAČNÍ VÝKRES	1: 500
B2- VÝKRES ŠIRŠÍCH VZTAHŮ	1: 5000
B3- VÝKRES PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ PŮDNÍHO FONDU	1: 1000
B4- NÁVRH ZASTAVOVACÍHO PLÁNU	1: 1000

OBJEDNATEL

OBECNÍ ÚŘAD VELKÉ PŘÍLEPY
PRAŽSKÁ 162, 252 64 VELKÉ PŘÍLEPY,
IČO 00241806
STAROSTKA: ING. KAMILA HANDLOVÁ
TEL.: 220 930 535, starosta@velke-prilepy.cz,

POŘIZOVATEL

MĚSTSKÝ ÚŘAD ČERNOŠICE
ODBOR ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ
KARLŠTEJNSKÁ 259, 252 28 ČERNOŠICE
e-mail podatelna@mestocernosice.cz

ZHOTOVITEL A PROJEKTANT



FOGLAR ARCHITECTS
ING.AKAD.ARCH.PETR FOGLAR
KUBIŠTOVA 6/1101, 140 00 PRAHA 4
KANCELÁŘ: TROJICKÁ 1/386, 120 00 PRAHA 2
IČ 66473021
tel. 224 919 889, fax 224 919 889
e-mail: foglar@foglar-architects.cz
ŘEŠITELÉ:
ING.AKAD.ARCH.PETR FOGLAR
č. autorizace ČKA 002667
ING.ARCH.ZUZANA FOGLAROVÁ
ING.ARCH.JAKUB KOLÍN



Digitálně podepsal
Ing. arch. Akad.arch.
Petr Foglar
Datum: 2026.06.29
14:02:30 +02'00'

Opatření obecné povahy č. 1/2026

Regulační plán Velké Přílepy – Nad Rybníkem

Zastupitelstvo obce Velké Přílepy příslušné podle § 27 odst. 1 písm. d) zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon"), podle § 104 odst. 2 stavebního zákona ve spojení s ustanovením § 73 odst. 1 stavebního zákona a v souladu s § 171 - § 174 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“), svým usnesením č. UZ-19-2/26, opatřením obecné povahy č.1/2026 ze dne 31.3.2026

vydává

Regulační plán Velké Přílepy – Nad Rybníkem.

Záznam o účinnosti	
označení správního orgánu, který regulační plán vydal	Zastupitelstvo obce Velké Přílepy
datum nabytí účinnosti	24.4.2026
pořizovatel	Městský úřad Černošice, odbor územního plánování, Karlštejská 259, 252 28 Černošice
jméno oprávněné úřední osoby pořizovatele	Bc. Petra Kocourková
funkce oprávněné úřední osoby pořizovatele	referent odboru územního plánování
podpis Bc. Petra Kocourková	otisk úředního razítka

Digitally signed by Bc. Petra Kocourková
Date: 2026.07.01 11:09:42 +02'00'

Regulační plán Velké Přílepy – Nad Rybníkem 04/2026

obsah textové části RP

1a) vymezení řešeného území	str.2
1b) podrobné podmínky pro vymezení a využití pozemků	str.4
1c) podrobné podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb	str.4
1d) podrobné podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury	str.10
1e) podrobné podmínky pro ochranu hodnot, charakteru území a krajinného rázu	str.17
1f) podmínky pro příznivé životní prostředí a zelenou infrastrukturu, včetně vymezení a využití pozemků územního systému ekologické stability	str.18
1g) 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	str.19
1h) stanovení pořadí změn v území (etapizaci)	str.20
1i) podmínky pro požární ochranu	str.20
1j) vymezení záměrů, pro které je uzavření plánovací smlouvy podmínkou pro rozhodování	str.21
1k) vymezení definic pojmů, které nejsou definovány ve SZ nebo v jiných právních předpisech	str.22
1l) údaje o počtu listů regulačního plánu a počtu výkresů grafické části	str.23

obsah grafické části RP

A1-HLAVNÍ VÝKRES	1: 500
A2-VÝKRES VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, OPATŘENÍ A ASANACÍ	1: 1000
A3-VÝKRES KONCEPECE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY A DĚLENÍ POZEMKŮ V MAPĚ KN	1: 1000

identifikační údaje:

OBJEDNATEL

OBECNÍ ÚŘAD VELKÉ PŘÍLEPY
PRAŽSKÁ 162, 252 64 VELKÉ PŘÍLEPY,
IČO 00241806
STAROSTKA: ING. KAMILA HANDLOVÁ
TEL.: 220 930 535, starosta@velke-prilepy.cz,

POŘIZOVATEL

MĚSTSKÝ ÚŘAD ČERNOŠICE
ODBOR ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ
KARLŠTEJNSKÁ 259, 252 28 ČERNOŠICE
e-mail podatelna@mestocernosice.cz

ZHOTOVITEL A PROJEKTANT



FOGLAR ARCHITECTS
ING.AKAD.ARCH.PETR FOGLAR
KUBIŠTOVA 6/1101, 140 00 PRAHA 4
KANCELÁŘ: TROJICKÁ 1/386, 120 00 PRAHA 2
IČ 66473021
tel. 224 919 889, fax 224 919 889
e-mail: foglar@foglar-architects.cz

ŘEŠITELÉ:

ING.AKAD.ARCH.PETR FOGLAR
č. autorizace ČKA 002667
ING.ARCH.ZUZANA FOGLAROVÁ
ING.ARCH.JAKUB KOLÍN

1) Textová část regulačního plánu

1a) vymezení řešeného území

Obec: Velké Přílepy

Katastrální území: Velké Přílepy, číslo k.ú. 779369

Území pro bydlení, řešené regulačním plánem leží na východním okraji Velkých Přílep u ulice Podmoráňská. Území zahrnuje zastavitelnou plochu 2/3 (lokalita změny č. 2), která je vymezena samostatně mimo kontakt se zastavěným územím, od kterého je oddělena lokálním biokoridorem ÚSES (v aktuálním rozsahu) a ulicí Podmoráňská.

Lokalita je dopravně napojena na ulici Podmoráňská (silnici III/2407 Velké Přílepy – Úholičky), avšak nemůže být využita pro přímou obsluhu jednotlivých pozemků RD.

V novém územním plánu Velkých Přílep (ve fázi po veřejném projednání) odpovídá řešená lokalita zastavitelné ploše Z5.

Celková výměra řešeného území činí 2,28 ha.

níže řešené území v ortofotomapě:



seznam dotčených pozemků v řešeném území regulačním plánem:

obec	katastrální území	dotčená parcelní č.dle KN	druh pozemku podle katastru nemovitostí
Velké Přílepy	779369 Velké Přílepy	111/1	Orná půda

seznam pozemků dotčených napojením inženýrských sítí a komunikací:

Velké Přílepy	779369 Velké Přílepy	353/3 64/4 721 st. 66/2	Napojení vodovodního, kanalizačního a plynovodního řadu Napojení VO Napojení elektrorozvodů Napojení na místní komunikaci
---------------	-------------------------	----------------------------------	---

1b) podrobné podmínky pro vymezení a využití pozemků

1b1) vymezení pozemků

Vymezení jednotlivých pozemků je stanoveno v hlavním výkrese, který je rozlišuje na:

- stavební pozemky rodinných domů
- pozemky veřejných prostranství a veřejné zeleně
- pozemky veřejných prostranství pro umístění komunikací

1b2) Využití pozemků

Využití pozemků je stanoveno v hlavním výkrese-A1.

V území řešeném regulačním plánem jsou vymezeny stavební pozemky určené pro bydlení. Regulační plán vymezuje 17 pozemků pro izolované rodinné domy. Z hlediska funkčního využití jde o území zařazené do ploch nízkopodlažního bydlení.

Veřejné prostory se společenským a kompozičním významem jsou vymezeny jako plochy veřejných prostranství.

Regulační plán regulativy doplňuje a upřesňuje regulativy územního plánu.

Podmínky stanovené Regulačním plánem jsou uvedeny dále v textu v kapitole 1c) **podrobné podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb**

Způsob využití pozemků veřejných prostranství je konkretizován v hlavním výkrese regulačního plánu.

Jedná se o:

- plochy pro dopravu – dopravně zklidněné komunikace-obytné ulice
- chodníky v rámci veřejných prostranství
- plochy zeleně v rámci veřejných prostranství

Regulační plán **nepřipouští** (oproti regulativům ÚP) v území řešeném regulačním plánem **toto podmíněně přípustné využití:**

- maloobchodní zařízení do 100 m² prodejní plochy
- mateřská škola
- restaurace, pivnice, vinárna

Regulační plán doplňuje (oproti regulativům ÚP) v území řešeném regulačním plánem podmínku pro podnikatelskou činnost do podmíněně přípustné využití:

- jakákoliv podnikatelská činnost v souladu je přípustná **pouze jako součást stavby RD**

RP Velké Přílepy – Nad Rybníkem – navrhované stavební pozemky:

parcelace: číslo stavebního pozemku	velikost stavebního pozemku RD (m2)
1	809
2	819
3	829
4	812
5	857
6	824
7	1451
8	1180
9	972
10	908
11	998
12	922
13	906
14	1108
15	1475
16	1267
17	1374
Celkem	17 510

Vnitřní parcelace bloků zástavby je pouze **doporučená, vzájemné hranice pozemků mohou být polohově upraveny nebo vypuštěny v rámci projektové přípravy území** (např. 2 pozemky mohou být sloučeny do 1 nebo vložen další pozemek při zachování min. velikosti parcely a upravena velikost pozemků posunem vzájemných hranic).

1c) podrobné podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb

Regulační doplňuje a upřesňuje regulativy, stanovené územním plánem pro řešené území lokality Nad rybníkem takto:

1c1) Podmínky pro umístění staveb

Podmínky pro umístění staveb jsou zobrazeny v grafické části - **ve výkresu A1** (Hlavní výkres).

- V řešeném území budou umístovány pouze **izolované rodinné domy** (je nepřipustná řadová forma zástavby RD) v definovaných blocích zástavby, vymezených uličními čarami. Vnitřní parcelace těchto bloků je pouze **doporučená**
- Regulační plán definuje jednotlivé stavební pozemky definováním **uliční čáry** (hranice stavebního bloku) a stanovením vzájemných hranic pozemků.
- Regulační plán rozlišuje pojem „**hlavní stavba**“ – tedy rodinný dům, a „**doplňkový objekt**“ – tedy stavbu plnící doplňkovou funkci ke stavbě hlavní.
- Regulační plán stanovuje **stavební čáry**, které jsou nepřekročitelné umístěním hlavní stavby na pozemku.
- **Hlavní stavbu** je možno umisťovat pouze v zastavitelné části stavebního pozemku, **zastavitelná část pozemků je vymezena v grafické části – výkresu A1 – Hlavní výkres** Regulačního plánu.
- Poloha objektů je vymezena **řídící stavební čarou, která je nepřekročitelná pro hlavní stavby rodinných domů**, a určuje pravidla pro umístění staveb (tato stavení čára vyjadřuje urbanistickou koncepci); objekt je možno od stavební čáry odsadit. Tato stavební čára je překročitelná pro objekty doplňkových staveb včetně garáží;
- Stavební čára určující polohu průčelí hlavní stavby vůči uliční čáře i vůči vzájemné hranici pozemků je stanovena jako **volná (limitní)**: průčelí objektu ke stavební čáře osazené může mít libovolnou délku a může libovolně ustupovat do hloubky pozemku.
- Poloha objektů je dále limitována **2 doplňujícími stavebními čarami, z nichž vnější je nepřekročitelná pro všechny nadzemní stavby** a je dána dalšími požadavky na využití pozemku. Vnitřní doplňující čára vymezuje u bloku pozemků č. 8-15 zastavitelnou část pozemku, kde je stanoven výškový limit staveb 4m.
- V ploše ve vzdálenosti do 30 m od hranice lesních pozemků a v ochranném pásmu nadzemního el.VN vedení není možno umisťovat žádné nadzemní stavby s výjimkou oplocení pozemků.
- Regulační plán připouští osazení doplňkového objektu na hranici pozemku, a to jak při uliční čáře, tak při společné hranici pozemku, a to i ve vzájemném dotyku.
- **Orientace hlavní stavby je stanovena takto:**
 - u pozemků **č.1 až 7 a č.12 až 14** vždy kolmo nebo rovnoběžně s řídící stavební čarou
 - u pozemků **č. 8 až 11 a č.15 až 17** vždy kolmo nebo rovnoběžně s jejich řídící stavební čarou nebo s řídící stavební čarou pozemků 1 až 7
- **Parkování vozidel** na stavebním pozemku je možné v garáži v hlavní stavbě, nebo v samostatně stojící garáži, popřípadě v garážovém stání v doplňkovém servisním objektu. Přípustné je odstavování vozidel na ploše upraveného venkovního parkovacího stání
- pro každý RD bude zajištěno **parkování vozidel na vlastním pozemku**, stanovuje se procentuální korekce základního počtu stání tak, že celkový počet je 2 parkovací stání na 1 byt
- parkovací stání **pro návštěvníky** v rámci pozemků veřejných prostranství obytné zóny bude zajištěno v počtu min. 4 stání pouze na vyznačených plochách, jejichž poloha je v grafické části vyznačena orientačně a bude upřesněna v rámci projektové přípravy území

- **Vjezd na stavební pozemek RD** bude vždy ze zklidněné komunikace v nově navrhované vnitřní struktuře území, každý stavební pozemek bude mít pouze 1 vjezd, jehož umístění, vyznačené v grafické části, je pouze orientační a jeho polohu je možno upravit v rámci projektové přípravy k řízení k povolení jednotlivých staveb rodinných domů.
- **Odvodnění zpevněných ploch komunikací** bude v maximální možné míře zajištěno vsakem do zeleně na pozemku komunikace pomocí opatření v zelených pásích a veřejné zeleni
- **Vnitřní uspořádání obytné zóny v prostoru veřejných prostranství**, tj. řešení zelených ploch, stromů, umístění parkovacích stání, návrh parteru apod., je pouze doporučené.

1c2) Podmínky pro prostorové uspořádání staveb

- regulační plán stanovuje pro celé území níže uvedená pravidla:
 - **koeficient zastavění pozemku: max. 25%**
(započítávají se zastavěné plochy všech staveb, nezapočítávají se zpevněné plochy)
 - **koeficient zeleně: min. 40%**
- na jednom stavebním pozemku může být umístěna 1 **hlavní stavba** a **doplňkové objekty, jejichž zastavěná plocha bude menší než zastavěná plocha hlavní stavby** (vždy při současném dodržení stanoveného max. koeficientu zastavěnosti pozemku 25% a min. koeficientu zeleně 40%);
 - samostatná výstavba doplňkového objektu bez výstavby stavby hlavní je vyloučena.
 - samostatně stojící garáže jsou považovány za doplňkový objekt a mohou být jeho součástí.
- v řešeném území je předepsaná **výšková hladina zástavby, vyznačená v hlavním výkresu**:
 - **max. výška stavby je 7 m nad terénem v každém místě přilehlého výsledného terénu** v pásu 5 m po obvodě stavby. Terén **nesmí být upravován účelově**, terénní úpravy musí v největší možné míře respektovat stávající svahování a terénní konfiguraci.
 - v severní části bloku pozemků 8 – 15, vyznačené v hlavním výkresu, je **max. výška stavby 4 m nad terénem**.
- pro stavby **o více než 1 podlaží je předepsán vegetační pokryv („vegetační střecha“)** **na min. 60% plochy střechy stavby**, z důvodu terénní konfigurace platí pro účely tohoto RP **bez ohledu na to, jedná-li se o podzemní nebo nadzemní podlaží**, tato nejsou pro účely tohoto RP rozlišena (týká se hlavní stavby i doplňkového objektu), pro stavby o 1 podlaží je vegetační pokryv pouze doporučen.
 - min. vrstva substrátu u vegetační střechy s extenzivní zelení: 0,1 m
 - min. vrstva substrátu u vegetační střechy s intenzivní zelení: 0,4 m
(*Pojem vegetační střecha viz kapitola 1k- definice pojmů*)
- Na části zahrad **směrem do volné krajiny** je předepsáno vysazovat vzrostlou zeleň
- **tvárové řešení střech není předepsáno**, přípustné jsou rovné (ploché) střechy, střechy pultové, střechy sedlové i jinak tvarované, avšak **preferované řešení střechy hlavní stavby i doplňkových staveb je rovná (plochá) střecha s vegetačním pokryvem**, případně **pultová střecha ve sklonu rovnoběžném se stávajícím svahem, taktéž s vegetačním pokryvem** (vždy při současném dodržení max. výšky stavby 7 m, resp. 4 m nad terénem v každém místě přilehlého výsledného terénu).
- **nepřípustné** je užití střešních vikýřů

1c3) Barevnost a materiálové provedení staveb

Materiálové provedení není předepsáno, pouze doporučeno.

- doporučené materiály fasád: omítka, dřevěný nebo kamenný obklad, obkladové kompaktní desky
- nepřípustné je umisťování srubových staveb

Barevné provedení:

- stanovená barevnost fasád: přírodní barvy

přípustné jsou barvy, jejichž první dvojčíslí odstínu NCS (dle vzorníku odstínů PCI podle NCS kódů schválených dle programu Nová zelená úsporám 2023) je vyšší než 05, avšak nepřípustné je z výše uvedeného vzorníku užití těchto odstínů barev: S2020-B40G, S5020-R80B, S2020-G, S5010-B30G S 3030-Y60R. Odstín S3040-Y50R a S7005-Y20R je přípustný pouze pro dřevěný obklad.

- vhodné a pouze doporučené jsou světlejší odstíny z výše uvedeného vzorníku, kdy první dvojčíslí odstínu NCS je menší než 30, a též přírodní barva materiálu (dřevo, kamenný obklad)

1c4) Oplocení

Uliční oplocení, oddělující stavební pozemky od pozemků veřejných prostranství, bude provedeno následujícím způsobem, jedním z těchto způsobů, nebo jejich kombinací:

- Ploty nebo zdi umístěné podél uliční čáry jsou vždy cele umístěny na stavebním pozemku a vnější hranou se dotýkají pozemkové hranice (uliční čáry).
- Ploty nebo zdi mohou ustupovat libovolně do hloubky pozemku, a to i za objekt hlavní stavby.
- Uliční oplocení pozemků 8 až 15 může zčásti nebo zcela tvořit opěrná zeď, jejíž součástí může být fasáda garáže s vjezdem do ní.
- Uliční oplocení: maximální výška uličního oplocení je 1,6 m s výjimkou oplocení pozemků č.8 až 15
- **Oplocení na vzájemné hranici pozemků** bude průhledné drátěné nebo z dřevěného laťování a bude umožňovat doplnění vegetací (živým plotem), max.výška 1,5 m.
- **Minimální vzdálenost oplocení od hranice lesních pozemků** je 5 m, minimální vzdálenost jakékoliv jiné stavby je minimálně 15 m od hranice lesních pozemků
- **Oplocení směrem do volné krajiny** je možno řešit pouze jako průhledné z drátěného pletiva, nebo z dřevěných latí.

1c5) Řešení veřejné zeleně

V uličních prostorech a veřejných prostranstvích bude vysázena vysoká zeleň s druhovou skladbou **autochtonních dřevin**, například:

Veřejné prostory s vyšším společenským významem:

lípa (*Tilia cordata*),

dub letní (*Quercus Robur*)

líška obecná (*Corylus avellana*)

Aleje v uličních prostorech :

javor mléčný (*Acer platanoides*)

jírovec maďal (*Aesculus hippocastaneum*)

Keřové patro :

doplňující polovysoká zeleň : líška obecná (*Corylus avellana*)

Kvetoucí keře: brslen evropský (*Euonymus europaeus*), Svída bílá a krvavá, Ptačí zob

Součástí dalšího stupně projektové přípravy území (projekt pro stavební povolení) bude návrh Sadových úprav.

1d) podrobné podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury

Regulační plán stanovuje koncepci, která je graficky vyjádřena ve výkresu A3 - výkres veřejné dopravní a technické infrastruktury a dělení pozemků v mapě KN.

Prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury je vyznačeno ve výkresu A3. Účelem budoucí výstavby inženýrských sítí je vybudovat infrastrukturu pro realizaci rodinných domů v lokalitě řešené regulačním plánem. Podmínkou napojení staveb je zajištění návaznosti inženýrských sítí na přístupové a přípojné body v navazujícím území:

Lokalita **bude napojena na stávající inženýrské sítě** vedoucí v ul. Podmoráňská a U Rybníčku (splašková kanalizace, vodovodní a plynovodní řad, distribuce elektřiny VN a vedení veřejného osvětlení).

Distribuce elektřiny NN bude zajištěna propojením VN podzemním kabelem ze stávající trafostanice umístěné na nedaleko lokality v ulici Podmoráňská **s nově navrženou TS na jihozápadním okraji lokality**, umístění bude případně upraveno dle požadavků a podmínek spol. ČEZ

Napojení lokality na obecní stokovou síť je možné, na ČOV nacházející se naproti řešenému území u ulice Podmoráňská je v současné době rezerva pro předmětnou lokalitu 17 RD.

Navržené řešení je zcela v souladu s územním plánem. Provedení inženýrských sítí má charakter trvalé stavby.

1d1 doprava

Regulační plán stanovuje koncepci, která je graficky vyjádřena ve výkresu A3 - výkres veřejné dopravní a technické infrastruktury a dělení pozemků v mapě KN.

Lokalita bude **dopravně napojena ve 2 místech** na stávající komunikaci - ulici Podmoráňská (silnice III/2407). Podrobné řešení komunikací bude předmětem projektové přípravy území.

Vymezení navrhovaných veřejných prostranství je v souladu s platným územním plánem.

Pro příjezd k navrhovaným parcelám RD bude možno použít **2 krátké příjezdové komunikace, navržené jako zóny 30** - západní (č.1) a východní (č.2), **komunikace uvnitř lokality jsou navrženy jako zklidněné- obytná zóna** a budou sloužit smíšenému provozu vozidel a chodců.

Pro pěší přístup je od západní strany od obce (zastávky autobusu) navrženo pokračování stávajícího chodníku jak podél stávající silnice až k východnímu vjezdu do území, tak podél komunikace (zóna 30) mezi vjezdem č.1 a vnitřním veřejným prostranstvím obytné zóny. Je kladen důraz na pěší propustnost do obce a veřejné zeleně: pěší propojení je též navrženo ze severozápadní a východní strany přibližně v trasách užívaných stávajícími nepevněnými pěšinami a cestami.

Komunikace jsou uvažovány jako obousměrně průjezdné s krátkými slepými koncovkami sloužící pro vjezdy na koncové pozemky a jako průchod na navazující pěší stezky. Zklidnění provozu bude docíleno pomocí příčných prahů. Navržené komunikace budou sloužit výhradně pro navrhovanou lokalitu a není uvažováno o jejich prodloužení, event. propojení s dalšími lokalitami. Navržené komunikace umožní, mimo přístupu budoucích obyvatel lokality, také obsluhu vozidlem svozu odpadu a vjezd cisternových vozů při požárním zásahu. Mimo sjezdů a veřejné zeleně jsou v uličním prostoru navrženy 4 ks podélných parkovacích stání určených pro osobní vozidla návštěvníků. Doprava v klidu musí být zajištěna na vlastním pozemku RD. Vozovky i ostatní zpevněné plochy uličního prostoru obytné zóny jsou navrženy s povrchem z betonové dlažby. V místě napojení navržených zklidněných komunikací na stávající nezkidněné komunikace a pěší trasy bude umístěno značení *IP26a* a *IP26b* **Začátek a konec obytné zóny**. Zpomalovací stavební prvky budou označeny příslušným dopravním značením.

Všechny komunikace jsou navrženy o parametrech dostatečných pro možnost zásahu jednotkami IZS a možnost pohodlné obsluhy území vozidly svozu odpadu.

Šířka uličního prostoru je navržena v souladu s vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů, a to min. 8,00 m pro obousměrnou komunikaci.

Obě větve komunikací mezi ulicí Podmoráňskou a vnitřní obytnou zónou jsou navrženy jako zóny 30 s vozovkou o jednom jízdním pruhu šířky 4,50 m. Vzhledem k poměrně výraznému sklonu terénu budou obě větve umístěny do částečného zářezu tak, aby byly minimalizovány zemní práce. (sklon těchto krátkých příjezdových komunikací zóny 30 je max 11%). Příčný sklon vozovek je navržen 2,0 % vždy se spádováním do zeleně. Obě komunikace slouží jako příjezd do obytné zóny v lokalitě a nejsou z nich přístupné žádné pozemky.

Vnitřní komunikace obytné zóny procházejí převážně po vrstevnici paralelně s ulicí Podmoráňskou. V úhlu, který svírají, je vloženo veřejné prostranství, v západní části s blokem veřejné zeleně (severní a jižní větve jsou trasovány po terénu v různých výškových úrovních). Obě větve jsou obousměrné s šířkami vozovky 3,5 a 4,5 m. Komunikace jsou doplněny pásy zeleně v rámci kterých je částečně dorovnáno převýšení terénu. Samotné napojení zpevněných ploch na pozemcích RD k navrhovaným sjezdům, bude řešeno individuálně.

V uličním prostoru budou vozovky, parkovací stání a sjezdy zhotoveny ze zámkové dlažby. Tento návrh je v souladu s charakterem zklidněné komunikace. Území je prostupné pro pěší.

Části veřejného prostranství jsou navrženy s nezpevněným krytem – mlat (viz výkresová část).

Území je prostupné pro pěší.

Návrh respektuje stávající pěší cesty mimo řešené území a navazuje na ně v prolukách mezi oddělenými pozemky v rámci podpoření návazností a propustnosti území.

Konstrukce komunikace bude v projektové přípravě území navržena pro stupeň dopravního zatížení VI a úroveň porušení vozovky D2. Pro dlážděné plochy byla podle Katalogu vozovek vybrána skladba: 80mm zámková dlažba, 40mm ložná vrstva, 250mm ŠD. Pláň je třeba hutnit na 45 MPa. Vjezdy na jednotlivé parcely jsou součástí komunikace. Příčný sklon bude uzpůsoben pro odvodnění do zeleně. Většina zelených ploch bude využita pro vsak povrchové vody. Povrch bude vytvarován do mělkého příkopu pro zvýšení akumulace dešťových vod.

Doprava v klidu je zajištěna v rámci vlastních pozemků RD, stanovuje se procentuální korekce základního počtu stání tak, že celkový počet je 2 parkovací stání na 1 byt. Parkování vozidel na pozemcích rodinných domů bude řešeno v samostatně stojící garáži nebo jako součást hlavní stavby nebo jako součást doplňkového objektu. Odstavování vozidel je možné rovněž nekryté nebo pod pergolou tvořící optický kryt daného parkovacího místa. Přesné řešení dopravy v klidu bude předmětem dokumentace jednotlivých staveb RD.

V uličním prostoru budou na vybraných úsecích barevně nebo materiálově odlišeny plochy sloužící pro hru a pobyt obyvatel. V rámci obytné zóny jsou vymezena 4 parkovací stání pro návštěvníky, jejichž počet může být v rámci projektové přípravy území ještě dále navýšen za podmínky zachování rozsahu uliční zeleně.

Parkovací stání **pro návštěvníky** (krátkodobé) v rámci pozemků veřejných prostranství obytné zóny bude zajištěno v počtu min. 4 stání pouze na vyznačených plochách, jejichž poloha je v grafické části vyznačena orientačně a bude upřesněna v rámci projektové přípravy území.

Uspořádání uličních prostor obytné zóny je pouze doporučené a bude konkretizováno v rámci projektové přípravy území

Řešené území se nachází v OP veřejného mezinárodního letiště Praha/Ruzyně, a to konkrétně v OP s výškovým omezením staveb a v OP se zákazem laserových zařízení - sektor A.

1d2 zásobování elektrickou energií

Regulační plán stanovuje koncepci, která je graficky vyjádřena ve výkresu A3 - výkres veřejné dopravní a technické infrastruktury a dělení pozemků v mapě KN.

Řešené území bude zásobováno elektrickou energií propojením VN kabelovým vedením ze stávající trafostanice (v ulici Podmoráňská cca 100 metrů od západního okraje řešeného území) do nově navržené trafostanice v lokalitě. Z ní bude zajištěna el. energie a elektrorozvodů pro zástavbu lokality RP Velké Přílepy – Nad rybníkem. Na uvažovaném území je navržena parcelace pro 17 RD.

Rozvodná soustava:

3+ PEN, 3x400/230V, 50Hz, TN-C

Ochrana před úrazem elektrickým proudem:

automatickým odpojením od zdroje v síti TN

Prostředí :

venkovní dle ČSN 33 2000-3 - 4. 11

Energetická bilance:

--výpočtové zatížení 11 kW-pro 1 dům

-instalovaný příkon $P_i = 187$ kW-pro celou výstavbu

-soudobost: 0,39 dle ČSN 33 21 30 ed.2

Požadovaný soudobý příkon $187 \times 0,39 = 72,9$ kW

Rezerva = 100 kW

hlavní jistič před elměrem 3x25 A, tj. 17x hlavní jistič před elměrem 3x25 A

Zásobování nových 17 RD bude provedeno z nové trafostanice v lokalitě, propojené VN kabelem se stávající TS. Z navržené TS budou vyvedeny 2x kabely NN přes nové pojistkové skříně typu SS,SR umístěné na rozhraní pozemků dle grafické části Regulačního plánu.

Trasy jsou navrženy v chodnících (resp.obytné ulici) a v nejnutnějších případech jdou přes veřejnou zeleň. Kabelové skříně budou osazeny společně s elektroměrovým rozvaděčem a v hlavním jističem.

Připojení jednotlivých odběrů bude řešeno v dalším stupni projektové dokumentace.

Výpočet úbytku napětí v síti NN bude proveden dle platných ČSN.

ULOŽENÍ KABELŮ VČETNĚ OZNAČENÍ

Kabely NN budou uloženy v pískovém loži v kabelové rýze v hloubce 0,7m pod definitivním povrchem a budou zakryty krycími deskami.

Při křížování vjezdů budou uloženy v chráničkách aspoň 0,9 m pod definitivním povrchem.

V chodníku může kabel být uložen v hloubce 0,4 m pod definitivním povrchem. Kabely nutno v průběhu trasy vyznačovat označovacími štítky.

Kabely se označují u kabelových armatur, v místech odbočování, křížování, vstupů apod.

V přechodech vozovky se kabely zatáhnou do AC rour ϕ 160 mm a budou chráněny folií. Min. hloubka uložení dle ČSN 73 6005 činí 1 m.

Uložení kabelů musí být v souladu s ČSN 33 2000-5-52.

Prostorové uspořádání sítí technického vybavení bude dle ČSN 73 60 05.

JIŠTĚNÍ KABELU NN

V rozpojovacích skříních se kabely NN jistí výkonovými pojistkami PN s char. gG podle průřezu navržených kabelů. Jištění přípojek NN v přípojkových skříních SP se volí podle odběru a zatížení za pojistkovou skříní. Hodnota jištění má být o dva stupně vyšší než je jmenovitý proud jističe před elektroměrem dle ČSN 333220.

UZEMNĚNÍ

Pojistkové skříně kabelového vedení NN budou uzemněny páskovým zemničem FeZn 30/4 mm, který se ve skříní spojí můstkem s izolovaně uloženou nulovou svorkovnicí. Páskový vodič bude uložen v hloubce 0,5-1m. Pokud bude položen do kabelové rýhy bude položen pod kabely.

Pro jednotlivá uzemnění v průběhu rozvodu dodržet zemní odpor nejvýše 15 Ohmů, na konci vedení 5 Ohmů.

Další detaily technického řešení budou předmětem projektové přípravy území.

Veřejné osvětlení:

Rozvody budou provedeny kabely CYKY 4B x 10.

Je navrženo celkem 15 svítidel. Typ veřejného osvětlení (stožáry a svítidla) bude specifikován v rámci projektové přípravy- osvětlení bude led diodovými svítidly s funkcí regulací příkonu (např. typ svítidel Voldue/5243ASYM/12LED/500mA/22W). Stožáry budou umístěny cca 25-30 m od sebe a zapínání osvětlení bude prováděno pomocí soumrakového spínače. Napojení VO bude kabelem na stávající stožár VO v ulici U Rybníčku, pilířek pro zapojovací bod VO nebude

zřizován. Kabelové rozvody VO se uloží v chodníku v souběhu s vedením NN. V přechodech vozovky a v místech vjezdů na pozemky se kabely zatáhnou do chrániček.

Uložení kabelů VO musí být v souladu s ČSN 33 2000-5-52.

Polohové a výškové umístění svítidel bude upřesněno v dalším stupni po dohodě s investorem. Im stožárů VO na uzemňovací síť FeZn kulatinou ϕ 10mm v souladu s ČSN 341390.

Slaboproudé rozvody

Podél jižního okraje řešeného území prochází stávající podzemní kabelové sdělovací vedení. Místo napojení sdělovacího kabelu bude provedeno z odběrného místa, stanoveného provozovatelem.

Kabely v plochách zatížených automobilovou dopravou budou uloženy v chráničkách

Ochrana stávajících inženýrských sítí:

Před zahájením prací musí být veškeré inženýrské sítě vytýčeny.

Pokud dojde k odhalení nebo zjištění nedostatečného krytí stávajících kabelů elektro nebo slaboproudu, budou tyto kabely uloženy do půlených chrániček DN 110, event. bude navržena úprava ve spolupráci se správcem sítě. V každém případě o této skutečnosti musí být informován správce sítí.

1d3 zásobování plynem

Regulační plán stanovuje koncepci, která je graficky vyjádřena ve výkresu A3 – výkres koncepce veřejné infrastruktury a dělení pozemků v mapě KN.

Pro napojení 17 rodinných domků na plynovodní síť bude využit stávající řad STL plynovodu v ulici Podmoráňská v místě odbočky vedení do ulice Slavíčkova. Hlavní řad STL bude veden ulicí Podmoráňská a dále Větví 1 do obytné zóny. Napojení jednotlivých pozemků RD bude řešeno dle požadavků investorů a **podrobné řešení bude předmětem projektové přípravy území.**

Západně od řešeného území prochází trasa zařízení Net4gas, které není řešením dotčeno.

1d4 voda a kanalizace

Regulační plán stanovuje koncepci, která je graficky vyjádřena ve výkresu A3 - výkres veřejné dopravní a technické infrastruktury.

V obci Velké Přílepy je v současné době kromě komunikací vybudován vodovod, splašková kanalizace, elektrorozvody a telefon, veřejné osvětlení a plynovod. Pro řešení napojení řešeného území na vodohospodářské sítě budou využity stávající řady vodovodu a kanalizace jižně od řešeného území v ulici Podmoráňská.

Lokalita se nenachází v aktivní zóně a je nad úrovní Q_{100} .

Ochranná pásma

Ochranné pásmo vodovodu je 1,5 m (od vnějšího líce potrubí). Ochranné pásmo splaškové kanalizace je rovněž 1,5 m od vnějšího líce potrubí. Dále je nutné respektovat ČSN 73 60 05.

Potřeba vody, odborný odhad množství splaškových vod:

Je uvažováno s výstavbou 17 RD (uvažováno 4 osob na 1 RD).

Spotřeba vody dle přílohy č. 12 k vyhlášce č. 428/2001 Sb. činí:

Potřeba vody:

Průměrná spotřeba vody: $Q_p = 17 \times 4 \times 36 \text{ m}^3/\text{rok} = 2448 \text{ m}^3/\text{rok}$ tj. $6,707 \text{ m}^3/\text{den}$

Denní průměrná spotřeba: $Q_d = 8652,03 \text{ l}/\text{den}$ ($K_d = 1,29$)

Maximální hod. denní potřeba: $Q_h = 0,230 \text{ l}/\text{s}$ ($K_h = 2,3$)

Požární potřeba vody: $Q_{\text{požární}} = 6 \text{ l}/\text{s}$

Množství splaškových vod dle ČSN 75 6402

Průměrný odtok $Q_{24,m}$: $2448 \text{ m}^3/\text{rok}$ tj. $6,707 \text{ m}^3/\text{den}$

Počet ekvivalentních obyvatel - 68

Vodovod

Vodovodní řady v lokalitě budou napojeny na stávající řad na východním okraji území.

Je navržen vodovodní řad, napojený na stávající vodovodní řad v ul. Podmoráňská. Nový řad je navržen jako zokruhovaný, s osazenými 3 hydranty.

Potrubí vodovodu je uvažováno z materiálu PE 100, DN 100, a po celé jeho délce bude osazen signalizační vodič.

Vnější odběrná místa (požární hydranty v ulici do 100 m od objektu) budou řešeny v návrhu inženýrských sítí v rámci projektové přípravy území. Veškeré hydranty mohou sloužit jako kalníky, vzdušníky, ale i jako požární hydranty.

V nejvyšším místě rozvodu bude instalován nadzemní hydrant (vzdušník) v nejnižším místě podzemní hydrant (kalník).

Pro každou navrhovanou parcelu je navržena vodovodní přípojka (celkem 17 přípojek).

Přípojky budou vedeny ve sklonu min. 10 ‰ k místu napojení. Přípojka bude napojena na řad celolitinným navrtávacím pasem (z boku potrubí řadu). Uzávěr přípojky bude vyveden zemní soupravou a teleskopickým poklopem. Minimální profil přípojky bude 5/4" (PE-dn = 40). Potrubí přípojek bude doplněno identifikačním vodičem. Přípojka bude ukládána do pískového lože a její zásyp bude proveden z hutnitelného materiálu. Zásyp potrubí bude hutněn po vrstvách tl. max. 0,3 m. Přípojka bude ukončena na pozemku rodinného domu ve vodoměrné šachtě. Šachta může být betonová nebo plastová. Nejmenší rozměry šachty obdélníkové 900 × 1200 mm event. kruhové průměru min. 1200 mm. Poklop pojižděné šachy osobními vozidly bude o zatížitelnosti B 125, poklop šachty pochůzí bude o zatížitelnosti A 15. Typ vodoměru bude dle požadavku správce vodovodu.

Vodovodní přípojky budou realizovány současně s výstavbou řadů a to včetně vodoměrné šachty na pozemku majitelů RD. Přípojky budou napojeny pomocí navrtávacích pasů se šoupětem a zemní uzavírací soupravou.

Zásady zajištění požární ochrany z hlediska požární vody

Pro požární zabezpečení budoucích RD řešené lokality jsou v rámci budoucí výstavby vodovodu navrženy hydranty, a to nadzemní (2 ks) a podzemní (1 ks). Hydranty (DN 80) budou napojeny na nový vodovodní řad V1 DN 100.

Pokud se týká požární vody, vnitřní i vnější odběrná místa budou navrženy ve shodě s ČSN 730873. Pro rodinné domy při ploše požárního úseku $s \leq 200 \text{ m}^2$ je odběr 4 l/s při rychlosti 0,8 m/s

Dle čl. ČSN 730873 musí být na nejnepříznivěji položeném nadzemním hydrantu zajištěn statický (zásobovací) přetlak 0,2 MPa.

Dle čl. 8.2. ČSN 730873 musí být k vnějšímu odběrnému místu (veškeré hydranty) trvale zajištěn volný přístup (doporučuje se volná manipulační plocha alespoň $3,0 \text{ m}^2$) – navržená komunikace bude tomuto požadavku vyhovovat a není nutné zřizovat plochu pro odstavení požárního vozidla.

Splašková kanalizace

Pro možnost napojení navrhovaných parcel, jsou navrženy 2 gravitační řady splaškové kanalizace, napojené na stávající řad splaškové kanalizace vedoucí v ul. Podmoráňská k ČOV. Samotné napojení lokality na stokovou síť je možné, na ČOV je v současné době rezerva pro předmětnou lokalitu 17 RD. V dalším stupni PD je nutné ověřit výšku kanalizace v místě napojení.

Každá z navrhovaných parcel č.2 až 6 bude napojena tlakovou kanalizační přípojkou a na každé z nich pak bude umístěna domovní čerpací stanice. Ostatní parcely budou napojeny gravitačně.

Přípojky:

Pozemky v dotčeném území budou připojeny kanalizačními přípojkami do navrhované, event. stávajících řadů splaškové kanalizace DN 300. Připojení bude provedeno pomocí kanalizačních odboček 300/200. Gravitační kanalizační přípojky jsou navrženy z PP DN 200, SN 12.

Předpokládáme, že potrubí gravitačních přípojek bude s ohledem na konfiguraci terénu vedeno ve sklonu min. 20 %.

Gravitační kanalizační přípojky budou ukončeny domovní revizní šachtou o min. $\varnothing$ DN 400, a to na pozemku odběratele 1,0 m za hranicí veřejného prostranství v těsném provedení; odolná (v případě nepropustného podloží nebo zvýšené hladiny podzemní vody v místě provedení) proti vztlaku podzemní vody, s poklopem s odpovídající únosností.

Dešťové vody nebudou svedeny do systému splaškové kanalizace pro veřejnou potřebu. Do přípojky nesmí být zaústěn drtič kuchyňského odpadu.

Dešťová kanalizace a odvodnění

Odvodnění zpevněných ploch komunikací bude v maximální možné míře zajištěno **vsakem do zeleně na pozemku komunikace pomocí opatření v zelených pásích a veřejné zeleni, pokud nebude dostatečná možnost vsaku, bude třeba dojednat s obcí možnost a místo napojení regulovaného odtoku do dešťové kanalizace (řešení bude předmětem dalšího stupně projektové přípravy území).**

Odvodnění zpevněných ploch bude podrobně řešeno v rámci projektové přípravy území a navrženo ve shodě s hydrogeologickým posudkem lokality, ČSN 759010, TNV 759010. Dle ČSN 759010 se u vod odtékajících z komunikací a parkovišť jedná o srážkové vody podmíněně přípustné. Vzhledem k charakteru komunikace, která bude sloužit převážně pro vlastníky rodinných domů, je malé nebezpečí znečištění komunikace.

Hospodaření se srážkovými vodami je navrženo s ohledem na maximální využití evaporace a transpirace za účelem maximálního zdržení vody v lokalitě. Za tímto účelem jsou dešťové vody likvidovány objekty plošného vsakování a vsakováním pomocí vsakovacích průlehů - rýh umístěných v zelených pásích a plochách uvnitř i na okraji řešené lokality.

Systém vsakování je navržen pomocí podélných vsakovacích pásů umístěných v zelených ploše. Vsakovací pásy jsou navrženy š. 1,0 a hloubky 1,3 m, jsou vyplněny kamenivem 16/32 a na dně osazeny drenážemi DN 200, nad šterkovou výplní bude umístěna filtrační geotextilie, nad níž bude dále umístěna propustná zemina. Na drenážním systému budou osazeny odvzdušňovací, škrtící a kontrolní šachty (DN 400 z PE).

Komunikace jsou navrženy tak, aby byl minimalizován odtok ze zpevněných ploch, vozovka bude částečně provedena z vegetační dlažby, a to za účelem snížení odtoku dešťových vod z řešeného území a zachycení a odvedení dešťových vod z povrchu vozovky do odvodňovacích žeborů.

Bude řešeno v dalším stupni dokumentace.

Pokud se týká likvidace dešťových vod na budoucích soukromých pozemcích rodinných domů, je nutné upřednostnit využití dešťové vody pro provoz RD (zalévání, úklid, praní, sprchování, splachování WC atd.). Pro tento účel se vyrábí řada kompletních zařízení (akumulace, filtrace, čerpání dešťové vody).

1d5 veřejná prostranství

Rozloha veřejných prostranství je specifikována ve výkrese A1 (hlavní výkres), a respektuje požadavky vyhlášky 501/2006 Sb., o obecných podmínkách na využití území (§7, odst. 2), stejně tak dimenze uličních prostorů respektuje požadavky § 22 odst. 1 a 2 daného právního předpisu.

Regulační plán vymezuje veřejné prostranství VP1 o výměře 668 m² uvnitř obytné zóny a veřejné prostranství VP2 (veřejnou zelen) o výměře 930 m² Na jižním okraji řešeného území. Jedná se převážně o plochy zeleně určené také pro likvidaci dešťových vod zásakem.

Zeleň bude realizována vždy s ohledem na vhodné vegetační období. Postup provedení výsadby a koordinace s prováděním komunikací **bude předmětem plánovací smlouvy s obcí.**

Celkem je vymezeno 1598 m² veřejných prostranství, z nichž bude vyloučená motorizovaná doprava (na každé 2 ha 1000 m², tj. při 2,3 ha ploch pro bydlení v řešeném území má být vymezeno 1200 m² veřejných prostranství). Rozsah a struktura veřejných prostranství respektuje legislativní požadavky na jejich výměru vůči výchozí velikosti zastavitelných ploch.

Vnitřní uspořádání obytné zóny v prostoru veřejných prostranství, tj. řešení zelených ploch, stromů, umístění parkovacích stání, návrh parteru apod., je pouze **doporučené**.

1e) podrobné podmínky pro ochranu hodnot, charakteru území a krajinného rázu

Území řešené regulačním plánem vymezuje stavební pozemky určené pro bydlení s přístupovými komunikacemi, řešenými jako obytné ulice, a plochy veřejné zeleně. Veřejné prostory se společenským a kompozičním významem jsou regulačním plánem vymezeny jako veřejná prostranství.

Podmínky v území byly stanoveny s ohledem na příznivé působení budoucí zástavby ze sídla i z dálkových pohledů a v maximální míře jsou zachovány přírodní prvky obklopující řešenou lokalitu.

Veřejná prostranství, jejichž součástí budou pozemní komunikace, svým šířkovým uspořádáním splňují požadavky §22, Pozemky veřejných prostranství, stanovené ve vyhlášce č.501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění vyhl. 269/2009 Sb.

Regulační plán je zpracován způsobem, který vytváří podmínky pro vznik zástavby, která má vztah k dosavadním hodnotám, zachovává charakter území a navazujícího krajinného zázemí obce, ale zároveň vytváří podmínky pro moderní formy a řešení objektů při zachování krajinného rázu.

Charakter řešeného území je navržen jako principiálně různorodý, resp. vyznačující se variabilitou v rámci typů střech, avšak s preferovanou rovnou (plochou) **střechou s převažujícím vegetačním pokryvem, při více podlažích než 1 je na 60% plochy střechy vegetační pokryv předepsán** - obojí s cílem motivovat, resp. přimět stavebníky k vytváření zelených střech.

Objemy staveb jsou regulovány s ohledem na celkové příznivé panorama výškou **max. 7m, resp. 4 m v každém místě přilehlého terénu (výšková regulace je vyznačena v hlavním výkresu)**.

Území je určeno pro vysoce kvalitní objekty bydlení, odpovídající soudobým požadavkům na bydlení, ovšem v prostředí odpovídající zástavbě ve svahu a na rozhraní s krajinou. Proto se nedoporučuje v území umisťovat stavby, které nejsou přímo architektem určeny do řešené lokality (katalogové a typové domky).

Je stanoveno, že **na pozemcích nesmí docházet k výrazným terénním úpravám a narušení terénní konfigurace lokality**.

Další podmínky jsou stanoveny takto:

- **nedojde k zamezení nebo omezení přístupů do lesních porostů**
- **zpřístupnění nově budovaných objektů nebude řešeno přes lesní pozemek**
- **trasy inženýrských sítí budou vedeny mimo lesní pozemek**
- **lesní pozemek nebude využíván ke zpřístupnění trvale obydlených objektů motorovými vozidly**

Území řešené regulačním plánem vymezuje stavební pozemky určené pro bydlení s přístupovou komunikací, řešenou jako obytná ulice, a plochy veřejné zeleně. Veřejné prostory se společenským a kompozičním významem jsou regulačním plánem vymezeny jako veřejná prostranství.

Veřejná prostranství, jejichž součástí budou pozemní komunikace, svým šířkovým uspořádáním splňují požadavky platné legislativy.

Regulační plán je zpracován způsobem, který vytváří podmínky pro vznik zástavby, která má vztah k dosavadním hodnotám historicky vznikajícího osídlení ale zároveň vytváří podmínky pro moderní formy a řešení objektů.

Na celé řešené území Regulačním plánem, které se nachází **v území archeologických nálezů 1. a 2. kategorie**, se vztahují ustanovení zákona č. 20/1987 Sb. o státní památkové péči ve znění pozdějších předpisů, tj. záměry stavební činnosti na území s archeologickými nálezy podléhají ohlašovací povinnosti stavebníka Archeologickému ústavu Akademie věd ČR, v.v.i., a povinnosti umožnit na dotčeném území provést archeologický průzkum, podle výše uvedeného zákona.

1f) podmínky pro příznivé životní prostředí a zelenou infrastrukturu, včetně vymezení a využití pozemků územního systému ekologické stability

Speciální složky životního prostředí jako pozemky k plnění funkce lesa nebo prvky systému ekologické stability ani zvláště chráněná území nejsou řešením regulačního plánu dotčeny. Řešené území přímo sousedí s lesním pozemkem na svém východním okraji a s plochou prvku ÚSES na západním okraji. Pozemek **PUPFL** i **prvek ÚSES** jsou řešením **respektovány, stejně jako interakční prvky na jižní a severní straně řešeného území**.

Řešená plocha se nachází na mírném jižním svahu na úpatí kopce Hřivnáč. Na jižním okraji území se nachází údolí Podmoráňského potoka, který protéká lokalitou paralelně s řešeným územím ve směru západ východ. Jižní hranu řešeného území tvoří ulice Podmoráňská s hustou doprovodnou zelení procházející údolím paralelně s řešeným územím. Severně od území se rozprostírají rozsáhlé plochy zemědělské půdy oddělené od řešené plochy řídkým remízem. Západně a východně od řešené plochy se v přímém dotyku nacházejí menší lesní plochy.

Lokalita je protáhlá ve směru vrstevnic a ve směru údolí Podmoráňského potoka v mírném kopci svažujícím se na jih k potoku a v západní části lokality na jihozápad směrem k centru obce. Vzhledem k husté a vysoké zeleni v okolí lokality a nízkému převýšení nemá řešené území přímé pohledové spojení s nejbližší zástavbou obce a je naopak vizuálně propojena se vzdálenější a výše položenou novou zástavbou na jihovýchodním okraji obce kolem ulic Werichova, Voskocova a Plachtova.

V souladu s požadavkem Krajské hygienické stanice **bude v rámci projektové přípravy staveb RD prokázáno splnění hlukových limitů u staveb pro bydlení**. Jižní řada pozemků RD č.1-7 podél ulice Podmoráňská je od této komunikace odcloněna pásem stávající vzrostlé zeleně a umístění RD je možné min. v odstupu 10 m od jižní hranice pozemku.

Podmínky pro příznivé životní prostředí jsou v řešené lokalitě podpořeny zachováním a respektem k přírodním prvkům v území a propustností území pro pěší ve stávajících i doplněných pěších trasách. V návrhu regulačního plánu hraje důležitou roli vzájemné pěší propojení v trase stávajících cest, které plní rekreační roli a propojují přírodní a obytné prvky v této atraktivní okrajové části obce.





Regulativy stanovují procento zeleně min. 40 % rozlohy stavebního pozemku RD. Dále RP předepisuje užití vegetačních střech (s extenzivní nebo intenzivní zelení) při podlažnosti vyšší než 1 (u ostatních staveb jsou vegetační střechy doporučeny) a vymezuje pásy zeleně podél navržených komunikací včetně zachování a doplnění vzrostlé zeleně podél jižního okraje obytné zóny podél ulice Podmoráňská.

Nedílnou součástí řešení navrhované obytné zóny je vymezení veřejné a liniové zeleně. Součástí textové části regulačního plánu je subkapitola 1c5), popisující řešení veřejné zeleně. Užity jsou autochtonní dřeviny.

1g) 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

Regulační plán vymezuje tyto veřejně prospěšné stavby a opatření:

- VPS 1– stavby komunikací, chodníků, parkovacích stání obytné zóny, včetně staveb a zařízení technické infrastruktury
- WT1 – nová trafostanice

Regulační plán vymezuje tato veřejná prostranství a plochy určené pro významnou veřejnou zeleň sídelní:

- VPO1 – veřejné prostranství – zelená plocha

Vymezované veřejně prospěšné stavby a opatření ve veřejném zájmu jsou vyznačeny v grafické části ve výkresu A2.

1h) stanovení pořadí změn v území (etapizaci)

Celé území je zařazeno do jedné etapy. Podmínkou pro realizaci staveb rodinných domů v lokalitě je realizace staveb komunikací, inženýrských sítí a veřejných prostranství včetně realizace uliční zeleně.

1i) podmínky pro požární ochranu

Pro řešené území regulačním plánem platí požadavky ochrany obyvatel a požární ochrany, vyplývající z § 20 vyhlášky č.380/2002 Sb,

Požární ochrana

Z hlediska řešení požární ochrany je v návrhu regulačního plánu řešeno:

- splnění požadavků na parametry přístupových komunikací k objektům a zástavbám podle jejich charakteru požárního zabezpečení, vyplývajícího z požadavků ČSN o požární bezpečnosti staveb – při řešení přístupových komunikací k objektům a zástavbám bude uplatněna vyhláška 23/2008 Sb., O technických podmínkách požární ochrany staveb a ČSN 73082,736100,736101 a 729114.
- řešení zásobování požární vodou dle ČSN 73 0873, vztahující se k navrhované zástavbě,
- požadavek na splnění § 41 odst. 1 písm. b) vyhlášky č. 246/2001 Sb. (řešení příjezdových komunikací, popřípadě nástupních ploch pro požární techniku, zajištění potřebného množství požární vody, popřípadě jiné hasební látky)
- Pro požární zabezpečení budoucích RD řešené lokality jsou v rámci budoucí výstavby vodovodu navrženy hydranty, a to nadzemní (2 ks) a podzemní (1 ks). Hydranty (DN 80) budou napojeny na nový vodovodní řad V1 DN 100.
- Pokud se týká požární vody, vnitřní i vnější odběrná místa budou navrženy ve shodě s ČSN 730873. Pro rodinné domy při ploše požárního úseku $S \leq 200 \text{ m}^2$ postačuje přívodní potrubí DN 80. Dle čl. ČSN 730873 musí být na nejnepříznivěji položeném nadzemním hydrantu zajištěn statický (zásobovací) přetlak 0,2 MPa.
- Dle čl. 8.2. ČSN 730873 musí být k vnějšímu odběrnímu místu (veškeré hydranty) trvale zajištěn volný přístup (doporučuje se volná manipulační plocha alespoň $3,0 \text{ m}^2$) – navrhovaná komunikace bude tomuto požadavku vyhovovat a není nutné zřizovat plochu pro odstavení požárního vozidla.

Požadavky z hlediska požární ochrany:

Regulační plán – RP Velké Přílepy – Nad rybníkem udává podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury: stavby veřejné dopravy (tj. návrh nových zklidněných komunikací + celkové dopravní řešení oblasti) a technické infrastruktury (koncepce dodávky el. energie – zemní kabely NN, veřejné osvětlení, kanalizace splaškové, rozvody vody s vysazenými požárními hydranty– podrobněji viz dále).

Navržené komunikace svým materiálovým složením budou odpovídat potřebám požární ochrany (pro příjezd požárních vozidel aj.), tyto komunikace, budou řešeny jako obslužné, s chodníčky či pásy zeleně – dodržena je jejich min. požadovaná š. 3 m, max. dovolená vzdálenost 50 m přístupových komunikací od vstupu do jednotlivých uvažovaných RD bude dodržena vždy s velkou rezervou. Pozemky pro RD jsou děleny tak, aby byly přístupné vždy z nové obslužné komunikace.

Navrhované stavební objekty :

RD s garážemi pro os. automobily (tzv. garáže jednotlivé pro max. 3 os. automobily, jednostopá vozidla apod.).

Objekty *rodinných domů* budou řešeny dle ČSN 73 0833 jako objekty spadající do skupiny staveb OB1.

Detailní popis řešení staveb je obsažen v kapitole 1c1 – Podmínky umístění staveb.

Garáž na pozemku bude buď součástí hlavního objektu rodinného domu, nebo součástí doplňkových staveb. Přípustné je rovněž zbudování samostatně stojící garáže.

Zařízení pro protipožární zásah :

Příjezdové komunikace, zásah. cesty, nástupní plochy

– ke každému RD musí vést přístupová komunikace (alespoň zpevněná pozemní komunikace), široká nejméně 2,5 m a končící nejvýše 50 m od posuzovaného RD. Vnitřní zásahové cesty ani nástupní plochy se nepožadují.

Požární voda

Pro požární zabezpečení jsou navrženy v rámci budoucí výstavby vodovodu 2 hydranty podzemní a 1 nadzemní (celkem 3 ks).

Hydranty splňují požadavky ČSN 73 08 73 (maximální vzdálenost od objektů je do 150 m, mezi sebou do 250 m).

Hydranty (DN 80) jsou napojeny na vodovodní řady DN 100. U nejnepříznivěji položeného hydrantu bude zajištěn statický přetlak min. 0,2 MPa.

V lokalitě je uvažováno s rodinnými domy plochy $S \leq 200 \text{ m}^2$.

– vnitřní požární voda se nepožaduje. Vnější požární voda – u RD se zastavěnou plochou do 200 m^2 – max. vzdálenost hydrantu od obj. 200 m, max. vzdálenost hydrantů mezi sebou 400 m (tab. 1, pol.č. 1), hodnoty nejmenší dimenze potrubí odběru vody DN 80 mm s odběrem vody $Q = 4 \text{ ls}^{-1}$ při rychlosti $v = 0,8 \text{ ms}^{-1}$ (tab. 2, pol. č. 1). Ve skutečnosti je navržena dimenze vodovodního potrubí DN 100.

Pozn.: Vnější odběrná místa se doporučuje zřizovat za hranicí požárně nebezpečného prostoru posuzovaného obj. n. PÚ. U nadzemních požár. hydrantů je max. dovolená vzdálenost od obj. 600 m a 1200 m je max. dovolená vzdálenost hydrantů mezi sebou.

PHP, EPS, spojení

Uvnitř každého RD u vstupu bude osazeno čidlo autonomní detekce a signalizace + 1 PHP, také v garáži bude osazen 1 PHP (v souladu s vyhláškou č. 23/2008 Sb. O technických podmínkách staveb v PO).

1j) vymezení záměrů, pro které je uzavření plánovací smlouvy podmínkou pro rozhodování

Regulační plán stanovuje podmínku uzavření plánovací smlouvy mezi obcí a příslušnými investory jako podmínku pro rozhodování v řešeném území, která bude řešit spoluúčasti investorů na vybudování nové a nezbytných změnách stávající veřejné infrastruktury .

Obsah plánovací smlouvy:

(tj. podmínky, které musí zahrnovat)

- bezúplatný převod všech pozemků od veřejným prostranstvím na obec
- zbudování komunikace včetně veřejného osvětlení zhotovitelem z napojovacích bodů předaných obcí (100% podíl na nákladech) a po řádném dokončení bezúplatný převod na obec
- zbudování splaškové a dešťové kanalizace zhotovitelem dle obecních standardů (100% podíl na nákladech) a po řádném dokončení bezúplatný převod na obec
- zbudování vodovodu zhotovitelem dle obecních standardů (100% podíl na nákladech) a po řádném dokončení bezúplatný převod na obec
- výsadba zeleně zhotovitelem (podíl na nákladech bude stanoven dohodou)

1k) vymezení definic pojmů, které nejsou definovány ve stavebním zákoně nebo v jiných právních předpisech

hlavní stavba – rodinný dům (včetně garáže, není-li tato samostatně stojící stavbou)

doplňkový objekt – stavba plnící doplňkovou funkci ke stavbě hlavní (garáž, dílna, zahradní domek), není stavební součástí stavby hlavní a její zastavěná plocha je menší než zastavěná plocha hlavní stavby

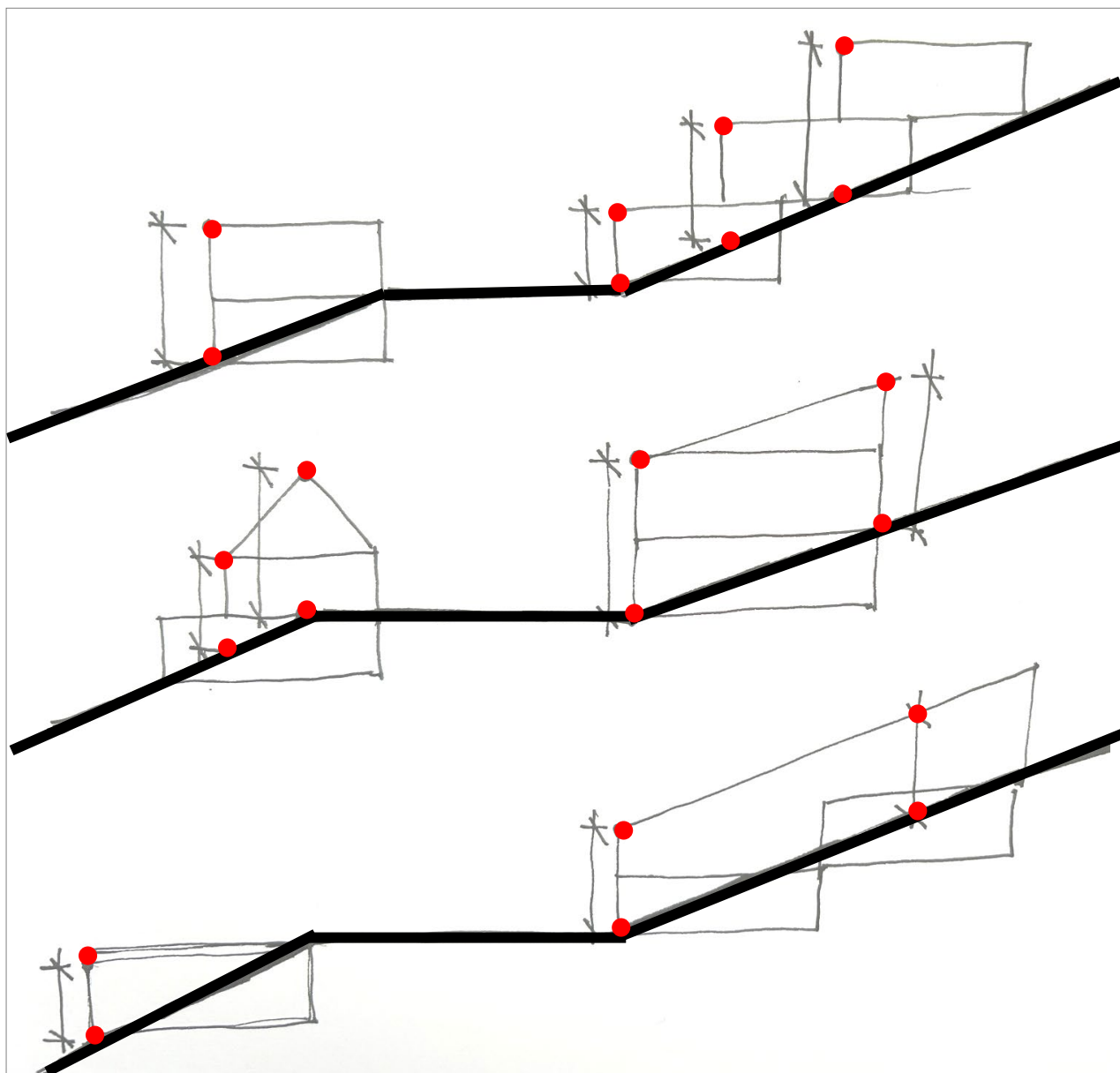
koeficient zastavění pozemku - určen podílem zastavěné plochy všech nadzemních objektů na stavebním pozemku a rozlohy stavebního pozemku. Do zastavěné plochy pro účely tohoto regulačního plánu se nezapočítávají zpevněné plochy (komunikace a nádvoří), prvky drobné architektury (pergoly, altány, apod.) a bazény, pokud nekolidují s koeficientem zeleně.

koeficient zeleně - určen podílem ploch zeleně na stavebním pozemku a rozlohy stavebního pozemku a určuje závazně minimální rozsah vysoké i nízké zeleně v rámci stavebního pozemku

srubové stavby- pod pojem srubové stavby jsou zahrnuty stavby z kulatinového masivu, známé také pod pojmem „kanadské sruby“ a dále rustikální srubové stavby „ruského typu“)

max. výška stavby- je pro účely tohoto regulačního plánu stanovena jako výška (atiky, resp. hřebene) stavby, měřená nad terénem v každém místě přilehlého výsledného terénu v pásu 5 m po obvodě stavby (viz schémata – skica níže). Terén nesmí být upravován účelově.

(Pro účely tohoto regulačního plánu tedy není z důvodu terénní konfigurace stanoven max. počet podlaží s rozlišením na nadzemní a podzemní, ale maximální výška stavby nad přilehlým terénem).



vegetační střecha – pro účely tohoto regulačního plánu je za vegetační střechu pokládána:

1) vegetační střecha s extenzivní zelení

Vegetaci tvoří rostliny s vysokou regenerační schopností a schopné se přizpůsobit extrémním podmínkám. Jedná se zejména o mechy, rozchodníky, sukulenty a byliny. Vegetace extenzivních střech je nenáročná na zálivku a údržbu a vyznačuje se malou výškou vegetace i substrátu.

Min vrstva substrátu: 0,1 m

2) vegetační střecha s intenzivní zelení

Vegetaci tvoří rostliny vyžadující pravidelnou údržbu, závlahu, přihnojování a odstraňování nežádoucích rostlin. Jedná se zejména o trávy, trvalky, keře, stromy a užitkové rostliny. Intenzivní střechy se vyznačují větší výškou vegetace, větší výškou substrátu, větším přetížením střešního pláště.

Min vrstva substrátu: 0,4 m pro trávy a rostliny, 1m pro keře a stromy

1l) údaje o počtu listů regulačního plánu a počtu výkresů grafické části.

Regulační plán obsahuje:

Textová část:	21 listů
Grafická část:	3 výkresy

Poučení:

Opatření obecné povahy nabývá účinnosti patnáctým dnem po dni vyvěšení veřejné vyhlášky. Do opatření obecné povahy a jeho odůvodnění může každý nahlédnout u správního orgánu, který opatření obecné povahy vydal.

Proti opatření obecné povahy nelze podat opravný prostředek.

Soulad opatření obecné povahy s právními předpisy lze posoudit v přezkumném řízení. Usnesení o zahájení přezkumného řízení lze vydat do 1 roku od účinnosti opatření. Účinky rozhodnutí v přezkumném řízení nastávají ode dne jeho právní moci.

Ing. Kamila
Handlová

Digitálně podepsal
Ing. Kamila
Handlová
Datum: 2026.07.09
14:22:19 +02'00'

.....
Ing. Kamila Handlová
starostka obce Velké Přílepy