

REGULAČNÍ PLÁN

DOBŘICHOVICE
DLOUHÝ DÍL



09/2010
čistopis

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI OPATŘENÍ OBECNÉ POVAHY Č. 1/2010

správní orgán, který regulační plán vydal:	Zastupitelstvo města Dobřichovice usnesení č.17 ze dne 21.září 2010
číslo jednací:	1413/10/PHa
datum vydání:	21. září 2010
datum nabytí účinnosti:	14. října 2010
pořizovatel:	Městský úřad Dobřichovice
oprávněná úřední osoba pořizovatele:	Ing. Petr Hampl tajemník městského úřadu Dobřichovice

**Pořizovatel: Městský úřad Dobřichovice,
výkonný pořizovatel: ing. Ladislav Vich**

**Zhotovitel: Ing.arch. Vlasta Poláčková - Urbanistický atelier UP -24
Na Petynce 84, 169 00 Praha 6
Atelier a adresa pro zasílání: U Sadu 13, 162 00 Praha 6
e-mail: u24polackova@volny.cz
IČO: 1610 2053
DIČ: CZ 5757502775**

Koordinace úkolu,
urbanismus: Ing. arch. Vlasta Poláčková

Urbanismus, spolupráce: Ing. arch. Marek Bečka

Dopravní řešení: Ing. Josef Smíšek

Zásobování elektrickou
energií, veřejné osvětlení
a spoje: Ing. Jaroslav Altera

Zásobování pitnou vodou,
plynem a kanalizace: Ing. Jiří Maťák

Problematika záplav
a odvodnění: doc. Ing. Ladislav Satrapa

Grafické zpracování
v systému GIS MapInfo,
spolupráce: Hydrosoft Veveslavín,
U sadu 13, Praha 6

Obsah

1	Vymezení řešené plochy	4
2	Definice pojmů použitých v tomto regulačním plánu	5
3	Podmínky pro vymezení a využití pozemků	7
3.1	Podmínky pro vymezení a využití pozemků veřejných prostranství	7
3.2	Podmínky pro vymezení a využití pozemků pro rodinné domy	9
3.3	Podmínky pro vymezení a využití pozemku pro obslužné funkce.....	10
3.4	Podmínky pro vymezení a využití pozemku pro výrobu a služby	10
4	Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury	11
5	Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb, které nejsou zahrnuty do staveb veřejné infrastruktury	13
5.1	Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb na pozemcích pro rodinné domy.....	13
5.2	Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb na pozemku pro obslužné funkce	15
5.3	Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb na pozemku pro výrobu a služby	16
6	Podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území.....	17
7	Podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí.....	17
8	Podmínky pro ochranu veřejného zdraví	18
9	Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu a vymezení pozemků pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit	19
10	Vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo.....	21
11	Výčet územních rozhodnutí, která regulační plán nahrazuje	21
12	Druh a účel umístěvaných staveb	21
13	Podmínky pro napojení staveb na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu.....	22
14	Podmínky pro změny staveb a změny vlivu staveb na využití území,.....	22
15	Podmínky pro vymezená ochranná pásma	22
16	Podmínky pro vymezení a využití pozemků územního systému ekologické stability.....	22
17	Stanovení pořadí změn v území (etapizace).....	22
18	Vymezení staveb nezpůsobilých pro zkrácené stavební řízení podle § 117 odst. 1 stavebního zákona	23
19	Údaje o počtu listů regulačního plánu a počtu výkresů grafické části	23

1 Vymezení řešené plochy

Území řešené regulačním plánem (dále také jen RP) se nachází na východním okraji města Dobřichovice, v levobřežní údolní nivě řeky Berounky. Toto čtrnáctihektarové území, které je z větší části nezastavěné, hraničí se zastavěným územím města a má možnost spojitě navázat na levobřežní zástavbu města a její uliční síť. Platný územní plán sídelního útvaru Dobřichovice (schválený 19. června 1996), ve znění změn č. 1 a 2, používá pro řešené území název „zóna východ“ nebo „východní rozvojová zóna“. Místní název tohoto území je „Dlouhý díl“.

Řešené území regulačního plánu je vymezeno následujícími pozemky nebo jejich částmi s těmito parcelními čísly (vše v katastrálním území Dobřichovice, stav 03/2009):

- 145/1, 145/17, 145/19 až 145/22 (4 pozemky), 145/36, 145/37
- 679/1, 679/3, 679/4, 679/8 až 679/17 (10 pozemků), 679/19, 679/20, 679/21, 679/26
- 818/1
- 1282/3
- 1292/3
- 1293
- 1294
- 1295/1 až 1295/9 (9 pozemků), 1295/11, 1295/12, 1295/14, 1295/16, 1295/22 – 1295/26 (5 pozemků), 1295/30, 1295/35, 1295/40 až 1295/53 (14 pozemků), 1295/56, 1295/79, 1295/80, 1295/82-1295/8 (7 pozemků), 1295/90, 1295/86 až 1295/88 (3 pozemky)
- 1304/3
- 1313/2
- 1316
- 1323/6
- 1326/1, 1236/4, 1326/29
- 1361
- 1362
- 1372/3
- 1373/1, 1373/3
- 1375/1, 1375/2, 1375/3
- 1376
- 1377
- 1378
- 1379
- 1380
- 1381
- 1382/1 až 1382/5 (5 pozemků)
- 1825/9, 1825/10,
- 1826/11
- 1882/27, 1882/39
- 1884/1 až 1884/9 (9 pozemků)
- 1886/20, 1886/21, 1886/22

Výčet pozemků byl oproti Zadání regulačního plánu upřesněn v souladu s grafickými přílohami. Severně od ulice Pražské bylo řešené území rozšířeno pro umístění autobusových zastávek.

2 Definice pojmů použitých v tomto regulačním plánu

- **bazén, který musí být napojen na hlavní stavbu**
Nejvyšší bod konstrukce bazénu je o více než 1,0 m výše, než nejnižší bod přilehlého upraveného terénu.
- **bazén, který nemusí být napojen na hlavní stavbu**
Nejvyšší bod konstrukce bazénu je maximálně 1,0 m nad nejnižším bodem přilehlého upraveného terénu.
- **koeficient nezpevněných zelených ploch**
Koeficient nezpevněných zelených ploch je poměr mezi součtem nezpevněných zelených ploch na pozemku a celkovou plochou pozemku.
- **koeficient zastavění pozemku**
Koeficient zastavění pozemku je poměr mezi součtem zastavěných ploch a celkovou plochou pozemku.
- **komunikační prostor**
Komunikačním prostorem je prostor společně užívaný dopravou (včetně motorové) a pěšími ve zklidněných komunikacích (v obytných ulicích).
- **krátkodobé parkování**
Krátkodobé parkování je stání vozidla na parkovacím stání v souladu s určením tohoto stání.
- **nadzemní podlaží**
Nadzemní podlaží je každé podlaží, které má úroveň podlahy nebo její převažující část výše než 0,8 m pod nejvyšší úrovní přilehlého terénu v pásmu širokém 5,0 m po obvodu domu. (odvozeno od normy pro obytné budovy ČSN 73 4301)
- **neobytné nadzemní podlaží**
Neobytné nadzemní podlaží je v tomto regulačním plánu takové, jehož úroveň podlahy je umístěna níže než 0,5 m nad úrovní hladiny stoleté vody, tedy níže než kóta 205,1 m n.m.
- **nerušící provozovna služeb**
Nerušící provozovna služeb je taková, která svým provozováním a technickým zařízením nenarušuje nad přípustnou míru, danou platnými předpisy, užívání staveb a zařízení ve svém okolí.
- **nezpevněná zelená plocha**
Do nezpevněných zelených ploch se započítávají celou svou plochou travnaté plochy na „rostlém terénu“ a plochy nízké, střední i vysoké zeleně na „rostlém terénu“. Polovinou své plochy se započítává zatravnovací dlažba a pískové a štěrkové plochy s propustným základem.
- **odstavné stání**
Odstavné stání je plocha, která slouží k odstavení vozidla v místě bydliště nebo v místě sídla provozovatele vozidla po dobu, kdy se vozidlo nepoužívá, tj. přes noc, přes den nebo i více dnů.
- **odstavování vozidel**
Odstavení vozidla je stání vozidla na odstavném stání v souladu s jeho určením.
- **opatření pro odvod a vsakování dešťových vod**
Opatřením pro odvod a vsakování dešťových vod je v tomto regulačním plánu míněna dešťová kanalizace a retenční jímky a strouhy.
- **parkovací stání**
Parkovací stání je plocha, která slouží k parkování vozidla po dobu využití přilehlého cíle (např. nákupu, návštěvy, zaměstnání, naložení nebo vyložení nákladu), tj. v délce minut nebo hodin.

- **podkroví**
Viz ČSN 73 4301.
- **podzemní podlaží**
Viz ČSN 73 4301.
- **stavba pro drobnou výrobu**
Stavba pro malovýrobu, řemeslnou či přidruženou výrobu, jejíž negativní vliv nepřekračuje nad přípustnou mez hranice pozemku, na kterém se nachází.
- **stavební čára**
Tento regulační plán definuje tyto pojmy:
 - **závazná stavební čára**
Závazná stavební čára je linie, na které musí ležet uliční fasáda hlavní stavby. Tolerance na obě strany je 0,5 m.
 - **volná stavební čára**
Volná stavební čára je vymezena dvěma liniemi, mezi kterými musí ležet uliční fasáda hlavní stavby. Překročení těchto čar je nepřípustné.
- **upravený terén**
Upravený terén je konečný stav terénu v území řešeném tímto regulačním plánem. Regulační plán stanovuje maximální výšku upraveného terénu – viz Hlavní výkres.
- **vedlejší a doplňkové stavby**
Vedlejší a doplňkové stavby jsou v tomto regulačním plánu v plochách pozemků pro rodinné domy následující stavby: garáže, přístřešky, pergoly, altány, bazény, kůlny, zahradní domky a besídky, přípojné stavby technického vybavení a podobně. Vedlejší a doplňkové stavby jsou v tomto regulačním plánu v plochách pozemků pro výrobu a sklady a pro obslužné funkce následující stavby: garáže, přístřešky, reklamní pavilony, stavby drobného občerstvení, pergoly, altány, kůlny, samostatné vrátnice, stavby technického vybavení, apod..
- **zastavěná plocha pozemku**
Viz Katastrální zákon (344/1992 Sb.).
- **zastavitelné části pozemků**
Zastavitelné části pozemků jsou ty části pozemků, na kterých lze umisťovat stavby hlavní, vedlejší a doplňkové. Zastavitelné části pozemků jsou vymezeny v Hlavním výkresu tohoto regulačního plánu. Na zastavitelných částech pozemků mohou být existující stavby, které nemusejí splňovat předepsané podmínky. Při povolování nových staveb a změnách stávajících staveb v těchto současně zastavěných plochách však musejí být předepsané podmínky dodrženy.
- **zpevněné plochy**
Zpevněné plochy jsou v tomto regulačním plánu definovány jako ty části pozemků, kde jsou provedeny zpevněné cesty, odstavné zpevněné plochy (asfaltové, kamenné – štětové, betonové a podobně), dvorky, terasy - pokud nejsou součástí domu. Polovinou své plochy se započítává zatravnovací dlažba a pískové a štěrkové plochy s propustným základem.

Poznámka:

Podtržené pojmy jsou samostatně vysvětleny.

3 Podmínky pro vymezení a využití pozemků

3.1 Podmínky pro vymezení a využití pozemků veřejných prostranství

Poznámky:

- *Text kapitoly odpovídá příloze č. 11 k vyhl. č. 500/2006 Sb., část I (1) b*

- *Definice pojmů jsou uvedeny v kapitole 2.*

- *V textu jsou užity názvy stávajících ulic i pracovní názvy navržených ulic proložené – viz grafické přílohy.*

- a. Pozemky veřejných prostranství – ulic a náměstí s parkem jsou vymezeny v Hlavním výkresu. Jejich vymezení je závazné, povolená odchylka při faktickém vyměřování je maximálně 10 cm.
- b. Na pozemcích veřejných prostranství je povoleno umísťovat **sítě technické infrastruktury** v souladu s výkresy sítí a typickými řezy. V ohybu ulice Randovy je povoleno zřízení výpustního objektu pro vypuštění případných povodňových vod z území řešeného regulačním plánem v souladu s výkresem O4 – Problematika záplav.
- c. Na pozemcích veřejných prostranství je povoleno umísťovat **komunikace** v souladu s grafickými přílohami (viz Hlavní výkres a výkres Dopravní infrastruktura). Jedná se o následující typy komunikací:
 - sběrná komunikace funkční třídy B2 - *Pražská*
 - obslužné komunikace funkční třídy C3 - *Randova a Spojovací*
 - zklidněné komunikace funkční třídy D1 – *Krátká, Březová, Nová Březová, Nová Zelená, Zalomená, Za Archivem, Pod Vedením*
- d. **Sběrná komunikace**

Vozovka sběrné komunikace je určena pro provoz motorových vozidel a nemotorových vozidel, chodníky pro provoz pěších. Po chodníku severně od vozovky smí být vedena i stezka pro cyklisty. Umístění vjezdů na pozemky je možné jen na vyznačeném místě (viz výkres Dopravní infrastruktura), možné využití zelených pásů je stanoveno dále. Regulační plán vymezuje na Pražské ulici plochu pro sběrnou komunikaci s autobusovými zastávkami. Pro řešení zastávek stanovuje následující podmínky:

 - pro zastavení autobusu musí být v obou směrech vymezen samostatný záliv,
 - průběžné jízdní pruhy pro ostatní vozidla musí být před zastávkami opatřeny zvýšenými zpomalovacími prahy a vybočeny z přímého směru s cílem zpomalení rychlosti jízdy v prostoru příjezdu do obce,
 - v prostoru autobusových zastávek musí být umístěn přechod pro pěší,
 - součástí řešení musí být liniová zeleň.
- e. **Obslužné komunikace**

Vozovky obslužných komunikací jsou určeny pro provoz motorových vozidel a nemotorových vozidel. Chodníky jsou určeny pro provoz pěších. V ulicích, kde si to provozní poměry vyžadají, smí být po chodníku vedena i stezka pro cyklisty. Na vymezených místech smí být přes chodníky vedeny vjezdy na pozemky, jsou-li zároveň splněny i všechny ostatní podmínky, dané tímto regulačním plánem. Chodníky musí být realizovány současně s komunikacemi, podél kterých jsou navrženy. Pro zklidnění dopravy musí být ulice *Spojovací* v prostoru podél *Náměstí s parkem* opatřena dvěma zpomalovacími prahy, mezi kterými bude vozovka vedena ve výšce chodníků (viz výkres Dopravní infrastruktura). Možné využití zelených pásů je stanoveno dále.

f. **Zklidněné komunikace** neboli obytné ulice

Komunikační prostor v obytných ulicích je určen pro smíšený provoz pěších, cyklistů i motorových vozidel. V souladu s výkresem Dopravní infrastruktura musí být na vymezených místech umístěny výhybny (šířka v nejširším místě 4,5 m, délka 10,0 m + 2x náběh o délce 3,0 m) a v místech styku komunikačního prostoru s vozovkami obslužných komunikací musí být pro zklidnění dopravy provedeny zpomalovací prahy. Tyto prahy musí být stavebního charakteru, nelze je tedy vymezit pouhým osazením prefabrikátů. V návaznosti na zpomalovací prahy musí být na vymezených místech vozovka vedena ve výšší chodníku tak, aby zde umístěný přechod pro chodce byl výše, než všechny navazující vozovky a komunikační prostory. Umístění chodníků je závazně stanoveno ve výkrese Dopravní infrastruktura, umístování dalších prvků je možné pouze v zelených pásích v souladu s následujícími dvěma odstavci.

g. **Zelené pásy bez stromů** jsou navrženy v uličních profilech.

Jsou určeny především pro nezpevněné zelené plochy (trávníky, případně půdopokryvné byliny a keře) a stožáry veřejného osvětlení. Dále v nich je přípustné v závislosti na jejich poloze umístit i tyto prvky:

- V obytných ulicích parkovací stání (šířka 2,0 m, délka 6,0 m, zpevněný povrch umožňující částečné vsakování vody), vjezdy na pozemky (šířka max. 4,0 m) a na vymezeném místě trafostanici. Vždy však musí být splněno, že z plochy zeleného pásu před kterýmkoli pozemkem tvoří jeho nezpevněná zatravněná část alespoň 50%.
- V obslužných komunikacích je povoleno v zelených pásích bez stromů umístit také chodníky (pokud to šířkové poměry umožňují) a vjezdy na pozemky pro rodinné domy (šířka max. 4,0 m). Vjezdy na pozemky pro rodinné domy lze však umístit jen v místech, kde není možné vjezd orientovat do přilehlé zklidněné komunikace.

Jakékoli zde umístěné zpevněné plochy musí v celém svém rozsahu umožňovat částečné vsakování vody a jejich materiálové provedení podléhá souhlasu stavebního úřadu.

h. **Zelené pásy se stromy** jsou navrženy v uličních profilech.

Jsou určeny především pro nezpevněné zelené plochy (trávníky) s alejemi vzrostlých stromů. Dále v nich lze v závislosti na jejich poloze umístit i tyto prvky:

- V obytných ulicích také parkovací stání (šířka 2,0 m, délka 6,0 m, zpevněný povrch umožňující částečné vsakování vody), vjezdy na pozemky (šířka max. 4,0 m) a při hranici s pozemkem pro výrobu a služby (v ohybu ulice Zalomené) také nádoby na tříděný odpad. Vzdálenost dvou sousedních stromů musí být v rozmezí 8,0 m až 12,0 m a lze mezi ně umístit nanejvýš jedno parkovací stání nebo jeden vjezd na pozemek.
- V ulici *Pražské* je povoleno v zeleném pásu se stromy umístit také chodníky napříč přes tento zelený pás, tedy propojující jeho dvě delší strany (šířka chodníku max. 2,0 m).
- V ulici *Spojovací* je povoleno v zelených pásích se stromy umístit také chodníky napříč přes tento zelený pás, tedy propojující jeho dvě delší strany (šířka chodníku max. 2,0 m), a vjezdy na pozemky pro rodinné domy (šířka max. 4,0 m). Vjezdy na pozemky pro rodinné domy lze však umístit jen v místech, kde není možné vjezd orientovat do přilehlé obytné ulice.
- V ulici *Randově* je povoleno v zelených pásích se stromy umístit také chodníky napříč přes tento zelený pás, tedy propojující jeho dvě delší strany (šířka chodníku max. 2,0 m). V severní části ulice je v zeleném pásu se stromy nezbytné vybudovat strouhu pro vsakování dešťových vod.

Jakékoli zde umístěné zpevněné plochy musí v celém svém rozsahu umožňovat částečné vsakování vody a jejich materiálové provedení podléhá souhlasu stavebního úřadu.

- i. **Pozemek pro veřejný park** je určen pro nezpevněnou zelenou plochu (trávník) s podélnými alejemi stromů po obou jeho stranách a stezky pro pěší. V ploše trávníku je rovněž povolena výsadba stromů. Dále zde lze umístit dětské hřiště, prvky drobné architektury a umění a případně další prvky v souladu s územním plánem tak, aby celková zpevněná plocha nepřesáhla 10% rozlohy pozemku. V případě dětského hřiště platí, že jej nelze umístit do jihozápadní třetiny pozemku. Projekt řešení parku musí být ve fázi územního řízení předložen k vyjádření orgánu ochrany přírody a krajiny MěÚ Černošice.

3.2 Podmínky pro vymezení a využití pozemků pro rodinné domy

- a. Pozemky pro rodinné domy jsou vymezeny v Hlavním výkresu, jejich další dělení či slučování je nepřípustné – počet pozemků v bloku tedy nelze měnit. Hranice pozemků pro rodinné domy s pozemky odlišného využití jsou závazné, povolená odchylka při faktickém vyměřování je maximálně 10 cm. Společná hranice dvou sousedních pozemků pro rodinné domy smí být posunuta za těchto podmínek:
- musí dojít k dohodě majitelů těchto pozemků,
 - nesmí tím být snížena pod přípustnou mez rozloha ani jednoho z těchto pozemků, přičemž přípustná mez je pro pozemky číslo 015 až 021, 101 až 107, 205, 210, 214, 219, 223 a 224 stanovena 800 m², pro pozemky 401 a 402 stanovena 850 m², pro ostatní pozemky 1000 m²,
 - pokud některý pozemek nesplňuje stanovenou přípustnou mez již nyní, platí, že nesmí dojít ke zmenšení jeho rozlohy,
 - veškeré podmínky pro zástavbu, včetně všech koeficientů, stavebních čar, vymezení zastavitelných ploch apod., musí být v plném rozsahu respektovány i na takto upravených pozemcích.
- b. Hlavní využití pozemků pro rodinné domy je bydlení v rodinných domech.
- c. Přípustné využití pozemků pro rodinné domy je bydlení v rodinných domech, maloobchodní zařízení, stavby sociálního, církevního, kulturního a zdravotnického účelu, nerušící provozovny služeb, ubytování formou pronájmu jednotlivých pokojů nebo apartmánů v rámci RD, odstavování vozidel obyvatel, krátkodobé parkování vozidel zákazníků zařízení a služeb, zahrady s funkcí rekreační či okrasnou. V rámci jednoho pozemku lze kombinovat i více různých druhů využití. Všechny regulativy, stanovené pro pozemky pro rodinné domy, se vztahují i na jakékoli jiné přípustné druhy využití těchto pozemků.
- d. Nepřípustná na pozemcích pro rodinné domy je nová výstavba objektů pro rekreaci, stavby pro výrobu a skladování, stavby pro zemědělskou prvovýrobu, stavby pro chov domácích a hospodářských zvířat, funkce neodpovídající přípustnému využití území a dále všechny stavby a činnosti narušující pohodu prostředí (vyžadující nadměrné nároky na zásobování vyvolávající dopravní zatížení okolních obslužných komunikací, hluk, zápach, vibrace apod.).

3.3 Podmínky pro vymezení a využití pozemku pro obslužné funkce

- a. Pozemek pro obslužné funkce je vymezen v Hlavním výkresu. Jeho hranice s pozemky odlišného využití jsou závazné, povolená odchylka při faktickém vyměřování je maximálně 10 cm. Pozemek pro obslužné funkce nelze dále dělit.
- b. Hlavní využití pozemku pro obslužné funkce jsou služby nevýrobního charakteru.
- c. Přípustné využití pozemku pro obslužné funkce jsou stavby pro školství, kulturu, zdravotnictví, sociální a církevní účely, stavby pro maloobchod do 300 m² prodejní plochy, stavby pro služby nevýrobního charakteru, stavby pro správu a administrativu, stavby pro hromadné ubytování, jeden byt pro správce budovy, nezbytné technické vybavení, odstavná a parkovací stání v rozsahu nezbytném pro obsluhu budov na pozemku, zpevněné plochy a nezpevněné zelené plochy. V rámci pozemku lze kombinovat i více různých druhů využití.
- d. Nepřípustné na pozemku pro obslužné funkce jsou stavby pro individuální rekreaci, pro výrobu, skladování a zemědělskou výrobu a stavby pro bydlení v bytových a rodinných domech.

3.4 Podmínky pro vymezení a využití pozemku pro výrobu a služby

- a. Pozemek pro výrobu a služby je vymezen v Hlavním výkresu. Jeho hranice s pozemky odlišného využití jsou závazné, povolená odchylka při faktickém vyměřování je maximálně 10 cm. Pozemky v ploše pro výrobu a služby lze dále dělit v rozsahu dohody mezi vlastníky staveb a vlastníky pozemků kolem staveb.
- b. Hlavní využití pozemku pro výrobu a služby je výroba a skladové hospodářství.
- c. Přípustné využití pozemku pro výrobu a služby jsou stavby pro drobnou výrobu, stavby řemeslných provozoven, stavby skladů, stavby pro lokální administrativu, nezbytné technické vybavení, odstavná a parkovací stání v rozsahu nezbytném pro obsluhu budov na pozemku, zpevněné plochy a nezpevněné zelené plochy. V rámci pozemku lze kombinovat i více různých druhů využití.
- d. Nepřípustné na pozemku pro výrobu a služby jsou stavby pro bydlení a stavby občanské vybavenosti kromě zařízení pro maloobchod a dále jakékoliv činnosti a stavby, jejichž vliv na sousední pozemky pro rodinné domy by přesáhl příslušné hygienické limity dané pro obytnou zónu, stanovené nařízením vlády č. 502/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

4 Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury

Jedná se o dopravní infrastrukturu, technickou infrastrukturu a veřejná prostranství. Tyto stavby jsou soustředěny do ulic a náměstí s parkem. Stavby veřejného občanského vybavení tento regulační plán nenavrhuje.

Poznámky:

- *Text kapitoly odpovídá příloze č.11 k vyhl. č. 500/2006Sb., část I (1) c*
- *Definice pojmů jsou uvedeny v kapitole 2.*
- *V textu jsou užity pracovní názvy navržených ulic proloženě – viz grafické přílohy.*
- *Kromě závazných regulativů jsou uvedena i některá doporučení a komentáře – vyznačeno kurzívou.*

- a. Závazné prostorové uspořádání ulic a uložení sítí je zakresleno:
 - ve výkresu
 - o P2 - Dopravní infrastruktura
 - o P3 - Technická infrastruktura - zásobování pitnou vodou a plynem
 - o P4 - Technická infrastruktura - kanalizace
 - o P5 - Technická infrastruktura - zásobování elektrickou energií
 - o P6 - Technická infrastruktura - veřejné osvětlení
 - o P7 - Technická infrastruktura - sdělovací vedení
 - v typických příčných řezech a v podélném řezu (ulice Spojovací).
- b. Regulační plán navrhuje v ulicích pro napojení pozemků rodinných domů sítě technické infrastruktury: vodovod, plynovod, splaškovou a dešťovou kanalizaci, vedení elektrické energie - silnoproud i slaboproud. Veškerá rozvodná energetická vedení a vedení elektronických komunikací se v zastavěném území i v zastavitelných plochách umísťují pouze pod zem.
- c. Splaškovou kanalizaci, která je navržena jako gravitační, lze uvést do provozu až po zprovoznění intenzifikované ČOV Dobřichovice. Žumpy a domovní čistírny odpadních vod jsou v řešeném území nepřipustné.
- d. V ulicích musí být umístěno veřejné osvětlení v souladu s výkresem P6.
- e. Nivelety komunikací včetně zvýšených zpomalovacích prahů a chodníků a úroveň budoucího terénu na veřejných prostranstvích nesmí být výše než maximální výška upraveného terénu, která je závazně stanovena v grafických přílohách.
- f. Komunikační prostor podél severozápadní a jihovýchodní strany Náměstí s parkem musí mít šířku 4,0 m a přilehlý zelený pás bez stromů šířku 2,5 m.
- g. Ulice musí mít následující šířkové uspořádání – viz příčné řezy:
 - ***Pražská – prostor mimo autobusových zastávek***
sběrná komunikace funkční třídy B2 - ulice podél severního okraje území - uliční profil 15,0 m: 3,0 m chodník, 3,0 m zelený pás se stromy, 7,0 m vozovka, 2,0 m chodník.
- *po realizaci obchvatu je možné ulici přeřadit do funkční třídy C*

- **Pražská – prostor pro řešení autobusových zastávek**
sběrná komunikace funkční třídy B2 - ulice podél severního okraje území - uliční profil max. 20,0 m: v tomto profilu musí být umístěn oboustranný chodník, zastávkové zálivy, dělicí ostrůvek s min. šířkou 2m, zpomalovací práh, přechod pro chodce a liniová zeleň.
- po realizaci obchvatu je možné ulici přeřadit do funkční třídy C
- doporučené uspořádání je zakresleno ve skice v odůvodnění
- **Randova – severní část (řez E1)**
obslužná komunikace funkční třídy C3 - ulice podél severovýchodního okraje území - uliční profil 16,5 m: 2,0 m chodník, 8,0 m zelený pás se stromy, 6,0 m vozovka, 0,5 m zelený pás bez stromů.
(v některých úsecích při průchodu stávající zástavbou je uliční profil užší - min. 8,5m - na úkor zelených pásů, vozovka má konstantní šíři 6,0 m)
- **Randova – jižní část (řez E2)**
obslužná komunikace funkční třídy C3 - ulice podél jihovýchodního okraje území - uliční profil 10,5 m: 2,0 m chodník, 6,0 m vozovka, 0,5 až 2,0 m zelený pás (se stromy v místech, kde se vejdou),
(v některých úsecích při průchodu stávající zástavbou je uliční profil užší - min. 8,5m - na úkor zelených pásů, vozovka má konstantní šíři 6,0 m)
- **Spojovací – severní část (řez A1)**
obslužná komunikace funkční třídy C3 - ulice sever-jih v západní části území - uliční profil 12,0 m: 2,0 m chodník s mřížemi v místě stromů, 1,0 m zelený pás se stromy, 8,0 m vozovka, 1,0 m zelený pás bez stromů
- **Spojovací – jižní část (řez A2)**
obslužná komunikace funkční třídy C3 - ulice sever-jih v západní části území - uliční profil 11,0 m: 2,0 m chodník s mřížemi v místě stromů, 1,0 m zelený pás se stromy, 6,0 m vozovka, 2,0 m zelený pás bez stromů
- **Krátká, Březová, Nová Březová (řezy D1, D2)**
obytná ulice – zklidněná komunikace funkční třídy D1 - uliční profil 10,0 m: 2,75 m zelený pás bez stromů, 4,5 m komunikační prostor, 2,75 m zelený pás se stromy
- **Nová Zelená, Pod Vedením, Zalomená, Za Archivem (řezy C1, C2, C3)**
obytná ulice – zklidněná komunikace funkční třídy D1 - uliční profil 8,5 m: 2,5 m zelený pás bez stromů, 3,5 m komunikační prostor, 2,5 m zelený pás (se stromy či bez). V místě výhybny musí být šířka komunikačního prostoru zvýšena na 4,5 m na úkor zeleného pásu bez stromů; polohy výhyben jsou závazně stanoveny ve výkresu P2 Dopravní infrastruktura.
- **odbočka ke sloupu z ulice Zalomená**
obytná ulice – zklidněná komunikace funkční třídy D1 - uliční profil 6,5 m: 0,5 m zelený pás bez stromů, 3,5 m komunikační prostor, 2,5 m zelený pás bez stromů.

Poznámka:

- V závorce je za názvem ulice uvedeno označení místa příčného řezu – viz grafické přílohy.

5 Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb, které nejsou zahrnuty do staveb veřejné infrastruktury

5.1 Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb na pozemcích pro rodinné domy

Poznámka: Text kapitoly odpovídá příloze č.11 k vyhl. č. 500/2006Sb., část I (2) b

Podmínky pro výškové uspořádání

- a. Maximální výška upraveného terénu na pozemcích pro rodinné domy je stanovena v grafických přílohách kótami u lomových bodů navržených pozemků. V žádném bodě pozemku nesmí být překročena maximální kóta stanovená v lomových bodech pozemku.
- b. Na pozemcích pro rodinné domy je povoleno umísťovat stavby, které mají:
 - jedno NP obytné + podkroví
 - dvě NP obytná bez podkroví
 - jedno NP neobytné + jedno NP obytné bez podkroví
 - jedno NP neobytné + jedno NP obytné + podkrovíV neobytném nadzemním podlaží nesmí být umísťovány obytné místnosti. Stavby mohou být podsklepeny, takže ke všem uvedeným variantám lze přidat jedno podzemní podlaží.
- c. Úroveň podlahy prvního nadzemního podlaží musí být umístěna:
 - mimo záplavové území v úrovni alespoň 205,1 m n. m. a zároveň maximálně 1,0 m nad upraveným terénem,
 - v záplavovém území v úrovni 205,1 m n. m. až 205,6 m n. m. Existuje-li nadzemní podlaží s podlahou pod touto úrovní, nesmí být určeno pro obytné účely.
- d. Žádná část stavby (budovy) mimo komínů nesmí převyšovat kótu 215,0 m n. m.
- e. Stavební nosné konstrukce staveb musí být až do úrovně 205,1 m n. m. provedeny z materiálů nejméně trpících kontaktem se záplavovou vodou (betonové konstrukce, silnostěnné ocelové konstrukce, kombinované konstrukce beton – ocel – kámen). Je zakázáno budovat tyto konstrukce z pěnosiilikátových materiálů.
- f. Ploty je povoleno stavět do maximální celkové výšky 1,6 m nad upraveným terénem, z toho podezdívka musí být maximálně 0,3 m. Část plotu nad podezdívkou musí mít co největší průtočnost – výplň plotu smí zabírat maximálně 50% jeho plochy, zbytek musí zůstat volný. Používat drátěné pletivo je zakázáno. V ochranném pásmu vedení vysokého napětí (12 m od krajních vodičů) navíc musí být plot nevodivý nebo uzemněný. Tyto podmínky platí pro všechny ploty, tedy orientované do ulice i do vnitrobloku.
- g. Rozvodné skříně je povoleno stavět maximálně do výšky oplocení, nesmí zužovat uliční profil a jejich barevné a materiálové provedení musí být sladěno s navazujícím plotem. V ochranném pásmu vedení vysokého napětí (12 m od krajních vodičů) navíc musí být rozvodné skříně uzemněny. *Pro dva sousední pozemky doporučujeme sdružovat rozvodné skříně u jejich společné hranice.*

Podmínky pro plošné uspořádání

- a. Jakékoli stavby lze umisťovat pouze v zastavitelných částech pozemků, které jsou vyznačeny v Hlavním výkrese. Mimo zastavitelné části pozemků nelze umisťovat žádné stavby, i kdyby to ostatní regulativy umožňovaly. Jedinou výjimkou jsou bazény, které vyhoví definici „bazénu, který nemusí být napojen na hlavní stavbu“ (viz definice pojmů).
- b. Koeficient zastavění pozemku všemi objekty smí být maximálně 0,25, přičemž ale nesmí zastavěná plocha přesáhnout 200 m². Jedinou výjimkou je pozemek č. 025, kde je povolena zastavěná plocha až 300 m². Do zastavěné plochy se započítávají i vedlejší a doplňkové stavby.
- c. Koeficient nezpevněných zelených ploch musí být v rámci každého pozemku minimálně 0,7.
- d. Vedlejší a doplňkové stavby nesmí stát samostatně – musí být přiřčeny k hlavní stavbě anebo musí být do hlavní stavby vestavěny. To se netýká staveb, které omezují průtok vody při povodni jen v minimální míře, např. pergol, otevřených altánů, venkovních krbů a grilů, přístřešků pro automobily, vybraných typů bazénů (bazén, který nemusí být napojen na hlavní stavbu – viz definice pojmů).
- e. Maximální rozměr jakékoli stavby či skupiny staveb nesmí v libovolném směru překročit 17,0 m. V případě dvojdomu, postaveného v souladu s odstavcem h) této kapitoly, a u zástavby na pozemku č. 025 lze tento rozměr zvětšit až na 20,0 m.
- f. Vybrané pozemky (viz Hlavní výkres) mají stanovenou stavební čáru, která zpřesňuje podmínky pro umístění uliční fasády hlavní stavby.
 - Závazná stavební čára – vyznačuje linii, na které musí ležet uliční fasáda hlavní stavby. Tolerance na obě strany je 0,5 m.
 - Volná stavební čára – vyznačuje dvě linie, mezi kterými musí ležet uliční fasáda hlavní stavby. Překročení těchto čar je nepřípustné.
- g. Pokud zastavitelné části na dvou sousedních pozemcích na sebe navazují, je povoleno zde po vzájemné domluvě majitelů obou pozemků a při splnění všech podmínek stanovených platnými právními předpisy (zejména vyhláškou č. 501/2006) realizovat stavbu dvojdomu. Přitom platí, že obě části dvojdomu musí být současně povoleny i realizovány. Pokud k dohodě majitelů nedojde, lze na těchto pozemcích realizovat samostatné domy, přičemž jejich vzdálenost od společných hranic pozemků nesmí být menší než 3,5 m.

Další podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb na pozemcích pro rodinné domy

- a. Tvary střech rodinných domů nejsou předepsány. V případě použití šikmých střech musí být dodržen sklon v rozmezí 33 – 45°.
- b. Na každém pozemku pro rodinné domy musí být umístěno minimálně 1 místo pro odstavování vozidel v podobě garáže nebo odstavného stání v závislosti na počtu a velikosti bytů. Totéž platí u provozoven, kde musí být určen potřebný počet odstavných a parkovacích stání výpočtem dle normy ČSN 736110.
- c. Každý objekt musí mít vypracován povodňový plán dle TNV 75 2931.
- d. Pro zvýšení retence území musí být na každém pozemku podzemní retenční jímka o obsahu minimálně 3,0 m³ pro zachycení dešťové vody s přepadem do zelených ploch.

5.2 Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb na pozemku pro obslužné funkce

- a. Pojmem „pozemek pro obslužné funkce“ je myšlena plocha, která je tvořena souhrnem všech pozemků takto označených v Hlavním výkrese. Jmenovitě jsou to pozemky 1295/4, 1295/5, 1295/6, 1295/7, 1295/8, 1295/9, 1295/40, 1377 a část pozemku 145/21. Všechny regulativy pro pozemky pro obslužné funkce jsou vztaženy k této ploše jako celku.
- b. Maximální výšková hladina nové zástavby na pozemku pro obslužné funkce je stanovena 215,0 m.n.m. Při stavebních úpravách stávající budovy na parc. č. 1377 je povoleno zachovat její stávající výšku (219,5 m n.m.).
- c. Ploty je povoleno stavět do maximální celkové výšky 1,6 m nad upraveným terénem, z toho podezdívka musí být maximálně 0,3 m. V ochranném pásmu vedení vysokého napětí (12 m od krajních vodičů) navíc musí být plot nevodivý nebo uzemněný. Tyto podmínky platí pro všechny ploty, tedy orientované do ulice i do vnitrobloku.
- d. Rozvodné skříně je povoleno stavět maximálně do výšky oplocení, nesmí zužovat uliční profil a jejich barevné a materiálové provedení musí být sladěno s navazujícím plotem. V ochranném pásmu vedení vysokého napětí (12 m od krajních vodičů) navíc musí být rozvodné skříně uzemněny.
- e. Jakékoli stavby lze umisťovat pouze v zastavitelné části pozemku, která je vyznačena v Hlavním výkrese. Mimo zastavitelnou část pozemku nelze umisťovat žádné stavby, i kdyby to ostatní regulativy umožňovaly.
- f. Koeficient zastavění pozemku všemi objekty musí být maximálně 0,4.
- g. V části pozemku pro obslužné funkce je vymezen pás izolační zeleně. Je určen výhradně pro výsadbu stromů a keřů. V ochranném pásmu vedení vysokého napětí, které je vyznačeno v Hlavním výkrese, je v pásu izolační zeleně povolena pouze výsadba keřů do maximální výšky 3,0 m.
- h. Koeficient nezpevněných zelených ploch na pozemku musí být minimálně 0,4. Do tohoto koeficientu nelze započítat plochy zelených střech, a to ani částečně.

5.3 Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb na pozemku pro výrobu a služby

- a. Pojmem „pozemek pro výrobu s služby“ je myšlena plocha, která je tvořena souhrnem všech pozemků takto označených v Hlavním výkrese. Jmenovitě jsou to pozemky 1295/12, 1375/1, 1375/2, 1375/3, 1378 a části pozemků 1295/2, 1295/11, 1295/35, 1295/51 a 1295/52. Všechny regulativy pro pozemky pro výrobu a služby jsou vztaženy k této ploše jako celku.
- b. Jakékoli nové stavby lze umísťovat pouze v zastavitelné části pozemku, která je vyznačena v Hlavním výkrese.
- c. Pro nové stavby platí: maximální výšková hladina nové zástavby je stanovena 213,5 m.n.m. (tj. cca 8 m nad přilehlým terénem).
- d. Pro změny stávajících staveb platí: lze provádět pouze stavební úpravy ve stávajícím objemu staveb, jakékoli přístavby a nástavby jsou nepřípustné.
- e. Ploty je povoleno stavět do maximální celkové výšky 1,6 m nad upraveným terénem, z toho podezdívka musí být maximálně 0,3 m. Tyto podmínky platí pro všechny ploty, tedy orientované do ulice i do vnitrobloku.
- f. Rozvodné skříně je povoleno stavět maximálně do výšky oplocení, nesmí zužovat uliční profil a jejich barevné a materiálové provedení musí být sladěno s navazujícím plotem. V ochranném pásmu vedení vysokého napětí (12 m od krajních vodičů) navíc musí být rozvodné skříně uzemněny.
- g. Koeficient zastavění pozemku všemi objekty musí být maximálně 0,4.
- h. V části pozemku pro výrobu a služby je vymezen pás izolační zeleně. Je určen výhradně pro výsadbu keřů, případně stromů. V tomto pásmu není povoleno umísťovat žádné zpevněné plochy ani stavby kromě zařízení pro zachycování, odvod a vsakování dešťových vod.
- i. Koeficient nezpevněných zelených ploch na pozemku musí být minimálně 0,4. Do tohoto koeficientu nelze započítat plochy zelených střech, a to ani částečně.

6 Podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území

Podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území jsou promítnuty do kapitoly:

- 3. Podmínky pro vymezení a využití pozemků,
- 4. Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury,
- 5. Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb, které nejsou zahrnuty do staveb veřejné infrastruktury.

Jedná se o ochranu těchto urbanistických hodnot:

- charakter zástavby v Dobřichovicích
regulační plán:
 - novou zástavbu rodinnými domy tvoří individuální rodinné domy a dvojdomy
 - plošné i prostorové uspořádání je regulováno
- uspořádání uliční sítě, pěší trasa
regulační plán:
 - uliční síť navazuje na místní pravoúhlé uspořádání ulic
 - uliční prostor je řešen dle stávajících ulic převážně jako obytné ulice se zelenými pásy po obou stranách
 - pěší trasa navržená územním plánem prochází řešeným územím
- začlenění do okolní krajiny
regulační plán:
 - v ulicích je navržena liniová stromová zeleň
 - v řešeném území je navržen veřejný prostor s parkem a stromovou zelení

7 Podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí

Navrhované řešení lokality nevykazuje žádné negativní důsledky na životní prostředí:

- pro ochranu čistoty vody musí být vybudováno odkanalizování lokality s napojením na centrální čistírnu odpadních vod
- pro ochranu ovzduší je umožněn ekologický způsob vytápění a ohřevu teplé vody, např. zemním plynem
- nakládání s odpady v řešené lokalitě musí být řešeno stejným způsobem jako v celém městě, včetně separace a sběru recyklovatelného odpadu a sběru a likvidace nebezpečného odpadu
- pro zkvalitnění prostředí a života v území regulační plán vymezuje plochy veřejných prostranství a zeleně:
 - park se stromovou zelení, který zvyšuje podíl zelených ploch v řešeném území, umožňuje sociální kontakty a zvyšuje kulturu prostředí (návrh výtvarného díla)
 - ve veřejných prostorech vymezuje plochy pro liniovou stromovou zeleň
- pro zmenšení negativního vlivu pozemků pro výrobu a služby a pro obslužné funkce regulační plán vymezuje pásy izolační zeleně
- předpoklad vzniku příznivého životního prostředí uvnitř řešené lokality je rovněž zahrnut v podmínkách pro využití pozemků a pro umístění a prostorové uspořádání staveb
 - jsou stanoveny regulativy zamezující rušení obytného prostředí nadměrným hlukem, prachem a zápachem
 - jsou stanoveny koeficienty nezpevněných zelených ploch (viz regulativy)

8 Podmínky pro ochranu veřejného zdraví

Řešená lokalita pro výstavbu RD je situována v SV části města v bezprostřední návaznosti na stávající plochy bydlení, výroby a skladů a obslužné sféry. Předpoklady pro vytvoření zdravých životních podmínek navazují na podmínky popsané v předchozí kapitole:

- případné záměry na umístění zdrojů hluku příp. vibrací v blízkosti chráněných venkovních prostorů nebo chráněných venkovních prostorů staveb charakterizovaných právními předpisy v oblasti ochrany veřejného zdraví musí být posouzeny na základě hlukové studie a následně projednány s věcně a místně příslušným orgánem ochrany veřejného zdraví,
- případné záměry, které mohou výrazně ovlivnit čistotu ovzduší, musí být předem projednány s věcně a místně příslušným orgánem ochrany veřejného zdraví,
- řešení komunikací je navrženo v souladu s normami pro zajištění bezpečného pohybu chodců, cyklistů i motorových vozidel,
- návrh reaguje na fakt, že řešené území je v záplavovém území (viz kapitola 8.1 Odůvodnění).

9 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

Kód plochy	Účel VPS či asanace	Výčet pozemků v k.ú. Dobřichovice
UN 1	Nová plocha pro sběrnou komunikaci a výstavbu zastávek autobusu – ulice Pražská	1373/1, 1373/3, 1826/11
UN 2	Nová obslužná komunikace – ulice pracovní nazvaná Spojovací – a umístění technické infrastruktury	1295/52, 1295/16, 1295/53, 1376, 1295/86, 1295/14, 1295/2, 1295/1, 1295/11, 1361, 1295/44, 1295/88
UN 31	Rozšíření Randovy ulice	1295/47, 1295/49, 1382/2, 1295/48, 1295/4, 1295/8, 1295/25, 1295/5, 1295/50, 1382, 1382/1
UN 32	Rozšíření Randovy ulice	1825/10, 1825/9
UN 33	Rozšíření Randovy ulice	1295/26
UN 4	Nová zklidněná komunikace a umístění sítě technické infrastruktury – prodloužení ulice Krátké	1295/2
UN 5	Nová zklidněná komunikace a umístění sítě technické infrastruktury – prodloužení ulice Březové	1304/3, 1295/86, 1316, 1313/2
UN 6	Nová zklidněná komunikace a umístění sítě technické infrastruktury – v prostoru pracovní nazvaném Náměstí	1295/1
UN 7	Nová zklidněná komunikace a umístění sítě technické infrastruktury – v prostoru pracovní nazvaném Náměstí	1295/1
UN 8	Nová zklidněná komunikace a umístění sítě technické infrastruktury – ulice pracovní nazvaná Za Archivem	1379, 1282/3, 1382, 1382/1
UN 9	Nová zklidněná komunikace a umístění sítě technické infrastruktury – ulice pracovní nazvaná Zalomená	1295/49, 1295/1, 1295/50
UN10	Nová zklidněná komunikace a umístění sítě technické infrastruktury – ulice pracovní nazvaná Nová Březová	1295/49

UN11	Nová zklidněná komunikace a umístění sítě technické infrastruktury – ulice pracovně nazvaná Pod Vedením	1295/47, 1295/49, 1295/48
UN12	Nová zklidněná komunikace a umístění sítě technické infrastruktury – ulice pracovně nazvaná Nová Zelená	1295/45, 1295/47, 1293, 1295/85, 1295/46, 1295/22, 1295/1, 1295/44
UN13	Nová pěší komunikace – vyústění ulice pracovně nazvané Nová Zelená na Randovu	1295/47
UR 1	Rekonstrukce sběrné komunikace a výstavba zastávek autobusu – ulice Pražská	145/1, 145/22, 1295/12, 1295/40, 145/20, 145/19, 145/21, 145/37, 145/17
UR 2	Rekonstrukce Randovy ulice a umístění technické infrastruktury	1884/6, 679/19, 679/21, 679/12, 1884/2, 1884/9, 679/16, 679/17, 1884/4, 697/13, 679/15, 679/10, 1884/7, 679/20, 679/14, 1884/5, 679/11, 679/3, 1884/8, 679/4, 1884/1, 1884/3
UR 3	Rekonstrukce křižovatky ulic Randovy, 5. května, Spojovací a umístění technické infrastruktury	1326/1, 1882/27, 1295/43, 679/12, 679/26, 1295/42, 1886/21, 818/1, 1886/22, 1292/3, 1295/41, 1323/6, 1326/29, 679/1, 1886/20, 679/7, 679/10, 679/8, 679/9, 679/11, 1882/39, 1326/4
T1	Plocha pro umístění technické infrastruktury – vsakovací strouhy v jižní části bývalého zemědělského areálu	1295/2, 1295/1
T2	Plocha pro trafostanici u Krátké ulice	1295/30, 1295/2
A1	Asanace objektu zem. výroby v havarijním stavu	1376, 1295/2
A2	Asanace drobných staveb v jižní části bývalého zemědělského areálu a umístění infrastruktury	1295/53, 1295/3, 1295/35, 1295/2
A3	Asanace požární nádrže	1295/52, 1295/2

10 Vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo

Kód plochy	Účel VPS	Výčet pozemků v k.ú. Dobřichovice
P1	Veřejné prostranství – veřejná zeleň – park	1295/1

11 Výčet územních rozhodnutí, která regulační plán nahrazuje

Regulační plán v souladu se zadáním nenahrazuje žádné územní rozhodnutí.

12 Druh a účel umísťovaných staveb

V území řešeném tímto regulačním plánem, lze umístit při dodržení stanovených podmínek zejména tyto stavby:

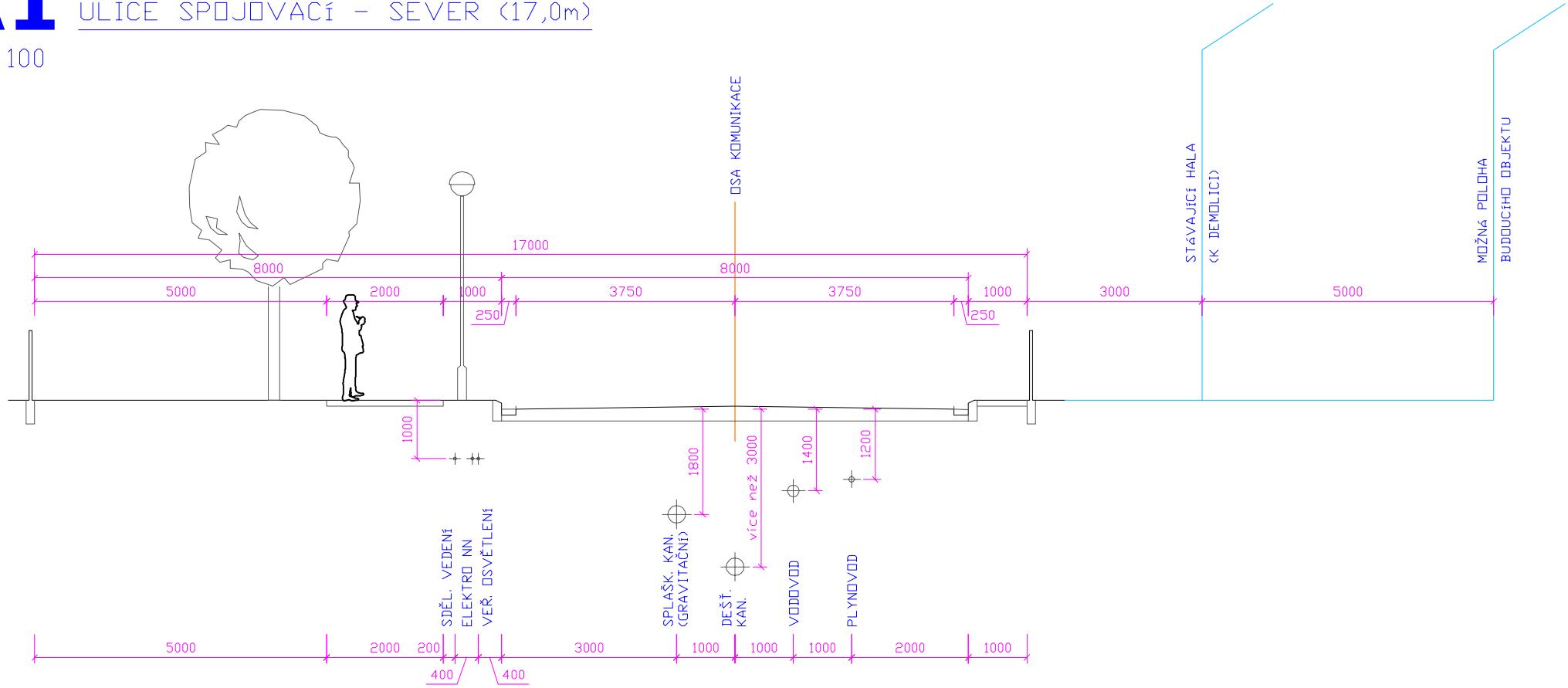
- komunikace
- chodníky
- veřejný park
- dětské hřiště
- vjezdy na pozemky
- odstavná a parkovací stání
- vodovod
- kanalizace
- STL plynovod
- kabelové vedení nn
- veřejné osvětlení
- sdělovací vedení
- odvodňovací a vsakovací strouhy a výpustní objekt pro povrchové vody
- rodinné domy
- stavby a zařízení občanského vybavení pro vzdělávání a výchovu, sociální služby, zdravotní služby, ubytování, správu a administrativu, kulturu, dále stavby a zařízení pro obchodní prodej, služby
- stavby pro výrobu a skladování
- stavby dle §103 stavebního zákona, pokud jsou v souladu s podmínkami danými tímto regulačním plánem

Umístění jakýchkoli dalších staveb musí být v souladu s podmínkami danými tímto regulačním plánem a platnými právními předpisy.

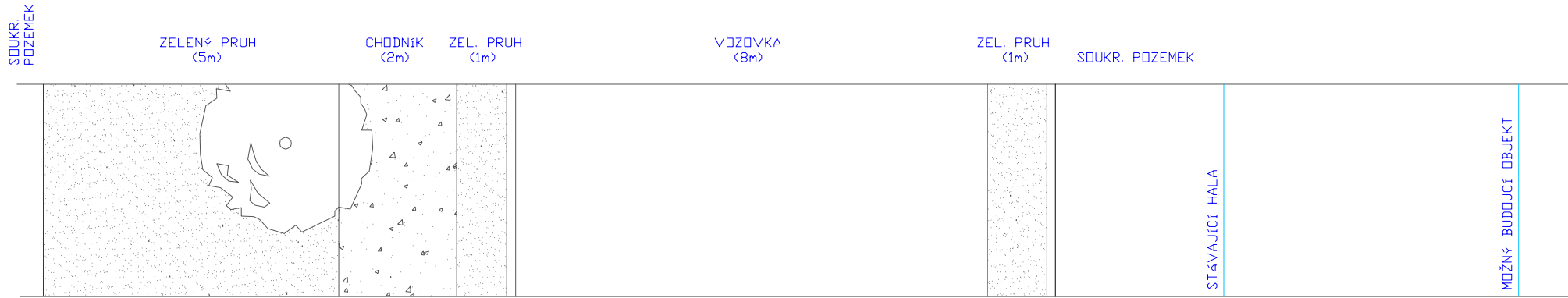
A1 ULICE SPOJOVACÍ - SEVER (17,0m)

1 : 100

PŘÍČNÝ ŘEZ



PŮDORYS

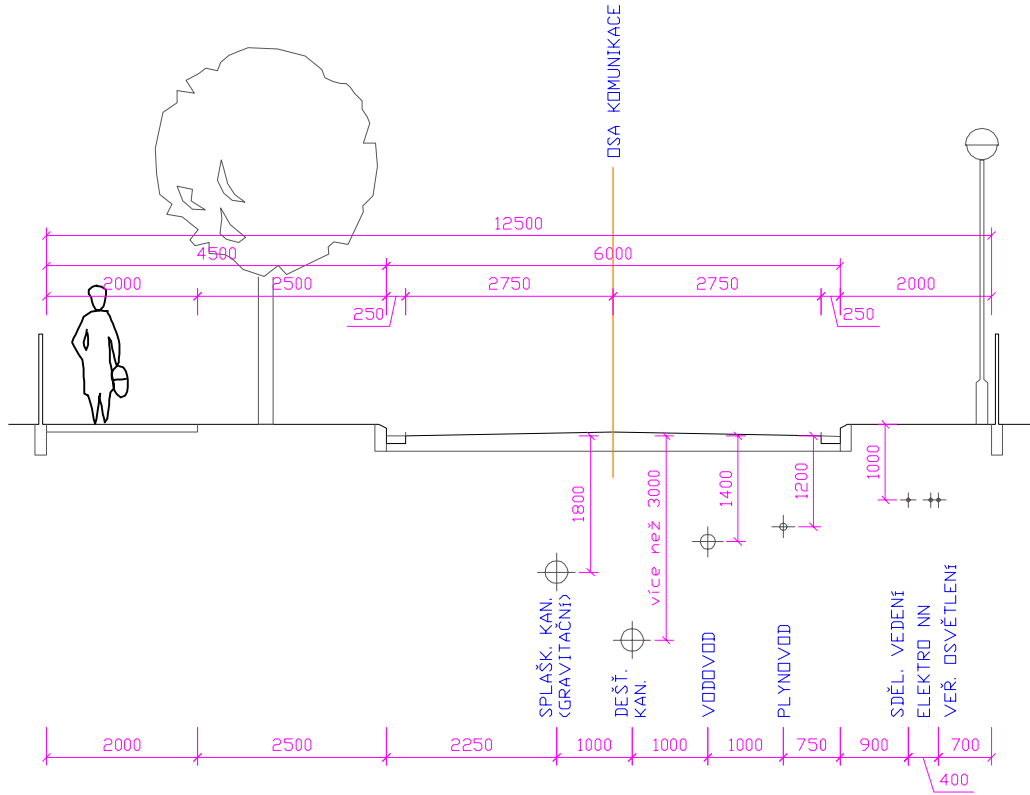


A2

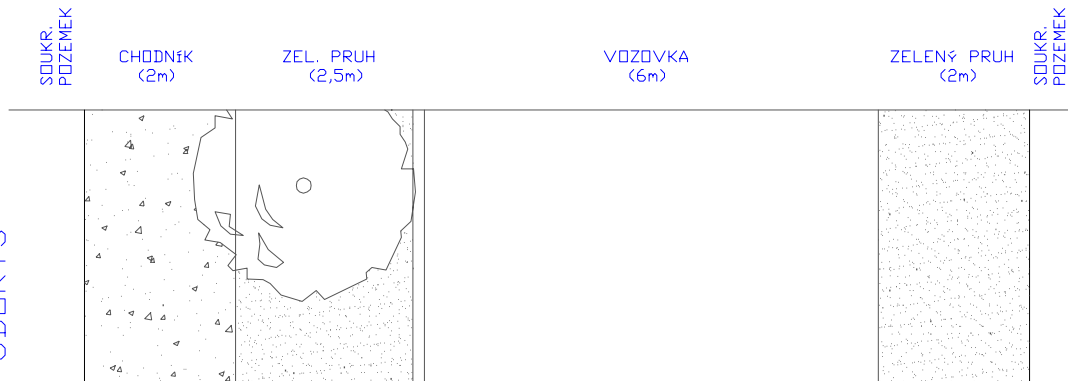
ULICE SPOJOVACÍ - JIH (12,5m)

1 : 100

PŘÍČNÝ ŘEZ



PŮDORYS

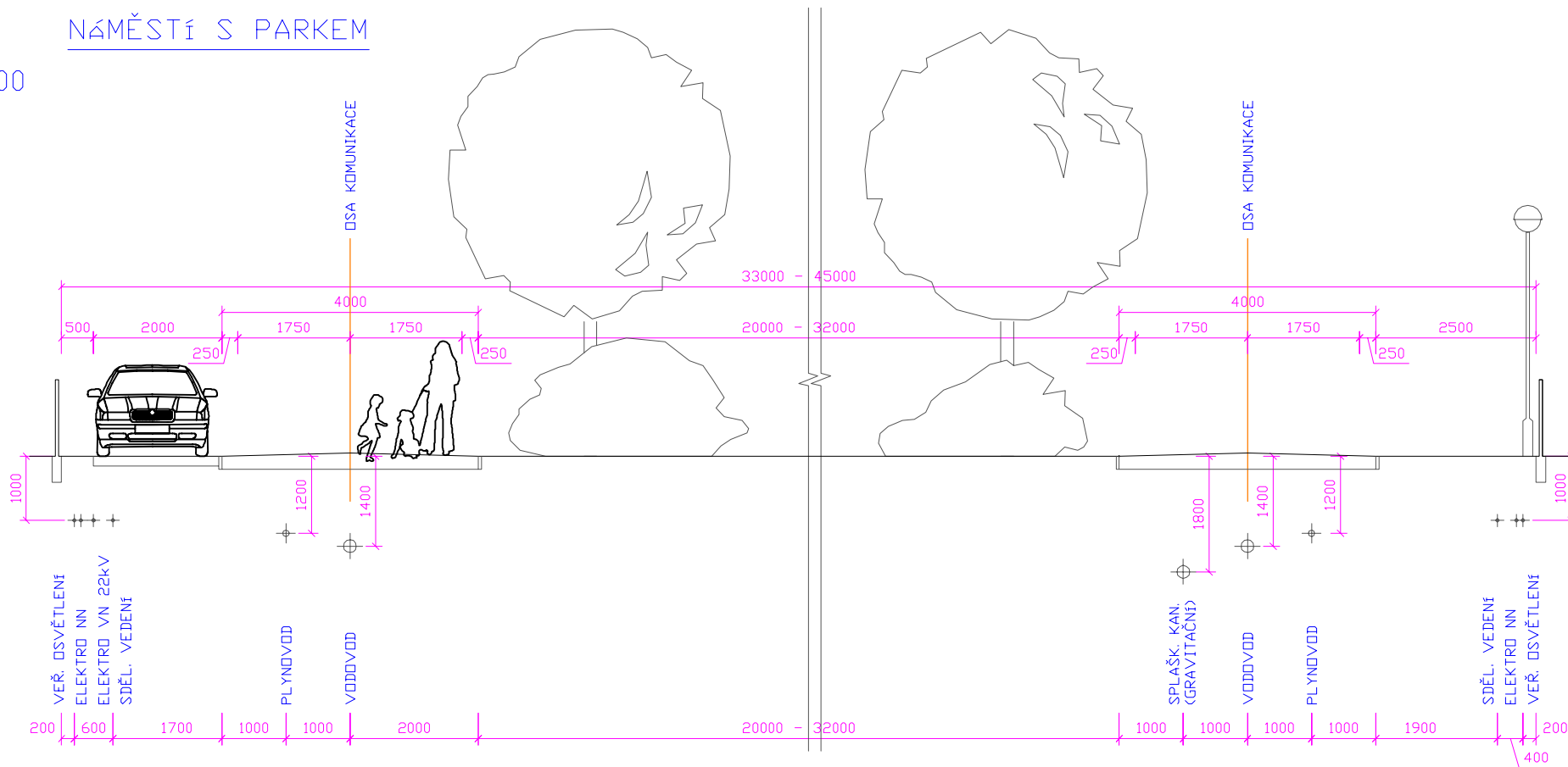


B

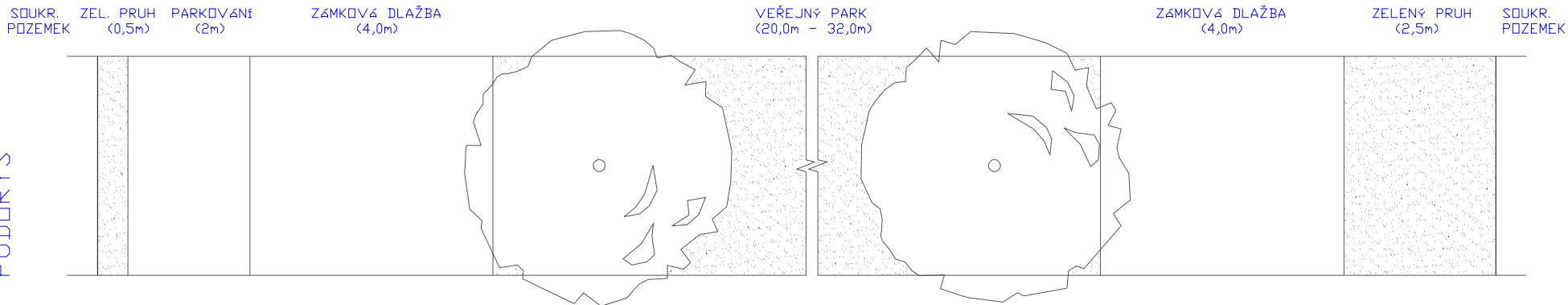
1 : 100

NÁMĚSTÍ S PARKEM

PŘÍČNÝ ŘEZ



PŮDORYS

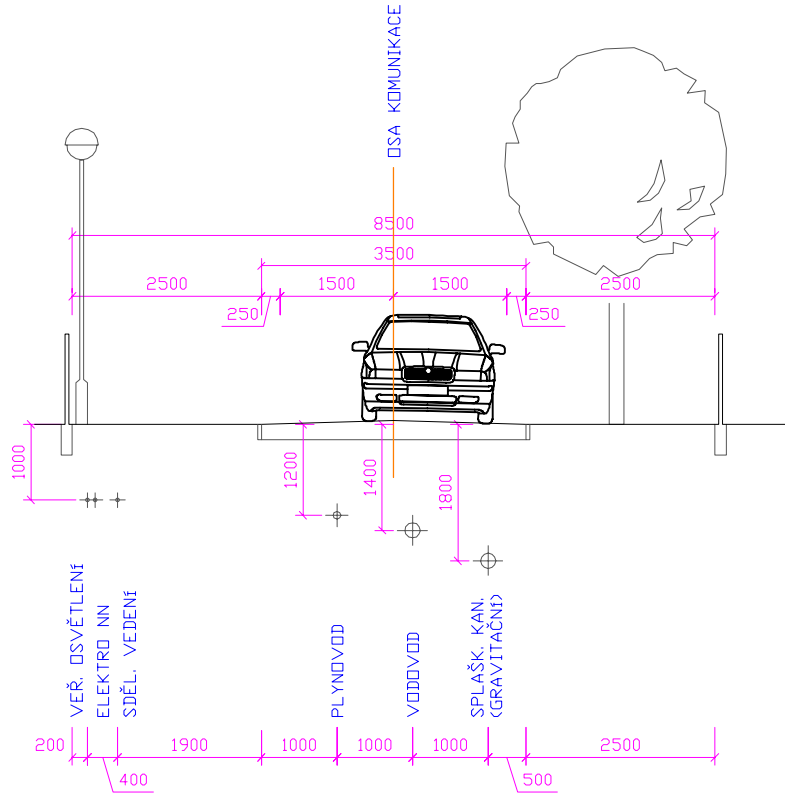


C1

OBYTNÁ UL. (8,5m) - ÚSEK S TRÁVNÍKEM

1 : 100

PŘÍČNÝ ŘEZ



SOUKR. POZEMEK ZEL. PRUH (2,5m) ZÁMKOVÁ DLAŽBA (3,5m) ZELENÝ PRUH (2,5m) SOUKR. POZEMEK

PŮDORYS

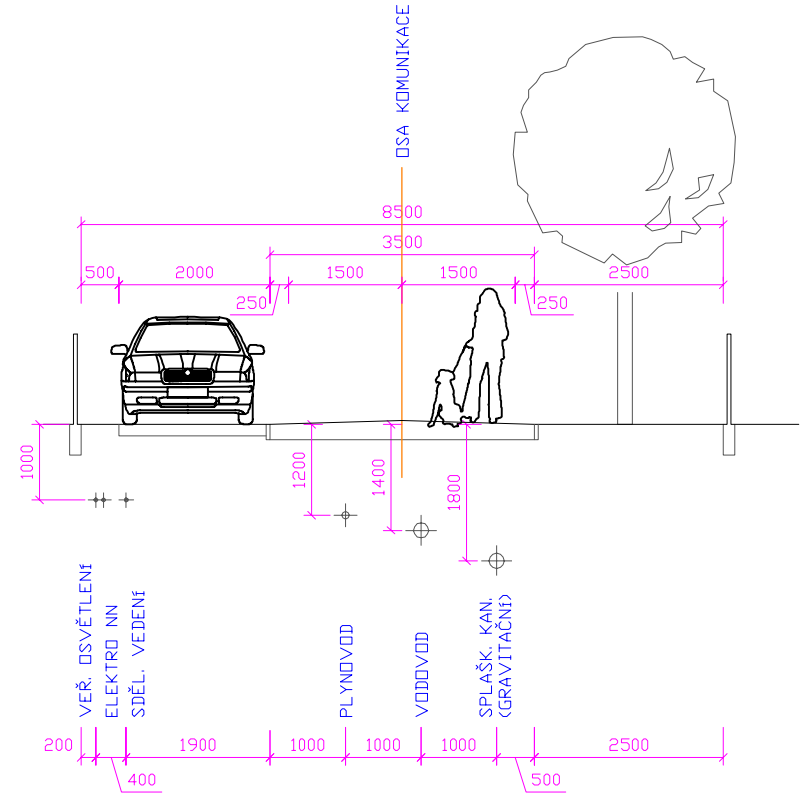


C2

OBYTNÁ UL. (8,5m) - ÚSEK S PARKOVÁNÍM

1 : 100

PŘÍČNÝ ŘEZ



SOUKR. POZEMEK ZEL. PRUH (0,5m) PARKOVÁNÍ (2m) ZÁMKOVÁ DLAŽBA (3,5m) ZELENÝ PRUH (2,5m) SOUKR. POZEMEK

PŮDORYS

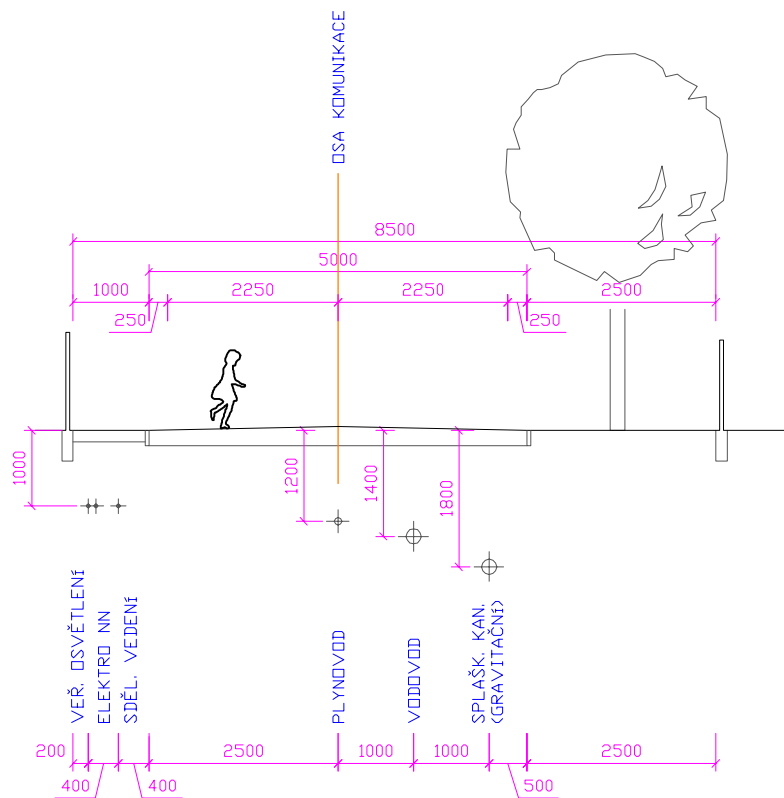




OBYTNÁ UL. (8,5m) - ÚSEK S VÝHYBNOU

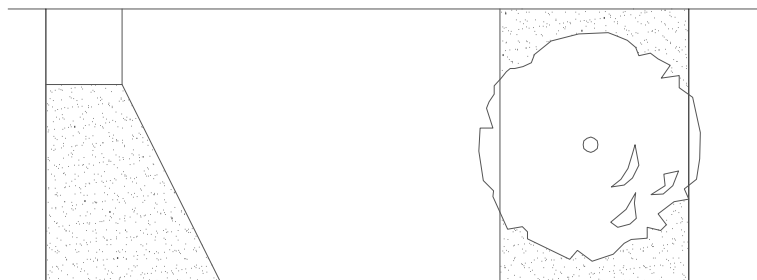
1 : 100

PŘÍČNÝ ŘEZ



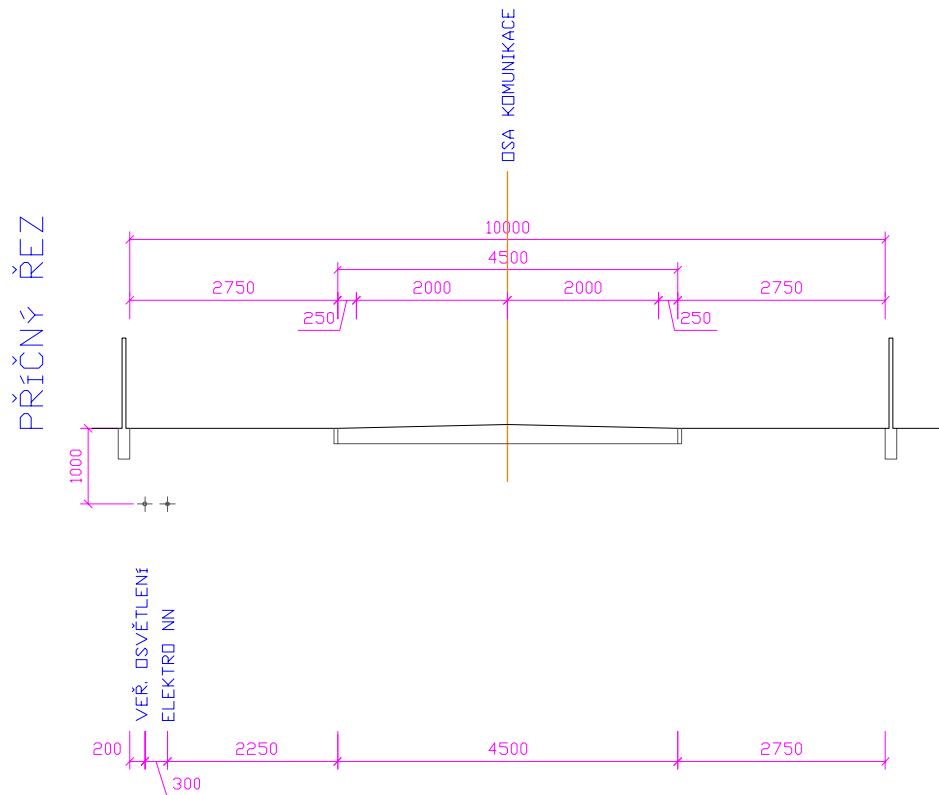
PŮDORYS

SOUKR. POZEMEK VJEZD (1,0m) ZÁMKOVÁ DLAŽBA (5,0m) ZELENÝ PRUH (2,5m) SOUKR. POZEMEK



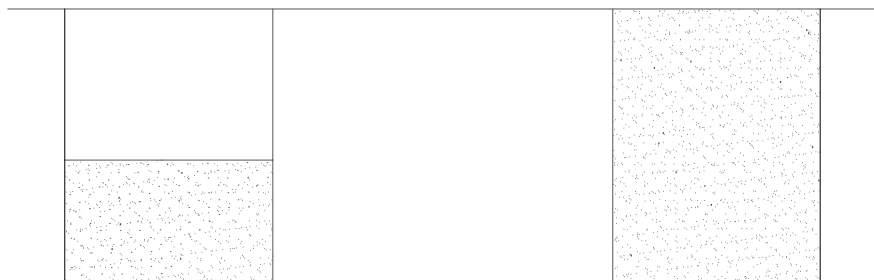
D1 OBYTNÁ UL. (10,0m) - ÚSEK S VJEZDEM

1 : 100



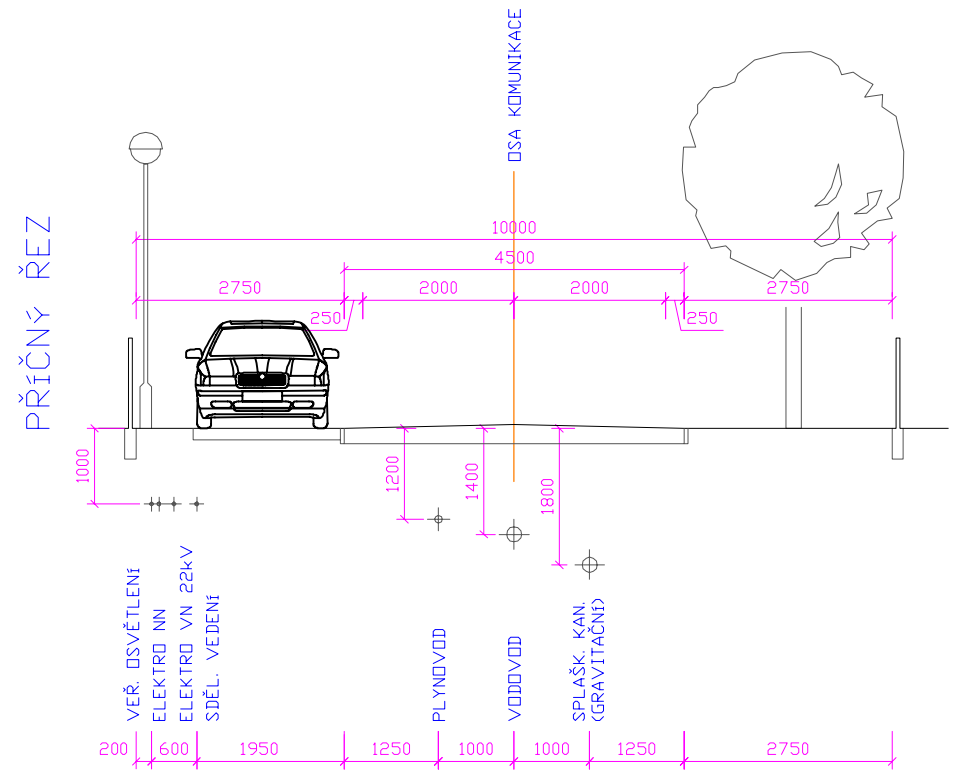
SOUKR. POZEMEK VJEZD ZEL. PRUH (2,75m) ZÁMKOVÁ DLAŽBA (4,5m) ZELENÝ PRUH (2,75m) SOUKR. POZEMEK

PŮDORYS



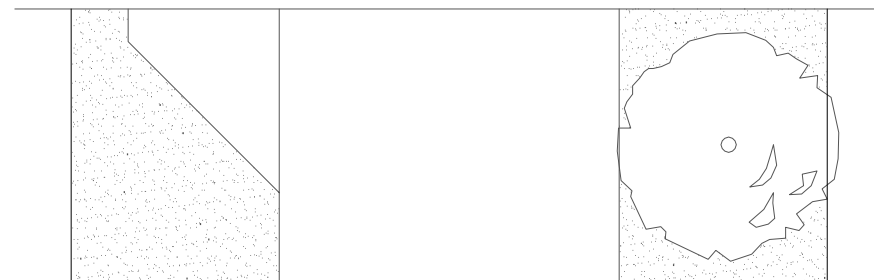
D2 OBYTNÁ UL. (10,0m) - ÚSEK S PARKOVÁNÍM

1 : 100



SOUKR. POZEMEK PARKOVÁNÍ (2,0m) ZEL. PRUH (2,75m) ZÁMKOVÁ DLAŽBA (4,5m) ZELENÝ PRUH (2,75m) SOUKR. POZEMEK

PŮDORYS

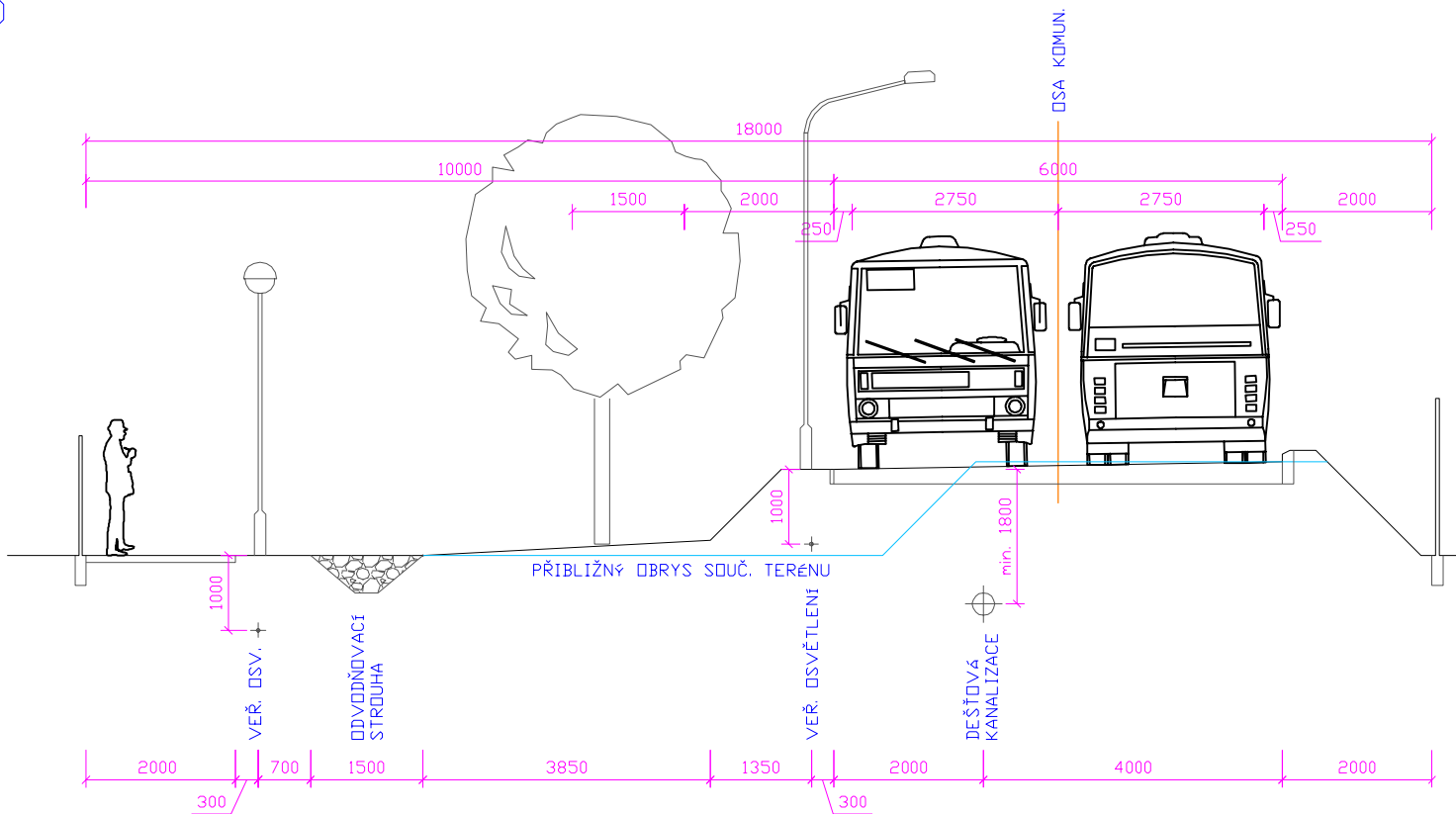


E1

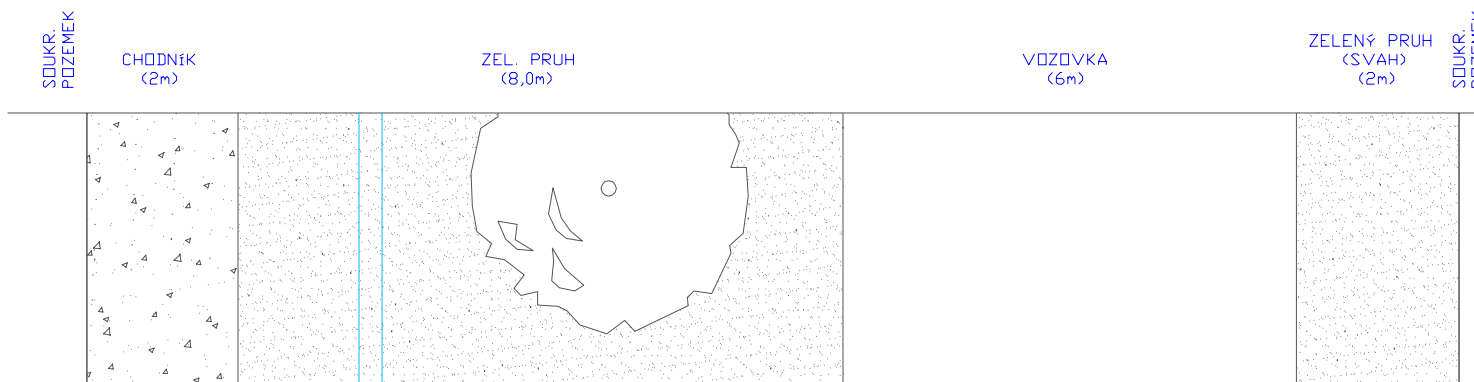
ULICE RANDOVA - STŘED (18,0m)

1 : 100

PŘÍČNÝ ŘEZ



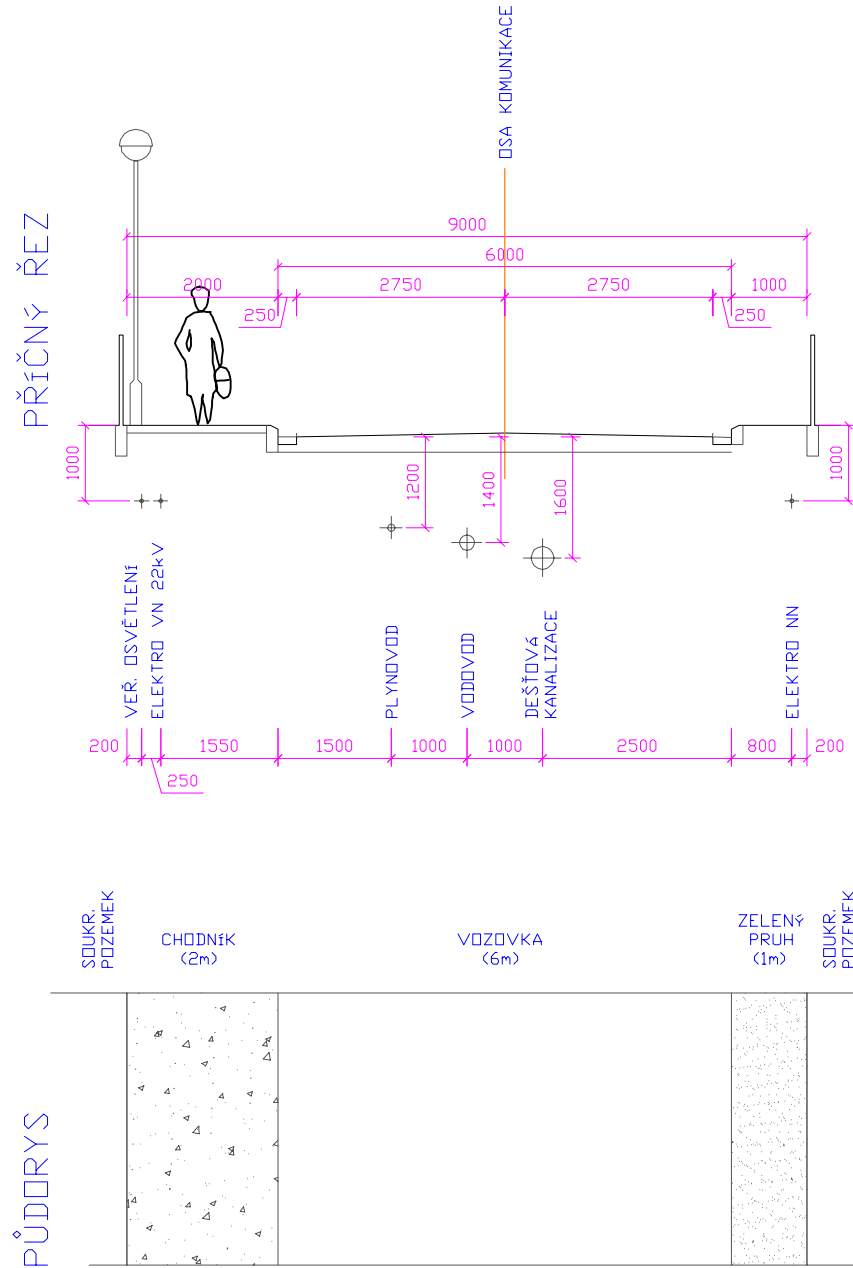
PŮDORYS



E2

ULICE RANDOVA - JIH (9,0m)

1 : 100



13 Podmínky pro napojení staveb na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu

Napojení staveb na veřejnou dopravní infrastrukturu musí být přímo z přilehlých veřejných prostranství (viz. výkresy č. P1, P2, O1); polohu vjezdu na pozemek lze při splnění podmínek daných tímto regulačním plánem (viz výkres P2 Dopravní infrastruktura) zvolit dle dispozičního řešení objektu.

Stavby musí být přípojkami napojeny na navržené inženýrské sítě, umístěné v přilehlých veřejných prostranstvích. Přípojky inženýrských sítí musí být zaústěny dle požadavků správců inženýrských sítí. Nadzemní stavby a zařízení připojení staveb na inženýrské sítě (*např. elektrokapličky, rozvodné skříně, plynové skříně HUP, telefonní skřínky*) lze umístit pouze do oplocení a nesmí zužovat uliční profil.

14 Podmínky pro změny staveb a změny vlivu staveb na využití území,

Podmínky pro změny staveb a změny vlivu staveb na využití území jsou stanoveny obdobně jako pro nové stavby v kapitolách:

- 3 Podmínky pro vymezení a využití pozemků
- 4 Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury
- 5 Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb, které nejsou zahrnuty do staveb veřejné infrastruktury

15 Podmínky pro vymezená ochranná pásma

Regulační plán nevymezuje žádná nová ochranná pásma, nutno je respektovat pásma vyplývající z platné legislativy.

Viz Koordinační výkres.

16 Podmínky pro vymezení a využití pozemků územního systému ekologické stability

V řešeném území se nevyskytují prvky územního systému ekologické stability.

17 Stanovení pořadí změn v území (etapizace)

Před zahájením výstavby na pozemcích pro rodinné domy musí být kolaudována veřejná prostranství, ze kterých je na tyto pozemky přístup.

Splaškovou kanalizaci, která je navržena jako gravitační, lze uvést v do provozu až po zprovoznění intenzifikované ČOV Dobříchovice (požadavek zadání regulačního plánu). Žumpy a domovní čistírny odpadních vod jsou v řešeném území nepřípustné.

18 Vymezení staveb nezpůsobilých pro zkrácené stavební řízení podle § 117 odst. 1 stavebního zákona

Stavby nezpůsobilé pro zkrácené stavební řízení nejsou v rámci RP vymezeny.

19 Údaje o počtu listů regulačního plánu a počtu výkresů grafické části

Tento regulační plán má 23 listů textové části.

Přílohy v textu Regulačního plánu:

Typické příčné řezy veřejných prostranství

Podélný řez ulicí *Spojovací*

Výkresová část obsahuje:

- P1 - Hlavní výkres
- P2 - Dopravní infrastruktura
- P3 - Technická infrastruktura - zásobování pitnou vodou a plynem
- P4 - Technická infrastruktura - kanalizace
- P5 - Technická infrastruktura - zásobování elektrickou energií
- P6 - Technická infrastruktura - veřejné osvětlení
- P7 - Technická infrastruktura - sdělovací vedení
- P8 - Veřejně prospěšné stavby, opatření a asanace

X1

ULICE SPOJOVACÍ - PODÉLNÝ ŘEZ

1 : 1 000
/ 1 : 100

