

REGULAČNÍ PLÁN
SULICE – MANDAVA-SEVER

TEXTOVÁ ČÁST

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

OBJEDNAVATEL:	ZHOTOVITEL:	POŘIZOVATEL:	ZÁSTUPCE POŘIZOVATELE:
B&P Sulice Mandava s.r.o. U Hřiště 301 273 42 Stehelčevy IČ: 17117551	atelier Zlámalová, s.r.o. Přeštická 1087/22 102 00 Praha IČ: 05639000 DIČ: CZ05639000	Obecní úřad Sulice Sulická č. p. 155 251 68 Sulice IČ: 00240818 DIČ: CZ00240818	PRISVICH s.r.o. Nad Orionem 140 252 06 Davle IČ: 27101053 DIČ: CZ27101053
jednatel: Bc. Petr Boruch, Robert Fritz	jednatel: Ing. arch. Jana Zlámalová	starosta: Ing. Petr Čuřík	jednatel: Ing. Ladislav Vich

Hlavní projektant: ing. arch. Jana Zlámalová
 č. autorizace ČKA 03120
 jana@zlamalova.cz
 +420 605 153 443

Technická a dopravní infrastruktura:
 ing. Miloš Fiala, ing. Jaroslav Frána č. autorizace ČKAIT 0004320

Datum 02/2026

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI	
Správní orgán, který regulační plán MANDAVA - SEVER vydal: Zastupitelstvo obce Sulice	
Datum nabytí účinnosti regulačního plánu:	
Oprávněná osoba pořizovatele (jméno a příjmení, funkce): ing. Petr Čuřík, starosta obce Obecní úřad Sulice	
Podpis	Otisk úředního razítka

OBSAH REGULAČNÍHO PLÁNU**TEXTOVÁ ČÁST**

1.	VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ.....	3
2.	PODROBNÉ PODMÍNKY PRO VYMEZENÍ A VYUŽITÍ POZEMKŮ	4
3.	PODROBNÉ PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB.....	10
4.	PODROBNÉ PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY	10
4.1.	VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ	10
4.2.	DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA.....	11
4.2.1.	Silniční a pěší doprava	11
4.2.2.	Doprava v klidu.....	12
4.3.	TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA.....	13
4.3.1.	Zásobování vodou	13
4.3.2.	Splašková kanalizace	14
4.3.3.	Odvodnění.....	16
4.3.4.	Zásobování elektrickou energií	16
4.3.5.	Veřejné osvětlení.....	17
4.3.6.	Telekomunikace	17
4.3.7.	Odpadové hospodářství	17
4.3.8.	Etapizace	17
4.4.	VEŘEJNÁ INFRASTRUKTURA.....	18
5.	PODROBNÉ PODMÍNKY PRO OCHRANU HODNOT, CHARAKTERU ÚZEMÍ A KRAJINNÉHO RÁZU..	18
6.	PODMÍNKY PRO PŘÍZNIVÉ ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ A ZELENOU INFRASTRUKTURU, VČETNĚ VYMEZENÍ A VYUŽITÍ POZEMKŮ ÚZEMNÍHO SYSTÉMU EKOLOGICKÉ STABILITY.....	18
7.	VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB	20
8.	PODMÍNKY PRO POŽÁRNÍ OCHRANU	21
9.	VYMEZENÍ DEFINIC POJMŮ, KTERÉ NEJSOU DEFINOVÁNY VE STAVEBNÍM ZÁKONĚ NEBO V JINÝCH PRÁVNÍCH PŘEDPISECH	21

GRAFICKÁ ČÁST

I.1	HLAVNÍ VÝKRES	(M 1:1000)
I.2	TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA	(M 1:1000)
I.3	DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA	(M 1:1000)
I.4	VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY	(M 1:1000)

TEXTOVÁ ČÁST

1. VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Území řešené regulačním plánem Sulice – Mandava-sever (dále též RP) se nachází v katastrálním území Sulice, v prostoru východního kvadrantu křižovatky Hlavní - Jílovská. Ze severu je území vymezeno komunikací Jílovská, z východu komunikací Na Křížkách. Z jižní strany území řešené území navazuje na stávající zástavbu rodinných domů ulic Vrbová, Akátová a Kaštanová. Ze západní strany je hranice vedena podél areálu restaurace Mandava a přilehlého parku s památníkem a dále podél pozemků technické infrastruktury a komunikace Hlavní.

Hranice řešeného území jsou stanoveny územním plánem Sulice (dále též ÚP) ve znění změny č.3A, kde jsou do řešené území zahrnuty plochy Z.M2 (zastavitelná plocha) a K.3 (plocha změny v krajině).

Rozsah řešeného území je cca 9,04 ha.

Výpis pozemků umístěných v řešeném území (dle katastru nemovitostí)

Parc.č. (k.ú.z. Sulice)	Výměra (m ²)	Druh pozemku	Parc.č. (k.ú.z. Sulice)	Výměra (m ²)	Druh pozemku
783/2	440	ostatní plocha	803/74	2999	trvalý travní porost
803/1	19 476	orná půda	803/75	1 995	orná půda
803/67	19 955	orná půda	803/76	11 294	orná půda
803/68	4916	ostatní plocha	803/84	7 997	orná půda
803/69	693	ostatní plocha	803/85	20 311	orná půda
803/70	1 174	orná půda	1378	58	zastavěná plocha a nádvoří
803/71	1000	ostatní plocha	1379	26	zastavěná plocha a nádvoří

Výpis dotčených pozemků mimo řešené území (dle katastru nemovitostí) - podmiňující investice

Technická infrastruktura - elektro			
Parc. č. (k.ú.z. Sulice)	Způsob využití	Druh pozemku	Vlastník pozemku
803/70)*	orná půda)**	Obec Sulice, B&P Sulice Mandava s.r.o.

Technická infrastruktura - vodovod			
Parc. č. (k.ú.z. Sulice)	Způsob využití	Druh pozemku	Vlastník pozemku
803/69	ostatní komunikace	ostatní plocha	Obec Sulice
803/5	ostatní komunikace	ostatní plocha	Obec Sulice

Technická infrastruktura - splašková kanalizace			
Parc. č. (k.ú.z. Sulice)	Způsob využití	Druh pozemku	Vlastník pozemku
803/5	ostatní komunikace	ostatní plocha	Obec Sulice

)* část pozemku využívána jako komunikace

)** nesoulad – ve skutečnosti je tato část pozemku ost. Pl. – ost. Komunikace

Dopravní infrastruktura - chodník k ul. Hlavní			
Parc. č. (k.úz. Sulice)	Způsob využití	Druh pozemku	Vlastník pozemku
786/7	zeleň	ostatní plocha	Obec Sulice

Dopravní infrastruktura – připojení lokality, Jílovská			
Parc. č. (k.úz. Sulice)	Způsob využití	Druh pozemku	Vlastník pozemku
1186	silnice	ostatní plocha	KSÚS Středočeského kraje

2. PODROBNÉ PODMÍNKY PRO VYMEZENÍ A VYUŽITÍ POZEMKŮ

V území jsou vymezeny pozemky pro:

V řešeném území jsou vymezeny stavební pozemky (dále též stavební) a veřejná prostranství (dále též veř. prost.) v plochách s funkčním využitím dle platného ÚP.

Jsou vymezeny stavební pozemky pro:

a) bydlení, pro zástavbu samostatně stojících rodinných domů (dále solitérních RD) a dvojdomů, ve funkčních plochách BI (bydlení individuální) a SV (smíšené obytné – venkovské). Je vymezeno celkem 82 stavebních pozemků, z toho je 30 pozemků určeno pro zástavbu samostatně stojícími rodinnými domy a 52 pozemků je určeno pro zástavbu dvojdomy (tzn. 26 dvojdomů). Každý dům bude moci obsahovat maximálně jednu bytovou jednotku, návrh tedy počítá se vznikem 82 nových bytových jednotek.

b) občanské vybavení komerční, jeden stavební pozemek ve funkční ploše OK (občanské vybavení komerční, nespádající pod veřejnou infrastrukturu).

c) sportovní využití, stavební pozemek určený především pro hřiště ve funkční ploše OS (občanské vybavení – sport).

Jsou vymezeny pozemky veřejných prostranství pro:

a) komunikace, které jsou vymezeny v rámci jednotlivých funkčních ploch. Komunikace zahrnují zejména vozovky, chodníky, návštěvnická parkování, plochy veřejné zeleně, městský mobiliář.

b) trafostanice, ve funkčních plochách ZU (zeleň všeobecná) a OS (občanské vybavení – sport).

Jsou vymezeny pozemky zeleně ve funkčních plochách ZU a ZU.1 (zeleň všeobecná).

Využití pozemků je dáno podmínkami ÚP, případně upřesňujícími podmínkami RP.

BI	Pozemky vymezené v plochách s funkčním využitím dle ÚP: bydlení individuální				
UPŘESŇUJÍCÍ PODMÍNKY RP pro stavební pozemky: POČET BYTOVÝCH JEDNOTEK: V jednom rodinném domě bude max. 1 bytová jednotka. VÝŠKA RD: Pultová střecha se považuje za šikmou střechu z hlediska regulativu výšky RD PARKOVÁNÍ REZIDENTŮ, dlouhodobé parkování (solitérní RD a dvojdomky): - na 1 bytovou jednotku 2 stání, výhradně na pozemku RD Podrobněji viz kapitola 4.2.2 Doprava v klidu					
	označení pozemku	výměra [m ²] (orientační)	způsob využití	tvar střechy	upřesňující podmínky pro využití
	03	813	stavební	P/Š	solitérní RD
	04	807	stavební	P/Š	solitérní RD
	05	813	stavební	P/Š	solitérní RD
	06	819	stavební	P/Š	solitérní RD
	07/A	404	stavební	P	dvojdům – 1/2
	07/B	402	stavební	P	dvojdům – 1/2
	08/A	402	stavební	P	dvojdům – 1/2
	08/B	451	stavební	P	dvojdům – 1/2
	09/A	403	stavební	P	dvojdům – 1/2
	09/B	404	stavební	P	dvojdům – 1/2
	10/A	408	stavební	P	dvojdům – 1/2
	10/B	463	stavební	P	dvojdům – 1/2
	11/A	414	stavební	P	dvojdům – 1/2
	11/B	433	stavební	P	dvojdům – 1/2
	16	811	stavební	P	solitérní RD
	17	811	stavební	P	solitérní RD
	18	816	stavební	P	solitérní RD
	20	854	stavební	P	solitérní RD
	21	821	stavební	P	solitérní RD
	22	803	stavební	P	solitérní RD
	23	824	stavební	P	solitérní RD
	24	803	stavební	P	solitérní RD
	25	805	stavební	P	solitérní RD
	26	845	stavební	P	solitérní RD
	27	950	stavební	P	solitérní RD
	29	827	stavební	P	solitérní RD
	30	825	stavební	P	solitérní RD

	31	822	stavební	P	soliterní RD
	32	812	stavební	P	soliterní RD
	33	825	stavební	P	soliterní RD
	34	827	stavební	P	soliterní RD
	35/A	427	stavební	P	dvojdům – 1/2
	35/B	427	stavební	P	dvojdům – 1/2
	36/A	417	stavební	P	dvojdům – 1/2
	36/B	403	stavební	P	dvojdům – 1/2
	37/A	403	stavební	P	dvojdům – 1/2
	37/B	402	stavební	P	dvojdům – 1/2
	38/A	410	stavební	P	dvojdům – 1/2
	38/B	408	stavební	P	dvojdům – 1/2
	39/A	410	stavební	P	dvojdům – 1/2
	39/B	410	stavební	P	dvojdům – 1/2
	40/A	421	stavební	P	dvojdům – 1/2
	40/B	408	stavební	P	dvojdům – 1/2
	41/A	402	stavební	P	dvojdům – 1/2
	41/B	425	stavební	P	dvojdům – 1/2
	42/A	415	stavební	P	dvojdům – 1/2
	42/B	408	stavební	P	dvojdům – 1/2
	43/A	453	stavební	P	dvojdům – 1/2
	43/B	411	stavební	P	dvojdům – 1/2
	44/A	453	stavební	P	dvojdům – 1/2
	44/B	404	stavební	P	dvojdům – 1/2
	45/A	451	stavební	P	dvojdům – 1/2
	45/B	404	stavební	P	dvojdům – 1/2
	46/A	453	stavební	P	dvojdům – 1/2
	46/B	404	stavební	P	dvojdům – 1/2
	47/A	438	stavební	P	dvojdům – 1/2
	47/B	404	stavební	P	dvojdům – 1/2
	48/A	549	stavební	P	dvojdům – 1/2
	48/B	473	stavební	P	dvojdům – 1/2
	49/A	487	stavební	P	dvojdům – 1/2
	49/B	485	stavební	P	dvojdům – 1/2

	50/A	492	stavební	P	dvojdům – 1/2
	50/B	466	stavební	P	dvojdům – 1/2
	51/A	505	stavební	P	dvojdům – 1/2
	51/B	467	stavební	P	dvojdům – 1/2
	52/A	464	stavební	P	dvojdům – 1/2
	52/B	508	stavební	P	dvojdům – 1/2
	53/A	427	stavební	P	dvojdům – 1/2
	53/B	500	stavební	P	dvojdům – 1/2
	54/A	448	stavební	P	dvojdům – 1/2
	54/B	461	stavební	P	dvojdům – 1/2
	55/A	509	stavební	P	dvojdům – 1/2
	55/B	439	stavební	P	dvojdům – 1/2
	K1	12 022	veř. prost.		veřejné prostranství, dopr. a tech. infrastruktura, zeleň
	K6	114	veř. prost.		veřejné prostranství, dopravní infrastruktura
	Z2/1	1 016	veř. prost.		- pás zeleně šířky 4 m podél komunikace na parc.č. 1188/1 se stromovým i keřovým patrem - oplocení pozemku je nepřipustné.

OK	Pozemky vymezené v plochách s funkčním využitím dle ÚP:				
	občanské vybavení komerční				
UPŘESŇUJÍCÍ PODMÍNKY RP pro stavební pozemky:					
Krátkodobá i dlouhodobá parkovací stání budou zajištěna výhradně na vlastním pozemku.					
Podrobněji viz kapitola 4.2.2 Doprava v klidu					
	označení pozemku	výměra [m²] (orientační)	předpokládané využití	tvar střechy	upřesňující podmínky pro využití
	57	3660	stavební	P	obchod a služby - podmínky zachování stávajícího stavu dle platného ÚP

OS	Pozemky vymezené v plochách s funkčním využitím dle ÚP: občanské vybavení - sport				
UPŘESŇUJÍCÍ PODMÍNKY RP pro stavební pozemky: PARKOVÁNÍ: Parkovací stání na parkovištích před jednotlivými objekty nebo na vyhrazených stáních v profilu komunikací. Podrobněji viz kapitola 4.2.2 Doprava v klidu					
	označení pozemku	výměra [m ²] (orientační)	předpokládané využití	tvar střechy	upřesňující podmínky pro využití
	58	440	stavební	P	pobytová louka - podmínky zachování stávajícího stavu dle platného ÚP
	59	1544	stavební	P	hřiště, sportovní zařízení
	K3	445	veř. prost.		
	K7	419	veř. prost.		- od komunikace na parc.č. 1188/1 bude lokalita pohledově odcloněna pásem zeleně šířky 4 m se stromovým i keřovým patrem
	Z2/2	259	veř. prost.		- pás zeleně šířky 4 m podél komunikace na parc.č. 1188/1 se stromovým i keřovým patrem - oplocení pozemku je nepřípustné.
	TS 02	200	technická infrastruktura		- trafostanice - oplocení pozemku je nepřípustné

SV	Pozemky vymezené v plochách s funkčním využitím dle ÚP: smíšené obytné – venkovské				
UPŘESŇUJÍCÍ PODMÍNKY RP pro stavební pozemky: POČET BYTOVÝCH JEDNOTEK: V jednom rodinném domě bude max. 1 bytová jednotka. VÝŠKA RD: Pultová střecha se považuje za šikmou střechu PARKOVÁNÍ REZIDENTŮ, dlouhodobé parkování (solitérní RD a dvojdomky): - na 1 bytovou jednotku 2 stání, výhradně na pozemku RD Podrobněji viz kapitola 4.2.2 Doprava v klidu					
	označení pozemku	výměra [m²] (orientační)	předpokládané využití	tvar střechy	upřesňující podmínky pro využití
	01	1 006	stavební	Š	solitérní RD
	02	1 001	stavební	Š	solitérní RD
	12	1 031	stavební	Š	solitérní RD
	13	1 002	stavební	Š	solitérní RD
	14	1 004	stavební	Š	solitérní RD
	15	1 012	stavební	Š	solitérní RD
	19	1 054	stavební	Š	solitérní RD

	28	1 010	stavební	Š	soliterní RD
	56	6 028	stavební	Š	soliterní RD
	K2	1 665	veř. prost.		
	Z2/3	277	veř. prost.		- pás zeleně šířky 4 m podél komunikace na parc. č. 1188/1 se stromovým i keřovým patrem - oplocení pozemku je nepřipustné

ZU	Pozemky vymezené v plochách s funkčním využitím dle ÚP: zeleň všeobecná			
UPŘESŇUJÍCÍ PODMÍNKY RP: Oplocení pozemků je nepřipustné.				
	označení pozemku	výměra [m²] (orientační)	předpokládané využití	upřesňující podmínky pro využití
	Z3	2587	zeleň	
	Z4/1	1000	zeleň	- podmínky zachování stávajícího stavu dle platného ÚP
	Z4/2	1339	zeleň	- podmínky zachování stávajícího stavu dle platného ÚP
	Z4/3	1379	zeleň	- podmínky zachování stávajícího stavu dle platného ÚP
	Z4/4	2547	zeleň	
	Z5	884	zeleň	
	K4	215	zeleň, dopravní infrastruktura	- včetně komunikace pro zajištění připojení lokality na stávající dopravní infrastrukturu
	TS 01	80	technická infrastruktura	- trafostanice

ZU.1	Pozemky vymezené v plochách s funkčním využitím dle ÚP: zeleň všeobecná				
UPŘESŇUJÍCÍ PODMÍNKY RP: Oplocení pozemků je nepřipustné.					
	označení pozemku	výměra [m²] (orientační)	předpokládané využití		upřesňující podmínky pro využití
	Z1/1	926	zeleň		
	Z1/2	1106	zeleň		
	Z1/3	1653	zeleň, dopravní infrastruktura		- včetně komunikace pro zajištění připojení pozemku RD na stávající dopravní infrastrukturu

	K5	206	zeleň, dopravní infrastruktura		- včetně komunikace pro zajištění připojení lokality na stávající dopravní infrastrukturu
--	-----------	-----	--------------------------------	--	---

3. PODROBNÉ PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB

REGULAČNÍ STAVEBNÍ ČÁRY, ODSTUPY OD HRANIC

Stavby budou umísťované v souladu podmínkami graficky vyjádřenými v hlavním výkrese. Stavba bude umístěna v souladu se stavební čarou. V případě rohových pozemků alespoň s jednou z jejích stran. Připouští se zástavba před stavební čarou za níže definovaných podmínek.

Uliční čára vymezuje hranici mezi pozemky a veřejným prostranstvím nebo jiným veřejným prostorem (např. park, krajina, veřejná zeleň). Uliční čára je nepřekročitelná pro zástavbu pozemku a to nadzemní i podzemní.

Stavební čára určuje rozhraní mezi stavbou a nezastavěnou částí pozemku, která určuje polohu hrany stavby ve výši rostlého nebo upraveného terénu. Stavba bude umístěna v souladu se stavební čarou, u rohových pozemků alespoň s jednou ze stran.

Pro dvojdomy platí, že není-li v grafické části zakreslena stavební čára, umísťují se na uliční čáru.

Zástavba před Stavební čarou - stavební čáru mohou směrem k uliční čáře překročit doprovodné stavby (viz definice v ÚP) a vstupní části stavby (včetně garáží a přístřešků) o výšce max. jednoho podlaží za podmínky, že nepřesáhnou 50 m² zastavěné plochy.

Odstup stavební čáry od uliční čáry je vyjádřen číselně v grafické části.

Stavební hranice vymezuje nepřekročitelnou hranici pro zástavbu. Odstup stavební hranice od uliční čáry je vyjádřen číselně v grafické části.

Odstupy od hranic se sousedními pozemky, vyjma společné hranice mezi dvěma částmi dvojdomu, se řídí ustanoveními vyhlášky 146/2024 Sb., §11.

VÝŠKA STAVEB A CHARAKTER STŘECH

Výšku staveb bude v souladu s regulativy ÚP. Tvar střechy je určen pro jednotlivý pozemek v tabulce. Definice viz kapitola 9.

4. PODROBNÉ PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

4.1. VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ

V lokalitě se vymezují veřejná prostranství zahrnující vozovky, chodníky, zeleň plošnou a vzrostlou, návštěvnická parkovací stání, vjezdy na pozemky, veřejné osvětlení, trasy inženýrských sítí, stání pro kontejnery, městský mobiliář.

Charakter veřejného prostranství

Od hlavního vjezdu do těžiště lokality je vedena zklidněná komunikace s chodníkem. Ostatní uliční profily jsou navrženy formou sdíleného prostoru – obytné ulice.

Min. šířky veřejných prostranství a uspořádání uličního prostoru viz grafickou část.

Šířka veřejného prostranství

- V délce páteřní komunikace a současně po pozemek komerčního vybavení min. šířka 12 m, ostatní min. šířka 8 m

Plochy zeleně v ulicích

Páteční osy území jsou doplněné stromořadím. Zeleň v uličním prostoru bude kombinací bylinných porostů, půdokryvných rostlin, trávníků, s případným doplněním keřovými výsadbami.

Polohy vjezdu v pásu zeleně budou upřesněny dle umístění konkrétní stavby na pozemku.

Požadavky na výsadbu vzrostlé zeleně viz kapitola 6.

V rámci celkové plochy bydlení (BI, SV) je vyčleněno min. 5 % ploch veřejného prostranství, plochy pozemních komunikací se nezapočítávají.

4.2. DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA**4.2.1. Silniční a pěší doprava****Dopravní napojení území**

- Dopravní napojení území bude zajištěno jednou navrhovanou křižovatkou ke stávající komunikaci vedoucí v ul. Jílovská, k silnici III/00326

- Hranice obce bude posunuta před křižovátku Jílovská – Na Křížku tak, aby připojení lokality i pozemku č. 56 byla připojením na průtah silnice III. třídy obcí

- vjezd do lokality bude dostatečně odlišen tak, aby byla patrná změna dopravního režimu, např. vložení dlouhého příčného prahu provedeného v kontrastním materiálu či dlažbě. Zpomalovací práh bude odsazen přibližně 35 m od hrany vozovky silnice III. třídy.

Napojení území pro pěší bude řešeno v pěti místech, viz grafická část.

Navržené větve komunikací				
Označení větve	Délka [m ²] (orientační)	Dopravní režim	Návrhová rychlost [km/h]	Poznámka
Větev 1	48,75	zóna tempo 30, kategorie C	30	Páteční komunikace
Větev 2	206,85	zóna tempo 30, kategorie C	30	Páteční komunikace
Větev 3	439,60	obytná zóna, kategorie D1	20	
Větev 4	249,60	obytná zóna, kategorie D1	20	
Větev 5	278,10	obytná zóna, kategorie D1	20	
Větev 6	108,90	obytná zóna, kategorie D1	20	
Větev 7	65,50	pěší zóna, průjezd vozidel IZS, průjezd při mimořádných událostech, kategorie D1	20	
Větev 8	81,75	obytná zóna, kategorie D1	20	

Profil komunikace

- tvar komunikace, poloměry zatáčení, šířkové uspořádání, umožní vjezd vozidel o zatížení 10 t na nápravu. Umožní průjezd vozidel hasičů, IZS a technických služeb. Viz grafická část.

- příčný sklon vozovek se předpokládá 2,0 – 2,5 %. Podélný sklon vozovek i chodníků max. 8,3 %.

- šířka vozovky: 5,50 - 6,00 m dva jízdní pruhy
3,50 m jeden jízdní pruh

Opatření pro zklidnění dopravy:

- dlouhé příčné prahy zakomponované do navržené nivelety komunikace
- systémy „šikan“: úprava tvaru vozovky (střídavé zužování z obou stran) + umístění vegetační dlažby

Viz grafická část. Pripouští se úprava tvaru komunikace či přesun parkovacího místa v další fázi dokumentace z důvodu např. potřebného posunu vjezdu na pozemek, za předpokladu zachování zklidněného provozu odpovídající dané komunikaci.

Povrchy

- povrchy vozovek: asfalt (variantně zámková betonová dlažba) v kombinaci s propustnou vozovkou z vegetační dlažby. Povrch bude opřen do obrubníku
- povrchy parkovacích stání z vegetační dlažby, vyjma stání ZTP
- povrchy sjezdů na komunikaci: zámková dlažba nebo vegetační dlažba

Odvodnění komunikací

- odvodnění bude provedeno příčným sklonem do ploch z vegetační dlažby a zelených pásů podél komunikace
- zelené pásy budou doplněny vsakovacím průlehem a retenčně-vsakovacím žebrem, viz grafická část. Retenční materiál bude použit s ohledem na plánovanou zeleň. Místa bez navržených vsakovacích žeberek budou řešena jako vsakovací průlehy.

Vjezdy na pozemky

- strana vjezdu na pozemek viz grafická část
- poloha vjezdu v grafické části je nezávazná, bude upřesněna dle umístění konkrétní stavby na pozemku
- rozhledové poměry budou posouzeny samostatně dle konkrétního umístění vjezdu
- objekt komerčního vybavení bude mít vjezd situovaný v severovýchodním rohu pozemku, v místě veřejného prostranství š. 12 m
- vjezd na pozemek č. 56 na parc.č. 803/84 bude zřízen z ul. Jílovská

Veřejné osvětlení

Uliční prostor bude osvětlen navrhovaným osvětlením, viz grafická část.

4.2.2. Doprava v klidu**1. Obytná oblast (plochy SV,BI)**

Parkování rezidentů (dlouhodobá parkovací stání) budou zajištěna na **vlastních pozemcích**. Na pozemcích rodinných domů budou zajištěna **2 stání na 1 bytovou jednotku**, na každou další bytovou jednotku 1 stání. Přesná poloha, včetně umístění vjezdu na pozemek, budou předmětem dokumentace jednotlivých staveb.

Parkování vozidel návštěvníků (krátkodobá parkovací stání) bude na veřejném prostranství. V ulicích zóny 30 bude parkování umožněno na vozovce navrhované komunikace v souladu se zákonem č. 361/2000 Sb. o provozu na pozemních komunikacích a o změnách některých zákonů, týkající se zastavení a stání. Parkování v obytné zóně bude možné pouze na vyhrazených parkovacích stáních.

V obytných zónách je uvažováno se zřízením devíti vyhrazených návštěvnických parkovacích stání. Jejich konkrétní poloha, případně počet, může být upřesněna v navazujících řízeních v souladu s vyhláškou 146/2024, Příloha č.1.

2. Občanská vybavenost veřejného sektoru, sport a rekreace (plocha OS)

Na veřejném prostranství budou zajištěna tři krátkodobá (návštěvnická) parkovací stání, z toho jedno stání bude vyhrazeno pro vozidla označená parkovacím průkazem označujícím vozidlo přepravující osobu těžce zdravotně postiženou.

3. Plochy pro podnikatelskou činnost (plocha OK)

Krátkodobá i dlouhodobá parkovací stání budou zajištěna výhradně na vlastním pozemku.

4.3. TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

Trasy sítí technické infrastruktury jsou navrženy převážně v rámci vymezených veřejných prostranství, viz grafická část.

V lokalitě je navržena nová výstavba 30 samostatně stojících rodinných domů o jedné bytové jednotce a 26 dvojdomů, z nichž každý bude mít jednu bytovou jednotku. Celkem je tedy navrženo 82 nových bytových jednotek.

Na pozemku sportovní občanské vybavenosti je uvažováno s výstavbou veřejně přístupného venkovního sportoviště.

Vyjma výše uvedené nové výstavby se v lokalitě nachází dva stávající stavební pozemky, pro které není navrženo nové připojení na novou technickou infrastrukturu:

1. Pozemek označený 58 v ploše občanského vybavení – sportovní zařízení, na kterém je umístěn seník s původním využitím výběhu pro koně. S budoucí výstavbou na pozemku se neuvažuje, stávající využití nepotřebuje připojení na technickou infrastrukturu.

2. Pozemek označený 57 na parcele 803/68, který je v současnosti připojen na technickou infrastrukturu a na kterém je umístěna stávající provozovna s deponií a prodejem sypaných stavebních hmot

Při tabulkovém počtu 4 obyvatelé na jeden samostatný rodinný dům bude v řešeném území žít celkem 328 obyvatel. Nová zástavba je inženýrsky napojena na stávající síť nacházející se v navazující stávající zástavbě (kanalizační stoku, vodovodního řady, el. vedení NN). Na jednotlivé pozemky budou dovedeny přípojky distribuce elektro ukončené v pilířích (RE), přípojky optického kabelu a přípojky vodovodu a kanalizace ukončené šachtami umístěnými na připojovaných pozemcích.

4.3.1. Zásobování vodou

- První přípojný bod bude na vodovodní řad PE110 nacházející se v blízkosti vodojemu. Druhý přípojný bod bude na stávající vodovodní řad PE90 vedoucí v ul. Vrbová
- vodovodní řady budou vzájemně propojeny a v maximální možné míře zokruhovány
- vodovodní řady budou provedeny z materiálu dle požadavku budoucího správce a provozovatele sítě (předpokládá se polyetylénu PE SDR 11 PN 10)
- na řadech budou osazeny hydranty pro zajištění potřebného počtu vnějších požárních odběrných míst. V nejvyšších a nejnižších místech budou hydranty zároveň sloužit jako vzdušníky nebo kalníky.

- před každou parcelu musí být přiveden veřejný vodovodní řad. Trasy řadů viz grafická část, úpravy jsou možné.

Navržené vodovodní řady

Název	materiál	Dimenze (orientační)	Délka (orientační)
Řad V1	PE100, SDR11	110x10	465,30 m
Řad V2	PE100, SDR11	90x8,2	232,00 m
Řad V3	PE100, SDR11	90x8,2	393,00 m
Řad V4	PE100, SDR11	110x10	283,00 m
Řad V5	PE100, SDR11	90x8,2	110,60 m
Řad V6	PE100, SDR11	90x8,2	81,70 m

- v rámci výstavby komunikací budou realizovány vodovodní přípojky, které budou napojeny na řad pomocí navrtávky a ukončené na pozemku RD. Materiál dle požadavku budoucího správce a provozovatele sítě (předpokládá se 40x3,7, PEHD, SDR 11).

- připojení pozemků občanského vybavení bude provedeno v budoucnosti, podle konkrétního návrhu stavby

Požárně bezpečnostní řešení

- budou osazena vnější odběrná místa (hydranty) na potrubí DN 80 s odběrem 4 l/s při rychlosti 0,8 m/s. Maximální vzdálenost hydrantu od objektu a mezi sebou je 200 m.

4.3.2. Splašková kanalizace

Část území je odkanalizována gravitační splaškovou kanalizací zbylá část lokality bude odkanalizována systémem tlakové kanalizace, s čerpáním pomocí domovních čerpacích stanic (DČS).

- splaškové vody budou z řešené lokality odvedeny páteřním řadem gravitační kanalizace, jež bude napojen do stávajícího řadu PE250 vedoucího v ul. Vrbová. Výtlačné řady splaškové kanalizace budou napojeny na navrhovaný řad gravitační kanalizace.

- gravitační řady splaškové kanalizace budou provedeny z plnostěnného potrubí PP SN 12 (nebo vyšší kruhové tuhosti). Na řadech budou umístěny betonové revizní a spojné šachty DN 1000. Revizní šachty budou z prefabrikátů (skruže vnitřního profilu DN 1000 včetně přechodových skruží, desky, vyrovnávacích prstenců a šachtového dna) a musí být vodotěsné. Ve skružích musí být zabudována stupadla žebříková litinová, první stupadlo pod vstupním otvorem musí být kapsové. Je možné použít šachty v základní sestavě event. nízké sestavě.

- tlaková splašková kanalizace je navržena z potrubí PE100, SDR11 (po dohodě s budoucím správcem a provozovatelem). Slepé úseky potrubí budou vždy ukončeny koncovou proplachovací šachtou dostatečné dimenze. Před napojením tlakové kanalizace do kanalizace gravitační bude umístěna ukliďňovací šachta DN1000, dno a stěny ukliďňovacích šachet budou obloženy čedičovým kamenem. V místech odbočení výtlačného řadu bude osazena šachta odbočovací dostatečné dimenze. V místech výškového lomu z klesajícího na stoupající bude osazena odkalovací šachta, v místě výškového lomu ze stoupajícího na klesající bude osazena šachta odvzdušňovací.

- u všech použitých šachet budou použity poklopy z tvárné litiny s víkem uloženým na kloubu, s tlumícím elastomerovým kroužkem s ventilačními otvory tř. D 400, který odpovídá svým provedením ČSN EN 124 (vyosený vpravo od osy kanalizace ve směru průtoku) vyráběný dle ČSN – EN 124, světlosti DN 625 kruhový, odvětraný. Případně je možné použít uzamykatelný poklop. Poklopy se osazují kloubem proti směru jízdního pruhu. Stupadla a žebříky pro vstup do šachet je možné použít ocelová + povlak PE HD.

- před každou parcelu musí být přiveden veřejný řad splaškové kanalizace. Trasy řadů viz grafická část, úpravy jsou možné.

Navržené kanalizační řady

Název	materiál	Dimenze (orientační)	Délka (orientační)	Pozn.
Řad K1	PP-SN12	DN300	261,50 m	gravitační
Řad K2	PP-SN12	DN300	200,00 m	gravitační
Řad T1	PE100, SDR11	90x8,2	111,00 m	výtlačný
	PE100, SDR11	75x6,8	59,20 m	
	PE100, SDR11	63x5,8	86,00 m	
Řad T2	PE100, SDR11	75x6,8	209,00 m	výtlačný
	PE100, SDR11	63x5,8	232,50 m	
Řad T3	PE100, SDR11	63x5,8	49,30 m	výtlačný
Odbočka k pozemku č.56	PE100, SDR11	63x5,8	60,30 m	výtlačný

Přípojky splaškové kanalizace obecně

- v rámci výstavby komunikací budou realizovány přípojky splaškové kanalizace, které budou ukončené na pozemku RD a na pozemku č. 59 (hřiště).

- připojení pozemku č. 57 (občanského vybavení komerční) bude provedeno v budoucnosti, podle konkrétního návrhu stavby

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

Gravitační kanalizační přípojky

- podél navrhovaného řadu splaškové kanalizace DN 300 je možné pozemky napojit gravitačními kanalizačními přípojkami. Připojení bude provedeno pomocí kanalizačních odboček 300/200. Gravitační kanalizační přípojky jsou navrženy z PP DN 200, SN 12 (po dohodě s budoucím správcem a provozovatelem).

- Gravitační kanalizační přípojky budou ukončeny domovní revizní šachtou o min. \varnothing DN 400. Šachta bude umístěna na pozemku odběratele, optimálně ve vzdálenosti cca 1,0 m za hranicí veřejného prostranství. Šachta bude v těsném provedení; v případě nepropustného podloží nebo zvýšené hladiny podzemní vody v místě provedení bude odolná proti vzlaku podzemní vody. Poklop šachty bude mít odpovídající únosnost.

Tlakové přípojky splaškové kanalizace

- přípojky tlakové kanalizace budou realizovány tam, kde není možné připojit pozemek gravitačně
- Přípojky jsou navrženy z potrubí DN 40 PE 100, SDR 11, 50x4,6 (po dohodě s budoucím správcem a provozovatelem). Na každém pozemku bude umístěna domovní čerpací stanice s čerpadlem schváleným provozovatelem. Připojení na řad bude pomocí elektrotvarovky (T kus). Za napojením na uliční řad bude uzavírací kanalizační šoupě (zakusovací) se zemní soupravou a teleskopickým poklopem.
- Gravitační připojení do DČS se předpokládá PP DN 150, SN ≥ 12 (hladké, plnostěnné) ve sklonu 2 % k DČS. Ovládací skříňka typu RSK bude umístěna v rodinném domu. RD budou realizovány současně s nebo po vybudování přípojek.

4.3.3. Odvodnění**Odvodnění objektů umístěných na vzniklých parcelách**

Dešťové vody ze střech RD a zpevněných ploch na parcelách budou zasakovány zásadně na pozemcích rodinných domů. Doporučuje se upřednostnit využití dešťové vody pro provoz RD (např. zálivka zahrady).

Odvodnění veřejných prostranství

- vozovka bude částečně provedena z vegetační dlažby, v uličním prostoru budou průběžně podél navrhovaných komunikací umístěna odvodňovací (retenčně-vsakovací) žebra. Viz grafická část

Systém vsakování je navržen pomocí podélných vsakovacích pásů a vsakovací plochy. Vsakovací pásy (plochy) budou vyplněny kamenivem 16/32, či jiným retenčním materiálem nebo výrobkem, a drenáží DN 200. Ve výsadbovém pásu bude použitý retenční materiál vhodný pro kořenění stromů. Pod vjezdy bude provedeno propojení drenáží plným potrubím. Tento systém (průlehové a rýhové vsakování) je kombinován s povrchovou retencí (mělký zatravněný příkop). Jako plocha pro vsakování bude využito veřejné prostranství.

- pro posouzení a návrh je nutné vypracovat hydrogeologický posudek. Při návrhu odvodnění je nutné postupovat dle ČSN 75 9010 a TNV 75 9011.
- fyzikální předčištění dešťových vod bude zajištěno zejména filtrací dešťových vod vsakování přes vegetační vrstvu a pomocí písčito-humózní vrstvy a usazením jemných nerozpuštěných částic v kalových dnech drenážních šachet.

4.3.4. Zásobování elektrickou energií

- v uličním prostranství budou realizovány nové distribučními rozvody napojené ze dvou nových trafostanic
- připojení navrhovaných trafostanic je uvažováno z podzemního vedení VN procházející parcelou č. 803/70 na západní straně ulice u ulice Hlavní.
- bude provedeno propojení do stávajícího sítě NN v ul. Vrbová (jihozápadní část lokality s jižní lokalitou). Jedná se o trasu NN z jižní části u poz.č. 52/B do stávající kabelové skříně umístěné na rozhraní č. parc. 803/7 a 803/59.
- bude provedeno propojení nového kNN, které bude naspojováno na stáv. kNN vedoucí u pozemku Z5, dále bude vedeno souběhu s novou trasou VN a ukončeno ve skříni pro poz.č. 17+18.

- nová distribuční vedení budou umístěna převážně v zeleném pásu podél komunikace. Trasy budou zohledňovat ochranná pásma navržených vzrostlých stromů a normové požadavky na uspořádání sítí
- na každém pozemku RD a na pozemku č. 59 (sport) bude realizována smyčka, která bude ukončena ve sloupku na hranici pozemku, kde bude osazen hlavní jistič pro jednotlivé parcely. Měření je následně předpokládáno v nástavbě tohoto sloupku.

4.3.5. Veřejné osvětlení

- ve veřejných prostranstvích budou instalována nová svítidla umístěná na stožárech veřejného osvětlení, umístěny budou především v zelených pásích
- podzemní vedení NN veřejného osvětlení bude napojeno z nového rozvaděče se spínacím bodem, jež bude umístěn v blízkosti nové trafostanice
- osvětlovací soustava bude převážně jednostranná, v místě sportoviště budou osazena svítidla oboustranně
- stožáry s výložníky se svítidly celkové výšky cca 6,0 m nad terénem. Při vzdálenosti svítidel po 25 m bude v lokalitě umístěno celkem 58 ks svítidel.
- kabely veřejného osvětlení budou umístěny v zemi. Uložení vedení bude provedeno primárně v zelených pásích podél komunikací. Hloubka uložení v terénu s mechanickou ochranou kabelu je 80 cm. Trasy budou zohledňovat ochranná pásma navržených vzrostlých stromů a normové požadavky na uspořádání sítí

4.3.6. Telekomunikace

- lokalita bude připojena k veřejné komunikační síti. Podrobné řešení bude předmětem další fáze dokumentace.
- napojení bude provedeno na stávající trasu HDPE trubek CETIN v komunikaci na parcele č. 803/69 v blízkosti ul. Hlavní.
- trasa kabelu bude vedena převážně souběžně s trasou elektro NN, převážně v zelených pásích. Trasa bude zohledňovat ochranná pásma navržených vzrostlých stromů a normové požadavky na uspořádání sítí

4.3.7. Odpadové hospodářství

- likvidace směsného komunálního, tříděného odpadu bude zajišťováno odvozem
- na veřejném prostranství budou vyčleněny dvě plochy pro umístění kontejnerů, jedno u pozemku č. 02 a druhé u pozemku č. 23, viz grafická část. Případný posun stanoviště kontejnerů je možný, zejména s ohledem na upřesnění polohy vjezdu na pozemek. Konkrétní řešení bude součástí podrobnější dokumentace
- rodinné domy vlastníci vybaví nádobami na směsný odpad odpovídajícího objemu, které umístí na pozemku RD. Odpad bude odvážen technickými službami obce, se kterými domácnost uzavře smlouvu

4.3.8. Etapizace

Výstavba bude organizována tak, aby inženýrské sítě, komunikace včetně veřejného prostranství a výsadby byly ukončené před kolaudací rodinných domů. V návrhu není uvažováno s etapizací výstavby

navrhované veřejné infrastruktury. Výsadba stromů bude případně provedena dodatečně dle podmínek v kapitole 6.

4.4. VEŘEJNÁ INFRASTRUKTURA

- na pozemku č. 59 bude zřízeno hřiště dle požadavku obce v minimálním rozsahu: 12 herních prvků vhodných pro děti ve věkové kategorii 1 ro až 15 let, jedna workoutová sestava, čtyři lavičky

5. PODROBNÉ PODMÍNKY PRO OCHRANU HODNOT, CHARAKTERU ÚZEMÍ A KRAJINNÉHO RÁZU

Ochrana hodnot a charakteru území

Ochrana hodnot a charakteru území je zajištěna stanovením regulativů plošného a prostorového uspořádání.

Řešené území je územím s archeologickými nálezy ve smyslu zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči. Řešené území je územím s archeologickými nálezy III. stupně (UAN III - možné nálezy). Z poloviny je územím s archeologickými nálezy I. stupně a II. stupně (UAN I – jednoznačně prokázaný výskyt, UAN II – důvodně předpokládaný výskyt).

Lokalita spadá do II. Ochranného pásma štolového přivaděče pitné vody z vodního zdroje Želivka do Prahy. Tato skutečnost bude zohledněna v navazujících řízeních. Pro ochranná pásma štolového přivaděče je závazná vyhláška Okresního úřadu Benešov, čj. 231-1980/99 z 21. 5. 1999.

Ochrana krajinného rázu

V řešeném území se nenacházejí památné stromy či prvky územního systému ekologické stability vyhlášené v ÚP, ani žádná zvláště chráněná území podle zákona 119/1992 Sb, o ochraně přírody a krajiny.

V plochách obvodové zeleně navazující na nezastavitelné území není přípustné oplocení, viz. podmínky stanovené v kapitole 2.3.

Ve veřejných prostranstvích bude vysázena vzrostlá zeleň dle grafické části a podmínek uvedených v kapitole 6.

6. PODMÍNKY PRO PŘÍZNIVÉ ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ A ZELENOU INFRASTRUKTURU, VČETNĚ VYMEZENÍ A VYUŽITÍ POZEMKŮ ÚZEMNÍHO SYSTÉMU EKOLOGICKÉ STABILITY

Podmínky pro příznivé životní prostředí

- budou respektovány podmínky odpadového hospodářství, viz kapitola 4.3.7

- vody budou vsakovány v místě vzniku, viz kapitola 4.3.3 Odvodnění

Podmínky pro zelenou infrastrukturu - zásady pro výsadbu stromů na veřejných prostranstvích

- Do výsadbového pásu nebudou vkládány inženýrské sítě vyjma přípojek. Budou dodržena ochranná pásma sítí, případně provedena technická opatření

Minimální vzdálenosti od paty kmene stromu:

vodovod a kanalizace: 2,5 m

elektro do 110 kV: 1,5 m či 1,0 m s použitím technických opatření

elektro do 22 kV včetně, el. komunikace: 1,0 m či 0,5 m s použitím technických opatření

veřejné osvětlení: 1,0 m či 0,5 m s použitím technických opatření

V případech, kdy se sítě ukládají dříve než plánovaný strom, nebo když se vysazuje strom v blízkosti existující sítě, se za technická opatření považuje pokládka sítí do chrániček, nebo uložení vertikální nebo horizontální kořenové bariéry zajišťující ochranu dotčené sítě.

V případech, kdy se sítě ukládají v blízkosti stojícího stromu, se za technická opatření považuje bezvýkopová metoda (například podvrtání, protlak, cracking, relining), nebo ruční výkop nebo výkop s použitím nedestruktivní výkopové metody; ošetření kořenů a zpětný zásyp kořenového prostoru.

- Pás zeleně určený pro výsadbu vzrostlých stromů (výsadbový pás) bude proveden z nepevněného povrchu, vyjma vjezdů na pozemky.

- Druhovú skladbu dřevin v komunikacích bude volena s ohledem na stanovištní podmínky tak, aby byla zajištěna jejich dlouhodobá vitalita a prosperita. Jedná se zejména o klimatické podmínky, podmínky městského prostředí (výsadba v komunikaci)

- Pro výsadbu stromů bude zvolen vhodný prokořenitelný substrát. Doporučený způsob výsadby je možno dohledat ve standardech přijatých hl. m. Praha: Městský standard plánování, výsadby a péče o uliční stromořadí jako významného prvku modrozelené infrastruktury pro adaptaci na změnu klimatu

- Ve výsadbovém pásu, jehož funkcí bude současně retence dešťových vod (vsakovací rýha) bude použit retenční materiál vhodný pro kořenění stromů. Nebudou použity zasakovací koše.

- Koruna stromu bude vyvětvena v dostatečné výšce tak, aby byl zajištěn průjezdný / podchozí profil nad komunikací

- Doporučená vzdálenost stromu od veřejného osvětlení je 3 m

Kolaudace sadových úprav bude provedena buď současně s kolaudací komunikací nebo bude ke kolaudaci předloženo smluvní zajištění pozdější výsadby včetně následné péče tak, aby sadové úpravy mohly být provedeny po zástavbě lokality.

Druhy dřevin

1. Veřejná prostranství v rámci ploch BI, SV

- Jako alejový strom bude na veřejných prostranstvích vysázen javor, např. kultivar javor babyka (*Acer campestre* 'ELSRIJK') či jiné podobné stromy, např. habr. Viz grafická část.

- veřejná prostranství bez navržené alejové výsadby budou na vhodných místech doplněna muchovníky

Stromořadí podél ulice Na Křížkách bude rovněž doplněno vzrostlými stromy a keřovým patrem. Poloha vzrostlých stromů dle grafické části není závazná, bude upřesněna dle konkrétních podmínek na stanovišti.

2. Veřejná prostranství v rámci ploch ZU, ZU.1

- plochy veřejné zeleně podél ulice Jílovská budou doplněny pásem kompaktní vícepatrové výsadby tak, aby plnily izolační funkci. V grafické části je plocha výsadby znázorněna schematicky, konkrétní řešení bude odpovídat stanovištním podmínkám.

- pás zeleně podél ul. Na Křížkách bude doplněn o vzrostlé stromy keře tak, aby plnil pohledově odclonil lokalitu od komunikace. Poloha nových vzrostlých stromů v grafické části je navržena orientačně. Konkrétní poloha bude určena dle stanovištních podmínek s ohledem na stávající zeleň.

- jako zeleň budou vysazeny místně typické dřeviny, geograficky původní pro dané stanoviště

Vymezení a využití pozemků územního systému ekologické stability

Územní systém ekologické stability do řešeného území nezasahuje.

7. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB

Regulační plán vymezuje veřejně prospěšné stavby, územní rozsah viz grafická část.

VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY s možností vyvlastnění	
VT.01	trafostanice
VT.02	trafostanice
VT.03	zakončení splaškové kanalizace, vodovodu, podzemního vedení NN a telekomunikací
VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY – VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ A VEŘEJNÁ ZELEŇ s možností vyvlastnění	
PP.01	stavby dopravní infrastruktury) ¹ , stavby technické infrastruktury) ² , zeleň) ^{3,4}
PP.02	stavby technické infrastruktury) ² , zeleň) ^{3,4}
PP.03	stavby dopravní infrastruktury) ¹ , stavby technické infrastruktury) ² , zeleň) ^{3,4}
PP.04	stavby dopravní infrastruktury) ¹ , stavby technické infrastruktury) ² , zeleň) ³
PP.05	stavby dopravní infrastruktury) ¹ , stavby technické infrastruktury) ² , zeleň) ³
PP.06	stavby dopravní infrastruktury) ¹ , stavby technické infrastruktury) ² , zeleň) ³
PP.07	stavby technické infrastruktury) ² , zeleň) ³
PP.08	stavby dopravní infrastruktury) ¹ , stavby technické infrastruktury) ² , zeleň) ³
PP.09	stavby dopravní infrastruktury) ¹ , stavby technické infrastruktury) ² , zeleň) ³
PP.10	zeleň) ³
PP.11	stavby dopravní infrastruktury) ¹ , stavby technické infrastruktury) ² , zeleň) ³
PP.12	stavby dopravní infrastruktury) ¹ , stavby technické infrastruktury) ² , zeleň) ³
VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ s možností vyvlastnění	
P0.1	Stavby občanského vybavení (sport) ⁵

)¹ zahrnují komunikace, chodníky, vjezdy na pozemky a návštěvnická parkovací stání včetně systému odvodnění

)² zahrnují splaškovou kanalizaci, vodovod, podzemní vedení VN, NN, telekomunikací a veřejného osvětlení, stání pro kontejnery

)³ zahrnuje vzrostlou i plošnou zeleň

)⁴ zahrnuje kácení alejové zeleně z důvodu výstavby komunikace a rozhledových poměrů v křižovatce

)⁵ zahrnuje plochu občanské vybavenosti včetně technické infrastruktury a zeleně

STAVBY MIMO ÚZEMÍ VYMEZENÉ ÚZEMNÍM PLÁNEM PRO RP - PODMIŇUJÍCÍ	
STAVBY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY	
D.01	křižovatka - dopravní napojení lokality na ul. Jílovskou
D.02	chodník - pro pěší napojení lokality se stávajícím chodníkem podél ul. Hlavní
STAVBY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY	
T.01	ul. Vrbová - napojení splaškové kanalizace a vodovodu na stávající řady, propojení do stávající sítě NN
T.02	napojení vodovodu na stávající řad podél ul. Hlavní
T.03	napojení elektro VN na stávající podzemní vedení VN podél ul. Hlavní
T.04	připojení ke stávající veřejné komunikační síti (optický kabel CETIN)
T.05	veřejné osvětlení podél chodníku
T.06	propojení do stávající sítě NN

8. PODMÍNKY PRO POŽÁRNÍ OCHRANU

- Veřejná prostranství a přístupové komunikace budou realizovány v parametrech, které zajistí požadavky na příjezd a průjezd jednotek integrovaného záchranného systému (IZS), požárních vozidel
- Bude dodržena minimální požadovaná šířka vozovky 3,5 m
- maximální dovolená vzdálenost 50 m přístupových komunikací od vstupu do jednotlivých uvažovaných RD bude dodržena vždy s velkou rezervou
- Vodovodní síť bude vybavena požárními hydranty tak, aby vzdálenost hydrantu od objektu a mezi sebou nepřekročila 200 m. Podrobněji bude řešeno v územním a stavebním řízení.
- objekty rodinných domů budou řešeny dle ČSN 73 08 33 jako objekty spadající do skupiny staveb OB1.
- Pro řešení území platí požadavky ochrany obyvatel a požární ochrany, vyplývající z § 20 vyhlášky č. 380/2002 Sb.

9. VYMEZENÍ DEFINIC POJMŮ, KTERÉ NEJSOU DEFINOVÁNY VE STAVEBNÍM ZÁKONĚ NEBO V JINÝCH PRÁVNÍCH PŘEDPISECH

Solitérní RD: samostatně stojící (izolovaný) rodinný dům

Dvojdům – 1/2: rodinný dům, který je polovinou dvojdomu

Dvojdům: objekt sestávající ze dvou samostatných k sobě přiléhajících rodinných domů (polovina dvojdomu), z nichž každý je na samostatném pozemku. Dvojdům tvoří z architektonického hlediska jeden celek, což neznamená, že by poloviny dvojdomu měly být symetrické.

Tvar střechy – regulativ stanovuje dva typy střech rodinných domů:

Š – střecha se sklonem od 12° (střecha sedlová, valbová, stanová a pultová)

P – střecha plochá a pultová

Regulativ je uveden před číselným označením pozemku v grafické části a v textové části v kapitole 2.3. Podmínky pro jednotlivé pozemky z hlediska jejich vymezení a využití, konkrétně v tabulce s výpisem pozemků.