



# REGULAČNÍ PLÁN K8 RD KAMENICE

Komplexní řešení území | Textová část | červen 2025



**ZÁZNAM O ÚČINNOSTI  
RP K8 RD Kamenice**

Označení správního orgánu, který regulační plán nebo jeho změnu vydal:

**Zastupitelstvo obce Kamenice, dne 11. 6. 2025 pod č. usn. 6/21/ZOK/2025**

datum nabytí účinnosti regulačního plánu nebo jeho změny:

**15.07.2025**

jméno a příjmení, funkce a podpis oprávněné osoby pořizovatele:

**Ing. arch. Radek Boček,  
zástupce pořizovatele**

otisk úředního razítka:

**REGULAČNÍ PLÁN K8 RD KAMENICE****Komplexní řešení – Textová část**

OBJEDNAVATEL:

**STAVBY V SÍTI s.r.o.**

Na Stádlech 107

251 01 Popovičky

IČO 04554485

jednatel Jiří Škorpil

pověřená osoba:

Ing. Jaroslav Richter

jaroslav.richter@popovicky.cz

724 563 153

POŘIZOVATEL:

**OBECNÍ ÚŘAD KAMENICE**

Ringhofferovo náměstí 434

Olešovice

251 68 Kamenice

IČO 00240273

Starosta: Ing. Pavel Čermák

oprávněná osoba pořizovatele:

Ing. arch. Radek Boček

radek.bocek@email.cz

777 823 409

ZPRACOVATEL:

**ING. ARCH. JAROSLAV SIXTA.**

U Bulhara 1611/3

110 00 Praha 1

IČO: 15112209

vedení projektu:

Ing. arch. Jaroslav Sixta

jaroslavsixta0@gmail.com

602 627 975

Projektanti:

Komplexní řešení RP:

Ing. Dagmar Svobodová

dagmar.svobodova@allcons.cz

242 488 263

Dopravní a technická infrastruktura:

BML spol. s.r.o.

Třebohostická 3069/14, 100 00 Praha 10

IČO: 45789371

Ing. Milan Mimra

milan.mimra@bml.cz

603 551 205

zakázkové číslo:

S-2024-010-00

## OBSAH – Textová část

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |           |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>A. VYMEZENÍ ŘEŠENÉ PLOCHY .....</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <b>7</b>  |
| <b>B. PODMÍNKY PRO VYMEZENÍ A VYUŽITÍ POZEMKŮ .....</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <b>8</b>  |
| B.1. Základní regulativy území.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 8         |
| B.2. Nové uspořádání území.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 9         |
| <b>C. PODMÍNKY PRO VYMEZENÍ A VYUŽITÍ POZEMKŮ VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY A ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ.....</b>                                                                                                                                                                                                                                                                          | <b>11</b> |
| 1. Podmínky pro vymezení a využití pozemků veřejných prostranství – veřejná zeleň.....                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 12        |
| C.2. Podmínky pro vymezení a využití pozemků dopravní infrastruktury .....                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 13        |
| C.3. Podmínky pro vymezení a využití pozemků technické infrastruktury.....                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 15        |
| <b>D. PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB NA PARCELÁCH PRO RODINNÉ DOMY.....</b>                                                                                                                                                                                                                                                                       | <b>16</b> |
| <b>E. PODMÍNKY PRO OCHRANU HODNOT A CHARAKTERU ÚZEMÍ .....</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <b>18</b> |
| <b>F. PODMÍNKY PRO VYTVÁŘENÍ PŘÍZNIVÉHO ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ.....</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <b>19</b> |
| <b>G. PODMÍNKY PRO OCHRANU VEŘEJNÉHO ZDRAVÍ, PRO POŽÁRNÍ OCHRANU A ZAJIŠTĚNÍ OBRANY ABEZPEČNOSTI STÁTU .....</b>                                                                                                                                                                                                                                                        | <b>20</b> |
| <b>H. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A VYMEZENÍ POZEMKŮ PRO ASANACI, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT, V PŘÍPADĚ, ŽE NAHRAZUJE PRO TYTO ÚZEMNÍ ROZHODNUTÍ, TÉŽ S UVEDENÍM KATASTRÁLNÍCH ÚZEMÍ A PARCELNÍCH ČÍSEL POZEMKŮ DOTČENÝCH VYMEZENÍM.....</b> | <b>21</b> |
| <b>I. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO, S UVEDENÍM V ČÍ PROSPĚCH JE PŘEDKUPNÍ PRÁVO ZŘIZOVÁNO, PARCELNÍCH ČÍSEL POZEMKŮ, NÁZVU KATASTRÁLNÍHO ÚZEMÍ A PŘÍPADNĚ DALŠÍCH ÚDAJŮ PODLE § 8 KATASTRÁLNÍHO ZÁKONA.....</b>                                                                                 | <b>22</b> |
| <b>J. VÝČET ÚZEMNÍCH ROZHODNUTÍ, KTERÁ REGULAČNÍ PLÁN NAHRAZUJE .....</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <b>22</b> |
| <b>K. PODMÍNKY PRO NAPOJENÍ STAVEB NA VEŘEJNOU DOPRAVNÍ A TECHNICKOU INFRASTRUKTURU .....</b>                                                                                                                                                                                                                                                                           | <b>22</b> |
| <b>L. PODMÍNKY PRO ZMĚNY VLIVU UŽÍVÁNÍ STAVEB A ZMĚNY VYUŽITÍ ÚZEMÍ .....</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                           | <b>23</b> |
| <b>M. PODMÍNKY PRO VYMEZENÁ OCHRANNÁ PÁSMA .....</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <b>23</b> |
| <b>N. PODMÍNKY PRO VYMEZENÍ A VYUŽITÍ POZEMKŮ ÚZEMNÍHO SYSTÉMU EKOLOGICKÉ STABILITY</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <b>23</b> |
| <b>O. STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN (ETAPIZACE) .....</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <b>23</b> |
| <b>P. ÚDAJE O POČTU LISTŮ REGULAČNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ GRAFICKÉ ČÁSTI .....</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <b>24</b> |
| <b>PŘÍLOHA Č. 1: Seznam nově navrhovaných ploch .....</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <b>25</b> |
| <b>PŘÍLOHA Č. 2. Využití území s ohledem na majetkoprávní vztahy.....</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <b>29</b> |
| <b>PŘÍLOHA Č. 3. Celková bilance využití území.....</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <b>30</b> |

**VÝKLAD ZÁKLADNÍCH POJMŮ PRO ÚČELY REGULAČNÍHO PLÁNU**

|                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Dělení a slučování pozemků</b>  | změna velikosti parcel jednoho či více pozemků za účelem vytvoření dostatečné plochy pro stavby hlavního nebo přípustného využití dané funkční plochy; nejsou zahrnovány změny velikosti parcel pro účely dopravní a technické infrastruktury, tvorby veřejných prostranství a všech kategorií zeleně                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Doplňkové stavby a opatření</b> | stavby a zařízení podílející se na správném a bezpečném provozu hlavních staveb a opatření                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Drobná stavba</b>               | stavba s jedním nadzemním podlažím do výšky 5 m a zastavěnou plochou do 25 m <sup>2</sup> (jako kůlny, přístřešky pro nádoby na odpady, energetické pilíře, stavby pro chov drobného zvířectva, sauny, kryté bazény, samostatné garáže, stavby s výrobním a technologickým zařízením, ale i prodejní stánky, altány, sklady zahradního nábytku a další obdobné stavby                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Charakter zástavby</b>          | vychází z kombinace struktury zástavby a architektonického výrazu jednotlivých staveb, jejich souborů a nezastavěných ploch                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Koeficient podlažních ploch</b> | poměr mezi celkovou hrubou podlažní plochou staveb na pozemku a jeho výměrou                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Komunikační prostor</b>         | prostor společně užívaný dopravou, vč. motorové a pěšími ve zklidněných komunikacích (Zóna 30)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Likvidace srážkových vod</b>    | zasakování srážkových vod na pozemcích RD a podél zpevněných částí ulic ve veřejné zeleni                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Maximální výška staveb</b>      | nejvyšší povolená výšková hladina staveb nad rostlým terénem, stanovená v metrech; je stanovována pouze u nových staveb a zařízení a to od rostlého terénu ve vzdálenosti cca 0,0 – 0,5 m od fasády k nejvyššímu místu střešní konstrukce (nepočítají se komíny, nástřešní technologická zařízení vzduchotechniky, strojovny výtahů apod.); u staveb umístěných ve svahu se maximální přípustná výška určuje od nejnižšího bod klesajícího terénu k nejvyššímu místu střešní konstrukce (nepočítají se komíny, nástřešní technologická zařízení vzduchotechniky, strojovny výtahů apod.) |
| <b>Maximální zastavěná plocha</b>  | stanoví se jako podíl maximální zastavěné plochy pozemku a celkové plochy pozemku, vyjádřený v procentech                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Minimální plocha zeleně</b>     | závazný minimální rozsah veškeré zeleně a nezpevněných ploch vztahující se k funkčně nebo vlastnický souvisejícím stavebním pozemkům vyjádřený v procentech celkové rozlohy pozemku; v případě ozelenění střechy stavby je do celkové plochy zeleně započítáno 20 % plochy vodorovného průmětu střechy na pozemek                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Negativní vlivy</b>             | jsou produktem činností a aktivit, zejm. výrobních, které svým provozem mj. produkují zátěž negativně působící na své okolí                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |

|                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-----------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                         | (jako chov zvířete, provoz výrobních strojů, zásobování a distribuce výrobků aj.); jedná se zejm. o vlivy zhoršující hlukové poměry, kvalitu a čistotu ovzduší, pachovou zátěž v území, mikroklima, čistotu povrchových nebo podzemních vod, případně znečišťují půdu, zhoršují půdní poměry, mají nepříznivé dopady na horninové prostředí anebo na životní podmínky pro biotu                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Odstavné plochy</b>                  | plochy určené k dlouhodobému stání (odstavení) vozidla zpravidla v místě bydliště (definice vyplývá z kap. 3, bodu 3.2 ČSN 73 6056)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Odvodňovací zařízení (meliorace)</b> | Zemědělské meliorace: je nutné respektovat, že dle § 126 odst. 3 zák. č. 254/2001 Sb. v platném znění (vodní zákon), jsou meliorační zařízení, která byla dříve ve vlastnictví státu nebo byla vybudována státem, od 1. ledna 2004 ve vlastnictví majitele příslušného pozemku. Dle § 55 odst. 1 písm. e) vodního zákona jsou vodohospodářské meliorace určené k odvodňování (a příp. zavlažování) pozemků, bez ohledu na vlastnictví, plnohodnotnými dokončenými a funkčními stavbami vodních děl. Jakékoli zásahy do těchto existujících staveb (tj. jejich údržba, opravy, úpravy, změny, změny užívání, zrušení nebo odstranění) se řídí příslušnými ustanoveními vodního, příp. stavebního zákona. |
| <b>Parkovací plochy</b>                 | plochy určené ke krátkodobému stání jako návštěvnická stání ve veřejném prostoru zpravidla ve vazbě na občanskou vybavenost (definice vyplývá z kap. 3, bodu 3.2 ČSN 73 6056)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Podkroví</b>                         | přístupný prostor nad nadzemním podlažím spoluvytvářený konstrukcí krovu a dalšími stavebními konstrukcemi, který je určený k účelovému využití; s ohledem na nemožnost dodržení platných stavebních požadavků v celé ploše (jako na proslunění, na světlé výšky aj.) nemůže být typickým podlažím; využitelné prostory podkroví nepřesáhnou 75 % půdorysné plochy předchozího (nižšího) nadzemního podlaží a současně objem, vymezený 45° pomyslného spádu střechy nad rozsahem předchozího (nižšího) nadzemního podlaží bez nadezdívek                                                                                                                                                                |
| <b>Podzemní podlaží</b>                 | podlaží, které má úroveň podlahy po více než polovině obvodu stavby níže než 0,8 m pod nejvyšší úrovní přilehlého upraveného terénu v pásmu širokém 5 m po obvodu stavby; podlaží s vyšší úrovní podlahy, včetně podlaží ustupujícího, je podlažím nadzemním                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Prvky drobné architektury</b>        | doplňkové objekty mobiliáře (jako altánky, lavičky, odpadkové koše, pítka) a prvky veřejného osvětlení                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Regulativ</b>                        | rozumí se stanovení podmínek plošného a prostorového uspořádání jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití za účelem hospodárného využití řešeného území a vytvoření příznivých životních podmínek pro jeho obyvatele                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |

|                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-----------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Rodinný dům</b>                | stavba pro bydlení, ve které více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé rodinné bydlení a je k tomuto účelu určena; má max. 3 bytové jednotky, 2 nadzemní podlaží a 1 podzemní podlaží (podkroví se připouští), upřesňuje se v ÚP nebo RP                                                                                                                   |
| <b>Rostlý terén</b>               | konfigurace povrchu, zejm. jeho tvar a výškové poměry před zahájením terénních a stavebních úprav                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Sběrné místo</b>               | Zpevněná plocha pro umístění kontejnerů (nádob) na tříděný a komunální (směsný) odpad, může být případně oplocené a zastřešené; způsob třídění, ukládání a odvozu určuje obec ve své působnosti                                                                                                                                                                                   |
| <b>Solitérní dům</b>              | samostatně stojící dům mající jeden vstup do domu (bez ohledu na počet bytů) a jedno napojení na veřejnou komunikaci (veřejné prostranství) a zároveň jedno měřící místo pro jednotlivá média na vlastním pozemku                                                                                                                                                                 |
| <b>Sousední zástavba</b>          | zahrnuje nejen pozemky bezprostředně sousedící, ale všechny pozemky v blízkém okolí, které mohou být využitím dané plochy dotčeny                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Související infrastruktura</b> | infrastruktura primárně zajišťující funkci a provoz hlavního využití předmětné plochy s rozdílným způsobem využití                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Struktura zástavby</b>         | půdorysná a prostorová charakteristika využití daného území; odvíjí se například od umístění a půdorysného řešení zástavby ve vztahu k veřejnému prostoru, uliční síť, intenzity zastavění pozemků, podlažnosti aj.; je výsledkem dlouhodobého historického vývoje a oproti charakteru zástavby se vyznačuje vyšší stabilitou v čase; rozlišujeme následující struktury zástavby: |
| <b>Stávající využití území</b>    | využití ploch v době pořízení a vydání územního plánu                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Stavba</b>                     | stavební dílo vzniklé stavební činností či montáží za určitým účelem na určitou dobu využití, jehož prostor je obvykle omezen obvodovým pláštěm a střešní konstrukcí (                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Stavba hlavní</b>              | stavba v souboru staveb, která určuje (reprezentuje) účel výstavby souboru staveb (definice vyplývá z § 2 odst. 9 zákona 183/2006 Sb.) a zpravidla se jedná o prostorově dominantní stavbu pozemku (plochy)                                                                                                                                                                       |
| <b>Stavba vedlejší</b>            | stavba v souboru staveb, která se stavbou hlavní svým účelem užívání nebo umístěním souvisí a která zabezpečuje užitelnost stavby hlavní nebo doplňuje účel užívání stavby hlavní (definice vyplývá z § 2 odst. 9 zákona 183/2006 Sb.)                                                                                                                                            |
| <b>Technická vybavenost</b>       | plochy, stavby a zařízení veřejné technické infrastruktury, jež jsou nezbytné pro provoz řešeného území a zajištění funkčních vazeb z hlediska širších územních vztahů (jako energetická a telekomunikační vedení či plochy staveb a zařízení pro zajištění funkce systému technické infrastruktury)                                                                              |

|                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|---------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Terénní úpravy a opěrné zdi</b>          | lokální změna morfologických poměrů území související s realizací konkrétního záměru (násypy, zářezy, zemní práce aj.) (definice vyplývá z § 3 zákona 183/2006 Sb.)                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Upravený terén</b>                       | konečný stav terénu pro realizaci zástavby na daném území nebo pozemku                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Ustupující podlaží</b>                   | nadzemním podlažím, jehož zastavěná plocha je min. o 40 % menší než zastavěná plocha nadzemního podlaží nižší (pod ním); obvodové stěny o tohoto podlaží ustupují min. o 1,3 m od obvodových stěn budovy; ustoupení může být potlačeno v místě návaznosti na stávající zástavbu                                                                                                                                 |
| <b>Veřejná infrastruktura</b>               | pozemky, stavby a zařízení dopravní a technické infrastruktury, občanského vybavení a veřejných prostranství                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Veřejná prostranství</b>                 | náměstí, ulice, tržiště, chodníky, veřejnou zeleň, parky a další prostory přístupné každému bez omezení sloužící obecnému užívání, a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Veřejná zeleň</b>                        | zeleň sídelní se vymezuje jako samostatná plocha nebo jako součást veřejných prostranství pro pozitivní ovlivnění obytného standardu sídla nebo lokality, pro zlepšení mikroklimatických a hygienických podmínek i vodního režimu v území                                                                                                                                                                       |
| <b>Zastavěná plocha</b>                     | součet zastavěných ploch jednotlivých staveb (tj. plocha vymezená pravoúhlým průmětem vnějšího pláště obvodových podzemních i nadzemních konstrukcí do vodorovné roviny); započítávají se drobné stavby, zastřešené bazény a tělesa bazénů, jež jsou z více jak 40 % obvodových stěn pod terénem; nezapočítávají se zpevněné plochy; součet zastavěné a zpevněné plochy musí respektovat minimální podíl zeleně |
| <b>Zeleň soukromá</b>                       | části původně orné půdy nebo trvalého travního porostu, které slouží jako soukromém zahradě se zelení; mají funkci okrasnou, užitnou, rekreační i izolační a hygienickou; jsou nedílnou součástí bydlení a obytného prostředí                                                                                                                                                                                   |
| <b>Zpevněné plochy na soukromém pozemku</b> | část pozemku se zpevněným povrchem jako příjezdové komunikace, soukromá parkovací stání, chodníčky, terasy, sportovní plochy, povrch kolem bazénu. plochy pro grilování, udírna aj.; součet zastavěné a zpevněné plochy musí respektovat minimální podíl zeleně                                                                                                                                                 |

## A. VYMEZENÍ ŘEŠENÉ PLOCHY

Předmětné řešené území regulačního plánu K8 RD Kamenice (dále jen „RP“) se nachází na severozápadě sídla Kamenice – Nová Hospoda, a nepřímou navazuje na areál golfového hřiště a parku zámku Štiřín. Rozvojová lokalita K8 ze tří stran navazuje na stabilizovanou nízkopodlažní zástavbu rodinných domů, jež je z pohledu platného ÚP klasifikována jako „čistě obytné území“ (BC) a „území rekreace a bydlení“ (BR). Mimo vymezení plochy K8 zástavbou je dále vymezena ul. Návršní (sever), Na Spojce (západ) a Na Pokraji (jih), kterými je území dopravně obslouženo. Na jihu tvoří hranici parcela p.č. 328/234 k.ú. Štiřín. Území, jež se mírně svažuje k severu, je v současné době pokryto extenzivní zelení se značným zastoupením vzrostlých dřevin.

Řešené území plochy K8 je vymezeno na parcelách v k. ú. Štiřín:

| <i>parcelní číslo</i>                | <i>vlastník</i>                                                                                                                                 | <i>výměra<br/>v m<sup>2</sup></i> | <i>druh pozemku</i>                 |
|--------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|-------------------------------------|
| 328/18                               | SAFICHEM INVEST, a.s.                                                                                                                           | 4 555                             | trvalý travní porost                |
| 328/137                              | Fiala Aleš Ing. arch., SJ Korbel Zdeněk Ing. a Korbelová Martina Ing., Richter Jaroslav Ing. a Richterová Miroslava MUDr., SAFICHEM INVEST a.s. | 1 084                             | trvalý travní porost                |
| 328/164                              | SJ Korbel Zdeněk Ing. a Korbelová Martina Ing.                                                                                                  | 4 141                             | trvalý travní porost                |
| 328/165                              | SAFICHEM INVEST, a.s.                                                                                                                           | 22 879                            | trvalý travní porost                |
| 328/233                              | Česká republika, Státní pozemkový úřad                                                                                                          | 1 525                             | ostatní plocha (ostatní komunikace) |
| 328/235                              | SJ Richter Jaroslav Ing. a Richterová Miroslava MUDr.                                                                                           | 11 739                            | orná půda                           |
| 328/236                              | Bínová Jana Mgr., Fiala Aleš Ing. arch., Kolářková Ivana Bc., SAFICHEM INVEST a.s.                                                              | 4 037                             | trvalý travní porost                |
| 328/250                              | SJ Richter Jaroslav Ing. a Richterová Miroslava MUDr.                                                                                           | 878                               | orná půda                           |
| <b>CELKOVÁ PLOCHA ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ</b> |                                                                                                                                                 | <b>50 838 m<sup>2</sup></b>       |                                     |

Řešení RP se okrajově dotýká i přilehlých pozemků v souvislosti s navržením a zkvalitněním občanské vybavenosti, zejm. úprava a zkapacitnění ploch pro motorovou dopravu, vytvoření podmínek pro pěší dopravu, rozvoj veřejných prostranství a veřejné zeleně.

Z hlediska funkčního využití je část ploch již pevně určena a částečně využívána jako místní komunikace Na Spojce (v souladu s ÚP) a větší část bude nově řešena jako čistě obytné území (dle ÚP).

Celková plocha regulačního plánu K8 Kamenice.....50 838 m<sup>2</sup> (tj. 5,0838 ha)  
 Část určená – komunikace na p. č. 328/233..... 1 525 m<sup>2</sup> (tj. 0,1525 ha)  
 (dle ÚP Kamenice a dle evidence katastru nemovitostí)

**NOVĚ ŘEŠENÁ PLOCHA RP (dosud ZPF) ..... 49 313 m<sup>2</sup> (tj. 4,9313 ha)**

Řešení území vyhovuje podmínkám § 7 vyhl. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území, protože plochy veřejných prostranství tvoří 7,4 % plochy řešeného území po odečtení ploch komunikací.

Dotčené pozemky k.ú. Štířín :

p.č. 638/1 Návršní ulice, místní komunikace ve vlastnictví obce Kamenice

- Nová trasa a napojení (2x) pitné vody
- Přeložka podzemního sdělovacího kabelu
- Nové nadzemní VN (přeložka stávajícího nadzemního vedení VN)
- Nové napojení splaškové kanalizace (3x)
- Nové napojení plynovodu (4x)

p.č. 328/58 ul. Na Pokraji, místní komunikace ve vlastnictví obce Kamenice

- Nové podzemní vedení VN (přeložka vzdušného vedení VN)
- Nové podzemní vedení sdělovacího kabelu
- Nové napojení pitné vody

p.č. 646 ul. Na Pěšině, místní komunikace ve vlastnictví obce

- nová trasa a napojení podzemního sdělovacího kabelu

**B. PODMÍNKY PRO VYMEZENÍ A VYUŽITÍ POZEMKŮ**

Podmínky pro vymezení a využití pozemků jsou vázány dílčími koncepcemi a funkčními a prostorovými regulacemi platného ÚP Kamenice.

Podmínky pro vymezení a využití pozemků jsou doplněny grafickou částí RP, zejm. Hlavním a Koordinačním výkresem.

**B.1. Základní regulativy území****Parcelace**

Navržení nové parcelace – velikost a prostorové uspořádání jednotlivých parce, vychází zejm. ze syntézy požadavků na hospodárné a přiměřeně intenzivní využití území a garantování podmínek pro zajištění dostatečných životních standardů odpovídajících současným nárokům.

RP vymezuje celkem 43 parcel pro individuální bydlení s velikostí min. 1 000 m<sup>2</sup>. Pozemky jsou vymezeny tak, aby svou velikostí a uspořádáním navazovaly na okolní stabilizovanou zástavbu, umožňovaly výstavbu solitérních rodinných domů městského charakteru odpovídajících standardů a v neposlední řadě umožňovaly snadné a hospodárné dopravní napojení a napojení na sítě technické infrastruktury.

V rámci vymezených pozemků se zamezuje jejich dodatečnému slučování, převymezování či dělení.

Regulačním plánem vymezení jednotlivých pozemků, jež je znázorněno v grafické části RP, je závazné. Akceptovatelná odchylka při vytyčování parcel v území se stanovuje na 0,15 m, ale nesmí dojít ke zmenšení plochy stavebního pozemku RD pod 1000 m<sup>2</sup>.

**Uliční čára**

Uliční čára v území odděluje soukromý a veřejný prostor. Bazálně určuje základní tvar a velikost obou složek – veřejné i neveřejné, území.

V rámci uliční čáry se závazně stanovuje, pakliže není v rámci regulativů dílčích ploch uvedeno jinak, umístění vnějšího oplocení stavebních bloků, tj. soukromé pozemky a veřejná prostranství. Bližší specifikace a charakter oplocení je uveden u jednotlivých funkčních ploch.

### **Stavební čáry**

Regulační plán v rámci jednotlivých parcel vymezuje zastavitelnou část pozemku, do které musí být stavba umístěna. Zastavitelná plocha pozemku je vymezena stavební čarou uzavřenou (závaznou), ke které se musí stavba bezpodmínečně přimykát min. jednou polovinou fasády, a stavební čarou otevřenou (nepřekročitelnou), kterou nesmí stavba překročit. Přesah nadzemních částí dílčích staveb, vč. balkonů, arkýřů aj. se nepřipouští.

Uzavřená (závazná) stavební čára je stanovena ve vazbě na veřejná prostranství – nově budované ulice A a B a Na Spojce a stávající ulice Návršní a Na Pokraji. Umístění zástavby na hranici mezi soukromým a veřejným prostorem zásadně přispěje k prostorovému vymezení a charakteru veřejných prostranství. Současně jsou stejným způsobem ukotvena nároží ulic.

Uzavřená (závazná) stavební čára se stanovuje:

- ve vnitřních částech lokality - ul. Na Spojce, ulice A, ulice B, na 7 m od uliční čáry;
- ve vnějších partiích lokality – ul. Na pokraji a Návršní, na 10 m od hrany komunikace, tj. cca 5 m od uliční čáry a cca 10 m od hranice silnice.

Směrem dovnitř stavebních bloků regulační plán předepisuje otevřenou (nepřekročitelnou) stavební čáru. Ta je ve většině případů navržena ve vzdálenosti 3,5 m od hranice pozemků a 11 až 12 od hranic pozemků odvrácených od ulice, pokud není v koordinačním výkresu určeno jinak.

Umístění hlavních a drobných staveb se připouští výhradně v rámci zastavitelné části pozemku.

Závaznými podmínkami pro velikost stavby jsou mj. max. zastavěná plocha, popř. koeficient zastavěná pozemku (KZP), a min. plocha zeleně, popř. koeficient ploch zeleně (KZ), jež jsou určeny s ohledem na charakter jednotlivých funkčních ploch. Pro funkční plochy bydlení – soukromá zezeň jsou uvedené koeficienty stanoveny následovně:

- |                                    |           |
|------------------------------------|-----------|
| – KZP koeficient zastavění pozemku | KZP=0,25; |
| – KPP koeficient podlažních ploch  | KPP=0,50; |
| – KZ koeficient ploch zeleně       | KZ=0,50.  |

### **Orientace hřebene**

Regulační plán závazně stanovuje štítovou orientaci sedlových střech. Není-li orientace hřebene v grafické části blíže specifikována, je umožněna střecha plochá za předpokladu dodržení odpovídajících regulativů konkrétní funkční plochy. Zelené střechy jsou v celém území povoleny.

### **Šířka pro umístění vjezdů a vstupů na pozemek**

Stanovená šířka závazně určuje maximální možný rozsah, v rámci kterého musí být umístěn vjezd a vstup na dílčí pozemek. Forma vstupů a vjezdů bude odpovídat charakteru oplocení, jež se stanovuje pro dílčí funkční plochy.

### **Parková úprava**

Závazně se stanovuje umístění střední a vysoké zeleně s výškou nasazení koruny nad 1,7 m.

## **B.2. Nové uspořádání území**

Na základě nové parcelace regulační plán vymezuje následující pozemky:

| označení | využití | výměra v m2 |
|----------|---------|-------------|
| 1        | bydlení | 1005        |
| 2        | bydlení | 1002        |
| 3        | bydlení | 1001        |
| 4        | bydlení | 1001        |
| 5        | bydlení | 1001        |
| 6        | bydlení | 1003        |
| 7        | bydlení | 1002        |
| 8        | bydlení | 1010        |
| 9        | bydlení | 1025        |
| 10       | bydlení | 1001        |
| 11       | bydlení | 1004        |
| 12       | bydlení | 1003        |
| 13       | bydlení | 1006        |
| 14       | bydlení | 1014        |
| 15       | bydlení | 1069        |
| 16       | bydlení | 1027        |
| 17       | bydlení | 1004        |
| 18       | bydlení | 1005        |
| 19       | bydlení | 1002        |
| 20       | bydlení | 1007        |
| 21       | bydlení | 1002        |
| 22       | bydlení | 1011        |
| 23       | bydlení | 1001        |
| 24       | bydlení | 1001        |
| 25       | bydlení | 1012        |
| 26       | bydlení | 1004        |
| 27       | bydlení | 1022        |
| 28       | bydlení | 1024        |
| 29       | bydlení | 1007        |
| 30       | bydlení | 1011        |
| 31       | bydlení | 1030        |
| 32       | bydlení | 1013        |
| 33       | bydlení | 1046        |
| 34       | bydlení | 1002        |
| 35       | bydlení | 1008        |
| 36       | bydlení | 1004        |
| 37       | bydlení | 1017        |
| 38       | bydlení | 1004        |

|        |                                                                                        |       |
|--------|----------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| 39     | bydlení                                                                                | 1004  |
| 40     | bydlení                                                                                | 1007  |
| 41     | bydlení                                                                                | 1051  |
| 42     | bydlení                                                                                | 1066  |
| 43     | bydlení                                                                                | 1299  |
| 44     | trafostanice                                                                           | 58    |
| 45     | dopravní infrastruktura, veřejné prostranství a zeleň, 3 sběrná místa tříděného odpadu | 6942  |
| CELKEM |                                                                                        | 50838 |

### C. PODMÍNKY PRO VYMEZENÍ A VYUŽITÍ POZEMKŮ VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY A ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

#### Základní (tzv. „výstupní“) limity využití území:

- 1) V předmětné ploše RP byl dle Nálezové databáze ochrany přírody vedené Agenturou ochrany přírody a krajiny ČR dne 20.5.2022 zaznamenán výskyt zvláště chráněných druhů cvrčilk slavičové, ťuhýka obecného a ještěrky obecné. V důsledku toho je nutné načasovat zahájení stavebních prací v období od října do dubna, tedy v době, kdy zvláště chráněné druhy nepřebývají na našem území. V opačném případě je nezbytné požádat Krajský úřad o povolení výjimky ze zákazů podle § 56 zákona č. 114/1992 Sb.
- 2) Před zahájením dalších projekčních prací a navazujících řízení musí být provedena aktualizace hydrogeologického posouzení celého řešeného území RP.
- 3) Před zpracováním dalších projektů je nutné zjistit trasy a stav zemědělských meliorací a navrhnout případně opatření pro jejich úpravy tak, aby nebyly nevhodně narušeny odtokové poměry v území nebo jeho okolí.
- 4) V navazujících řízeních a projektech je nutné zohlednit II. Ochranné pásmo štolového přivaděče pitné vody z vodního zdroje Želivka dle podmínek vyhlášky Okresního úřadu Benešov č.j. 231 – 1980 z 21.5.1999.
- 5) V navazujících správních řízeních je nutné prověřit ochranné pásmo podzemního sdělovacího vedení i ostatních stávajících inženýrských sítí s ohledem na plánovanou výsadbu dřevin.
- 6) Celé správní území obce Kamenice se nachází ve vymezeném území Ministerstva obrany: ochranné pásmo radaru SRE, které je nutno respektovat podle ustanovení § 37 zákona č. 49/1997 Sb. o civilním letectví a o změně a doplnění zákona č. 455/1991 Sb. o živnostenském podnikání. V tomto území lze vydat územní rozhodnutí a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany. Jedná se o výstavbu (včetně rekonstrukce a přestavby) větrných elektráren, výškových staveb, venkovního vedení VVN a VN, základnových stanic mobilních operátorů. V tomto vymezeném území může být výstavba větrných elektráren, výškových staveb nad 30 m nad terénem a staveb tvořících dominanty v terénu výškově omezena nebo zakázána. V rozsahu řešeného území tohoto regulačního plánu se nepředpokládá realizace žádné z výše uvedených staveb.

- 7) Na celém správním území obce lze umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany: výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě, rychlostních komunikací, silnic I. II. a III. třídy, výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů, výstavba a rekonstrukce letišť všech druhů, včetně zařízení, výstavba vedení VN a VVN, výstavba větrných elektráren, výstavba radioelektronických zařízení (radiové, radiolokační, radionavigační, telemetrická) včetně anténních systémů a opěrných konstrukcí (např. základnové stanice....), výstavba objektů a zařízení vysokých 30 m a více nad terénem, výstavba vodních nádrží (přehrady, rybníky), výstavba objektů tvořících dominanty v území (např. rozhledny). V rozsahu řešeného území tohoto regulačního plánu se nepředpokládá realizace žádné z výše uvedených staveb.
- 8) Před započítáním řízení vedoucích k povolení jednotlivých stavebních záměrů musí být daná lokalita prověřena s ohledem na výskyt zvláště chráněných druhů průzkumem. Teprve po provedení tohoto biologického průzkumu je možné pokračovat v dalších povolovacích procesech a to se zohledněním výsledků tohoto průzkumu.
- 9) V maximální možné míře je nutné chránit stávající vzrostlé stromy, kdy jejich kácení bude možné jen ve výjimečných případech, pokud nebude možné volit jiné řešení, a vždy s plnohodnotnou náhradou v podobě nové výsadby.

## 1. Podmínky pro vymezení a využití pozemků veřejných prostranství – veřejná zeleň

### Plochy veřejné zeleně

(navazuje na plochu dle ÚP: zeleň parková - ZP)

#### HLAVNÍ VYUŽITÍ

- stromořadí a veřejná zeleň v ul. Na Pokraji a Návršní u stávajících komunikací;
- plochy veřejné nízké, střední a vysoké zeleně ve formě zelených pásů u nových obslužných komunikací.

#### PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- stavby a zařízení technické infrastruktury (veřejné osvětlení; elektrorozvodná síť, vodovod, kanalizace aj.);
- cesty pro pěší a cyklisty;
- stavby a zařízení pro nakládání se srážkovými vodami;
- návštěvnické parkování;
- nezbytné terénní úpravy;
- prvky drobné architektury a mobiliáře, jako jsou altány, umělecké instalace, lavičky aj.;
- stavby a zařízení pro shromažďování odpadu.

#### NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- oplocení pozemků;
- jiné využití nežli je uvedeno jako hlavní či přípustné využití.

#### PODMÍNKY PROSTOROVÉ REGULACE:

- |                                      |                 |
|--------------------------------------|-----------------|
| – minimální velikost parcely:        | nestanovuje se; |
| – max. zastavěná plocha:             | 10 %;           |
| – min. plocha zeleně:                | 90 %;           |
| – min. šířka veřejného prostranství: | 8 m;            |
| – podlažnost:                        | nestanovuje se; |
| – max. výška hlavní stavby:          | 3 m;            |
| – řešení střech:                     | nestanovuje se; |

- řešení fasád: nestanovuje se;
- oplocení: nepřipouští se.

**UPŘESŇUJÍCÍ PODMÍNKY:**

- zeleň bude v rámci veřejných prostranství řešena jako oboustranné zelené pásy šířky 2 + 2 m v nově navrhované ulici A, 3 + 1,5m v nově navrhované ulici B a v nově budované ul. Na Spojce min. 3,5 + 3m.
- jednostranná zeleň bude zachována a doplněna v ulici Návršní v šíři 4,5 až 11 m a v ul. Na Pokraji v šíři 3 m s nízkou, popřípadě střední zelení a jednostranným stromořadím;
- proces výsadby veřejné zeleně bude probíhat v závislosti na výstavbě RD po kolaudaci a dopravní a technické infrastruktury;
- s ohledem na charakter území a vizuální spojitost veřejných prostranství budou použity výhradně listnaté stromy;
- při výsadbě upřednostňovat původní druhy rostlin před introdukovanými;
- u střední a vysoké zeleně budou použity dřevy s výškou nasazení koruny od 1,7 m;
- v rámci stávající vzrostlé zeleně se připouštějí nezbytné ozdravné zásahy, vč. kácení;
- podél ulice Návršní bude stávající alej zachována, resp. nahrazena nebo doplněna novou výsadbou;
- v rámci ploch veřejné zeleně se umožňují stavby a opatření pro nakládání s dešťovými vodami (akumulace, retence); stavby pro tento účel, jako jsou zasakovací a akumulární jímky, budou umístěny výhradně pod zem s překryvnou vegetační vrstvou;
- v ul. Návršní je povoleno řešení likvidace srážkových vod odvodňovacími příkopy dle usnesení ZOK z 1.11.2023
- plochy veřejné zeleně a stromořadí musí být preferovány před ostatními prvky řešení v území a nelze do nich vkládat jakákoliv omezení, která by výsadbu zásadně omezovala, nebo vylučovala; při realizaci veřejné a dopravní infrastruktury musí být udělána taková opatření, aby výsadba veřejné zeleně nebyla znemožněna např.: do zelených pásů podél komunikací, které jsou určeny k výsadbě stromů a stromořadí, nesmí být umístovány takové inženýrské sítě, které výsadby vylučují nebo omezují, nebo musí být provedena opatření, která výsadbu umožní (chráničky tras, protikořenové zábrany, částečné kolektory aj.)
- v navazujících správních řízeních je nutné prověřit trasy a ochranná pásma stávajících inženýrských sítí s ohledem na plánovanou výsadbu dřevin (ochranné pásmo stávajícího podzemního sdělovacího vedení v ul. Návršní aj.);
- podrobnější projektová dokumentace a realizace staveb musí být v souladu nejen s příslušnými předpisy a ČSN, ale zároveň také s požadavky a podmínkami oprávněných investorů a správců sítí.
- v ulici Návršní bude provedena úprava veřejného prostoru na šířku 12 m s vozovkou šířky 5 m s krajnicemi 0,5 m a zároveň úprava odvodnění příkopem, které budou z části umístěny na pozemcích investora, tj. na pozemcích řešeného území RP. Mimo vozovku bude ve veřejném prostoru umístěna veřejná zeleň

## C.2. Podmínky pro vymezení a využití pozemků dopravní infrastruktury

### Plochy silniční dopravy – zóna 30

(navazuje na plochu dle ÚP: plochy pro dopravu a veřejná prostranství - DPP)

#### HLAVNÍ VYUŽITÍ

- plochy veřejných prostranství, vč. mobiliáře, veřejné zeleně a zpevněných ploch;
- stavby, zařízení a vedení dopravní infrastruktury výhradně obslužného charakteru, vč. doplňkových opatření, jako jsou parkovací místa, vjezdy na pozemek aj.

#### PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- stavby a zařízení veřejného osvětlení;

- cesty pro pěší a cyklisty;
- stavby, zařízení a vedení technické infrastruktury, jež nesouvisejí s funkcí silniční dopravy v nezbytném rozsahu;
- stavby a zařízení pro nakládání se srážkovými vodami;
- nezbytné terénní úpravy;
- prvky drobné architektury a mobiliáře, jako jsou altány, umělecké instalace, lavičky aj.
- stavby a zařízení pro shromažďování odpadu.

#### NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- garáže a plochy pro hromadné parkování a odstavování vozidel;
- čerpací stanice;
- jiné využití, nežli je uvedeno jako hlavní či přípustné využití.

#### PODMÍNKY PROSTOROVÉ REGULACE:

- minimální velikost parcely: nestanovuje se;
- max. zastavěná plocha: nestanovuje se;
- min. plocha zeleně: nestanovuje se;
- min. šířka veřejného prostranství: ulice A, B – 8 m, ulice Na Spoje – 10 m
- podlažnost: nestanovuje se;
- max. výška hlavní stavby: 3 m;
- řešení střech: nestanovuje se;
- řešení fasád: nestanovuje se;
- oplocení: nepřipouští se.

#### UPŘESŇUJÍCÍ PODMÍNKY:

- plochy silniční dopravy budou řešeny výhradně jako zklidněné jednopruhové obousměrné komunikace (Zóna 30) obslužného významu; šířka jízdního pruhu se stanovuje na 3,5 m; k vyhýbání protijedoucích vozidel jsou navrženy výhybny (cca po 60 m, šířka 5 m); plochy jsou doplněny pásy veřejné zeleně;
- všechny navrhované plochy dopravní infrastruktury, vč. technické infrastruktury musí být hotovy před uvedením do provozu a před kolaudací;
- parkovací místa s kapacitou jedno návštěvnické stání na pět RD budou řešena výhradně na povrchu a jejich povrch bude řešen stejně jako u vozovek;
- prostor pro návštěvnické parkování, popelnice a výhybny mohou být barevně, popř. materiálově nebo opticky oddělen od zbytku zóny, tj. od průjezdného profilu, který bude s asfaltovým povrchem jako chodníky;
- dojde k výškovému sjednocení celé šířky uličního profilu bez výškové segregace; nájezd do ulic bude řešen nájezdovou rampou;
- v rámci ploch dopravní infrastruktury se umožňují stavby a opatření pro nakládání s dešťovými vodami (akumulace, retence); stavby pro tento účel, jako jsou zasakovací a akumulační jímky, budou umístěny výhradně pod zem s překryvnou vegetační vrstvou;
- podrobnější projektová dokumentace a realizace staveb musí být v souladu nejen s příslušnými předpisy a ČSN, ale zároveň také s požadavky a podmínkami oprávněných investorů a správců sítí;
- v rámci navazujících řízení je nutné řešit množství světelných bodů, efektivitu provozu veřejného osvětlení tak, aby provoz byl ekonomicky udržitelný a stanovit takovou světelnou intenzitu, která nebude způsobovat nadměrný světelný smog nejen vůči stávající lokalitě, ale i vůči sousedním lokalitám;
- podrobnější projektová dokumentace a realizace staveb musí být v souladu nejen s příslušnými předpisy a ČSN, ale zároveň také s požadavky a podmínkami oprávněných investorů a správců sítí;

- pro veřejný prostor ul. Nárožní je stanovena minimální šířka 12 m, tzn. že hranice oplocení pozemků nových RD musí být v celé délce umístěna min. 12 m od stávající severní strany (hranice) Návršní ul., p. č. 638/1. Veřejný prostor bude rozšířen na řešené území RP viz grafická část (např A.2.2, A.2.5., B.3.1 aj)
- je povoleno rozšířením vozovky v ul. Návršní na 5 m s krajnicemi 0,5 m do řešené plochy RP na základě podrobnější projektové dokumentace
- v ulici Návršní se doporučuje instalace zpomalovacích prvků, vybudování chodníků a případně další opatření v této přímo navazující komunikaci je za hranicí řešeného RP.

### C.3. Podmínky pro vymezení a využití pozemků technické infrastruktury

#### Plochy technické infrastruktury

(navazuje na plochu dle ÚP: plochy technického vybavení – TV)

##### HLAVNÍ VYUŽITÍ

- stavby a zařízení pro nákladní s dešťovými vodami, vč. doplňkových opatření;
- stavby a zařízení technické infrastruktury vč. doplňkových opatření.

##### PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- přeložka VN a nová trafostanice dvou-trafová 2x630 kVA
- stavby a zařízení dopravní infrastruktury, vč. staveb a zařízení pro shromažďování odpadu vzniklého výhradně v rámci lokality;
- nezbytné terénní úpravy;
- veřejná zeleň, vč. doplňujících staveb a opatření (jako jsou kořenové zábrany, podzemní stěny aj).

##### NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- jiné využití, nežli je uvedeno jako hlavní či přípustné využití.

##### PODMÍNKY PROSTOROVÉ REGULACE:

- |                                      |                                                                                                                      |
|--------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| – minimální velikost parcely:        | nestanovuje se;                                                                                                      |
| – max. zastavěná plocha:             | 40 % (trafostanice max. 59 m <sup>2</sup> , plochy pro kontejnery do 45 m <sup>2</sup> , nový sloup VN bez omezení); |
| – min. plocha zeleně:                | 60 %;                                                                                                                |
| – min. šířka veřejného prostranství: | 8 m;                                                                                                                 |
| – podlažnost:                        | nestanovuje se;                                                                                                      |
| – max. výška hlavní stavby:          | 3 m s výjimkou sloupů, pro které se připouští max. 12 m;                                                             |
| – řešení střech:                     | plochá;                                                                                                              |
| – řešení fasád:                      | nestanovuje se;                                                                                                      |
| – oplocení:                          | nepřipouští se.                                                                                                      |

##### UPŘESŇUJÍCÍ PODMÍNKY:

- všechny navrhované plochy technické infrastruktury musí být hotovy před jejich uvedením do provozu a před kolaudací (platí i pro zasakování vod z komunikací); toto je základní podmínkou pro výstavbu RD;
- vedení sítí technické infrastruktury bude trasováno tak, aby byl vyloučen, jejich dopad na plochy veřejné zeleně; vedením páteřních sítí a domovních přípojek nesmí být měněn ani dotčen systém veřejné zeleně;

- v rámci ploch technické infrastruktury se umožňují stavby a opatření pro nakládání s dešťovými vodami (akumulace, retence); stavby pro tento účel, jako jsou zasakovací a akumulační jímky, budou umístěny výhradně pod zem s překryvnou vegetační vrstvou
- plochy veřejné zeleně a stromořadí musí být preferovány před ostatními prvky řešení v území a nelze do nich vkládat jakákoliv omezení, která by výsadbu zásadně omezovala, nebo vylučovala; realizaci veřejné a dopravní infrastruktury musí být udělena taková opatření, aby výsadba veřejné zeleně nebyla znemožněna;
- v navazující projektové dokumentaci a navazujících řízeních musí být zohledněn fakt, že území spadá do II. Ochranného pásma přivaděče pitné vody z vodního zdroje Želivka do Prahy a pro ochranná pásma štolového přivaděče je závazná vyhláška Okresního úřadu Benešov čj. 231-1980/99 z 21.5.1999
- před vsakovacími objekty budou umístěny vhodné čistící prvky
- zásadním podkladem je aktualizace hydrogeologického posouzení v rámci navazujících etap povolování staveb v dané lokalitě
- v rámci navazujících správních řízení je nutné zajistit dodržení hygienických limitů hluku z provozu trafostanice u nejbližší obytné zástavby
- podrobnější projektová dokumentace a realizace staveb musí být v souladu nejen s příslušnými předpisy a ČSN, ale zároveň také s požadavky a podmínkami oprávněných investorů a správců sítí.

Součástí Textové části RP K8 RD Kamenice je Textová část z II. části dokumentace Dopravní a technická infrastruktura ve smyslu výroku;

V rámci navazujících správních řízení budou volena taková řešení umístění staveb, která vytvoří podmínky pro maximální zachování a zohlednění dřevin, především stromů, které v dané lokalitě zbyly.

## D. PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB NA PARCELÁCH PRO RODINNÉ DOMY

### Plochy pro bydlení a soukromou zeleň

(navazuje na pluchu dle ÚP: čistě obytné území – BC, zeleň soukromá a vyhrazená - ZS)

#### HLAVNÍ VYUŽITÍ

- bydlení v rodinných domech ve formě solitérních staveb, kde na každých min. 1000 m<sup>2</sup> a více, vymezeného stavebního pozemku, je povolena max. 1 bytová jednotka.

#### PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- stavby a zařízení dopravní a technické infrastruktury s přímou vazbou na funkci bydlení;
- stavby a zařízení pro nakládání se srážkovými vodami vzniklých výhradně na daném pozemku, jako akumulační a retenční nádrže, zahradní jezírka aj.;
- vodní plochy a vodní prvky;
- nezbytné terénní úpravy
- drobné doplňkové stavby s přímou vazbou na funkci bydlení, jako jsou altány, pergoly, zahradní domky, bazény a jejich zastřešení, oplocení, sklady nářadí a produktů, ale pouze v rozsahu § 79 zák. 183/2006 sb., v platném znění, a min. vzdáleností 2 metry od hranice pozemku;
- stavby a zařízení pro nakládání výhradně s biologicky rozložitelným odpadem vzniklém na daném pozemku;

- soukromá zeleň s okrasnou, rekreační či užitkovou funkcí bez možnosti chovu hospodářských zvířat.

#### NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- jiné formy bydlení, než jaké jsou uvedeny jako hlavní využití;
- rekreační a krátkodobé (přechodné) bydlení;
- stavby a zařízení pro výrobu jakéhokoliv charakteru, vč. živočišné výroby;
- stavby a zařízení pro veřejnou i komerční vybavenost;
- jiné využití, nežli je uvedeno jako hlavní či přípustné využití.

#### PODMÍNKY PROSTOROVÉ REGULACE:

- minimální velikost parcely: 1000 m<sup>2</sup>;
- max. zastavěná plocha: 25 %;
- min. plocha zeleně: 50 %;
- podlažnost: 1 nadzemní podlaží + obytné podkrovní;
- max. výška hlavní stavby: 8 m ve hřebeni stavby (výška římsy max. 5 m) od rostlého terénu
- řešení střech: sedlová se sklonem 25 – 45 ° nebo max. výška nejvyššího bodu 4,5 m u střech se sklonem 10-20 % u hlavních staveb; povoleny jsou zelené střechy, krytina střech skládaná v obvyklých barvách (červená, hnědá, šedá apod.); u drobných a vedlejších staveb se umožňuje i plochá s výškou atiky do 4,5 m; vikýře se umožňují do 40 % celkové plochy střechy;
- řešení fasád: zákaz ostře barevně řešených a barevných fasád zelených, fialových, modrých a dalších agresivních tónů všech materiálů; současně se zakazují netradičně řešené fasády, jako jsou kovové fasády, celoskleněné a celoplošně plastové fasády aj.;
- oplocení směrem do ulic max. výška 1,8 m s možností podezdívky do výšky 0,45 m; zakazuje se použití celoplošných a neprůhledných výplní; vnitřní ploty do výšky max. 2 m, pouze průhledné z pletiva a kovových sloupků bez podezdívky; v obou případech se umožňuje ozelenění plotu a řešení oplocení formou živých plotů; za účelem zajištění dostatečných rozhledových poměrů se v místech vjezdů na pozemky RD umožňuje odstoupení části oplocení na úkor pozemku investora.

#### UPŘESŇUJÍCÍ PODMÍNKY:

- s ohledem na vysoké radonové riziko (stupeň č. 3) musí být pro každý RD proveden radonový průzkum;
- výstavba RD je možná až po zkolaudování veřejné dopravní a technické infrastruktury;
- na jeden RD se připouští jedna bytová jednotka s jedním vstupem, jedním vjezdem na pozemek a jedním měřicím místem všech médií;
- do min. podílu zeleně se nezapočítávají plochy pro odstavování vozidel, jejichž povrch je řešen trávou prorůstajícími a zatravnovacími dlaždicemi;
- odstavování vozidel rezidentů bude řešeno výhradně na předmětných pozemcích, a to v poměru 2 odstavná stání na 1 rodinný dům;
- min. jedno odstavné stání bude umístěno v samostatné garáži, jež bude součástí hlavní stavby;
- v rámci oplocení – jak do veřejného prostoru i směrem do bloků, se zamezuje plnostěnným neprůhledným řešením;

- jako alternativní zdroje energie je možné využití sluneční energie a tepelných čerpadel výhradně pro vlastní účely stavby; při použití fotovoltaických panelů nebo fotovoltaických krytin na střechách staveb je nutné individuální posoudit jejich vizuální dopad na okolní zástavbu;
- všechny stavby budou před kolaudací napojeny na veřejnou vodovodní, kanalizační a elektrorozvodnou síť;
- v pásmu 10 m od hranic komunikací ul. Na Pokraji a Návrší se zakazují jakékoliv zásahy do vzrostlé střední a vysoké zeleně s výjimkou výchovných zásahů a potřebného zajištění bezpečnosti
- retenční a akumulační jímky se zasakovacím systémem jsou povoleny pro využití srážkové vody pro zálivku, splachování WC a bazény;
- doporučuje se z hlediska absorpce vody na pozemku vybudovat nádrž o objemu min. 5 m<sup>3</sup> pro zadržování dešťových vod.

Součástí Textové části RP K8 RD Kamenice je Textová část ze II. části dokumentace Dopravní a technická infrastruktura ve smyslu výroku.

## E. PODMÍNKY PRO OCHRANU HODNOT A CHARAKTERU ÚZEMÍ

Podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území jsou zakotveny ve formě stanovení funkčních a prostorových regulativů v kapitolách „Podmínky pro stanovení a využití pozemků“ a „Podmínky pro stanovení a využití pozemků veřejné infrastruktury“.

**Na základě ÚAP SO ORP Říčany nebyly v území identifikovány přírodní, kulturní ani civilizační hodnoty s nutností zvýšené ochrany.**

### Přírodní hodnoty

Řešeným územím je rozvojová plocha stanovená schváleným ÚP Kamenice, jež je určena pro rozvoj funkce bydlení. Nejedná se tedy o nekoordinovaný extenzivní stavební rozvoj, jež živelně zasahoval do okolní městské krajiny.

RP nastavením regulačních prvků usiluje o zachování stávající vzrostlé zeleně s vazbou na ul. Návrší a Na Pokraji.

Území se nachází v okrajové partii sídla v exponované poloze při pohledu ze severně položeného terénního zlomu nad Štiřínským rybníkem. Za účelem zmírnění nejen negativních vizuálních projevů při pohledu z okolní krajiny RP navrhuje rozvoj sídelní střední a vyšší zeleně ve formě stromořadí. Liniová zeleň bude rozvíjena jak v navrhovaných ulicích, tak i ve stávajících ul. Návrší, Na Pokraji a nově budované Na Spojce.

Posílení zeleně přispěje mj. i ke zvýšení retenční schopnosti území a ke zlepšení nakládání s dešťovou vodou, což v konečné fázi povede ke zlepšení celkového vodního režimu v území.

### Kulturní hodnoty

Výchozím předpokladem pro zachování a ochranu stávající urbánní struktury je stanovení podmínek parcelace, kterou RP určuje závazně bez možnosti budoucího možného dělení, či scelování parcel. Stanovená parcela svou velikostí a prostorovým uspořádáním respektuje okolní stabilizovanou strukturu území.

PP respektuje okolní charakter zástavby, jež je v návrhu reflektován zejm. vymezením zastavitelných částí pozemků a stanovením prostorových regulativů pro dílčí funkční plochy.

Řešené území nepřímo navazuje na areál golfového hřiště a park zámku Štiřín. RP neumožňuje realizaci staveb ani činností, jež by kolidovaly a narušovaly provoz obou areálů, nebo narušovaly jejich estetickou a kulturně historickou hodnotu.

Návrh RP svým řešením respektuje stávající stromořadí v ul. Návršní a nastavením funkčních regulativů usiluje o jeho rozvoj.

### **Civilizační hodnoty**

Územní je dopravně obslouženo místními účelovými komunikace ul. Na Pokraji, Návršní a nově budované ul. Na Spojce. Uvedené ulice současně vytváří základní rastr veřejných prostranství.

Současně jsou sítě technické infrastruktury – vodovod, kanalizace, telekomunikační a sdělovací kabely, elektrorozvodná síť, veden v okolních ulicích Na Pokraji a Návršní ve formě podzemních vedení. Řešení území je ve směru sever-jih zasaženo nadzemním vedením vysokého napětí.

Vnitřní části jsou dopravně obslouženy dvojicí nově navrhovaných ulic a úpravou ul. Na Spojce, jež jsou vyvedeny jako „zóny 30“. Soustava navrhovaných i stávajících ulic je jediným reprezentantem veřejného prostranství v oblasti. Ve vazbě na veřejná prostranství je ve značném rozsahu rozvíjena i veřejná zeleň v nízké, středně vysoké i vysoké formě.

RP řeší napojení předmětné rozvojové plochy na sítě technické infrastruktury, zejm. vodovod a kanalizace z okolních ulic a přeložení nadzemního vedení vysokého napětí. V území je nově navržena trafostanice, ze které je území napojeno na elektrorozvodnou síť.

Za účelem udržitelnosti a zajištění vhodných přírodních a životních podmínek regulační plán navrhuje, popř. umožňuje realizaci staveb a zařízení, jež přispějí ke zlepšení vodního režimu území. Mimo ploch veřejné zeleně či deklarování jejího min. podílu v rámci dílčích pozemků (minimální plocha zeleně), jež přispívají ke zvýšení retenční kapacity území, regulační plán umožňuje realizaci retenčních a akumulacních nádrží s možností opětovného využití dešťových vod. Dešťové vody budou do zasakovacích a shromažďovacích zařízení sváděny přednostně ze střech staveb a zpevněných ploch, vč. komunikací.

Podrobněji je problematika popsána v části „Dopravní a technická infrastruktura“.

## **F. PODMÍNKY PRO VYTVÁŘENÍ PŘÍZNIVÉHO ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ**

Koncepce řešení RP ani konkrétní opatření pro naplňování stanovené koncepce RP, zejm. stanovení funkčních a prostorových regulativů v území nevytvářejí podmínky pro uskutečnění záměrů ani činností, jež by svou realizací či provozem měly zásadní negativní dopad na své okolí.

RP usiluje o zachování, popř. zkvalitňování obytných standardů následovně:

- stanovená parcelace je řešena tak, aby umožňovala hospodárné a kvalitní využití zastavitelných ploch pro rozvoj bydlení;
- navržený systém veřejných prostranství, jež je totožný s účelovými komunikace (zóna 30), navazuje na stávající síť ulic a vytváří tak spojitý kontinuální systém mající zásadní dopad na obslužnost a prostupnost území;
- za účelem ochrany veřejných prostranství je odstavování motorových vozidel rezidentů řešeno výhradně na vlastním pozemku;
- ve vazbě na navrhovaný i stávající systém veřejných prostranství je rozvíjeno zastoupení veřejné zeleně, jež má mimo ekologických a vizuálních aspektů přínos i v oblasti obyvatelnosti veřejných prostranství s průmětem na sociální prostředí území;

- rozvoj veřejné zeleně a zastoupení nezpevněných ploch schopných zasakovat vodu příznivě přispěje ke zlepšení vodního režimu území;
- dojde k úpravě (revitalizaci) uličních profilů ul. Na Pokraji a Návršní, což přispěje ke zvýšení obytné kvality prostředí i ke zkvalitnění dopravního systému obce;
- výškovou regulací zabraňuje samovolnému vzniku výškových dominant viditelných z okolí lokality;
- stanovením zastavitelných ploch dílčích pozemků garantuje podmínky pro kvalitní podmínky výstavby rodinných domů, zejm. vzájemné odstupy staveb;
- všechny stavby pro bydlení budou napojeny na veřejnou vodovodní, kanalizační (splaškovou), a elektrorozvodnou síť;
- umožněním zřízení retenčních a akumulčních nádrží přispívá ke zlepšení využití dešťových vod v rámci dílčích pozemků vzniklých zejm. na zpevněných plochách a pojízdných plochách;
- umožňuje využití alternativních zdrojů energie – fotovoltaické panely, tepelná čerpadla aj.;
- pro nakládání s odpadem jsou stanovena dvě dílčí místa v navrhovaných ulicích (tříděný odpad) a jedno centrální místo pro shromažďování odpadu v ul. Na Pokraji;
- pro nakládání s biologicky rozložitelným odpadem jsou v rámci ploch pro bydlení umožněny zařízení pro kompostování odpadu vzniklém výhradně na předmětné parcele.

## G. PODMÍNKY PRO OCHRANU VEŘEJNÉHO ZDRAVÍ, PRO POŽÁRNÍ OCHRANU A ZAJIŠTĚNÍ OBRANY ABEZPEČNOSTI STÁTU

Požadavky na ochranu veřejného zdraví a požární ochrany jsou plně respektovány a přejímány z platného ÚP Kamenice.

Návrh RP nevytváří předpoklady pro narušení stávající situace týkající se veřejného zdraví a požární ochrany. Realizace záměrů s rizikem negativního dopadu na obytné prostředí musí být projednány s DOSS.

U všech navržených staveb pro bydlení je zajištěna jejich dostupnost v případě zásahu IZS – průjezdná šířka ulic splňuje minimální šířky pro průjezd hasičského vozu. V případě požáru bude k hašení využity voda z navržených vodovodních řadů dle ČSN 73 0873.

Bezpečnost je v oblasti zvýšena navržením zpomalovacích prahů a doplněním chodníku v ul. Na pokraji. Plochy dopravní infrastruktury, vč. doplňkových staveb a opatření jsou navrženy dle platné legislativy.

Navazující rezidenční plochy nejsou zdrojem rušivých vlivů, jež by snižovaly hodnotu obytného prostředí území, zejm. hluk, prach, vibrace aj.

Pro ochranu a zajištění obrany a bezpečnosti státu platí v řešeném území podmínky Ministerstva obrany: „Celé správní území obce Kamenice se nachází ve vymezeném území Ministerstva obrany: ochranné pásmo radaru SRE, které je nutno respektovat podle ustanovení § 37 zákona č. 49/1997 Sb. o civilním letectví a změně a doplnění zákona č. 455/1991 Sb. o živnostenském podnikání. V tomto území lze vydat územní rozhodnutí a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany. Jedná se o výstavbu (včetně rekonstrukce a přestavby) větrných elektráren, výškových staveb, venkovního vedení VVN a VN, základnových stanic mobilních operátorů. V tomto vymezeném území může být výstavba větrných elektráren, výškových staveb a staveb tvořících dominanty

v terénu výškově omezena nebo zakázána. V rozsahu řešeného území tohoto regulačního plánu se nepředpokládá realizace žádné z výše uvedených staveb.“

Na celém správním území umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany: výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě, rychlostních komunikací, silnic I., II. a III. třídy, výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů, výstavba a rekonstrukce letišť všech druhů, včetně zařízení, výstavba vedení VN a VVN, výstavba větrných elektráren, výstavba radioelektronických zařízení (radiové, radiolokační, radionavigační, telemetrická) včetně anténních systémů a opěrných konstrukcí (např. základnové stanice...), výstavba objektů a zařízení vysokých 30 m, a více nad terénem, výstavba vodních nádrží (přehrady, rybníky), výstavba objektů tvořících dominanty v území (např. rozhledny). V rozsahu řešeného území tohoto regulačního plánu se nepředpokládá realizace žádné z výše uvedených staveb.

**H. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A VYMEZENÍ POZEMKŮ PRO ASANACI, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT, V PŘÍPADĚ, ŽE NAHRAZUJE PRO TYTO ÚZEMNÍ ROZHODNUTÍ, TÉŽ S UVEDENÍM KATASTRÁLNÍCH ÚZEMÍ A PARCELNÍCH ČÍSEL POZEMKŮ DOTČENÝCH VYMEZENÍM**

Regulační plán navrhuje následující veřejně prospěšné stavby s možností uplatnění vyvlastnění, jež jsou vyznačeny v grafické části RP:

| označení VPS | popis                                                                                                     | dotčené pozemky                                                                           | výměra v m <sup>2</sup> |
|--------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| VPS 01       | dopravní infrastruktura – zóna 30 a veřejná prostranství včetně veřejné zeleně a plochy pro tříděný odpad | 328/18,<br>328/250,<br>328/164,<br>328/165,<br>328/235,<br>328/236,<br>328/137<br>328/233 | 6942                    |
| VPS 02       | technická infrastruktura – trafostanice                                                                   | 328/165                                                                                   | 58                      |
|              |                                                                                                           | CELKEM                                                                                    | 7000 m <sup>2</sup>     |

pozn.: dotčené pozemky se nacházejí na k.ú. Štiřín

Všechny pozemky označené jako VPS 01 a VPS 02 budou převedeny na obec Kamenice jako nového majitele.

## I. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO, S UVEDENÍM V ČÍ PROSPĚCH JE PŘEDKUPNÍ PRÁVO ZŘIZOVÁNO, PARCELNÍCH ČÍSEL POZEMKŮ, NÁZVU KATASTRÁLNÍHO ÚZEMÍ A PŘÍPADNĚ DALŠÍCH ÚDAJŮ PODLE § 8 KATASTRÁLNÍHO ZÁKONA

Regulační plán nevymezuje žádné stavby ani opatření, pro která by se dalo uplatnit předkupní právo.

## J. VÝČET ÚZEMNÍCH ROZHODNUTÍ, KTERÁ REGULAČNÍ PLÁN NAHRAZUJE

Regulační plán nahrazuje tato územní rozhodnutí:

- územní rozhodnutí na dělení a scelování pozemků;
- územní rozhodnutí na umístění veřejných komunikací a veřejných prostranství, vč. veřejné zeleně a na umístění páteřních vedení technické infrastruktury bez jednotlivých přípojek;
- územní rozhodnutí samostatných částí dopravní a technické infrastruktury: komunikace, likvidace srážkových vod, kanalizace splašková, vodovod, plynovod, veřejné osvětlení, elektro – silnoproud, přeložka VN, elektronické komunikace;
- v rámci navazujících správních řízení, pokud by bylo v rámci územního řízení řešeno území nad 5 ha, je nutné předložit příslušnému úřadu oznámení náměru zpracované dle přílohy č. 3 nebo č. 4 zákona č. 100/2001 Sb. v úplném znění.

## K. PODMÍNKY PRO NAPOJENÍ STAVEB NA VEŘEJNOU DOPRAVNÍ A TECHNICKOU INFRASTRUKTURU

Napojení rodinných domů na veřejnou síť dopravní a technické infrastruktury bude provedeno v rámci stávajících – Návršní, Na Pokraj a nově budované ul. Na Spojece, popř. nově navrhovaných ul. A a B viz část II. „Dopravní a technická infrastruktura“ této dokumentace a obecně platných podmínek vycházející z platné legislativy.

Na systém místních komunikací jsou pozemky napojeny pomocí závazně stanoveného pásma vjezdu. Ten je v šířce max. 4,5 m majoritně umístěn do os pozemků navazujících na veřejná prostranství.

Stavby RD musí být napojeny na páteřní části systému technické infrastruktury vedených v přílehlých veřejných prostranstvích. Podmínky pro vyvedení a konkrétní řešení přípojek se řídí požadavky správce sítě.

Napojení RD bude vždy vedeno přes elektrorozvodnou a měřicí skříň, jež bude ve většině případů sdílená pro dva sousedící pozemky. Skříň bude umístěna podílně s uliční čarou.

Napojení na veřejný vodovodní a kanalizační systém je bezpodmínečně vyžadováno.

Je nezbytné srážkové vody z lokality K8 komplexně řešit i vzhledem k sousedním lokalitám a nepřenášet riziko zaplavení na lokalitu K9, akceptovat podmínky územního plánu obce, který u objektů

RD povinně nařizuje v maximální možné míře likvidovat srážkové vody přímo na předmětných pozemcích (akumulace – zálivka, vsakování). Upřednostňují se vsakovací zařízení nebo retenční nádrže pro následné použití dešťové vody (např. zálivka zeleně) a retenční vsakovací pásy nebo nádrže. Doporučuje se z hlediska absorpce vody na pozemku vybudovat nádrž v objemu min. 5 m<sup>3</sup> pro zadržování dešťových vod. Vsakovací zařízení na veřejných prostranstvích bude doplněno vhodnou stromovou zelení, která umožní v maximální míře odpařovací a ochlazovací funkci.

Řešení veřejného osvětlení bude řešeno tak, aby byl minimalizován jeho dopad na šířku veřejného prostoru a vizuální projev v něm. V rámci navazujících řízení je nutné řešit množství světelných bodů, efektivitu provozu veřejného osvětlení tak, aby provoz byl ekonomicky udržitelný a stanovit takovou světelnou intenzitu, která nebude způsobovat nadměrný světelný smog nejen vůči stávající lokalitě, ale i vůči sousedním lokalitám.

Území bude v rámci protipožární bezpečnosti připojeno na centrální zdroj pitné vody novým vodovodním řádem PE 100 s nadzemními hydranty po 200 m. Všechna veřejná prostranství (i ulice) jsou průjezdné pro požární techniku včetně vjezdů na pozemky RD.

## L. PODMÍNKY PRO ZMĚNY VLIVU UŽÍVÁNÍ STAVEB A ZMĚNY VYUŽITÍ ÚZEMÍ

Podmínky pro změnu vlivu užívání staveb a změny využití území se stanovují obdobně jako pro nové využití území a nové stavby. Konkrétní podmínky vyplývají s kap. „Podmínky pro vymezení a využití pozemků“, „Podmínky pro vymezení a využití pozemků veřejné infrastruktury“ a „Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb na parcelách pro rodinné domy“.

## M. PODMÍNKY PRO VYMEZENÁ OCHRANNÁ PÁSMA

Podmínky pro vymezená ochranná pásma, jež jsou stanovena zejm. ve vazbě na vedení, zařízení a stavby dopravní a technické infrastruktury, vyplývají z platné právní předpisů, popř. části II. „Dopravní a technická infrastruktura“ této dokumentace.

Podmínky pro umístění nové trafostanice a přeložky VN jsou též určeny v části II.

## N. PODMÍNKY PRO VYMEZENÍ A VYUŽITÍ POZEMKŮ ÚZEMNÍHO SYSTÉMU EKOLOGICKÉ STABILITY

V rámci řešeného území ani jeho bezprostřední blízkosti nejsou vymezeny skladebné prvky územního systému ekologické stability žádné úrovně.

## O. STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN (ETAPIZACE)

Regulační plán stanovuje podmínku, že před zahájením výstavby rodinných domů budou plochy veřejné infrastruktury – plochy silniční dopravy-zóna 30, plochy technické infrastruktury, vč. inženýrských sítí a souvisejících staveb a zařízení hotovy a zkolaudovány.

Druhou zásadní podmínkou je, že výsadba a sadové úpravy budou provedeny současně s budováním technické a dopravní infrastruktury tak, aby kolaudace sadových úprav byla provedena nejlépe při kolaudaci komunikací a inženýrských sítí.

Bližší etapizace výstavby RD není stanovena.

Před kolaudací RD, nebo jeho uvedením do provozu, musí být plochy veřejné zeleně v návaznosti na oplocení pozemku domu a výstavbu RD vysázeny v rozsahu kolaudované části území nebo objektu.

## P. ÚDAJE O POČTU LISTŮ REGULAČNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ GRAFICKÉ ČÁSTI

Textová část Komplexního řešení RP obsahuje 30 číslovaných stran včetně příloh a 2 titulní strany.

Grafická část Komplexního řešení RP je vyhotovena pro řešené území na podkladu platné katastrální mapy v měřítku 1: 500 upřesněného geodetickým zaměřením a obsahuje:

- A.2.1. Stávající stav území; A1
- A.2.2. Hlavní výkres; A1
- A.2.3. Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací; A1
- A.2.4. Zákres do platné katastrální mapy; A 1
- A.2.5. Podklad pro parcelaci; A1
- A.2.6. Majetkoprávní vztahy – stav, A1

Praha, 08/2024

ing. arch. Jaroslav Sixta

## PŘÍLOHA Č. 1: Seznam nově navrhovaných ploch

| označení plochy | plocha (m <sup>2</sup> ) | funkční využití  | pozn. (stavba)                |
|-----------------|--------------------------|------------------|-------------------------------|
| 001             | 104                      | veřejná zeleň    | -                             |
| 002             | 31                       | pěší a pobytové  | odstavná plocha RD            |
| 003             | 160                      | bydlení          | rodinný dům                   |
| 004             | 814                      | soukromá zeleň   | -                             |
| 005             | 44                       | pěší a pobytové  | odstavná plocha RD            |
| 006             | 142                      | bydlení          | rodinný dům                   |
| 007             | 816                      | soukromá zeleň   | -                             |
| 008             | 54                       | veřejná zeleň    | -                             |
| 009             | 235                      | veřejná zeleň    | -                             |
| 010             | 44                       | pěší a pobytové  | odstavná plocha RD            |
| 011             | 146                      | bydlení          | rodinný dům                   |
| 012             | 811                      | soukromá zeleň   | -                             |
| 013             | 31                       | veřejná zeleň    | -                             |
| 014             | 22                       | silniční doprava | návštěvnícké parkování        |
| 015             | 43                       | pěší a pobytové  | odstavná plocha RD            |
| 016             | 145                      | bydlení          | rodinný dům                   |
| 017             | 813                      | soukromá zeleň   | -                             |
| 018             | 30                       | veřejná zeleň    | -                             |
| 019             | 718                      | silniční doprava | obslužná komunikace - zóna 30 |
| 020             | 22                       | silniční doprava | návštěvnícké parkování        |
| 021             | 96                       | veřejná zeleň    | -                             |
| 022             | 42                       | pěší a pobytové  | odstavná plocha RD            |
| 023             | 147                      | bydlení          | rodinný dům                   |
| 024             | 812                      | soukromá zeleň   | -                             |
| 025             | 54                       | veřejná zeleň    | -                             |
| 026             | 42                       | pěší a pobytové  | odstavná plocha RD            |
| 027             | 146                      | bydlení          | rodinný dům                   |
| 028             | 815                      | soukromá zeleň   | -                             |
| 029             | 56                       | veřejná zeleň    | -                             |
| 030             | 130                      | veřejná zeleň    | -                             |
| 031             | 55                       | pěší a pobytové  | odstavná plocha RD            |
| 032             | 150                      | bydlení          | rodinný dům                   |
| 033             | 797                      | soukromá zeleň   | -                             |
| 034             | 41                       | veřejná zeleň    | -                             |
| 035             | 44                       | pěší a pobytové  | sběrné místo                  |
| 036             | 222                      | Veřejná zeleň    | -                             |
| 037             | 53                       | pěší a pobytové  | odstavná plocha RD            |
| 038             | 145                      | bydlení          | rodinný dům                   |
| 039             | 812                      | soukromá zeleň   |                               |
| 040             | 49                       | veřejná zeleň    | -                             |

|     |     |                  |                         |
|-----|-----|------------------|-------------------------|
| 041 | 42  | Pěší a pobytové  | -odstavná plocha RD     |
| 042 | 147 | bydlení          | rodinný dům             |
| 043 | 836 | soukromá zeleň   |                         |
| 044 | 31  | veřejná zeleň    | -                       |
| 045 | 19  | silniční doprava | návštěvnické parkování- |
| 046 | 42  | pěší a pobytové  | Odstavná plocha RD      |
| 047 | 147 | bydlení          | rodinný dům RD          |
| 048 | 812 | soukromá zeleň   |                         |
| 049 | 34  | veřejná zeleň    | -                       |
| 050 | 19  | silniční doprava | návštěvnické parkování- |
| 051 | 42  | pěší a pobytové  | odstavná plocha RD      |
| 052 | 147 | bydlení          | rodinný dům             |
| 053 | 815 | soukromá zeleň   |                         |
| 054 | 21  | veřejná zeleň    | -                       |
| 055 | 13  | pěší a pobytové  | Sběrné místo-           |
| 056 | 17  | veřejná zeleň    |                         |
| 057 | 42  | pěší a pobytové  | -odstavná plocha RD     |
| 058 | 147 | bydlení          | rodinný dům             |
| 059 | 814 | soukromá zeleň   |                         |
| 060 | 32  | veřejná zeleň    | -                       |
| 061 | 19  | silniční doprava | návštěvnické parkování- |
| 062 | 43  | pěší a pobytové  | odstavná plocha RD      |
| 063 | 147 | bydlení          | rodinný dům             |
| 064 | 816 | soukromá zeleň   |                         |
| 065 | 32  | veřejná zeleň    | -                       |
| 066 | 20  | Silniční doprava | -návštěvnické parkování |
| 067 | 45  | pěší a pobytové  | odstavná plocha RD      |
| 068 | 147 | bydlení          | rodinný dům-            |
| 069 | 822 | soukromá zeleň   |                         |
| 070 | 843 | soukromá zeleň   | -                       |
| 071 | 183 | bydlení          | rodinný dům-            |
| 072 | 43  | pěší a pobytové  | odstavná plocha RD      |
| 073 | 85  | veřejná zeleň    |                         |
| 074 | 318 | veřejná zeleň    | -                       |
| 075 | 536 | veřejná zeleň    | -                       |
| 076 | 42  | pěší a pobytové  | odstavná plocha RD      |
| 077 | 145 | bydlení          | rodinný dům-            |
| 078 | 840 | soukromá zeleň   | -                       |
| 079 | 44  | veřejná zeleň    | -                       |
| 080 | 56  | pěší a pobytové  | odstavná plocha RD      |
| 081 | 147 | bydlení          | rodinný dům             |
| 082 | 801 | soukromá zeleň   |                         |
| 083 | 41  | veřejná zeleň    | -                       |
| 084 | 48  | pěší a pobytové  | odstavná plocha RD      |
| 085 | 147 | bydlení          | rodinný dům             |

|     |      |                          |                               |
|-----|------|--------------------------|-------------------------------|
| 086 | 810  | soukromá zeleň           |                               |
| 087 | 42   | pěší a pobytové          | odstavná plocha RD -          |
| 088 | 152  | bydlení                  | rodinný dům                   |
| 089 | 808  | soukromá zeleň           |                               |
| 090 | 30   | veřejná zeleň            | -                             |
| 091 | 63   | pěší a pobytové          | odstavná plocha RD            |
| 092 | 147  | bydlení                  | rodinný dům                   |
| 093 | 797  | soukromá zeleň           |                               |
| 094 | 14   | technická infrastruktura | trafostanice - stavba         |
| 095 | 44   | technická infrastruktura | trafostanice - pozemek        |
| 096 | 1065 | silniční doprava         | obslužná komunikace - zóna 30 |
| 097 | 38   | veřejná zeleň            |                               |
| 098 | 42   | pěší a pobytové          | odstavná plocha RD -          |
| 099 | 140  | bydlení                  | rodinný dům                   |
| 100 | 820  | soukromá zeleň           |                               |
| 101 | 52   | pěší a pobytové          | -                             |
| 102 | 147  | bydlení                  | rodinný dům                   |
| 103 | 812  | soukromá zeleň           |                               |
| 104 | 30   | veřejná zeleň            | -                             |
| 105 | 56   | pěší a pobytové          | odstavná plocha RD -          |
| 106 | 147  | bydlení                  | rodinný dům                   |
| 107 | 798  | soukromá zeleň           |                               |
| 108 | 39   | veřejná zeleň            | -                             |
| 109 | 60   | pěší a pobytové          | odstavná plocha RD --         |
| 110 | 147  | bydlení                  | rodinný dům -                 |
| 111 | 794  | soukromá zeleň           |                               |
| 112 | 307  | veřejná zeleň            | -                             |
| 113 | 49   | pěší a pobytové          | odstavná plocha RD            |
| 114 | 141  | bydlení                  | rodinný dům -                 |
| 115 | 822  | soukromá zeleň           |                               |
| 116 | 67   | veřejná zeleň            |                               |
| 117 | 42   | pěší a pobytové          | odstavná plocha RD --         |
| 118 | 147  | bydlení                  | rodinný dům -                 |
| 119 | 815  | soukromá zeleň           |                               |
| 120 | 41   | veřejná zeleň            |                               |
| 121 | 22   | silniční doprava         | návštěvnícké parkování-       |
| 122 | 56   | pěší a pobytové          | odstavná plocha RD            |
| 123 | 147  | bydlení                  | rodinný dům                   |
| 124 | 819  | soukromá zeleň           |                               |
| 125 | 38   | veřejná zeleň            |                               |
| 126 | 22   | silniční doprava         | návštěvnícké parkování--      |
| 127 | 43   | pěší a pobytové          | odstavná plocha RD -          |
| 128 | 146  | bydlení                  | rodinný dům                   |
| 129 | 835  | soukromá zeleň           |                               |
| 130 | 57   | veřejná zeleň            |                               |

|     |      |                  |                               |
|-----|------|------------------|-------------------------------|
| 131 | 42   | pěší a pobytové  | odstavná plocha RD -          |
| 132 | 145  | bydlení          | rodinný dům -                 |
| 133 | 820  | soukromá zeleň   |                               |
| 134 | 34   | veřejná zeleň    |                               |
| 135 | 15   | pěší a pobytové  | sběrné místo -                |
| 136 | 17   | veřejná zeleň    | -                             |
| 137 | 56   | pěší a pobytové  | odstavná plocha RD            |
| 138 | 147  | bydlení          | rodinný dům -                 |
| 139 | 808  | soukromá zeleň   |                               |
| 140 | 29   | veřejná zeleň    |                               |
| 141 | 22   | silniční doprava | návštěvnícké parkování -      |
| 142 | 42   | pěší a pobytové  | odstavná plocha RD            |
| 143 | 147  | bydlení          | rodinný dům -                 |
| 144 | 841  | soukromá zeleň   |                               |
| 145 | 46   | veřejná zeleň    |                               |
| 146 | 22   | silniční doprava | návštěvnícké parkování -      |
| 147 | 42   | pěší a pobytové  | odstavná plocha RD -          |
| 148 | 147  | bydlení          | rodinný dům                   |
| 149 | 824  | soukromá zeleň   |                               |
| 150 | 68   | veřejná zeleň    |                               |
| 151 | 42   | pěší a pobytové  | odstavná plocha RD --         |
| 152 | 147  | bydlení          | rodinný dům -                 |
| 153 | 857  | soukromá zeleň   |                               |
| 154 | 229  | veřejná zeleň    |                               |
| 155 | 809  | soukromá zeleň   | -                             |
| 156 | 147  | bydlení          | rodinný dům -                 |
| 157 | 46   | pěší a pobytové  | odstavná plocha RD -          |
| 158 | 27   | veřejná zeleň    |                               |
| 159 | 42   | pěší a pobytové  | odstavná plocha RD            |
| 160 | 147  | bydlení          | rodinný dům                   |
| 161 | 819  | soukromá zeleň   |                               |
| 162 | 30   | veřejná zeleň    |                               |
| 163 | 42   | pěší a pobytové  | odstavná plocha RD            |
| 164 | 147  | bydlení          | rodinný dům -                 |
| 165 | 815  | soukromá zeleň   |                               |
| 166 | 42   | pěší a pobytové  | odstavná plocha RD            |
| 167 | 147  | bydlení          | rodinný dům -                 |
| 168 | 828  | soukromá zeleň   |                               |
| 169 | 32   | veřejná zeleň    |                               |
| 170 | 42   | pěší a pobytové  | odstavná plocha RD -          |
| 171 | 147  | bydlení          | rodinný dům -                 |
| 172 | 815  | soukromá zeleň   | odstavná plocha RD            |
| 173 | 1140 | silniční doprava | obslužná komunikace - zóna 30 |
| 174 | 31   | veřejná zeleň    | -                             |
| 175 | 42   | pěší a pobytové  | odstavná plocha RD            |

|               |                            |                 |                          |
|---------------|----------------------------|-----------------|--------------------------|
| 176           | 147                        | bydlení         | rodinný dům -            |
| 177           | 815                        | soukromá zeleň  |                          |
| 178           | 45                         | pěší a pobytové | odstavná plocha RD       |
| 179           | 147                        | bydlení         | rodinný dům -            |
| 180           | 815                        | soukromá zeleň  |                          |
| 181           | 19                         | veřejná zeleň   |                          |
| 182           | 42                         | pěší a pobytové | návštěvnícké parkování - |
| 183           | 147                        | bydlení         | rodinný dům -            |
| 184           | 862                        | soukromá zeleň  |                          |
| 185           | 22                         | veřejná zeleň   |                          |
| 186           | 46                         | pěší a pobytové | odstavná plocha RD -     |
| 187           | 147                        | bydlení         | rodinný dům              |
| 188           | 873                        | soukromá zeleň  |                          |
| 189           | 19                         | veřejná zeleň   |                          |
| 190           | 42                         | pěší a pobytové | odstavná plocha RD -     |
| 191           | 152                        | bydlení         | rodinný dům -            |
| 192           | 1105                       | soukromá zeleň  |                          |
| 193           | 195                        | veřejná zeleň   |                          |
| <b>CELKEM</b> | <b>50838 m<sup>2</sup></b> |                 |                          |

## PŘÍLOHA Č. 2. Využití území s ohledem na majetkoprávní vztahy

| parcela       | celková<br>plocha | zastavitelná část<br>se zahradami |             | obslužné<br>komunikace a<br>parkování |            | technická<br>infrastruktura |            | veřejná zeleň  |            |
|---------------|-------------------|-----------------------------------|-------------|---------------------------------------|------------|-----------------------------|------------|----------------|------------|
|               |                   | m <sup>2</sup>                    | %           | m <sup>2</sup>                        | %          | m <sup>2</sup>              | %          | m <sup>2</sup> | %          |
| 328/18        | 4555              | 4075                              | 89,5        | 305                                   | 6,7        | 0                           | 0,0        | 175            | 3,8        |
| 328/137       | 1084              | 1063                              | 98,1        | 13                                    | 1,2        | 0                           | 0,0        | 8              | 0,7        |
| 328/164       | 4141              | 3832                              | 92,5        | 203                                   | 4,9        | 0                           | 0,0        | 106            | 2,6        |
| 328/165       | 22879             | 20686                             | 90,4        | 993                                   | 4,3        | 58                          | 0,3        | 1142           | 5,0        |
| 328/233       | 1525              | 0                                 | 0,0         | 762                                   | 50,0       | 0                           | 0,0        | 763            | 50,0       |
| 328/235       | 11739             | 9661                              | 82,3        | 681                                   | 5,8        | 0                           | 0,0        | 1397           | 11,9       |
| 328/236       | 4037              | 3739                              | 92,6        | 167                                   | 4,1        | 0                           | 0,0        | 131            | 3,2        |
| 328/250       | 878               | 782                               | 89,1        | 80                                    | 9,1        | 0                           | 0,0        | 16             | 1,8        |
| <b>CELKEM</b> | <b>50838</b>      | <b>43838</b>                      | <b>86,2</b> | <b>3204</b>                           | <b>6,3</b> | <b>58</b>                   | <b>0,1</b> | <b>3738</b>    | <b>7,4</b> |

**PŘÍLOHA Č. 3. Celková bilance využití území**

| využití                                                  | výměra               |              |
|----------------------------------------------------------|----------------------|--------------|
|                                                          | <i>m<sup>2</sup></i> | %            |
| zastavitelná část (včetně soukromých zahrad)             | 43 838               | 86,2         |
| obslužné komunikace – Zóna 30, parkování, 3 sběrná místa | 3204                 | 6,3          |
| trafostanice                                             | 58                   | 0,1          |
| Veřejná prostranství a veřejná zeleň                     | 3738                 | 7,4          |
| <b>celkem</b>                                            | <b>50 838</b>        | <b>100,0</b> |

Řešení území vyhovuje podmínkám § 7 vyhl. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území, protože plochy veřejných prostranství tvoří 7,4 % plochy řešeného území po odečtení ploch komunikací.