

Regulační plán BR4 Klecany - U Bílé zdi

A1. textová část

Návrh pro společné jednání

## **A1 Textová část regulačního plánu**

*Návrh pro společné jednání*

*Index / změna :*

## Obsah

### Základní údaje

- a) Identifikační údaje
- b) Hlavní cíle řešení
- c) Výchozí podmínky a podklady

### Textová část regulačního plánu

- a) Vymezení řešené plochy
- b) podmínky pro vymezení a využití pozemků, vymezení pozemků
- c) podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb (které nejsou zahrnuty do staveb veřejné infrastruktury)
- d) podrobné podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území
- e) podrobné podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí
- f) podmínky pro ochranu veřejného zdraví a pro požární ochranu
- g) 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 stavby územní rozhodnutí, též s uvedením katastrálních území a parcelních čísel pozemků dotčených vymezením
- h) 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
- i) výčet územních rozhodnutí, která regulační plán nahrazuje
- j) údaje o počtu listů regulačního plánu a počtu výkresů grafické části

Regulační plán BR4 Klecany - U Bílé zdi

A1. textová část

Návrh pro společné jednání

## **Základní údaje**

### **a. Identifikační údaje**

#### **Investor:**

Prosluněná Property Development, člen skupiny V Invest.

Budova Mechanica 2

Walterovo náměstí 329/3

158 00 Praha 5 – Jinonice

#### **Pořizovatel RP:**

Městský úřad Klecany

Bc. Daniel Dvořák

Do Klecánek 52

250 67 Klecany

#### **Výkonný pořizovatel:**

PRISVICH s.r.o.

Ing. Ladislav Vích

Nad Orionem 140, Sloup

252 06 Davle

#### **Zhotovitel a projektant:**

Ing. arch. Martin Šenberger ČKA 03742

Mar.s architects s.r.o.

Stavitejská 8, 160 00 Praha 6

#### **Vedoucí projektant:**

Ing. arch. Martin Šenberger ČKA 03742

#### **Zpracovatelé částí:**

Architektonická část: Mar.s architects s.r.o., Stavitejská 8, 160 00 Praha 6, Ing. arch. Martin Šenberger ČKA 03742, Ing. arch. Daniel Mudra

Stavební část a koordinace: Architektonický atelier Arkáda, spol. s r.o., Na Baště sv. Jiří 15,

## Regulační plán BR4 Klecany - U Bílé zdi

### A1. textová část

#### Návrh pro společné jednání

|                            |  |
|----------------------------|--|
|                            | Praha 6 – Hradčany, IČ 25626825; Ing. Richard Kaisr, aut. č. 594, obor pozemní stavby; Ing. Martin Machulka aut. č. 10027, obor pozemní stavby   |
| Statická část:             | STATIKON Solution s.r.o., Štefanikova 229/5, 150 00 Praha 5 - Smíchov, Ing. Petr Žalský Ph.D., autorizovaný inženýr v oboru statika a dynamika staveb, ČKAIT 9648  |
| Zdravotechnická část:      | Architektonický atelier Arkáda, spol. s r.o., Na Baště sv. Jiří 15, Praha 6 – Hradčany, Ing. Lucie Laubová, aut. č. 10826, obor technika prostředí staveb, zdravotní technika  |
| Vzduchotechnika, vytápění: | Ing. Bohumil Hýbler, Horáčkova 1209/17, 140 00 Praha 4, aut.č. 161, technika prostředí staveb, technologická zařízení staveb   |
| Elektroinstalace:          | Blahoslav Vávra, Eliščino nábř. 375, 500 02 Hradec Králové ČKAIT 0601575, technika prostředí staveb, elektroinstalační zařízení  |
| PBŘ:                       | Miroslav ŠNEIDER, Slezská 101, Praha 3   |
| Dopravní řešení:           | PPU spol. s r.o., inženýrský atelier, Vyžlovská 2243/36, 100 00 Praha 10 – Skalka zastoupený: Ing. Petrem Vejražkou, jednatelem, tel: +420 274 812 497. +420 274 812 093, Ing. Tomáš Vejražka, Ing. Petr Vejražka, Ing. Naďa Trčková |
| Akustika:                  | MERTL AKUSTIKA s.r.o., Novosvětská 188, 199 00 Praha 9, Ing. Miloš Mertl, Ing. Martin Bartůšek   |
| Osvětlení:                 | DEKPROJEKT s.r.o., Tiskařská 10/257, 108 00 Praha, Ing. Eva Sýkorová   |
| Sadové úpravy:             | ŠMÍDOVÁ LANDSCAPE ARCHITECTS s.r.o., Křížkova 213/44, 186 00 Praha 8 – Karlín,   |

#### **b. Hlavní cíle řešení**

Regulační plán BR4 Klecany – U Bílé zdi konkretizuje a upřesňuje zásady stanovené ve změně č.4 ÚP Klecany. Regulační plán stanoví regulativy prostorového uspořádání území, určující podmínky pro umístění staveb na pozemcích - zejména uliční čáry, stavební čáry, zastavitelnou a nezastavitelnou část pozemků, a významné podmínky tvarového a architektonického řešení zástavby. V řešeném území lokality BR4 Klecany – U Bílé zdi je dbáno na formování veřejných prostorů a regulační plán vytváří podmínky pro vznik uceleného území ve kterém jsou samostatně rozvíjeny jednotlivé charakteristické lokality.

Regulační plán má stanovit podmínky nové zástavby:

- určit regulační prvky plošného a prostorového uspořádání území a územně technické podmínky pro návrh jednotlivých stavebních objektů
- řešit umístění staveb technické infrastruktury
- stanovit urbanistické a architektonické zásady pro projektové řešení staveb na nových stavebních pozemcích pro rodinné domy

Regulační plán BR4 Klecany - U Bílé zdi

A1. textová část

Návrh pro společné jednání

- vymezit veřejné prostory se společenským a kompozičním významem jako plochy veřejných prostranství

- vymezit plochy pro veřejnou zeleň

### **c. Výchozí podmínky a podklady**

Hlavním podkladem pro vypracování „Návrhu regulačního plánu“ bylo „Zadání regulačního plánu BR4 Klecany – U Bílé zdi“ schválené usnesením Zastupitelstva, včetně dokladů o pořizování a schválení Zadání.

## **Textová část regulačního plánu**

### **a) vymezení řešené plochy,**

obec: Klecany

katastrální území: Klecany

Vymezenu plochou pro zpracování územního plánu je lokalita P4, kterou vymezuje územní plán Klecan, účinný dne 6. května 2010, ve znění změny č. 1 účinné dne 11. února 2016, změny č. 2 účinné dne 4. října 2014, změny č. 3 účinné dne 8. října 2016 a změnou č.4 (dále jen „ÚP Klecan“) jako plochu, ve které je pořízení a vydání regulačního plánu podmínkou pro rozhodování o změnách jejího využití a součástí ÚP Klecan je i zadání tohoto regulačního plánu.

Dle ÚP Klecan je celková výměra řešeného území cca 2,77 ha a je daná výměrou zastavitelné plochy P4.

Řešené území je vymezené na severní straně ulic Topolová, na východní straně ulic k Boleslavce, na západní straně stávající jednou řadou zástavby rodinných domů přiléhajících k místnímu hřbitovu a na jižní straně zahradní kolonií přiléhajících k bezejmenné ulici.

Území je rozděleno na dvě části dle bodu 10. zadání regulačního plánu:

P4a - Regulační plán nahrazuje územní rozhodnutí:

Území v západní části zaujímající přibližně 2/3 vymezené plochy ohraničené v současné době již navrženou komunikací, v této části území nahrazuje regulační plán územní rozhodnutí.

P4b - Regulační plán nenahrazuje územní rozhodnutí:

Území ve východní části tvořící přibližně 1/3 vymezeného území ohraničené výše uvedenou komunikací a ulicí V Boleslavce je v současné době území s odsouhlasenou parcelací již zanesenou v katastru nemovitostí, na některé pozemky již bylo vydáno územní rozhodnutí. V rámci regulačního plánu budou stanoveny regulativy zastavění těchto pozemků, napojení na dopravní a technickou infrastrukturu bude ze stávajících komunikací a stávajících inženýrských sítí, pozemky jsou již zasíťované. V této části

Regulační plán BR4 Klecany - U Bílé zdi

A1. textová část

Návrh pro společné jednání

území regulační plán nenahrazuje územní rozhodnutí. Vydaná územní rozhodnutí nejsou regulačním plánem dotčena.

Seznam již vydaných územních rozhodnutí na dotčeném území:

Rozhodnutí o dělení pozemku p.č.170 v kú Klecany ze dne 16.3.2010 (formálně opraveno 26.1.2011, nabytí právní moci 27.1.2011))

Rozhodnutí o umístění stavby a stavební povolení p.č. 170/3 v kú Klecany ze dne 23.4.2014 (nabytí právní moci)

Společný souhlas - Novostavba RD na p.č. 170/2 v kú Klecany ze dne 19.9.2014 (účinnost)

Rozhodnutí o dělení pozemku p.č.169/1 v kú Klecany ze dne 1.3.2017 (nabytí právní moci)

Územní rozhodnutí pro příjezdovou komunikaci ze dne 20.4.2011 včetně vodovodního řadu a přípojek, kanalizačního řadu a přípojek STL plynovodu a přípojek, následně vydáno stavební povolení komunikace pro pozemky č. 170/2, 170/3.

#### **Seznam pozemků dotčených regulačním plánem:**

Pozemky na kterých regulační plán nahrazuje územní rozhodnutí

171/3, 171/4, 173, veškeré dotčené pozemky se nachází v katastrálním území 666033 Klecany

Pozemky na kterých regulační plán nenahrazuje územní rozhodnutí

1376, 170/2, 170/3, 170/4, 170/5, 170/6, 170/7, 170/8, 170/9, 169/1, 169/10, 169/11, 1425, 169/12, 169/13, 765

#### **b) podmínky pro vymezení a využití pozemků,**

##### **vymezení pozemků**

vymezení jednotlivých pozemků je stanoveno v hlavním výkrese. Ten rozlišuje pozemky na:

-stavební pozemky

-pozemky veřejných prostranství

-ostatní pozemky

## **Využití pozemků**

Využití pozemků je stanoveno v hlavním výkrese

V území, řešeném regulačním plánem, jsou vymezeny stavební pozemky určené především pro bydlení. Z hlediska funkčního využití jde o území zařazené do ploch bydlení v bytových domech a bydlení v rodinných domech městské a příměstské.

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

V regulačním plánu jsou vymezeny plochy pro veřejnou zeleň. Tyto plochy doplňují kompoziční řešení území a dotváří významné plochy veřejných prostranství. Část ploch veřejné zeleně a veřejných prostranství je navržena pro aktivity relaxace a odpočinku (sport, dětské hřiště)

## **Způsob využití stavebních pozemků**

Dle změny č. 4 ÚP Klecany se jedná o lokalitu změny Z4-4, označení plochy P4-plocha přestavby. Součástí plochy P4 jsou funkční plochy BH-bydlení v bytových domech a BI - bydlení v rodinných domech městské a příměstské. Pro plochu P4 jsou stanoveny koeficienty využití území

BH-bydlení v bytových domech - max. zastavěnost 45%; min. koeficient zeleně 30%

BI-bydlení v rodinných domech městské a příměstské

-pro dvojdomy a izolované RD min. výměra pozemku 280 m<sup>2</sup>, zastavěnost max.42%

-pro řadové RD min. výměra pozemku 210 m<sup>2</sup>, zastavěnost max.35%

Pro celou lokalitu P4 platí dle zadání RP i dle územního plánu, že se jedná o lokalitu určenou k zástavbě bytových a rodinných domů solitérních, dvojdomů a řadových rodinných domů. V lokalitě jsou určeny uliční čáry a závazné stavební čáry, maximální výška zástavby je 2NP + ustupující podlaží. Maximální zastavěná plocha celého území bude 40%, minimální plocha zeleně v celém řešeném území bude 35%.

Na území není stanovena žádná etapizace, v lokalitě P4a je pouze výstavba podmíněna vybudováním technické infrastruktury, u lokality P4b, kde je technická infrastruktura hotová, se počítá s výstavbou jednotlivých rodinných domů nahodile bez etapizace.

Podrobnější rozdělení ploch stanovene v hlavním výkrese.

Regulační plán BR4 Klecany - U Bílé zdi

A1. textová část

Návrh pro společné jednání

Lokalita P4a:

skupiny domů 01 – bytové domy

skupiny domů 02 – dvojdomy a individuální RD

skupiny domů 03 – dvojdomy, individuální a řadové RD

skupiny domů 04 – dvojdomy, individuální a řadové RD

skupiny domů 05 – řadové RD

skupiny domů 06 – řadové RD

Lokalita P4b:

skupiny domů 07 – individuální RD

**způsoby využití pozemků veřejného prostranství**

- plochy pro dopravu - místní obslužné komunikace
- plochy pro dopravu - dopravně zklidněné komunikace-obytné ulice
- sjízdné chodníky - nezpevněné komunikace v rámci veřejných prostranství
- chodníky v rámci veřejných prostranství
- plochy zeleně v rámci veřejných prostranství

**způsob využití ostatních pozemků**

- plochy veřejné zeleně

**c) podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb (které nejsou zahrnuty do staveb veřejné infrastruktury)**

**Regulační čáry**

|                        |  |
|------------------------|--|
| ULIČNÍ ČÁRA            | vymezuje hranici nezastavitelných uličních prostranství                                |
| STAVEBNÍ ČÁRA OTEVŘENÁ | zástavba nesmí nikde ustupovat, nemusí být v celé své délce souvisle a úplně zastavěná |



**STAVEBNÍ ČÁRA VOLNÁ NEPŘEKROČITELNÁ** zástavba smí libovolně ustupovat, nemusí být v celé své délce souvisle a úplně zastavěna, rozhraní vymezující zastavění (nesmí být překročeno směrem ven, směrem do veřejného prostoru)

### Regulace parteru

**PRŮBĚH OPLOCENÍ** regulační plán stanovuje požadavek na polohu oplocení. Hranice stanovuje závaznou osu pro konstrukci oplocení

**VÝZNAMNÝ STROM** stromy které jsou navrženy k vysazení z důvodu koncepčního řešení daného prostoru. Obvykle zdůrazňují důležitá místa řešeného území a zároveň tvoří orientační prvky.

**STROM** body označují v Hlavním výkrese místo, kde lze vysadit další doplňkové stromy.

### Skupiny domů

Objekty jsou zaříděny do skupin na základě podobnosti zástavby. Pro každou skupinu domů je zvlášť nastavena regulace vycházející z charakteru, který je pro ni typický. Podmínky výstavby v jednotlivých skupinách jsou uvedeny v Hlavním výkrese.

#### Lokalita P4a:

**skupina domů 01** – bytové domy. Hranice skupiny kopíruje funkční plochu stanovenou v územním plánu jako BH – bydlení v bytových domech.

jsou stanoveny uliční čáry - otevřená; volná nepřekročitelná  
max. podlažnost - 2+1 (dvě nadzemní podlaží + ustupující podlaží);  
max. HPP ustupujícího patra = 80% HPP 2.np  
max. zastavěná plocha - 45% plochy vyhrazené pro skupinu 01  
min. koeficient zeleně - 30% plochy vyhrazené pro skupinu 01

**skupina domů 02** – dvojdomy a individuální RD

jsou stanoveny uliční čáry - otevřená; volná nepřekročitelná  
max. podlažnost - 2np  
max. zastavěná plocha - 42% plochy pozemku pro individuální RD a dvojdomy  
min. plocha pozemku - 280 m<sup>2</sup>

**skupina domů 03** – dvojdomy, individuální a řadové RD

jsou stanoveny uliční čáry - otevřená; volná nepřekročitelná  
max. podlažnost - 2+1 (dvě nadzemní podlaží + ustupující podlaží);  
max. HPP ustupujícího patra = 80% HPP 2.np

## Regulační plán BR4 Klecany - U Bílé zdi

### A1. textová část

#### Návrh pro společné jednání

|                         |   |
|-------------------------|---|
| max. zastavěná plocha - | 42% plochy pozemku pro individuální RD a dvojdomy<br>35% plochy pozemku pro řadové RD |
| min. plocha pozemku -   | 280 m <sup>2</sup> pro individuální RD a dvojdomy<br>210 m <sup>2</sup> pro řadové RD |

v této skupině domů je regulován průběh oplocení

#### **skupina domů 04** – dvojdomy, individuální a řadové RD

|                              |  |
|------------------------------|--|
| jsou stanoveny uliční čáry - | otevřená; volná nepřekročitelná  |
| max. podlažnost -            | 2+1 (dvě nadzemní podlaží + ustupující podlaží);<br>max. HPP ustupujícího patra = 80% HPP 2.np |
| max. zastavěná plocha -      | 42% plochy pozemku pro individuální RD a dvojdomy<br>35% plochy pozemku pro řadové RD          |
| min. plocha pozemku -        | 280 m <sup>2</sup> pro individuální RD a dvojdomy<br>210 m <sup>2</sup> pro řadové RD          |

v této skupině domů je regulován průběh oplocení

#### **skupina domů 05** – řadové RD

|                              |  |
|------------------------------|--|
| jsou stanoveny uliční čáry - | otevřená; volná nepřekročitelná  |
| max. podlažnost -            | 2+1 (dvě nadzemní podlaží + ustupující podlaží);<br>max. HPP ustupujícího patra = 80% HPP 2.np |
| max. zastavěná plocha -      | 35% plochy pozemku pro řadové RD   |
| min. plocha pozemku -        | 210 m <sup>2</sup> pro řadové RD   |

v této skupině domů je regulován průběh oplocení

#### **skupina domů 06** – řadové RD

|                              |  |
|------------------------------|--|
| jsou stanoveny uliční čáry - | otevřená; volná nepřekročitelná  |
| max. podlažnost -            | 2+1 (dvě nadzemní podlaží + ustupující podlaží);<br>max. HPP ustupujícího patra = 80% HPP 2.np |
| max. zastavěná plocha -      | 35% plochy pozemku pro řadové RD   |
| min. plocha pozemku -        | 210 m <sup>2</sup> pro řadové RD   |

v této skupině domů je regulován průběh oplocení

#### Lokalita P4b:

#### **Skupina domů 07** – individuální RD

|                         |  |
|-------------------------|--|
| max. podlažnost -       | 2+1 (dvě nadzemní podlaží + ustupující podlaží / obytné podkroví);<br>max. HPP ustupujícího patra = 80% HPP 2.np |
| max. zastavěná plocha - | 30% plochy pozemku, max. však 200 m <sup>2</sup>   |

min. plocha zeleně - 40% plochy pozemku

### **c) podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb (staveb veřejné infrastruktury)**

Lokalita P4 bude dopravně napojena na síť místních komunikací na technickou infrastrukturu inženýrských sítí v obci Klecany (vodovod, splašková kanalizace, plynovod, VN a NN vedení elektrické energie, sdělovací síť, veřejné osvětlení).

#### **1. lokalita P4A**

##### Technická infrastruktura vymezené lokality P4a

Koncepce technické infrastruktury vymezené lokality navazuje na inženýrské sítě v okolí. Trasy inženýrských sítí budou vedeny v nových komunikacích s prostorovým uspořádáním splňující platné ČSN o prostorovém uspořádání sítí, trasy budou vedeny rovnoběžně s hranou komunikace. Minimalizuje se diagonální vedení sítí. Jelikož v lokalitě vedené jako obytná zóna nejsou přímo vymezené chodníkové prostory, budou veškeré inženýrské sítě vedeny v komunikacích.

##### Splašková kanalizace

Město Klecany v současné době pracuje na projektu navýšení kapacity stávající ČOV. Projekt by měl být v příštích letech realizován a v roce 2021 bude pravděpodobně možné napojit se na ČOV. V nově navržených komunikacích budou vedeny kanalizační stoky. Napojení nových kanalizačních řadů na stávající veřejnou kanalizaci bude provedeno na jižní straně zájmové lokality. Na parc.č. 196/1 je vedena stávající stoka splaškové kanalizace, na jejíž revizní šachtu budou napojeny nové splaškové stoky. Ke každému objektu bude vyvedena samostatná kanalizační přípojka, která bude v případě rodinných domů ukončena v revizní šachtě na pozemcích majitelů.

Veřejné kanalizační stoky budou DN200. Domovní přípojka pro bytové domy bude DN150, domovní přípojka pro rodinné domy bude také DN150.

##### Dešťová kanalizace

V obci nejsou vedeny veřejné stoky dešťové kanalizace. Dešťová voda z komunikací a zpevněných ploch parkovišť bude likvidována vsakem ve vsakovacích objektech. V uličním profilu budou vedeny dešťové stoky, které budou zaústěny do dvou vsakovacích jímek.

Bytové domy - dešťové vody budou svedeny vnitřními dešťovými svody do ležatého rozvodu a likvidovány vsakem na pozemku investora.

Řadové a samostatné rodinné domy - dešťové vody budou svedeny dešťovými svody do ležatého rozvodu a likvidovány vsakem na pozemku majitele.

##### Vodovod

## Regulační plán BR4 Klecany - U Bílé zdi

### A1. textová část

#### Návrh pro společné jednání

Na zájmových pozemcích jsou vedeny stávající vodovodní řady PVC110 a PVC150, které jsou ve vlastnictví Vodáren Kladno-Mělník. Na sousedním pozemku č.parc. 170/1 je veden vodovodní řad PE110 v soukromém vlastnictví. Vzhledem k novému rozdělení pozemků budou veškeré vodovodní řady na zájmových pozemcích přeloženy mimo budoucí soukromé pozemky do nově navržených komunikací. V komunikacích budou vedeny nové vodovodní řady. Napojení řadů bude provedeno na stávající vodovodní řady, celý vodovodní rozvod bude zokruhován. Pro jednotlivé bytové a rodinné domy budou provedeny vodovodní přípojky, které budou ukončené ve vodoměrných šachtách nebo v kotelnách bytových domů.

Vodovodní řady v komunikacích budou profilu PVC110 a PVC150. Vodovodní přípojky pro bytové domy budou dimenze PE50, domovní přípojky pro rodinné domy budou dimenze PE32.

#### Plynovod

V okolí zájmových pozemků jsou vedeny stávající STL plynovodní řady PE50. Nové STL plynovodní řady stejné dimenze PE50 budou napojeny na stávající potrubí. K jednotlivým objektům budou zřízeny plynové přípojky, pro každý objekt jedna. U bytových domů bude hlavní uzávěr plynu umístěn v chodníku před objektem, u rodinných domů bude HUP v instalační skříni na hranici pozemku majitele.

Veřejné STL plynovodní řady budou profilu PE50. Domovní přípojky pro bytové domy budou z profilu PE32, přípojky pro rodinné domy budou z profilu PE25.

#### Zajištění elektrické energie:

Připojení objektů v dané lokalitě zajistí energetika (ČEZ Distribuce, a.s.). Pro připojení lokality 680M bude vybudována nová distribuční kompaktní trafostanice DTS 1x 630kVA na pozemku p.č.171/4 k.ú. Klecany při ul.Topolová . Nová DTS bude zasmyčkována mezi TS ÚSTAV-PY0213 a TS V BOLESLAVCE 6-PY\_0539, linka VN355 VĚTRUŠICE. Stávající kabelové vedení 0,4kV , které vede na tomto pozemku, bude přepojeno do nové DTS. Nová DTS bude osazena transformátorem o výkonu 630kVA, v DTS bude použit VN kompaktní rozvaděč do 25kV (KKT). Z této DTS bude vyvedeno kabelové vedení 0,4kV k pozemkům stavebníků. Napojení bude provedeno skříněmi SS100/SS200 osazených na hranici stavebních pozemků.

#### Vnější slaboproudé rozvody:

Kabelové vedení Cetin je v ulici Topolová, kde společnost Cetin určí přesný napojovací bod. Odtud bude napojen typizovaný optický rozvaděč(komora) dle standardů Cetin umístěný v řešené lokalitě a odtud budou položeny HDPE mikrotrubičky 12/8 (určené pro pokládku přímo do země) do hvězdy ke každému objektu kde budou ukončeny v objektu v blízkosti uvažovaných slaboproudých rozvodnic.

#### Veřejné osvětlení:

Současné veřejné osvětlení je u příjezdové komunikace v předmětné lokalitě .VO předmětné lokality bude připojeno ze stávajícího VO Klecany - ze současného svítidla VO u parkoviště -bezejmenná ulice za hřbitovem. Odtud bude napojena pojistková skříň DCK SS300 na kompaktním plastovém pilíři a z ní dále veřejné osvětlení nové lokality.

#### Odpady:

Jelikož se jedná o bytovou zástavbu, budou převážně vznikat komunální odpady, a to směsný komunální odpad, plasty, papír, sklo, objemný odpad, biologický odpad, v menší míře bude vznikat také nebezpečný odpad (baterie, nepoužitelná léčiva, barvy, vyřazena elektrická zařízení, zářivky aj.).

Stání sběrných nádob na směsný komunální odpad bude u bytových domů zajištěno v rámci vlastní stavby v prostoru přístupném z ulice, u rodinných domů na pozemku přiřazenému k rodinnému domu nebo integrované v rámci pilířů přípojních skříní.

Pro sběr separovaného odpadu bude využito nové sběrné hnízdo separovaného odpadu na vytipovaném místě v lokalitě.

V dané lokalitě je vymezeno území pro umístění sběrného místa tříděného odpadu na severu lokality P4a přístupné přes pěší průchod mezi BD a stávajícím chodníkem v ul. Topolová

#### Dopravní infrastruktura vymezené lokality P4a

Území stavby je vymezeno na severu ulicí Topolová na západě ploty stávající zástavby, na jihu bezejmennou komunikací v rámci obytné zóny a na východě komunikací sousedního záměru, která je ve své severní části včetně napojení na ulici Topolová již realizována.

V území je navrhována výstavba bytových a rodinných domků. Součástí je i příprava infrastruktury pro tuto novou zástavbu. Předmětem řešení je návrh obytné zóny obsahující několik vzájemně propojených komunikací. Dále je předmětem řešení i pěší propojení na bezejmennou komunikaci na jihu.

S ohledem na lokalitu a její charakter nové dopravní řešení tvoří obytná zóna sestávající se z několika komunikací. Komunikace jsou vedeny jak ve směru sever-jih, tak ve směru západ východ. Tyto jednotlivé komunikace / části obytné zóny jsou v situaci označeny jako jednotlivé větve. Základní uliční prostor je 8 m, v případě větve E 6,5 m. Větev B má uliční prostor až 15 m.

#### Veřejná prostranství a občanské vybavení vymezené lokality P4a

Regulační plán, v souladu s příslušným ustanovením §7 vyhlášky MMR ČR č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, vymezuje plochy veřejných prostranství za účelem zajištění podmínek komunikační dostupnosti řešeného území a podmínek pro užívání a obsluhu v souladu s jeho významem, charakterem a účelem. Veřejná prostranství jsou tvořena uličními prostranstvími. Nejmenší započitatelnou plochou do Veřejných prostranství v souladu s příslušným ustanovením §7 vyhlášky MMR ČR č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území je výsadbová plocha.

V rámci vymezených ploch veřejných uličních prostranství v souladu se zadáním regulační plán nově koncipuje komunikační systém řešeného území. Uliční prostranství je koridorem pro umístění dopravní infrastruktury (komunikací) doplněno o výsadbové plochy. Základní síť obousměrných komunikací s šířkou veřejného prostranství 8 m je doplněna o vnitřní jednosměrnou komunikaci s šířkou veřejného prostoru 6,5 m.

#### **Uspořádání veřejných prostranství**

S ohledem na lokalitu a její charakter nové dopravní řešení tvoří obytná zóna sestávající z několika komunikací. Komunikace jsou vedeny jak ve směru sever-jih, tak ve směru západ východ. Tyto jednotlivé komunikace / části obytné zóny jsou v situaci označeny jako jednotlivé větve. Základní uliční prostor je 8 m, v případě větve E 6,5 m. Větev B má uliční prostor až 15 m.

#### Větev A

Jedná se o hlavní komunikaci obytné zóny propojující ulice Topolová na severu a bezejmenná na jihu. Tato komunikace se nachází na západě zájmového území. Základní šířka dopravního prostoru je navržena 4,5 m, která se v místě zpomalovacích prvků se zužuje na 3,5 m a na severu se na opak u výjezdu z lokality rozšiřuje na 5 m. Komunikace vede ve své převážné části v přímé s jedinou výjimkou jednostranného oblouku o poloměru

14,25 m v ose. Na dopravní prostor oboustranně navazují prostory zeleně a vjezdy k objektům.

#### Větev B

Nachází se v severní části zájmového území a propojuje větev A a stávající kus komunikace na východě. Směrově vede rovnoběžně s komunikací Topolová. S ohledem na to že na dopravní prostor jsou v celé délce na severu navázána kolmá parkovací stání má šířku 6,0 m. Kolmá parkovací stání mají základní rozměr 2,5 m x 5,0 m a krajní stání jsou rozšířena o 0,25 m. Na jihu na dopravní prostor navazují také parkovací stání a to jak kolmá, tak podélná, plochy pro pěší a dále plochy zeleně. Komunikace je navržena v celé délce v přímé a má jednostranný příčný spád 2,0%.

#### Větev C

Vede ve směru východ – západ pod bytovými objekty. Komunikace propojuje větev A a nepostavenou část komunikace na východě. Komunikace je navržena v přímé. S ohledem na fakt, že na její jižní kraj navazují kolmá parkovací stání, má šířku 6,0 m. Na severu na dopravní prostor navazují také kolmá parkovací stání, plochy pro pěší a dále plochy zeleně.

Komunikace má jednostranný příčný spád 2,0%.

Mezi větvemi C a B se nachází síť prostorů pro pěší, které zajišťují komfortní pěší napojení objektů. Tyto chodníčky mají šířky 1,5 – 2,0 m podle své důležitosti.

#### Větev D

Vede ve směru východ – západ nad jižními řadovými rodinnými domy. Komunikace propojuje větev A a nepostavenou část komunikace na východě. Komunikace je navržena v přímé. S ohledem na fakt, že na její jižní kraj navazují kolmá parkovací stání, má šířku 6,0 m. Na severu na dopravní prostor navazují také kolmá parkovací stání a dále plochy zeleně.

Komunikace má jednostranný příčný spád 2,0%.

Zhruba zprostředka této větve v prostoru zvýšené křižovatky vychází pěší propojení směrem na jih k bezejmenné komunikaci. Toto propojení zajišťuje pěší prostupnost územím ve směru sever – jih. S ohledem na výškové převýšení je v jižní části doplněno o schodiště. Šířka této pěší komunikace je 2,5 m.

#### Větev E

Propojuje větve C a D zhruba uprostřed jejich délky. V tomto případě se jedná o jedinou jednosměrnou komunikaci v území. Směr průjezdu je navržen ve směru od severu na jih a je zde navržen dopravní prostor šířky 3,5 m. Komunikace je navržena v přímé se zpomalovací šikanou.

Na dopravní prostor oboustranně navazují parkovací stání, vjezdy do garáží objektů a dále zeleň. Komunikace má jednostranný příčný spád 2,0%.

### **Pěší doprava**

Pěší doprava bude vedena po pěších komunikacích (pěší komunikace v rámci areálu), nebo bude vedena v rámci obytné zóny. Vlastní obytná zóna má šířkové uspořádání umožňující bezpečný pohyb pěších.

S ohledem na to, že je areál řešen jako obytná zóna, nejsou navrženy žádné přechody pro chodce ani místa pro přecházení.

### **Cyklistická doprava**

Pro cyklistickou dopravu generovanou navrhovaným obytným souborem není navržena žádná speciální komunikace. Cyklisté budou využívat komunikace pro motorová vozidla a cyklotrasu č. 8100 vedenou po ulici Topolová.

### **Dětské hřiště**

Součástí veřejného prostoru mezi bytovými domy na severu řešeného území bude volnočasová plocha, jejíž součástí mohou být např.: prolézačky, pískoviště, houpačky, lavičky, apod... Přesné funkční a prostorové řešení určí dokumentace v dalším stupni. Součástí plochy bude souvislá travnatá plocha o min. výměře 100 m<sup>2</sup>.

### **Plácek**

Část veřejného prostoru mezi řadovými domy na jihu plochy P4a. Prostor umístěný na pěší ose, která prochází územím. Plácek bude doplněn o základní vybavení parteru – lavička, odpadkový koš. Prostor je možné doplnit o drobnou symbolickou dominantu – významný strom, vodní prvek, výtvarné dílo apod.

## **2. lokalita P4B**

### Technická infrastruktura vymezené lokality P4b

#### Splašková kanalizace

Lokalita P4b je z východní strany ohraničena veřejnou komunikací. V této komunikaci je uložena splašková kanalizační stoka. Z této stoky budou napojeny rodinné domy na východní straně plochy P4b. Na západní straně plochy P4b je napojení dělených pozemků řešeno v rámci územního rozhodnutí na tyto pozemky, přípojky splaškové kanalizace jsou již vybudovány.

#### Dešťová kanalizace

V lokalitě není uliční rozvod dešťové kanalizace, likvidace dešťových vod bude řešena na vlastním pozemku, a to akumulací a vsakem dešťových vod.

#### Vodovod

V komunikaci na východní straně plochy P4b je veden vodovodní řad PVC 110. Na vodovodní řad jsou napojeny stávající rodinné domy, pro napojení nových domů z plochy P4b má vodovodní řad dostatečnou kapacitu. Na západní straně plochy P4b je napojení dělených pozemků řešeno v rámci územního rozhodnutí na tyto pozemky, přípojky vodovodu jsou již vybudovány.

#### Plynovod

V komunikaci na východní straně plochy P4b je veden středotlaký plynovodní řad PE50. Z veřejného řadu jsou do již realizovaných rodinných domů na východní straně, a také na stavební pozemky na západní straně komunikace, vyvedeny STL domovní přípojky, ukončené na hranicích pozemků hlavním uzávěrem plynu. Na západní straně plochy P4b je napojení dělených pozemků řešeno v rámci územního rozhodnutí na tyto pozemky, přípojky plynovodu jsou již vybudovány.

#### Elektro silnoproud

V komunikaci na východní straně plochy P4b je veden NN rozvod, z tohoto rozvodu jsou do již realizovaných rodinných domů na východní straně, a také na stavební pozemky na západní straně komunikace, vyvedeny domovní přípojky, ukončené na hranicích pozemků. Na západní straně plochy P4b je napojení dělených pozemků řešeno v rámci územního rozhodnutí na tyto pozemky, přípojky NN elektro jsou již vybudovány.

#### Elektro slaboproud:

V lokalitě nejsou v již hotových komunikacích provedeny přípojky sdělovacích kabelů. V případě nutnosti budou pozemky napojeny na rozvodnou síť místního providera.

#### Veřejné osvětlení:

Veřejné osvětlení ulice V Boleslavce bude ponecháno stávající. Veřejné osvětlení v ulici mezi lokalitami P4a a P4b bude napojeno na osvětlení etapy P4a.

#### Odpady:

Jelikož se jedná o bytovou zástavbu, budou převážně vznikat komunální odpady, a to směsný komunální odpad, plasty, papír, sklo, objemný odpad, biologický odpad, v menší míře bude vznikat také nebezpečný odpad (baterie, nepoužitelná léčiva, barvy, vyřazena elektrická zařízení, zářivky aj.).

Stání sběrných nádob na směsný komunální odpad bude u rodinných domů na pozemku přiřazenému k rodinnému domu.

U každého rodinného domu se počítá s 1x plastovou nádobou 120l.

#### Dopravní infrastruktura vymezené lokality P4b

Lokalita P4b je z pohledu dopravní infrastruktury napojena na komunikaci V Boleslavce (stávající komunikace na hranici vymezeného území) a na budoucí komunikaci mezi lokalitou P4a a P4b. Na tuto



komunikaci je vydáno Územní rozhodnutí pro příjezdovou komunikaci ze dne 20.4.2011 včetně vodovodního řadu a přípojek, kanalizačního řadu a přípojek STL plynovodu a přípojek, následně vydáno stavební povolení komunikace pro pozemky č. 170/2, 170/3. Tato komunikace bude zokruhována s komunikací lokality P4a. Z těchto komunikací budou provedeny vjezdy na jednotlivé pozemky.

Dopravu v klidu - doprava v klidu se řídí platným územním plánem města Klecany pro lokality s bydlením v rodinných domech.

#### Veřejná prostranství a občanské vybavení vymezené lokality P4b

V lokalitě P4b se nenacházejí žádné veřejné prostranství ani občanská vybavenost.

#### **d) podrobné podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území,**

V území se nenacházejí žádné specifické hodnoty architektonické, historické, archeologické, přírodní či krajinné. Panorama krajiny nebude vzhledem k navrženému výškovému omezení narušeno. Kromě ochrany případných archeologických nálezů při vlastní výstavbě dle zákona o státní památkové péči nejsou definovány žádné požadavky na ochranu hodnot a charakteru území.

V lokalitě lze vyloučit významný vliv na ochranu nebo celistvost evropsky významných lokalit nebo ptačích oblastí, vliv na soustavu Natura 2000. Na pozemku se nenachází žádné vzrostlé dřeviny, ani památné stromy. Nejsou ovlivněny žádné lokální biokoridory územního systému ekologické stability.

Na západní straně řešeného území se nachází místní hřbitov s kapličkou, oddělený od území jednou řadou zástavby rodinných domů. Navrhovaná zástavba řešeného území doplňuje na své západní straně také jednu řadu zástavby obytných domů, orientovanou svojí zahradní klidovou zónu směrem k místnímu hřbitovu. Vzdálenost nově navržené komunikace od hranice hřbitova je cca 55 m, vzdálenost od vlastních rodinných domů je cca 40 m. Pieta místního hřbitova nebude novou zástavbou narušena.

#### **e) podrobné podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí,**

Návrh regulačního plánu vytváří příznivé životní prostředí v řešeném území zejména svojí koncepcí. To znamená hlavně stanovením podmínek pro vymezení a využití pozemků, podmínek pro umístění a prostorové uspořádání staveb a dále vymezením veřejných prostranství umožňujících bezkonfliktní obsluhu území. Navrhované řešení regulačního plánu nemá žádné negativní důsledky na životní prostředí.

Nedílnou součástí návrhu je i systém veřejné zeleně. Návrh sadových úprav navazuje na uspořádání architektonického návrhu budov a na přírodní podmínky okolní krajiny. Navrhované stromy jsou listnaté alejové i vícekmenné stromy. Druhově navrhuje javor babyku, ambroně a třešně ptačí. Všechny stromy jsou opadavé světlé dřeviny a sezónně tvoří zajímavý efekt. Na jaře jsou nejdominantnější bílé kvetoucí třešně. Na podzim zase červeně vybarvující ambroně. V uličním prostoru v podrostu stromů jsou vysazeny nízké traviny a půdopokryvné rostliny. Sortiment vychází z travin jako ostřice (*Carex flacca*, *Carex morowii* 'Frosted Curls'), a trvalek jako například (*Vinca minor* 'Colada'). V předpolí některých budov na slunné straně budou výsadby vyšších travin a trvalek jako dochan (*Pennisetum* 'Herbstzauber'), třtina (*Calamagrostis* 'Overdam'), kavyl (*Stipa tenuissima* 'Pony Tail'), agastache (*Agastache* 'Black Adder') a jiné.

Akustické poměry dané lokality – lokalita doplňující zástavbu stávajících rodinných domů v okolí je částečně zatížena hlukem z hlavní komunikace v ulici Topolová. Tato ulice je oddělena alejí vzrostlých

topolů tvořících částečnou protihlukovou clonu. Sekundární opatření tvoří zvolení dostatečných odstupů zástavby od této komunikace a navržení vhodné dispozice objektů tak, aby obytné místnosti byly situovány na opačné straně od hlavní komunikace v ulici Topolová.

V rámci ochrany čistoty vod je navrženo kompletní odkanalizování území s napojením na stávající systém splaškové kanalizace s čistírnou odpadních vod. Navrženým odvodněním zpevněných ploch, komunikací a vlastních domů nedojde ke zhoršení odtokových poměrů daného území. Odvodnění neovlivní negativně průtoky vodních toků.

Pro ochranu ovzduší je navržen ekologický způsob vytápění a ohřevu teplé vody zemním plynem nebo pomocí tepelných čerpadel systému vzduch - voda.

Nakládání s odpady v řešené lokalitě bude probíhat standardním způsobem zavedeným v obci včetně separace tříděného odpadu.

#### **f) podmínky pro ochranu veřejného zdraví a pro požární ochranu,**

Předpoklady pro ochranu veřejného zdraví navazují na podmínky popsané v předchozí kapitole.

Pro celou lokalitu nevyplývají žádné omezující požadavky z hlediska ochrany veřejného zdraví, civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu, ochrany ložisek nerostných surovin, ochrany před povodněmi, bludnými proudy, technickou seizmicitou.

Z hlediska hluku a vibrací při běžném provozu objektů určených k bydlení nevzniká výrazná hluková zátěž pro okolí.

V rámci řešení civilní ochrany se v následujících letech válečný stav nepředpokládá. Pokud by výjimečná situace nastala, předpokládá se doba 2 let na přípravu příslušných opatření. Ukrytí osob nelze, vzhledem k charakteru zástavby, řešit v navrhovaných objektech vzhledem k absenci podzemních prostor. Je nutné využít jiných prostor určených k ochraně obyvatelstva v rámci celkové koncepce obce z hlediska civilní ochrany.

V obytném souboru nepředpokládáme, vzhledem ke své funkci, žádné riziko havárií, které by měly za následek poškození stavby, poškození zdraví, ztráty na lidských životech, poškození jednotlivých složek životního prostředí a před poškozením hospodářských zvířat.

V areálu obytného souboru se zóny havarijního plánování nevyskytují, Navržený obytný soubor se nenachází v žádné zóně havarijního plánování.

#### Požární ochrana

##### Lokalita P4a:

Řešení požární ochrany pro lokalitu P4a je provedeno v rozsahu dokumentace pro územní rozhodnutí. Tato zpráva je podrobně zpracována v textové části odůvodnění regulačního plánu.

Technická zpráva požární ochrany obsahuje veškeré náležitosti dle vyhlášky 62/2013 Sb. O dokumentaci staveb (Výpočet a posouzení odstupových vzdáleností a vymezení požárně nebezpečných prostorů; Zajištění potřebného množství požární vody, popřípadě jiného hasiva; Předpokládané vybavení stavby vyhrazenými požárně bezpečnostními zařízeními včetně stanovení požadavků pro provedení stavby; Zhodnocení přístupových komunikací a nástupních ploch pro požární techniku včetně možnosti provedení zásahu jednotek požární ochrany).

Regulační plán BR4 Klecany - U Bílé zdi

A1. textová část

Návrh pro společné jednání

Uvedená novostavba obytného souboru bytových domů a rodinných domů není v rozporu s příslušnými ČSN a s požární bezpečností staveb, vztahující se k posuzovaným prostorům za předpokladu splnění závěrů a podmínek vyplývajících z této zprávy.

Lokalita P4b:

Navrhované domy tvoří vždy jeden požární úsek. Dle čl. 4.3 ČSN 73 0833 se v obytných buňkách budov skupiny OB 1 považuje za postačující nechráněná úniková cesta šířky min. 0,9 m s šířkou dveří na únikové cestě min. 0,8 m.

Hranice požárně nebezpečného prostoru nebudou zasahovat na sousední pozemky, pokud ano, pouze se souhlasem vlastníka sousedního objektu. Do veřejného prostoru je možné s požárně nebezpečným prostorem zasáhnout.

Tato lokalita navazuje na stávající uliční síť a je tak zajištěn příjezd k budovám dle popisu o požadavcích na místní komunikace u lokality P4a.

Zásobování vodou bude s ohledem na umístění objektů s nízkým požárním rizikem řešeno prostřednictvím stávající vodovodní sítě v ulicích. Na vodovodní síti jsou umístěny požární hydranty umožňující zásobování požární vodou. HZS Středočeského kraje okres Kladno bylo stanoveno zřízení vnějšího odběrného místa v rámci územního rozhodnutí při dělení pozemku č. 169/1.

**g) 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 stavby územní rozhodnutí, též s uvedením katastrálních území a parcelních čísel pozemků dotčených vymezením,**

Regulační plán vymezuje uvnitř řešeného území veřejně prospěšné stavby, které jsou znázorněny ve výkrese veřejně prospěšných staveb:

Veřejná prostranství VPO1 a VPO2 v lokalitě P4a na pozemcích 171/3 a 171/4

Veřejná prostranství k umístění staveb a zařízení veřejné infrastruktury (dopravní stavby a zařízení, technické vybavení území, zeleň) VPS 1 v lokalitě P4a na pozemcích 171/2, 171/3 a 171/4

Koridory technického vybavení k umístění staveb a zařízení veřejné infrastruktury mimo vymezená veřejná prostranství:

trasy el.VN kabelů, trasy vodovodních řadů, kanalizačních řadů spl. a dešť. kanalizace a řadů plynovodů v lokalitě P4a na pozemcích 171/2, 171/3 a 171/4

**h) 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,**

Viz předchozí kapitola g), žádné další veřejně prospěšné stavby a opatření nejsou vymezena.

**i) výčet územních rozhodnutí, která regulační plán nahrazuje.**

Regulační plán nahrazuje územní rozhodnutí v části P4a v těchto případech.

Jedná se o:

- umístění bytových domů s označením A,B,C včetně jejich napojení na inženýrské sítě, oplocení pozemků, na nichž jsou domy postaveny, včetně napojení na dopravní infrastrukturu
- umístění řadových domů s označením D, E, F, G včetně jejich napojení na inženýrské sítě, oplocení pozemků, na nichž jsou domy postaveny, včetně napojení na dopravní infrastrukturu
- umístění rodinných domů s označením L (7x) a Z (8x) včetně jejich napojení na inženýrské sítě, oplocení pozemků, na nichž jsou domy postaveny, včetně napojení na dopravní infrastrukturu
- umístění nově navrhovaných komunikací včetně jejich napojení na stávající komunikace
- umístění ploch veřejných prostranství, veřejné městské zeleně a zelených ploch kolem komunikací
- umístění zařízení staveniště
- trasy kanalizačních řadů splaškové kanalizace včetně přípojek, včetně napojení na stávající splaškovou kanalizaci
- trasy vodovodních řadů včetně přípojek včetně přeložky části vodovodního řadu, včetně napojení na stávající vodovodní řady
- trasy řadů STL plynovodu včetně přípojek, včetně napojení na stávající STL plynovodní řady
- trasy rozvodů NN včetně přípojek a napojení na novou trafostanici,
- trasy rozvodů VN včetně umístění trafostanice, včetně napojení na stávající rozvod VN
- trasy veřejného osvětlení včetně určení pozice lamp veřejného osvětlení, včetně napojení na stávající rozvody veřejného osvětlení.
- trasy slaboproudého vedení (CETIN) včetně přípojek, včetně napojení na stávající rozvod slaboproudého vedení

Kromě územních rozhodnutí na umístění výše uvedených staveb nahradí regulační plán v řešeném území ještě tato územní rozhodnutí :

- územní rozhodnutí o dělení pozemků pro určení parcelace území

Naopak u lokality P4b dle zadání regulačního plánu nebude regulační plán nahrazovat žádné územní rozhodnutí v řešeném území, pro které již bylo vydáno pravomocné územní rozhodnutí. lokalita je kompletně napojena na dopravní a technickou infrastrukturu, došlo již zde také k parcelaci pozemků. U pozemků v této lokalitě dochází pouze k určení regulativů pro výstavbu rodinných domů.

**j) údaje o počtu listů regulačního plánu a počtu výkresů grafické části**

Regulační plán BR4 Klecany - U Bílé zdi

A1. textová část

Návrh pro společné jednání

návrh regulačního plánu obsahuje:

textová část 19 stran

grafická část 2 stran

dokumentace profesí 9 stran