

**REGULAČNÍ PLÁN**  
**SULICE – MANDAVA-SEVER**

**TEXTOVÁ ČÁST**

**IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE**

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

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

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

Datum 02/2026

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

## OBSAH REGULAČNÍHO PLÁNU

### TEXTOVÁ ČÁST

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

### GRAFICKÁ ČÁST

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

## TEXTOVÁ ČÁST

### 1. VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

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

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

Rozsah řešeného území je cca 9,04 ha.

Výpis pozemků umístěných v řešeném území (dle katastru nemovitostí)

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

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

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

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

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

)\* část pozemku využívána jako komunikace

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

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

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

## 2. PODROBNÉ PODMÍNKY PRO VYMEZENÍ A VYUŽITÍ POZEMKŮ

V území jsou vymezeny pozemky pro:

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

Jsou vymezeny stavební pozemky pro:

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

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

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

Jsou vymezeny pozemky veřejných prostranství pro:

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

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

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

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

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

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

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

<b>OK</b>	Pozemky vymezené v plochách s funkčním využitím dle ÚP: <b>občanské vybavení komerční</b>				
<b>UPŘESŇUJÍCÍ PODMÍNKY RP pro stavební pozemky:</b> Krátkodobá i dlouhodobá parkovací stání budou zajištěna výhradně na vlastním pozemku. Podrobněji viz kapitola 4.2.2 Doprava v klidu					
	<b>označení pozemku</b>	<b>výměra [ m<sup>2</sup> ] (orientační)</b>	<b>předpokládané využití</b>	<b>tvar střechy</b>	<b>upřesňující podmínky pro využití</b>
	57	3660	stavební	P	obchod a služby - podmínky zachování stávajícího stavu dle platného ÚP

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

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

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

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

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

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

### 3. PODROBNÉ PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB

#### REGULAČNÍ STAVEBNÍ ČÁRY, ODSTUPY OD HRANIC

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

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

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

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

**Zástavba před Stavební čarou** - stavební čáru mohou směrem k uliční čáře překročit doprovodné stavby (viz definice v ÚP) a vstupní části stavby (včetně garáží a přístřešků) o výšce max. jednoho podlaží za podmínky, že nepřesáhnou 50 m<sup>2</sup> zastavěné plochy.

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

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

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

#### VÝŠKA STAVEB A CHARAKTER STŘECH

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

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

#### 4.1. VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ

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

#### Charakter veřejného prostranství

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

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

#### Šířka veřejného prostranství

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

**Plochy zeleně v ulicích**

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

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

Požadavky na výsadbu vzrostlé zeleně viz kapitola 6.

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

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

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

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

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

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

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

**Profil komunikace**

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

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

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

#### **Opatření pro zklidnění dopravy:**

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

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

#### **Povrchy**

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

#### **Odvodnění komunikací**

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

#### **Vjezdy na pozemky**

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

#### **Veřejné osvětlení**

Uliční prostor bude osvětlen navrhovaným osvětlením, viz grafická část.

### **4.2.2. Doprava v klidu**

#### **1. Obytná oblast (plochy SV, BI)**

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

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

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

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

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

## **3. Plochy pro podnikatelskou činnost (plocha OK)**

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

### **4.3. TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA**

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

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

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

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

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

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

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

#### **4.3.1. Zásobování vodou**

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

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

#### Navržené vodovodní řady

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

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

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

#### Požárně bezpečnostní řešení

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

#### 4.3.2. Splašková kanalizace

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

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

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

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

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

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

### Navržené kanalizační řady

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

### Přípojky splaškové kanalizace obecně

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

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

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

### Gravitační kanalizační přípojky

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

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

### **Tlakové přípojky splaškové kanalizace**

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

### **4.3.3. Odvodnění**

#### **Odvodnění objektů umístěných na vzniklých parcelách**

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

#### **Odvodnění veřejných prostranství**

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

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

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

### **4.3.4. Zásobování elektrickou energií**

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

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

#### 4.3.5. Veřejné osvětlení

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

#### 4.3.6. Telekomunikace

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

#### 4.3.7. Odpadové hospodářství

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

#### 4.3.8. Etapizace

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

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

#### 4.4. VEŘEJNÁ INFRASTRUKTURA

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

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

#### Ochrana hodnot a charakteru území

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

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

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

#### Ochrana krajinného rázu

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

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

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

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

#### Podmínky pro příznivé životní prostředí

- budou respektovány podmínky odpadového hospodářství, viz kapitola 4.3.7

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

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

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

Minimální vzdálenosti od paty kmene stromu:

vodovod a kanalizace: 2,5 m

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Doporučená vzdálenost stromu od veřejného osvětlení je 3 m

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

## Druhy dřevin

### 1. Veřejná prostranství v rámci ploch BI, SV

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

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

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

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

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

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

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

**Vymezení a využití pozemků územního systému ekologické stability**

Územní systém ekologické stability do řešeného území nezasahuje.

**7. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB**

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

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

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

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

)<sup>3</sup> zahrnuje vzrostlou i plošnou zeleň

)<sup>4</sup> zahrnuje kácení alejové zeleně z důvodu výstavby komunikace a rozhledových poměrů v křižovatce

)<sup>5</sup> zahrnuje plochu občanské vybavenosti včetně technické infrastruktury a zeleně

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

## 8. PODMÍNKY PRO POŽÁRNÍ OCHRANU

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

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

**Solitérní RD:** samostatně stojící (izolovaný) rodinný dům

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

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

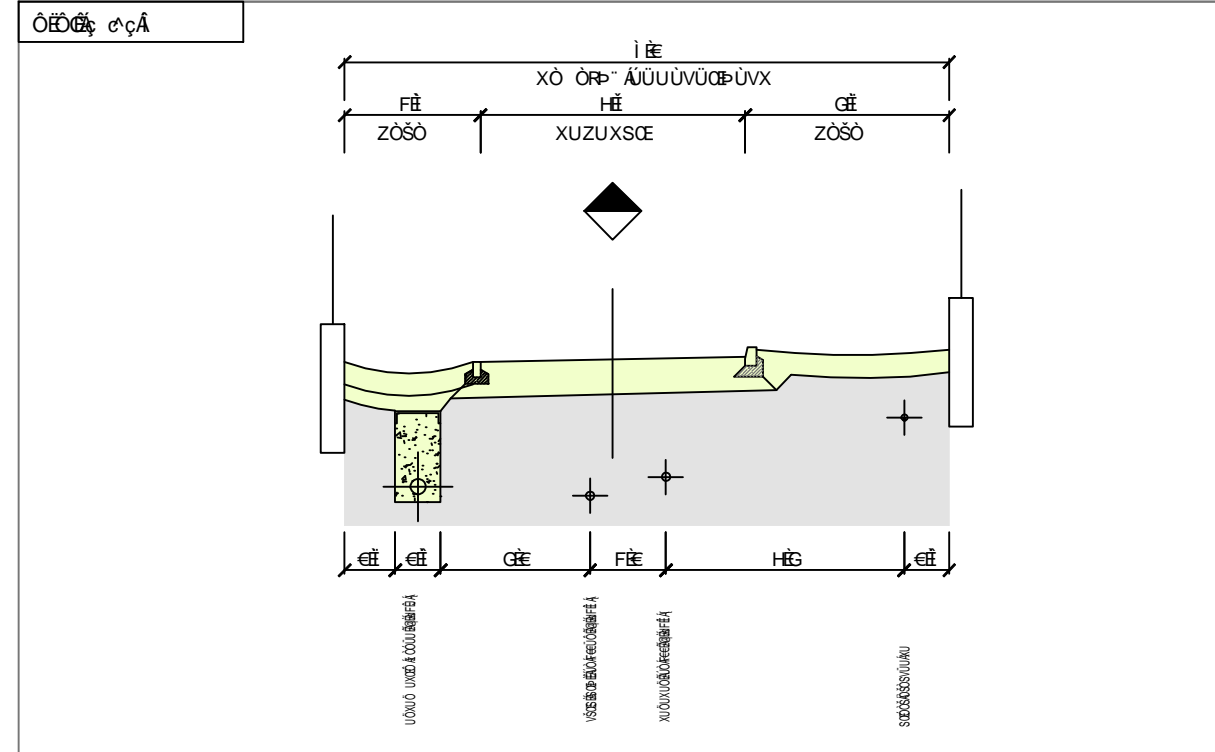
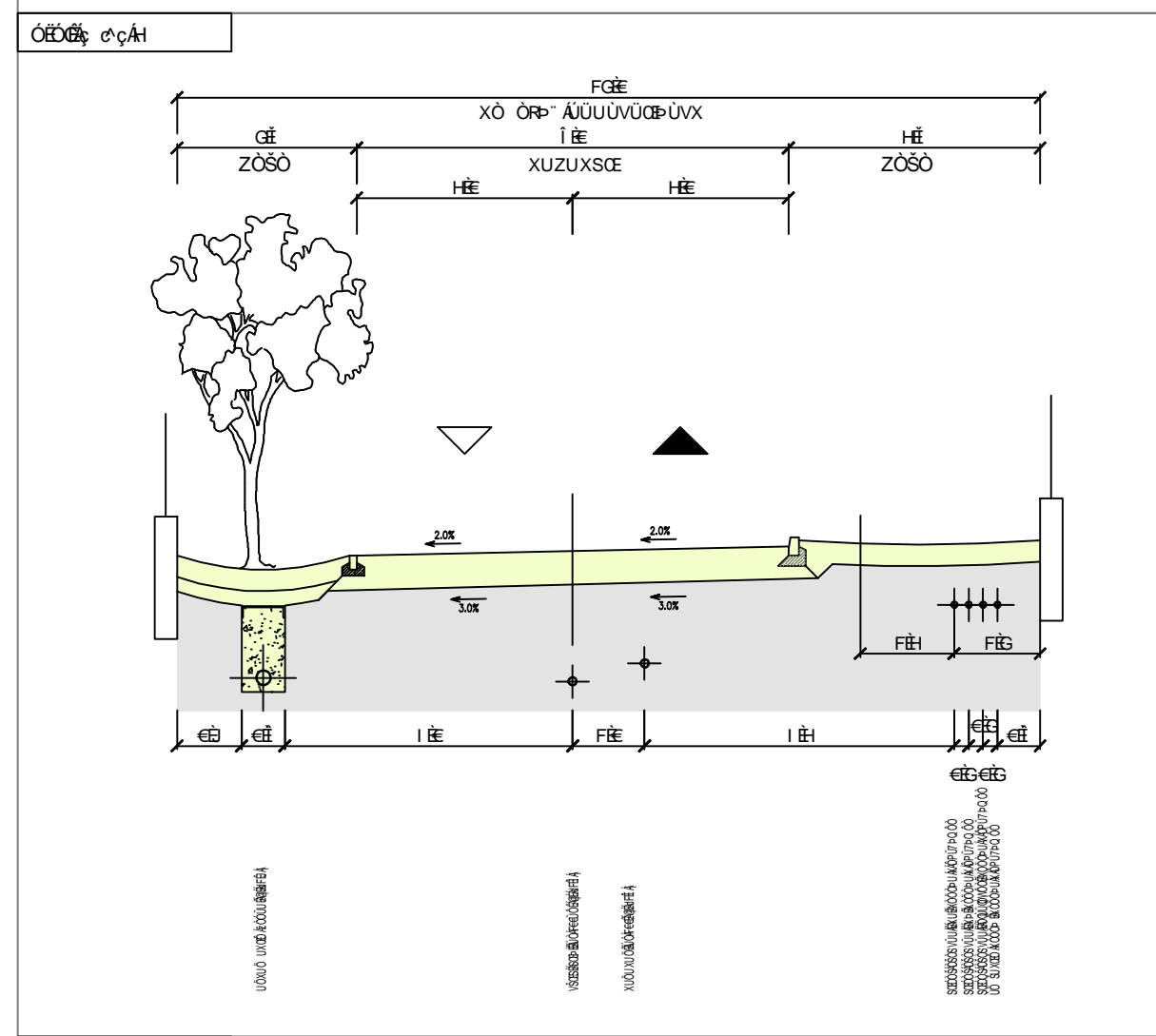
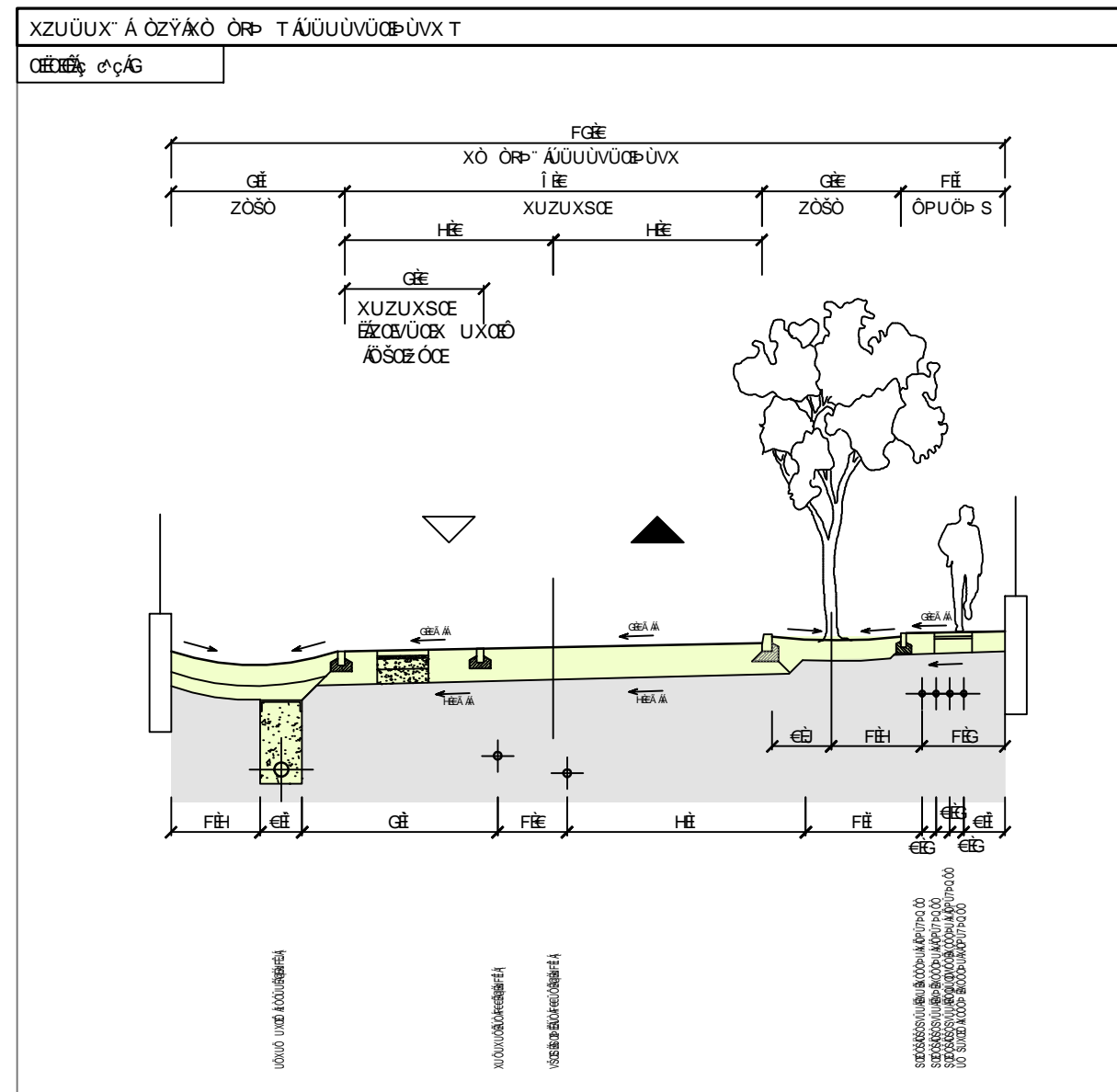
**Tvar střechy** – regulativ stanovuje dva typy střech rodinných domů:

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

P – střecha plochá a pultová

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





**ΧΥΤ ΟΖΟΠ Α ΘΥΟΠ ΠΥΑ ΖΟΤ**

**ΛΕΓΕΝΔΑ**

- PUCB-ΘΑ Θ-Θ- ΠΥΑ ΖΟΤ
- PUCB-ΘΑΖΕΛΝΟΚ Π- ΠΥΑ ΖΟΤ
- PUCB-ΘΑΖΕΛΝΟΚ-Θ- ΑΙΣΙΟΡΥ

**ΛΕΓΕΝΔΑ**

- PUCB-ΘΑΖΕΛΝΟΚ Π- ΠΥΑ ΖΟΤ
- PUCB-ΘΑΖΕΛΝΟΚ-Θ- ΑΙΣΙΟΡΥ
- UOT-ΘΑΖΕΛΝΟΚ Π- ΠΥΑ ΖΟΤ
- UOT-ΘΑΖΕΛΝΟΚ-Θ- ΑΙΣΙΟΡΥ
- UOT-ΘΑΖΕΛΝΟΚ Π- ΠΥΑ ΖΟΤ
- UOT-ΘΑΖΕΛΝΟΚ-Θ- ΑΙΣΙΟΡΥ

**ΛΕΓΕΝΔΑ**

- UOT-ΘΑΖΕΛΝΟΚ Π- ΠΥΑ ΖΟΤ
- UOT-ΘΑΖΕΛΝΟΚ-Θ- ΑΙΣΙΟΡΥ
- UOT-ΘΑΖΕΛΝΟΚ Π- ΠΥΑ ΖΟΤ
- UOT-ΘΑΖΕΛΝΟΚ-Θ- ΑΙΣΙΟΡΥ

**ΛΕΓΕΝΔΑ**

- UOT-ΘΑΖΕΛΝΟΚ Π- ΠΥΑ ΖΟΤ
- UOT-ΘΑΖΕΛΝΟΚ-Θ- ΑΙΣΙΟΡΥ
- UOT-ΘΑΖΕΛΝΟΚ Π- ΠΥΑ ΖΟΤ
- UOT-ΘΑΖΕΛΝΟΚ-Θ- ΑΙΣΙΟΡΥ

**ΛΕΓΕΝΔΑ**

- UOT-ΘΑΖΕΛΝΟΚ Π- ΠΥΑ ΖΟΤ
- UOT-ΘΑΖΕΛΝΟΚ-Θ- ΑΙΣΙΟΡΥ
- UOT-ΘΑΖΕΛΝΟΚ Π- ΠΥΑ ΖΟΤ
- UOT-ΘΑΖΕΛΝΟΚ-Θ- ΑΙΣΙΟΡΥ

**ΖΤΖΟΠ ΑΥΑ Θ-ΠΥΑ ΖΟΤ**

UOT-ΘΑΖΕΛΝΟΚ Π- ΠΥΑ ΖΟΤ

UOT-ΘΑΖΕΛΝΟΚ-Θ- ΑΙΣΙΟΡΥ

**ΥΠΟΜΕΤΡΗΣΗ ΚΑΙ ΚΑΤΑΝΟΜΗ ΕΡΓΩΝ**

ΕΓΓ	ΥΠΟΜΕΤΡΗΣΗ ΚΑΙ ΚΑΤΑΝΟΜΗ ΕΡΓΩΝ	T VSUK
UOT-ΘΑΖΕΛΝΟΚ Π- ΠΥΑ ΖΟΤ	UOT-ΘΑΖΕΛΝΟΚ-Θ- ΑΙΣΙΟΡΥ	UOT-ΘΑΖΕΛΝΟΚ Π- ΠΥΑ ΖΟΤ
UOT-ΘΑΖΕΛΝΟΚ Π- ΠΥΑ ΖΟΤ	UOT-ΘΑΖΕΛΝΟΚ-Θ- ΑΙΣΙΟΡΥ	UOT-ΘΑΖΕΛΝΟΚ Π- ΠΥΑ ΖΟΤ





**REGULAČNÍ PLÁN**  
**SULICE – MANDAVA-SEVER**

**TEXTOVÁ ČÁST - ODŮVODNĚNÍ**

**IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE**

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

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

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

Datum 02/2026

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

**OBSAH ODŮVODNĚNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU****TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ**

1.	STRUČNÝ POPIS POSTUPU POŘÍZENÍ REGULAČNÍHO PLÁNU .....	4
2.	VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ A S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA .....	4
2.1.	VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ .....	4
2.2.	VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA .....	5
3.	VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY JINÝCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ .....	6
3.1.	VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY JINÝCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ.....	6
3.2.	VYHODNOCENÍ SOULADU SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ .....	6
4.	VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A NADŘAZENOU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ .....	6
4.1.	VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE .....	6
4.2.	VYHODNOCENÍ SOULADU S NADŘAZENOU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ .....	7
5.	VYHODNOCENÍ SOULADU SE ZADÁNÍM .....	7
6.	KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ, VČETNĚ VYBRANÉ VARIANTY .....	11
6.1.	VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ.....	11
6.2.	PODROBNÉ PODMÍNKY PRO VYMEZENÍ A VYUŽITÍ POZEMKŮ .....	12
6.3.	PODROBNÉ PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB.....	19
6.4.	PODROBNÉ PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY .....	19
6.4.1.	VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ .....	19
6.4.2.	DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA.....	20
6.4.2.1.	Silniční a pěší doprava.....	20
6.4.2.2.	Doprava v klidu .....	21
6.4.3.	TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA.....	22
6.4.3.1.	Zásobování vodou .....	22
6.4.3.2.	Splašková kanalizace .....	23
6.4.3.3.	Odvodnění.....	24
6.4.3.4.	Zásobování elektrickou energií .....	26
6.4.3.5.	Veřejné osvětlení .....	26

6.4.3.6.	Telekomunikace .....	26
6.4.3.7.	Odpadové hospodářství.....	26
6.4.3.8.	Etapizace .....	27
6.4.4.	VEŘEJNÁ INFRASTRUKTURA.....	27
6.5.	PODROBNÉ PODMÍNKY PRO OCHRANU HODNOT A CHARAKTERU ÚZEMÍ A KRAJINNÉHO RÁZU	27
6.6.	PODMÍNKY PRO PŘÍZNIVÉ ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ A ZELENOU INFRASTRUKTURU .....	28
6.7.	VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB .....	28
6.8.	PODMÍNKY PRO POŽÁRNÍ OCHRANU.....	29
6.9.	VYMEZENÍ DEFINIC POJMŮ, KTERÉ NEJSOU DEFINOVÁNY VE STAVEBNÍM ZÁKONĚ NEBO V JINÝCH PRÁVNÍCH PŘEDPÍSECH .....	29
7.	ODŮVODNĚNÍ STANOVENÍ POŽADAVKŮ NA VÝSTAVBU ODCHYLNĚ OD PROVÁDĚCÍHO PRÁVNÍHO PŘEDPISU .....	29
8.	KVALIFIKOVANÝ ODHAD ZÁBORŮ PŮDNÍHO FONDU PRO NAVRHOVANÉ PLOCHY A KORIDORY	29
9.	VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK, VČETNĚ JEHO ODŮVODNĚNÍ.....	31
10.	POSOUZENÍ SOULADU REGULAČNÍHO PLÁNU S JEDNOTNÝM STANDARDEM .....	31

## GRAFICKÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ

II.1	KOORDINAČNÍ VÝKRES	(M 1 : 1000)
II.2	VÝKRES ŠIRŠÍCH VZTAHŮ	(M 1 : 5000)
II.3	VÝKRES PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ PŮDNÍHO FONDU	(M 1 : 1000)

## TEXTOVÁ ČÁST - ODŮVODNĚNÍ

### 1. STRUČNÝ POPIS POSTUPU POŘÍZENÍ REGULAČNÍHO PLÁNU

Požadavek na pořízení regulačního plánu plyne z Územního plánu Sulice (dále též ÚP) ve znění změny č.3A, kde jsou do řešené území zahrnuty plochy Z.M2 (zastavitelná plocha) a K.3 (plocha změny v krajině),

Zpracovatelem regulačního plánu sever (dále též RP) je atelier Zlámalová, s.r.o., hlavní projektant: ing. arch. Jana Zlámalová. Pořizovatelem je Obecní úřad Sulice, zástupcem pořizovatele je: Ing. Ladislav Vich, PRISVICH s.r.o.

### 2. VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ A S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA

#### 2.1. VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

Cíle a úkoly územního plánování jsou naplňovány prostřednictvím územního plánu Sulice (dále též ÚP). Regulační plán naplňuje tyto cíle ve vymezené ploše a v odpovídajícím rozsahu.

##### **Řešení funkčního využití území**

Vyhodnocení: Funkční využití území je řešeno v souladu s územním plánem, viz bod 4.2.

##### **Zásady jeho funkčního a prostorového uspořádání**

Vyhodnocení: RP stanovuje pro jednotlivé pozemky konkrétní funkční využití. Prostorové uspořádání je regulováno zejména vymezením hranic pozemků, uličních a stavebních čar, stavebních hranic a dále určením tvaru střech, maximálních zastavěných ploch a výšek staveb.

##### **Vytváření předpokladů pro udržitelný rozvoj území spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro: - příznivé životní prostředí**

Vyhodnocení: RP vymezuje plochy zeleně, vymezuje plochy pro umístění zeleně ve veřejných prostranstvích a stanovuje podmínky pro návrh zeleně v navazující projektové dokumentaci. Likvidace dešťových vod je přednostně navržena v daném území, což vytváří příznivé podmínky pro mikroklima.

##### **- pro hospodářský rozvoj**

Vyhodnocení: V rodinných domech je umožněno doplnění o nerušící služby, čímž se vytváří podmínky pro vznik pracovních příležitostí v místě bydliště.

Stávající funkční komerční provoz s prodejem sypkých stavebních hmot zůstává zachován pro podporu výstavby v lokalitě a širším území. Zachováním provozu zůstanou snížené náklady na dopravu s pozitivním vlivem na množství znečištění vypouštěného do ovzduší při dopravě.

##### **- pro soudržnost společenství obyvatel území**

Vyhodnocení: Podmínky pro potkávání obyvatel naplňují sportovní hřiště pro děti a dospělé a navržená veřejná prostranství, z nichž většina je v režimu obytné zóny, což vytváří podmínky pro využití prostranství jako pobytového prostoru.

##### **- uspokojení potřeb současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích**

Vyhodnocení: RP vytváří podmínky pro kvalitně vystavěné prostředí.

##### **Zvyšování kvality vystavěného prostředí sídel, rozvíjení jejich identity a vytváření funkčního a harmonického prostředí pro každodenní život jejich obyvatel**

Vyhodnocení: Zklidněná veřejná prostranství doplněná o zeleň, pobytové plochy s lavičkami a hřišti umožní rozvoj komunitního života. Navržené regulativy pro střechy umožní kvalitní moderní příměstskou výstavbu při respektu k charakteru okolního prostředí.

**Ochrana a rozvoj přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví, a současná ochrana krajiny jako podstatné složky prostředí života obyvatel a základu jejich totožnosti.**

Vyhodnocení: Naplněno prostřednictvím respektování územního plánu.

## 2.2. VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA

**Požadavek: regulační plán v řešeném území stanoví podrobné podmínky pro**

### **- vymezení a využití pozemků**

Vyhodnocení: RP vymezuje nové stavební pozemky tak, aby umožňovaly umístění a realizaci stavby a dopravní napojení na komunikaci. V souladu s územním plánem RP stanoví využití vymezených pozemků. Pozemky tvořící uliční prostranství jsou vymezeny tak, aby svými vlastnostmi umožňovaly předpokládané využití.

### **- umístění a prostorové uspořádání staveb, včetně jejich napojení na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, a urbanistických a architektonických podmínek**

Vyhodnocení: RP reguluje umístění staveb na pozemcích, stanoví jejich napojení na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, reguluje prostorové řešení staveb.

### **- umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury**

Vyhodnocení: RP stanovuje podmínky pro umístění veřejné infrastruktury

### **- ochranu hodnot, charakteru území a krajinného rázu**

Vyhodnocení : RP v ulicích navrhuje zeleň, stanoví min. procento zeleně na jednotlivých pozemcích, vymezuje pozemky veřejných prostranství.

### **Regulační plán stanoví:**

- uliční a stavební čáry
- vzájemné odstupy staveb a odstupy staveb od hranice pozemku budou řešeny v rámci navazujících řízení v souladu s požadavky prováděcí vyhlášky
- půdorysná velikost a výška staveb je regulována v souladu s požadavky ÚP. Objem stavby samostatně regulován není, bude vycházet z požadavků na max výšku a zastavěnou plochu
- tvar stavby je regulován ve formě požadavku na tvar střechy
- základní údaje o kapacitě stavby – je regulován počet bytových jednotek v RD
- určení částí pozemku, které mohou být zastavěny formou stavebních hranic
- základní podmínky pro požární ochranu,
- podmínky pro příznivé životní prostředí a zelenou infrastrukturu. Pozemky územního systému ekologické stability RP nevymezuje.

Regulační plán dále stanoví podrobné podmínky v souladu s prováděcím předpisem, vyhláškou 146/2024 Sb. o požadavcích na výstavbu, a to:

### **- požadavky na vymezení pozemků**

V souladu s přílohou č. 1 jsou stanoveny počty krátkodobých parkovacích stání.

Minimální šířky veřejných prostranství odpovídají požadavku § 9:

- *nejmenší šířka nově vymezovaného veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace vedoucí na pozemek rodinného domu, musí být 8 m*

- *je-li v uličním prostranství vymezen výsadbový pás, musí mít šířku minimálně 1 m*

### **- požadavky na umístění staveb**

V souladu s § 11 jsou pro pozemky předepsané stavební čáry a podmínky umístění staveb s ohledem na stavební čáru.

- **definice rodinného domu** Rodinný dům je v RP definován dle § 13, odst. c) Stavebního zákona 283/2021 Sb. Oproti definici stavebního zákona RP omezuje na max jednu bytovou jednotku.

### 3. VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY JINÝCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ

#### 3.1. VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY JINÝCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ

- **Zákon 114 / 1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny:** po obvodu lokality jsou navrženy plochy veřejné zeleně, které není možné oplotit. Na veřejném prostranství tam, kde to šířka výsadbového pásu umožní a mimo sítě technické infrastruktury, je navržena alejová zeleň. Stávající zeleň bude v maximální možné míře zachována.

- **Zákon č. 254/2001 Sb., zákon o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon):** území spadá do ochranného pásma štolového přivaděče z vodního zdroje Želivka. Informace je uvedena v textové části i pod legendou na Hlavním výkrese. Vodovod a splašková kanalizace budou napojeny na stávající sítě. Dešťové vody budou likvidovány na pozemcích rodinných domů, v případě veřejných prostranství v rámci lokality.

- **Zákon č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči:** řešené území je územím s archeologickými nálezy ve smyslu zákona, informace je uvedena v textové části.

#### 3.2. VYHODNOCENÍ SOULADU SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ

Zatím nebyla zajištěna.

### 4. VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A NADŘAZENOU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ

#### 4.1. VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE

Řešené území je podle Politiky územního rozvoje (PÚR), ve znění k 1.10.2025, součástí rozvojové oblasti OB1 Metropolitní rozvojová oblast Praha, území ovlivněného rozvojovou dynamikou hlavního města Prahy, při spolupůsobení vedlejších center, mimo jiné Říčán.

Území patří do specifické oblasti:

1. ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem

Vyhodnocení: RP navrhuje vsakování v dešťových vod v rámci lokality a výsadbu vzrostlé a plošné zeleně v lokalitě, čímž vytváří podmínky podporu přirozeného vodního režimu v krajině, posilování odolnosti a rozvoj vodních zdrojů a pro rozvoj zelené infrastruktury

2. která vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z energie slunečního záření

Vyhodnocení: v řešeném území nejsou plánovány žádné velkoplošné solární elektrárny. Plochy jsou určeny převážně pro rodinné domy s možností drobných střešních solárních instalací, které nepředstavují konflikt s radioreléovými trasami ani s jinou infrastrukturou

3. která vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z větrné energie

Vyhodnocení: v řešeném území nejsou plánovány žádné větrné elektrárny, které by mohly být v konfliktu se zájmy uvedenými v PÚR.

Úkoly pro územní plánování dle PÚR byly řešeny v ÚP, specifické požadavky pro RP z PÚR nevyplývají. Obecné republikové priority z kapitoly 2.2 RP respektuje.

## 4.2. VYHODNOCENÍ SOULADU S NADŘÁZENOU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ

### Územní rozvojový plán ČR

RP je v souladu s Územním rozvojovým plánem s účinností od 29.10.2024, resp. pro řešené území nevyplývají konkrétní požadavky.

### Zásady územního rozvoje Středočeského kraje

RP je v souladu se Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje (dále jen ZÚR) s účinností od 22.2.2012. Řešené území se nachází v rozvojové oblasti Praha (OB1), v oblasti typu krajina sídelní (S39).

Úkoly pro územní plánování, stanovené ZÚR, byly řešeny v platném ÚP, pro řešení RP nevyplývají žádné konkrétní požadavky. Priority územního plánování, podmínky koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje a podmínky pro zachování nebo dosažení cílových kvalit krajiny, stanovené v ZÚR, byly řešeny v platném ÚP a jsou návrhem RP respektovány.

### Územní plán Sulice

Regulační plán je zpracován v souladu s ÚP, konkrétně se souběžně pořizovanou změnou č. 3A ÚP Sulice.

Podmínky stanovené v ÚP byly stanoveny zahrnutý do Zadání regulačního plánu Sulice – Mandava-sever a RP je respektuje. Malé odchýlení je pouze ve vymezení řešeného území, viz vysvětlení v kapitole 5., odst. a).

RP přebírá z ÚP obecné zásady funkčního využití pozemků, definice pojmů a definice funkčního využití pozemků, viz bod 2. textové části RP.

Doprava v klidu je navržena v souladu s kapitolami 3.1.1.4 a 4.1.2.3 Doprava v klidu, parkování rezidentů v plochách pro bydlení a podnikatelskou činnost bude zajištěno výhradně na vlastních pozemcích, návštěvnická parkování budou zajištěna na veřejných komunikacích. V souladu s kapitolou 4.1.2.3 není v rozvojových plochách s obytnou funkcí výjimka pro rezidenční parkování mimo vlastní pozemky připuštěna.

## 5. VYHODNOCENÍ SOULADU SE ZADÁNÍM

Regulační plán je zpracován v souladu se Zadáním RP Sulice - Mandava-sever, které je součástí změny č. 3A územního plánu Sulice. RP je současně v souladu se změnou č.3A, která je pořizována paralelně s pořizováním regulačního plánu.

### a) Vymezení řešeného území

Požadavek: Území řešené regulačním plánem (RP) se nachází v katastrálním území Sulice, v prostoru východního kvadrantu křižovatky Mandava. Hranice řešeného území jsou vyznačeny ve výkresu základního členění území jako plocha Z.M2. Do řešeného území je zahrnuta i plocha zeleně - změna v krajině K3.

Vyhodnocení: Území řešené regulačním plánem je vymezené plochami dle územního plánu Sulice.

#### **b) Požadavky na vymezení pozemků a jejich využití**

Požadavek: Regulační plán bude vycházet z funkčního využití stanoveného územním plánem a upřesní je pro jednotlivé pozemky. Území obsahuje funkční plochy typu BI, SV, OK, OS a ZU. Cílem je vytvoření lokality s obytnou funkcí (zástavba rodinnými domy, parcely nad 750 m<sup>2</sup>) nebo 2x400 m<sup>2</sup> v plochách BI pro dvojdomy a 2x500 m<sup>2</sup> v plochách SV pro dvojdomy), v níž se doplňující funkce smíšená logicky váže na okolí komunikace.

Vyhodnocení: Lokalita byla navržena převážně jako rezidenční, pro zástavbu rodinnými domy, v souladu s funkčním využitím daným územním plánem. V kapitole 2.3 Podmínky pro jednotlivé pozemky z hlediska jejich vymezení a využití, v textové části výroku, je u každé funkce uveden výpis jednotlivých pozemků doplněný o orientační velikosti pozemků a další podmínky pro daný pozemek. Minimální plochy pozemků pro rodinné domy jsou v souladu podmínkami funkčního využití. Nad rámec podmínek ÚP je stanoven požadavek max. 1 bytové jednotky v jednom RD.

Požadavek: Regulační plán vymezí pozemky pro výstavbu rodinných domů, pro obchod a služby, pro veřejné komunikace, pro trasy a zařízení technického vybavení. Navrhne veřejná prostranství a veřejnou zeleň v rozsahu dle územního plánu. Vyčleněny budou rovněž drobné plochy pro sport a rekreaci.

Vyhodnocení: Regulační plán vymezuje pozemky pro výstavbu rodinných domů, vymezuje pozemek pro obchod a služby, pro veřejné komunikace, pro trasy a zařízení technického vybavení.

Jsou navržena veřejná prostranství a veřejná zeleň. V souladu s ÚP je navrženo:

- šířka veřejného prostranství příjezdové komunikace k pozemku pro obchod a služby (funkční plocha OK, občanské vybavení komerční) je požadovaných min. 12 m, viz grafická část.
- jsou vymezena veřejná prostranství se zelení po obvodu lokality dle ÚP.
- požadavky na veřejnou zeleň jsou uvedeny v kapitole 2.3 Podmínky pro jednotlivé pozemky z hlediska jejich vymezení a využití, v textové části výroku
- v jihovýchodním rohu lokality je v rámci funkční plochy sportu vymezena plocha s předpokládaným využitím pro výstavbu veřejných hřišť.

#### **c) Požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb**

Požadavek: Pro umístění a prostorové uspořádání staveb budou závazně stanoveny podmínky pro výšku zástavby a regulační stavební čáry, popřípadě další podrobné regulativy, určující využití pozemků, polohu staveb, charakter střech.

Vyhodnocení: Podmínky pro výšku zástavby a požadavky na charakter střech jsou stanoveny v kapitole 2.3 Podmínky pro jednotlivé pozemky z hlediska jejich vymezení a využití, v textové části výroku. Regulativ tvaru střechy je uveden pro každý pozemek zvlášť v tabulce s výpisem pozemků a rovněž v grafické části. Definice regulativu tvaru střechy je uvedena v kapitole 2.2

V grafické části jsou znázorněny regulační čáry včetně číselně vyjádřených odstupů, které regulují polohu staveb. Uplatňuje se stavební čára, stavební hranice, uliční čára, pomocná čára. Graficky jsou na výkrese znázorněny vzorové příklady umístění staveb. Regulační čáry jsou podrobněji definovány v kapitole 3. textové části RP.

Požadavek: *U veřejných prostorů bude regulována šířka, veřejný profil, vysoká liniová veřejná zeleň a kategorie komunikací.*

Vyhodnocení: Šířka veřejných prostranství je zakótovaná v grafické části. Profil komunikací je podrobněji popsán v textové části v bodě 4.1 Dopravní infrastruktura, vzorové řezy jsou zakresleny v grafické části.

Navržená vysoká liniová zeleň je zakreslena v grafické části, zásady pro výsadbu stromů jsou stanoveny v kapitole 6.

Kategorie komunikací jsou znázorněny v grafické části a popsány v textové části v kapitole 4.1 Dopravní infrastruktura. V grafické části jsou okótovány jejich šířky, graficky znázorněny kategorie komunikací a uvedeny vzorové řezy komunikacemi. V textové části výroku v kapitole 4.1 je uveden podrobný popis komunikací. Vysoká liniová veřejná zeleň v komunikacích je zakreslena v grafické části.

#### **d) Požadavky umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury**

Požadavek: *Řešení dopravní infrastruktury bude zahrnovat veřejné automobilové komunikace, chodníky, zásady vjezdu na pozemky, popřípadě řešení veřejné dopravy.*

Vyhodnocení: RP navrhuje veřejné automobilové komunikace, které jsou podle kategorie doplněny chodníky. V grafické části jsou formou šipek znázorněny strany, na kterých budou umístěny vjezdy na pozemky. Veřejná doprava v lokalitě není řešena, resp. lokalita je propojena chodníkem s ul. Hlavní, na níž jsou umístěny autobusové zastávky. Při ulici Jílovská je veden chodník k parkovišti restaurace Mandava.

Požadavek: *Podél komunikace na poz.1188/1 bude řešena doprovodná vysoká zeleň jako přechodový prvek oddělující zástavbu od krajiny.*

Vyhodnocení: Stávající zeleň na pozemcích Z2/1, Z2/2, Z2/3 bude doplněna vzrostlou zelení, viz grafická část a a podmínky pro pozemky a vzrostlou zeleň v textové části výroku, kapitola 2. a 6.

Požadavek: *Převaha uličních profilů bude u obytných funkcí v kategorii D1*

Vyhodnocení: Většina komunikací je navržena jako místní komunikace funkční skupiny D1 - obytné zóny. Pouze páteřní komunikace, větve 1 a 2 jsou navrženy jako místní obslužné komunikace funkční skupiny C - zóna tempo 30.

Požadavek: *V komunikacích bude navržena alejová zeleň*

Vyhodnocení: Páteřní komunikace lokality jsou doplněny alejovou zelení, viz grafická část.

Požadavek: *Stanoví se kapacity ploch a zařízení pro dopravu v klidu*

V komunikacích jsou navržena parkovací stání podle výpočtu v souladu s prováděcím předpisem stavebního zákona, viz kapitola 6.4.2.2.

Požadavek: *Dále bude řešena technická infrastruktura pro obsluhu řešeného území*

Vyhodnocení: RP řeší připojení lokality na veřejný vodovod, splaškovou kanalizaci, zásobování elektrickou energií, a připojení k veřejné komunikační síti.

Požadavek: *Budou navržena i veřejná prostranství v rozsahu odpovídajícím stavebnímu zákonu a jeho prováděcím předpisům - nejlépe s umístěním v provozním těžišti daného území.*

Vyhodnocení: Veřejná prostranství jsou vymezena uličními čarami, jsou navržena tak, aby odpovídala požadavku na šířku veřejného prostranství a v rámci podmínek v území, aby odpovídala požadavku § 141 Veřejné prostranství, Stavebního zákona.

Požadavek: *Od komunikace č.p. 1188/1 bude lokalita pohledově odcloněna pásem zeleně šířky 4 m se stromovým i keřovým patrem.*

Řešeno oddělením samostatných ploch zeleně Z2/1, Z2/2, Z2/3. Viz grafická část a textová část výroku. V textu je regulativ uveden v poznámce v rámci poznámky k pozemku v kapitole 2.3. Podmínky pro jednotlivé pozemky z hlediska jejich využití (plochy BI, OS, SV).

Požadavek: *Dopravní napojení lokality bude zajištěno ze severozápadní strany plochou ZU.1 - kolmo na pás plochy K.3, místo napojení stanoví regulační plán.*

Vyhodnocení: Lokalita je dopravně napojena přes plochu ZU.1, viz grafická část.

#### **e) Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území**

Požadavek: *Regulační plán bude respektovat platný územní systém ekologické stability. Dále bude chránit charakter stávající zástavby v daném konkrétním území.*

Vyhodnocení: Územní systém ekologické stability do řešeného území nezasahuje. Ochrana charakteru stávající zástavby je navržena prostřednictvím regulativů pro novou výstavbu, podmínkami prostorového uspořádání stanovenými pro jednotlivé funkční plochy v kapitole 2.3. textové části RP a regulativy upřesněnými v kapitole 3.1 . textové části RP a v grafické části RP.

#### **f) 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**

Požadavek: *Veřejně prospěšné stavby budou vycházet z výčtu obsaženého v územním plánu a budou tedy vymezeny v rozsahu:*

- *dopravní infrastruktura*
- *technické infrastruktura*
- *stavby občanského vybavení*
- *veřejná prostranství a veřejná zeleň*

*Požadavky na asanace nejsou stanoveny.*

Vyhodnocení: V RP jsou vymezeny veřejně prospěšné stavby (dále VPS) technické a dopravní infrastruktury a zeleně v rámci veřejných prostranství a pozemků veřejné zeleně. Samostatně jsou vymezeny VPS trafostanic a zakončení sítí na pozemku zeleně v severní části lokality. Jako VPS stavby občanského vybavení je vymezena plocha pro výstavbu sportovního zařízení – hřiště.

#### **g) Další požadavky vyplývající z územně analytických podkladů a ze zvláštních právních předpisů.**

Požadavek: *Požadavky vyplývající z územně analytických podkladů budou prověřeny a řešeny v rámci projednávání regulačního plánu.*

Pro řešené území z územně analytických podkladů neplynou specifické požadavky. Lokalita spadá do oblastí ohrožených suchem. To je v RP zohledněno ve smyslu podpory vsakování dešťových vod v místě jejich vzniku.

#### **h) Případné požadavky na plánovací smlouvu**

Požadavek: *Regulační plán stanoví základní podmínky a obsah plánovací smlouvy, bude-li požadována obcí (pro budoucí spoluúčast vlastníků pozemků nebo stavebních podnikatelů na vybudování nové infrastruktury nebo spoluúčast na úpravách stávající veřejné infrastruktury v dílčích částech řešeného území).*

*Základní obsah a podmínky případně plánovací smlouvy:*

- a) budou stanoveny povinnosti, předcházející realizaci záměru dle způsobu využití plochy (příprava území: veřejná infrastruktura, spolupráce s obcí atd.)*
- b) budou stanoveny povinnosti, následující po realizaci záměru (převedení veřejné infrastruktury do majetku obce apod.)*

Vyhodnocení: Plánovací smlouva je v době zpracování RP uzavřena.

#### **i) Požadavky na uspořádání obsahu návrhu regulačního plánu a obsahu jeho odůvodnění**

Požadavek: RP bude vyhotoven v rozsahu stanoveném zákonem č. 283/2021 Sb., stavební zákon v platném znění, přílohy č. 9 definující obsah RP a jeho odůvodnění. Bude dodán v počtu 4 paré a 1x CD/DVD nosič.

RP bude vyhotoven v rozsahu stanoveném vyhl. č. 283/2021 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti v platném znění, přílohy č.9 definující obsah RP a jeho odůvodnění. Bude dodán v počtu 4 paré a 1x CD/DVD nosič.

Vyhodnocení: RP je zpracován v souladu s uvedeným předpisem.

#### m) Požadavky vyplývající z územního plánu

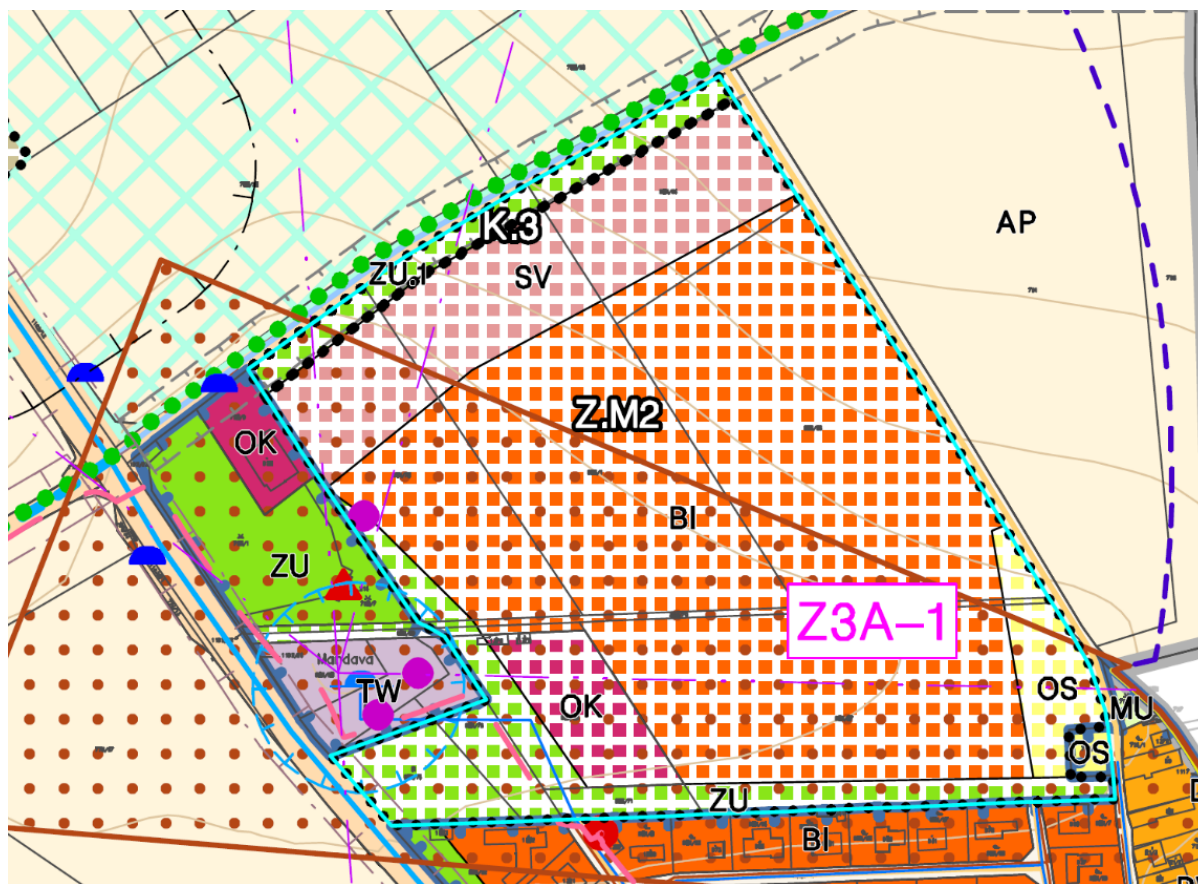
Požadavek: RP bude vycházet z územního plánu v platném znění, v souladu s tímto Zadáním RP Sulice-Mandava- sever a v souladu s regulativy, stanovenými ÚP Sulice ve znění změny č.3 A.

Vyhodnocení: RP vychází z ÚP Sulice ve znění změny č.3 A

## 6. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ, VČETNĚ VYBRANÉ VARIANTY

### 6.1. VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Řešené území se nachází v katastrálním území Sulice a je vymezeno v souladu s ÚP – plochou Z.M2 a K.3.



Výřez řešeného území v koordinačním výkresu ÚP

## 6.2. PODROBNÉ PODMÍNKY PRO VYMEZENÍ A VYUŽITÍ POZEMKŮ

Návrh regulačního plánu vychází ze zadání RP. Regulační plán řeší využití v současnosti nezastavěné plochy, navazující na stávající zástavbu obce na jeho severním okraji, s cílem vytvořit lokalitu s převažujícím využitím pro bydlení v rodinných domech. Dále se v ploše nachází drobné pozemky pro občanskou vybavenost – komerci a plochu pro dětské hřiště a volnočasové hřiště pro dospělé. Navržená plocha pro výstavbu je od okolních komunikací a stávající rezidenční výstavby oddělena pásy veřejné zeleně.

Regulační plán vymezuje síť komunikací, plochy dělí na jednotlivé pozemky pro zástavbu rodinnými domy včetně jejich napojení na technickou infrastrukturu. Severozápadní část území je určena pro individuální výstavbu samostatně stojících rodinných domů. V jihovýchodní části vznikne společně řešený celek zástavby rodinnými dvojdomy. Dále je vymezen pozemek pro komerční využití.

Lokalita má dvě hlavní komunikační osy. Severojižní osa napojuje celou lokalitu na ulici Jílovskou. Západovýchodní osa navazuje pěším propojením na komunikaci zaústěnou do ulice Hlavní v místě autobusové zastávky a propojuje veřejná prostranství a sportoviště.

V řešeném území se vyskytují plochy, které mají stávající využití. Jedná se o tři případy:

1. Stávajících parcel 803/68, 803/75, 803/74, 803/71, na kterých jsou vymezeny pozemky 57 (využití OK, občanské vybavení komerční) a pozemky Z4/1, Z4/2 a Z4/3 (využití ZU, zeleň všeobecná)  
Na pozemcích je stávající provozovna s deponií a prodejem sypkých stavebních hmot.
2. Stávající parcela 783/2, označená jako pozemek č. 58 (OS, občanské vybavení – sport)
3. Stávající parcela 803/84, na které jsou vymezeny pozemky č. 56 (využití SV, smíšené obytné – venkovské), Z1/3 (využití ZU, zeleň všeobecná) a Z2/3 (využití BI, bydlení individuální s možným využitím jako veřejná zeleň)

Pro záměr zachování stávajícího stavu platí podmínka dle ÚP, kapitola 6.2, odst. 3:

*c) **Tolerují se jednotlivé případy stávajících staveb, jež jsou v dané ploše stabilizovány a ve svém posledním kolaudovaném (povoleném) stavu převyšují některé ze stanovených podmínek. U těchto staveb nelze předpokládat další rozvoj, lze však provádět jejich údržbu a stavební úpravy - konkrétní odůvodněné případy zváží stavební úřad. „Stávající stavbou“, resp. „stávajícím stavem“, se míní stav ke dni vydání územního plánu.***

RP přebírá z ÚP regulativy pro plochy s rozdílným způsobem využití, které jsou navrženy v řešeném území. Vynechány jsou upřesňující podmínky či regulativy ÚP, které se zjevně týkají ploch mimo řešené území.

V tabulce pod každou funkcí je doplněno upřesnění RP pro každou plochu a seznam pozemků vymezených v dané ploše. V tabulce jsou uvedeny orientační rozměry, další regulativy (tvar střechy), případně další upřesnění pro každý pozemek zvlášť.

Pro přehlednost pro stavebníky RP v kartě u každé funkce upřesňuje požadavky na dopravu v klidu, které se vztahují ke stavebním pozemkům. Požadavky vycházejí z ÚP.

### **BI - bydlení individuální**

V ploše jsou vymezeny pozemky pro samostatně stojící rodinné domy (solitérní RD), které splňují požadavek ÚP min. plochy 800 m<sup>2</sup>. Dále jsou vymezeny pozemky pro dvojdomy, kdy každá polovina splňuje požadavek min. plochy 400 m<sup>2</sup>. Resp. plochu pro dvojdomek 2 x 400 m<sup>2</sup>. Dále jsou v ploše vymezeny pozemky veřejných prostranství a pás zeleně šířky 4 m podél komunikace na parc.č. 1188/1 v souladu se zadáním RP.

RP omezuje počet bytových jednotek v RD na max. 1 bytová jednotky v jednom RD. Důvodem regulace počtu jednotek jsou omezené kapacity ČOV a vodojemu.

<b>BI</b>	<b>bydlení individuální</b>			
	<p><b><u>PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCHY:</u></b></p> <p><b><u>HLAVNÍ VYUŽITÍ:</u></b> bydlení v rodinných domech s možným částečným nebytovým využitím. Ve vstupním podlaží možnost umístění nerušících služeb obchodních jednotek do 100 m<sup>2</sup> vždy bez rušivých vlivů na okolí nebo stravovacích zařízení s denním provozem) Využití pro bydlení musí v rozsahu podlahových ploch převyšovat využití ostatní.</p> <p><b><u>PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:</u></b> stávající stavby pro rekreaci pouze v lokalitách, kde probíhá konverze z rekreace na rodinné bydlení veřejné prostranství místní dopravní a technická infrastruktura zeleň a městský mobiliář dětské hřiště malé vodní plochy a toky</p> <p><b><u>PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:</u></b> - zástavba řadovými RD nebo dvojdomy pouze v plochách, kde je požadováno zpracování územní studie nebo regulačního plánu - plocha Z.N5 (Z1/2) Nechánice sever bude napojena pouze ze stávající místní komunikace obce p.č. 1214/3 (způsob využití – silnice) - podmínkou je, že nové komunikace budou prováděny buď v kategorii D (obytná zóna) nebo C, vždy obousměrně se zelení</p> <p><b><u>NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:</u></b> veškeré stavby a využití, které neodpovídají výše uvedenému využití</p>	<p><b><u>PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ</u></b></p> <p>Max. zastavěná plocha jednoho objektu s doprovodným využitím na pozemku RD je 250 m<sup>2</sup>. maximální zastavěná plocha nesmí být násobně slučována</p> <p><b><u>Dělení pozemků:</u></b> pouze tak, aby výměra každého rozděleného pozemku byla min. 800m<sup>2</sup> ; u ploch podmíněných územní studií <b>a RP SULICE- MANDAVA – SEVER:</b> pozemky zástavby řadové vnitřní dům min. 250 m<sup>2</sup>, okrajový dům min. 400 m<sup>2</sup> , dvojdoměk min. 2 x 400 m<sup>2</sup> pouze pro přízemní domy s integrovanými garážemi (bungalovy) platí max. zastavěná plocha 350 m<sup>2</sup> za podmínky min. velikosti parcely 1400m<sup>2</sup> řadová zástavba a dvojdomy nesmí být umístovány na pozemcích sousedících s volnou krajinou, vyjma ploch s předepsanými RP nebo US - v lokalitě Z1/10 musí být respektována vzrostlá zeleň prvku IP2, oplocení parcel BI Z.M5 musí být mimo vzrostlou zeleň (Mandava) - v ploše Z.M4 (Z1/21) je možné realizovat maximálně 2 RD</p> <p>Výška zástavby objektů občanské vybavenosti: - max. 10 v nejvyšším bodě šikmých a tvarovaných střech - max. 8,5 m v nejvyšším bodě atiky rovných střech - V zastavěných částech obytné, smíšené a rekreační zástavby nesmí být navyšována její výška, ani u objektů občanské vybavenosti nad nejvyšší bod okolní zástavby - pro bungalovy (přízemní domy) s garážemi platí max. výška 7,5m v nejvyšším bodě šikmých a tvarovaných střech a 5,5 m v nejvyšším bodě atiky rovných střech</p>		
		<table border="1"> <tr> <td data-bbox="853 1713 1109 1915"><b>MAX. VÝŠKA RD</b> 9 m v nejvyšším bodě šikmých a tvarovaných střech 7,5 m v nejvyšším bodě atiky rovných střech</td> <td data-bbox="1109 1713 1388 1915"><b>MIN.% ZELENĚ.....50</b></td> </tr> </table>	<b>MAX. VÝŠKA RD</b> 9 m v nejvyšším bodě šikmých a tvarovaných střech 7,5 m v nejvyšším bodě atiky rovných střech	<b>MIN.% ZELENĚ.....50</b>
<b>MAX. VÝŠKA RD</b> 9 m v nejvyšším bodě šikmých a tvarovaných střech 7,5 m v nejvyšším bodě atiky rovných střech	<b>MIN.% ZELENĚ.....50</b>			

**OK - Občanské vybavení komerční**

V ploše je vymezen pozemek pro podnikatelskou činnost. Jedná se o součást širší plochy, která je v současnosti komerčně využívána. Stávající stav je možný zachovat za podmínek stanovených ÚP.

<b>OK občanské vybavení komerční</b>	
<p><b>PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCHY:</b></p> <p><b>HLAVNÍ VYUŽITÍ:</b>            pozemky pro umístění administrativy, vybavení, obchodu a služeb, nespádajících pod veřejnou infrastrukturu (stravování, ubytování a další typy služeb)</p> <p><b>PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:</b>            stavby a zařízení pro dopravu i v klidu přímo (parkovací plochy, hromadné garáže) související s hlavním využitím, objekty veřejné vybavenosti drobné stravování, služby a obchod pouze přímo související s hlavním využitím veřejná prostranství a zeleň polyfunkční objekty s více funkcemi včetně bydlení, nepřesahující hlavní funkci technická infrastruktura výstavní plochy dětská hřiště, sportovní zařízení a stavby vodní plochy</p> <p><b>PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:</b>            nerušící výroba a služby, řemeslná a přidružená výroba jako samostatné objekty nebo prostory v objektech -řešením ani provozem pozemků, staveb a zařízení nedojde na okolních plochách ke snížení kvality a pohody bydlení - podmínkou je prokázání splnění limitů hluku v chráněném venkovním prostoru z provozu těchto ploch u nejbližší stávající i budoucí obytné zástavby</p> <p><b>NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:</b>            veškeré stavby a využití, které neodpovídají výše uvedenému využití</p>	<p><b>PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ</b></p> <p>max. zastavěná plocha pro jednotlivé stavby max.2000 m<sup>2</sup>;            šířka veřejného prostranství příjezdové komunikace min. 12 m při splnění požadavků vyhlášky            -v ploše OK.1, část Z.M3 Mandava bude minimálně 30% plochy ponechána jako zeleň            - prokáz  <b>Pozn.:</b> objekty na OM na parcele st.778 k.ú. Sulice pouze se zachováním současného charakteru historicky a architektonicky hodnotného objektu</p>
	<p><b>MAX. VÝŠKA (m).....9</b></p>

**OS - Občanské vybavení - sport**

V ploše je vyčleněn pozemek č. 59 ke sportovnímu využití, pro umístění dětského hřiště a volnočasového hřiště pro dospělé, které podle plánovací smlouvy požaduje vybudovat obec.

Pozemek č. 58 j v současnosti využíván jako pastvina pro koně se stavbou seníku. Stávající stav je možný zachovat za podmínek stanovených ÚP a do RP přenesených v obecných zásadách, kapitola 2.1.2 textové části RP.

Dále jsou v ploše vyčleněny pozemky:

- veřejného prostranství. Na pozemku K3 je umístěna doprava v klidu pro pozemek č. 59. Pozemek K7 propojuje lokalitu s ulicí Na Křížkách pro pěší.
- pás zeleně šířky 4 m podél komunikace na parc.č. 1188/1 (v souladu se zadáním RP) a na parc.č. 1187/1 jako odclonění lokality od komunikace.
- pozemek trafostanice

<b>OS</b>	<b>občanské vybavení - sport</b>	
	<p><b><u>PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCHY:</u></b></p> <p><b><u>HLAVNÍ VYUŽITÍ:</u></b>            pozemky staveb nebo zařízení pro sport a rekreaci</p> <p><b><u>PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:</u></b>            ubytování s přímou vazbou na provoz staveb s hlavním využitím nepřesahující 20 lůžek            plavecké bazény            rehabilitační zařízení            stavby a zařízení pro dopravu v klidu přímo související s hlavním využitím            technická a dopravní infrastruktura            zeleň            dětská hřiště            vodní plochy a toky            veřejná prostranství a pobytové louky            drobné stravování, služby a obchod pouze přímo související s hlavní funkcí</p> <p><b><u>NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:</u></b>            veškeré stavby a využití, které neodpovídají výše uvedenému využití</p>	<p><b><u>PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ</u></b></p> <p>plochy pro stavby max. 60 % plochy pozemku včetně zpevněných ploch</p>
		<p><b>MAX. VÝŠKA (m)....12</b></p> <p>v samostatných místních částech (m).....9</p>
		<p><b>MIN.% ZELENĚ.....15</b></p>

**SV - smíšené obytné – venkovské**

V ploše jsou vymezeny pozemky pro samostatně stojící rodinné domy (solitérní RD), které splňují požadavek ÚP min. plochy 1000 m<sup>2</sup>.

Dále jsou v ploše vymezeny pozemky veřejných prostranství a pás zeleně šířky 4 m podél komunikace na parc.č. 1188/1 v souladu se zadáním RP.

Na celé ploše zastavitelné části parcely 803/84 je vymezen jeden stavební pozemek s možností připojení vjezdu z ulice Jílovská. Majitel parcely vyjádřil v minulosti zájem ponechat stávající využití (zeleně), proto je členění parcely v ploše SV provedeno základně pro 1 RD (pozemek č. 56) s doplnění předepsaného pásu zeleně (pozemek Z2/3) podél ul. Na Křížkách.

<b>SV smíšené obytné - venkovské</b>	
<p><b><u>PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCHY:</u></b></p> <p><b><u>HLAVNÍ VYUŽITÍ:</u></b>            pozemky rodinných domů, venkovské usedlosti, občanské vybavení, nerušící služby se související administrativou a skladováním; Rodinné domy a venk. usedlosti s možným částečným nebytovým využitím a s možností umístění doprovodných staveb pro malé domácí hospodářství. minimální 20% podíl podlahových ploch pro bydlení v posuzované ploše SV</p> <p><b><u>PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:</u></b>            stavby a zařízení pro dopravu v klidu přímo související s hlavním využitím            veřejné prostranství            místní dopravní a technická infrastruktura            zeleň            dětské hřiště            vodní plochy a toky</p> <p><b><u>NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:</u></b>            veškeré stavby a využití, které neodpovídají výše uvedenému využití</p>	<p><b><u>PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ</u></b></p> <p>výměra pozemků v zastavitelných plochách min. 1000 m<sup>2</sup>, v zastavěných územích lze připustit dělení pozemků pouze tak, aby minimální výměra každého rozděleného pozemku byla větší než 1000 m<sup>2</sup>;  <b>v ploše Z.M2 Regulačního plánu SULICE- MANDAVA – SEVER je přípustné umístování dvojdomů na pozemcích min. 2 x 500 m<sup>2</sup></b></p> <p>Charakter venkovské zástavby a objektů musí respektovat dosavadní výstavbu SV v místní části ( platí pro hlavní objekty), u doprovodných staveb se neurčuje</p> <p>V zastavěných částech obytné, smíšené a rekreační zástavby nesmí být navyšována její výška, ani u objektů občanské vybavenosti nad nejvyšší bod okolní zástavby            řadová zástavba a dvojdomy nesmí být umístovány na pozemcích sousedících s volnou krajinou, mohou být umístovány pouze v plochá s předepsanými RP nebo ÚS</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- max. zastavěná plocha objektu celkem je 250 m<sup>2</sup></li> <li>- max. zastavěná plocha objektů nesmí být násobně slučována</li> <li>- parkování viz kap. 4.1.2.3</li> </ul>
<p><b>MAX. VÝŠKA (m)</b>  <b>9 m</b> v nejvyšším bodě šikmých a tvarovaných střech  <b>7,5 m</b> v nejvyšším bodě atiky rovných střech</p>	<p><b>MIN.% ZELENĚ.....40</b></p>

**ZU - zeleň všeobecná****1. ZU, obvodová zeleň podél jižní a západní strany lokality**

Plochy zeleně oddělují lokalitu od stávající zástavby rodinných domů na jižní straně, od ulice Hlavní a plochy technické infrastruktury s vodojemem a vysílačem na západní straně a dále směrem k restauraci Mandava pás veřejné zeleně přechází a propojuje se se zelení parku, v němž je umístěna rozhledna Mandava.

Pozemky vymezené v ploše vyplývají ze stávající parcelace. Část plochy je v současnosti komerčně využívána. Stávající stav je možný zachovat za podmínek stanovených ÚP a do RP přenesených v obecných zásadách, kapitola 2.1.2 textové části RP.

D8le je v ploše vymezen pozemek trafostanice.

*Orientační výpočet podílu zeleně:*

*Celková plocha ZU = 9 736 m<sup>2</sup> (součet ploch Z3, Z4/1, Z4/2, Z4/3, Z4/4, Z5, TS 01 = 2 587 + 1 000 + 1 339 + 1 379 + 2 547 + 804 + 80 = 9 736 m<sup>2</sup>)*

*Min. podíl zeleně 90 % = 9 736 x 0,90 = 8 762 m<sup>2</sup>*

*Navržená plocha zeleně v ZU = (2 587-20) + 1 000 + 1 339 + 1 379 + 2 547 + 804 = 9 636 m<sup>2</sup>*

*Ze zelených ploch je odečtena orientační plocha chodníku (20 m<sup>2</sup> v Z3).*

*Závěr: min podíl zeleně vyhovuje*

**2. ZU.1 - obvodová zeleň podél severní strany lokality**

Plochy zeleně oddělují lokalitu při severní straně od silnice v ulici Jílovská. Pásem zeleně prochází napříč dopravní napojení rezidenční zóny a pozemku č. 56 na stávající komunikaci (ul. Jílovská).

Hlavní dopravní napojení lokality je řešeno v rámci pozemku veřejného prostranství. Samostatný pozemek veřejného prostranství v rámci parcely 803/84 vymezen nebyl, pozemek bude dopravně připojen soukromou účelovou cestou.

*Orientační výpočet podílu zeleně:*

*Celková plocha ZU.1 = 4 007 m<sup>2</sup> (součet ploch Z1/1, K5, Z1/2, Z1/3 = 1 042 + 206 + 1106 + 1653 = 4 007 m<sup>2</sup>)*

*Min. podíl zeleně 90 % = 4 007 x 0,90 = 3 606 m<sup>2</sup>*

*Navržená plocha zeleně v ZU.1 = 1020 + (206-110) + 1106 + (1653-60) = 3 815 m<sup>2</sup>*

*Ze zelených ploch jsou odečteny orientační plochy vozovek (110 m<sup>2</sup> v K5 a 60 m<sup>2</sup> v Z1/3) a plocha pro část chodníku ( 22 m<sup>2</sup> v Z1/1).*

*Závěr: min podíl zeleně vyhovuje*

ZU	zeleň všeobecná									
	<p><b>PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCHY:</b></p> <p><b>HLAVNÍ VYUŽITÍ:</b>            Plochy v zastavěném území s převažujícím nelesní vegetace            V plochách ZU.1- souvislé plochy zeleně oddělující činnosti znečišťující nebo vizuálně obtěžující okolí            V plochách ZU.2- plochy nelesní zeleně vysoké, střední i nízké s funkcí krajinnotvornou, půdoochrannou a ekologickou</p> <p><b>PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:</b>            Veřejné sady, pěší a cyklistické stezky, zpevněné plochy,            dětská hřiště do 400m<sup>2</sup> (kromě ploch ZU.1 a ZU.2 ),            vodní plochy, fontány, kašny, altány, městský mobiliář, izolační a ochranná zeleň            Vodní plochy a toky, veřejná hygienická zařízení, trasy veřejné technické infrastruktury            Vše včetně doprovodné a tech. infrastruktury lze umístit výhradně mimo ÚSES, VKP a záplavová území, jejich případné umístění do nich podléhá souhlasu orgánu ochrany přírody            Max. celkový rozsah přípustného využití je povolen (vč. zpevněných ploch) 10% hlavního využití, v plochách ZU.1 a ZU.2 max.5%,  <b>v ploše K3 max.10%</b>            protihlukové stavby a zařízení (terénní úpravy a protihlukové stěny)            v ploše ZU.2:            -pobytová louka bez trvalých staveb a pouze travnatá, hrací a sportovní prvky            v plochách ZU.1:            -Liniové trasy a stavby veřejné technické infrastruktury;  <b>-liniová dopravní infrastruktura pro dopravní napojení plochy Z.M2: v ploše K.3 (ZU.1) v kolmém směru vedená trasa a v ploše ZU (poloha napojení bude určena regulačním plánem)</b></p> <p><b>NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:</b>            stavby a zařízení pro dopravu v klidu přímo související s hlavním využitím mimo parkoviště pro tělesně postižené            veškeré stavby a využití, které neodpovídají výše uvedenému využití            v plochách ZU.2: oplocení</p>	<p><b>PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ</b></p> <p>stavby a zařízení pro obchod a dopravní vybavenost - vše do půdorysné velikosti 25 m<sup>2</sup> a max. výšky 4m; veřejná hygienická zařízení do půdorysné velikosti 10m<sup>2</sup> a max. výšky 3m;</p> <p>v plochách ZU.1 nesmí být umístěno parkování, max. zastavěná plocha přístřešků a altánů do 16 m<sup>2</sup></p> <p>v plochách ZU.2 max. zastavěná plocha přístřešků a altánů do 20 m<sup>2</sup> výšky 3,5 m</p> <p>stavby se umísťují mimo ÚSES a záplavová území            Veškerou veřejnou doprovodnou zeleň a liniovou zeleň vysazovat z místně typických dřevin, geograficky původní pro dané stanoviště  <i>Poznámka: vhodně řešené plochy všeobecné zeleně z hlediska druhové skladby a vedení cest mohou být součástí skladebných částí ÚSES</i></p> <table border="1" data-bbox="849 1032 1382 1346"> <tr> <td data-bbox="849 1032 1106 1093">(výška objektů)</td> <td data-bbox="1106 1032 1382 1093"></td> </tr> <tr> <td data-bbox="849 1093 1106 1133"><b>MAX. VÝŠKA (m).....4</b></td> <td data-bbox="1106 1093 1382 1133"><b>MIN.% ZELENĚ.....90</b></td> </tr> <tr> <td data-bbox="849 1133 1106 1218"><b>MAX.VÝŠKA (m) v plochách ZU.1 a ZU.2.....3</b></td> <td data-bbox="1106 1133 1382 1218"><b>MIN.% ZELENĚ v plochách ZU.1 a ZU.2.....95</b></td> </tr> <tr> <td data-bbox="849 1218 1106 1346"></td> <td data-bbox="1106 1218 1382 1346"><b>MIN.% ZELENĚ V ploše K.3 (ZU.1)....90</b></td> </tr> </table>	(výška objektů)		<b>MAX. VÝŠKA (m).....4</b>	<b>MIN.% ZELENĚ.....90</b>	<b>MAX.VÝŠKA (m) v plochách ZU.1 a ZU.2.....3</b>	<b>MIN.% ZELENĚ v plochách ZU.1 a ZU.2.....95</b>		<b>MIN.% ZELENĚ V ploše K.3 (ZU.1)....90</b>
(výška objektů)										
<b>MAX. VÝŠKA (m).....4</b>	<b>MIN.% ZELENĚ.....90</b>									
<b>MAX.VÝŠKA (m) v plochách ZU.1 a ZU.2.....3</b>	<b>MIN.% ZELENĚ v plochách ZU.1 a ZU.2.....95</b>									
	<b>MIN.% ZELENĚ V ploše K.3 (ZU.1)....90</b>									

### 6.3. PODROBNÉ PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB

#### REGULAČNÍ STAVEBNÍ ČÁRY, Odstupy od hranic

RP stanovuje regulační čáry, které vymezují zástavbu na pozemku. Svým charakterem je struktura zástavby směrem k památníku a k ulici Jílovská regulována spíše jako rozvolněná zástavba, s odstupy od uliční čáry. Opačným jihovýchodním směrem je plánována zástavba kompaktnější, v podobě dvojdomů, které budou navrženy jako jednotný architektonický celek.

**Uliční čára** na hranici mezi stavebním pozemkem a veřejným prostranstvím a **Stavební hranice** vymezují nepřekročitelné hranice pro zástavbu.

**Stavební čára** určuje linii pro umístění staveb, stavby se umísťují v souladu se stavební čarou.

V prostoru mezi Stavební a Uliční čarou (**Zástavba před Stavební čarou**) je umožněna zástavba Doprovodných staveb. Definice Doprovodných staveb je převzata z územního plánu.

Vzdálenosti regulačních čar jsou zaneseny v grafické části a vyjadřují celkovou vzdálenost od uliční čáry, viz příložené schéma.

Cílem vytvoření podmínek pro zástavbu před stavební čarou je umožnění členitější zástavby a předcházení uniformitě zástavby.

Podmínky pro zástavbu dvojdomy jsou ve vztahu k stavební čáře mírnější, neboť se jedná o společně řešený celek s předem koordinovaným prostorovým uspořádáním, čímž bude naplněn cíl vytvoření harmonického charakteru zástavby.

**Odstupy od hranic se sousedními pozemky**, vyjma společné hranice mezi dvěma částmi dvojdomu, RP neupřesňuje, budou se řídit ustanoveními vyhlášky 146/2024 Sb., §11.

### 6.4. PODROBNÉ PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

Návrh udává podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury: stavby veřejné dopravy (tj. návrh nových obslužných - zklidněných komunikací + celkové dopravní řešení oblasti) a technické infrastruktury (koncepte dodávky el. energie zemní kabely VN a NN, návrh nové trafostanice, telekomunikace, veřejné osvětlení, kanalizace splaškové, rozvody vody s vysazenými požárními hydranty nadzemními či podzemními).

#### 6.4.1. VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ

Šířka veřejného prostranství je navržena v souladu s vyhláškou č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu, ve znění pozdějších předpisů, a to min. 8,00 m pro obousměrnou komunikaci. V délce páteřní trasy komunikace je navrženo veřejného prostranství o šířce 12,0 m v souladu s požadavkem ÚP na šířku veřejného prostranství příjezdové komunikace ke stavbám v ploše OK, občanské vybavení komerční.



V ploše bydlení (BI, SV) je vyčleněno min. 5 % ploch veřejného prostranství, vyjma ploch pozemních komunikací. Při celkové ploše bydlení cca 6,93 ha se jedná o min. plochu 0,35 ha. Navržená plocha veřejných prostranství, bez zahrnutí pozemních komunikací a bez zahrnutí sjezdů, parkovacích stání a chodníků, je cca 4,58 ha.

*Schéma započítaných ploch (cca 4,58 ha)*

## 6.4.2. DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

### 6.4.2.1. Silniční a pěší doprava

#### Dopravní napojení území

Řešená lokalita bude dopravně přístupná pomocí systému navrhovaných místních zklidněných komunikací. Lokalita bude připojena jednou navrhovanou křižovatkou ke stávající komunikaci vedoucí v ul. Jílovská, k silnici III/00326. Na základě projednání s obcí je lokalita řešena jako neprůjezdná, bez dopravního propojení na navazující zástavbu.

Posun hranice obce je nutný pro zajištění formy připojení na průtah silnice III. třídy obcí.

Pro pěší bude lokalita propojena v pěti místech. V jihovýchodním rohu bude chodník navazovat na ulici Vrbová. Na východní straně bude chodník ve dvou místech, nad sportovištěm a mezi pozemky 06 a 07/A, napojen na ulici Na Křížkách. Na západní straně, podél jižní strany parku s památníkem, chodník z lokality naváže na nově vybudovaný chodník podél ulice Hlavní. Na severní straně bude chodník veden podél ulice Jílovská a ukončen u parkoviště restaurace Mandava.

#### Navržené větve komunikací

V řešeném území je navrženo osm větví místních komunikací a jedna větev sloužící pouze pro pěší provoz, průjezd vozidel IZS a průjezd vozidel při mimořádných událostech. Páteřní osa dopravy bude v lokalitě zajištěna komunikacemi Větev 1 a 2, na něž budou připojeny ostatní navrhované komunikace. Páteřní trasa je navržena v režimu „zóna tempo 30“, z toho důvodu bude doplněna v celé délce chodníkem. Ostatní navrhované větve budou řešeny jako obytná zóna, vozovka tudíž bude sloužit smíšenému provozu vozidel a chodců.

Byly posouzeny rozhledové poměry navrhovaných křižovatek, rozhledy jsou uvažovány v zastavěné části obce. V případě připojení navrhované páteřní komunikace území se jedná o připojení místní obslužné komunikace na průtah silnice III. třídy obcí. Návrhové rychlosti jsou uvažovány dle dopravního režimu na dotčených komunikacích, a to 50 km/h na stávajících komunikacích, 30 km/h na navrhovaných místních komunikacích v režimu Zóna 30 a 20 km/h na navrhovaných obytných zónách. Rozhledové poměry byly předběžně posouzeny dle ČSN 73 6110 Projektování místních komunikací, včetně změny Z1 a ČSN 73 6102 Projektování křižovatek, na pozemních komunikacích.

#### Profil komunikace

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

Navrhovanými pozemními komunikacemi byly proloženy obalové křivky nákladního třinápravového vozidla délky 9,95 m, které je běžně používáno ke svozu odpadu, či jako hasičská cisterna. Byl prokázán možný průjezd tohoto nákladního vozidla navrhovanými komunikacemi a jejich otočení na navržených obratištích. Dále byl prokázán možný vjezd, průjezd i výjezd vozidla kategorie O1 navrhovanou komunikací na všechny navrhované sjezdy.

#### Opatření pro zklidnění dopravy

Vzhledem k tomu, že jsou komunikace navrženy jako zklidněné (Zóna 30, Obytná zóna), je za účelem zklidnění dopravy navrženo patřičné opatření. To spočívá v umístění dlouhých příčných prahů, jež budou zakomponovány do navržené nivelety komunikace (předpokládaná délka příčného prahu je 3,0 m, relativní převýšení 10 cm). Dále je pro zklidnění provozu na navrhovaných komunikacích navržena systém „šikan“, jež budou střídavě na obou stranách zužovat vozovku. „Šikana“ bude tvořena z úpravy tvaru vozovky a z umístění vegetační dlažby. Navrhovaná opatření pak budou dostatečná pro docílení provozní rychlosti 20 km/h na dotčených komunikacích. Navržený tvar komunikace může být případně v další fázi dokumentace upraven např. v souvislosti s posunem vjezdu na pozemek.

## **Povrchy**

Vozovka v obytné zóně bude provedena z vhodného zpevněného povrchu, například z asfaltu či z betonové zámkové dlažby. Pro odtok vody z vozovky jsou navrženy vložené podélné pásy s povrchem tvořeným vegetační dlažbou. Navrhovaná parkovací stání budou, vyjma stání pro ZTP, provedena s povrchem z vegetační dlažby. Mimo vozovku a chodník bude v uličním prostoru umístěn pás zeleně, ve kterém budou umístěny sjezdy na soukromé pozemky, parkovací stání, případně další prvky veřejného prostranství.

## **Odvodnění komunikací**

Dešťové vody není možné z lokality odvést systémem dešťové kanalizace, z toho důvodu je třeba veškeré vody zasakovat v místě jejich vzniku. Za tím účelem bude realizován systém vsakování pomocí odvodu vody do ploch z vegetační dlažby a zelených pásů podél komunikace. V zelených pásích je navržen systém retenčně - vsakovacích žeber nebo budou zelené pásy řešeny jako vsakovací průlehy.

## **Vjezdy na pozemky**

Pozemky v dotčeném obytném souboru budou připojeny novými sjezdy na navrhovanou komunikaci. Parcely pro rodinné domy budou připojeny samostatnými sjezdy, v případě dvojdomů případně sdruženými sjezdy. Každý pozemek bude připojen jedním sjezdem z označené strany. Celkem se předpokládá připojení 29 samostatných sjezdů a pro dvojdomy 26 sjezdů sdružených.

Konkrétní poloha vjezdu není závazná, závazná je strana, příp. jedna ze dvou stran, ze které bude vjezd realizován.

Rozhledové poměry na navrhovaných sjezdech k parcelám v dané lokalitě budou prokázány v dalším stupni dle konkrétního umístění sjezdu. Lze předpokládat, že s ohledem na šířku ul. prostoru navrhovaných komunikací (min. 8,0 m), budou zajištěny bez nutnosti stavebních úprav na oplocení parcel a bez nutnosti provedení dopravních opatření.

V rozhledovém poli nesmí být stromy s větvemi níže než 2,0 m nad rozhledovým paprskem nebo osazeny překážky, jejichž šířka by byla větší než 0,15 m nebo převyšovaly úroveň 0,25m pod rozhledovým paprskem z výšky oka řidiče 2,0 m na kola vozidla ve výši 0,5 m.

Součástí řešeného území je pozemek parc. č. 803/84 (pozemek č. 56), jehož je uvažováno z místní komunikace v ul. Jílovská. Důvodem je přání majitele zachovat stávající stav, louka.

## **Městská hromadná doprava**

O zavedení městské hromadné dopravy se na navržených komunikacích neuvažuje.

### **6.4.2.2. Doprava v klidu**

Požadavky na dopravu v klidu vycházejí z ÚP, z odstavce 3.1.1.4 a 4.1.2.3 Doprava v klidu a z požadavku vyhlášky 146/2024 Sb. Vyhl. o požadavcích na výstavbu, příl.1.

**Zařízení pro dopravu v klidu, výpočet podle 146/2024 Sb. vyhl. o požadavcích na výstavbu, příl.1.**

#### 1. Bydlení (plochy BI, SV)

1.a Bydlení – dlouhodobá stání ( parkovací stání pro rezidenty): RP stanovuje počet stání na bytovou jednotku a podmínku zajištění parkovacích stání výhradně na pozemku RD v rámci podmínek pro jednotlivé pozemky z hlediska jejich vymezení a využití, kapitola 2.3 , plochy BI, SV.

1.b Bydlení – krátkodobá stání (návštěvnícká parkovací místa): V souladu s vyhláškou 146/2024 Sb. Vyhl. o požadavcích na výstavbu, příl.1. jsou stanovena krátkodobá parkovací stání.

*Orientační výpočet:*

*Předpokládaná průměrná podlahová plocha RD: 130 m<sup>2</sup>*

*Navrhovaný počet bytových jednotek v lokalitě: 82*

*Účelová jednotka: 120 m<sup>2</sup> na jedno základní stání*

*Výpočet základního počtu stání:  $(130 \times 82) / 120 = 10\,660 / 120 = 88,8$*

*Požadovaný počet krátkodobých stání je 10 % ze základního počtu stání:  $0,1 \times 88,8 = 8,8 = 9$  po zaokrouhlení*

Závěr: V souladu s výpočtem je ve veřejném prostoru předepsáno 9 návštěvnických parkovacích míst souvisejících s funkcí bydlení. Viz grafická část.

## 2. Sport a rekreace (plocha OS)

2.a Sport a rekreace (plocha OS) – dlouhodobá stání: RP v ploše sport navrhuje hřiště pro rezidenty. S potřebou parkování zaměstnanců se neuvažuje.

2.b Sport a rekreace – krátkodobá stání: Orientačně je uvažováno s počtem 12 návštěvníků hřišť s tím, že ostatní návštěvníci mají parkování zajištěno v docházkové vzdálenosti hřiště.

*Účelová jednotka: 4 návštěvníci na jedno základní stání*

*Výpočet základního počtu stání:  $12 / 4 = 3$*

*Požadovaný počet krátkodobých stání je 100 % ze základního počtu stání:  $1,0 \times 3 = 3$*

Závěr: V souladu s výpočtem jsou ve veřejném prostoru předepsána 3 návštěvnická parkovací místa související s funkcí sport. V souladu s vyhláškou 146/2024 Sb. vyhl. o požadavcích na výstavbu, příl.1., část 2 je jedno stání vyhrazeno pro vozidla označená parkovacím průkazem označujícím vozidlo přepravující osobu těžce zdravotně postiženou. Viz grafická část.

## **6.4.3. TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA**

### **6.4.3.1. Zásobování vodou**

Řešení je zpracováno ve vazbě na současnou koncepci zásobování obce vodou a na existující podmínky vodohospodářské infrastruktury v území. Hlavním správcem a provozovatelem vodovodů je v oblasti spol. VHS Benešov, s.r.o. V navrhovaných veřejných prostranstvích řešené lokality budou umístěny nové vodovodní řady, jež budou vzájemně propojeny a v maximální možné míře zokrouhovány.

Předběžně stanovená výšková hladina zástavby se pohybuje v rozmezí 370 - 479 m.n.m. Napojovací body jsou na úrovni cca 475,6 a 480 m.n.m. – předpokládají se běžné tlakové poměry ve vodovodní síti. První přípojný bod bude na vodovodní řad PE110 nacházející se v blízkosti vodojemu. Druhý přípojný bod bude na stávající vodovodní řad PE90 vedoucí v ul. Vrbová, čímž budou stávající řady v dotčené části obce zokrouhovány.

Veškeré nové vodovody budou z trubního materiálu, odpovídajícího stávajícím vodovodům v obci, tzn. z polyetylenu PE SDR 11 PN 10 (po dohodě s budoucím správcem a provozovatelem).

Je navrženo pět nových vodovodních řadů, jež budou umístěny v navrhovaném veřejném prostranství. Řešení je orientační, trasy a počty řadů v dotčeném území mohou být měněny, v principu musí být před každou parcelou v území přiveden veřejný vodovodní řad.

Stanovení potřeby vody dle přílohy č. 12 k vyhlášce č. 428/2001 Sb.

Počet bytových jednotek v lokalitě: 82

Počet obyvatel v jedné bytové jednotce: 4

Uvažovaný počet obyvatel v lokalitě:  $82 \times 4 = 328$

$Q_p = 328 \times 36 = 11808 \text{ m}^3/\text{rok}$ ,  $984 \text{ m}^3/\text{měsíc}$ ,  $32,8 \text{ m}^3/\text{den}$  tj.  $0,38 \text{ l/s}$

$Q_{\max, d} = 42,31 \text{ m}^3/\text{den}$  tj.  $0,49 \text{ l/s}$  ( $K_d = 1,29$ )

$Q_{\max, h} = 1,12 \text{ l/s}$  ( $K_h = 2,3$ )

Potřeba požární vody  $Q_{\text{pož.}} = 4,0 \text{ l/s}$

Občanské vybavení: 1 pracovník, 10 návštěvníků

$Q_p = 1 \times 18 + 10 \times 20 = 218 \text{ m}^3/\text{rok}$ ,  $18,2 \text{ m}^3/\text{měsíc}$ ,  $0,60 \text{ m}^3/\text{den}$  tj.  $0,0069 \text{ l/s}$

$Q_{\max, d} = 0,774 \text{ m}^3/\text{den}$

$Q_{\max, h} = 0,021 \text{ l/s}$  ( $K_h = 2,3$ )

Potřeba požární vody  $Q_{\text{pož.}} = 4,0 \text{ l/s}$

Jednotlivé domy budou napojeny běžnými vodovodními přípojkami, napojenými na řad pomocí navrtávky a ukončenými ve vodoměrné šachtě na pozemku stavby. Bude zřízeno celkem 82 ks vodovodních přípojek z potrubí 40x3,7, PEHD, SDR 11 (po dohodě s budoucím správcem a provozovatelem).

Navrhovaný vodovodní řad bude předán do majetku obce Sulice. Správcem a provozovatelem kanalizací je v oblasti spol. VHS Benešov, a.s.

#### **Požárně bezpečnostní řešení**

Předpokládá se výstavba rodinných domů skupiny OB1 zastavěné plochy do 200 m<sup>2</sup>. Požadavek z hlediska ČSN 730873 je osazení vnějších odběrných míst (hydrantů) na potrubí DN 80 s odběrem 4 l/s při rychlosti 0,8 m/s. Se zřizováním vnitřních odběrných míst v objektech není uvažováno. Maximální vzdálenost hydrantu od objektu a mezi sebou je 200 m.

#### **6.4.3.2. Splašková kanalizace**

Konfigurace terénu řešené lokality neumožní celkové gravitační odkanalizování. Gravitační splašková kanalizace je navržena v maximální možné míře, zbylá část lokality bude odkanalizována systémem tlakové kanalizace, s čerpáním pomocí domovních čerpacích stanic (DČS).

Řešení je orientační, trasy a počty řadů v dotčeném území mohou být měněny, v principu musí být před každou parcelou v území přiveden veřejný řad splaškové kanalizace.

#### **Gravitační kanalizační přípojky**

Navrhované parcely umístěné podél gravitačních kanalizačních řadů mohou být připojeny gravitačními kanalizačními přípojkami do navrhovaného řadu splaškové kanalizace DN 300.

Celkem se předpokládá 30 ks gravitačních kanalizačních přípojek + 1 ks pro pozemek 59 (sport).

Předpokládá se, že potrubí gravitačních přípojek bude s ohledem na konfiguraci terénu vedeno ve sklonu min. 20 ‰.

#### **Tlakové přípojky splaškové kanalizace**

Parcely, jež nebude možné odkanalizovat gravitačně, budou připojeny přípojkami tlakové kanalizace.

Celkem se předpokládá 52 ks tlakových kanalizačních přípojek.

### 6.4.3.3. Odvodnění

#### Odvodnění objektů umístěných na vzniklých parcelách

V souladu s požadavky zákona 254/2001 Sb. (vodní zákon), §5, odst.3 je stavebník povinen zajistit omezení odtoku povrchových vod vzniklých dopadem atmosférických srážek na tyto stavby akumulací a následným využitím, popřípadě vsakováním na pozemku, výparem. Pro odvádění srážkových vod z pozemků není v území kapacita na jejich následnou likvidaci.

#### Odvodnění veřejných prostranství

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

Odvodnění uličního prostoru bude zajištěno pomocí odvodňovacích (retenčně-vsakovacích) žeber, jež budou umístěna v uličním prostoru průběžně podél navrhovaných komunikací. Systém vsakování je navržen pomocí podélných vsakovacích pásů a vsakovací plochy.

Likvidace dešťových vod v místě jejich vzniku vsakováním má velmi příznivý vliv na mikroklima v daném území. Rovněž díky tomu dojde k navýšení množství a kvality zeleně ve veřejných prostranstvích. Zvýšení podílu zelených ploch a keřů má vliv na zvýšení vlhkosti vzduchu a tím snížení teploty vzduchu. Dále pak na snížení prašnosti prostředí, uvolňování biologicky aktivních látek (kyslíkaté látky, látky bakteriostatické, repelentní, atd.). Množství a kvalita zeleně v území má vliv na udržení značného množství srážkové vody v místě jejího vzniku. Postupným vsakováním se dosáhne přirozeného režimu vsaku a odtoku srážkových vod a nebude docházet k deficitu povrchových a podzemních vod, jak tomu obvykle bývá v zastavěných územích, kde jsou srážkové vody odkanalizovány.

#### Hydrotechnické výpočty:

Výpočet je proveden dle ČSN 75 9010, TNV 75 9011 a dle hydrogeologického posudku z 02.2023. Uvedený výpočet je orientační a prokazuje možnost použití navrhovaného principu odvodnění. Navrhovaný systém odvodnění uvedený v grafické části je orientační a může být upravován, a to vždy způsobem zlepšujícím jeho funkčnost. Ve výpočtu jsou zahrnuty veškeré plochy veřejných prostranství, jež jsou ve výpočtu přenásobeny průměrným součinitelem odtoku dle navrhovaných povrchů.

Dle ČSN 75 9010 je proveden výpočet retenčního objemu pro všechny návrhové úhrny srážek, evidovaných nejbližší srážkoměrnou stanicí s dobou trvání od 5 min. do 72 hodin a periodicitou opakování 5 nebo 10 let. Za návrhový objem se považuje vždy největší takto vypočtený retenční objem. Zároveň se tento akumulovaný objem likviduje (vsakuje) za dobu  $T_{pr}$  - maximálně 72 hodin.

Pro řešenou lokalitu vycházíme z údajů srážkoměrné stanice Praha - Hostivař a srážku s periodicitou opakování 0,2.

#### Výpočet odvodnění dle ČSN 75 9010, TNV 75 9011:

Vstupní hodnoty:

Návrhový koeficient vsaku	$k_v = 7,5 \cdot 10^{-6} \text{ m/s}$
Doba srážek	$t_c = 100 \text{ min}$
Úhrn srážek za určenou dobu	$hd = 33,42 \text{ mm}$ (periodicita srážek $p = 0,2 \text{ rok}^{-1}$ )
Koeficient bezpečnosti	$f = 2$
Součinitel odtoku	$K_{OEV} = 0,5$
Intenzita deště	$i = 0,057 \text{ l/s.m}^2$ (100 min. dešť)
Návrhový retenční objem	$V_{vz} = hd/1000 \cdot A_{red} - 1/f \cdot k_v \cdot A_{vsak} \cdot t_c \cdot 60$

Navrhovaný retenční objem	$Q_{ret}$
Navrhovaná vsakovací plocha	$A_{vsak}$
Vsakovaný odtok	$Q_{vsak} = 1/f \cdot k_v \cdot A_{vsak}$
Doba prázdnění	$T_{pr} = V_{vz}/Q_{vsak} < 72 \text{ hod}$

Lokalita MANDAVA-sever					
Výpočet množství dešťových vod:					
		komunikace, veřejný prostor			
		bez rozlišení, průměr všech navrhovaných povrchů			celkem A
		m2			m2
plocha		15558			15558,0
koef		0,5			
Ared		7779			7779,0

Navržené vsakovací a retenční prvky:						
	žebro	délka	šířka	ret. výšk	Avsak	Q,ret
		m	m	m	m2	m3
Povodí	žebro	délka	šířka	ret. výšk	Avsak	Q,ret
		m	m	m	m2	m3
Větev 1		38,00	0,60	1,20	45,60	27,06
Větev 2		230,00	0,60	1,20	276,00	49,68
Větev 3		366,00	0,60	1,20	439,20	79,06
Větev 4		224,00	0,60	1,20	268,80	48,38
Větev 5		337,00	0,60	1,20	404,40	72,79
Větev 6		97,00	0,60	1,20	116,40	20,95
Větev 7		33,00	0,60	1,20	39,60	7,13
Větev 8		48,00	0,60	1,20	57,60	10,37
	celkem	1373,0			1647,6	315,4

Výpočet vsakování dešťových vod dle ČSN 75 9010 (dle původního návrhu):									
hd	tc	f	kv	Ared	Avsak	Q, ret >	Vvz	Qvsak	Tpr
mm	min		m/s	m2	m2	m3	m3	m3/s	< 72 hod
20,26	15	2	7,50E-06	7779,0	1647,6	315,4	152,04	6,18E-03	6,84
22,16	20	2	7,50E-06	7779,0	1647,6	315,4	164,97	6,18E-03	7,42
25,15	30	2	7,50E-06	7779,0	1647,6	315,4	184,52	6,18E-03	8,30
27,51	40	2	7,50E-06	7779,0	1647,6	315,4	199,17	6,18E-03	8,95
29,15	50	2	7,50E-06	7779,0	1647,6	315,4	208,22	6,18E-03	9,36
30,22	60	2	7,50E-06	7779,0	1647,6	315,4	212,84	6,18E-03	9,57
31,15	70	2	7,50E-06	7779,0	1647,6	315,4	216,37	6,18E-03	9,73
31,98	80	2	7,50E-06	7779,0	1647,6	315,4	219,12	6,18E-03	9,85
32,73	90	2	7,50E-06	7779,0	1647,6	315,4	221,24	6,18E-03	9,95
33,42	100	2	7,50E-06	7779,0	1647,6	315,4	222,90	6,18E-03	10,02
39,92	300	2	7,50E-06	7779,0	1647,6	315,4	199,32	6,18E-03	8,96
42,5	360	2	7,50E-06	7779,0	1647,6	315,4	197,15	6,18E-03	8,86
43,21	500	2	7,50E-06	7779,0	1647,6	315,4	150,78	6,18E-03	6,78
45,53	700	2	7,50E-06	7779,0	1647,6	315,4	94,68	6,18E-03	4,26
47,33	900	2	7,50E-06	7779,0	1647,6	315,4	34,54	6,18E-03	1,55
49,49	1200	2	7,50E-06	7779,0	1647,6	315,4	-59,87	6,18E-03	-2,69

### Závěr výpočtu:

Navrhovaný systém odvodnění dle hydrotechnických výpočtů vycházejících ze závěrů hydrogeologického průzkumu a posouzení dle ČSN 75 90 10 a TNV 75 90 11 **vyhovuje**. Dešťové vody budou v navrhovaném systému odvodnění zlikvidovány cca. do 10 hodin. Jsou navržena retenční/vsakovací žebra o dostatečném celkovém retenčním objemu 315,40 m<sup>3</sup>.

Požadavkem při likvidaci podmienečně přípustných vod je jejich fyzikální předčištění. To bude zajištěno zejména filtrací dešťových vod vsakování přes vegetační vrstvu a pomocí písčito-humózní vrstvy a usazením jemných nerozpuštěných částic v kalových dnech drenážních šachet.

#### 6.4.3.4. Zásobování elektrickou energií

V návrhu regulačního plánu je uvažováno se zásobováním parcel dané lokality novými distribučními rozvody, které budou umístěny v nově vzniklém uličním prostranství. Napojení nových vedení se předpokládá ze dvou nových trafostanic, pro které je vyhrazen prostor ve veřejném prostranství. Jedna trafostanice bude umístěna na severozápadním okraji řešeného území, druhá na jihovýchodním okraji.

Hlavním dodavatelem energie a provozovatelem energetických zařízení v oblasti je ČEZ Distribuce a.s.

Připojení navrhované trafostanice je uvažováno z podzemního vedení VN procházející parcelou č. 803/70 na západní straně ulice u ulice Hlavní. Nové trafostanice budou vzájemně propojeny. Dále bude provedeno propojení do stávajícího sítě NN v ul. Vrbová (jihozápadní část lokality s jižní lokalitou) a propojení nového kNN, které bude naspojováno na stáv. kNN vedoucí u pozemku Z5.

Nové distribuční vedení NN bude umístěno převážně v zeleném pásu podél komunikace. Na každém pozemku bude realizována smyčka, která bude ukončena ve sloupku na hranici pozemku, kde bude osazen hlavní jistič pro jednotlivé parcely. Měření je následně předpokládáno v nástavbě tohoto sloupku.

Celková délka nového kabelového vedení NN je cca 1478 m.

Délka nového podzemního vedení VN činí cca 420 m.

Bilance uvažovaných jističů:			
velikost	uvažované pozemky	počet připojení	poznámka
3x25 A	1-56	82	rodinné domy
3x25 A	59	1	sportoviště

Pozn.: Velikost jističů byla navržena na základě velikosti navrhovaných parcel.

#### 6.4.3.5. Veřejné osvětlení

Nová svítidla umístěná na stožárech veřejného osvětlení budou osvětlovat plochy navržených veřejných prostranství. Budou umístěna převážně v zelených pásích. Podzemní vedení NN veřejného osvětlení bude napojeno z nového rozvaděče se spínacím bodem, jež bude umístěn v blízkosti nové trafostanice. Osvětlovací soustava je zvolena převážně jednostranná, v místě sportoviště budou osazena svítidla oboustranně. Stožáry s výložníky se svítidly celkové výšky cca 6,0 m nad terénem. Při vzdálenosti svítidel po 25 m bude v lokalitě umístěno celkem 58 ks svítidel. Kabely budou umístěny v zemi. Uložení vedení bude provedeno primárně v zelených pásích podél komunikací. Hloubka uložení v terénu s mechanickou ochranou kabelu je 80 cm. Délka zemního kabelové vedení bude cca 1557 m.

#### 6.4.3.6. Telekomunikace

Lokalita bude připojena na veřejnou komunikační síť ve vlastnictví CETIN, která umožní domácnostem připojení na optickou síť. Připojení lokality bude provedeno na stávající rozvod v komunikaci na parcele č. 803/69 (u vodojemu Mandava). Uvažováno je připojení 82 RD, z toho reálné připojení jednoho RD se uvažuje výhledově.

#### 6.4.3.7. Odpadové hospodářství

Likvidace směsného komunálního, tříděného odpadu bude zajišťováno odvozem. Třídění odpadu v obci probíhá do kontejnerů na tříděný odpad (papír, plast, sklo). V lokalitě jsou ve veřejném prostranství vyčleněny dvě plochy pro umístění kontejnerů. Jednotlivé navrhované rodinné domy budou vybaveny

nádobami na směsný odpad. Odpad bude odvážen technickými službami obce, se kterými investor uzavře smlouvu.

Produkce komunálního odpadu:

Bilance odpadu – 1 RD	l/osobu/den	osob	vyvážení	celkem	jednotky
RD - 4 osoby	4,0	4,0	7,0	112,0	l/týden

Celková bilance odpadu	Os/RD	počet	l/osobu/den	celkem	jednotky
Denní produkce odpadu	4,0	8	4,0	128	l/den
Roční produkce odpadu				46,72	tun/rok

Předpokládá se, že každý rodinný dům bude vybaven nádobou na komunální odpad 120 l, která bude vyvážena službami města 1x týdně.

Podrobné řešení bude předmětem dalších stupňů projektové přípravy území.

#### 6.4.3.8. Etapizace

Se členěním na etapy není uvažováno.

#### 6.4.4. VEŘEJNÁ INFRASTRUKTURA

Na základě požadavku obce je v území vyčleněna plocha pro zřízení hřiště v minimálním rozsahu 12 herních prvků vhodných pro děti ve věkové kategorii 1 rok až 15 let, jedna workoutová sestava, čtyři lavičky. Pro umístění hřiště byla vybrána jako nejvhodnější plocha sportu v jihovýchodní části lokality. Tato poloha umožňuje dobré napojení na navazující zastavěné území obce a zároveň vytváří předpoklady pro širší využití i stávajícími obyvateli. Umístění podporuje vznik přirozeného místa setkávání a sociální integraci nových obyvatel s původními.

#### 6.5. PODROBNÉ PODMÍNKY PRO OCHRANU HODNOT A CHARAKTERU ÚZEMÍ A KRAJINNÉHO RÁZU

Lokalita navazuje na zastavěné území s převážně rezidenční zástavbou, která má smíšený charakter současné venkovské a městské, moderní, architektury. Pás smíšené zástavby podél ulice Hlavní nemá jednotný architektonický výraz; střídají se zde objekty odlišného výrazu - od srubové stavby restaurace Mandava přes moderně pojatý památník až po průmyslovou architekturu staveb technické infrastruktury.

V kapitole 2.2 Hlavní cíle ochrany a rozvoje hodnot ÚP je konstatováno, že *zástavba jako taková již ztratila venkovský ráz*. Dále text uvádí, že *krajina poskytuje předpoklady pro kvalitní bydlení v blízkosti hlavního města*.

S ohledem na charakter území je tvar střech je regulován tak, že v převažující části území je uplatněn moderní výraz s převahou plochých střech včetně střech pultových. V severní části území, orientované do otevřené krajiny a směrem k restauraci Mandava, s přihlédnutím k předpokladu venkovské zástavby v ploše SV, byl stanoven regulativ šikmých střech. Střecha pultová je umožněna v obou regulativech, jako určitá forma propojujícího prvku. Na čistě venkovský výraz nicméně není kladen důraz.

V řešeném území se nenachází objekty zapsané v seznamu nemovitých kulturních památek.

Prvky územního systému ekologické stability, lokality Natura 2000, zvláště chráněná území nezasahují do řešeného území.

Řešené území je územím s archeologickými nálezy včetně části území s prokázaným či důvodně předpokládaným výskytem. Činnost v území bude nutno podřídit legislativě z oblasti památkové péče, konkrétně zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči.

### **Limity využití území**

#### **1. technické limity – hmotové systémy**

- ochranné pásmo vodojemu zasahuje do plochy zahrnuté do řešeného území z důvodu připojení elektro VN, připojení vodovodu a výstavby chodníku k ul. Hlavní. V navazujících řízeních budou respektovány podmínky vlastníka a provozovatele.

- II. Ochranné pásmo štolového přivaděče pitné vody z vodního zdroje Želivka do Prahy. V navazujících řízeních bude respektována závazná vyhláška Okresního úřadu Benešov, čj. 231-1980/99 z 21. 5. 1999

#### **2. technické limity – dopravní infrastruktura**

- ochranná pásma silnice II. třídy (Hlavní) a silnice III.třídy (Jílovská) , 15 m od osy komunikace. V navazujících řízeních bude řešeno splnění požadavků na hlukové standardy

#### **3. ochrana kulturních hodnot v území**

- území s archeologickými nálezy I. a II. kategorie. Bude postupováno dle § 22, odst. 2 zákona č. 20/1987 Sb. Zákona o státní památkové péči.

## **6.6. PODMÍNKY PRO PŘÍZNVIVÉ ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ A ZELENOU INFRASTRUKTURU**

### **Podmínky pro příznivé životní prostředí**

- odpadového hospodářství viz kapitola 6.4.3.7 Odpadové hospodářství

- vody budou vsakovány v místě vzniku, viz kapitola 6.4.3.3 Odvodnění

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

Uvedené zásady jsou stanoveny za účelem zajištění zdárného růstu a prosperity vzrostlé zeleně na veřejných prostranstvích.

## **6.7. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB**

V souladu se zadáním jsou v rámci RP vymezeny veřejně prospěšné stavby (dále VPS) technické infrastruktury (ozn. VT.) a VPS veřejných prostranství (ozn. PP.), které zahrnují stavby dopravní infrastruktury (komunikace, chodníky, vjezdy na pozemky, parkovací stání), stavby technické infrastruktury (splaškovou kanalizaci, vodovod, podzemní vedení VN, NN, telekomunikací a veřejného osvětlení, stání pro kontejnery) a zeleň.

Všechny vymezené VPS jsou nezbytné pro zajištění obsluhy území veřejnou infrastrukturou.

Veřejně prospěšná opatření nejsou vymezena.

Pro zajištění připojení lokality na technickou a dopravní infrastrukturu je nutno realizovat stavby mimo území vymezené ÚP.

## 6.8. PODMÍNKY PRO POŽÁRNÍ OCHRANU

Pozemky veřejných prostranství jsou navrženy v parametrech zajišťujících příjezd a průjezd požárních vozidel. Pro potřeby příjezdu požárních vozidel je navrženo záložní druhé napojení lokality přímo z ulice Hlavní, v místě komunikace mezi památkem a objektem vodojemu a následně přes pěší zónu.

Pozemky pro RD jsou děleny tak, aby byly přístupné vždy z nové obslužné komunikace, pozemek č. 56 bude přístupný z ul. Jílovská.

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

RP definuje pojmy, které upřesňují typologii rodinného domu (soliterní RD, dvojdom) a tvar střechy.

### Tvar střechy

Pro pozemky v ploše SV smíšené obytné – venkovské je předepsán regulativ šikmé střechy (Š – střecha se sklonem od 12°, střecha sedlová, valbová, stanová a pultová). Pro pozemky v ploše BI bydlení individuální je předepsán regulativ ploché a pultové střechy (P – střecha plochá a pultová). Podél pozemku č. 56, který bude pravděpodobně zastavěný až v budoucnosti, jsou umožněny obě varianty střech.

Smyslem je vytvoření spíše venkovského charakteru výstavby podél ulice Jílovská, která propojuje Křížkový Újezdec a Sulici s převažujícím charakterem venkovské výstavby. Hluběji do lokality jsou předepsané střechy ploché a pultové. Zde je přihlédnuto k návaznosti na smíšený moderně venkovský a moderní příměstský charakter rezidenční výstavby navazující z jižní strany na řešené území.

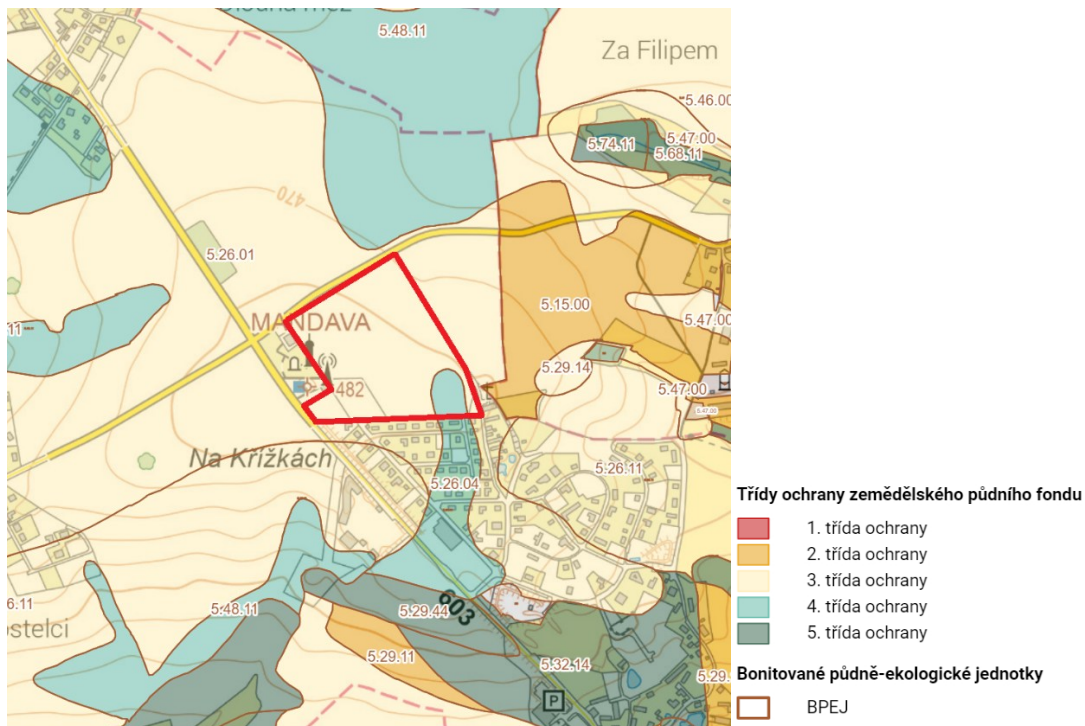
## 7. ODŮVODNĚNÍ STANOVENÍ POŽADAVKŮ NA VÝSTAVBU ODCHYLNĚ OD PROVÁDĚCÍHO PRÁVNÍHO PŘEDPISU

Požadavky na výstavbu odchylně od prováděcího předpisu nejsou stanoveny.

## 8. KVALIFIKOVANÝ ODHAD ZÁBORŮ PŮDNÍHO FONDU PRO NAVRHOVANÉ PLOCHY A KORIDORY

Řešené území představuje plochu cca 9,04 ha. Z toho cca 0,4 ha leží mimo zastavitelnou plochu s převažujícím využitím jako izolační zeleň. Zemědělské využití této plochy se proto neuvažuje. Téměř celou plochu řešeného území RP tvoří zemědělský půdní fond – orná půda.

V území se vyskytují BPEJ 5.26.01 ( III. třída ochrany) a 5.26.04 (IV. třída ochrany).



V tabulce je uveden odhad záborů půdního fondu. Zahrnuty byly nově oddělené stavební pozemky pro rodinné domy a občanskou vybavenost (sport, komerce), dále pozemky veřejných prostranství, pozemky veřejné zeleně a pozemky trafostanice. Pozemky veřejných prostranství a trafostanice jsou v bilanci uvažovány k vynětí v celé ploše. U ostatních pozemků jsou plochy pozemků k vynětí upraveny koeficientem vycházejícím z regulativu ÚP min. podílu zeleně pro danou funkční plochu. Použitý koeficient tedy vyjadřuje max. plochu pozemků, kterou je možné zastavět a zpevnit.

Navržené řešení předpokládá odnětí ze ZPF v celkové ploše 5,15ha, což je cca 57 % celkové plochy. Řešení je v souladu s ÚP. Sejmutá ornice z výstavby rodinných domů bude rozprostřena v zahradách na vlastních pozemcích. Sejmutá ornice z výstavby komerční občanské vybavenosti se rozprostře na vlastním pozemku a použije k parkové úpravě přilehlých ploch. Sejmutá ornice ze zpevněných ploch veřejných prostranství a ploch občanské vybavenosti – sportu, se rozprostře na prostranstvích veřejné zeleně a využije pro parkové úpravy.

### SOUHRN VÝMĚR ZÁBORU ZEMĚDĚLSKÉHO PŮDNÍHO FONDU

Využití pozemku navržené regulačním plánem	Souhrn výměry záboru (ha)	Zábor podle tříd ochrany (ha)				
		I. třída ochrany [ha]	II. třída ochrany [ha]	III. třída ochrany [ha]	IV. třída ochrany [ha]	V. třída ochrany [ha]
BI, bydlení individuální	2,0038	0	0	1,8132	0,1907	0
SV, smíšené obytné – venkovské	0,8494	0	0	0	0	0
OK, Občanské vybavení komerční	0,3111	0	0	0	0	0
OS, Občanské vybavení - sport	0,1692	0	0	0	0	0
veřejná prostranství (komunikace)	1,5097	0	0	1,3688	0,1409	0
veřejná prostranství (doprovodná zeleně)	0,1552	0	0	0	0	0
ZU, zeleně všeobecná	0,0974	0	0	0,0891	0,0083	0
ZU.1, zeleně všeobecná	0,0190	0	0	0	0	0
trafostanice	0,0281	0	0	0	0	0
<b>Celkový součet (ha)</b>	<b>5,1428</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3,2711</b>	<b>0,3398</b>	<b>0</b>

## ZÁBOR ZEMĚDĚLSKÉHO PŮDNÍHO FONDU

Katastrální území	Parcel.č.	Výměra parcely [m <sup>2</sup> ]	Druh pozemku	Způsob využití pozemku	Informace o existenci záleh	Informace o existenci odvodnění	Informace o existenci staveb k ochranné pozemku před erozí úrodnosti vody	Využití pozemku navržené regulačním plánem	Souhrn výměry záboru (ha)	Zábor podle tříd ochrany (ha)					
										I. třída ochrany [ha]	II. třída ochrany [ha]	III. třída ochrany [ha]	IV. třída ochrany [ha]	V. třída ochrany [ha]	Odhad výměry záboru, na které na které bude provedena reaktivace na zemědělskou půdu
Sulice	783/2	440	ostatní plocha					OS, Občanské vybavení - sport	0,0374			0,0374			
Sulice	803/1	19 476	orná půda					BI, bydlení individuální	0,4606			0,4606			
								SV, smíšené obytné - venkovské	0,2665			0,2665			
								veřejná prostranství (komunikace)	0,4452			0,4452			
								ZU_1, zeleň všeobecná	0,0060			0,0060			
Sulice	803/67	19 955	orná půda					BI, bydlení individuální	0,5978			0,4072	0,1907		
								OS, Občanské vybavení - sport	0,1318			0,1104	0,0213		
								veřejná prostranství (komunikace)	0,3436			0,2155	0,1281		
								veřejná prostranství (doprovodná zeleň)	0,0259			0,0259			
								ZU, zeleň všeobecná	0,0259			0,0176	0,0083		
								trafostanice	0,0173			0,0173			
Sulice	803/68	4 916	ostatní plocha	manipulační plocha				OK, Občanské vybavení komerční	0,3052			0,3052			
								ZU, zeleň všeobecná	0,0133			0,0133			
Sulice	st. 1378	58						OK, Občanské vybavení komerční	0,0037			0,0037			
								ZU, zeleň všeobecná	0,0001			0,0001			
Sulice	st. 1379	26	zastavěná plocha a nádvoří	jiná stavba				OK, Občanské vybavení komerční	0,0022			0,0022			
Sulice	803/69	693	ostatní plocha	ostatní komunikace				veřejná prostranství (komunikace)	0,0292			0,0292			
Sulice	803/70	1 174	orná půda					veřejná prostranství (komunikace)	0,0879			0,0792	0,0087		
								trafostanice	0,0024			0,0024			
Sulice	803/71	1 000	ostatní plocha	zeleň				ZU, zeleň všeobecná	0,0100			0,0100			
Sulice	803/74	2 999	trvalý travní porost					ZU, zeleň všeobecná	0,0255			0,0255			
Sulice	803/75	1 995	orná půda					ZU, zeleň všeobecná	0,0138			0,0138			
Sulice	803/76	11 294	orná půda					BI, bydlení individuální	0,2057			0,2057			
								SV, smíšené obytné - venkovské	0,2213			0,2213			
								veřejná prostranství (komunikace)	0,1721			0,1721			
								ZU, zeleň všeobecná	0,0088			0,0088			
								ZU_1, zeleň všeobecná	0,0047			0,0047			
								trafostanice	0,0080			0,0080			
Sulice	803/84	7 997	orná půda					SV, smíšené obytné - venkovské	0,3617			0,3617			
								veřejná prostranství (doprovodná zeleň)	0,0277			0,0277			
								ZU_1, zeleň všeobecná	0,0083			0,0083			
Sulice	803/85	20 311	orná půda					BI, bydlení individuální	0,7398			0,7398			
								veřejná prostranství (komunikace)	0,4317			0,4276	0,0041		
								veřejná prostranství (doprovodná zeleň)	0,1016			0,1016			
								trafostanice	0,0004			0,0004			

## 9. VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK, VČETNĚ JEHO ODŮVODNĚNÍ

Připomínky zatím nebyly podány.

## 10. POSOUZENÍ SOULADU REGULAČNÍHO PLÁNU S JEDNOTNÝM STANDARDEM

Standardizovaným jevem regulačního plánu je řešené území. Regulační plán byl zpracován v prostředí CAD.

RP byl zpracován v souladu s požadavky vyhlášky č. 157/2024 Sb.:

- Požadavek na strukturu standardizovaného jevu regulačního plánu v prostředí CAD (Příloha 16) - název hladiny s obrysem řešeného území je **ReseneUzemi\_p**. Ostatní hladiny mají na začátku názvu písmeno **X**.
- Požadavky na uspořádání a označení složek a souborů a na výměnný formát předávaných dat regulačního plánu - hlavní složka s názvem **DRP\_538833\_2** obsahuje složky Data, Texty, Vykresy

- složka Data obsahuje soubor 538833\_2\_rp.dxf
- složka Text obsahuje soubory 538833\_2\_text.docx a 538833\_2\_oduvodneni.docx a tisky v PDF/A
- složka Vykresy obsahuje výkresy ve formátu PDF/A a PNG:
  - 538833\_2\_I.1\_HLV Hlavní výkres
  - 538833\_2\_I.2 Technická infrastruktura
  - 538833\_2\_I.3\_HLV Dopravní infrastruktura
  - 538833\_2\_I.4\_VPS Veřejně prospěšné stavby
  - 538833\_2\_II.1\_KOV Koordinační výkres
  - 538833\_2\_II.2\_VSV Širší vztahy
  - 538833\_2\_II.3\_ZPF Předpokládané zábory ZPF





