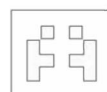




Regulační plán RP.5-Dolní Břežany Z.D18 Nad Mlýnem

textová část

05/2026



Regulační plán RP.5-Dolní Břežany Z.D18 Nad Mlýnem

obsah textové části RP

1a) vymezení řešeného území	str.2
1b) podrobné podmínky pro vymezení a využití pozemků	str.4
1c) podrobné podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb	str.5
1d) podrobné podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury	str.9
1e) podrobné podmínky pro ochranu hodnot, charakteru území a krajinného rázu	str.16
1f) podmínky pro příznivé životní prostředí a zelenou infrastrukturu, včetně vymezení a využití pozemků územního systému ekologické stability	str.17
1g) 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	str.18
1h) stanovení pořadí změn v území (etapizaci)	str.18
1i) podmínky pro požární ochranu	str.18
1j) vymezení záměrů, pro které je uzavření plánovací smlouvy podmínkou pro rozhodování	str.20
1k) vymezení definic pojmů, které nejsou definovány ve SZ nebo v jiných právních předpisech	str.21
1l) údaje o počtu listů regulačního plánu a počtu výkresů grafické části	str.21

obsah grafické části RP

A1-HLAVNÍ VÝKRES	1: 500
A2-VÝKRES VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, OPATŘENÍ A ASANACÍ	1: 1000
A3-VÝKRES KONCEPECE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY A DĚLENÍ POZEMKŮ V MAPĚ KN	1: 1000

identifikační údaje:

POŘIZOVATEL

OBEC DOLNÍ BŘEŽANY
5. KVĚTNA 78, 252 41 DOLNÍ BŘEŽANY,
IČO 00241202
STAROSTA: MGR. MATĚJ NOVÁK

ZÁSTUPCE POŘIZOVATELE

PRISVICH, s.r.o., ING. LADISLAV VICH
NAD ORIONEM 140, 252 06 DAVLE
e-mail: vich@prisvich.cz

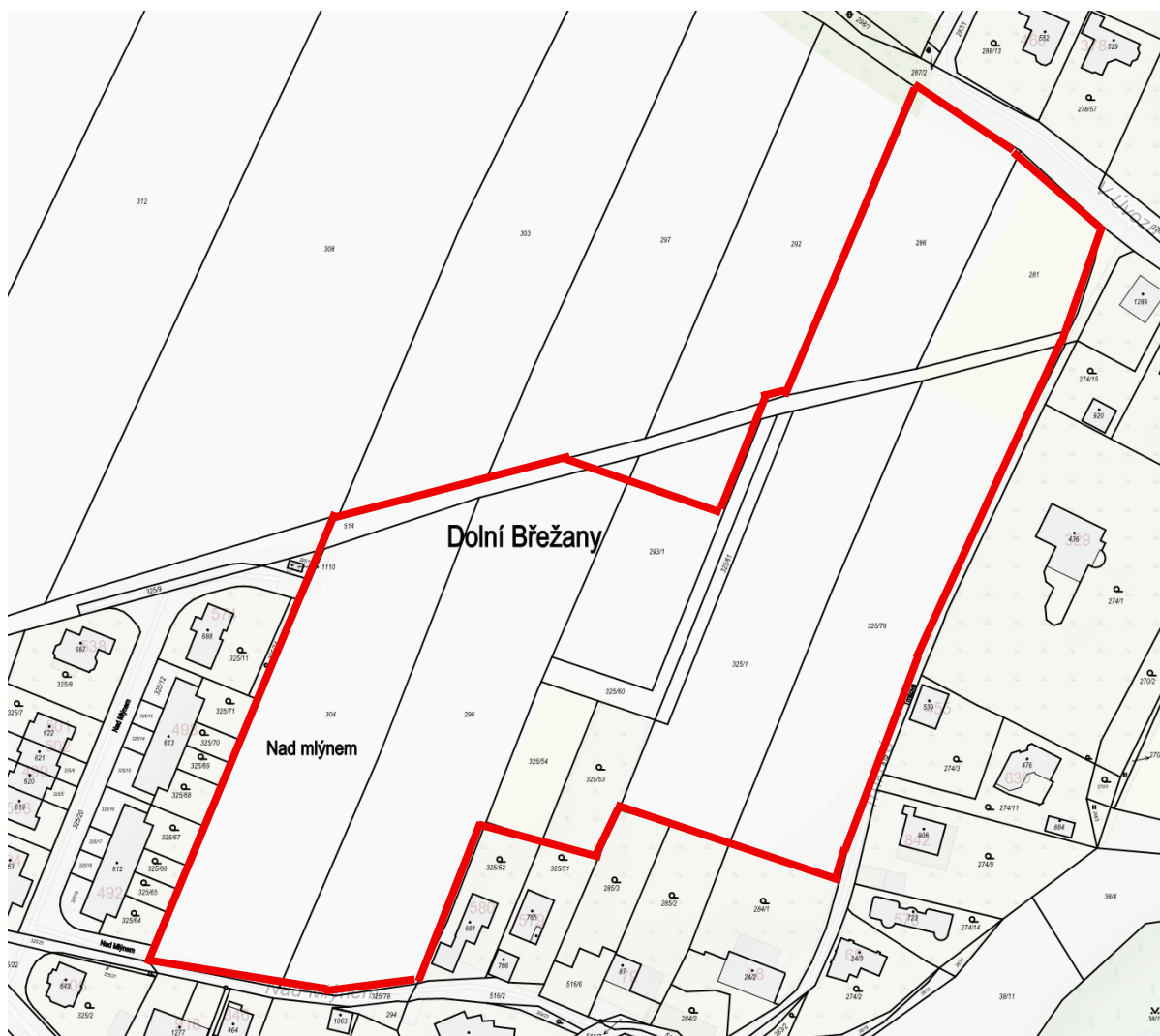
ZHOTOVITEL A PROJEKTANT



FOGLAR ARCHITECTS
ING.AKAD.ARCH.PETR FOGLAR
KUBIŠTOVA 6/1101, 140 00 PRAHA 4
KANCELÁŘ: TROJICKÁ 1/386, 120 00 PRAHA 2
IČ 66473021
tel. 224 919 889, fax 224 919 889
e-mail: foglar@foglar-architects.cz

ŘEŠITELÉ:

ING.AKAD.ARCH.PETR FOGLAR
č. autorizace ČKA 002667
ING.ARCH.ZUZANA FOGLAROVÁ
ING.ARCH.JAKUB KOLÍN



seznam dotčených pozemků v řešeném území regulačním plánem:

obec	katastrální území	dotčená parcelní č.dle KN	druh pozemku podle katastru nemovitostí
Dolní Břežany	628794 Dolní Břežany	304, 514, 296, 325/54, 325/60, 325/61, 293/1, 325/1, 325/76, 286, 281	Orná půda
		325/53,	Zahrada

seznam pozemků mimo řešené území, dotčených napojením komunikací a koncepcí inženýrských sítí:

Dolní Břežany	628794 Dolní Břežany	513, 515, 325/78, 325/20, 325/1, 283/2, 283/1, 38/12, 292, 38/8, 38/5, 564, 38/22	...Napojení na komunikaceNapojení tech. infrastruktury (vodovodního, kanalizačního a plynovodního řadu, dešťové kanalizace, elektrorozvodů a VO) ...Záchytné retenční opatřeníÚsek splaškové kanalizace až k ČOV Dolní Břežany
---------------	-------------------------	--	--

1b) podrobné podmínky pro vymezení a využití pozemků

1b1) vymezení pozemků

Vymezení jednotlivých pozemků je stanoveno v hlavním výkrese, který je rozlišuje na:

- stavební pozemky rodinných domů
- pozemky veřejných prostranství a veřejné zeleně
- pozemky veřejných prostranství pro umístění komunikací

1b2) Využití pozemků

Využití pozemků je stanoveno v hlavním výkrese - A1.

V území řešeném regulačním plánem jsou vymezeny stavební pozemky určené pro rodinné bydlení. Regulační plán vymezuje 23 pozemků pro izolované rodinné domy a 6 pozemků pro 3 dvojdomy. Z hlediska funkčního využití jde o území zařazené do ploch individuálního bydlení.

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

Regulační plán je v souladu s regulativy územního plánu.

Podmínky stanovené Regulačním plánem jsou uvedeny dále v textu v kapitole 1c) **podrobné podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb**

Způsob využití pozemků veřejných prostranství je konkretizován v hlavním výkresu A1 regulačního plánu.

Jedná se o:

- plochy pro dopravu – dopravně zklidněné komunikace-obytné ulice
- plochy zeleně v rámci veřejných prostranství

RP Dolní Břežany– Nad Mlýnem – navrhované stavební pozemky:

parcelace: číslo stavebního pozemku		velikost stavebního pozemku RD (m ²)	
1		882	
2		880	
3		880	
4		878	
5		836	
6		853	
7		850	
8		850	
9	dvojdom*)	763	1506
10		743	
11		874	
12		813	
13		822	

14	dvojdům*)	784	1648
15		864	
16	dvojdům*)	845	1730
17		885	
18		813	
19		812	
20		813	
21		806	
22		814	
23		820	
24		802	
25		802	
26		802	
27		801	
28		822	
29		830	
Celkem		24 039	

Poznámka: *) *Není předepsáno, na pozemcích č. 9,10 (resp. 14,15 a 16,17) je možno umístit rovněž buď jeden nebo dva izolované rodinné domy.*

Vnitřní parcelace bloků zástavby je pouze **doporučená, vzájemné hranice pozemků mohou být polohově upraveny nebo vypuštěny v rámci projektové přípravy území** (např. 2 pozemky mohou být sloučeny do 1 nebo vložen další pozemek při zachování min. velikosti parcely a upravena velikost pozemků posunem vzájemných hranic).

1c) podrobné podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb

Regulační plán upřesňuje platné regulativy, stanovené územním plánem pro řešení území lokality Nad Mlýnem takto (pouze v rozsahu týkajícím se řešeného území):

Bl.1 - bydlení individuální – soubory rodinných domů

1) Hlavní využití:

- bydlení v rodinných domech izolovaných, dvojdomech a stávajících řadových domech

2) Přípustné využití:

- související plochy soukromé zeleně
- plochy veřejných prostranství, veřejná zeleň, dětská hřiště
- plochy související dopravní infrastruktury
- související technická infrastruktura
- nerušící drobné služby s omezením (typu administrativa, poradenství, IT, jiné nevýrobní služby), podmínkou je slučitelnost s pohodou bydlení – tzn. nezhoršení hlukových, pachových, estetických a jiných vlivů, bez navýšení dopravní zátěže, aj.;

3) Nepřípustné využití:

- řadové domy (kromě stávajících), jiné koncentrované typy zástavby
- pozemky staveb pro výrobu a skladování
- jakékoli jiné využití nesouvisející s hlavním či přípustným využitím

4) Podmínky prostorového uspořádání:

- minimální výměra stavebních pozemků
 - min. 800 m² pro samostatný rodinný dům (s jedním bytem)
 - min. 1 000 m² pro samostatný rodinný dům (se dvěma byty)
 - min. 1 200 m² pro samostatný rodinný dům (se třemi byty)
 - min. 1 200 m² (celkem) pro dvojdom (v každé části s jedním bytem)
 - min. 1 500 m² (celkem) pro dvojdom (v každé části s dvěma byty)
 - min. 1 800 m² (celkem) pro dvojdom (v každé části s třemi byty)

Poznámka: v ojedinělých, zdůvodněných případech, kdy to umožňuje urbanistické řešení dané lokality je možno minimální velikost stavebních pozemků snížit (netýká se však nově vymezovaných pozemků v rozvojových zónách).

- koeficient zastavění: max. 30 % plochy pozemku; maximální zastavěná plocha vč. garáží a příp. dalších objektů je u samostatného rodinného domu 300 m², u dvojdomu 360 m²; maximální zastavěná plocha pro rodinný dům o jednom nadzemním podlaží (dům typu bungalow, bez obytného podkroví) je 360 m² včetně garáže
- koeficient zeleně: min. 60 %
- výškové omezení: domy s plochou střechou: dvě nadzemní podlaží, výška atiky max. 7,5 m od nejnižšího bodu přilehlého terénu při stavební čáře; domy se sedlovou střechou (nebo ustupujícím podlažím): 1 podlaží + podkroví (nebo ustupující podlaží), výška římsy max. 6 m a max. výška hřebene 9 m od nejnižšího bodu přilehlého terénu při stavební čáře;
- zástavba na plochách nepřekročí výškovou hladinu 7,5 m (domy s plochou střechou), resp. 9 m (domy se sedlovou střechou), měřeno od úrovně veřejného prostranství, k němuž je orientované průčelí stavby, nebo v případě ztížených terénních podmínek od úrovně rostlého terénu při hraně obdobně orientovaného průčelí; tuto výšku mohou na těchto stavbách překročit pouze technická zařízení, např. stožáry, antény, fotovoltaická zařízení, komíny, a drobné architektonické prvky

5) Další podmínky:

- stání pro osobní automobily: u každého rodinného domu musí být na vlastním pozemku min. 2 stání pro osobní automobil, z toho 1 stání v garáži nebo garážové pergole (má-li RD více bytových jednotek, tak musí být min. 2 stání na 1 b.j., z toho vždy 1 stání v garáži nebo garážové pergole) - (plocha s prvky regulačního plánu U.2)
- pozemky budou oploceny vůči veřejným prostorům
- Nová výstavba je podmíněna existencí inženýrských sítí (napojení na splaškovou kanalizaci včetně dostatečné kapacitní ČOV, v případě vodovodu zajištění dostatečné kapacity vodojemu, a zpevněných komunikací s bezprašným povrchem v předmětném území.
- likvidace dešťových vod ze střech a zpevněných ploch je nezbytná na vlastních pozemcích

1c1) Podmínky pro umístění staveb

Podmínky pro umístění staveb jsou zobrazeny v grafické části – **ve výkresu A1** (Hlavní výkres).

- V řešeném území budou umístovány **izolované rodinné domy a dvojdomy** (kromě 3 dvojdomů je nepřípustná řadová forma zástavby RD) v definovaných blocích zástavby, vymezených uličními čarami. **Dvojdomy** lze umístit pouze na pozemcích 9-10, 14-15 a 16-17, na dané pozemky lze umístit rovněž izolované rodinné domy.
- Vnitřní parcelace bloků je pouze **doporučená**.

- Regulační plán definuje jednotlivé stavební pozemky definováním **uliční čáry** (hranice stavebního bloku) a stanovením vzájemných hranic pozemků.
- Regulační plán rozlišuje pojem „**hlavní stavba**“ – tedy rodinný dům, a „**doplňkový objekt**“ – tedy stavbu plnící doplňkovou funkci ke stavbě hlavní.
- Regulační plán stanovuje **stavební čáry**, které jsou nepřekročitelné umístěním hlavní stavby na pozemku.
- **Hlavní stavbu** je možno umisťovat pouze v zastavitelné části stavebního pozemku, **zastavitelná část pozemků je vymezena v grafické části – výkresu A1 – Hlavní výkres** Regulačního plánu.
- Poloha objektů je vymezena **řídící stavební čarou, která je nepřekročitelná pro hlavní stavby rodinných domů**, a určuje pravidla pro umístění staveb (tato stavení čára vyjadřuje urbanistickou koncepci); Tato stavební čára je překročitelná pro objekty doplňkových staveb včetně garáží;
- Stavební čára určující polohu průčelí hlavní stavby vůči uliční čáře i vůči vzájemné hranici pozemků je stanovena jako **otevřená: min. 50% délky uličního průčelí hlavní stavby RD musí k řídící stavební čáře přiléhat**, zbytek může od stavební čáry ustupovat směrem do hloubky pozemku.
- Poloha objektů je dále limitována **doplňující stavební čarou, která je nepřekročitelná pro všechny nadzemní stavby** a je dána dalšími požadavky na využití pozemku.
- Regulační plán připouští osazení doplňkového objektu na hranici pozemku, a to jak při uliční čáře, tak při společné hranici pozemku, a to i ve vzájemném dotyku.
- **Parkování vozidel** na stavebním pozemku je možné v garáži v hlavní stavbě, nebo v samostatně stojící garáži, popřípadě v garážovém stání v doplňkovém servisním objektu. Přípustné je odstavování vozidel na ploše upraveného venkovního parkovacího stání.
- pro každý RD bude zajištěno **parkování vozidel na vlastním pozemku**, stanovuje se procentuální korekce základního počtu stání tak, že celkový počet je 2 parkovací stání na 1 byt, z toho vždy 1 stání v garáži nebo garážové pergole, povinností je **řazení stání vedle sebe**
- parkovací stání **pro návštěvníky** v rámci pozemků veřejných prostranství obytné zóny bude zajištěno pouze na vyznačených plochách, jejichž poloha je v grafické části vyznačena orientačně a bude upřesněna v rámci projektové přípravy území
- **Vjezd na stavební pozemek RD** bude vždy ze zklidněné komunikace v nově navrhované vnitřní struktuře území, každý stavební pozemek bude mít pouze 1 vjezd, jehož umístění, vyznačené v grafické části, je pouze orientační a jeho polohu je možno upravit v rámci projektové přípravy k řízení k povolení jednotlivých staveb rodinných domů.
- **Odvodnění zpevněných ploch komunikací** bude v maximální možné míře zajištěno vsakem do zeleně na pozemku komunikace pomocí opatření v zelených pásích a veřejné zeleni. Odvodnění komunikací bude řešeno také dešťovou kanalizací. Na severním okraji řešeného území jsou navržena (doporučena) opatření pro zachycení přívalových dešťových vod z navazujícího území (záchytné a retenční průlehy) s přepadem do dešťové kanalizace s vyústěním do Mlynářského rybníka (mimo řešené území).
- **Vnitřní uspořádání obytné zóny v prostoru veřejných prostranství**, založené na střídání materiálů a barevnosti povrchů (např. žulová dlažba a pískově probarvený asfalt), proložených zelení je možno v rámci projektové přípravy komunikací částečně upravit – např. přizpůsobit umístění vjezdů na pozemky RD nebo umístění parkovacích stání. Rozsah zelených ploch musí zůstat zachován

1c2) Podmínky pro prostorové uspořádání staveb

- regulační plán stanovuje pro celé území níže uvedená pravidla v souladu s ÚP Dolních Břežan:
 - **koeficient zastavění pozemku: max. 30%**
(započítávají se zastavěné plochy všech staveb, nezapočítávají se zpevněné plochy)
 - **koeficient zeleně: min. 60%**
- na jednom stavebním pozemku může být umístěna 1 **hlavní stavba a doplňkové objekty, jejichž zastavěná plocha bude menší než zastavěná plocha hlavní stavby** (vždy při současném dodržení stanoveného max. koeficientu zastavěnosti pozemku 30% a min. koeficientu zeleně 60%);
 - samostatná výstavba doplňkového objektu bez výstavby stavby hlavní je vyloučena.
 - samostatně stojící garáže jsou považovány za doplňkový objekt a mohou být jeho součástí.
 - **maximální zastavěná plocha** vč. garáží a příp. dalších objektů je u samostatného rodinného domu 300 m², u dvojdomu 360 m²; maximální zastavěná plocha pro rodinný dům o jednom nadzemním podlaží (dům typu bungalow, bez obytného podkroví) je 360 m² včetně garáže
- regulační plán pro celé řešené území **stanovuje max. počtu bytů** v rodinném domě:
 - v 1 izolovaném RD je max. počet bytů 1
 - ve dvojdomu (2 sekce řadového RD) je max. počet bytů 2 (tj. 1 byt na 1 sekci)
- v řešeném území je předepsaná **výšková hladina zástavby v souladu s regulativy, stanovenými územním plánem: 2NP nebo 1NP+P**
 - **max. výška stavby je 7,5 m pro domy s rovnou (plochou) střechou (2NP) a 9 m pro domy s obytným podkrovím nebo ustupujícím podlažím (1NP+P).** Terén **nesmí být upravován účelově**, terénní úpravy musí v největší možné míře respektovat stávající svahování a terénní konfiguraci. Podlažnost je stanovena na 2 nadzemní podlaží nebo 1 nadzemní + 1 ustupující podlaží pro domy s plochou střechou a 1 nadzemní podlaží + podkroví pro domy se sedlovou nebo jinak tvarovanou střechou).
- **tvarové řešení střech není předepsáno**, přípustné jsou rovné (ploché) střechy, střechy pultové, střechy sedlové i jinak tvarované, avšak **preferované (doporučené) řešení je:**
 - **v případě užití rovné (ploché) střechy hlavní stavby i doplňkových staveb střecha s vegetačním pokryvem**
 - **v případě tvarované střechy s obytným podkrovím je symetrická střecha sedlová se sklonem min. 40°**

1c3) Barevnost a materiálové provedení staveb

Materiálové provedení není předepsáno, pouze doporučeno.

- doporučené materiály fasád: omítka, dřevěný obklad včetně dřevostaveb (kromě srubových staveb), kamenný obklad, obkladové kompaktní desky
- nepřípustné je umísťování srubových staveb

Barevné provedení:

- Barva střešní krytiny, fasády ani oken a dveří se nepředepisují, barevnost musí ale vycházet z tradiční barevnosti a barevnosti odpovídající použitým materiálům. To vylučuje použití ostrých a pronikavých barev, dále modré a zelené omítky a lesknoucích se barevných nátěrů. Odlišné nátěry částí objektů (např. přízemí pro obchodní plochy), které by nebyly v souladu s převažujícím charakterem budovy, jsou nepřipustné.

1c4) Oplocení

Uliční oplocení, oddělující stavební pozemky od pozemků veřejných prostranství, bude provedeno následujícím způsobem:

(podmínky oplocení pro vnější ploty orientované do veřejného prostoru jsou takto předepsány v ÚP Dolní Břežany), v aktuálním znění:

- Oplocení bude mít podezdívku a sloupky, mezi sloupky budou výplně. Průměrná výška podezdívky nad terénem (od úrovně přilehlého chodníku a vnější komunikace) u hranice pozemku bude v rozmezí 0,30 až 0,60 m. Podezdívka nesmí být více než 1/3 celkové výšky plotu. Maximální výška celková (tzn. podezdívka + výplň) plotu v nejvyšším místě bude do 1,80 m od úrovně terénu daného přilehlou veřejnou komunikací. Maximální pohledová šířka (v pohledu z ulice) sloupku je 0,40 m. Výjimku mohou tvořit sloupy a sloupky s vestavěnými přípojkovými skříněmi.

- Výplně oplocení budou „průhledné“. Plocha výplně oplocení bude průhledná v rozsahu minimálně 40 % z celkové plochy výplně, tzn. že konstrukce výplně a další pevné neprůhledné části budou tvořit maximálně 60 % z celkové plochy výplně. Materiál výplní oplocení včetně vrat a vrátek bude dřevo, plast, kov, sklo (i umělé), polykarbonáty nebo jejich kombinace. Uplatnění plných výplní je přípustné pouze v odůvodněných případech vůči frekventovaným komunikacím za účelem ochrany proti hluku a vždy pouze se souhlasným stanoviskem obce.

- Celobetonové nebo plně vyzdívané ploty se nepovolují.

*Pozn.: Podrobnější specifikaci upravují technické podmínky obce D. Břežany (TP 7, v1) v aktuálním znění.

- Ploty umístěné podél uliční čáry jsou vždy cele umístěny na stavebním pozemku a vnější hranou se dotýkají pozemkové hranice (uliční čáry).
- maximální výška uličního oplocení je dle ÚP Dolních Břežan 1,8 m (včetně podezdívky), doporučená jednotná výška v rámci navazujících uličních oplocení v řešeném území regulačním plánem je 1,6 m.
- oplocení bude poloprůhledné nebo průhledné s podezdívkou nebo bez podezdívky, doporučeno doplnění vegetací (živý plot)

Oplocení na vzájemné hranici pozemků bude průhledné drátěné a bude umožňovat doplnění vegetací (živým plotem), max.výška 1,6 m.

Oplocení směrem do volné krajiny je možno řešit pouze jako průhledné z drátěného pletiva, nebo z dřevěných latí.

1c5) Řešení veřejné zeleně

V uličních prostorech a veřejných prostranstvích bude vysázena vysoká zeleň s druhovou skladbou **autochtonních dřevin**, například:

Veřejné prostory s vyšším společenským významem:

lípa srdčitá (*Tilia cordata*),
dub letní (*Quercus Robur*)
habr obecný (*Arpinus betulus*)
hrušeň planá (*Pyrus pyraeaster*)
jabloň lesní (*Malus sylvestris*)

Aleje v uličních prostorech :

javor mléč (*Acer platanoides*)
jírovec maďal (*Aesculus hippocastaneum*)
třešeň ptačí (*Prunus avium*)

Keřové patro :

doplňující polovysoká zeleň : líska obecná (*Corylus avellana*)
Kvetoucí keře: brslen evropský (*Euonymus europaeus*), Svída bílá a krvavá, Ptačí zob

Součástí dalšího stupně projektové přípravy území (projekt pro stavební povolení) bude návrh Sadových úprav.

1d) podrobné podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury

Regulační plán stanovuje koncepci, která je graficky vyjádřena ve výkresu A3 - výkres veřejné dopravní a technické infrastruktury a dělení pozemků v mapě KN.

Prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury je vyznačeno ve výkrese A3. Účelem budoucí výstavby inženýrských sítí je vybudovat infrastrukturu pro realizaci rodinných domů v lokalitě řešené regulačním plánem. Podmínkou napojení staveb je zajištění návaznosti inženýrských sítí na přístupové a přípojné body v navazujícím území:

Lokalita **bude napojena na stávající inženýrské sítě** vedoucí v ul. Nad Mlýnem, V Úvozu a K Točné (přes ulici Trnková) (splašková kanalizace, dešťová kanalizace, vodovodní a plynovodní řad, distribuce elektřiny VN a vedení veřejného osvětlení).

Distribuce elektřiny NN bude zajištěna napojením na **stávající TS na západním okraji lokality** na konci ulice Nad Mlýnem (pozemek parc. č. st. 1110), umístění bude případně upraveno dle požadavků a podmínek spol. ČEZ.

Odkanalizování řešeného území splaškovou kanalizací je řešeno koncepčně, nezávisle na stávající obecní kanalizaci (SK nebude napojena na stávající řad): trasa gravitační SK bude vedena z jihovýchodního okraje řešeného území jižním směrem ulicí Trnkovou, dále východním směrem kolem Mlýnářského rybníka přes Čerpací stanici výtlačkem do ČOV Dolní Břežany. V současné době je ČOV na hraně své kapacity. Podmínkou pro výstavbu je tedy rozšíření stávající ČOV (v souladu s ÚP Dolní Břežany).

Napojení na stávající ČOV je možné pouze v případě prokázání (na základě posouzení aktuálního zatížení ČOV), že kapacita ČOV je v době podání žádosti o napojení řadů SK dostačující.

Odvodnění zpevněných ploch komunikací bude zčásti zajištěno vsakem do zeleně na pozemku komunikace pomocí opatření v zelených pásích a v plochách veřejné zeleně (s přepadem do dešťové kanalizace s vyústěním do Mlynářského rybníka), zčásti bude zajištěno dešťovou kanalizací.

Na severním okraji řešeného území jsou v rámci ozeleněných ploch navržena **opatření pro zachycení přívalových dešťových vod z navazujícího území** (záchytné a retenční průlehy) s přepadem do dešťové kanalizace s vyústěním do Mlynářského rybníka (mimo řešené území). Doporučeno (mimo řešené území) je též retenční opatření v podobě záchytného retenčního příkopu podél západního okraje řešeného území v ploše zeleně, vymezené územním plánem.

Pro realizaci obytné zóny v řešeném území bude nutno provést **přeložky** těchto stávajících inženýrských sítí:

STL plynovod

CETIN- sdělovací vedení.

Koncept řešení je v souladu s územním plánem. Provedení inženýrských sítí má charakter trvalé stavby.

Podrobné (případně upravené) řešení bude předmětem projektové přípravy území – dokumentace pro povolení stavby, regulační plán řeší pouze celkovou koncepci uvnitř řešeného území a nutné návaznosti mimo řešené území regulačním plánem.

1d1 doprava

Regulační plán stanovuje koncepci, která je graficky vyjádřena v hlavním výkresu A1 a ve výkresu A3 - výkres veřejné dopravní a technické infrastruktury a dělení pozemků v mapě KN.

Lokalita bude **dopravně napojena ve 3 místech** na stávající komunikace – **ulici Nad Mlýnem na dvou místech a ulici V Úvozu**. Podrobné řešení komunikací bude předmětem projektové přípravy území, které zajistí také projekt na dobudování úseku ulice Nad Mlýnem podél jižního okraje řešeného území - podél pozemků 1 a 5 (místní komunikace bude realizována mimo řešené území RP).

Vymezení navrhovaných veřejných prostranství je v souladu s platným územním plánem.

Komunikace uvnitř lokality jsou navrženy jako zklidněné – obytná zóna a budou sloužit smíšenému provozu vozidel a chodců.

Dále je navrženo pěší propojení navrženým veřejným prostranstvím VP1 do ulice Trnková na východ směrem do centra obce.

Komunikace jsou uvažovány jako obousměrně průjezdné s šířkami vozovky 3,5 a 4,5 m a tvoří propojení mezi stávajícími ulicemi Nad Mlýnem a V Úvozu. Zklidnění provozu bude docíleno pomocí příčných prahů u vjezdu do území, dále pak **střídáním materiálového i barevného řešení povrchů** a rozmístěním ploch zeleně.

Navržené komunikace budou sloužit výhradně pro navrhovanou lokalitu a není uvažováno o jejich prodloužení, event. propojení s dalšími lokalitami.

Navržené komunikace umožní, mimo přístupu budoucích obyvatel lokality, také obsluhu vozidlem svozu odpadu a vjezd cisternových vozů při požárním zásahu. Mimo sjezdů a veřejné zeleně je v uličním prostoru navrženo 22 ks podélných parkovacích stání určených pro osobní vozidla návštěvníků. Doprava v klidu musí být zajištěna na vlastním pozemku RD. Vozovky i ostatní zpevněné plochy uličního prostoru obytné zóny jsou navrženy s povrchem z žulové dlažby v kombinaci s pískově probarveným asfaltem. V místě napojení navržených zklidněných komunikací na stávající nezkidněné komunikace a pěší trasy bude umístěno značení **IP26a a IP26b Začátek a konec obytné zóny**. Zpomalovací stavební prahy budou označeny příslušným dopravním značením.

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

Šířka uličního prostoru 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 (zde 9m, 10m a 10,5m)

Navrženou síť komunikací v řešeném území tvoří **tři větve**. Všechny větve jsou napojeny na stávající ulice. Dvě větve procházejí územím ve stejném směru zhruba jihojihozápad – severoseverovýchod. Třetí větev je k těmto příčná (v téměř kolmém úhlu) a spojuje je. Na východním zakončení příčné větve je umístěno jedno **veřejné prostranství VP1 s pěší propojkou do ulice Trnková**.

Další **veřejné prostranství VP2 je vymezeno na severním okraji řešeného území** a bude sloužit jako parčík s dětským hřištěm i pro navazující obytnou zónu u napojení severní větve na ulici V Úvozu jako rozšíření a součást této ulice. Uliční prostor je doplněn pásy zeleně, které slouží jednak k povrchové retenci a rovněž k umístění aleje vzrostlé zeleně.

Samotné napojení zpevněných ploch na pozemcích RD k navrhovaným vjezdům, bude řešeno individuálně.

Tento návrh je v souladu s charakterem zklidněné komunikace. Území je přístupné pro pěší.

Konstrukce komunikace bude v projektové přípravě území navržena pro stupeň dopravního zatížení VI a úroveň porušení vozovky D2. Vjezdy na jednotlivé parcely jsou součástí komunikace. Příčný sklon bude uzpůsoben pro odvodnění do zeleně. Většina zelených ploch bude využita pro vsak povrchové vody. Povrch bude vytvarován do mělkého příkopu pro zvýšení akumulace dešťových vod.

Doprava v klidu je zajištěna v rámci vlastních pozemků RD, stanovuje se procentuální korekce základního počtu stání tak, že celkový počet je 2 parkovací stání na 1 byt. Parkování vozidel na pozemcích rodinných domů bude řešeno v samostatně stojící garáži nebo jako součást hlavní stavby nebo jako součást doplňkového objektu. Je povinnost **řazení parkovacích stání na pozemku vedle sebe**. Odstavování vozidel je možné rovněž nekryté nebo pod pergolou tvořící optický kryt daného parkovacího místa. Přesné řešení dopravy v klidu bude předmětem dokumentace jednotlivých staveb RD.

V uličním prostoru budou na vybraných úsecích barevně nebo materiálově odlišeny plochy sloužící pro hru a pobyt obyvatel. V rámci obytné zóny je vymezeno 22 parkovací stání pro návštěvníky, jejichž počet může být v rámci projektové přípravy území ještě dále navýšen za podmínky zachování rozsahu uliční zeleně.

Parkovací stání **pro návštěvníky** (krátkodobé) v rámci pozemků veřejných prostranství obytné zóny bude zajištěno v počtu min. 22 stání pouze na vyznačených plochách, jejichž poloha je v grafické části vyznačena orientačně a bude upřesněna v rámci projektové přípravy území.

Uspořádání vjezdů na pozemky v uličních prostorech obytné zóny je pouze doporučené a bude konkretizováno v rámci projektové přípravy území (a jednotlivých staveb rodinných domů).

1d2 zásobování elektrickou energií

Regulační plán stanovuje koncepci, která je graficky vyjádřena ve výkresu A3 - výkres veřejné dopravní a technické infrastruktury a dělení pozemků v mapě KN.

Řešené území bude zásobováno elektrickou energií napojením na stávající trafostanici (na konci ulice Nad Mlýnem u západní hrany řešeného území). Z ní bude zajištěna el. energie a elektrorozvodů pro zástavbu lokality RP Dolní Břežany – Nad Mlýnem. Na uvažovaném území je navržena parcelace pro 29 RD.

Podrobné řešení bude předmětem projektové přípravy území a bude provedeno dle aktuálních technických podmínek obce.

Veřejné osvětlení:

Rozvody budou provedeny kabely CYKY 4B x 10.

Je navrženo celkem 15 svítidel. Typ veřejného osvětlení (stožáry a svítidla) bude specifikován v rámci projektové přípravy – osvětlení bude led diodovými svítidly s funkcí regulací příkonu (např. Artechnic – Schreder AMPERA o příkonu 21W), s nastavením nočního útlumu. Stožáry- sloupy K6- budou umístěny cca 35 m od sebe. Napojení VO pro novou lokalitu bude připojeno na samostatný vývod ze zapínacího místa Nad Mlýnem, ovládání bude za stávajícího zapínacího bodu na p.č. 325/10. Trasy VO budou protaženy na stávající sloupy v ulici V úvozu a Nad mlýnem, kde budou u stožáru uloženy jako nezapojené rezervy. Kabelové rozvody VO se uloží v chodníku v souběhu s vedením NN. V přechodech vozovky a v místech vjezdů na pozemky se kabely zatáhnou do chrániček.

Uložení kabelů VO musí být v souladu s ČSN 33 2000-5-52.

Polohové a výškové umístění svítidel bude upřesněno v dalším stupni po dohodě s investorem. Uzemnění stožárů VO na uzemňovací síť FeZn kulatinou ϕ 10mm bude v souladu s ČSN 341390.

Podrobné řešení bude předmětem projektové přípravy území a bude provedeno dle aktuálních technických podmínek obce. Nedílnou součástí projektové přípravy území bude světelný návrh na třídu P4.

Slaboproudé rozvody

Stávající podzemní kabelová sdělovací vedení procházejí stávajícími ulicemi Nad Mlýnem a V Úvozu a částečně přes řešené území. Jedna trasa kabelu procházející přes navržené pozemky RD je regulačním plánem navržena k přeložení do nově navrhované příčné komunikace. Jednotlivé trasy a přípojky v řešeném území budou napojeny na tento kabel. Místo napojení sdělovacího kabelu bude provedeno z odběrného místa, stanoveného provozovatelem.

Kabely v plochách zatížených automobilovou dopravou budou uloženy v chráničkách

Ochrana stávajících inženýrských sítí:

Před zahájením prací musí být veškeré inženýrské sítě vytýčeny.

Pokud dojde k odhalení nebo zjištění nedostatečného krytí stávajících kabelů elektro nebo slaboproudu, budou tyto kabely uloženy do půlených chrániček DN 110, event. bude navržena úprava ve spolupráci se správcem sítě. V každém případě o této skutečnosti musí být informován správce sítí.

1d3 zásobování plynem

Regulační plán stanovuje koncepci, která je graficky vyjádřena ve výkresu A3 – výkres koncepce veřejné infrastruktury a dělení pozemků v mapě KN.

Pro napojení 29 rodinných domů na plynovodní síť bude využit stávající řad STL plynovodu procházející řešeným územím mezi ulicemi Nad Mlýnem a V Úvozu. Řad je částečně navržen k přeložení do uličního prostoru navržené obytné zóny.

Napojení jednotlivých pozemků RD bude řešeno dle požadavků investorů a podrobné řešení bude předmětem projektové přípravy území.

Povinnost napojení na plynovod není stanovena.

1d4 voda a kanalizace

Regulační plán stanovuje koncepci, která je graficky vyjádřena ve výkresu A3 - výkres veřejné dopravní a technické infrastruktury.

V obci Dolní Břežany je v současné době kromě komunikací vybudován vodovod, splašková kanalizace, elektrorozvody a telefon, veřejné osvětlení a plynovod. Pro řešení napojení řešeného území na vodohospodářské sítě budou využity stávající řady vodovodu v ulicích Nad Mlýnem a V Úvozu. Stávající řady splaškové kanalizace nebudou dotčeny.

Lokalita se nenachází v aktivní zóně a je nad úrovní Q_{100} .

Ochranná pásma

Ochranné pásmo vodovodu je 1,5 m (od vnějšího líce potrubí). Ochranné pásmo splaškové kanalizace je rovněž 1,5 m od vnějšího líce potrubí. Dále je nutné respektovat ČSN 73 60 05.

Potřeba vody, odborný odhad množství splaškových vod:

Je uvažováno s výstavbou 29 RD (uvažováno 4 osob na 1 RD).

Spotřeba vody dle přílohy č. 12 k vyhlášce č. 428/2001 Sb. činí:

Potřeba vody:

Průměrná spotřeba vody: $Q_p = 29 \times 4 \times 36 \text{ m}^3/\text{rok} = 4176 \text{ m}^3/\text{rok}$
tj. $11,441 \text{ m}^3/\text{den}$

Denní průměrná spotřeba: $Q_d = 14758,89 \text{ l}/\text{den}$ ($K_d = 1,29$)

Maximální hod. denní potřeba : $Q_h = 0,393 \text{ l}/\text{s}$ ($K_h = 2,3$)

Požární potřeba vody : $Q_{požární} = 6 \text{ l}/\text{s}$

Množství splaškových vod dle ČSN 75 6402

Průměrný odtok $Q_{24,m}$: $4176 \text{ m}^3/\text{rok}$ tj. $11,441 \text{ m}^3/\text{den}$

Počet ekvivalentních obyvatel - 116

Vodovod

Vodovodní řady v lokalitě budou napojeny na stávající řady ve stávajících ulicích Nad Mlýnem (na jihu a na západě) a V Úvozu (na severu).

Je navržen vodovodní řad, napojený na stávající vodovodní řady v ul. Nad Mlýnem (v částech jižně i západně od řešeného území) a v ul. V Úvozu. Nový řad je navržen jako zokruhovaný, tvořící se stávajícími vodovodními řady uzavřenou soustavu. V řešeném území je osazen 1 hydrant. Nový vodovodní řad nemá žádné slepé větve.

Potrubí vodovodu je uvažováno z materiálu PE 100, DN 100, a po celé jeho délce bude osazen signalizační vodič.

Vnější odběrná místa budou dále řešeny v návrhu inženýrských sítí v rámci projektové přípravy území.

Pro každou navrhovanou parcelu je navržena vodovodní přípojka (celkem 29 přípojek).

Přípojky budou vedeny ve sklonu min. 10 ‰ k místu napojení. Přípojka bude napojena na řad celolitinným navrtávacím pasem (z boku potrubí řadu). Uzávěr přípojky bude vyveden zemní soupravou a teleskopickým poklopem. Minimální profil přípojky bude 5/4" (PE-dn 32). Potrubí přípojek bude doplněno identifikačním vodičem. Přípojka bude ukládána do pískového lože a její zásyp bude proveden z hutnitelného materiálu. Zásyp potrubí bude hutněn po vrstvách tl. max. 0,3 m. Přípojka bude ukončena na pozemku rodinného domu ve vodoměrné šachtě. Šachta může být betonová nebo plastová. Nejmenší rozměry šachty obdélníkové 900 × 1200 mm event. kruhové průměru min. 1200 mm. Poklop pojižděné šachy osobními vozidly bude o zatížitelnosti B 125, poklop šachty pochůzí bude o zatížitelnosti A 15. Typ vodoměru bude dle požadavku správce vodovodu.

Vodovodní přípojky budou realizovány současně s výstavbou řadů a to včetně vodoměrné šachty na pozemku majitelů RD. Přípojky budou napojeny pomocí navrtávacích pasů se šoupětem a zemní uzavírací soupravou.

Zásady zajištění požární ochrany z hlediska požární vody

Pro požární zabezpečení budoucích RD řešené lokality je v rámci budoucí výstavby vodovodu navržen podzemní hydrant (1 ks). Hydrant (DN 80) bude napojen na nový vodovodní řad V1 DN 100.

Pokud se týká požární vody, vnitřní i vnější odběrná místa budou navrženy ve shodě s ČSN 730873. Pro rodinné domy při ploše požárního úseku $s \leq 200 \text{ m}^2$ je odběr 4 l/s při rychlosti 0,8 m/s

Dle čl. ČSN 730873 musí být na nejnejpříznivěji položeném nadzemním hydrantu zajištěn statický (zásobovací) přetlak 0,2 MPa.

Dle čl. 8.2. ČSN 730873 musí být k vnějšímu odběrnímu místu (veškeré hydranty) trvale zajištěn volný přístup (doporučuje se volná manipulační plocha alespoň $3,0 \text{ m}^2$) – navržená komunikace bude tomuto požadavku vyhovovat a není nutné zřizovat plochu pro odstavení požárního vozidla.

Splašková kanalizace

Pro možnost napojení navrhovaných parcel, jsou navrženy řady splaškové kanalizace, celé území je odkanalizováno směrem k ulici Trnková přes navržené veřejné prostranství VP1. Odkanalizování řešeného území splaškovou kanalizací je řešeno koncepčně, nezávisle na stávající obecní kanalizaci (SK nebude napojena na stávající řad, ten nebude řešením dotčen): **trasa gravitační SK bude vedena z jihovýchodního okraje řešeného území jižním směrem ulicí Trnkovou, dále východním směrem kolem Mlynářského rybníka přes Čerpací stanici výtlakem do ČOV Dolní Břežany.** V současné době je ČOV na hraně své kapacity. Podmínkou pro výstavbu je tedy rozšíření stávající ČOV (v souladu s ÚP Dolní Břežany).

Konkrétní způsob napojení kanalizace od ulice Trnková k ČOV bude specifikován v rámci projektové přípravy území. V každém případě je tato část trasy SK veden mimo řešené území až na ČOV.

V současné době je ČOV na hraně své kapacity. Podmínkou pro výstavbu je tedy rozšíření stávající ČOV (v souladu s ÚP Dolní Břežany).

Každá z navrhovaných parcel bude napojena gravitačně.

Přípojky: Pozemky v dotčeném území budou připojeny kanalizačními přípojkami do řadů splaškové kanalizace DN 300. Připojení bude provedeno pomocí kanalizačních odboček 300/200. Gravitační kanalizační přípojky jsou navrženy z PP DN 200, SN 12.

Gravitační kanalizační přípojky budou ukončeny domovní revizní šachtou o min. $\varnothing$ DN 400, a to na pozemku odběratele 1,0 m za hranicí veřejného prostranství v těsném provedení; odolná (v případě nepropustného podloží nebo zvýšené hladiny podzemní vody v místě provedení) proti vzlaku podzemní vody, s poklopem s odpovídající únosností.

Dešťové vody nebudou svedeny do systému splaškové kanalizace pro veřejnou potřebu.

Dešťová kanalizace a odvodnění

Odvodnění zpevněných ploch komunikací bude v maximální možné míře zajištěno **vsakem do zeleně na pozemku komunikace pomocí zelených pásů a veřejné zeleně.** Pro přebytečné dešťové vody z komunikací a přívalové vody z přilehlých polí je ve všech ulicích obytné zóny navržena **dešťová kanalizace**. Pro zadržení povrchových dešťových vod z přilehlých polí jsou navrženy retenční průlehy v rámci navrženého veřejného prostranství VP2 u ulice V Úvozu a doporučeny (mimo řešené území) příkopy v zeleném pásu vymezeném ÚP podél západního okraje řešeného území. Z těchto retenčních záchytných opatření jsou dešťové vody svedeny navrženou dešťovou kanalizací severní větví navržených komunikací a prostupem mezi pozemky 19 a 20. Další větev dešťové

kanalizace je navržena příčnou komunikací pro svod dešťových vod z veřejných prostranství. Větve dešťové kanalizace jsou sloučeny na spojnici příčné a severní komunikace poté svedeny dešťovou kanalizací přes veřejné prostranství VP1 do ulice Trnková a pak dále až do Mlynářského rybníka. V jižní větvi (mezi pozemky 1-4 a 5-8) je dešťová kanalizace též navržena a pro likvidaci dešťových vod bude sloužit kromě ní také zasakování v zelených pásích v objektech plošného vsakování a vsakováním pomocí vsakovacích průlehů – rýh umístěných v zelených pásích.

Vsakovací pásy jsou navrženy hloubky 1,3 m, budou vyplněny kamenivem 16/32 a na dně osazeny drenáží DN 200, nad štěrkovou výplní bude umístěna filtrační geotextilie, nad níž bude dále umístěna propustná zemina. Na drenážním systému budou osazeny odvodušňovací, škrťací a kontrolní šachty (DN 400 z PE).

Odvodnění zpevněných ploch bude podrobně řešeno v rámci projektové přípravy území a navrženo ve shodě s hydrogeologickým posudkem lokality, ČSN 759010, TNV 759010. Dle ČSN 759010 se u vod odtékajících z komunikací a parkovišť jedná o srážkové vody podmíněčně přípustné. Vzhledem k charakteru komunikace, která bude sloužit převážně pro vlastníky rodinných domů, je malé nebezpečí znečištění komunikace.

Pokud se týká likvidace dešťových vod na budoucích soukromých pozemcích rodinných domů, budou likvidovány na vlastním pozemku, je nutné upřednostnit využití dešťové vody pro provoz RD (zalévání, úklid, praní, sprchování, splachování WC atd.). Pro tento účel se vyrábí řada kompletních zařízení (akumulace, filtrace, čerpání dešťové vody).

1d5 veřejná prostranství

Rozloha veřejných prostranství je specifikována ve výkrese A1 (hlavní výkres), a respektuje požadavky vyhlášky 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu (§15, odst. 5), stejně tak dimenze uličních prostorů respektuje požadavky § 9 vyhlášky 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu.

Regulační plán vymezuje veřejné prostranství VP1 o výměře 1170 m² na východním okraji řešeného území na zakončení příčné ulice u ulice Trnková. Dále navrhuje veřejné prostranství VP2 o výměře 435 m² na severním okraji řešeného území u ulice V Úvozu. Součástí prostranství VP1 je pěší propojka do ulice Trnková.

Zeleň bude realizována vždy s ohledem na vhodné vegetační období. Postup provedení výsadby a koordinace s prováděním komunikací **bude předmětem plánovací smlouvy s obcí.**

Celkem **je vymezeno 1605 m² veřejných prostranství**, z nichž bude vyloučená motorizovaná doprava (na každé 2 ha 1000 m², tj. při 3,13 ha ploch pro bydlení v řešeném území má být vymezeno 1565 m² veřejných prostranství). Rozsah a struktura veřejných prostranství respektuje legislativní požadavky na jejich výměru vůči výchozí velikosti zastavitelných ploch.

Vnitřní uspořádání obytné zóny v prostoru veřejných prostranství, tj. řešení zelených ploch, stromů, umístění parkovacích stání, návrh parteru, je vyznačeno v hlavním výkrese A1.

Předepsáno je střídání povrchů v charakteru zobrazeném ve výkrese A1. Povrchy budou zhotoveny např. ze žulové dlažby v kombinaci s okrově probarveným asfaltem (variantně ze zámkové dlažby v různé barevnosti, mlatu či zatravnovací dlažby). Rozsah a konkrétní rozhraní jednotlivých povrchů včetně zelených ploch je vyznačeno v hlavním výkrese.

1e) podrobné podmínky pro ochranu hodnot, charakteru území a krajinného rázu

Území řešené regulačním plánem vymezuje stavební pozemky určené pro bydlení s přístupovými komunikacemi, řešenými jako obytné ulice, a plochy veřejné zeleně. Veřejné prostory se společenským a kompozičním významem jsou regulačním plánem vymezeny jako veřejná prostranství.

Podmínky v území byly stanoveny s ohledem na příznivé působení budoucí zástavby ze sídla i z dálkových pohledů a v maximální míře jsou zachovány přírodní prvky obklopující řešenou lokalitu.

Veřejná prostranství, jejichž součástí budou pozemní komunikace, svým šířkovým uspořádáním splňují požadavky §9, Pozemky veřejných prostranství, stanovené ve vyhlášce č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu.

Regulační plán je zpracován způsobem, který vytváří podmínky pro vznik zástavby, která má vztah k dosavadním hodnotám, zachovává charakter území a navazujícího krajinného zázemí obce, ale zároveň vytváří podmínky pro moderní formy a řešení objektů při zachování krajinného rázu.

Charakter řešeného území je navržen jako principiálně různorodý, resp. vyznačující se variabilitou v rámci typů střech.

Objemy staveb jsou regulovány s ohledem na podmínky stanovené platným územním plánem.

Území je určeno pro vysoce kvalitní objekty bydlení, odpovídající soudobým požadavkům na bydlení, ovšem v prostředí odpovídající zástavbě na rozhraní s krajinou.

Území řešené regulačním plánem vymezuje stavební pozemky určené pro bydlení s přístupovou komunikací, řešenou jako obytná ulice, a plochy veřejné zeleně. Veřejné prostory se společenským a kompozičním významem jsou regulačním plánem vymezeny jako veřejná prostranství.

Veřejná prostranství, jejichž součástí budou pozemní komunikace, svým šířkovým uspořádáním splňují požadavky platné legislativy.

Regulační plán je zpracován způsobem, který vytváří podmínky pro vznik zástavby, která má vztah k dosavadním hodnotám historicky vznikajícího osídlení, ale zároveň vytváří podmínky pro moderní formy a řešení objektů.

1f) podmínky pro příznivé životní prostředí a zelenou infrastrukturu, včetně vymezení a využití pozemků územního systému ekologické stability

Speciální složky životního prostředí jako pozemky k plnění funkce lesa nebo prvky systému ekologické stability ani zvláště chráněná území nejsou řešením regulačního plánu dotčeny. Na řešeném území ani v jeho sousedství se nenacházejí žádné pozemky PUPFL.

Řešená plocha se nachází na mírném jihovýchodním svahu na západním okraji obce. Ze třech stran a částečně i ze čtvrté strany je řešené území obklopeno stávající zástavbou. Na severozápadní straně sousedí řešené území s rozsáhlými plochami zemědělské půdy. Východní a severní okraj řešeného území tvoří pásy husté vzrostlé zeleně na hraně ulic V Úvozu a Trnková. Na jižním okraji se nachází pás zeleně menšího

rozsahu u ulice Nad Mlýnem. RP navrhuje v těchto místech zelené pásy, takže stávající zeleň je možno ve značné míře zachovat.

Lokalita je protáhlá zhruba ve směru vrstevnic ve směru severoseverovýchod – jihojihozápad v mírném kopci svažujícím se na jihovýchod k Mlynářskému rybníku. Vzhledem k mírnému sklonu svahu a okolní zástavbě netvoří lokalita pohledově dominantní místo a nová zástavba tudíž neovlivní krajinný ráz ani urbanistický charakter území.

Podmínky pro příznivé životní prostředí jsou v řešené lokalitě podpořeny zachováním a respektem k přírodním prvkům v území a propustností území pro pěší.

Regulativy stanovují procento zeleně min. 60 % rozlohy stavebního pozemku RD. Dále RP vymezuje pásy zeleně podél navržených komunikací včetně zachování a doplnění vzrostlé zeleně podél okrajů řešeného území a v rámci navržených veřejných prostranství.

Nedílnou součástí řešení navrhované obytné zóny je vymezení veřejné a liniové zeleně. Součástí textové části regulačního plánu je subkapitola 1c5), popisující řešení veřejné zeleně. Užity jsou autochtonní dřeviny.

1g) 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

Regulační plán vymezuje v řešeném území tyto veřejně prospěšné stavby a opatření:

- VPS 1– stavby komunikací, chodníků, parkovacích stání obytné zóny, včetně staveb a zařízení technické infrastruktury

Regulační plán vymezuje v řešeném území tato veřejná prostranství a plochy určené pro významnou veřejnou zeď sídelní:

- VPO1 – veřejné prostranství- zelená plocha
- VPO2 – veřejné prostranství- zelená plocha, včetně opatření pro zasakování a retenci

Vymezené veřejně prospěšné stavby a opatření ve veřejném zájmu jsou vyznačeny v grafické části ve výkresu A2.

1h) stanovení pořadí změn v území (etapizaci)

Celé území je zařazeno do jedné etapy. Podmínkou pro realizaci staveb rodinných domů v lokalitě je realizace staveb komunikací, inženýrských sítí a veřejných prostranství včetně realizace uliční zeleně.

1i) podmínky pro požární ochranu

Pro řešené území regulačním plánem platí požadavky ochrany obyvatel a požární ochrany, vyplývající z § 20 vyhlášky č.380/2002 Sb,

Požární ochrana

Z hlediska řešení požární ochrany je v návrhu regulačního plánu řešeno:

- splnění požadavků na parametry přístupových komunikací k objektům a zástavbám podle jejich charakteru požárního zabezpečení, vyplývajícího z požadavků ČSN o požární bezpečnosti staveb – při řešení přístupových komunikací k objektům a zástavbám bude uplatněna vyhláška 23/2008 Sb., O technických podmínkách požární ochrany staveb a ČSN 73082,736100,736101 a 729114.
- řešení zásobování požární vodou dle ČSN 73 0873, vztahující se k navrhované zástavbě,
- požadavek na splnění § 41 odst. 1 písm. b) vyhlášky č. 246/2001 Sb. (řešení příjezdových komunikací, popřípadě nástupních ploch pro požární techniku, zajištění potřebného množství požární vody, popřípadě jiné hasební látky)
- Pro požární zabezpečení budoucích RD řešené lokality je v rámci budoucí výstavby vodovodu navržen hydrant, a to 1 podzemní (DN 80), napojený na nový vodovodní řad V1 DN 100.
- Pokud se týká požární vody, vnitřní i vnější odběrná místa budou navrženy ve shodě s ČSN 730873. Pro rodinné domy při ploše požárního úseku $S \leq 200 \text{ m}^2$ postačuje přívodní potrubí DN 80. Dle čl. ČSN 730873 musí být na nejnepríznivěji položeném nadzemním hydrantu zajištěn statický (zásobovací) přetlak 0,2 MPa.
- Dle čl. 8.2. ČSN 730873 musí být k vnějšímu odběrnímu místu (veškeré hydranty) trvale zajištěn volný přístup (doporučuje se volná manipulační plocha alespoň $3,0 \text{ m}^2$) – navržená komunikace bude tomuto požadavku vyhovovat a není nutné zřizovat plochu pro odstavení požárního vozidla.

Požadavky z hlediska požární ochrany:

Regulační plán – RP Dolní Břežany – Nad Mlýnem udává podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury: stavby veřejné dopravy (tj. návrh nových zklidněných komunikací + celkové dopravní řešení oblasti) a technické infrastruktury (koncepce dodávky el. energie – zemní kabely NN, veřejné osvětlení, kanalizace splaškové, rozvody vody s vysazenými požárními hydranty– podrobněji viz dále).

Navržené komunikace svým materiálovým složením budou odpovídat potřebám požární ochrany (pro příjezd požárních vozidel aj.), tyto komunikace, budou řešeny jako obslužné, s pásy zeleně – dodržena je jejich min. požadovaná š. 3 m, max. dovolená vzdálenost 50 m přístupových komunikací od vstupu do jednotlivých uvažovaných RD bude dodržena vždy s velkou rezervou. Pozemky pro RD jsou děleny tak, aby byly přístupné vždy z nové obslužné komunikace.

Navrhované stavební objekty :

RD s garážemi pro os. automobily (tzv. garáže jednotlivé pro max. 3 os. automobily, jednostopá vozidla apod.).

Objekty *rodinných domů* budou řešeny dle ČSN 73 0833 jako objekty spadající do skupiny staveb OB1.

Detailní popis řešení staveb je obsažen v kapitole 1c1 – Podmínky umístění staveb.

Garáž na pozemku bude buď součástí hlavního objektu rodinného domu, nebo součástí doplňkových staveb. Přípustné je rovněž zbudování samostatně stojící garáže.

Zařízení pro protipožární zásah :

Příjezdové komunikace, zásah. cesty, nástupní plochy

– ke každému RD musí vést přístupová komunikace (alespoň zpevněná pozemní komunikace), široká nejméně 2,5 m a končící nejvýše 50 m od posuzovaného RD. Vnitřní zásahové cesty ani nástupní plochy se nepožadují.

Požární voda

Pro požární zabezpečení je navržen v rámci budoucí výstavby vodovodu 1 hydrant, řešení bude upřesněno v rámci projektové přípravy území.

Hydrant splňuje požadavky ČSN 73 08 73 (maximální vzdálenost od objektů je do 150 m).

Hydrant (DN 80) je napojen na vodovodní řady DN 100.

V lokalitě je uvažováno s rodinnými domy plochy $S \leq 300 \text{ m}^2$.

– vnitřní požární voda se nepožaduje. Vnější požární voda – u RD se zastavěnou plochou do 200 m^2 – max. vzdálenost hydrantu od obj. 200 m, max. vzdálenost hydrantů mezi sebou 400 m (tab. 1, pol.č. 1), hodnoty nejmenší dimenze potrubí odběru vody DN 80 mm s odběrem vody $Q = 4 \text{ ls}^{-1}$ při rychlosti $v = 0,8 \text{ ms}^{-1}$ (tab. 2, pol. č. 1). Ve skutečnosti je navržena dimenze vodovodního potrubí DN 100.

Pozn.: Vnější odběrná místa se doporučuje zřizovat za hranicí požárně nebezpečného prostoru posuzovaného obj. n. PÚ. U nadzemních požár. hydrantů je max. dovolená vzdálenost od obj. 600 m a 1200 m je max. dovolená vzdálenost hydrantů mezi sebou.

PHP, EPS, spojení

Uvnitř každého RD u vstupu bude osazeno čidlo autonomní detekce a signalizace + 1 PHP, také v garáži bude osazen 1 PHP (v souladu s vyhláškou č. 23/2008 Sb. O technických podmínkách staveb v PO).

1j) vymezení záměrů, pro které je uzavření plánovací smlouvy podmínkou pro rozhodování

Regulační plán **stanovuje podmínku uzavření plánovací smlouvy** mezi obcí a příslušnými investory jako podmínku pro rozhodování v řešeném území, která bude řešit spoluúčasti investorů na vybudování nové a nezbytných změnách stávající veřejné infrastruktury.

Obsah plánovací smlouvy:

(tj. podmínky, které bude zejména zahrnovat)

- bezúplatný převod všech pozemků pod veřejným prostranstvím na obec
- zbudování komunikace včetně veřejného osvětlení zhotovitelem z napojovacích bodů předaných obcí (100% podíl na nákladech) a po řádném dokončení bezúplatný převod na obec
- zbudování splaškové a dešťové kanalizace zhotovitelem dle obecních standardů (100% podíl na nákladech) a po řádném dokončení bezúplatný převod na obec
- zbudování vodovodu zhotovitelem dle obecních standardů (100% podíl na nákladech) a po řádném dokončení bezúplatný převod na obec
- výsadba zeleně zhotovitelem (podíl na nákladech bude stanoven dohodou)
- dobudování úseku ulice Nad Mlýnem podél jižního okraje řešeného území - podél pozemků 1 a 5 (100% podíl na nákladech)
- finanční příspěvek obci na občanskou vybavenost a zejména na rozšíření ČOV Dolní Břežany

1k) vymezení definic pojmů, které nejsou definovány ve stavebním zákoně nebo v jiných právních předpisech

hlavní stavba – rodinný dům (včetně garáže, není-li tato samostatně stojící stavbou)

doplňkový objekt – stavba plnící doplňkovou funkci ke stavbě hlavní (garáž, dílna, zahradní domek), není stavební součástí stavby hlavní a její zastavěná plocha je menší než zastavěná plocha hlavní stavby

koeficient zastavění pozemku - určen podílem zastavěné plochy všech nadzemních objektů na stavebním pozemku a rozlohy stavebního pozemku. Do zastavěné plochy pro účely tohoto regulačního plánu se nezapočítávají zpevněné plochy (komunikace a nádvoří), prvky drobné architektury (pergoly, altány, apod.) a bazény, pokud nekolidují s koeficientem zeleně.

koeficient zeleně - určen podílem ploch zeleně na stavebním pozemku a rozlohy stavebního pozemku a určuje závazně minimální rozsah vysoké i nízké zeleně v rámci stavebního pozemku

srubové stavby- pod pojem srubové stavby jsou zahrnuty stavby z kulatinového masivu, známé také pod pojmem „kanadské sruby“ a dále rustikální srubové stavby „ruského typu“)

vegetační střecha – pro účely tohoto regulačního plánu je za vegetační střechu pokládána:

1) vegetační střecha s extenzivní zelení

Vegetaci tvoří rostliny s vysokou regenerační schopností a schopné se přizpůsobit extrémním podmínkám. Jedná se zejména o mechy, rozchodníky, sukulenty a byliny. Vegetace extenzivních střech je nenáročná na zálivku a údržbu a vyznačuje se malou výškou vegetace i substrátu.

Min vrstva substrátu: 0,1 m

2) vegetační střecha s intenzivní zelení

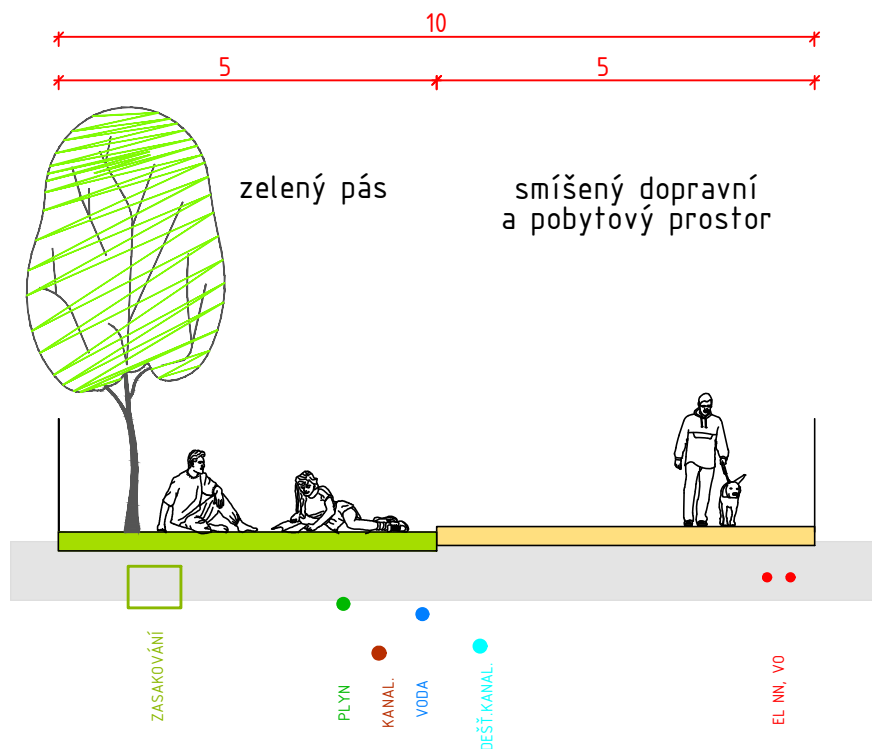
Vegetaci tvoří rostliny vyžadující pravidelnou údržbu, závlahu, přihnojování a odstraňování nežádoucích rostlin. Jedná se zejména o trávy, trvalky, keře, stromy a užitkové rostliny. Intenzivní střechy se vyznačují větší výškou vegetace, větší výškou substrátu, větším přitížením střešního pláště.

Min vrstva substrátu: 0,4 m pro trávy a rostliny, 1m pro keře a stromy

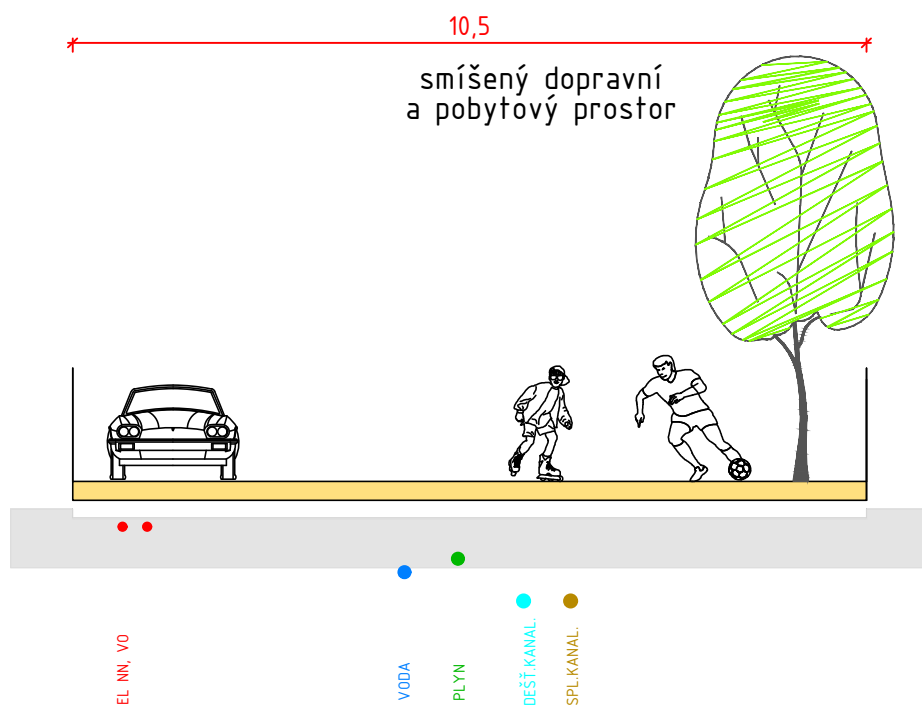
1l) údaje o počtu listů regulačního plánu a počtu výkresů grafické části.

Regulační plán obsahuje:

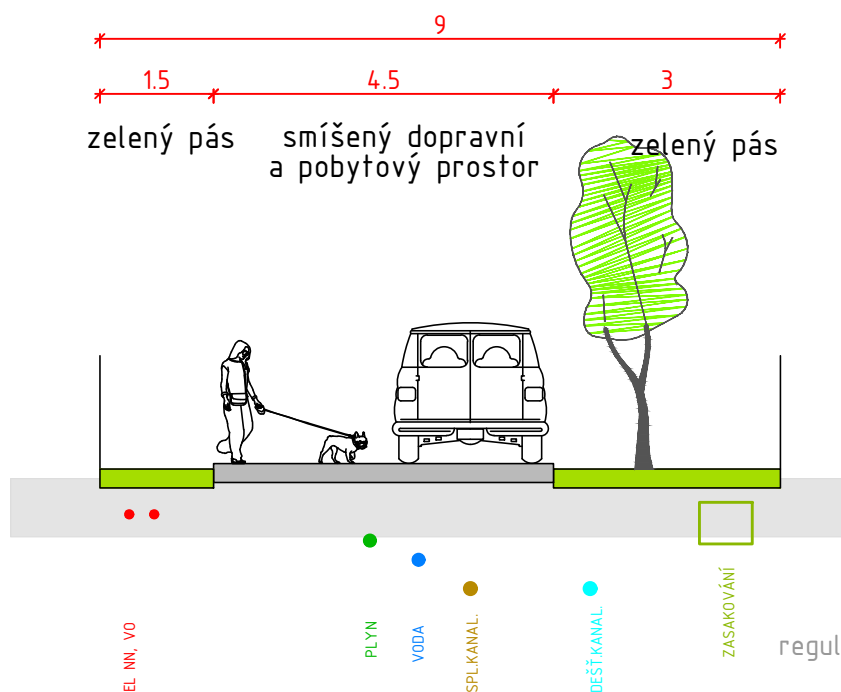
Textová část:	21 listů
Grafická část:	3 výkresy



jižní větev
příčný řez



ulice Nad Mlýnem směr
veřejné prostranství VP1
příčný řez



severní větev
příčný řez



Dolní Břežany

- I: -742446.6638,-1056475.2497
- II: -742523.4568,-1056652.9054
- III: -742655.5167,-1056607.6054
- IV: -742619.8728,-1056619.8322

LEGENDA - STAV:

- HRANICE POZEMKŮ DLE KN
- VÝŠKOPIS
- HRANICE ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ
- HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ REGULAČNÍM PLÁNEM DLE ÚP DOLNÍ BŘEŽANY
- BLOKY STAVBY NA ZASTAVBY
- MAJÍ ŘEŠENÉ ÚZEMÍ

LEGENDA ZMĚNOVÝCH PLOCH:

- PLOCHA STAVEBNÍCH POZEMKŮ RD
- FUNKČNÍ VYUŽITÍ DLE ÚP DOLNÍ BŘEŽANY: B - BYDLENÍ INDIVIDUÁLNÍ
- PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ
- PREVAŽNĚ S VEŘEJNOU ZELENÍ PLOCHOU
- DOPORUČENÉ ZELENÉHO KORMANISACE OBYTNÉ ULICE (DOŘÍZENÍ POVRCHU)
- VEJEZDY NA POZEMKY POKROVACÍ STÁNÍ POKROVACÍ
- (UMÍSTĚNÍ VEJEZDU NA POZEMKY JE POUZE DOPORUČENÍ)

UMÍSTĚNÍ VEJEZDU NA POZEMKY A PLOCHA PARKOVACÍCH STÁNÍ JSOU POUZE DOPORUČENÍ. VNITŘNÍ USPOŘÁDÁNÍ OBYTNÉ ZÓNY V PROSTORU VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, T.J. ŘEŠENÍ JE POUZE DOPORUČENÍ.

REGULAČNÍ A REGULAČNÍ PRVKY:

- HRANICE BLOKU ZASTAVBY A ULIČNÍ ČÁRA
- ČÁRA DĚLENÍ POZEMKŮ VNITŘNÍ BLOKŮ ZASTAVBY, T.J. NAVRHNUTÍ VNITŘNÍ PARCELE JE POUZE DOPORUČENÍ
- ROZDÍL STAVBY ČÁRA
- DOPORUČENÍ STAVBY ČÁRA
- PLOCHA POZEMKŮ
- ZASTAVITELNÁ NA HLAVNÍ STAVBY

VNITŘNÍ PARCELE BLOKU ZASTAVBY (PLOCHA ČAR DĚLENÍ POZEMKŮ) JE POUZE DOPORUČENÍ.

REGULAČNÍ PLÁN
RP.5 - DOLNÍ BŘEŽANY Z.D18 NAD MLÝNEM

objednatel: Obec Dolní Břežany
5. Května 78, 252 41 Dolní Břežany, IČO 00241202
Starosta: Mgr. Matěj Novák

pořizovatel: PRISVICH, s.r.o., Ing. Ladislav Vích
Nad Oronem 140, 252 06 Davle
email: vich@prisivich.cz

zhotovitel: Foglar Architects
Kubišova 6, Praha 4, 140 00, IČO 66473021
kancelář: Trojická 1, Praha 2, 128 00, tel./fax 224919889
vedoucí projektant: ing. akad. arch. Petr Foglar, aut. arch. Ing. Zuzana Foglarová
řešitelé: ing. akad. arch. Petr Foglar
ing. arch. Jakub Kolín
foglar@foglar-architects.cz

datum: 01/2026

výkres: A1

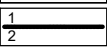
mřítko: 1:500

A1 - HLAVNÍ VÝKRES

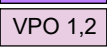
LEGENDA - STAV :

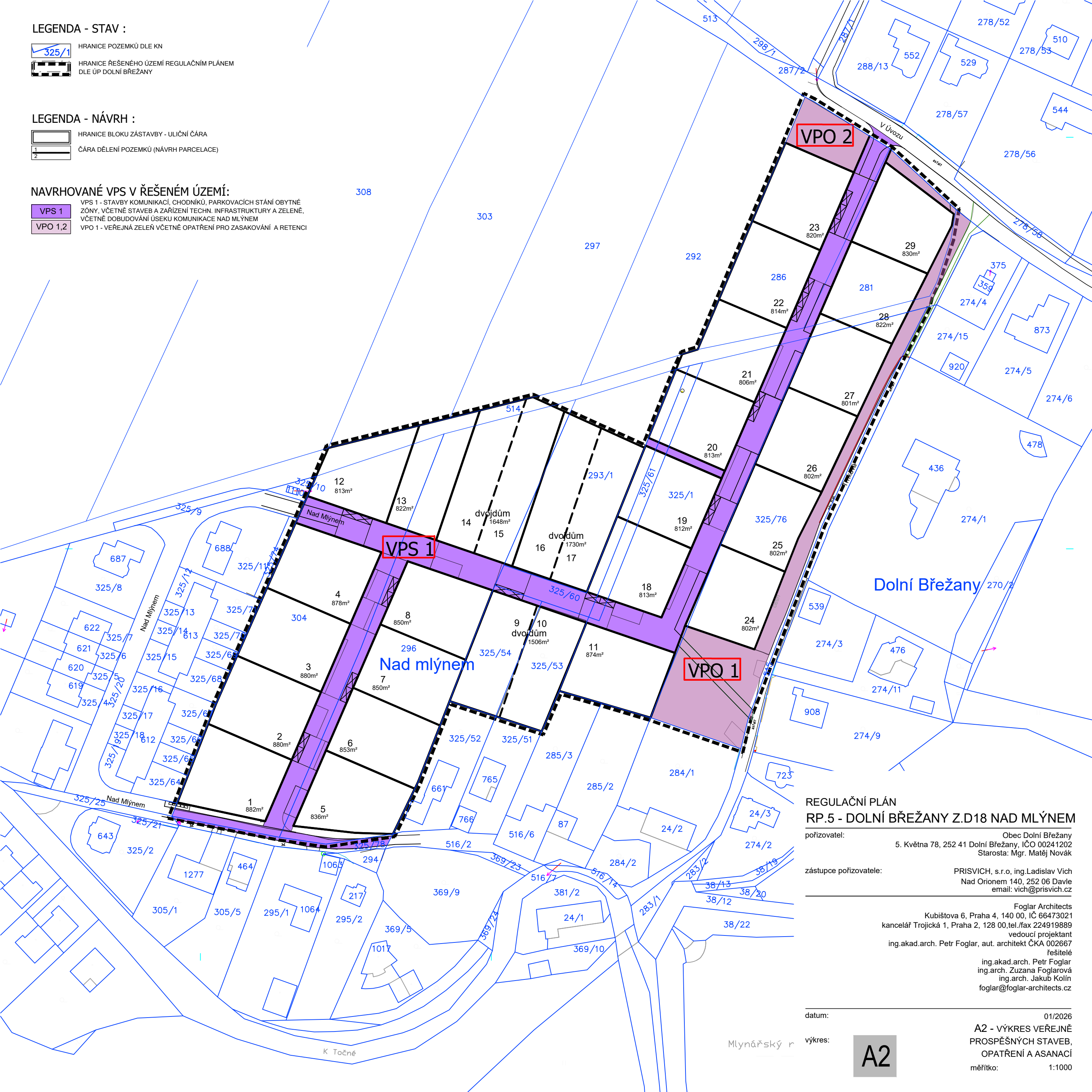
-  325/1
-  HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ REGULAČNÍM PLÁNEM DLE ÚP DOLNÍ BŘEŽANY

LEGENDA - NÁVRH :

-  HRANICE BLOKU ZÁSTAVBY - ULIČNÍ ČÁRA
-  ČÁRA DĚLENÍ POZEMKŮ (NÁVRH PARCELACE)

NAVRHOVANÉ VPS V ŘEŠENÉM ÚZEMÍ:

-  VPS 1
-  VPO 1,2
- VPS 1 - STAVBY KOMUNIKACÍ, CHODNÍKŮ, PARKOVACÍCH STÁNÍ OBYTNÉ ZÓNY, VČETNÉ STAVEB A ZAŘÍZENÍ TECHN. INFRASTRUKTURY A ZELENÉ, VČETNÉ DOBUDOVÁNÍ ÚSEKU KOMUNIKACE NAD MLÝNEM
- VPO 1 - VEŘEJNÁ ZELEN VČETNÉ OPATŘENÍ PRO ZASAKOVÁNÍ A RETENCI



REGULAČNÍ PLÁN
RP.5 - DOLNÍ BŘEŽANY Z.D18 NAD MLÝNEM

pořizovatel: Obec Dolní Břežany
5. Května 78, 252 41 Dolní Břežany, IČO 00241202
Starosta: Mgr. Matěj Novák

zástupce pořizovatele: PRISVICH, s.r.o, ing.Ladislav Vich
Nad Orionem 140, 252 06 Davle
email: vich@prisvich.cz

Foglar Architects
Kubišтова 6, Praha 4, 140 00, IČ 66473021
kancelář Trojická 1, Praha 2, 128 00,tel./fax 224919889
vedoucí projektant
ing.akad.arch. Petr Foglar, aut. architekt ČKA 002667
řešitelé
ing.akad.arch. Petr Foglar
ing.arch. Zuzana Foglarová
ing.arch. Jakub Kolín
foglar@foglar-architects.cz

datum: 01/2026

výkres: A2 - VÝKRES VEŘEJNÉ
PROSPĚŠNÝCH STAVEB,
OPATŘENÍ A ASANACÍ
měřítko: 1:1000

LEGENDA - STAV :

- 325/1

HRANICE POZEMKŮ DLE KN
- 340

VÝSKOPIS
- HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ REGULAČNÍM PLÁNEM
DLE ÚP DOLNÍ BŘEŽANY

LEGENDA ZMĚNOVÝCH PLOCH:
POZEMKY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

- 1

2

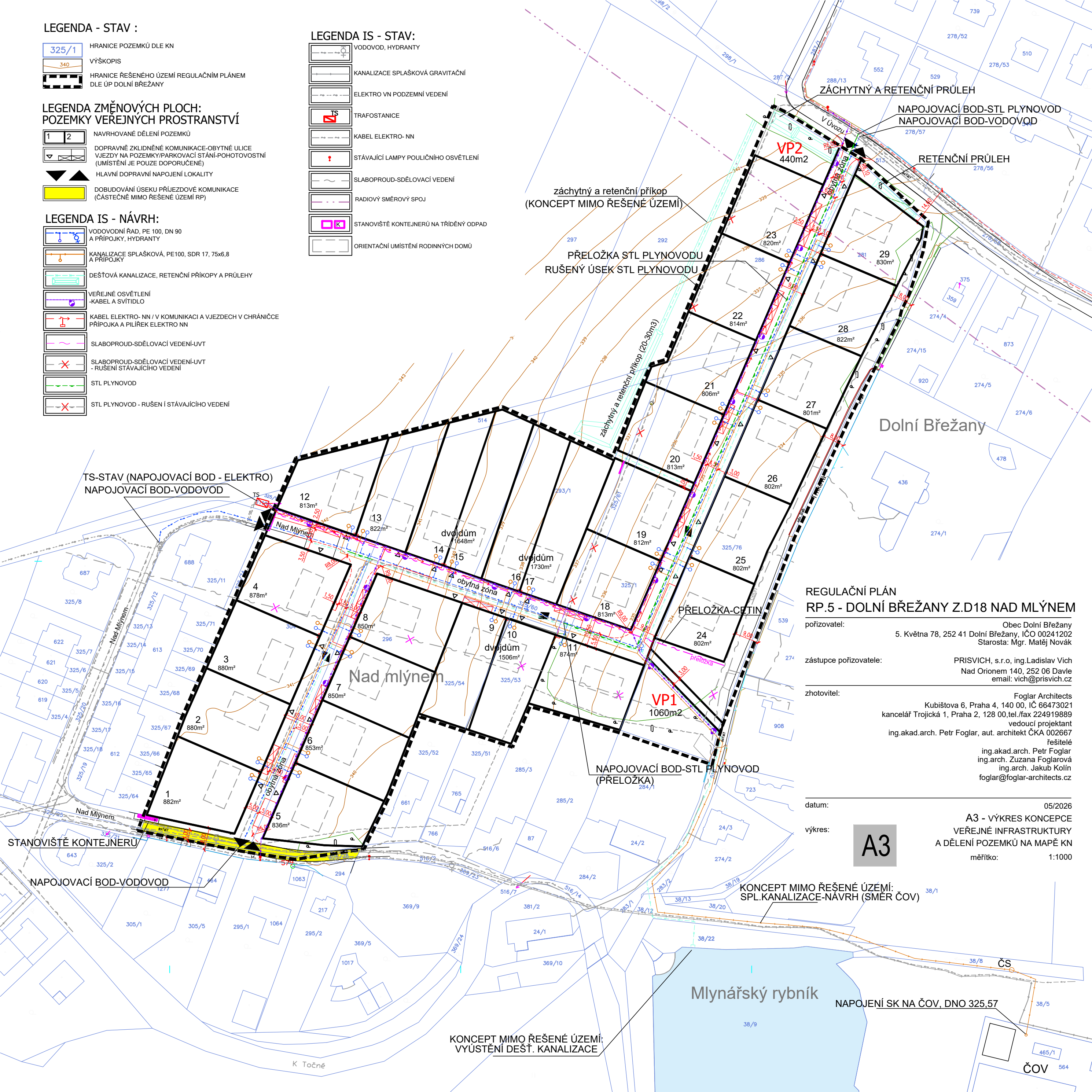
NAVRHOVANÉ DĚLENÍ POZEMKŮ
- DOPRAVNÉ ZKLIDNĚNÉ KOMUNIKACE-OBYTNÉ ULICE
VJEZDY NA POZEMKY/PARKOVACÍ STÁNÍ-POHOTOVOSTNÍ
(UMÍSTĚNÍ JE POUZE DOPORUČENÉ)
- HLAVNÍ DOPRAVNÍ NAPOJENÍ LOKALITY
- DOBUDOVÁNÍ ÚSEKU PŘÍJEZDOVÉ KOMUNIKACE
(ČÁSTEČNĚ MIMO ŘEŠENÉ ÚZEMÍ RP)

LEGENDA IS - NÁVRH:

- VODOVODNÍ ŘÁD, PE 100, DN 90
A PŘÍPOJKY, HYDRANTY
- KANALIZACE SPLAŠKOVÁ, PE100, SDR 17, 75x6,8
A PŘÍPOJKY
- DEŠŤOVÁ KANALIZACE, RETENČNÍ PŘÍKOPY A PRŮLEHY
- VEŘEJNÉ OSVĚTLENÍ
-KABEL A SVÍTIDLO
- KABEL ELEKTRO- NN / V KOMUNIKACI A VJEZDECH V CHRÁNICIČE
PŘÍPOJKA A PILÍŘEK ELEKTRO NN
- SLABOPROUD-SDĚLOVACÍ VEDENÍ-UVT
- SLABOPROUD-SDĚLOVACÍ VEDENÍ-UVT
- RUŠENÍ STÁVAJÍCÍHO VEDENÍ
- STL PLYNOVOD
- STL PLYNOVOD - RUŠEN Í STÁVAJÍCÍHO VEDENÍ

LEGENDA IS - STAV:

- VODOVOD, HYDRANTY
- KANALIZACE SPLAŠKOVÁ GRAVITAČNÍ
- ELEKTRO VN PODZEMNÍ VEDENÍ
- TRAFOSTANICE
- KABEL ELEKTRO- NN
- STÁVAJÍCÍ LAMPY POULIČNÍHO OSVĚTLENÍ
- SLABOPROUD-SDĚLOVACÍ VEDENÍ
- RADIOVÝ SMĚROVÝ SPOJ
- STANOVIŠTĚ KONTEJNERŮ NA TRÍDĚNÝ ODPAD
- ORIENTAČNÍ UMÍSTĚNÍ RODINNÝCH DOMŮ



REGULAČNÍ PLÁN
RP.5 - DOLNÍ BŘEŽANY Z.D18 NAD MLÝNEM

pořizovatel: Obec Dolní Břežany
5. Května 78, 252 41 Dolní Břežany, IČO 00241202
Starosta: Mgr. Matěj Novák

zástupce pořizovatele: PRISVICH, s.r.o., ing.Ladislav Vích
Nad Orionem 140, 252 06 Davle
email: vich@prisvich.cz

zhotovitel: Foglar Architects
Kubišтова 6, Praha 4, 140 00, IČ 66473021
kancelář Trojická 1, Praha 2, 128 00, tel./fax 224919889
vedoucí projektant
ing.akad.arch. Petr Foglar, aut. architekt ČKA 002667
řešitelé
ing.akad.arch. Petr Foglar
ing.arch. Zuzana Foglarová
ing.arch. Jakub Kolín
foglar@foglar-architects.cz

datum: 05/2026

výkres: A3 - VÝKRES KONCEPCE
VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY
A DĚLENÍ POZEMKŮ NA MAPĚ KN
měřítko: 1:1000

KONCEPT MIMO ŘEŠENÉ ÚZEMÍ:
SPL.KANALIZACE-NÁVRH (SMĚR ČOV)

NAPOJENÍ SK NA ČOV, DNO 325,57

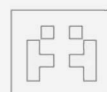
KONCEPT MIMO ŘEŠENÉ ÚZEMÍ:
VYÚSTĚNÍ DEŠŤ. KANALIZACE



Regulační plán RP.5-Dolní Břežany Z.D18 Nad Mlýnem

textová část odůvodnění

05/2026



Odůvodnění Regulačního plánu RP.5-Dolní Břežany Z.D18 Nad Mlýnem

obsah textové části odůvodnění:

- 2a) stručný popis postupu pořízení regulačního plánu,
- 2b) vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování a s požadavky tohoto zákona,
- 2c) vyhodnocení souladu s požadavky jiných právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů,
- 2d) vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací,
- 2e) vyhodnocení souladu se zadáním nebo zadáním změny,
- 2f) komplexní zdůvodnění přijatého řešení, včetně vybrané varianty,
- 2g) odůvodnění stanovení požadavků na výstavbu odchýlně od prováděcího právního předpisu,
- 2h) kvalifikovaný odhad záborů půdního fondu pro navrhované plochy a koridory,
- 2i) vyhodnocení připomínek, včetně jeho odůvodnění,
- 2j) posouzení souladu regulačního plánu s jednotným standardem.

obsah grafické části odůvodnění:

B1- KOORDINAČNÍ VÝKRES	1: 500
B2- VÝKRES ŠIRŠÍCH VZTAHŮ	1: 5000
B3- VÝKRES PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ PŮDNÍHO FONDU	1: 1000
B4- NÁVRH ZASTAVOVACÍHO PLÁNU	1: 500

identifikační údaje:

POŘIZOVATEL

OBEC DOLNÍ BŘEŽANY
5. KVĚTNA 78, 252 41 DOLNÍ BŘEŽANY,
IČO 00241202
STAROSTA: MGR. MATĚJ NOVÁK

ZÁSTUPCE POŘIZOVATELE

PRISVICH, s.r.o., ING. LADISLAV VICH
NAD ORIONEM 140, 252 06 DAVLE
e-mail: vich@prisvich.cz

ZHOTOVITEL A PROJEKTANT



FOGLAR ARCHITECTS
ING.AKAD.ARCH.PETR FOGLAR
KUBIŠTOVA 6/1101, 140 00 PRAHA 4
KANCELÁŘ: TROJICKÁ 1/386, 120 00 PRAHA 2
IČ 66473021
tel. 224 919 889, fax 224 919 889
e-mail: foglar@foglar-architects.cz
ŘEŠITELÉ:
ING.AKAD.ARCH.PETR FOGLAR
č. autorizace ČKA 002667
ING.ARCH.ZUZANA FOGLAROVÁ
ING.ARCH.JAKUB KOLÍN

2. Textová část odůvodnění regulačního plánu

2a) stručný popis postupu pořízení regulačního plánu

Regulační plán se pořizuje jako podrobnější územně plánovací dokumentace, která v řešené ploše stanoví podmínky pro využití pozemků, pro umístění a prostorové uspořádání staveb, pro ochranu hodnot a charakteru území a pro vytváření příznivého životního prostředí.

Účelem regulačního plánu je vytvoření nástroje pro zajištění vzniku funkčního a kvalitního urbánního prostředí, s cílem v maximální míře zachovat jak přírodní charakter místa, navazujícího částečně na volnou krajinu, tak charakter okrajové části Dolních Břežan jako zóny rodinného bydlení příměstského typu.

Požadavky byly stanoveny v Zadání regulačního plánu RP.5 - Dolní Břežany Z.D18 Nad Mlýnem, které je součástí textové části územního plánu Dolních Břežan.

Návrh regulačního plánu byl v první fázi zpracován ve variantním řešení na podkladě Urbanistické koncepční studie (Marani architects s.r.o 04/2023), opakovaně konzultován s pověřeným zastupitelem a vlastníky, přičemž výsledná vybraná varianta byla dopracována do dokumentace Návrhu regulačního plánu, předloženého k projednání.

2b) vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování a s požadavky zákona 283/2021 Sb.

Řešené území tvoří pozemky parc. č. 304, 514, 296, 325/54, 325/60, 325/61, 293/1, 325/1, 325/76, 286, 281 a 325/53 k. ú. Dolní Břežany, které se nachází na západním okraji obce. Lokalita se nachází na mírném jihovýchodním svahu svažujícím se k Mlýnskému rybníku. Návrh je zpracován s ohledem na ochranu volné krajiny podle §39 písm. b) SZ. Podmínky v území jsou stanoveny s ohledem na příznivé působení budoucí zástavby sídla tak, aby v maximální míře byly zachovány přírodní prvky obklopující řešenou lokalitu a s ohledem na celkové příznivé panorama.

Pro řešení regulačního plánu nevyplynou z PÚR ČR žádné konkrétní požadavky. Obecně formulované priority pro územní plánování a pro zajištění udržitelného rozvoje území jsou v řešení RP uplatněny. Regulační plán respektuje přírodní/technické limity rozvoje sídla (morfologie terénu, návaznost na krajinné zázemí řešené lokality). Cenné přírodní/sídelní prvky jsou zachovávány a stabilizovány (zelené pásy na rozhraní řešeného území a navazujících ulic). Na řešeném území ani v jeho okolí se nenacházejí žádné plochy ÚSES ani jiné chráněné přírodní prvky.

Požadavky na ochranu a respektování historicky utvářené sídelní struktury a architektonických hodnot jsou začleněny do regulativů ploch již v územním plánu, dále jsou tyto hodnoty ještě podpořeny stanovenou regulací v rámci tohoto RP.

Regulační plán je zpracován v souladu s cíli a úkoly územního plánování. Byl zjištěn stav řešeného území a posouzeny jeho přírodní, kulturní a civilizační hodnoty.

2c) vyhodnocení souladu s požadavky jiných právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů

zhodnocení podmínek pro požární bezpečnost staveb

Regulační plán RP.5 - Dolní Břežany Z.D18 Nad Mlýnem udává podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury: stavby veřejné dopravy (tj. návrh nových obslužných-zklidňených komunikací + celkové dopravní řešení oblasti) a technické infrastruktury (koncepce dodávky el. energie – zemní kabely VN a NN, veřejné osvětlení, slaboproud, kanalizace splaškové,

rozvody vody s vysazenými požárními hydranty, STL plynovod, likvidace dešťových vod – podrobněji viz dále).

Navržené komunikace svým materiálovým složením budou odpovídat potřebám požární ochrany (pro příjezd požárních vozidel aj.), tyto komunikace, budou řešeny jako obslužné, s pásy zeleně – dodržena je jejich min. požadovaná š. 3 m, max. dovolená vzdálenost 50 m přístupových komunikací od vstupu do jednotlivých uvažovaných RD bude dodržena vždy s velkou rezervou. Pozemky pro RD jsou děleny tak, aby byly přístupné vždy z nové obslužné komunikace.

Z hlediska řešení požární ochrany jsou v návrhu regulačního plánu splněny požadavky:

-na parametry přístupových komunikací k objektům a zástavbám podle jejich charakteru požárního zabezpečení, vyplývajícího z požadavků ČSN o požární bezpečnosti staveb, tj. při řešení přístupových komunikací k objektům a zástavbám bude uplatněna vyhláška 23/2008 Sb., O technických podmínkách požární ochrany staveb a ČSN 73082,736100,736101 a 729114.

-na řešení zásobování požární vodou dle ČSN 73 0873, vztahující se k navrhované zástavbě,

-na splnění § 41 odst. 1 písm. b) vyhlášky č. 246/2001 Sb. (řešení příjezdových komunikací, popřípadě nástupních ploch pro požární techniku, zajištění potřebného množství požární vody, popřípadě jiné hasební látky)

Navrhovaná parcelace území je pro budoucí jsou stavební objekty RD s garážemi pro os. automobily (tzv. garáže jednotlivé pro max. 3 os. automobily, jednostopá vozidla apod.).

Objekty rodinných domů budou řešeny dle ČSN 73 0833 jako objekty spadající do skupiny staveb OB1.

Garáž na pozemku bude buď součástí hlavního objektu rodinného domu, nebo součástí doplňkových staveb. Přípustné je rovněž zbudování samostatně stojící garáže, kterou je však nutno osadit v zastavitelné části pozemku.

Zařízení pro protipožární zásah:

Příjezdové komunikace, zásah. cesty, nástupní plochy

– ke každému RD vede přístupová komunikace (v rámci obytné zóny), široká nejméně 2,5 m a končící nejvýše 50 m od posuzovaného RD. Vnitřní zásahové cesty ani nástupní plochy se nepožadují.

Požární voda

Pro požární zabezpečení je navržen v rámci budoucí výstavby vodovodu 1 hydrantů podzemní.

Hydrant splňuje požadavky ČSN 73 08 73 (maximální vzdálenost od objektů je do 150 m, mezi sebou do 250 m, DN 80) je napojen na vodovodní řad DN 100. V lokalitě je uvažováno s rodinnými domy plochy $S \leq 300 \text{ m}^2$. – vnitřní požární voda se nepožaduje. Vnější požární voda – u RD se zastavěnou plochou do 300 m^2 – max. vzdálenost hydrantu od obj. 200 m, max. vzdálenost hydrantů mezi sebou 400 m (tab. 1, pol. č. 1), hodnoty nejmenší dimenze potrubí odběru vody DN 80 mm s odběrem vody $Q = 4 \text{ ls}^{-1}$ při rychlosti $v = 0,8 \text{ ms}^{-1}$ (tab. 2, pol. č. 1). Ve skutečnosti je navržena dimenze vodovodního potrubí DN 100.

Jako zdroj požární vody může sloužit také Mlýnský rybník, který leží ve vzdálenosti cca 100 m jihovýchodním směrem od řešeného území.

požadavky na ochranu veřejného zdraví

V řešeném území budou dodržovány veškeré hygienické předpisy, zvláštní požadavky nejsou stanoveny.

vyhodnocení souladu se stanovisky dotčených orgánů

Požadavky, vzešlé ze stanovisek jednotlivých orgánů uplatněných při pojednávání návrhu, budou zohledněny a podle jejich výsledků bude dokumentace korigována a doplněna.

Řešení technické infrastruktury je do RP zaneseno jako „koncept“ a v rámci projektové přípravy území může být upraveno. Odkanalizování řešeného území splaškovou kanalizací na ČOV Dolní

Břežany, stejně jako trasa dešťové kanalizace s vyústěním do Mlynářského potoka zasahuje mimo vymezené řešené území regulačním plánem. Je řešeno koncepčně a v rámci projektové přípravy musí být řešení upřesněno a podrobně rozpracováno.

Bylo předběžně konzultováno investorem s obcí Dolní Břežany, vychází z koncepce územního plánu i z faktického stavu těchto sítí v území a možností napojovacích míst a kapacit. Řešení dopravní infrastruktury bylo konzultováno zhotovitelem s obcí i vlastníkem, podrobné řešení bude předmětem projektové přípravy území, v rámci které musí být zohledněny požadavky vlastníků a správců veřejné infrastruktury.

2d) vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací (s územním plánem)

Politika územního rozvoje určuje požadavky a rámce, konkretizující ve stavebním zákoně uvedené úkoly územního plánování v republikových, mezinárodních a mezikrajových souvislostech, zejména s ohledem na udržitelný rozvoj území.

Regulační plán je zpracován **v souladu s platným územním plánem Dolních Břežan**, zachovává členění způsobu využití ploch a stanovené regulativy.

Území, řešené regulačním plánem, leží na západním okraji Dolních Břežan. Území lokality navazuje za tří stran na stávající zástavbu. Řešené území doplňuje zástavbu Dolních Břežan směrem na dosud nezastavěné plochy, vymezené v územním plánem jako zastavitelná plocha Z.D18.

Z hlediska funkčního využití jde o území zařazené do funkce bydlení individuální.

Veřejné prostory se společenským a kompozičním významem jsou vymezeny jako plochy veřejných prostranství. VP1 a VP2.

2e) vyhodnocení souladu se zadáním regulačního plánu

Hlavním podkladem pro vypracování Návrhu regulačního plánu bylo Zadání regulačního plánu, které je součástí ÚP Dolních Břežan, a požadavky na parcelaci pro výstavbu RD, stanovené obcí a vlastníky pozemku.

Regulační plán je zpracován v souladu se zadáním a řeší členění plochy pro bydlení na bloky pozemků RD s vnitřním dělením na parcely rodinných domů, na plochy veřejných komunikací (obytné zóny) a plochy veřejných prostranství.

Regulační plán RP.5 Dolní Břežany – Nad Mlýnem definuje strukturu obytné zóny, stanovuje regulativy prostorového uspořádání a určující podmínky pro umístění staveb na pozemcích. Regulační plán stanovuje uliční čáry, stavební čáry, vymezuje zastavitelnou a nezastavitelnou část pozemků a určuje významné podmínky tvarového a architektonického řešení zástavby.

Regulační plán řeší technickou infrastrukturu území – součástí RP je koncepční řešení inženýrských sítí v území.

Struktura zástavby navrhovaná regulačním plánem bude rozvíjet podobu okrajové čtvrti, která bude doplňovat stávající prostředí této části sídla.

Regulační plán RP.5 Dolní Břežany – Nad Mlýnem stanovuje podmínky nové zástavby:

- určuje regulační prvky plošného a prostorového uspořádání území a územně technické podmínky pro návrh jednotlivých stavebních objektů
- řeší koncepci umístění staveb dopravní a technické infrastruktury (podrobné řešení bude předmětem projektové přípravy území – dokumentace pro povolení stavby)

- stanovuje urbanistické a architektonické zásady pro projektové řešení staveb na nových stavebních pozemcích
- vymezuje veřejné prostory, a plochy s kompozičním významem formuje jako plochy veřejných prostranství.
- vymezuje plochy pro veřejnou zeleň.
- vymezuje základní bloky pozemků RD (závazné) a jejich vnitřní dělení na stavební pozemky pro rodinné domy (doporučené)

Zastavitelné plochy jsou zařazeny do území *bydlení individuální*.

- Dopravní obsluha je řešena dopravně zklidněnými komunikacemi, které svými parametry odpovídají poloze v navrhované struktuře zástavby. Navržené komunikace respektují metodický pokyn TP 103 „navrhování obytných zón“ vydaný Ministerstvem dopravy a spojů. Veřejná prostranství, jejichž součástí je pozemní komunikace, svým šířkovým uspořádáním splňují požadavky §9, Pozemky veřejných prostranství, stanovené ve vyhlášce č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu: šířka pozemku obousměrné komunikace je min.8 m.
- Struktura zástavby, navrhovaná regulačním plánem RP.5 - Dolní Břežany Z.D18 Nad Mlýnem rozvíjí charakter lokality, zároveň však vytváří podmínky pro vytváření kulturního prostředí obytné zahradní čtvrti.
- Regulační plán stanovuje regulativy prostorového uspořádání území, určující podmínky pro umístění staveb na pozemcích – zejména uliční čáru, stavební čáru a zastavitelnou část pozemků, a podmínky výškového a architektonického řešení objektů.

Řešení technické infrastruktury bylo předběžně konzultováno s obcí a vychází z koncepce ÚP i z faktického stavu těchto sítí v území a možností napojovacích míst a kapacit. Provozovatelé a správci veřejné infrastruktury budou v dalším stupni projektové přípravy území obesláni s žádostí o souhlasy s kapacitami a napojením lokality. Jejich vyjádření k regulačnímu plánu bude doplněno jako příloha odůvodnění, případné požadavky a připomínky budou do dokumentace RP zapracovány.

Řešenou lokalitu o 29 RD je možné napojit na splaškovou kanalizaci – na obecní ČOV s podmínkou rozšíření stávající ČOV s ohledem na naplnění kapacit ČOV (5061 připojených EO při projektové kapacitě 5000 EO dle VÚME 2024). Jelikož vnitřní parcelace vymezených bloků zástavby RD je pouze doporučená, je možné případné dělení na max.29 parcel RD.

2f) komplexní zdůvodnění přijatého řešení

Řešení regulačního plánu vychází z požadavku na doplnění severozápadní části obce Dolní Břežany se strukturou vhodně reflektující polohu lokality na hraně zastavitelného území a volné krajiny.

Struktura navržená RP vychází z tvaru lokality a navazující struktury obytné zástavby. Komunikace (obytná zóna) propojuje 3 místa napojení – na jihu a západě na stávající ulici Nad Mlýnem a na severu na ulici V Úvozu. Pěší propustnost území je podpořena propojkou do ulice Trnková, podél níž je zachován stávající ozeleněný pás (šířkové parametry uličního prostoru podél východního okraje řešeného území umožní případné budoucí propojení ulice Trnková s ulicí V Úvozu).

V řešeném území jsou uplatněny požadavky, stanovené v zadání regulačního plánu.

Návrh stavebních bloků formou jedné řady pozemků RD po obou stranách ulic vychází ze Zadání regulačního plánu, které stanovuje trasování obslužné komunikace středem území, nikoliv po obvodě. V případě navrženého bloku u ulice Trnková jsou tak pozemky RD netradičně obklopeny ze dvou stran komunikacemi, což ale umožňuje zachování charakteru ulice Trnková s pásem husté vzrostlé zeleně. Na tuto zeleň je na jihu napojena rovněž navržená veřejná zeleň v prostranství VP1. Další veřejné prostranství se zelení VP2 je navrženo na severním okraji území v místě

stávající zeleně u ulice v Úvozu. Veškeré navržené zelené plochy mají též retenční účel pro zasakování dešťových vod z komunikací.

Regulační plán je zpracován způsobem, který vytváří podmínky pro vznik zástavby, která má vztah k dosavadním hodnotám sídla, ale zároveň vytváří podmínky pro moderní formy a řešení objektů rodinných domů.

Skupina 29 rodinných domů je navržena jako „zahradní bydlení“, lokalita je obsloužena 3 větvemi zklidněné komunikace, doplněné uliční zelení a převážně ozeleněnými veřejnými prostranstvími. Komunikace jsou navrženy v souladu s požadavkem pořizovatele jako obytné zóny se smíšeným provozem pro podpoření zklidněného charakteru této části obce.

Do řešeného území nezasahují žádné přírodně hodnotné plochy.

Prvky zeleně jako doprovodná zeleň podél ulic Nad Mlýnem, Trnková a V Úvozu jsou v RP zachovány. Několik stromů samostatně stojících v řešeném území bude nahrazeno zelení v uličních prostorech (navržené aleje i skupiny stromů), v rámci veřejných prostranství (VP1 a VP2- parčík) i v rámci soukromých zahrad.

Níže řešené území v širším nadhledovém snímku:



Níže navržená regulace v bližším nadhledovém záběru:



Návrh řešení je v souladu s charakterem území a s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území.

2g) odůvodnění stanovení požadavků na výstavbu odchylně od prováděcího právního předpisu

Nejsou stanoveny.

2h) kvalifikovaný odhad záborů půdního fondu pro navrhované plochy a koridory

ZÁBOR ZPF: Regulační plán předběžně stanovuje rozsah záborů zemědělské půdy pro trvalé odnětí ze ZPF v celém řešeném území. Řešené území se nachází na plochách zahrnutých v platné územně plánovací dokumentaci do zastavitelných území.

Dotčené třídy ochrany půdního fondu:

BPEJ : 5.11.00, 5.60.00 I. třída ochrany

BPEJ : 5.12.13III. třída ochrany

Údaje o plochách záborů ZPF byly získány měřením z digitálního zaměření řešené lokality.

Ornice ze skrývky pro komunikace bude rozprostřena na plochách veřejné zeleně, ornice skrytá pod zastavěnou plochou rodinných domů a zpevněných plochách bude rozprostřena na plochách zahrad přilehlých k rodinným domům (v rámci stavebního pozemku).

Rámcová bilance záborů ZPF – kvalifikovaný odhad (pro komunikace a plochy a objekty bydlení:

č.pozemku: DLE KN -druh pozemku	Výměra ZPF (m ²)				BPEJ / třída ochrany
	Zábor pro zpevněné plochy komunikací	Zábor pro zeleň na pozemcích komunikací	Zábor pro stavební pozemky RD	Plochy veřejné zeleně	
281, 286, 293/1, část 296, část 304, 325/1, 325/54 část, 325/60, 325/61, 325/76, část 514 – orná půda Část 325/53 – zahrada	3 097	866	19 827	2 387	5.11.00 / I 5.60.00 / I
Část 296, část 304, část 325/54 – orná půda Část 325/53 – zahrada	482	284	4 228	-	5.12.13/ III
Celkem	3 579	1 150	24 055	2 387	
	31 171 m ²				

Celkový rozsah půdy odnímané zemědělskému využití činí **3,12 ha**. (Celková výměra řešeného území činí 3,13 ha)

K záborům pozemků PUPFL nedochází.

2i) vyhodnocení připomínek

Bude doplněno pořizovatelem.

2j) posouzení souladu regulačního plánu s jednotným standardem

Regulační plán byl zpracován v souladu s přílohou č.18 vyhl.157/2024: Požadavky na uspořádání a označení složek a souborů a na výměnný formát předávaných dat regulačního plánu. Grafická část je v souladu s přílohou č. 17 vyhl. 157/2024 Sb.(řešené území odpovídá standardu RGB- obrys 178-178-178).



LEGENDA - STAV:

- HRANICE POZEMKŮ DLE KN
- VÝSKORIS
- HRANICE ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ
- HRANICE REŠENÉHO ÚZEMÍ REGULAČNÍM PLÁNEM
- DLE ÚP DOLNÍ BŘEŽANY
- BLOKY STAVAJÍCÍ ZASTAVBY
- NMNO REŠENÉ ÚZEMÍ
- PLOCHY ZELENÉ - ZMĚNA V KRAJINĚ (DLE ÚP PLOCHY MU)
- NMNO REŠENÉ ÚZEMÍ

LEGENDA ZNĚMÝCH PLOCH:

- PLOCHA STAVĚNÝCH POZEMKŮ RD
- FUNKČNÍ VYUŽITÍ DLE ÚP DOLNÍCH BŘEŽAN: BI - BYDLENÍ INDIVIDUÁLNÍ
- PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRAVŮ
- PŘEVÁŽNĚ S VEŘEJNOU ZELENÍ PÁRK
- DOPPLNĚNÍ VEŘEJNÝCH KOMUNIKACÍ OPTIMÁLNĚ LUCE (DLE ÚP PLOCHY MU)
- VÝZVY NA POZEMKY PARKOVACÍ STAN POKROČIVOSTI
- SMĚRNÝ VÝZVY NA POZEMKY JE POUŽE DOPORUČENÍ
- PLOCHY ZELENÉ A STROMY V RAMCI POZEMKŮ KOMUNIKACÍ
- A VEŘEJNÝCH PROSTRAVŮ

UMÍSTĚNÍ VÝZVY NA POZEMKY A PARKOVACÍCH STANĚ JSDU POUZE DOPORUČENÍ

REGULACE A REGULAČNÍ PRVKY

- HRANICE BLOKU ZASTAVBY - LUKČNĚ ČARA
- ČARA DĚLENÍ POZEMKŮ VNITŘNÍ BLOKU ZASTAVBY, T.J. NÁVRH VNITŘNÍ PARCELACE JE POUŽE DOPORUČENÍ
- RÍDÍCÍ STAVĚBNÍ ČARA
- DOPPLŮJÍCÍ STAVĚBNÍ ČARA
- PLOCHA POZEMKŮ
- ZASTAVĚNÝ A NÁVNÍ STAVBOU
- ORIENTÁCE UMÍSTĚNÍ RODINÝCH DOMŮ

VNITŘNÍ PARCELACE BLOKU ZASTAVBY (POLOHA ČAR DĚLENÍ POZEMKŮ) JE POUŽE DOPORUČENÍ

LEGENDA IS - NÁVRH:

- VODOVODNÝ RÁD, PE 100, DN 80
- A PŘÍPOJNÝ VÝSTAV
- KANALIZACE SPLAŠKOVÁ, PE 100, SDR 17, 75x18
- DĚŠTOVA KANALIZACE, RETENČNÍ PŘÍKOPY A PŘÍLEHY
- VEŘEJNÉ OSVĚTLENÍ
- KABEL A BÝTČÍ
- KABEL ELEKTRO-NN V KOMUNIKACI A VJEZDECH V OHRANČE
- PŘÍPOJKA A PŘÍLEH ELEKTRO NN
- SLABOPROUD-SEĎLÁVACÍ VEDENÍ LUYT
- SLABOPROUD-SEĎLÁVACÍ VEDENÍ LUYT
- RUŠENÍ STAVAJÍCÍHO VEDENÍ
- STL PLYNOVOD-PŘELOŽKA
- STL PLYNOVOD - RUŠENÍ STAVAJÍCÍHO VEDENÍ

LEGENDA IS - STAV:

- VODOVOD, HYDRANTY
- KANALIZACE SPLAŠKOVÁ GRAVITAČNÍ
- ELEKTRO VN POZEMKŮ VEDENÍ
- TRAFODRANCE
- KABEL ELEKTRO-NN
- STAVAJÍCÍ LAMPY VEŘEJNÉHO OSVĚTLENÍ
- SLABOPROUD-SEĎLÁVACÍ VEDENÍ-LUYT
- RADYOVÝ SMĚROVÝ SPOJ
- STANOVISŤE KONTEJNERU NA TRIDENÍ ODPAD

ODŮVODNĚNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU

RP.5 - DOLNÍ BŘEŽANY Z.D18 NAD MLÝNEM

pořizovatel: 5. Května 78, 252 41 Dolní Břežany, IČO 00241202
Starosta: Mgr. Malý Novák

zástupce pořizovatele: PRISVICH, s.r.o., Ing. Ladislav Vlch
Nad Orionem 140, 252 06 Dvůr
email: vlch@prsvich.cz

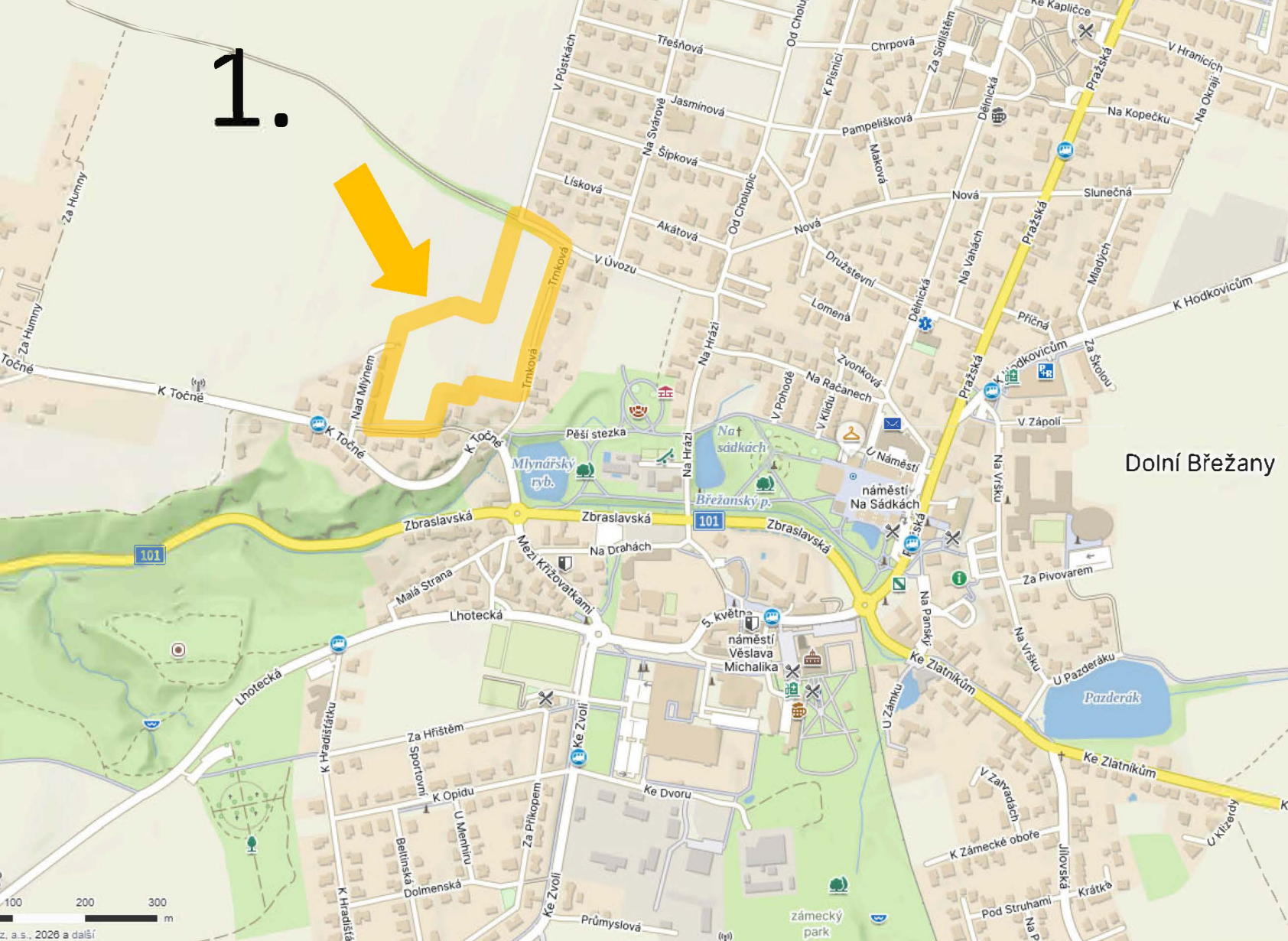
zhotovitel: Foglar Architects
Kubířkova 6, Praha 4, 140 00, IČO 66473021
kancelář Trojčka 1, Praha 2, 128 00, tel. fax 224919889
vedoucí projektant
ing. akad. arch. Petr Foglar, aut. architekt ČKA 002687
ing. akad. arch. Petr Foglar
ing. arch. Zuzana Foglarová
ing. arch. Janek Kolín
foglar@foglar-architects.cz

datum: 05/2026

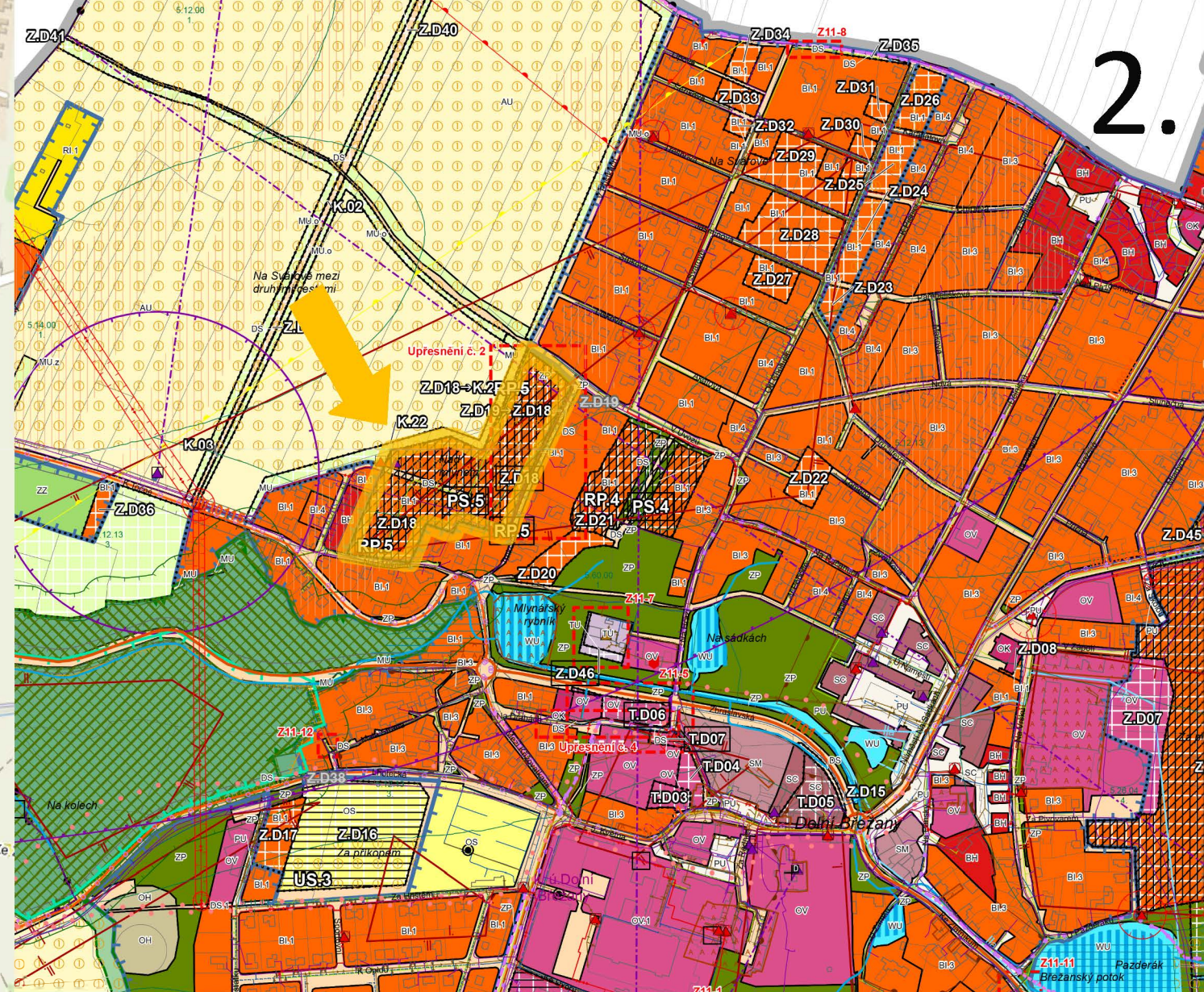
výkres: **B1** B1 - KOORDINÁČNÍ VÝKRES

mřížko: 1:500

1.



2.



3.

VYZNAČENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ NA PODKLADĚ:

1. MAPY DOLNÍCH BŘEŽAN (MAPY.CZ)
2. NADHLEDOVÉHO SNÍMKU
3. VÝŘEZU KOORDINAČNÍHO VÝKRESU
ÚP DOLNÍCH BŘEŽAN

ODŮVODNĚNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU RP.5 - DOLNÍ BŘEŽANY Z.D18 NAD MLÝNEM

pořizovatel: Obec Dolní Břežany
5. Května 78, 252 41 Dolní Břežany, IČO 00241202
Starosta: Mgr. Matěj Novák

zástupce pořizovatele: PRISVICH, s.r.o, ing. Ladislav Vich
Nad Orionem 140, 252 06 Davle
email: vich@prisvich.cz

zhotovitel: Foglar Architects
Kubišova 6, Praha 4, 140 00, IČ 66473021
kancelář Trojická 1, Praha 2, 128 00, tel./fax 224919889
vedoucí projektant
ing.akad.arch. Petr Foglar, aut. architekt ČKA 002667
řešitelé
ing.akad.arch. Petr Foglar
ing.arch. Zuzana Foglarová
ing.arch. Jakub Kolín
foglar@foglar-architects.cz

datum: 05/2026

výkres: B2 - VÝKRES ŠIRŠÍCH VZTAHŮ

B2

LEGENDA - STAV:

ÚDAJE MAPY KNHRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

LEGENDA ZÁBORŮ ZPF:

HRANICE BPEJ

5.11.00

I.

KÓD A TŘÍDA OCHRANY BPEJ

STAVEBNÍ POZEMKY RD:

1

2

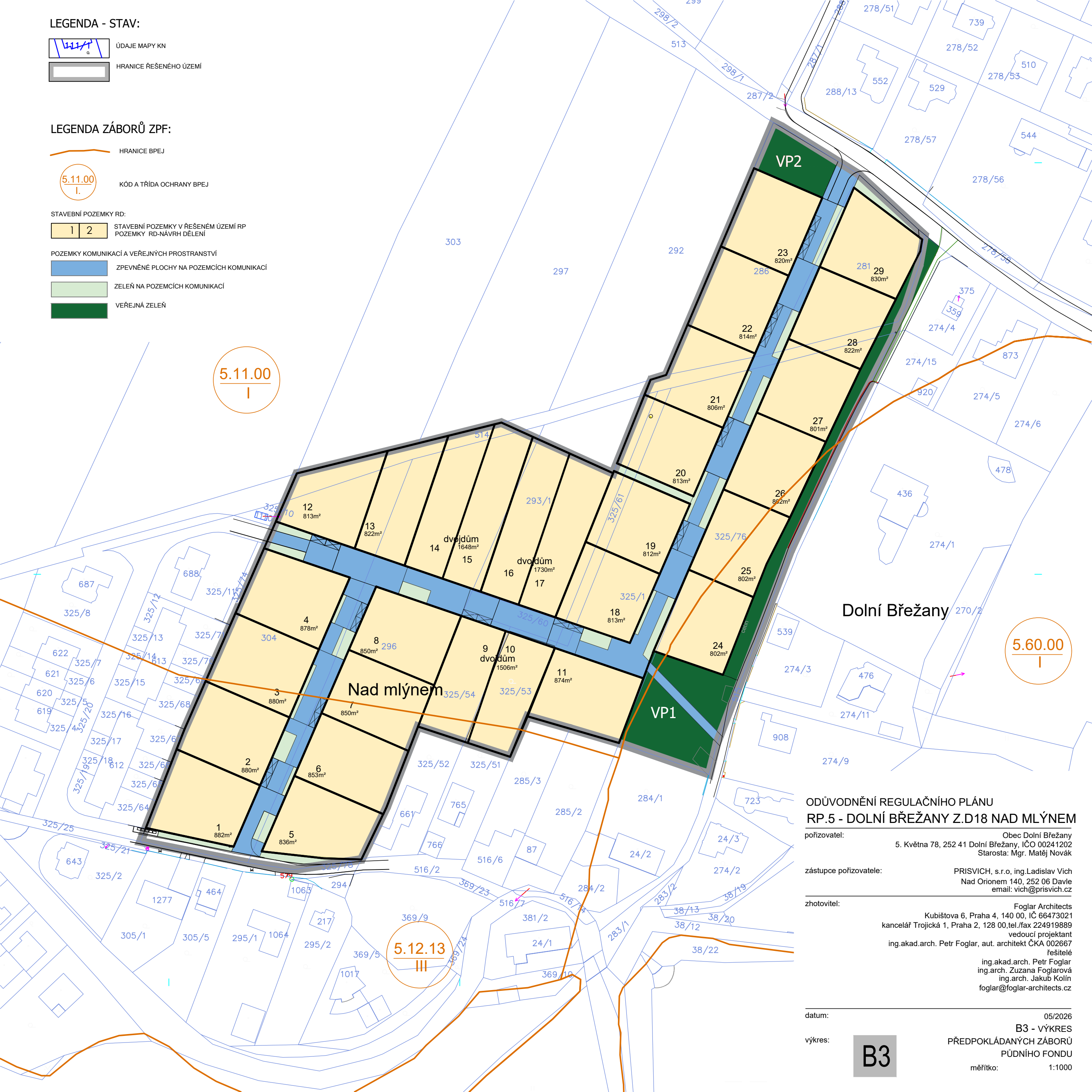
STAVEBNÍ POZEMKY V ŘEŠENÉM ÚZEMÍ RP
POZEMKY RD-NÁVRH DĚLENÍ

POZEMKY KOMUNIKACÍ A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

ZPEVNĚNÉ PLOCHY NA POZEMCÍCH KOMUNIKACÍ

ZELEŇ NA POZEMCÍCH KOMUNIKACÍ

VEŘEJNÁ ZELEŇ



5.11.00
I.

5.60.00
I.

5.12.13
III

ODŮVODNĚNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU
RP.5 - DOLNÍ BŘEŽANY Z.D18 NAD MLÝNEM

pořizovatel:

Obec Dolní Břežany
5. Května 78, 252 41 Dolní Břežany, IČO 00241202
Starosta: Mgr. Matěj Novák

zástupce pořizovatele:

PRISVICH, s.r.o, ing.Ladislav Vich
Nad Orionem 140, 252 06 Davle
email: vich@prisvich.cz

zhotovitel:

Foglar Architects
Kubišтова 6, Praha 4, 140 00, IČ 66473021
kancelář Trojická 1, Praha 2, 128 00,tel./fax 224919889
vedoucí projektant
ing.akad.arch. Petr Foglar, aut. architekt ČKA 002667
řešitelé
ing.akad.arch. Petr Foglar
ing.arch. Zuzana Foglarová
ing.arch. Jakub Kolín
foglar@foglar-architects.cz

datum:

05/2026

výkres:

B3

PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ
PŮDNÍHO FONDU

měřítko: 1:1000

