

DOUBRAVA – U POMNÍKU

**Regulační plán lokality ZD17, ZD18 a ZD19
U pomníku, Žďár**

Návrh po společném jednání

Textová část



Atelier D+, Ing. arch. Petr Durdík

01/2022

DOUBRAVA – U POMNÍKU

Regulační plán lokality ZD17, ZD18 a ZD19 – U pomníku, Žďár

pořizovaný z podnětu, nenahrazující územní rozhodnutí

Zadavatel:

Obec Žďár
Žďár - Břehy 20
294 11 Loukov

Pořizovatel:

Městský úřad Mnichovo Hradiště
Odbor výstavby a životního prostředí
Masarykovo náměstí 1
295 21 Mnichovo Hradiště

Zpracovatel:

Atelier D+, Ing. arch. Petr Durdík

01/2022

Autorský tým:

doc. Ing. arch. Petr Durdík
Ing. arch. Lenka Šilhavá
Ing. Václav Pivoňka
Ing. Marie Matějková
Ing. Jan Bayerle

urbanismus
urbanismus
doprava
inženýrská infrastruktura
inženýrská infrastruktura

Obsah:

Textová část regulačního plánu	4
Textová část odůvodnění	...19

Textová část regulačního plánu

Obsah:

a) Vymezení řešené plochy	 5
b) Podrobné podmínky pro vymezení a využití pozemků	 7
b1) Podmínky pro umístění a prostorové řešení staveb, které nejsou zahrnuty do staveb veřejné infrastruktury	 8
c) Podrobné podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury	... 10
c1) Podmínky pro napojení staveb na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu	... 11
d) Podrobné podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území	... 15
e) Podrobné podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí	... 15
f) Podmínky pro ochranu veřejného zdraví a pro požární ochranu	... 16
g) Vymezení veřejně prospěšných staveb, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit	... 16
h) Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo	... 17
i) Výčet územních rozhodnutí, která regulační plán nahrazuje	... 18
j) Údaje o počtu listů regulačního plánu a počtu výkresů grafické části	... 18

a) Vymezení řešené plochy

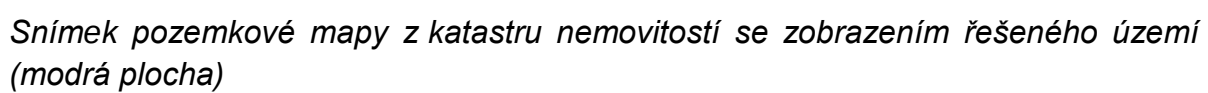
Předmětem řešení regulačního plánu z podnětu, který nenahrazuje územní rozhodnutí, je vymezená plocha ZD17, ZD18 a ZD19, určená ve vydaném územním plánu (Územní plán Žďár, účinný od 10. 05. 2018 - dále jen „ÚP“) jako plochy s rozdílným způsobem využití ZD17 – OV – občanské vybavení, ZD18 – BV – bydlení v rodinných domech venkovské a ZD19 – PV – veřejná prostranství.

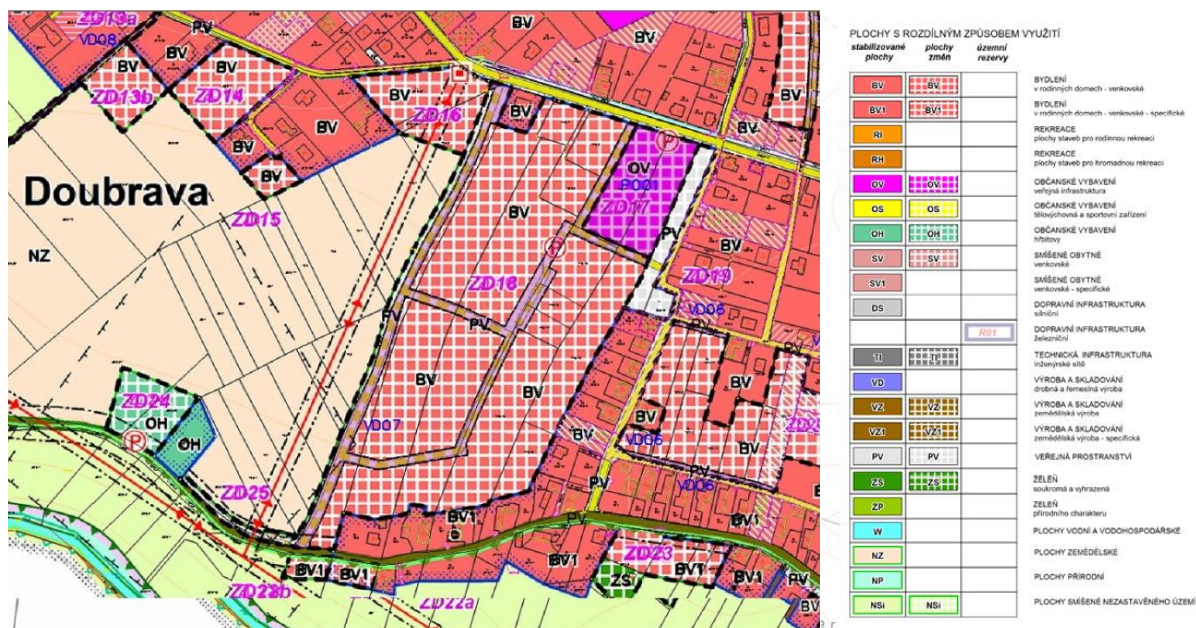
Řešené území se nachází v centrální části obce Žďár, katastrální území Žďár u Mnichova Hradiště. Plocha navazuje ze severní, východní a jižní strany na zastavěné území. Na jihu částečně přiléhá k silnici III. třídy (III/27922). Západní hranice je vymezena stávající pěší komunikací, která navazuje na pozemky ucelené orné půdy.

Celková výměra řešeného území činí cca 7,22 ha a zahrnuje 21 oddělených pozemků. Jedná se o pozemky: parc. č. 728/12, parc. č. 729/1, parc. č. 729/24, parc. č. 730/19, parc. č. 730/20, parc. č. 776/1, parc. č. 776/6, parc. č. 776/7, parc. č. 776/10, parc. č. 776/11, parc. č. 776/12, parc. č. 776/13, parc. č. 776/15, parc. č. 776/16, parc. č. 776/17, parc. č. 783/1, parc. č. 783/2, parc. č. 788, parc. č. 789, parc. č. 816/51 a parc. č. 1385/1, vše k.ú. Žďár u Mnichova Hradiště

Obec	Katastrální území	Parcelní číslo	Druh pozemku podle katastru nemovitostí	Celková výměra
Žďár	Žďár u Mnichova Hradiště	728/12	Trvalý travní porost	545 m ²
Žďár	Žďár u Mnichova Hradiště	729/1	Ostatní ploch ostatní komunikace	5922 m ²
Žďár	Žďár u Mnichova Hradiště	729/24	Ostatní ploch ostatní komunikace	31 m ²
Žďár	Žďár u Mnichova Hradiště	730/19	Orná půda	188 m ²
Žďár	Žďár u Mnichova Hradiště	730/20	Orná půda	154 m ²
Žďár	Žďár u Mnichova Hradiště	776/1	Orná půda	2382 m ²
Žďár	Žďár u Mnichova Hradiště	776/6	Orná půda	1735 m ²
Žďár	Žďár u Mnichova Hradiště	776/7	Orná půda	987 m ²
Žďár	Žďár u Mnichova Hradiště	776/10	Orná půda	6903 m ²
Žďár	Žďár u Mnichova Hradiště	776/11	Orná půda	4349 m ²
Žďár	Žďár u Mnichova Hradiště	776/12	Orná půda	1866 m ²
Žďár	Žďár u Mnichova Hradiště	776/13	Orná půda	8419 m ²
Žďár	Žďár u Mnichova Hradiště	776/15	Orná půda	2628 m ²
Žďár	Žďár u Mnichova Hradiště	776/16	Orná půda	954 m ²
Žďár	Žďár u Mnichova Hradiště	776/17	Orná půda	907 m ²
Žďár	Žďár u Mnichova Hradiště	783/1	Orná půda	15699 m ²
Žďár	Žďár u Mnichova Hradiště	783/2	Orná půda	1734 m ²
Žďár	Žďár u Mnichova Hradiště	788	Orná půda	14902 m ²
Žďár	Žďár u Mnichova Hradiště	789	Orná půda	6788 m ²
Žďár	Žďár u Mnichova Hradiště	816/51	Trvalý travní porost	3790 m ²
Žďár	Žďár u Mnichova Hradiště	1385/1	Ostatní plocha, ostatní komunikace	1753 m ²

Přehled parcel a jejich výměr v řešeném území





Výřez z platného územního plánu se schématickým vymezením řešeného území (bez měřítka)

b) Podrobné podmínky pro vymezení a využití pozemků

Plocha ZD17, vymezená v územním plánu pro občanské vybavení – OV, je rozčleněna na plochu pozemků pro výstavbu zařízení občanského vybavení a veřejná prostranství se zelení, zahrnující pěší komunikace a umožňující umístění dětského hřiště.

Plocha ZD18, vymezená v územním plánu pro bydlení venkovského typu - BV, je rozčleněna na plochu pozemků pro zástavbu, veřejná prostranství komunikace, zahrnující jak pěší, tak vozidlový provoz a plochu veřejného prostranství se zelení. Celkem je v území vymezeno 44 pozemků pro zástavbu rodinnými domy.

Plocha ZD19, vymezená v územním plánu jako veřejné prostranství – PV, je rozčleněna pro veřejná prostranství komunikace, zahrnující jak pěší tak vozidlový provoz a veřejná prostranství se zelení.

Při západní straně řešeného území je stabilizována stávající pěší komunikace se stromovou alejí.

Vnitřní komunikace jsou řešeny jako místní komunikace typu C se stromovou alejí a dále obytné typu D, bez výškového rozlišení povrchů, se zelenými pásy.

Vjezdy na pozemky jsou řešeny v logických návaznostech na budoucí zástavbu s dostatečnou variabilitou rozsahu umístění. Vjezd na pozemky č. 4 a 11 je řešen ze silnice III třídy a jeho poloha je stanovena jako pevná.

b1) Podmínky pro umístění a prostorové řešení staveb, které nejsou zahrnuty do staveb veřejné infrastruktury

a) Vymezení pojmů

Pro potřeby tohoto regulačního plánu byly převzaty některé pojmy z platného územního plánu a dále nově definovány pojmy prostorové regulace území.

Pojmy převzaté z územního plánu:

Koeficient zastavění všemi stavbami na pozemku je stanoven jako podíl zastavěné plochy pozemku a celkové plochy pozemku. Zastavěná plocha je součtem všech zastavěných ploch jednotlivých staveb.

Zastavěnou plochou stavby se rozumí plocha ohraničená pravoúhlými průměty vnějšího líce obvodových konstrukcí všech nadzemních i podzemních podlaží do vodorovné roviny. Plochy lodžii a arkýřů se započítávají. U objektů poloodkrytých (bez některých obvodových stěn) je zastavěná plocha vymezena obalovými čarami vedenými vnějšími líci svislých konstrukcí do vodorovné roviny. U zastřešených staveb nebo jejich částí bez obvodových svislých konstrukcí je zastavěná plocha vymezena pravoúhlým průmětem střešní konstrukce do vodorovné roviny. Zpevněné plochy (například komunikace, parkoviště apod.) se do zastavěné plochy nezapočítávají. Bazény se posuzují individuálně.

Nově definované pojmy prostorové regulace území:

Uliční čára je rozhraní mezi pozemky určenými pro výstavbu a veřejným prostranstvím.

Stavební čára předepisuje přesnou polohu umístění objektu vůči veřejným prostranstvím. Objekt musí svojí hranou stát přímo na určené stavební čáře v průběhu min. 75% své délky. V 25% může ze stavební čáry ustoupit směrem dovnitř. Za ustoupení ze stavební čáry se nepovažuje odchylka dílčí části objektu do jednoho metru směrem dovnitř zastavitelné plochy.

Maximální hranice zástavby vymezuje možnou plochu pro zastavění, kde lze objekt postavit až na tuto regulační čáru, může z ní však ustoupit směrem dovnitř v celém svém objemu.

Zastavitelná plocha je plocha vymezená stavebními čarami a maximální hranicí zástavby. Tato plocha však není zastavěnou plochou vlastního domu. Je to pouze území, ve kterém se dům může pohybovat.

Maximální zastavěná plocha vlastního domu je určena koeficientem zastavěné plochy, který se vztahuje k vymezené zastavitelné ploše.

Koeficient zastavěné plochy je určený pro každou zastavitelnou plochu samostatně a je definován v procentech (to znamená, že pokud bude uveden $KZP = 0,75$ umožňuje se zastavět 75% zastavitelné plochy).

Koeficient zeleně je stanoven jako minimální podíl ploch zeleně na rostlém terénu a celkové plochy pozemku.

b) Podmínky prostorového řešení staveb

Podmínky prostorové regulace vyplývající z platného územního plánu

Pro plochy BV – bydlení v rodinných domech venkovské jsou v nových zastavitelných plochách stanoveny obecné podmínky prostorového uspořádání:

- rodinné domy izolované,
- maximální výšková hladina zástavby do 2 N.P. + podkroví,
- maximální výšková hladina ostatních staveb na pozemku RD: do 5 m nad úrovní nejnižšího místa přilehlého rostlého terénu,
- minimální velikost pozemku: 800 m²; výjimečně u jednotlivých parcel 600 m² (například u rohových parcel)
- maximální zastavěná plocha hlavní stavbou: 300 m²,
- koeficient zastavění všemi stavbami na pozemku: maximálně 0,25.

Podmínky prostorového řešení staveb

- Je navrženo celkem 45 rodinných domů. Výška zástavby bude splňovat podmínky pro rodinný dům, tedy dvě nadzemní podlaží a podkroví. Součástí domů jsou integrované garáže. Použití šikmých střech zaručuje jednotný hmotový výraz zástavby, stejně jako osazení domů na pozemcích při respektování regulačních čar.
- Pro domy na pozemcích 38, 39, 40, 41 a 46 je stanoven výškový regulativ na 1 nadzemní podlaží a podkroví. Stavby budou obdélného půdorysu, se sedlovou střechou o sklonu 40 - 45°, krytou cihlově červenou nebo černou matnou krytinou. Fasády budou opatřeny probarvenou omítkou případně omítkou s nátěrem v přírodních zemitých odstínech (lomená bílá, teple šedá, písková).
- Pro dům na pozemku 46 je stanovena podmínka, že pozemek je zastavitelný pouze v případě zajištění dopravního napojení na pozemní komunikaci přes pozemek č.parc. 777, včetně napojení na inženýrské sítě.
- Na jednotlivých stavebních pozemcích je vymezena zastavitelná plocha pro vlastní stavbu rodinného domu. Zastavitelná plocha je stanovena jako prostor ohraničený stavební čarou a maximální hranicí zástavby. Jeho velikost je dána optimálním umístěním objektu vůči tvaru pozemku. Velikost zastavitelné plochy umožňuje reagovat na konkrétní stavební záměr.
- Pro každou zastavitelnou plochu je samostatně stanoven koeficient zastavěné plochy, který definuje maximální zastavěnou plochu stavbami.

- Vymezená zastavitelná plocha je určena pro stavby podle § 21, odst. (4) vyhlášky 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů. Zejména se jedná o případnou stavbu pro podnikání. V případě pozemků, vymezených v rámci tohoto regulačního plánu, je možné umístit mimo zastavitelnou plochu stavbu nekrytých bazénů a skleníků, samozřejmě za předpokladu splnění odstupových vzdáleností od hranice pozemku.
- Na pozemcích bude dodržen minimální podíl zeleně $KZ = 0,4$ na rostlém terénu, tedy 40 % výměry jednotlivých pozemků
- Vlastní objekty rodinných domů budou splňovat požadavky vyhlášky 501/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Zastřešení je požadováno sedlovými střechami o minimálním sklonu 40 stupňů. Připouští se i střechy polovalbové nebo valbové. U některých objektů je navržen závazný směr hřebene. Šikmá rovina střechy bude v půdorysu předstupovat před svislou rovinu obvodové stěny minimálně o 40 cm. Garáže budou umístěny v rámci objektů, nepřipouští se samostatně stojící garáže, na pozemku bude umístěno další parkovací stání. Další parkovací stání může být umístěno před stavební čáru. Pokud bude uplatněn požadavek na jeho zastřešení, musí se jednat o transparentní formu prosté stříšky na sloupcích bez jakékoli výplně obvodových stěn. Stavební čáry jsou umístěny ve vzdálenosti 6 m od hranice veřejného prostranství.
- U všech staveb je striktně zakázáno používání výrazných barev jako fialová, zelená modrá, převládat mají odstíny bílé, šedé, okru nebo světle hnědé. Na fasádách se připouští obklad z přírodních materiálů – kámen, dřevo, cihla.
- Oplocení do uličního prostoru bude mít maximální výšku podezdívky 60 cm, maximální výšku oplocení 150 cm s transparentním provedením, (sloupky a pole) materiál kámen, cihla, dřevo, kov (ne forma klasického pletiva). Transparentnost oplocení musí umožnit dobré rozhledové podmínky při výjezdu z pozemku na komunikaci.
- Při respektování stanovených regulativů je stavebníkovi dána volnost tvarování objektu a jeho půdorysné variace dle vlastního uvážení.

c) Podrobné podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury

V řešeném území se nacházejí stavby veřejné infrastruktury dopravního a technického vybavení, pro které jsou stanoveny podrobné podmínky v kapitole c1).

V řešeném území je umístěna stavba občanského vybavení. Regulativy kapacity zařízení občanského vybavení jsou orientační. V případě větší kapacity bude další potřeba dopravy v klidu uspokojena v rámci regulované zastavitelné plochy pro výstavbu vlastního objektu. Výškový regulativ z územního plánu je 2 NP a podkroví.

V řešeném území je vymezena plocha veřejného prostranství, jehož součástí není komunikace. Veřejné prostranství je umístěno v severovýchodní části území

a navazuje na stávající parkovou úpravu v okolí pomníku. Plocha je určena pro veřejnou zeleň parkového charakteru. V ploše může být umístěno dětské hřiště místního významu, pro uspokojování potřeb obyvatel okolní zástavby. Vedení pěších cest je orientační s výjimkou propojovací pěší komunikace s alejí mezi vnitřní komunikační sítí rozvojové plochy ZD18 a obvodovou místní komunikací na východě řešeného území. Dalším veřejným prostranstvím je pěší komunikace s alejí při západní hraně řešeného území.

c1) Podmínky pro napojení staveb na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu

c1.1.) Dopravní infrastruktura

Silniční automobilová doprava a navazující síť místních komunikací

- Regulační plán plně respektuje současnou trasu průjezdního úseku silnice III/27922.
- Komunikační systém pro zajištění komunikační dostupnosti a obsluhy obytného souboru „U Pomníku“ až jednotlivých navrhovaných objektů rodinných domů je tvořen kombinovaným systémem místních obslužných komunikací - funkční skupina C, které budou řazeny do III. třídy místních komunikací a místních komunikací se smíšeným provozem - funkční skupina D1, které budou řazeny do IV. třídy místních komunikací.
- Uspořádání komunikačního systému lokality je přehledně dokladováno v grafických přílohách. Komunikace jsou navrženy v souladu s příslušným ustanovením ČSN 73 6110 Projektování místních komunikací a technických podmínek TP103 Navrhování obytných a pěších zón.
- Připojení lokality „U Pomníku“ ve směru od jihu bude provedeno stykovou křižovatkou připojenou na severní hranu vozovky páteřní trasy průjezdního úseku silnice III/27922, ve smyslu příslušných ustanovení ČSN 73 6102 Projektování křižovatek na pozemních komunikacích a ČSN 73 6110 Projektování místních komunikací.
- Připojení lokality „U Pomníku“ ve směru ze severu bude provedeno dvěma navrhovanými stykovými křižovatkami a jednou upravovanou stávající křižovatkou, které budou připojeny na upravenou jižní hranu vozovky propojovací trasy místní komunikace procházející ve směru západ – východ zhruba středem zastavěného území Doubravy, ve smyslu příslušných ustanovení ČSN 73 6102 Projektování křižovatek na pozemních komunikacích a ČSN 73 6110 Projektování místních komunikací.
- Jednotlivé pozemky rodinných domů lokality „U Pomníku“ budou připojeny samostatnými sjezdy z navrhovaných obslužných komunikací a obytných ulic.

Připojení pozemků bude provedeno ve smyslu příslušných ustanovení ČSN 73 6110 Projektování místních komunikací, kap. 12 Křižovatky, křížení a sjezdy.

- Uliční prostor obslužných komunikací, funkční skupina C, je navržen v parametrech komunikace základního typu MO2 7/30, ve skladbě s vozovkou mezi zvýšenými obrubami š=6,0m, oboustrannými chodníky š=2,0m a zelenými pásy v šířce 2,5 a 3,0 metry. Celková šířka uličního prostoru obslužné komunikace probíhající po západním obvodu lokality je 13 metrů, včetně pásu zeleně šířky 3,0m se stromořadím a chodníkem šířky 2,0m. Na obslužné komunikaci uvnitř lokality jsou zelené pásy se stromy navrženy oboustranně v šířce 2,5m, pak celková šířka uličního prostoru je 15,0m mezi hranicemi protilehlých pozemků.
- Uliční prostor obytných ulic je navržen v základní šířce 9,00 metrů mezi hranicemi protilehlých pozemků jednotlivých RD. Dopravní prostor určený pro smíšený provoz pěších a vozidel je navržen v šířce 6,0m, na který po stranách navazují „zelené“ pásy šířky 1,50m, přes které budou vedeny samostatné sjezdy pro připojení jednotlivých pozemků.
- Navrhované komunikační plochy a úpravy budou provedeny v souladu s požadavky vyhlášky MMR ČR č. 398/2009 Sb., o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb a ve smyslu příslušných ustanovení ČSN 73 6110 Navrhování místních komunikací.

Odstavování a parkování vozidel

- Pro pokrytí potřeb odstavování a parkování vozidel u navrhovaných objektů se bude postupovat ve smyslu příslušných ustanovení vyhlášky MMR ČR č. 268/09 Sb., o technických požadavcích na stavby, a to §5, ve kterém se stanovuje, že odstavná a parkovací stání se řeší jako součást stavby, nebo jako provozně neoddělitelná část stavby, anebo na pozemku stavby, pokud tomu nebrání omezení vyplývající ze stanovených ochranných opatření. Počty stání budou stanoveny dle skutečně navrhovaných kapacit objektů, v souladu s normovými hodnotami a postupy stanovenými ve smyslu příslušných ustanovení kap. 14.1 ČSN 73 6110 Projektování místních komunikací, nejméně však v počtu 1 odstavného a 1 parkovacího stání pro rodinný dům.
- Pro parkování vozidel návštěvníckého účelu pro bydlení je v rámci lokality navrženo celkem 19 parkovacích stání. Umístění parkovacích stání je patrné z grafické přílohy.
- Pro krytí potřeb parkování vozidel pro navrhovaný polyfunkční objekt je dle předběžné rozvahy o využití a kapacitách objektu navrženo celkem 28 parkovacích stání, která jsou situována v zálivech pro kolmé stání vozidel při západní a východní straně polyfunkčního objektu.

Ostatní dopravní obory

- Regulační plán nevymezuje žádnou plochu pro ostatní obory dopravní infrastruktury, či umístění jejich staveb nebo zařízení.

Ochranná pásma dopravní infrastruktury

- Regulační plán respektuje ochranné pásmo silnice III/27922 vedené po obou stranách komunikace ve vzdálenosti 15 metrů od její osy, ve smyslu ustanovení zákona č. 13/97 Sb., o pozemních komunikacích.

c1.2.) Technická infrastruktura

Zásobování vodou

Řešená lokalita Doubrava – U pomníku Žďár bude napojena na stávající vodovod PVC DN 100 vedený v ulici severně od navrhované zástavby a na vodovod PVC DN 100 vedený jižně, ukončený před č. kat. 786. Navržené vodovodní řady jsou zaokružovány. Páteřní vodovod je navržen z materiálu HDPE 100 SDR11 D110 dl. 508,75m. Odbočné řady budou z HDPE 100 SDR 11 D 90 v celkové dl. 1636,50m. V trase budou osazeny provozní podzemní hydranty s možností odvzdušnění, případně odkalení. V uzlových bodech navrhujeme osadit n šoupat. Tvarovky a armatury budou z tvárné litiny.

Na vodovodní řad budou napojeny pomocí navrtávacího pasu nebo pomocí odbočné tvarovky přípojky k jednotlivým domkům v dimenzi PE 32 s ukončením ve vodoměrné šachtě na jednotlivém pozemku domku.

Zabezpečení vody pro požární účely je dáno Požárním plánem obce, který je evidován na HZS.

Pro Doubravu se jedná o podzemní hydrant Doubrava – hasičárna a Doubrava – u Šálků. Pro dlouhodobější požární zásah musí být voda zajištěna z přírodních zdrojů, což jsou dva rybníky v katastru obce Horní a Dolní rybník, popřípadě v těsném sousedství Jizera a to pomocí kyvadlové dopravy.

Odkanalizování

Odkanalizování splaškových vod z řešené lokality je navrženo tlakovým kanalizačním systémem, který bude napojen do šachty před obecní čistírnou odpadních vod. Od čistírny bude tlakové potrubí vedeno v souběhu s potrubím podtlakové kanalizace až k lokalitě U pomníku. Páteřní potrubí je navrženo z HDPE 100 SDR11 D110 v celkové délce 1042 m. V lokalitě budou rozvedeny jednotlivé větve v dimenzi D75 v délce 594,60 m a PD63 v délce 170 m. Na konci každé větve bude osazena

proplachovací armatura a v místech výškových lomů odvzdušňovací nebo odkalovací šachty. Na pozemcích jednotlivých domků budou osazeny čerpací šachty a připojení na řad bude pomocí odbočné tvarovky s uzavěrem přípojky.

Odvodnění srážkových vod.

U soukromých pozemků je požadováno vsakování nebo retence dešťových vod na pozemcích majitelů domků s využitím na zpětnou zálivku.

Odvodnění komunikací - srážkové vody budou odtékat směrem do navržených zelených pásů podél komunikace, pod kterým bude proveden drenážní příkop vysypaný hrubým makadamem. Zadržené vody se budou postupně zasakovat do podzemí. Nezasáknuté vody z drenážních příkopů budou přirozeně odtékat do povrchových příkopů podél silnic popřípadě do vodoteče.

Protipovodňová opatření

Záplavové území Q_{100} je stanovena na toku Jizery. Této lokality se netýká. Rovněž tak protipovodňová opatření.

Zásobování plynem

Plynifikace řešené lokality je navržena napojením na stávající stl plynovodní řad PE D50, který je ukončen v silnici před č. kat. 786, č.p. 6 v jižní části lokality a na stávající plynovod PE D 50 vedený v komunikaci v severní části lokality.

Páteční řad propojuje plynovody mezi severním a jižním okrajem pozemku. Z něj jsou provedeny odbočné větve. Plynovodní řady STL D63 budou vedeny v komunikaci v souběhu s kanalizací a vodovodem. Přípojky k objektům jsou navrženy PE 32 a jsou ukončeny v kiosku HUP na hranici pozemku domku.

Zásobování teplem

U navrhované zástavby rodinných domů je pro vytápění a přípravu TUV přednostně navrhováno využití zemního plynu, případně obnovitelných zdrojů (sluneční kolektory, tepelná čerpadla). Akceptováno je využití ekologických tuhých paliv - dřeva a biomasy.

Zásobování elektrickou energií

Řešená lokalita bude napájena z nové distribuční trafostanice (TS N). Trafostanice bude připojena nadzemní přípojkou VN. Napojení nových rodinných domů je navrhováno kabelovým podzemním vedením z rozvaděče NN od TS N.

Veřejné osvětlení

Veřejné osvětlení bude napojeno ze zapínacího bodu (ZB) u TS N, rozvody budou provedeny kabelovým podzemním vedením.

Elektronické komunikace

V řešené lokalitě není navrhována síť elektronických komunikací v kabelovém provedení. Pro zajištění služeb elektronických komunikací je uvažováno využít bezdrátového připojení. Stávající metalické kabely a sloupy se závěsnými kabely, které jsou v kolizi s navrhovanou komunikací, budou přeloženy.

Odpadové hospodářství

Řešení odpadového hospodářství navazuje na současný stav likvidace odpadů v obci. Svoz komunálního odpadu v obci probíhá 1x za 14 dnů. Svozová místa jsou od domů, kde je soustředěn odpad buď do nádob 120 ltr nebo do pytlů. Tříděný odpad je soustředěn do kontejnerů a podle potřeby odvážen. Pro řešenou lokalitu bude vytvořeno kontejnerové místo u obvodové západní komunikace.

d) Podrobné podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území

Navržené podmínky pro výstavbu jsou dostatečnou zárukou pro kvalitní rodinnou zástavbu i zachování atmosféry pietního místa blízkého hřbitova, jehož ochranné pásmo do řešeného území zasahuje. Pro ochranu architektonických hodnot je v návaznosti na památkově chráněnou stavbu č.p. 4 navržena regulovaná hladina zástavby 1 nadzemní podlaží a podkroví a další požadavky týkající se vzhledu objektů. Další podmínky nejsou stanoveny.

e) Podrobné podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí

- Zástavba podél silnice III. třídy bude odsunuta za hranici ochranného pásma komunikace.
- V severovýchodní části řešeného území bude vytvořeno veřejné prostranství s převahou zeleně, s možností vybudování dětského hřiště. Parková úprava přispěje k vytvoření důstojného zázemí stávajícímu pomníku.

f) Podmínky pro ochranu veřejného zdraví a pro požární ochranu

Z hlediska ovzduší se v území nenachází stacionární zdroj velkého ani středního znečišťování. Pro novou výstavbu se předpokládá plynové nebo jiné ekologické vytápění. Na úseku ochrany ovzduší budou respektována a dodržována práva a povinnosti vyplývající ze zákona o ochraně ovzduší, prováděcích vyhlášek a nařízení vlády.

Z hlediska hluku budou dodržena ustanovení zákona 258/2000, Sb. Zákon o ochraně veřejného zdraví.

K návrhu zadání regulačního plánu nebyl dotčeným orgánem státní správy ve smyslu ustanovení § 21 zákona č. 380/2002 Sb. stanoven požadavek na zpracování doložky civilní obrany. Regulační plán nenavrhuje žádná opatření.

Parametry všech nových komunikací budou odpovídat požárními předpisy, ke všem objektům musí být zajištěn příjezd požárních vozidel. Komunikační systém lokality byl ověřen a vyhovuje bezpečnému průjezdu návrhového technologického či hasičského vozidla v délce 8,75 metru.

g) Vymezení veřejně prospěšných staveb, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

Z platného územního plánu je v řešeném území vyhlášena veřejně prospěšná stavba, pro kterou lze práva k pozemkům vyvlastnit v souladu s §170 stavebního zákona, jejíž rozsah byl upřesněn.

Jedná se o:

VD07 – komunikace místního významu pro přístup k zastavitelné ploše ZD18

VD07 je upřesněna a rozdělena na VPS:

VDKc01 – komunikace typu C – obslužné komunikace

VDKd01 – komunikace typu D – zklidněné komunikace

VDKp01 – pěší komunikace

Pro stavby dopravní a technické infrastruktury, vyplývající z regulačního plánu, se dále navrhuje veřejně prospěšné stavby, pro které lze práva k pozemkům vyvlastnit v souladu s §170 stavebního zákona, v následujícím rozsahu:

VDKc02 – komunikace typu C – obslužné komunikace

VDKd02 – komunikace typu D – zklidněné ulice

VTVv01 – vodní hospodářství – vodovodní řady – propojení na stávající řady s rozvodem v řešené lokalitě

VTVk01 – vodní hospodářství – splaškové kanalizační řady- tlakový systém v lokalitě s napojením do obecní čistírny odpadních vod

VTVk02 – vodní hospodářství – dešťová kanalizace, drenážní potrubí

VTEe01 – energetika – nadzemní přípojka VN

VTEe02 – energetika – distribuční trafostanice 22/0,4 kV

VTEe03 – energetika – kabelové rozvody NN

VTEe04 – energetika – veřejné osvětlení

VTEp01 – energetika – plynovodní řad – propojení na stávající řady s rozvodem v řešené lokalitě.

h) Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo

Z platného územního plánu je v řešeném území vyhlášena veřejně prospěšná stavba, pro kterou lze uplatnit předkupní právo v souladu s §170 stavebního zákona, jejíž rozsah byl upřesněn.

Jedná se o:

PO01 – Doubrava – plocha pro nový obecní úřad a další vybavenost obce, předkupní právo ve prospěch obce Žďár se vztahuje na část pozemku 776/11 a 776/13 v k.ú. Žďár u Mnichova Hradiště

PO01 je upřesněna a rozdělena na VPS:

POv01 – občanské vybavení - předkupní právo ve prospěch obce Žďár se vztahuje na část pozemku 776/13 v k.ú. Žďár u Mnichova Hradiště

PVp01 – veřejné prostranství - předkupní právo ve prospěch obce Žďár se vztahuje na část pozemku 776/13 v k.ú. Žďár u Mnichova Hradiště

Pro veřejná prostranství, vyplývající z regulačního plánu, se dále navrhuje veřejně prospěšné stavby, pro které lze uplatnit předkupní právo v souladu s §170 stavebního zákona, v následujícím rozsahu:

PVp02 – veřejné prostranství - předkupní právo ve prospěch obce Žďár se vztahuje na část pozemku 776/13 v k.ú. Žďár u Mnichova Hradiště

i) Výčet územních rozhodnutí, která regulační plán nahrazuje

Regulační plán nenahrazuje žádné územní rozhodnutí.

j) Údaje o počtu listů regulačního plánu a počtu výkresů grafické části

Regulační plán obsahuje 15 stran textové části a 6 výkresů grafické části.

Textová část odůvodnění

Obsah:

a) Údaje o způsobu pořízení regulačního plánu	... 20
b) Vyhodnocení koordinace využívání řešené plochy z hlediska širších územních vztahů, a souladu s územním plánem	... 20
c) Údaje o splnění zadání regulačního plánu	... 22
c) 1. Požadavky vyplývající ze společného jednání	... 24
d) Zdůvodnění navržené koncepce řešení	... 24
d) 1. Parcelace	... 25
d) 2. Podmínky pro umístění a prostorové řešení staveb, které nejsou součástí veřejné infrastruktury	... 26
d) 3. Veřejná infrastruktura	... 30
d) 3.1. Občanské vybavení	... 30
d) 3.2. Veřejná prostranství	... 30
d) 3.3. Dopravní infrastruktura	... 31
d) 3.4. Technická infrastruktura	... 39
e) Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a na pozemky určené k plnění funkce lesa	... 48
f) Posouzení regulačního plánu pořizovatelem v souladu s § 68 odst. 5 stavebního zákona	... 51

a) Údaje o způsobu pořízení regulačního plánu

Regulační plán lokality ZD17, ZD18 a ZD19 – u pomníku je regulační plán z podnětu, který nenahrazuje územní rozhodnutí.

Rozvojové plochy ZD17, 18 a 19 jsou vymezeny ve vydaném územním plánu Žďár jako plochy s rozdílným způsobem využití OV – určená pro občanské vybavení, BV - určená pro bydlení v rodinných domech – venkovské a PV – veřejná prostranství. Jedná se o lokalitu navazující na centrální část obce, v blízkosti stávajícího hřbitova. Pro udržení jednotného výrazu a estetické kvality celé lokality a s ohledem na limity území, kde je třeba dodržet regulativy prostorového uspořádání staveb tak, aby nebyla narušena pietní atmosféra blízkého pohřebiště, rozhodla se obec pořídit regulační plán z vlastního podnětu, který by zajistil potřebné regulace daného prostoru.

Pořizovatelem regulačního plánu je obec s rozšířenou působností Mnichovo hradiště. Zadání regulačního plánu bylo po projednání schváleno usnesením zastupitelstva č. 1/2020 obce Žďár ze dne 28. 1. 2020 pod bodem č. 7. a zadání s rozšířením řešeného území usnesením č. 11/2020 ze dne 10. 11. 2020 pod bodem č. 1.

b) Vyhodnocení koordinace využívání řešené plochy z hlediska širších územních vztahů, a souladu s územním plánem

Řešené území se nachází v katastrálním území Žďár u Mnichova Hradiště, které tvoří s dalšími částmi, Doubrava, Břehy, Žehrov, Skokovy a Příhrazy správní území obce Žďár u Mnichova Hradiště. Vlastní Žďár se nachází ve střední části obce a jeho zástavba je v území samostatně vymezena. Katastrálním územím prochází silnice II/279, která se napojuje v Doubravě na silnici II/610. Touto komunikací je celá obec připojena na dálnici D10 (Mladá Boleslav, Turnov). Ve vlastním Žďáru, před zastavěnou částí obce ze silnice II/610 odpojuje komunikace III/27922, která se napojuje na silnici II/279 v a komunikace tak vytváří trojúhelník, v jehož vnitřní části se nachází zástavba obce, část Doubrava. Řešené území se nachází severně od komunikace III/27922 v návaznosti na již zastavěné území. Od stávajícího hřbitova je lokalita oddělena dalšími pozemky zemědělské půdy.

Žďár si zachoval charakter ulicové zástavby, tvořené zemědělskými usedlostmi a chalupami, (které si rovněž z velké části zachovaly svůj původní charakter), se zahradami začleňujícími zástavbu do krajiny. Tento charakter by měla podpořit i nová výstavba na zastavitelných plochách, vymezených územním plánem.

Řešené území navazuje ze tří stran na zastavěné území, jeho význam by měla podpořit i stavba nové občanské vybavenosti. Při západní straně je již dnes vedena uprostřed polí pěší cesta, která s doprovodnou alejí propojuje silnici III/29722 směrem severním se stávající komunikační sítí obce.

Podle platného územního plánu Žďár, vydaného 10. 5. 2018 (zpracovatel Ing. arch. Vlasta Poláčková, urbanistický atelier UP-24) je řešené území označeno jako zastavitelná plocha ZD17 a je určeno pro využití OV – občanské vybavení, plocha ZD18 je určena pro využití BV – bydlení v rodinných domech – venkovské a plocha ZD19 je určena pro PV – veřejná prostranství. Mezi zastavitelnými plochami a plochou hřbitova je navrženo NZ – plochy zemědělské, což je potvrzení stávajícího stavu.

Plocha ZD18 byla do platného územního plánu převzata z plánu předcházejícího. Jedná se tedy o stabilizovaný rozvojový záměr, který je v území dlouhodobě sledován. Plochy ZD 17 a 19 jsou převzaty ze zpracované studie.

Navrhovaná zástavba na řešeném území předpokládá výstavbu rodinných domů, objektu vybavenosti a vznik veřejného prostranství, což zcela odpovídá požadavkům, stanoveným územním plánem.

Obecné regulativy prostorové regulace stanovené územním plánem jsou dodrženy a přesněny.

V odůvodnění územního plánu jsou ve zdůvodnění vymezení zastavitelných ploch označeny limity území, které je nutno respektovat. Jedná se o:

ZD17 Doubrava, u pomníku (0,64 ha)

☐ **občanské vybavení - veřejná infrastruktura (OV)**

☐ **přístup k ploše:**

- ze stávající komunikace místního významu na severním okraji plochy

Zdůvodnění řešení a zařazení do zastavitelných ploch:

☐ plocha navazuje ze 2 stran na zastavěné území a na zastavitelnou plochu ZD18

☐ do návrhu zařazena na základě požadavku Zadání a zpracované studie pro toto území (řešeno spolu s plochou ZD18)

☐ plocha bude využita pro potřeby umístění vybavenosti obce - nového obecního úřadu a dalšího potřebného zázemí obce

ZD18 Doubrava, u pomníku (6,29 ha)

☐ **bydlení v rodinných domech venkovské (BV), veřejná prostranství (PV)**

☐ **přístup k ploše:**

- ze stávající komunikace místního významu na severním okraji plochy

- dopravní obsluha uvnitř plochy dle zpracované studie

☐ **limity využití plochy:**

- odvodnění

Zdůvodnění řešení a zařazení do zastavitelných ploch:

☐ plocha byla navržena k zástavbě předchozí územně plánovací dokumentací a podrobně byla řešena územní studií (Anitas s.r.o. 9/2010) - toto řešení je do územního plánu převzato

☐ zpracovaná studie předpokládá v ploše výstavbu 45 RD, na západní straně je navržena komunikace s doprovodnou zelení

☐ plocha tvoří enklávu ze tří stran obklopenou stávající zástavbou, ze čtvrté uzavřenou účelovou cestou, která je navržena na rozšíření

ZD19 Doubrava, u pomníku (0,29 ha)☐ **veřejná prostranství (PV)**

Zdůvodnění řešení a zařazení do zastavitelných ploch:

☐ *plocha navazuje na zastavěné území a na zastavitelnou plochu pro novou veřejnou vybavenost (ZD17) a pro bydlení (ZD18)*

☐ *plocha bude sloužit k rozšíření stávající komunikace místního významu a dále k vytvoření veřejného prostranství a k založení plochy veřejné zeleně, které v obci výrazně chybí, do plochy bude začleněn i pomník se vzrostlou zelení*

Z výše uvedeného vyplývá, že z hlediska limitů je v územním plánu zmíněno, že celé území je z hlediska zemědělského půdního fondu pokryto odvodněním. Kromě toho z koordinačního výkresu vyplývá, že do řešeného území zasahuje ochranné pásmo hřbitova a ochranné pásmo komunikace III. třídy. V blízkosti řešeného území se nachází památkově chráněný objekt č. p. 4.

Z hlediska ochranného pásma hřbitova je nutno konstatovat, že ochranné pásmo nebylo vymezeno rozhodnutím, ale bylo navrženo územním plánem, bez stanovení jakéhokoli režimu. Není tedy omezením pro výstavbu, regulativy regulačního plánu zajistí dostatečnou kvalitu hmotového řešení, aby byla zachována pietní atmosféra pohřebiště.

Ochranné pásmo komunikace navržená zástavba respektuje, stavební čára je odsunuta tak, aby byly rodinné domy odsunuty od komunikace a nezasahovaly svým půdorysem do vymezeného ochranného pásma.

Z hlediska odvodnění nová zástavba nenaruší hlavní odvodňovací tahy, při povolování staveb bude prokázáno zachování funkčnosti systému.

Pro památkově chráněný objekt č. p. 4. Jsou respektovány podmínky, stanovené v rámci koordinovaného stanoviska MěÚ Mnichovo Hradiště při projednání zadání regulačního plánu.

Veřejně prospěšné stavby vymezené územním plánem jsou upřesněny a respektovány.

Návrh regulačního plánu je v souladu s požadavky, stanovenými platným územním plánem Žďár.

c) Údaje o splnění zadání regulačního plánu

Požadavky na vymezení pozemků a jejich využití – regulační plán v souladu se zadáním vymezil pozemky pro výstavbu rodinných domů, občanského vybavení, plochy veřejných prostranství a zeleň, pro veřejné komunikace a pro trasy a zařízení technické infrastruktury. Regulační plán nenahrazuje územní rozhodnutí a je

v souladu s územním plánem Žďár. Plochy pro tříděný odpad jsou navrženy při obvodové severojižní komunikaci.

Požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb – regulační plán vychází z platných regulativů plošného a prostorového uspořádání, stanoveného územním plánem, jejich znění upřesňuje a stanovuje regulativy, které přísluší regulačnímu plánu tak, aby byly prostory a možné stavby přesně a dostatečně určeny. Urbanistické a architektonické podmínky jsou stanoveny. Limity území jsou respektovány, viz výše.

Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území – regulační plán stanovuje dostatečné regulativy pro jednoznačné definování prostorových a architektonických podmínek tak, aby nová výstavba nenarušila stávající charakter a panoráma obce.

Požadavky na řešení veřejné infrastruktury – regulační plán řeší všechny druhy veřejné infrastruktury v dostatečné podrobnosti a druhové skladbě.

Požadavky na veřejně prospěšné stavby a opatření – regulační plán vymezil veřejně prospěšné stavby pro veřejnou infrastrukturu, veřejně prospěšná opatření se v území nenavrhují.

Požadavky na asanace – v souladu se zadáním, nejsou v území stanoveny žádné požadavky na asanace.

Další požadavky vyplývající z územně analytických podkladů a ze zvláštních právních předpisů – regulační plán respektuje limity území, stanovené územně analytickými podklady, koncepce zásobování jednotlivými médii inženýrské infrastruktury byla dostatečně stanovena.

Výčet územních rozhodnutí, která regulační plán nahradí – v souladu se zadáním nenahrazuje regulační plán žádné územní rozhodnutí.

Požadavky ze závěru zjišťovacího řízení včetně dalšího postupu, pokud se postupy posuzování vlivů na životní prostředí a pořizování regulačního plánu spojují – vyhodnocení vlivu na životní prostředí nebylo požadováno.

Případné požadavky na plánovací smlouvu a dohodu o parcelaci – požadavky nebyly uplatněny.

Požadavky na uspořádání obsahu návrhu regulačního plánu a obsahu jeho odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení – regulační plán je zpracován v souladu s přílohou č. 11 k vyhlášce č. 500/2006 Sb., v platném znění. Způsob zpracování a počet vyhotovení odpovídá požadavkům zadání.

Požadavky zadání regulačního plánu byly splněny.

c)1. Požadavky vyplývající ze společného jednání

V rámci společného jednání byly uplatněny dva požadavky dotčených orgánů. Jedná se o Ministerstvo dopravy, které požaduje doplnit do dokumentace ochranné pásmo kuželové plochy letiště Mnichovo hradiště.

Požadavek byl zahrnut do pokynu pro úpravu návrhu s tím, že:

„V grafické části pod legendou bude doplněna věta: citace: „Celé území spadá do ochranného pásma kuželové plochy Mezinárodního letiště Mnichovo Hradiště“. Tato věta bude doplněna i do textové části - odůvodnění regulačního plánu.“

Požadavek byl splněn a je uveden v koordinačním výkresu i v odůvodnění dokumentace.

Dále byl vznesen požadavek Ministerstva obrany, aby byla do dokumentace zahrnuta podmínka zájmu MO na celém území z hlediska vyjmenovaných staveb dle §175 zákona č. 183/2006 Sb.

Požadavek byl zahrnut do pokynu pro úpravu dokumentace s tím, že:

„V grafické části bude doplněna pod legendou věta: citace: „Na celém správním území je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb podle ustanovení § 175 zákona č. 183/2006 Sb. 183/2006 Sb. Tato věta bude doplněna i do textové části - odůvodnění regulačního plánu.“

Požadavek byl splněn a je uveden v koordinačním výkresu i v odůvodnění dokumentace.

Poslední požadavek byl požadavek obce, který se týkal pozemku parc. č. 776/12 s tím, že:

„Pozemek parc.č. 776/12 k.ú Žďár u MH bude součástí řešení regulačního plánu, ale nebude navržen k nově navržené parcelaci, bude stále součástí čp.3 sloužit jako zahrada,“

Požadavek byl splněn a pozemek byl zařazen jako nový pozemek č. 46, jehož zastavitelnost je vázána na zajištění dopravní obsluhy a inženýrské infrastruktury přes pozemek č. parc. 777.

Požadavky vyplývající ze společného jednání byly splněny.

d) Zdůvodnění navržené koncepce řešení

Řešení regulačního plánu vychází platného územního plánu, kde byly vymezeny plochy ZD17, jako zastavitelná plocha OV – občanské vybavení, ZD18 jako zastavitelná plocha, určená pro BV – bydlení v rodinných domech venkovské a ZD19 jako plocha PV - veřejná prostranství. Pro dané plochu byly stanoveny plošné a prostorové regulativy, které jsou regulačním plánem respektovány a upřesněny.

V územním plánu je v rámci plochy ZD18 zakreslena komunikační síť, která byla územním plánem prohlášena za veřejně prospěšnou stavbu. Umístění veřejně

prospěšné stavby je respektováno a upřesněno, upřesněn je i charakter jednotlivých komunikací. Komunikační síť je v rámci plochy ZD18 doplněna o další zklidněnou komunikaci. V rámci plochy ZD17 byla územním plánem prohlášena veřejně prospěšná stavba pro její realizaci. Plocha veřejně prospěšné stavby byla upřesněna s ohledem na vlastnictví pozemků. V rámci ploch OV a BV byla vymezena ucelená plocha veřejných prostranství v návaznosti na stávající objekt pomníku. V rámci veřejného prostranství je uvažováno s umístěním dětského hřiště. V souladu se zadáním byly do řešeného území přidány pozemky parc. č. 729/1, 729/24, 730/19 a 730/20 z důvodů řešení dopravní infrastruktury.

Pro území řešení regulačním plánem byla stanovena následující upozornění dotčených orgánů:

Na celém správním území je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb podle ustanovení § 175 zákona č. 183/2006 Sb. 183/2006 Sb.

Na celém správním území umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany:

- výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě, rychlostních komunikací, silnic I. II. a III. třídy
- výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů
- výstavba a rekonstrukce letišť všech druhů, včetně zařízení
- výstavba vedení VN a VVN
- výstavba větrných elektráren
- výstavba radioelektronických zařízení (radiové, radiolokační, radionavigační, telemetrická) včetně anténních systémů a opěrných konstrukcí (např. základnové stanice....)
- výstavba objektů a zařízení vysokých 30 m a více nad terénem
- výstavba vodních nádrží (přehrady, rybníky)
- výstavba objektů tvořících dominanty v území (např. rozhledny)

Celé území spadá do ochranného pásma kuželové plochy Mezinárodního letiště Mnichovo Hradiště

d)1. Parcelace

Podkladem pro parcelaci byla předaná územní studie „lokalita č. 13 a 3 v obci Žďár, část Doubrava, zpracovaná ANITAS s.r.o. - Ing. Tomášem Rakouským v říjnu 2016. Uspořádání pozemků bylo modifikováno a uzpůsobeno dopravní obsluze území, zejména v severní části lokality. V rámci plochy ZD18 je navrženo 44 pozemků pro rodinné domy, jejichž výměra splňuje požadavky územního plánu. Velikosti pozemků se pohybuje od 795 m² (pouze jediný pozemek pod 800 m²) do 1554 m², což zaručuje poměrně pestrou variabilitu možností zástavby. Vnitřní a obvodové komunikace jsou řešeny jako kombinace místních komunikací typu C a zklidněných komunikací typu D, které zaručí dobrou pobytovou pohodu v lokalitě. Nově navržené veřejné prostranství je se zástavbou propojeno pěší komunikací s alejí, která

prochází příčně zástavbou a propojuje ji z rehabilitovanou stávající pěší komunikací po při západní hraně území ve směru sever jih. Alej tak vytváří hlavní kompoziční osu území.

V souladu se studií je navržena úprava stávající parcelace v návaznosti na již zastavěné území při východní hraně území. Je navrženo zvětšení pozemků stávajících staveb a posun hranice jejich pozemků na západ. Stejný postup byl zvolen i na jihu území, kde se nachází na hranici stávajících pozemků stavby, jejichž údržbu by nová parcelace neumožňovala. Proto dochází k návrhu posunu hranice pozemků směrem na sever. Tyto pozemky sousedí s památkově chráněným objektem č. p. 4. Podmínka z projednání zadání požadovala, aby navazující pozemky měly výměru min. 1000 m². Takto byly pozemky vymezeny. Pokud však dojde k úpravě pozemkových hranic, bude výměra pozemků zmenšena na úkor pozemků stávajících. Nutno však konstatovat, že prostorové poměry vůči památkově chráněnému objektu se nezmění, protože regulativy pro zástavbu jsou stanoveny stejně, jako by k posunu hranic pozemků nedošlo a objekty jsou odsunuty k severní hraně ke zklidněné komunikaci. Z tohoto důvodu považujeme podmínku za splněnou. Pokud by bylo trváno na výměře pozemků 1000 m², nebyla by přeparcelace umožněna, se všemi důsledky do budoucí údržby staveb.

Vzhledem k tomu, že se řešené území blíží velikosti sedmi hektarů, byla na části lokality ZD17 a ZD18 (v souladu s ustanovením §7, odst. (2) vyhlášky 501/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů) vymezena plocha veřejného prostranství s možností umístění dětského hřiště.

Na ploše ZD17 je vymezena regulovaná plocha pro výstavbu objektu občanské vybavenosti, jejíž účel není zatím určen. V rámci plochy ZD19 je navrženo uspořádání veřejného prostranství jak pro pěší, tak pro vozidlovou dopravu a dopravu v klidu. Část přiléhající k pomníku je navržena pro parkové využití. Stávající komunikace na severu a východě území, přiléhající k řešenému území jsou upřesněny a navrženy k rekonstrukci.

Při porovnání údajů stávajících výměr z katastru nemovitostí a katastrální digitální mapy byly u některých pozemků shledány rozpory v řádu desítek metrů. V rámci dalších prací bylo pracováno s objektivními čísly digitální katastrální mapy.

d)2. Podmínky pro umístění a prostorové řešení staveb, které nejsou součástí veřejné infrastruktury

Prostorová regulace vychází z podmínek daných územním plánem. Regulační plán tyto podmínky respektuje a upřesňuje. Pro jednoznačný výklad použitých pojmů jsou některé pojmy použity z územního plánu a další nově stanovené přímo definovány v regulačním plánu.

Jedná se o:

Pojmy převzaté z územního plánu:

Koeficient zastavění všemi stavbami na pozemku je stanoven jako podíl zastavěné plochy pozemku a celkové plochy pozemku. Zastavěná plocha je součtem všech zastavěných ploch jednotlivých staveb.

Zastavěnou plochou stavby se rozumí plocha ohraničená pravoúhlými průměty vnějšího líce obvodových konstrukcí všech nadzemních i podzemních podlaží do vodorovné roviny. Plochy lodžii a arkýřů se započítávají. U objektů poloodkrytých (bez některých obvodových stěn) je zastavěná plocha vymezena obalovými čarami vedenými vnějšími líci svislých konstrukcí do vodorovné roviny. U zastřešených staveb nebo jejich částí bez obvodových svislých konstrukcí je zastavěná plocha vymezena pravoúhlým průmětem střešní konstrukce do vodorovné roviny. Zpevněné plochy (například komunikace, parkoviště apod.) se do zastavěné plochy nezapočítávají. Bazény se posuzují individuálně.

Nově definované pojmy prostorové regulace území:

Uliční čára je rozhraní mezi pozemky určenými pro výstavbu a veřejným prostranstvím.

Stavební čára předepisuje přesnou polohu umístění objektu vůči veřejným prostranstvím. Objekt musí svojí hranou stát přímo na určené stavební čáře v průběhu min. 75% své délky. V 25% může ze stavební čáry ustoupit směrem dovnitř. Za ustoupení ze stavební čáry se nepovažuje odchylka dílčí části objektu do jednoho metru směrem dovnitř zastavitelné plochy.

Maximální hranice zástavby vymezuje možnou plochu pro zastavění, kde lze objekt postavit až na tuto regulační čáru, může z ní však ustoupit směrem dovnitř v celém svém objemu.

Zastavitelná plocha je plocha vymezená stavebními čarami a maximální hranicí zástavby. Tato plocha však není zastavěnou plochou vlastního domu. Je to pouze území, ve kterém se dům může pohybovat.

Maximální zastavěná plocha vlastního domu je určena koeficientem zastavěné plochy, který se vztahuje k vymezené zastavitelné ploše.

Koeficient zastavěné plochy je určený pro každou zastavitelnou plochu samostatně a je definován v procentech (to znamená, že pokud bude uveden $KZP = 0,75$ umožňuje se zastavět 75% zastavitelné plochy).

Koeficient zeleně je stanoven jako minimální podíl ploch zeleně na rostlém terénu a celkové plochy pozemku.

Podmínky prostorové regulace vyplývající z platného územního plánu

Pro plochy BV – bydlení v rodinných domech venkovské jsou v nových zastavitelných plochách stanoveny obecné podmínky prostorového uspořádání:

- rodinné domy izolované,
- maximální výšková hladina zástavby do 2 NP. + podkroví,
- maximální výšková hladina ostatních staveb na pozemku RD: do 5 m nad úrovní nejnižšího místa přilehlého rostlého terénu,
- minimální velikost pozemku: 800 m²; výjimečně u jednotlivých parcel 600m² (například u rohových parcel)
- maximální zastavěná plocha hlavní stavbou: 300 m²,
- koeficient zastavění všemi stavbami na pozemku: maximálně 0,25.

Tyto podmínky, stanovené územním plánem jsou dodrženy. Navrhovaná zástavba rodinnými domy předpokládá standardní domy podle vyhlášky 501/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů, která definuje rodinný dům jako stavbu o dvou nadzemních podlažích, jednom podzemním podlaží a podkroví. Všechny pozemky (s výjimkou jednoho, kde to prostorové poměry neuvažují – výměra 795 m²) mají výměru větší než 800 m². Maximální zastavěná plocha hlavní stavbou je do 300 m². Zastavěnost pozemku nepřesáhne 25% výměry pozemku.

Podmínky prostorového řešení staveb určené regulačním plánem

- Je navrženo celkem 45 rodinných domů. Výška zástavby bude splňovat podmínky pro rodinný dům, tedy dvě nadzemní podlaží a podkroví. Součástí domů jsou integrované garáže. Použití šikmých střech zaručuje jednotný hmotový výraz zástavby, stejně jako osazení domů na pozemcích při respektování regulačních čar.
- Pro domy na pozemcích 38, 39, 40, 41 a 46 je stanoven výškový regulativ na 1 nadzemní podlaží a podkroví. Stavby budou obdélného půdorysu, se sedlovou střechou o sklonu 40 - 45°, krytou cihlově červenou nebo černou matnou krytinou. Fasády budou opatřeny probarvenou omítkou případně omítkou s nátěrem v přírodních zemitých odstínech (lomená bílá, teple šedá, písková).
- Pro dům na pozemku 46 je stanovena podmínka, že pozemek je zastavitelný pouze v případě zajištění dopravního napojení na pozemní komunikaci přes pozemek č.parc. 777, včetně napojení na inženýrské sítě.
- Na jednotlivých stavebních pozemcích je vymezena zastavitelná plocha pro vlastní stavbu rodinného domu. Zastavitelná plocha je stanovena jako prostor ohraničený stavební čarou a maximální hranicí zástavby. Jeho velikost je dána optimálním umístěním objektu vůči tvaru pozemku. Velikost zastavitelné plochy umožňuje reagovat na konkrétní stavební záměr.
- Pro každou zastavitelnou plochu je samostatně stanoven koeficient zastavěné plochy, který definuje maximální zastavěnou plochu stavbami.
- Vymezená zastavitelná plocha je určena pro stavby podle § 21, odst. (4) vyhlášky 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů. Zejména se jedná o případnou stavbu pro podnikání. V případě pozemků, vymezených v rámci tohoto regulačního plánu, je možné umístit mimo

zastavitelnou plochu stavbu nekrytých bazénů a skleníků, samozřejmě za předpokladu splnění odstupových vzdáleností od hranice pozemku.

- Na pozemcích bude dodržen minimální podíl zeleně $KZ = 0,4$ na rostlém terénu, tedy 40 % výměry jednotlivých pozemků
- Vlastní objekty rodinných domů budou splňovat požadavky vyhlášky 501/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Zastřešení je požadováno sedlovými střechami o minimálním sklonu 40 stupňů. Připouští se i střechy polovalbové nebo valbové. U některých objektů je navržen závazný směr hřebene. Šikmá rovina střechy bude v půdorysu předstupovat před svislou rovinu obvodové stěny minimálně o 40 cm. Garáže budou umístěny v rámci objektů, nepřipouští se samostatně stojící garáže, na pozemku bude umístěno další parkovací stání. Další parkovací stání může být umístěno před stavební čáru. Pokud bude uplatněn požadavek na jeho zastřešení, musí se jednat o transparentní formu prosté stříšky na sloupcích bez jakékoli výplně obvodových stěn. Stavební čáry jsou umístěny ve vzdálenosti 6 m od hranice veřejného prostranství.
- U všech staveb je striktně zakázáno používání výrazných barev jako fialová, zelená modrá, převládat mají odstíny bílé, šedé, okru nebo světle hnědé. Na fasádách se připouští obklad z přírodních materiálů – kámen, dřevo, cihla.
- Oplocení do uličního prostoru bude mít maximální výšku podezdívky 60 cm, maximální výšku oplocení 150 cm s transparentním provedením, (sloupky a pole) materiál kámen, cihla, dřevo, kov (ne forma klasického pletiva). Transparentnost oplocení musí umožnit dobré rozhledové podmínky při výjezdu z pozemku na komunikaci.
- Při respektování stanovených regulativů je stavebníkovi dána volnost tvarování objektu a jeho půdorysné variace dle vlastního uvážení.

Navržené regulativy pro stavby na pozemcích jsou voleny i s ohledem na blízkost hřbitova, jehož ochranné pásmo do řešeného území částečně zasahuje. Speciální regulativy jsou uplatněny na pozemky, které navazují na stávající památkově chráněný objekt č. p. 4. Zohledněn je i kontext navazující zástavby tak, aby nedošlo k zásahu do stávajícího charakteru navazujícího zastavěného území. Proto jsou požadovány šikmé střechy se standardním přesahem před obvodovou stěnu. Navržená barevnost je volena s ohledem na celkový architektonický výraz lokality a znemožňuje použití výrazných a nevhodných barev, které by mohly narušit celkové vyznění souboru.

Protože vnímání veřejného prostranství je významným estetickým vjemem v kontextu výstavby, je regulován i vzhled a materiálové ztvárnění oplocení do uličního prostoru.

Zvolený způsob regulace dává jednoznačný názor na možnost zástavby na jednotlivých pozemcích rodinných domů a je dostatečným podkladem pro další povolování staveb.

d)3. Veřejná infrastruktura

d)3.1. Občanské vybavení

V řešeném území je navržen objekt pro občanskou vybavenost v rámci plochy ZD17.

V územním plánu je plocha definovaná jako OV – plochy občanského vybavení. Plocha byla určena pro obecní úřad a další vybavení, podmínky prostorové regulace jsou stanoveny na 2 NP a podkroví.

Vzhledem k tomu, že obec nemá v současné době ujasněnu představu o konkrétní náplni nového objektu občanského vybavení, je navržena polyfunkční stavba, která umožňuje kombinaci různých druhů občanského využití. Kapacita objektu předpokládá 1044 m² zastavěné plochy, která také sloužila pro výpočet dopravy v klidu. V regulačním plánu je závazně stanovena regulovaná zastavitelná plocha, vlastní kapacita objektu je však orientační. Pokud by došlo k návrhu kapacitnější stavby, bude nutné vyšší kapacitu parkovacích stání uspokojit v rámci objektu. Z tohoto důvodu byla stanovena poloha možného vjezdu do vymezené zastavitelné plochy.

d)3.2. Veřejná prostranství

V řešeném území je v souladu s vyhláškou 501/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů na plochách ZD17 a ZD 18, jejichž výměra je cca 6,93 ha, navrženo veřejné prostranství o výměře 3199 m², které bude sloužit pro parkovou zeleň, s možností umístění dětského hřiště. Na toto veřejné prostranství navazuje další parková zeleň u pomníku, která je vymezena na samostatné ploše ZD19, která je určena pro veřejná prostranství. Podél obvodové komunikace je samostatně vedena pěší komunikace s alejí, která má výměru 2088 m², a je součástí veřejných prostranství ve smyslu požadavků vyhlášky 501/2006 Sb. Celková výměra veřejného prostranství, do něhož se nezapočítává komunikace, je tedy více než dostatečná a splňuje požadavek výše zmíněné vyhlášky, která požaduje na každé 2 ha plochy bydlení a občanského vybavení vymežit veřejné prostranství o výměře 1000 m².

Kromě těchto veřejných prostranství je vymezena komunikační síť pro obsluhu území, zaříděná do kategorie C – místní komunikace a D1 – obytná ulice. Komunikace typu C je doplněna po obou stranách alejí, komunikace typu D je doplněna oboustranným zeleným pásem ve stejné výškové úrovni. V rámci komunikací jsou integrována návštěvnická stání. Povrch jízdního pruhu bude živičný, návštěvnická stání a přiléhající pěší pás bude proveden v zámkové dlažbě. Vjezdy na pozemky jsou navrženy šířkovým rozmezím, které umožňuje reagovat na konkrétní umístění objektu na pozemku, jejich skutečná šířka je však omezena maximálně na 6 metrů. V pevné poloze jsou umístěny vjezdy na pozemky tam, kde je jejich poloha limitována dopravními důvody, nebo umístěním stromů. Povrchy vjezdů budou provedeny v zámkové dlažbě.

d)3.3. Dopravní infrastruktura

Širší komunikační souvislosti, napojení lokality na stávající komunikace

Navrhovaný soubor rodinných domů „U Pomníku“ je situován na poměrně plochém území při jihozápadním okraji zastavěného území místní části Doubrava. Z hlediska širších komunikačních souvislostí je navrhovaná lokalita od jihu komunikačně připojena na trasu průjezdního úseku silnice III/27922, která představuje propojovací trasu mezi silnicí II/610 (doprovodná trasa D10) a trasou průjezdního úseku silnice II/279 (Příšovice (II/610) – Žďár - Horní Bousov (I/16)) procházející při východní straně zástavby v Doubravě směrem do centra Žďáru. Ze severní strany je řešená lokalita připojena z místní komunikace procházející zhruba středem zástavby místní části Doubrava ve směru západ-východ, tato místní komunikace představuje druhou propojovací trasu mezi silnicí II/610 (z prostoru u železniční zastávky Loukov u Mnichova Hradiště) a silnicí II/279 v centru Doubravy, do křižovatky u restaurace U Lebedů.

V rámci vlastní řešené lokality „U Pomníku“ jsou navrženy stavební pozemky pro celkem 44 nových rodinných domů a 1 stávající rodinný dům. Komunikační připojení lokality od jihu je navrženo stykovou křižovatkou připojenou na severní hranu vozovky průjezdního úseku silnice III/27922, od severu dvěma stykovými křižovatkami, které budou připojeny na upravenou jižní hranu vozovky propojovací místní komunikace. Stávající vozovka propojovací komunikace bude upravena na šířku 6,0m, při její jižní straně bude veden chodník šířky cca 3,0m.

Komunikační systém lokality je koncipován jako kombinovaný, ve kterém jsou zastoupeny převážně místní komunikace obslužné, funkční skupina C, které doplňují dva úseky komunikace se smíšeným provozem – obytná ulice, funkční skupina D1, navrhované v souladu s příslušným ustanovením TP103 Navrhování obytných a pěších zón. Jednotlivé pozemky rodinných domů budou připojeny samostatnými sjezdy z navrhovaného kombinovaného komunikačního systému lokality.

Dostupnost lokality rodinných domů „U Pomníku“ prostředky hromadné dopravy je zajištěna vazbami na autobusovou zastávku „Žďár, Doubrava“ na průjezdním úseku silnice II/279 a nebo autobusovou zastávku „Loukov, železniční stanice“ na průjezdním úseku silnice II/610, kterými jsou vedeny linky pravidelné veřejné autobusové dopravy. Případně také vazbou na železniční zastávku „Loukov u Mnichova Hradiště“ na trati č. 070 Praha - Mladá Boleslav, hl. nádraží – Turnov. Těžiště navrhované zástavby obytného souboru „U Pomníku“ je v docházkové vzdálenosti cca 600 - 700 metrů od obou autobusových zastávek i železniční zastávky, což tedy představuje asi 10 - 12 minutovou docházkovou dobu.

Návrh komunikačního uspořádání lokality

Navrhovaný komunikační systém pro zajištění komunikační dostupnosti a obsluhy lokality souboru „U Pomníku“ až jednotlivých navrhovaných objektů rodinných domů je tvořen systémem místních komunikací funkční skupiny C, které budou řazeny do III. třídy místních komunikací a místních komunikací funkční skupiny D1, které budou řazeny do IV. třídy místních komunikací.

Uliční prostor obslužných komunikací, funkční skupina C, je navržen v parametrech komunikace základního typu MO2 7/30, ve skladbě s vozovkou mezi zvýšenými obrubami š=6,0m, s oboustrannými chodníky š=2,0m a zelenými pásy v šířce 2,5 – 3,0 metry. Celková šířka uličního prostoru u komunikace probíhající po západním obvodu lokality je 13 metrů, včetně tří metrového pásu zeleně se stromořadím a chodníkem šířky 2,0m. Na obslužné komunikaci uvnitř lokality pak navržena celková šířka uličního prostoru 15,0m mezi hranicemi protilehlých pozemků. Šířka vozovky 6,0m umožňuje pohodlné plynulé zjetí jedním obloukem kolmo na každý z přilehlých pozemků. Po obou stranách vozovky jsou pásy zeleně 2,5m s místy pro parkování a navazující chodníky šířky 2,0 metru, přes které budou vedeny samostatné sjezdy pro připojení jednotlivých pozemků.

Součástí navrhovaných prací bude rovněž úpravu stávající místní obslužná komunikace procházející po východním okraji řešené lokality v délce cca 160 metrů. V rámci těchto prací bude provedena její lokální rektifikace, rozšíření vozovky na šířku 6,0 metrů a zřízení souběžného chodníku šířky 2,0m na straně u navrhované zástavby. U navrhovaného polyfunkčního objektu jsou na vozovku připojeny zálivy pro kolmé stání vozidel hloubky 5,0m, které jsou primárně určeny pro uspokojení parkovacích nároků navrhovaného polyfunkčního objektu. Celkový počet stání, včetně příležitostí při západní straně objektu, je 28 stání, z toho 2 stání jsou navržena v parametrech pro vozidla osob přepravující pohybově postižené osoby.

Uliční prostor komunikací se smíšeným provozem - obytných ulic - je navržen v šířce 9,0m mezi hranicemi protilehlých pozemků jednotlivých RD. Dopravní prostor obytné ulice určený pro smíšený provoz pěších a vozidel je navržen v šířce 6,0m, který zajišťuje pro pohodlný příjezd do každého pozemku. Na dopravní prostor navazují po obou stranách „zelené“ pásy šířky 1,5m, přes které budou vedeny samostatné sjezdy pro připojení jednotlivých pozemků.

Na připojení křižovatek do obou obytných ulic budou založeny zvýšené prahy s nájezdy a bude osazeno příslušné dopravní značení. Uliční prostor obytné ulice může být v dalších stupních projektové přípravy lokálně upravován, dle skutečně navrhované pozice sjezdů na pozemky jednotlivých rodinných domů.

V uličním prostoru obslužných komunikací a obytných ulic jsou lokálně umístována podélná parkovací stání (2,5 x 7 metrů) pro celkem 19 vozidel, včetně 2 stání pro vozidla přepravující osoby s omezenou schopností pohybu či orientace. Tato

navrhovaná stání jsou primárně určena pro uspokojení návštěvnických potřeb navrhované obytné zástavby.

Navrhovaný komunikační systém lokality „U Pomníku“, v podstatě respektuje záměr zakotvený ve schváleném územním plánu obce a také v minulosti zpracovaný studijní záměr územní studie „Lokalita č. 13 a 3, Doubrava“, vypracované firmou ANITAS, s.r.o., Mnichovo Hradiště, v termínu 10/2016.

Připojení navrhovaných komunikačních větví v rámci lokality „U Pomníku“ bude provedeno křižovatkami navrženými ve smyslu příslušných ustanovení ČSN 73 6102 Projektování křižovatek na pozemních komunikacích a ČSN 73 6110 Projektování místních komunikací. Připojení pozemků jednotlivých navrhovaných objektů lokality bude řešeno samostatnými sjezdy ve smyslu příslušných ustanovení ČSN 73 6110 Projektování místních komunikací, kap. 12 Křižovatky, křížení a sjezdy.

Výškové vedení navrhovaných komunikací bude respektovat především nutnost plynulého napojení na stávající niveletu vozovky průjezdního úseku silnice III/27922 a také protilehlé propojovací místní komunikace, konfiguraci stávajícího terénu a potřeby výškového osazení navrhovaných objektů. Výškové vedení navrhovaných komunikačních větví bude v následujících stupních dokumentace doloženo podélnými řezy na podkladu aktuálního geodetického zaměření celé lokality. Základní příčný sklon vozovky bude navržen v hodnotě 2,5%, u navazujících ploch pro pěší a chodníků 2,0%.

Pro další stupně projektové přípravy navrhovaných komunikací je nezbytné zajistit řádné aktuální geodetické zaměření dotčeného území. Rovněž tak bude třeba vyhotovit podrobný inženýrsko-geologický a hydrologický průzkum, který poskytne základní geotechnické charakteristiky dotčeného území nezbytné pro návrh konstrukčního návrhu jednotlivých komunikací lokality.

Odvádění dešťových vod z navrhovaných komunikačních ploch se navrhuje jejich podélným a příčným spádováním k odvodňovacím prvkům a do zasakovacích pásů v přilehlé zeleni. Zemní pláň pod konstrukcí vozovky bude odvodněna podélným a příčným spádováním do podélných drenáží.

Návrh komunikačního řešení bude proveden v souladu s požadavky vyhlášky MMR ČR č. 398/2009 Sb., o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb a rovněž ve smyslu příslušných ustanovení ČSN 73 6110 Navrhování místních komunikací.

Vozovky pojezdových ploch se provedou jako netuhé s asfaltovým krytem pro TDZ V a návrhovou úroveň porušení D1 v celkové tloušťce cca 400 mm. Parkovací stání a sjezdy na pozemky se provedou s krytem dlážděným a obdobnou konstrukcí, chodníky se provedou s krytem dlážděným betonovou dlažbou. Veškeré obrubníkové hrany budou provedeny z betonových obrub a budou uloženy do betonového lože s opěrou.

Konstrukce nových zpevněných ploch komunikací budou navrženy v souladu s technickými podmínkami TP 170 „Navrhování vozovek pozemních komunikací“, schválenými MD ČR OPK pod č.j. 517/04-120-RS/1 s účinností od 1.12.2004 včetně Dodatku TP170 schváleného MD ČR - OSI pod č.j. 682/10-910-IPK/1 s účinností od 1.9.2010, za předpokladu dodržení standardních návrhových podmínek. Tyto podmínky zejména únosnost zemní pláně, namrzavost, vodní režim a další je potřeba ověřit na místě samém příslušnými zkouškami. Náležitou pozornost je třeba věnovat úpravě zemní pláně, zejména zabránit jejímu zvodnění.

Obsahem zemních prací, které budou předcházet vlastní realizaci komunikací, je především sejmutí svrchní humózní vrstvy nebo odstranění stávajících zpevněných ploch v místech navrhovaných úprav, dále provedení případných dokopávek a řádně zhutněných dosypávek na úroveň silniční pláně, případná sanace podloží vozovky, dorovnání a přehutnění silniční pláně. Na upravenou zemní pláň bude založena navrhovaná konstrukce obytné ulice. Neupotřebený výkopek se odveze na skládku.

Součástí projektu v dalších stupních projektové dokumentace bude rovněž návrh dopravního značení v nezbytně nutném rozsahu vyvolaném touto stavbou. Veškeré dopravní značení bude provedeno v souladu s platným zákonem č. 361/2000 Sb., o provozu na pozemních komunikacích, vyhláškou č. 294/2015 Sb., kterou se provádějí pravidla provozu na pozemních komunikacích a dále také v souladu s příslušnými ČSN a technickými podmínkami Ministerstva dopravy ČR v aktuálním znění. Návrh doporučuje posun osazení svislé dopravní značky IZ4a a IZ4b označující začátek a konec zastavěného území obce na trase silnice III/27922 před navrhovanou stykovou křižovatkou pro připojení lokality obytného souboru „U Pomníku“.

Návrh pokrytí potřeb dopravy v klidu

S ohledem na individuální charakter bytové zástavby lokality odstavování a parkování vozidel pro jejich potřeby nepředstavuje vážnější problém. Všechny potřeby navrhovaných objektů budou pokryty stáním vozidel na pozemku stavby RD ve smyslu příslušných ustanovení vyhlášky MMR ČR č. 268/09 Sb., o technických požadavcích na stavby, a to §5, ve kterém se stanovuje, že odstavná a parkovací stání se řeší jako součást stavby, nebo jako provozně neoddělitelná část stavby, anebo na pozemku stavby, pokud tomu nebrání omezení vyplývající ze stanovených ochranných opatření.

Počty stání se stanovují dle skutečně navrhovaných kapacit objektů, v souladu s normovými hodnotami stanovenými ve smyslu příslušných ustanovení kap. 14.1 ČSN 73 6110 Projektování místních komunikací, nejméně však v počtu 1 odstavného a 1 parkovacího stání pro rodinný dům.

Pro uspokojení parkovacích potřeb pro bydlení se vychází z celkového počtu 45 RD v lokalitě a průměrným počtem 4 obyvatel na 1 RD. Celkový počet obyvatel je tedy

180, ukazatel 1 stání na 20 obyvatel, pak základní počet stání je 9, při uvažovaném stupni automobilizace 1:2 (koeficient 1,25) je pak požadovaný počet ve výši 12 parkovacích stání. S ohledem na lepší dostupnost stání v rámci obytné zástavby je navrženo celkem 19 stání.

Pro uspokojení parkovacích potřeb polyfunkčního objektu, který bude sloužit pro potřeby místní veřejné správy, umístění komerčních provozoven obchodu, služeb, stravování a kultury, se vychází z předpokládané celkové využitelné podlažní plochy objektu v hodnotě 1665 m².

Při předpokládaném využití z jedné poloviny ploch objektu pro účely místní správy, stravování a kultury, z toho pak cca 1/3 podílu ploch určených pro veřejnost – to je 275 m², ukazateli 1 stání na 25 m² plochy pro veřejnost, pak základní počet je 11 stání.

Při předpokládaném využití druhé poloviny ploch objektu pro jednotlivé provozovny obchodu a služeb, z toho pak využitelného cca 2/3 podílu komerčních ploch – to je 550 m², ukazateli 1 stání na 50 m² prodejních ploch, pak základní počet stání je rovněž 11 stání.

Při uvažovaném budoucím stupni automobilizace v hodnotě 1:2 (koeficient 1,25), pak celkový požadovaný počet je $(11+11) \times 1,25 = 28$ parkovacích stání. Tento požadovaný počet parkovacích stání je zajištěn v navrhovaných zálivech pro kolmé parkování vozidel při západní a východní straně polyfunkčního objektu.

Posouzení dopravního řešení

Pro ověření správnosti dopravního řešení bylo provedeno posouzení vybraných stanovišť z hlediska rozhledových poměrů. Tato stanoviště jsou zakreslena ve výkresu odůvodnění – Výkres průkazu dopravního řešení. Následující texty se vztahují k jednotlivým očíslovaným stanovištím.

Stanoviště č. 1.

Nové připojení na silnici v obci Ždár je z hlediska rozhledových poměrů posouzeno dle požadavků ustanovení ČSN 73 6102 (Květen 2013) Projektování křižovatek na pozemních komunikacích. Pro nově navržené připojení na místní komunikaci s předpokládaným velmi malým dopravním zatížením jsou pro určení rozhledových trojúhelníků předpokládány tyto podmínky:

- Uspořádání A - křižovatka s předností v jízdě na hlavní komunikaci určenou dopravní značkou „Hlavní pozemní komunikace“ umístěnou na hlavní komunikaci a se zastavením vozidla na vedlejší komunikaci určenou dopravní značkou „Stůj, dej přednost v jízdě“.
- Skupina vozidel pro určení rozhledu dle tab. 17 - skupina 2

- Schéma rozhledu dle obrázku 50 a 51a
- Délky stran rozhledových trojúhelníků dle tabulky 19

Jedna odvěsna rozhledového trojúhelníku se dle výše uvedeného uspořádání uvažuje v délce stanovené tabulkou 19 dle hodnot X_b a X_c , a vynáší se na obě strany od stykové křižovatky do osy přilehlého jízdního pruhu. Druhá odvěsna se vynáší do osy samostatného sjezdu tak, aby vrchol rozhledového trojúhelníku na výjezdu byl u sjezdu vzdálen 2,00 m + před vozidla od vnější hrany přilehlého jízdního pruhu.

Rychlost vozidla pohybující se po hlavní komunikaci je v obci uvažována 50 km/h.

Délky stran rozhledových trojúhelníků:

- $X_c = 65$ m (50 km/h)
- $X_b = 80$ m (50 km/h)
- $m = 3,5$ m

Rozhledový trojúhelník připojení nového připojení je vykreslen v situaci. Jak je z této situace zřejmé, lze požadavek ČSN na rozhledové poměry považovat za splněný za podmínky vykácení zeleně v prostoru rozhledových trojúhelníků. Rozhledové poměry připojení budou zajištěny v dostatečné míře odpovídající místním podmínkám. Vzhledem k místním podmínkám není přilehlý okraj komunikace využíván pro parkování.

Stanoviště č. 2.

Nové připojení samostatného sjezdu na místní komunikaci je z hlediska rozhledových poměrů posouzeno dle požadavků ustanovení ČSN 73 6110 Projektování místních komunikací dle čl. 12. 8. a obrázku 72. Jedna odvěsna rozhledového trojúhelníku se uvažuje v délce pro zastavení D_z a vynáší se na obě strany od samostatného sjezdu do osy přilehlého jízdního pruhu. Druhá odvěsna se vynáší do osy samostatného sjezdu tak, aby vrchol rozhledového trojúhelníku na výjezdu byl u sjezdu vzdálen 2,0 m od vnější hrany přilehlého jízdního pásu. Přípustné jsou ojedinělé překážky o šířce menší než 0,15 m ve vzájemné vzdálenosti více než 10 m.

Rychlost vozidla pohybující se po hlavní komunikaci je v obci uvažována 50 km/h.

Délky stran rozhledových trojúhelníků:

- $D_z = 20$ m (30 km/h)
- $m = 2,0$ m

Rozhledový trojúhelník připojení nového připojení je vykreslen v situaci. Jak je z této situace zřejmé, lze požadavek ČSN na rozhledové poměry považovat za splněný. Rozhledové poměry připojení budou zajištěny v dostatečné míře odpovídající

místním podmínkám. Vzhledem k místním podmínkám není přilehlý okraj komunikace využíván pro parkování.

Stanoviště č. 3.

Nové připojení samostatného sjezdu v obytné zóně je z hlediska rozhledových poměrů posouzeno dle požadavků ustanovení TP 103 Navrhování obytných a pěších zón dle čl. 8.5 a obrázku 33. Jedna odvěsna rozhledového trojúhelníku se uvažuje v délce pro zastavení Dz a vynáší se na obě strany od samostatného sjezdu do osy přilehlého jízdního pruhu. Druhá odvěsna se vynáší do osy samostatného sjezdu tak, aby vrchol rozhledové trojúhelníku na výjezdu byl u sjezdu vzdálen 2,0 m od vnější hrany přilehlého jízdního pásu. Přípustné jsou ojedinělé překážky o šířce menší než 0,15 m ve vzájemné vzdálenosti více než 10 m (veřejné osvětlení, strom), a v odůvodněných případech (vzhledem ke specifickému charakteru provozu v obytné zóně) jsou přípustná odstavná a parkovací stání pro automobily.

Rychlost vozidla pohybující se po hlavní komunikaci je v obci uvažována 20 km/h.

Délky stran rozhledových trojúhelníků:

- Dz = 11 m (20 km/h)
- m = 2,0 m

Rozhledový trojúhelník připojení nového připojení je vykreslen v situaci. Jak je z této situace zřejmé, lze požadavek ČSN na rozhledové poměry považovat za splněný. Rozhledové poměry připojení budou zajištěny v dostatečné míře odpovídající místním podmínkám.

Stanoviště č. 4.

Nové připojení na místní komunikaci je z hlediska rozhledových poměrů posouzeno dle požadavků ustanovení ČSN 73 6102 (Květen 2013) Projektování křižovatek na pozemních komunikacích. Pro nově navrženou křižovatku na místní komunikaci s předpokládaným velmi malým dopravním zatížením jsou pro určení rozhledových trojúhelníků předpokládány tyto podmínky:

- Uspořádání A - křižovatka s předností v jízdě na hlavní komunikaci určenou dopravní značkou „Hlavní pozemní komunikace“ umístěnou na hlavní komunikaci a se zastavením vozidla na vedlejší komunikaci určenou dopravní značkou „Stůj, dej přednost v jízdě“.
- Skupina vozidel pro určení rozhledu dle tab. 17 - skupina 2
- Schéma rozhledu dle obrázku 50 a 51a
- Délky stran rozhledových trojúhelníků dle tabulky 19

Jedna odvěsna rozhledového trojúhelníku se dle výše uvedeného uspořádání uvažuje v délce stanovené tabulkou 19 dle hodnot Xb a Xc, a vynáší se na obě

strany od stykové křižovatky do osy přilehlého jízdního pruhu. Druhá odvěsna se vynáší do osy samostatného sjezdu tak, aby vrchol rozhledového trojúhelníku na výjezdu byl u sjezdu vzdálen 2,00 m + před vozidla od vnější hrany přilehlého jízdního pruhu.

Délky stran rozhledových trojúhelníků:

- $X_c = 35$ m (zóna 30 km/h)
- $X_b = 45$ m (zóna 30 km/h)
- $m = 3,5$ m

Rozhledový trojúhelník připojení nového připojení je vykreslen v situaci. Jak je z této situace zřejmé, lze požadavek ČSN na rozhledové poměry považovat za splněný. Rozhledové poměry připojení budou zajištěny v dostatečné míře odpovídající místním podmínkám. Vzhledem k místním podmínkám není přilehlý okraj komunikace využíván pro parkování.

Stanoviště č. 5.

Nová křižovatka je z hlediska rozhledových poměrů posouzeno dle požadavků ustanovení ČSN 73 6102 (Květen 2013) Projektování křižovatek na pozemních komunikacích. Pro nově navrženou křižovatku na místní komunikaci s předpokládaným velmi malým dopravním zatížením jsou pro určení rozhledových trojúhelníků předpokládány tyto podmínky:

- Uspořádání C - křižovatka s předností v jízdě zprava podle zvláštního předpisu.
- Skupina vozidel pro určení rozhledu dle tab. 17 - skupina 2
- Schéma rozhledu dle obrázku 52
- Délky stran rozhledových trojúhelníků dle tabulky 23

Na všech paprscích křižovatky se navrhnu rozhledové trojúhelníky tak, že jejich delší odvěsna se umístí na paprsek křižovatky s předností v jízdě a kratší odvěsna na paprsek křižovatky připojovaný zleva. Rychlost vozidla pohybující se po zvýšené křižovatkové ploše je uvažována 20 km/h.

Délky stran rozhledových trojúhelníků:

- $X_b = 15$ m (20 km/h v území zastavěném a zastavitelném)
- $m = 3,5$ m

Rozhledový trojúhelník v prosotoru křižovatky je vykreslen v situaci. Jak je z této situace zřejmé, lze požadavek ČSN na rozhledové poměry považovat za splněný. Rozhledové poměry připojení budou zajištěny v dostatečné míře odpovídající místním podmínkám. Vzhledem k místním podmínkám není přilehlý okraj komunikace využíván pro parkování.

d)3.4. Technická infrastruktura

Zásobování vodou

Stav:

Všechny místní části v obci Žďár jsou zásobeny pitnou vodou z veřejného vodovodu, jehož majitelem a provozovatelem je obec Žďár.

Zdrojem vody jsou dva vodní zdroje jihozápadně od Žehrova, které mají vyhlášené pásmo hygienické ochrany I. a II. stupně. Ze zdrojů je voda čerpána do vodojemu Belvín o objemu 2 x 250 m³ (min. hl. 278,20 m n.m.), kde je zároveň úprava vody. Tlakové poměry v síti jsou vyhovující.

V současné době se připravuje zpracování výhledové studie, která má zjistit vydatnost stávajících zdrojů, včetně záložního vrtu SZ od stávajících vrtů, s ohledem na budoucí nároky. V případě jejich nedostatečné kapacity budou vyhledány nové vrty.

Dále se připravuje zpracování projektu na rozšíření areálu stávající čerpací stanice v Žehrově, kde bude umístěna úprava vody a další vodojem- zemní o objemu 300-500 m³, odtud se bude již upravená voda přečerpávat do stávajícího vodojemu a do rozvodné sítě.

Návrh

Řešená lokalita ZD18 Doubrava – U pomníku Žďár bude napojena na stávající vodovod PVCDN 100 vedený v ulici severně od navrhované zástavby a na vodovod PVC DN 100 vedený jižně ukončený před č. kat. 786. Navržené vodovodní řady jsou zaokružovány. Pátevní vodovod je navržen z materiálu HDPE 100 SDR11 D110 o délce 508,75m. Odbočné řady budou z HDPE 100 SDR 11 D 90 v celkové délce 1636,50m. V trase budou osazeny provozní podzemní hydranty s možností odvětrání, případně odkalení. V uzlových bodech navrhujeme osadit n šoupat. Tvarovky a armatury budou z tvárné litiny.

Na vodovodní řad budou napojeny pomocí navrtávacího pasu nebo pomocí odbočné tvarovky přípojky k jednotlivým domkům v dimenzi PE 32 s ukončením ve vodoměrné šachtě na jednotlivém pozemku domku.

Hydrotechnické výpočty:

Lokalita Ke hřbitovu

RD 44 RD x 2,5 obyv/dům = 110 obyvatel

Specifická potřeba vody je stanovena pro obyvatelstvo - 160 l/os/den

$Q_{\text{denní}} = 110 \times 160 = 17,60 \text{ m}^3/\text{den}$

Koeficient denní nerovnoměrnosti $k_d = 1,40$

$Max_{\text{denní}} = 17,60 \times 1,40 = 24,64 \text{ m}^3/\text{den} = 1,026 \text{ m}^3/\text{hod}$

Koeficient hodinové nerovnoměrnosti $k_h = 1,8$

$Q_{\text{max h}} = 1,026 \times 1,8 = 1,85 \text{ m}^3/\text{hod} = 0,513 \text{ l/s}$

$Q_{\text{roční}} = 6,42 \text{ tis. m}^3/\text{rok}$

Ochranná pásma

Ochranné pásmo vodního zdroje se v této části obce nevyskytuje

Ochranné pásmo vodovodu je vymezeno svislými rovinami vedenými na obě strany od potrubí nebo vně jiného vodárenského objektu ve vzdálenostech uvedených v zákoně č. 274/2001 Sb., v platném znění.

Tabulka Ochranná pásma

	Ochranné pásmo	Bezpečnostní pásmo
u řadů do DN 500 včetně přípojek	1,5 m od vnějšího líce potrubí	X
u řadů nad DN 500 včetně	2,5 m od vnějšího líce potrubí	5 m na každou stranu
u čerpacích stanic, vodojemů a areálů bez oplocení	2 m od vnějšího líce nadzemního nebo podzemního obrysu objektu, potřebný rozsah se vymezí v rámci projektu	X
u čerpacích stanic, vodojemů a areálů s oplocením	je vyhlášeno až po hranici oplocení objektů	X
u vodovodů, jejichž dno je uloženo v hloubce větší než 2,5 m pod upraveným povrchem, se vzdálenosti zvětšují o 1,0 m.		

Vodoprávní orgán může na návrh správce a provozovatele vodovodu v rozsahu jejich kompetencí stanovit jiný rozsah ochranného pásma řadu nebo objektu na základě místních podmínek. Rozsah zřizovaného ochranného pásma nově navrhovaných řadů je součástí vodoprávního rozhodnutí.

Zasahuje-li ochranné pásmo vodovodu do soukromých pozemků, musí být zřízeno věcné břemeno.

V souladu s § 23 odst. 5 zákona č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích lze v ochranném pásmu vodovodu následující činnosti provádět jen s písemným souhlasem správce a provozovatele vodovodu v rozsahu jejich kompetencí.

Jedná se o činnosti:

- provádět zemní práce, stavby, umísťovat konstrukce nebo jiná podobná zařízení nebo provádět činnosti, které omezují přístup k vodovodu nebo které by mohly ohrozit jeho technický stav či plynulé provozování,
- vysazovat trvalé porosty,
- provádět skládky mimo jakéhokoliv odpadu,
- provádět terénní úpravy.

Bezpečnostní pásmo je manipulační prostor, ve kterém musí být veškeré prováděné činnosti projednány se správcem a provozovatelem v rozsahu jejich kompetencí.

Zabezpečení požární vodou

Zabezpečení vody pro požární účely je dáno Požárním plánem obce, který je evidován na HZS.

Pro Doubravu se jedná o podzemní hydrant Doubrava – hasičárna a Doubrava – u Šálků. Pro dlouhodobější požární zásah musí být voda zajištěna z přírodních zdrojů, což jsou dva rybníky v katastru obce Horní a Dolní rybník, popřípadě v těsném sousedství Jizera a to pomocí kyvadlové dopravy.

Odkanalizování

Splaškové vody

Stav:

V místní části Doubrava je vybudován podtlakový kanalizační systém, který je napojen do ČOV Žďár pro 1600 EO. Kapacita této čistírny je dostatečná pro napojení stávající zástavby včetně místní části Břehy i pro záměry navržené tímto regulačním plánem lokality Doubrava- u pomníku.

Návrh:

Stávající podtlakový systém v okolí navrhované zástavby není možné z kapacitních důvodů využít. Po konzultaci se správcem a vlastníkem kanalizační sítě, je navrženo odkanalizování splaškových vod z řešené lokality tlakovým kanalizačním systémem, který bude napojen do šachty před obecní čistírnou odpadních vod. Od čistírny bude tlakové potrubí vedeno v souběhu s potrubím podtlakové kanalizace až k lokalitě U pomníku. Pátevní potrubí je navrženo z HDPE 100 SDR11 D110 v celkové délce 1042 m. V lokalitě budou rozvedeny jednotlivé větve v dimenzi D75 v délce 594,60 m a PD63 v délce 170 m. Na konci každé větve bude osazena proplachovací armatura a v místech výškových lomů odvzdušňovací nebo odkalovací šachty. Na pozemcích jednotlivých domků budou osazeny čerpací šachty a připojení na řad bude pomocí odbočné tvarovky s uzávěrem přípojky.

Bilance splaškových vod odpovídá spotřebě vody

$$Q \text{ denní} = 110 \times 160 = 17,60 \text{ m}^3/\text{den}$$

$$\text{Max denní} = 17,60 \times 1,40 = 24,64 \text{ m}^3/\text{den} = 1,026 \text{ m}^3/\text{hod}$$

$$Q \text{ max h} = 1,026 \times 1,8 = 1,85 \text{ m}^3/\text{hod} = 0,513 \text{ l/s}$$

$$Q \text{ roční} = 6,42 \text{ tis.m}^3/\text{rok}$$

Srážkové vody

Cílem návrhu je maximální retence dešťových vod v povodí. U soukromých pozemků je požadováno vsakování nebo retence dešťových vod na pozemcích majitelů domků s využitím na zpětnou zálivku.

Odvodnění navrhované komunikace.

Srážkové vody budou odtékat směrem do navržených zelených pásů podél komunikace, pod kterým bude proveden drenážní příkop vysypaný hrubým makadamem. Zadržené vody se budou postupně zasakovat do podzemí. Nezasáknuté vody budou odtékat drenážním potrubím směrem k podélnému drenážnímu příkopu, který bude pod pěší cestou vedoucí za stromořadím u pátevní komunikace od severu k jihu. Drenážním tělesem vznikne dostatečná kapacita pro zachycení přívalové srážky s bezpečnostním přepadem do stávajících příkopů. Odtok z komunikace do vsakovacího příkopu bude pomocí uličních vpustí. Část dešťové vody z komunikace bude odvedena do vsakovacího objektu, který bude umístěn v zeleni. Terén lokality je rovinatý s mírným úklonem směrem západním až severozápadním. Povrchový odtok v současné době je směřován částečně k silničnímu příkopu na jižním okraji pozemku a částečně k silničnímu příkopu na severní hranici zástavby, který dále odtéká do vodoteče s napojením zleva do Jizery. Nezasáknuté vody z drenážních příkopů budou přirozeně odtékat do těchto povrchových příkopů. Pro podrobný návrh je potřebné v dalším stupni projektové dokumentace zpracovat podrobná hydrogeologický průzkum s vyhodnocením vsakovacích zkoušek.

Meliorace a vodní toky

V lokalitě se nachází podrobné odvodňovací zařízení z roku 1925 a 1970. Podrobné odvodňovací zařízení je respektováno a v případě poškození musí být uvedeno do funkčního stavu. V prostoru severo-západně od řešené lokality je mimo řešené území umístěn odvodňovací kanál, do kterého je napojen meliorační systém. Tento kanál je veden dále západním směrem do potoka, který je levobřežním přítokem Jizery pod statkem Dařenice.

Protipovodňová opatření

Záplavové území Q100 je stanovena na toku Jizery. Této lokality se netýká. Rovněž tak protipovodňová opatření.

Pro zvýšení ochrany území je nutno zachovat podél melioračního kanálu, popřípadě vodoteče manipulační pruh pro účel údržby.

V území určeném k zástavbě je třeba zabezpečit, aby odtokové poměry z povrchu urbanizovaného území byly po výstavbě srovnatelné se stavem před ní. Odvodnění je řešeno kombinovaným systémem přirozené nebo umělé retence, popř. s využitím vody pro zálivku.

Zásobování plynem

Stav

V řešeném území je plně plynofikována stávající zástavba, která je zásobována prostřednictvím středotlaké sítě, napojené na vysokotlakou regulační stanici umístěnou v severní části obce.

Návrh

Plynofikace řešené lokality je navržena napojením na stávající stl. plynovodní řad PE D50, který je ukončen v silnici před č. k. 786, č. p. 6 v jižní části lokality a na stávající plynovod PE D 50 vedený v komunikaci v severní části lokality. Kapacita stávajících plynovodních sítí je dostatečná a byla potvrzena souhlasem k připojení vydané GasNet 14. 11. 2019 pod zn. 5002038246.

Páteří řad propojuje plynovody mezi severním a jižním okrajem pozemku. Z něj jsou provedeny odbočné větve. Plynovodní řady STL budou vedeny v komunikaci v souběhu s kanalizací a vodovodem. Celková délka stl plynovodu PE 63 je 1026,43 m. Přípojky k objektům jsou navrženy PE 32 a jsou ukončeny v kiosku HUP na hranici pozemku domku.

Plynofikace je navržena pro

druh spotřeby	odběr m3/rok
vaření	200 m3/rok
příprava TUV	250 m3/rok
otop v RD	4 800 m3/rok

Roční spotřeba plynu pro 44 rodinných domků je 231 tis. m3.

Ochranná pásma dle zákona č. 458/2000 Sb. ve znění pozdějších předpisů

Ochranným pásmem se rozumí souvislý prostor v bezprostřední blízkosti plynárenského zařízení vymezený svislými rovinami vedenými ve vodorovné vzdálenosti od jeho půdorysu.

Ochranná pásma činí:

u nízkotlakých a středotlakých plynovodů a plynovodních přípojek, jimiž se rozvádí plyn v zastavěném území obce, 1 m na obě strany od půdorysu.

u ostatních plynovodů a plynovodních přípojek 4 m na obě strany od půdorysu.

V ochranném pásmu zařízení, které slouží pro výrobu, přepravu, distribuci a uskladňování plynu, i mimo něj je zakázáno provádět činnosti, které by ve svých důsledcích mohly ohrozit toto zařízení, jeho spolehlivost a bezpečnost provozu.

Bezpečnostní pásma

Bezpečnostní pásma jsou určena k zamezení nebo zmírnění účinků případných havárií plynových zařízení a k ochraně života, zdraví a majetku osob.

Bezpečnostním pásmem se rozumí prostor vymezený vodorovnou vzdáleností od půdorysu plynového zařízení měřeno kolmo na jeho obrys.

Pokud to technické a bezpečnostní podmínky umožňují a nedojde k ohrožení života, zdraví nebo bezpečnosti osob, lze zřizovat stavby v bezpečnostním pásmu pouze s předchozím písemným souhlasem fyzické či právnické osoby, která odpovídá za provoz příslušného plynového zařízení.

Bezpečnostní pásma plynových zařízení:

Regulační stanice vysokotlaké do tlaku 40 barů	10 m
--	------

Vysokotlaké plynovody a plynovodní přípojky

Do tlaku 40 barů včetně

Do DN 100 včetně	10 m
------------------	------

nad DN 100 do DN 300 včetně	20 m
-----------------------------	------

nad DN 350 do DN 500 včetně	30 m
nad DN500 do DN 700 včetně	45 m
nad DN 700	65 m

V bezpečnostním pásmu nelze:

- zřizovat bez souhlasu vlastníka těchto zařízení stavby či umísťovat konstrukce a jiná podobná zařízení, jakož i uskladňovat hořlavé a výbušné látky
- provádět bez souhlasu jeho vlastníka zemní práce

Zásobování teplem

U řešené zástavby je pro vytápění a přípravu TUV e přednostně navrhováno využití zemního plynu, případně obnovitelných zdrojů (sluneční kolektory na střeších domů, event. na vlastním pozemku, tepelná čerpadla). Akceptováno je využití ekologických tuhých paliv- dřeva a biomasy. Využití elektrické energie pro vytápění a přípravu TUV se předpokládá pouze doplňkově v případě zájmu jednotlivých odběratelů.

Zásobování elektrickou energií

Vzhledem k tomu, že využití elektrické energie pro vytápění a přípravu TUV se předpokládá pouze doplňkově, byl pro stanovení bilancí výkonového zatížení (na úrovni DTS) zvolen stupeň elektrizace B1.

Bilance elektrického zatížení (v soudobosti na DTS)

RD	44 RD	x	4,5 kW	198 kW
veřejné osvětlení				2 kW
celkem				200 kW

Stávající zástavba v okolí je zásobována z distribučních trafostanic 22/04 kV č. MB_0028 Doubrava – UM a MB_0029 Doubrava - U kina v příhradovém provedení, které jsou napojeny z venkovních linek 22 kV. Rozvody NN jsou provedeny v nadzemním i kabelovém provedení.

U výše uvedených stávajících trafostanice nelze předpokládat jejich větší výkonové rezervy, TS_0029 se nachází v poměrně značné vzdálenosti Z tohoto důvodu je pro zásobování navrhována výstavba nové distribuční trafostanice 22/0,4 kV (TS N), která bude napojena přípojkou 22 kV z nadzemního vedení k TS MB_0028 Doubrava UM. Je počítáno s úzkou příhradovou trafostanicí, konkrétní typ bude zvolen dle požadavků společnosti ČEZ Distribuce, a.s., upřesnění výkonu bude provedeno v dalším stupni dokumentace s tím, že část výkonu může být rezervována pro možnost napojení stávající i nové zástavby mimo řešenou plochu.

Napojení nových rodinných domů je navrhováno kabelovým podzemním vedením z rozvaděče NN od TS N. Vývodové kabely z trafostanice a propojovací kabely skříní SR (osazených na křižovatkách či koncích ulic) jsou navrhovány v průřezu AYKY 3x240+120 mm². V oplocení RD budou vybudovány pilíře, kde budou osazeny HUP a pojistkové skříně vč. elektroměrových rozvaděčů. Dle možnosti budou na hranicích pozemků osazeny skříně pro dva sousední domy. Smyčkové propojení pojistkových skříní je navrhováno v průřezu AYKY 3x240+120 mm² event. 3x120+70 mm².

V síti NN je uvažováno s možností kabelových vývodů do stávající zástavby, které budou upřesněny v dalším stupni dokumentace dle požadavků ČEZ Distribuce.

Spolu s kabely bude zemí veden i zemnicí pásek FeZn30x4mm.

Kabely budou uloženy do pískového lože se zakrytím deskami, pod komunikacemi a vjezdy budou uloženy v ochranných rourách či žlabech. Krytí kabelů NN je v chodníku 35 cm a ve vozovce a krajnici vozovky 100 cm.

Veřejné osvětlení

Napojení veřejného osvětlení je navrhováno z nového zapínacího bodu (ZB) umístěného u trafostanice TS N.

V komunikacích nové zástavby a podél cesty při jejím západním okraji je navrhováno jednostranné osazení sadových bezpaticových stožárů o výšce 5 m, svítidla LED 35 W. Podél komunikace u severní obvodové komunikace je uvažováno s osazením uličních bezpaticových sloupů 8 m s výložníkem, osvětlovací tělesa LED cca 45 - 50 W.

Kabelový rozvod je uvažován kabely AYKY 4x16 mm². Spolu s kabelem bude v zemi i položen zemnicí vodič FeZn průměru 10 mm pro přizemnění sloupů VO. Pokládku kabelů veřejného osvětlení je navrhováno provádět do společné rýhy s kabely NN.

Ochranná pásma dle zákona 458/2000 Sb. ve znění pozdějších předpisů

Nadzemní vedení o napětí nad 1 kV do 35 kV včetně	7 m	od krajního vodiče
Podzemní vedení	1 m	od krajního kabelu
Elektrická stanice stožárová	7 m	Od vnější hranice půdorysu stanice ve všech směrech
Elektrická stanice kompaktní a zděná	2 m	

Koordinace sítí

Kabelová silnoproudá vedení budou ukládána v chodníkové části komunikace event. zeleném pásu v prostoru nejbližší k zástavbě, při křížení komunikací budou kabely uloženy do chrániček. Kabely veřejného osvětlení bude optimální ukládat v souběhu tras do společné trasy s kabely energetiky. Osazení stožárů osvětlení se předpokládá u plotů.

Uložení plynovodů, vodovodů a kanalizace se uvažuje do vozovek.

Ukládání sítí, souběhy a křižovatky budou respektovat ČSN 73 6005.

Elektronické komunikace

V řešené lokalitě není navrhována síť elektronických komunikací v kabelovém provedení. Pro zajištění služeb elektronických komunikací je uvažováno využít bezdrátového připojení. Stávající metalické kabely a sloupy se závěsnými kabely, které jsou v kolizi s navrhovanou komunikací, budou přeloženy.

Odpadové hospodářství

Svoz komunálního odpadu v obci probíhá 1x za 14 dnů. Svozová místa jsou od domů, kde je soustředěn odpad buď do nádob 120 ltr. nebo do pytlů. Plastový odpad je odvážen 1x za měsíc, kdy každá domácnost separuje plast do žlutých pytlů a ty poté dává 1x za měsíc také před dům. Pro ostatní tříděný odpad (sklo, papír, tertrapack, kovy) jsou v obci kontejnerová místa s vývozem dle potřeby, 1x za 14 dnů (např. papír) popř. 1x za měsíc (např. sklo, tertrapack, kovy).

Na všechny svozy je využívána, na základě smluvních vztahů, firma COMPAG Mladá Boleslav.

Pro lokalitu Doubrava je nejbližší kontejnerové místo u hospody U Lebedů, č. p. 54.

Pro řešenou lokalitu Doubrava U pomníku bude vytvořeno nové místo pro kontejnerová stání u obvodové západní komunikace.

e) Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a na pozemky určené k plnění funkce lesa

Vyhodnocení předpokládaných záborů zemědělského půdního fondu (dále jen ZPF) je zpracováno v souladu s § 4 vyhlášky č. 271/2019 Sb., o stanovení postupů k zajištění ochrany zemědělského půdního fondu. Předpokládané zábory ZPF jsou sumarizovány podle přílohy č. 1, v tabulce č. 3 vyhlášky.

Zábory pozemků určených k plnění funkce lesa nejsou v regulačním plánu navrženy.

Zábory ZPF jsou navrženy v plochách řešených územním plánem jako plochy zastavitelné pro využití bydlení v rodinných domech venkovských, občanské vybavení a veřejná prostranství. V rámci územního plánu byly plochy převzaty z již předcházejícího plánu a byly řádně projednány i z hlediska předpokládaných záborů ZPF.

Řešením regulačního plánu nejsou dotčeny sítě účelových komunikací sloužících k obhospodařování zemědělských a lesních pozemků, ani sítě polních cest.

Celé území je pokryto plošnými odvodňovacími zařízeními. Navrženým řešením není dotčen hlavní odvodňovací tah, při povolování staveb bude zaručena funkčnost systému.

Přehledná tabulka záborů ZPF pro plochu ZZ01 z platného územního plánu:

					TO				
ID	Nová	RZV	DRUH	INVEST	0	3	4	5	Celkem HA
ZD17	0	OV	PU	O				0.64	0.64
			PU Celkem					0.64	0.64
		OV Celkem						0.64	0.64
		ZD17 Celkem						0.64	0.64
ZD18	0	BV	PU	-----			0.18	0.31	0.49
				O			1.32	3.39	4.71
			PU Celkem				1.50	3.70	5.20
		BV Celkem					1.50	3.70	5.20
		PV	OS	-----	0.01				0.01
				O	0.17				0.17
			OS Celkem		0.18				0.18
			PU	-----			0.00		0.00
				O			0.35	0.54	0.90
			PU Celkem				0.36	0.54	0.90
			TT	O				0.00	0.00
			TT Celkem					0.00	0.00
		PV Celkem			0.18		0.36	0.55	1.09
		ZD18 Celkem				0.18	1.86	4.25	6.29

ZD19	0	PV	PU	-----				0.04	0.04	
				O				0.20	0.20	
			PU Celkem						0.24	0.24
			TT	-----				0.03	0.03	
				O				0.03	0.03	
			TT Celkem						0.05	0.05
		PV Celkem						0.29	0.29	
ZD19 Celkem							0.29	0.29		

RZV

BV	bydlení - v rodinných domech - venkovské
OH	občanské vybavení - hřbitovy
OS	občanské vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení
OV	občanské vybavení - veřejná infrastruktura
PV	veřejná prostranství
TI	technická infrastruktura - inženýrské sítě
VZ	výroba a skladování - zemědělská výroba
ZS	zeleň - soukromá a vyhrazená

DRUH

LE	les
OS	ostatní plochy
PU	orná půda
SA	sady
ST	zast. plocha a nádvoří
TT	trvalý travní porost
ZA	zahrady

Nová

0	plocha dle platného ÚP
1	nově navržená plocha

TO

0	nezemědělská půda
3	třída ochrany 3
4	třída ochrany 4
5	třída ochrany 5

INVEST

O	odvodnění
----	bez investic do půdy

Všechny pozemky se nacházejí na zemědělské půdě s BPEJ - 5.51.11 a 5.51.13, které jsou zařazeny do IV. třídy, respektive V. třídy v ochraně ZPF.

V rámci regulačního plánu bylo řešení území upřesněno a upřesněny jsou i zábory ZPF podle jednotlivých druhů pozemků a jejich budoucího využití.

Zábor zemědělského půdního fondu v návrhu regulačního plánu

Katastrální území	Parcelní číslo pozemku	Výměra pozemku	Druh pozemku	Způsob využití pozemku	Informace o existenci závlah	Informace o existenci odvodnění	Informace o existenci staveb k ochraně pozemku před erozní činností vody	Využití pozemku navržené regulačním plánem	Souhrn výměry záboru	Zábor podle třídy ochrany (ha)					Odhad výměry záboru, na které bude provedena rekultivace na zemědělskou půdu
										I.	II.	III.	IV.	V.	
Žďár	776/6	1735	OP			A		RD	1711					0,171	
Žďár	776/7	987	OP			A		RD	987					0,099	
Žďár	776/10	6931	OP			A		RD	5883					0,588	
Žďár	776/11	4317	OP			A		RD	117					0,012	
Žďár	776/12	1844	OP			A		RD	1844					0,184	
Žďár	776/13	8320	OP			A		RD	4483					0,448	
Žďár	776/15	2609	OP			A		RD	1904					0,190	
Žďár	776/16	947	OP			A		RD	690					0,069	
Žďár	776/17	900	OP			A		RD	645					0,065	
Žďár	783/1	15513	OP			A		RD	13713				0,369	1,003	
Žďár	783/2	1734	OP			A		RD	1437					0,144	
Žďár	788	14822	OP			A		RD	13475				0,858	0,490	
Žďár	789	6734	OP			A		RD	2743				0,262	0,013	
Σ								RD	49632				1,49	3,47	
Žďár	776/11	4317	OP			A		OV	1492					0,149	
Žďár	776/13	8320	OP			A		OV	1804					0,180	
Σ								OV	3296					0,33	
Žďár	728/12	545	TT			A		SK	151					0,015	
Žďár	730/19	188	OP			A		SK	109					0,011	
Žďár	730/20	154	OP			A		SK	72					0,007	
Žďár	776/1	2382	OP			A		SK	713					0,071	
Žďár	776/6	1735	OP			A		SK	24					0,002	
Žďár	776/10	6931	OP			A		SK	1048					0,105	
Žďár	776/11	4317	OP			A		SK	1552					0,155	
Žďár	776/15	2609	OP			A		SK	705					0,071	
Žďár	776/16	947	OP			A		SK	257					0,026	
Žďár	776/17	900	OP			A		SK	255					0,026	
Žďár	783/1	15513	OP			A		SK	1800				0,022	0,159	
Žďár	783/2	1734	OP			A		SK	297					0,030	
Žďár	788	1482	OP			A		SK	1347				0,098	0,036	
Žďár	789	6734	OP			A		SK	3523				0,234	0,119	
Žďár	792	3330	OP			A		SK	14				0,001		
Žďár	793	3014	OP			A		SK	9				0,001		
Žďár	795	2733	OP			A		SK	13				0,001		
Žďár	816/51	3790	TT			A		SK	1					0,000	
Σ								SK	11890				0,36	0,83	
Žďár	776/1	2382	OP			A		PK	44					0,004	
Žďár	776/11	4317	OP			A		PK	85					0,009	
Žďár	776/13	8320	OP			A		PK	87					0,009	
Žďár	789	6734	OP			A		PK	79				0,001	0,007	
Žďár	790/2	178	OP			A		PK	44				0,004		

Žďár	791	2902	OP			A		PK	50				0,005		
Žďár	792	3330	OP			A		PK	68				0,007		
Žďár	793	3014	OP			A		PK	84				0,008		
Žďár	794	1212	OP			A		PK	44				0,004		
Žďár	795	2733	OP			A		PK	157				0,016		
Žďár	816/51	3790	TT			A		PK	11				0,001		
Σ								PK	753				0,05	0,03	
Žďár	728/2	545	TT			A		Z	394					0,039	
Žďár	730/19	188	OP			A		Z	4					0,000	
Žďár	730/20	154	OP			A		Z	21					0,002	
Žďár	776/1	2382	OP			A		Z	1625					0,163	
Žďár	776/11	4317	OP			A		Z	1071					0,107	
Žďár	776/13	8320	OP			A		Z	1946					0,195	
Žďár	789	6734	OP			A		Z	389				0,014	0,025	
Žďár	790/2	178	OP			A		Z	35				0,004		
Žďár	790/3	25	OP			A		Z	25				0,003		
Žďár	791	2902	OP			A		Z	43				0,004		
Žďár	792	3330	OP			A		Z	71				0,007		
Žďár	793	3014	OP			A		Z	43				0,004		
Žďár	794	1212	OP			A		Z	22				0,002		
Žďár	795	2733	OP			A		Z	75				0,008		
Žďár	800/34	227	OP			A		Z	1				0,000		
Σ								Z	5765				0,05	0,53	
Σ									71336				1,95	5,19	

OP – orná půda, TT – trvalý travní porost, A – existence odvodnění,
RD – pozemky pro výstavbu rodinných domů, OV – občanské vybavení, SK – silnice,
komunikace, PK – pěší komunikace, Z – veřejná zeleň, alej, park,
1291 – reálná výměra, rozpor mezi údaji katastru a katastrální mapou,

f) Posouzení regulačního plánu pořizovatelem v souladu s § 68 odst. 5 stavebního zákona

Kapitola bude doplněna po veřejném projednání.