

HOROMĚŘICE



REGULAČNÍ PLÁN

LOKALITA Z10-A NAD PRAHOU

PŘÍLOHA č. 1 OPATŘENÍ OBECNÉ POVAHY TEXTOVÁ ČÁST

Záznam o účinnosti :	
a) označení správního orgánu, který regulační plán vydal :	Zastupitelstvo obce Horoměřice
b) datum nabytí účinnosti regulačního plánu :	
c) jméno, příjmení, funkce a podpis oprávněné úřední osoby pořizovatele, otisk razítka :	Zdeněk Babka starosta obce

Zpracovatel :
Ing. arch. Milič Maryška
Letohradská 3 / 369
170 00 Praha 7

Pořizovatel :
Obecní úřad
HOROMĚŘICE
Velvarská 1009
252 62 Horoměřice

SEZNAM DOKUMENTACE

	strana
IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE	3
REGULAČNÍ PLÁN	
Textová část	
a) Vymezení řešené plochy	4
b) Podrobné podmínky pro vymezení a využití pozemků	4
c) Podrobné podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury	7
d) Podrobné podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území	10
e) Podrobné podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí	12
f) Podmínky pro ochranu veřejného zdraví a pro požární ochranu	13
g) Vymezení veřejně prospěšných staveb , veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a vymezení pozemků pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit	14
h) Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území	14
i) Výčet územních rozhodnutí, která regulační plán nahrazuje	14
j) Druh a účel umísťovaných staveb	15
k) Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb, které nejsou zahrnuty do staveb veřejné infrastruktury	15
l) Údaje o počtu listů regulačního plánu a počtu výkresů připojené grafické části	18

Grafická část :

Výkresy návrhu regulačního plánu :

A HLAVNÍ VÝKRES

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

Název ÚPD : HOROMĚŘICE
(ÚPD - územně plánovací dokumentace) REGULAČNÍ PLÁN
LOKALITA Z10-A
NAD PRAHOU

Druh ÚPD : Regulační plán

Objednavatel : Obec Horoměřice
(obec, která ÚP schvaluje a vydává) IČO : 241229
Velvarská 100
252 62 Horoměřice

Pořizovatel : Obecní úřad Horoměřice
na základě splnění kvalifikačních požadavků
pro výkon územně plánovací činnosti podle
§ 24 zákona č.183/2006 Sb., o územním
plánování a stavebním řádu
Velvarská 100
252 62 Horoměřice

Zpracovatel změny ÚPnSÚ : Ing. arch. Milič Maryška
IČ : 16125703
Číslo autorizace : 00401
Letohradská 3/369
170 00 Praha 7

Datum : červen 2015

a) VYMEZENÍ ŘEŠENÉ PLOCHY

Řešená plocha se nachází na východním okraji sídla Horoměřice. Zahrnuje zastavitelnou plochu, vymezenou ve Změně č. 10 ÚPnSÚ (Územního plánu sídelního útvaru Horoměřice) v lokalitě Z10-A s místním názvem „Nad Prahou“.

Řešená plocha leží v katastrálním území (k.ú.) Horoměřice a zahrnuje pozemky PK 164, 168, 170/1, 170/2, 200, 215/1, 215/2, 216, 451, 251, 252, 165, 201/1, 201/2, 449/6, pozemky p.č. 164/2, část pozemků p.č. 216/1 a 216/2 (část PK 171 a 172) ; všechny pozemky v k.ú. Horoměřice - stav ke dni 15. 6. 2014.

b) PODROBNÉ PODMÍNKY PRO VYMEZENÍ A VYUŽITÍ POZEMKŮ

1. PODROBNÉ PODMÍNKY PRO VYMEZENÍ POZEMKŮ

Stávající uspořádání pozemků na vymezené zastavitelné ploše neumožňuje optimální dělení na stavební pozemky a plnohodnotné využití celé řešené plochy. V regulačním plánu je proto navržena nová parcelace tak, aby stavební pozemky určené pro výstavbu rodinných domů a pozemky určené pro veřejná prostranství odpovídaly odpovídajícím požadovaným parametrům.

V návrhu regulačního plánu jsou vymezeny hranice stavebních pozemků pro rodinné domy, včetně směrné velikosti pozemků v rozmezí 648 m² až 1411 m². Po detailním doměření v terénu lze v dalších stupních projektových prací výměru jednotlivých stavebních pozemků upravit podle konkrétních podmínek. Navržená výměra jednotlivých stavebních pozemků může být upravena max. o 10% plochy.

Regulační plán umožňuje na pozemcích vymezených pro stavby rodinných domů rovněž umístění dvojdomů. Dvojdom je typ domu, kdy jeden objekt obsahuje dva rodinné domy, přiléhající k sobě jednou stěnou. V případě výstavby dvojdomů lze pozemky vymezené v regulačním plánu pro rodinné domy v dalších stupních dále rozdělit tak, aby oba domy (obě části dvojdomu) měly svůj vlastní oddělený pozemek o minimální velikosti 300 m².

Stanovený způsob využití pozemků	celková výměra
-----	-----
pozemky pro výstavbu rodinných domů	33 778 m ²
pozemky pro komunikace a technickou infrastrukturu	8 392 m ²
pozemky pro umístění zeleně	2 913 m ²
-----	-----
CELKEM	45 083 m²

Na řešené ploše je navrženo 41 stavebních pozemků určených pro rodinné domy :

Číslo pozemku	výměra (návrh)	Číslo pozemku	výměra (návrh)	Číslo pozemku	výměra (návrh)
1	867 m ²	16	914 m ²	31	738 m ²
2	945 m ²	17	818 m ²	32	669 m ²
3	1008 m ²	18	665 m ²	33	713 m ²
4	1150 m ²	19	827 m ²	34	678 m ²
5	1150 m ²	20	793 m ²	35	700 m ²
6	1150 m ²	21	705 m ²	36	713 m ²
7	978 m ²	22	705 m ²	37	713 m ²
8	942 m ²	23	705 m ²	38	715 m ²
9	799 m ²	24	705 m ²	39	1191 m ²
10	669 m ²	25	705 m ²	40	1188 m ²
11	669 m ²	26	708 m ²	41	1411 m ²
12	667 m ²	27	766 m ²		
13	690 m ²	28	744 m ²		
14	648 m ²	29	717 m ²		
15	824 m ²	30	716 m ²		
CELKEM 45 100 m²					

2. PODROBNÉ PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ POZEMKŮ

Celá řešená plocha respektuje v územním plánu stanovený způsob využití a je podrobně členěna na plochy s rozdílným způsobem využití :

- **PLOCHY BYDLENÍ**
pozemky pro výstavbu rodinných domů
- **PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ**
pozemky pro komunikace a technickou infrastrukturu
- **PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ**
pozemky pro umístění zeleně

PLOCHY BYDLENÍ

pozemky pro výstavbu rodinných domů

- (1) Pozemky jsou určeny pro umístění staveb rodinných domů, včetně dvojdomů.
- (2) Pozemky jsou určeny pro využití s hlavní dominantní funkcí bydlení v rodinných domech a pro činnosti s tímto bydlením související, například pro okrasné zahrady a pro chovatelské a pěstitelské zázemí pro samozásobení.
- (3) Využití ploch je přípustné také pro nerušící obslužná zařízení místního významu, pro občanské vybavení ze sféry služeb a obchodu. V území je přípustné umístit také související komunikace a technickou infrastrukturu.
- (4) Na pozemcích musí být vždy zajištěno parkování a odstavování vozidel.
- (5) Stavby rodinných domů budou napojeny na kapacitní ČOV.

PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

pozemky pro komunikace a technickou infrastrukturu

- (1) Pozemky jsou určeny pro využití (hlavní využití) pro umístění obslužných komunikací a pro umístění technické infrastruktury.
- (2) Pozemky jsou určeny pro veřejná prostranství, tj. prostory přístupné každému bez omezení, sloužící obecnému užívání, a to bez ohledu na vlastnictví k těmto prostorům.
- (3) Nejmenší šířka veřejného prostranství jehož součástí bude komunikace zpřístupňující pozemky rodinných domů je 8 m (6,5 m pro jeden jízdní pruh).
- (4) Dlažby budou řešeny jednotně, shodně pro jednotlivé druhy komunikací, návrh řešení parteru bude materiálově navazovat na obdobné prvky v ostatních částech obce.
- (5) Úprava parteru veřejných prostranství bude jasně definovat jednotlivé plochy (pěší a pojízdné komunikace, parkování, drobná architektura, likvidace dešťových vod, doprovodná zeleň, apod.).

PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

pozemky pro umístění zeleně

- (1) Plochy jsou určeny pro využití (hlavní využití) umístění veřejné zeleně.
- (2) Pozemky jsou určeny pro veřejná prostranství, tj. prostory přístupné každému bez omezení, sloužící obecnému užívání, a to bez ohledu na vlastnictví k těmto prostorům.
- (3) V rámci ploch veřejných prostranstvích, pozemků pro umístění zeleně je přípustné situování drobných staveb souvisejících s funkcí těchto ploch (např. drobná architektura, pomníky, kapličky, kašny, dětská hřiště, apod.)
- (4) V území je přípustné zřizovat pěší a cyklistické komunikace a umísťovat technickou infrastrukturu.
- (5) Na plochách veřejných prostranství, na pozemcích pro umístění zeleně, musí být zajištěna prostupnost území, na pozemcích není přípustné umísťování pevných oplocení se základy. Tyto plochy budou plnit funkcí koridoru ÚSES.

c) **PODROBNÉ PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY**

1. STAVBY VEŘEJNÉ DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

Základní kostru urbanistické kompozice tvoří v řešené ploše kostra obslužných komunikací navržená tak, aby bylo celé řešené území optimálně využito pro nové dělení pozemků a současně dodržena kompatibilita s komunikační sítí sídla.

Obslužné místní komunikace zpřístupňující pozemky jednotlivých rodinných domů budou realizovány v rámci ploch veřejných prostranství, na pozemcích určených pro komunikace a technickou infrastrukturu. Navržená kostra veřejných prostranství umožňuje zřízení uliční sítě, zajišťující optimální a efektivní dopravní obsluhu všech nových pozemků, navržených pro rodinné domy. Návrh parcelace předpokládá na všech místních komunikacích řešené plochy obousměrný provoz.

Koncepce dopravní obsluhy je postavena na zřízení uliční sítě s napojením na stávající síť místních komunikací na jihozápadním okraji řešené plochy. Jižním směrem je pak navazující stávající komunikace napojena přímo na silnici III/2403.

Řešenou plochou je od jihozápadu po severozápad navržena průjezdná páteřní komunikace. Na severozápadním konci, na okraji řešené plochy, je umožněno otočení vozidel (včetně nákladních). Z páteřní komunikace jsou za účelem obsluhy odlehlých pozemků navrženy krátké odbočky zakončené rovněž otočkami.

Všechny komunikace v řešené lokalitě jsou navrženy jako místní komunikace kategorie C nebo kategorie D (pojízdné v obytné zóně). Vjezdy a konkrétní řešení komunikací bude řešeno v dalších stupních projektové dokumentace. V rámci ploch veřejných prostranství, na pozemcích určených pro komunikace a technickou infrastrukturu, bude řešeno rovněž příležitostné parkování, zejména v střední části páteřní komunikace, kde je navržený prostor dostatečně široký.

2. STAVBY VEŘEJNÉ TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

2.1 VODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ

2.1.1 Vodovod

Zásobování pitnou vodou

Všechny rodinné domy v řešené ploše musí být napojeny na veřejný vodovod obce Horoměřice. V řešené ploše se předpokládá počet 145 obyvatel.

Zásobování pitnou vodou bude provedeno napojením na stávající vodovod v prostoru stávající zástavby na jihozápadním okraji řešené plochy. Od místa napojení je navržen rozvod vody s umístěním v tělesech komunikací v souběhu s ostatními inženýrskými sítěmi. Nový vodovod je navržen z materiálu PE d110 (HDPE 100 SDR 11). Vzhledem k umístění zástavby v okraji obce nelze vodovod zaokružovat, síť bude větvená ukončena na koncích podzemním hydrantem.

Bilance splaškových vod v řešené ploše :

- Potřeba vody pro domácnost 120 l/os/den
- Potřeba vody pro obyvatele $Q_{\text{denní}} = 17400 \text{ l/den (17,40 m}^3\text{/den)}$
- Maximální denní potřeba vody : $Q_{\text{maxd}} = 26,10 \text{ m}^3\text{/den (1,088 m}^3\text{/hod)}$
- Maximální hodinová potřeba vody : $Q_{\text{maxh}} = 1,96 \text{ m}^3\text{/hod (0,54 l/s)}$
- Roční potřeba vody : $Q_{\text{rok}} = 6351 \text{ m}^3\text{/rok}$

Zabezpečení požární vodou

Zabezpečení požární vodou bude umožněno dvěma nadzemními hydranty, pro každou část řešené lokality zvlášť, které budou vysazeny na odbočku z řadu a umístěny v zeleném pásu nebo mimo komunikační prostor. Návrh musí splňovat maximální vzdálenost pro zásah od hydrantu 200 m.

Ochranná pásma vodovodu

U vodovodních všech řadů včetně přípojek bude vymezeno ochranné pásmo 1,5 m od vnějšího líce potrubí a stanoveno pásmo bezpečnostní.

2.1.2 Kanalizace

Splašková kanalizace

Všechny rodinné domy v řešené ploše musí být napojeny na stávající systém veřejné splaškové kanalizace se zakončením do čistírny odpadních vod (ČOV).

Na řešené ploše je z důvodu konfigurace terénu navržen tlakový kanalizační systém. Napojení lokality bude na stávající tlakovou kanalizace v prostoru stávající zástavby na jihozápadním okraji řešené plochy. Potrubí kanalizace PE 75 (HDPE 100 SDR 17,5) bude uloženo v tělesech komunikací v souběhu s ostatními sítěmi. Síť bude větvená a kanalizace bude ukončena proplachovací armaturou.

Množství splaškových vod odpovídá potřebě vody a činí :

- $Q_{\text{denní}} = 17400 \text{ l/den (17,40 m}^3\text{/den)}$
- $Q_{\text{maxd}} = 26,10 \text{ m}^3\text{/den (1,088 m}^3\text{/hod)}$
- $Q_{\text{maxh}} = 1,96 \text{ m}^3\text{/hod (0,54 l/s)}$
- $Q_{\text{rok}} = 6351 \text{ m}^3\text{/rok}$

Dešťová kanalizace

Odvodnění dešťových vod v celé řešené ploše bude využívat maximálně vsaku na místě. Na pozemcích určených k zástavbě rodinných domků budou navržena taková technická zařízení, aby byly všechny dešťové vody zasakovány. Odtok z komunikací bude zpomalen buď zelenými pruhy nebo drenážním zasakovacím systémem. Vzhledem k tomu, že území nelze odvodnit do vodoteče bude návrh vsakovacích objektů s koeficientem bezpečnosti 2 a návrh bude proveden podle ČSN 759010 Vsakovací zařízení srážkových vod.

2.2 ZEMNÍ PLYN

Zásobování zemním plynem

Řešená plocha bude napojena na stávající rozvod plynu, který je ukončen v prostoru stávající zástavby na jihozápadním okraji řešené plochy. Nové rozvody plynu budou ukládány v tělesech komunikací v souběhu s ostatními sítěmi.

Bilance odběru plynu :

- Roční spotřeba plynu pro jeden RD : 5 250 m³/rok
- Roční spotřeba plynu v řešené ploše : 215 250 m³/rok

Ochranná a bezpečnostní pásma

U rozvodů plynu budou respektována ochranná a bezpečnostní pásma.

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.

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

2.3 ELEKTRICKÁ ENERGIE

Zásobování elektrickou energií

Pro zajištění zásobování elektrickou energií bude v řešeném území v lokalitě Z10-A Nad Prahou vybudována nová transformační stanice, která bude připojena dvěma směry do stávajícího rozvodu VN 22 kV novým kabelovým 22 kV vedením. Z nové trafostanice bude jedním (západním) směrem provedeno kabelové propojení 22 kV ke stávající trafostanici PZ_0216 v ulici Na Skalce a druhým (jižním) směrem bude nové kabelové 22 kV vedení zasmyčkováno do stávajícího kabelového systému na rohu ulic Komenského a Švejkova (poz. p.č. 216/22).

Nová transformační stanice bude situována přibližně ve střední části řešeného území, v rámci v RPn vymezených ploch veřejných prostranství (pozemky pro komunikace a technickou infrastrukturu), na pozemku p.č. 165, k.ú. Horoměřice. Nová kabelová 22 kV vedení budovaná pro zajištění napájení nové trafostanice budou umístěna rovněž v rámci v RPn vymezených ploch veřejných prostranství, a to mimo pojízdnou část komunikace, tj. v zeleném pásmu nebo v chodníku.

Připojení jednotlivých rodinných domů na elektrickou energii bude provedeno z nově vybudované trafostanice prostřednictvím kabelových rozvodů 0,4 kV. Kabelové skříně budou umístěny v pilířích na hranici příslušných parcel. Výška spodní hrany kabelové skříně bude 60 cm od definitivního terénu. Před kabelovou skříní bude rovný manipulační prostor hluboký minimálně 80 cm a široký minimálně podle šířky kabelové skříně.

Využití elektrické energie pro vaření se předpokládá u max. 50% rodinných domů. Využití elektrické energie pro vytápění a přípravu TUV se předpokládá pouze doplňkově v případě zájmu jednotlivých odběratelů. Pro stanovení bilancí výkonového zatížení (na úrovni DTS) byl zvolen stupeň elektrizace B1.

Bilance elektrického zatížení (v soudobosti na DTS) :

- RD 41 RD x 4,5 kW 184,50 kW

Ochranná pásma

U všech elektrických zařízení budou respektována ochranná pásma, prostor v bezprostřední blízkosti tohoto zařízení určený k zajištění jeho spolehlivého provozu a k ochraně života, zdraví a majetku osob.

Ochranná pásma u podzemních vedení činí 1 m od krajního kabelu.

2.4 NAKLÁDÁNÍ S ODPADY

Likvidace odpadů musí být v řešeném území zajištěna komplexně, včetně sběru separovaného odpadu, sběru recyklovatelného odpadu a sběru a likvidace nebezpečného odpadu. Odvoz komunálního odpadu bude zajišťován na řízené zajištěné skládce mimo řešené území. Je nutno zamezit vzniku černých skládek.

Nádoby na směsný domovní odpad budou umístěny na jednotlivých pozemcích rodinných domů. Tříděný odpad bude ukládán do nádob (kontejnerů) na tříděný odpad, které budou umístěny v centrální části řešeného území na plochách veřejných prostranství. Separace odpadů bude prováděna přímo u zdroje.

Odpady organického charakteru budou likvidovány individuálně na kompostech. Biologický odpad z veřejných prostranství (spadané listí, posekaná tráva) nebude likvidován spolu s komunálním odpadem, ale bude odvážen na kompostárny.

d) PODROBNÉ PODMÍNKY PRO OCHRANU HODNOT A CHARAKTERU ÚZEMÍ

1. OCHRANA KULTURNÍCH HODNOT

V celé řešené lokalitě musí být respektována ochrana kulturního dědictví. Doklad kulturního dědictví v lokalitě představují především archeologické nálezy, celou řešenou plochu lze považovat za území s možnými archeologickými nálezy.

2. OCHRANA PŘÍRODNÍCH HODNOT

Zastavením řešené plochy nesmí být výrazně ovlivněny přilehlé přírodní lokality. V území jsou nepřipustné činnosti, které by mohly mít negativní vliv na sousední lokalitu zeleně, situovanou severně od řešené plochy (hluk, estetické aspekty, apod.). Nepřipustné je využití pro umístění staveb a činností, které by mohly snížit kvalitu prostředí a které nejsou slučitelné s bydlením a okolní přírodní lokalitou.

Řešená plocha přiléhá vymezenému stávajícímu funkčnímu biocentru (dále LBC) Skála. Za účelem propojení tohoto funkčního biocentra do volné krajiny jižním směrem je ve střední části řešené plochy vymezen volný nezastavitelný pás, koridor pro vymezení prvku územního systému ekologické stability (ÚSES), který je v regulačním plánu konkrétně určen na pozemky pro umístění zeleně na veřejných prostranstvích. Na těchto vymezených plochách veřejných prostranství, na pozemcích pro umístění zeleně, musí být zajištěna zejména prostupnost území, na pozemcích není přípustné umísťování pevných oplocení se základy.

3. OCHRANA CHARAKTERU ÚZEMÍ

Návrh regulačního plánu vytváří předpoklady k přirozenému rozvoji obytných ploch v návaznosti na stávající již obydlené území. Obec Horoměřice je součástí rozvojové oblasti OB1 Rozvojová oblasti Praha, stanovené ZÚR, kde rozvojový potenciál je s ohledem na všechny vazby ovlivňující rozvoj obce velmi výrazný.

Návrh urbanistického řešení lokality vychází z jedinečných hodnot daného území ve vztahu k urbanistické struktuře obce Horoměřice i okolní krajiny. Cílem návrhu je vytvoření harmonického celku, který tyto hodnoty v co možná nejvyšší míře využije pro vysokou kvalitu bydlení v dané lokalitě Nad Prahou, situované na pokraji urbanizovaného území a volné krajiny, a současně obohatí obec o nový kvalitní urbanistický prvek.

Návrh nové parcelace řešené plochy na stavební pozemky pro rodinné domy a na navazující pozemky veřejných prostranství určených jednak pro obslužné komunikace a technické vybavení, tak i pro umístění zeleně vytvoří předpoklady pro optimální a plnohodnotné využití celé řešené plochy.

Řešená lokalita „Nad Prahou“ se nachází ve vyvýšené poloze při východním okraji obce Horoměřice. Navržené prostorové uspořádání staveb odpovídá poloze lokality v krajinném kontextu i charakteru a měřítku zástavby v okolní krajině. Navržená výšková hladina zástavby naváže na stávající okolní zástavbu v obci Horoměřice a bude respektovat pohledy na stávající urbanistické dominanty.

V celé řešené lokalitě se navrhuje nízkopodlažní zástavba rodinnými domy. Přípustná maximální výška staveb rodinných domů není ale stanovena na všech pozemcích jednotně. V nejvýše položených a pohledově exponovaných partiích lokality (stavební pozemky č.03 až č.12) se připouští pouze zástavba přízemní, s možným využitelným podkrovím (**1P**) a na ostatních stavebních pozemcích (č.01, 02 a 13 až č.41) v níže položených a pohledově méně exponovaných partiích se připouští zástavba o maximálně dvou nadzemních podlaží (**2**).

Vzhledem pohledově exponované poloze lokality na pomezí urbanizovaného území a přírodního prostředí bude nezbytně nutné věnovat v dalších stupních náležitou pozornost architektonickému ztvárnění jednotlivých konkrétních staveb.

e) PODROBNÉ PODMÍNKY PRO VYTVÁŘENÍ PŘÍZNIVÉHO ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ

Návrh regulačního plánu lokality Nad Prahou vytváří předpoklady k přirozenému rozvoji bydlení a zároveň předpoklady pro vytvoření příznivého životního prostředí.

Čistota vody

V celém řešeném území lokality Nad Prahou a jejím okolí nesmí být umístěny žádné stavby, zařízení a činnosti, které by mohly mít negativní vliv na čistotu vod.

V celé řešené lokalitě musí být zajištěna nezávadná likvidace odpadních vod. Všechny rodinné domy na řešené ploše musí být napojeny na systém veřejné splaškové kanalizace se zakončením do čistírny odpadních vod (ČOV).

Čistota ovzduší

V řešeném území lokality Nad Prahou a jejím okolí nesmí být umístěny žádné stavby, zařízení a činnosti, které by mohly mít negativní vliv na čistotu ovzduší.

V řešené ploše se u staveb rodinných domů předpokládá ekologický způsob vytápění a ohřevu teplé vody prostřednictvím zemního plynu, elektřiny, nebo jiných alternativních zdrojů energie (tepelná čerpadla, biomasa, solární energie, apod.)

Odpady

V řešeném území lokality Nad Prahou, zejména jejím okolí severně od lokality, je třeba zamezit vzniku černých skládek. Likvidace všech odpadů bude v řešeném území zajištěna komplexně, stejným způsobem jako v ostatních částech obce.

Hluk

V řešeném území lokality Nad Prahou nesmí být umístěny žádné stavby, zařízení a činnosti, které by zatížily území nadměrným hlukem. Realizace staveb rodinných domů v lokalitě nebude zásadním zdrojem hluku vůči svému okolí.

Na území obce Horoměřice se vztahují vyhlášená ochranná pásma letiště Praha-Ruzyně. Celá řešená plocha v lokalitě Z10-A Nad Prahou je situována v zóně A ochranného hlukového pásma letiště. Zástavba v zóně A ochranného hlukového pásma letiště Praha-Ruzyně se musí řídit příslušnými režimovými opatřeními, vyplývajícími z vyhlášeného ochranného pásma letiště Praha-Ruzyně.

Osvětlení a oslunění staveb

Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb jsou navrženy tak, aby umožnily v rámci jednotlivých pozemků a jejich vymezených zastavitelných částí převažující orientaci obytných prostorů rodinných domů ve směru po spádnicí k jihu a k jihozápadu. Tím jsou v návrhu řešení vytvořeny předpoklady pro kvalitní osvětlení a oslunění obytných staveb, rodinných domů a jejich přilehlých pozemků.

f) PODMÍNKY PRO OCHRANU VEŘEJNÉHO ZDRAVÍ A PRO POŽÁRNÍ OCHRANU

Návrh regulačního plánu lokality Nad Prahou vytváří předpoklady k přirozenému rozvoji bydlení a zároveň stanovuje podmínky pro ochranu veřejného zdraví a podmínky pro požární ochranu.

1. OCHRANA VEŘEJNÉHO ZDRAVÍ

Řešená plocha se nachází na východním okraji sídla Horoměřice. Odlehlá poloha lokality na pomezí urbanizovaného území a přírodních ploch představuje dobré předpoklady pro kvalitní bydlení, včetně zajištění ochrany veřejného zdraví.

V řešeném území nesmí být umístěny žádné stavby, zařízení a činnosti, které by zatížily území nadměrným hlukem, případně vibrací. Realizace staveb rodinných domů nebude zásadním zdrojem hluku, příp. vibrací, vůči svému okolí.

Na území obce Horoměřice se vztahují vyhlášená ochranná pásma letiště Praha-Ruzyně. Celá řešená plocha v lokalitě Z10-A Nad Prahou je situována v zóně A ochranného hlukového pásma letiště. Zástavba v zóně A ochranného hlukového pásma letiště se musí řídit příslušnými režimovými opatřeními.

V Zásadách územního rozvoje (dále ZÚR) Středočeského kraje a v Územním plánu sídelního útvaru Horoměřice je cca 300 m jižně od řešené plochy, lokality Z10-A Nad Prahou vedena trasa koridoru silnice R1 (pražského okruhu). Pro řešenou plochu bylo proto provedeno akustické posouzení splnění hlukových limitů ve výhledu v roce 2040 (zhotovitel EKOLA group, spol. s r.o.). Z tohoto akustického posouzení vyplývá, že řešená plocha, lokalita Nad Prahou, nebude po realizaci silnice R1 (pražského okruhu) zasažena nadměrným hlukem z dopravy.

Na základě výsledků akustického posouzení lze očekávat dodržení hygienického limitu v chráněném venkovním prostoru staveb pro hluk z dopravy na dálnicích a silnicích I. a II. třídy. Nejvyšší hodnoty ekvivalentní hladiny akustického tlaku A 44,8 dB v noční době bude dosahováno u rodinného domu na pozemku č. 26.

Po zprovoznění silnice R1 (pražského okruhu) budou veškerá případná opatření na snížení negativních účinků z dopravy na této silnici R1 řešena na náklady vlastníků/investorů v řešené ploše, nikoliv na náklady státu, respektive ŘSD ČR.

2. POŽÁRNÍ OCHRANA

Veškeré stavby v řešeném území musí vyhovovat všem požárními předpisům, pro stavby rodinných domů na jednotlivých pozemcích musí být dodrženy zejména bezpečné odstupové vzdálenosti.

Ke všem stavbám v řešeném území musí být zajištěn přístup pro požární techniku (šířka komunikací, poloměry otáčení, únosnost, obratiště, dopravní značení). Příjezd a přístup požární techniky na jednotlivé pozemky rodinných domů bude zajištěn z přilehlých pozemků určených pro veřejná prostranství, z obslužných komunikací, situovaných na těchto plochách veřejných prostranství.

Při konkrétním navrhování rozvodů vody bude vodovod dimenzován zároveň jako zdroj požární vody (nadzemní hydranty, zajištění potřebných tlaků, průtoku, světlost potrubí). Zabezpečení požární vodou bude umožněno dvěma nadzemními hydranty, pro každou část řešené lokality zvlášť, které budou vysazeny na odbočku z řady a umístěny v zeleném pásu nebo mimo komunikační prostor. Návrh musí splňovat maximální vzdálenost pro zásah od hydrantu 200 m.

g) VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A OPATŘENÍ

Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a vymezení pozemků pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

Regulační plán Horoměřice, lokalita Z10-A Nad Prahou, neobsahuje vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a vymezení pozemků pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.

h) VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území

Regulační plán Horoměřice, lokalita Z10-A Nad Prahou, neobsahuje vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo.

i) VÝČET ÚZEMNÍCH ROZHODNUTÍ, KTERÁ REGULAČNÍ PLÁN NAHRAZUJE

Regulační plán Horoměřice, lokalita Z10-A Nad Prahou, nenahrazuje žádná územní rozhodnutí.

j) DRUH A ÚČEL UMÍSTĚVANÝCH STAVEB

1. DRUH UMÍSTĚVANÝCH STAVEB

(1) Rodinný dům

Rodinný dům je stavba pro bydlení, která svým uspořádáním odpovídá požadavkům na rodinné bydlení a v níž je více než polovina podlahové plochy místností a prostorů určena k bydlení.

(2) Izolovaný rodinný dům

Za izolovaný rodinný dům je považován rodinný dům, který na pozemku využívá všech světových stran. V řešené ploše může mít izolovaný rodinný nejvýše dva samostatné byty.

(3) Rodinný dvojdům

Za rodinný dvojdům (dále jen dvojdům) jsou považovány dva domy vedle sebe, přiléhající jednou stěnou nebo její částí. Rodinný dům pak tvoří polovinu dvojdому. Oba dva domy (obě poloviny dvojdому) tvoří jednu hmotu a jsou postaveny podle jednoho architektonického návrhu (jednoho projektu). V základním provedení jsou dvojdomy dispozičně řešeny jako dva rodinné domy, které mohou být zrcadlově převrácené. Oba dva domy (obě poloviny dvojdому) mohou v uličním prostoru ve hmotě vzájemně odstupovat, tj. poloha průčelí orientovaného do uličního prostoru může u obou částí dvojdому rozdílná (v odlišné vzdálenosti od uliční čáry).

2. ÚČEL UMÍSTĚVANÝCH STAVEB

- (1)** Stavby izolovaných rodinných domů a rodinných dvojdůmů na 41 pozemcích řešené plochy budou postaveny za účelem rodinného bydlení.
- (2)** Jako doplňkové (maximálně na 1/2 celkové podlahové plochy), například ve vazbě na bydlení, je přípustné umístit v rodinných domech obslužná zařízení místního významu, občanské vybavení ze sféry služeb a obchodu.
- (3)** Na pozemcích rodinných domů je přípustné umístit také drobné stavby (např. altány, krby, bazény, zpevněné plochy, technická zařízení, apod.).

k) PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ ŘEŠENÍ STAVEB, které nejsou zahrnuty do staveb veřejné infrastruktury, včetně urbanistických a architektonických podmínek pro zpracování projektové dokumentace a podmínek ochrany krajinného rázu

1. ZÁVAZNÉ PRVKY PROSTOROVÉ REGULACE ZÁSTAVBY

- (1)** Závazné prvky prostorové regulace zástavby určují prostorovou strukturu zástavby na jednotlivých pozemcích. Graficky jsou vyznačeny na výkrese :

A – HLAVNÍ VÝKRES

- (2) Závazné prvky prostorové regulace zástavby na jednotlivých pozemcích usměrňují stavební činnost a představují základní prvek, který určuje prostorovou strukturu zástavby.

2. ZÁVAZNÉ PRVKY PROSTOROVÉ REGULACE ZÁSTAVBY :

(1) Velikost pozemku a jeho zastavěná plocha

Stanovené limity pro velikosti pozemků rodinných domů :

- Jeden izolovaný rodinný dům - minimální velikost pozemku 600 m².
- Jeden rodinný dvojdům - celková minimální velikost pozemku 600 m².
(minimální velikost pozemku poloviny dvojdому se stanovuje na 300 m²)

Na jednotlivých pozemcích nesmí zastavěná plocha všech staveb na pozemku přesáhnout 30 % celkové plochy pozemku včetně všech zpevněných ploch.

(2) Počet staveb na pozemku

Na jednotlivých pozemcích rodinných domů je přípustná stavba vždy jednoho izolovaného rodinného domu nebo jednoho rodinného dvojdому.

(3) Zastavitelná část plochy pozemku

část pozemku pro umístění stavby rodinného domu

Na jednotlivých pozemcích rodinných domů se vymezuje zastavitelná část plochy pozemku, kde je přípustné umístit stavbu rodinného domu, včetně garáží. Mimo tuto vymezenou část pozemků je přípustné umístit pouze drobné zahradní a technické stavby (např. altány, krby, bazény, zpevněné plochy, krytá parkovací stání, technická zařízení a sítě, apod.), související převážně s funkcí obytných a okrasných zahrad na pozemcích rodinných domů.

(4) Uliční čára

Uliční čára je tvořena hranicí pozemků rodinných domů s pozemky veřejných prostranství určených pro umístění komunikací a technické infrastruktury.

V uliční čáře bude umístěno oplocení.

(5) Oplocení pozemků

Výška oplocení pozemků v uliční čáře bude maximálně 1,8 m, oplocení bude provedeno se sloupky, výplněmi a s podezdívkou o maximální výšce 0,6 m. V uliční čáře je nepřípustné oplocení plně zděné (plně neprůhledné zdi).

Na vzájemných hranicích pozemků rodinných domů a rodinných dvojdůmů jsou přípustné rovněž ploty bez podezdívky, případně živé ploty, nebo mohou hranice pozemků zůstat po dohodě majitelů bez oplocení.

(6) Stavební čára

Stavební čára se stanovuje na 5,5 m od uliční čáry. Určuje závaznou polohu průniku obvodových konstrukcí stavby s terénem. Jedná se o odstup průčelí objektu (jeho obvodové konstrukce) v místě nároží bližšího k uliční čáře od hranice pozemku, která je totožná s uliční čarou. Odstup průčelí objektu od uliční čáry je shodný pro všechny objekty v dané ulici.

U dvojdomů, kde oba dva domy (obě části dvojdomu) tvoří jednu hmotu, se stanovení stavební čáry posuzuje jako k jednomu objektu, tj. alespoň jeden ze dvou domů bude splňovat stanovený odstup průčelí objektu od uliční čáry.

Zástavba nesmí překročit stavební čáru směrem k navržené komunikaci, za umístění na stavební čáru se považuje pokud alespoň část hlavní fasády objektu leží na stavební čáře

(7) Podlažnost rodinných domů

Na jednotlivých pozemcích se stanovuje rozdílná podlažnost rodinných domů, a to zejména s ohledem na konfiguraci terénu a pohledovou exponovanost různých částí řešené plochy v dálkových pohledech.

U staveb rodinných domů přípustné buď maximálně jedno nadzemní podlaží s možným využitelným podkrovím nebo maximálně dvě nadzemní podlaží se střechou plochou nebo pultovou :

1P - u staveb rodinných domů je přípustné maximálně jedno nadzemní podlaží s možným využitelným podkrovím

2 - u staveb rodinných domů jsou přípustné maximálně dvě nadzemní podlaží se střechou plochou nebo pultovou

Stanovená rozdílná podlažnost u jednotlivých rodinných domů je vyznačena na hlavním výkresu značkou (číslem) „1P“ nebo „2“ v kroužku.

(8) Výška staveb

Na jednotlivých pozemcích se u rodinných domů stanovuje rozdílná maximální výška staveb podle maximální přípustné podlažnosti :

1P - Maximální výška objektů bude 8,5 m nad průměrnou niveletou rostlého terénu zastavěné plochy (přesahovat smí pouze specifické části staveb, např. komíny, antény, apod.).

2 - Maximální výška objektů bude 8,0 m nad průměrnou niveletou rostlého terénu zastavěné plochy (přesahovat smí pouze specifické části staveb, např. komíny, antény, apod.).

Úroveň podlahy v prvním 1. NP (prvního nadzemního podlaží) bude maximálně 1,2 m nad průměrnou niveletou rostlého terénu zastavěné plochy.

(9) Střechy staveb

Střechy objektů rodinných domů budou řešeny v závislosti na počtu podlaží :

1P - u rodinných domů o jednom nadzemním podlaží budou střechy u hlavní části hmoty domu šikmé (např. sedlové, mansardové, apod.) se sklonem střešních rovin do 40°.

Výška korunní římsy bude maximálně 4,5 m nad průměrnou niveletou rostlého terénu v úrovni stavební čáry.

2 - U domů o dvou nadzemních podlažích se připouští střechy ploché nebo šikmé s malým spádem, tj. s přípustným sklonem střešní roviny do 15°.

(10) Parkování a ostavování vozidel

Na každém pozemku rodinného domu musí být zajištěno vždy minimálně jedno parkovací stání nebo jedna garáž pro osobní automobil na jeden byt.

Garáže nebo krytá stání mohou být součástí staveb jednotlivých rodinných domů a dvojdomů, ale mohou být umístěny na pozemku rovněž samostatně.

Pokud bude v rodinném domu umístěn nebytový prostor např. pro obslužná zařízení místního významu, občanské vybavení ze sféry služeb a obchodu, musí být zajištěno parkování vozidel návštěvníku na vlastním pozemku.

I) ÚDAJE O POČTU LISTŮ REGULAČNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ

Údaje o počtu listů regulačního plánu a počtu výkresů připojené grafické části

HOROMĚŘICE - REGULAČNÍ PLÁN, LOKALITA Z10-A NAD PRAHOU

Textová část

regulačního plánu obsahuje **18 listů**
včetně titulní strany a obsahu

Grafická část

regulačního plánu obsahuje **1 výkres (A)**

A HLAVNÍ VÝKRES

1 : 1 000