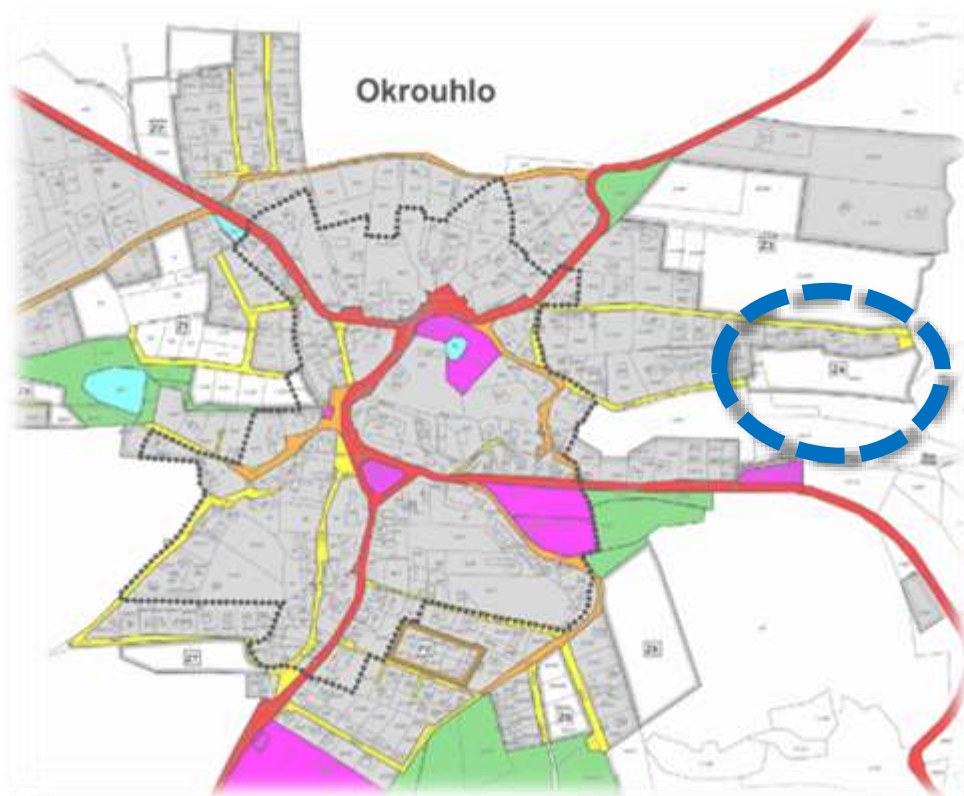


# Regulační plán RP4 Okrouhlo východ - -NÁVRH\_rev\_01



**MT**PROJEKT  
PROJEKČNÍ KANCELÁŘ NERATOVICE

18.9.2025

## Regulační plán RP4 Okrouhlo východ - NÁVRH

**Objednatel:**

**RD Okrouhlo s.r.o.**

Zimova 1018/8, Kamýk, 142 00 Praha 4

IČO: 19665784

**Zhotovitel:**

**Ing. arch. Barbora Hnáťová**

**Dis. Martin Veleman**

**Zodpovědný projektant:**

**Ing. arch. Eva Ježdíková**

ČKA - 04926

-autorizace se všeobecnou působností

**Opatření obecné povahy č. .../2024****Regulační plán RP4 Okrouhlo - východ**

Zastupitelstvo obce Okrouhlo příslušné podle ustanovení § 323 odst. 9 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon (dále jen „nový stavební zákon“) ve spojení s § 6 odst. 5 písm. d) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), podle ustanovení § 62 odst. 1 a § 69 odst. 2, stavebního zákona, v souladu s § 171 - § 174 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen „správní řád“), svým usnesením č. .... ze dne .....

**vydává****Regulační plán RP4 Okrouhlo - východ**

<b>ZÁZNAM O ÚČINNOSTI</b> Regulačního plánu RP4 Okrouhlo - východ	
Označení správního orgánu, který regulační plán vydal:	Zastupitelstvo obce Okrouhlo
Datum nabytí účinnosti:	
Pořizovatel:	<b>Městský úřad Černošice,</b> odbor územního plánování, Karlštejnská 259, 252 28 Černošice
Jméno oprávněné úřední osoby pořizovatele:	Bc. Petr Barák
Funkce oprávněné osoby pořizovatele:	referent odboru územního plánování
Podpis	Otisk úředního razítka

## Obsah

A	Textová část návrhu regulačního plánu:.....	4
1.	VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ .....	4
2.	VYMEZENÍ POZEMKŮ A JEJICH VYUŽITÍ.....	4
3.	UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB .....	6
4.	OCHRANA A ROZVOJ HODNOT ÚZEMÍ .....	8
5.	ŘEŠENÍ VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY .....	8
6.	POŽADAVKY NA VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY A NA VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ	9
7.	POŽADAVKY NA ASANACE .....	9
8.	DALŠÍ POŽADAVKY, VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚZEMNĚ ANALYTICKÝCH PODKLADŮ A ZE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ (NAPŘ. POŽADAVKY NA OCHRANU VEŘEJNÉHO ZDRAVÍ, CIVILNÍ OCHRANY, OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU, OCHRANY LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN, GEOLOGICKÉ STAVBY ÚZEMÍ, OCHRANY PŘED POVODNĚMI A JINÝMI RIZIKOVÝMI PŘÍRODNÍMI JEVMY) .....	9
9.	VÝČET DRUHŮ ÚZEMNÍHO ROZHODNUTÍ, KTERÉ REGULAČNÍ PLÁN NAHRADÍ .....	10
10.	POŽADAVKY ZE ZÁVĚRU ZJIŠŤOVACÍHO ŘÍZENÍ VČETNĚ URČENÍ DALŠÍHO POSTUPU, POKUD SE POSTUPY POSUZOVÁNÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ A POŘÍZOVÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU SPOJUJÍ .....	10
11.	POŽADAVKY NA PLÁNOVACÍ SMLOUVU A DOHODU O PARCELACI.....	10
12.	OBSAH NÁVRHU REGULAČNÍHO PLÁNU .....	10

## A Textová část návrhu regulačního plánu:

### 1. VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Území, řešené regulačním plánem, leží na východním okraji sídla Okrouhlo. Dle Územního plánu je území zařazeno do ploch B-bydlení. Vymezené území o rozloze 0,95 ha, řešené regulačním plánem (plocha, ve které je vydání regulačního plánu podmínkou pro rozhodování o změnách jejího využití), je graficky vyznačeno ve výkresu č. 1 ÚP Okrouhla – Výkres základního členění území:



Řešená plocha – dle ÚP Okrouhla část zastavitelné plochy Z4 je ze severozápadní strany vymezena zastavěným obytným územím sídla Okrouhlo, na které přímo navazuje.

### 2. VYMEZENÍ POZEMKŮ A JEJICH VYUŽITÍ

Regulační plán řeší 1 základní typ funkční plochy:

*zastavitelné plochy funkčně zařazené do území B – bydlení.* Veřejné prostory se společenským a kompozičním významem jsou vymezeny jako plochy veřejných prostranství.

Regulační plán člení řešené území na 7 stavebních pozemků, které jsou dopravně obsluhné z veřejného prostranství š. 8m.

**Velikost stavebních pozemků bude v rozmezí min. 800 m<sup>2</sup>, max. cca 956 m<sup>2</sup>**

Na východním okraji a na jihu od řešené plochy se nachází lesní pozemky, jejich ochranné pásmo v š.30m zasahuje do plochy RP4, je zde vyznačena nezastavitelná část stavebního pozemku. Na základě požadavku obce Okrouhlo je v ochranném pásmu situováno dopravní napojení v š. 3,5m pro případný zásah IZS a vozidla obsluhy lesních pozemků.

#### **B Plochy bydlení**

##### Hlavní využití

- a) bydlení v rodinných domech samostatně stojících (izolovaných)
- b) oplocené zahrady s funkcí okrasnou, rekreační nebo užitkovou

Projekční kancelář MTprojekt – Martin Veleman, DiS , IČ 87116758

Kostelecká 96, 277 11 Neratovice

www.mtprojekt.cz, mtprojekt@mtprojekt.cz , tel: +420 774176115

Stránka 4 z 10

c) veřejná prostranství včetně pozemních komunikací, pěších a cyklistických cest a ploch veřejné zeleně, s prvky drobné architektury a mobiliáře

#### F.1.1.2 Přípustné využití

- a) drobné občanské vybavení
- b) sezónní nájemní ubytování
- c) zemědělská a živočišná malovýroba (stávající i obnovené rodinné farmy) v historickém jádru Okrouhla
- d) drobná nerušící výroba
- e) garáže a odstavná místa související se zástavbou na pozemku
- f) drobné vodní plochy
- g) nezbytná související technická vybavenost
- h) bydlení ve stávajících dvojdomcích
- i) stávající stavby pro rodinnou rekreaci
- j) rekonstrukce staveb pro rodinnou rekreaci na stavby pro bydlení

#### F.1.1.3 Podmíněně přípustné využití

- a) přípustná zařízení, vybavení a služby jsou lokálního významu a jsou umístěny společně na parcele se stavbou pro bydlení, anebo jsou její stavební součástí
- b) chovatelství a pěstitelství bude určeno zejména pro vlastní potřebu a nebude obtěžovat okolí hlukem, prašností a zápachem
- c) provozovny živností mohou být umístovány v rodinném domě nebo v samostatných jednoduchých stavbách, nepřesahujících velikost rodinného domu
- d) odstavování vozidel zákazníků bude zajištěno v rámci vlastního pozemku

#### F.1.1.4 Nepřípustné využití

- a) veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují nad přípustnou mez limity uvedené v příslušných předpisech, a stavby a činnosti vyvolávající zvýšené nároky na dopravní obsluhu
- b) novostavby bytových domů
- c) novostavby řadových rodinných domů
- d) veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

### **NS Plochy smíšené nezastavěného území**

#### F.13.1.1 Hlavní využití

- a) zemědělská produkce na zemědělském půdním fondu, přičemž je preferována extenzivní produkce, která nevyžaduje zornění (louky a pastviny)
- b) prvky a plochy významné krajinné zeleně (meze, aleje), významné krajinné prvky
- c) plochy v nichž lze obecně těžko oddělit lesní, vodní a jiné typy přírodních ploch

#### F.13.1.2 Přípustné využití

- a) prvky ÚSES a související přírodně cenné pozemky (např. interakční prvky)
- b) stavby, zařízení a opatření nezbytné pro obhospodařování zemědělské půdy v nezastavěném území, pro pastevectví apod. (např. silážní žlaby, přístřešky pro dobytek)
- c) drobné vodní plochy, zamokřené plochy
- d) ostatní plochy nezastavěného území, které nejsou hospodářsky využitelné a lze je proto ponechat přirozenému vývoji
- e) účelové komunikace, pěší a cyklistické stezky, hipostezky
- f) související dopravní a technická infrastruktura (např. polní cesty, závlahy, odvodnění)

#### F.13.1.3 Podmíněně přípustné využití

- a) v plochách ÚSES platí podmínky využití (přípustné a nepřípustné využití, podmínky prostorového uspořádání) pro plochy NP – plochy přírodní

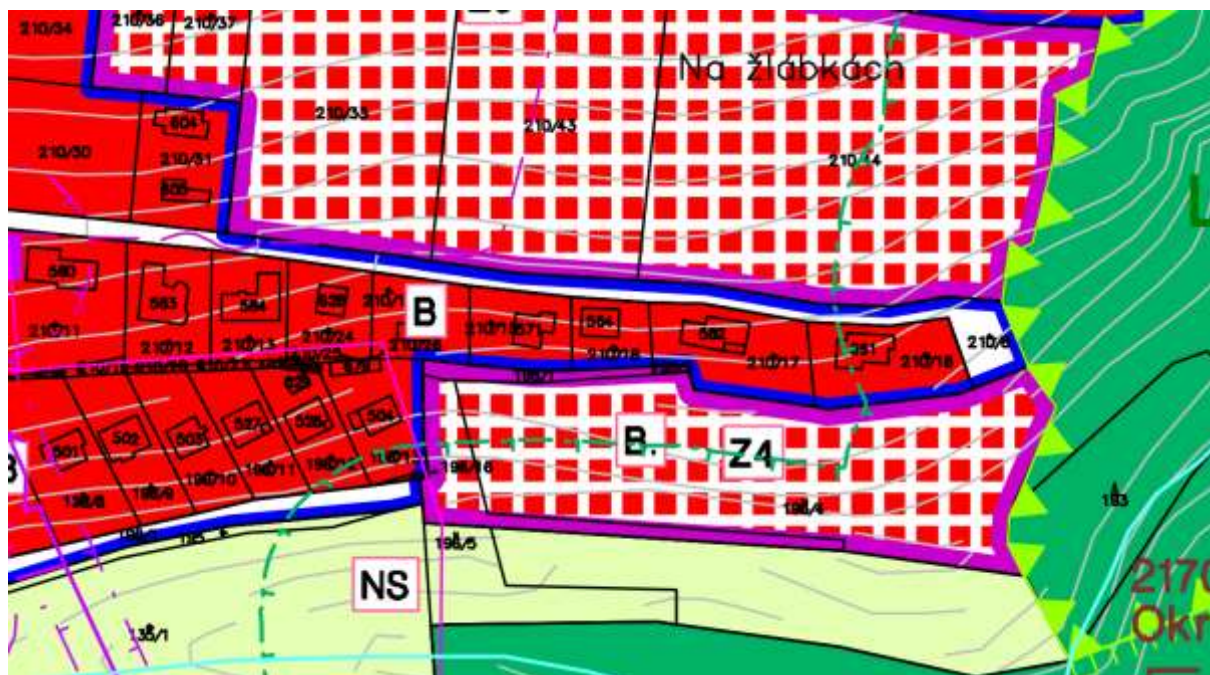


F.13.1.4 Nepřípustné využití

- a) veškeré další stavby
- b) činnosti, které jsou v rozporu s trvale udržitelným způsobem obhospodařování krajiny

F.13.1.5 Podmínky prostorového uspořádání vč. základních podmínek ochrany krajinného rázu

- a) minimalizace zpevněných ploch
- b) preference zeleně nízké (louky) a středně vysoké (keře a menší stromy)

**VÝSEK Z HLAVNÍHO VÝKRESU ÚP OKROUHLO změna č. 1 – 06/2023:****3. UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB**

Navrhovaná struktura zástavby navazuje jak na plochy zastavěného území, tak na přírodní a krajinné zázemí. Navržená zástavba se skládá z izolovaných staveb umístěných ve vrstevnicové linii s ohledem na světovou orientaci, terénní poměry a tím spojený výhled do krajiny a využití stavebního pozemku. Zástavba je navržena po obou stranách veřejného prostranství.

Regulační plán stanovuje podrobné regulativy prostorového uspořádání území:

- **Výměra stavebních pozemků** – velikost st. pozemků bude v rozmezí min. 800 m<sup>2</sup> – cca 956 m<sup>2</sup>
- **Uliční čára** – hranici mezi veřejným prostranstvím a stavebním pozemkem bude tvořit oplocení s vjezdem a vstupem na stavební pozemek
- **Oplocení**
  - o **Uliční oplocení** – (umístění na rozhraní s veřejným prostranstvím)

- vzhled oplocení navazuje na stávající zástavbu – nízké oplocení s podezdívkou a sloupky s poloprůhlednou výplní, výška max. 1,6m
- výška podezdívky 500mm – tj. max. 35% celkové výšky oplocení
- maximální přípustná délka úseku plného oplocení (pevné stěny) 50% celkové délky uličního oplocení pozemku
- **Oplocení na vzájemných hranicích pozemků**
  - Pletivo na ocelových sloupcích, případně využití uličního oplocení
  - výška podezdívky 500mm – tj. max. 35% celkové výšky oplocení
  - nelze umisťovat souvislé plné oplocení (pevné stěny)
- **Stavební čára** - pro pozemky je stanovena otevřená stavební čára volná ve vzdálenosti 3m mezi hlavní stavbou (průčelí RD) a hranicí pozemku s veřejným prostranstvím. Vedlejší stavby mohou být umisťovány před stavební čárou.
- **Tvarové řešení staveb**
  - Stavba hlavní – tvarově jednoduchý půdorys, sedlová střešní konstrukce sklon 30°- 35°, orientace hřebene východ- západ, 1NP + podkroví, nepřipustné 2NP
  - Stavby vedlejší - bez požadavku na tvar střešní kce, tvarově jednoduchý půdorys
- **Výškové uspořádání staveb**
  - Stavba hlavní - 1NP + podkroví, nepřipustné 2NP, max. výška staveb (hřebene střechy) je regulovaná max. 8,5m od jižního rostlého (stávajícího) terénu.
  - Stavby vedlejší max. 1NP
- **Max. zastavěná plocha 1 objektem**
  - Stavba hlavní – max. zastavěná plocha je stanovena na 120m<sup>2</sup>
  - vedlejší stavba - max. zastavěná plocha 80m<sup>2</sup>
- **Koeficient zastavění pozemku** – max. 30%
- **Koeficient zeleně** - min. 50%
- **Nezastavitelná část pozemků** je graficky znázorněna v grafické části RP – Hlavní výkres



#### 4. OCHRANA A ROZVOJ HODNOT ÚZEMÍ

V řešeném území je respektováno hledisko krajinného rázu, jedná se o pohledově exponovanou lokalitu - hmotové, výškové a tvarové řešení staveb se uplatňuje zejména směrem od jihu (protilehlý svah) – regulační plán prokazuje návrh hmotového řešení lokality 3d modelem – náhledy z protilehlého svahu.

##### DOTČENÍ PRVKŮ ÚSES A ZÁJMŮ OCHRANY PŘÍRODY A KRAJINY

Při řešení regulačního plánu nebudou dotčeny prvky ÚSES.

V návrhu je zohledněn požadavek obce Okrouhlo na zachování stávající vzrostlé zeleně v maximální možné míře – jak na pozemcích určených pro výstavbu RD tak na veřejném prostranství.

Pro výsadbu nových stromů, podél navržené komunikace, budou použity stromy domácího druhu, to základního druhu, nikoli kultivary.

##### OCHRANA ZPF

Součástí řešení RP4 je vyhodnocení záborů ZPF (ve smyslu zásad ochrany ZPF, uvedených v ustanovení § 4 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, a ust. § 3 a 4 vyhlášky č. 13/1994 Sb.) Zábory ZPF stavebních pozemků budou řešeny ve stupni DSP pro jednotlivé RD separátně.

- Výpočet pro vynětí pozemků ze ZPF pro veřejné prostranství na č.parc.196/4, 196/5, 196/16 a 196/1:

**BPEJ 2.26.41** (č.parc. 196/4, 196/5 a 196/16)

**třída ochrany IV (koeficient 3)**

**základní cena pozemků dle BPEJ- 6,03Kč/m<sup>2</sup>**

**Celková plocha veřejného prostranství – 1538 m<sup>2</sup>**

**Výpočet: 1524 x 6,03 x 3 = 27 823,-**

##### OCHRANA PUPFL

Při řešení regulačního plánu nebudou dotčeny pozemky plnící funkci lesa. Malá část řešeného území směrem na východ (část 2 pozemků pro výstavbu RD a veřejné prostranství s komunikací) se nachází v ochranném pásmu lesa - 30m od okraje pozemků PUPFL. Mezi krajními pozemky pro výstavbu RD č. 6 a 7 a hranicí pozemku PUPFL je umístěna plocha veřejné zeleně, která nesmí být oplocena a musí zůstat průstupná. Jediné oplocení je dovoleno na hranici s pozemkem pro výstavbu RD č.6 a 7.

##### OCHRANA OVZDUŠÍ

Regulačním plánem nejsou dotčeny zájmy ochrany ovzduší. V řešeném území neumožní stanovené podmínky využití ploch zhoršení stávajících kvalitativních hodnot ovzduší.

#### 5. ŘEŠENÍ VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

##### ŘEŠENÍ DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

Dopravní obslužnost stavebních pozemků je navržena místní komunikací skupiny D – komunikace se smíšeným provozem - D1 – obytná zóna. Navrhovaná komunikace je napojena prodloužením stávající MK na pozemku č.parc. 196/1. Šířkové uspořádání obousměrné komunikace s obratištěm obsahuje jízdní pruhy s výhybnami, které tvoří parkovací zálivy, zeleň a sjezdy na stavební pozemky. Poloha sjezdů není tímto regulačním plánem závazná. V případě potřeby je možnost úpravy umístění polohy sjezdů na stavební pozemky.

Přesná poloha dopravní infrastruktury - navrhované komunikace (jejich vedení) bude podrobně zpracována v rámci projektové dokumentace ve stupni DSP k této komunikaci. Její poloha a uspořádání v rámci katastrálních hranic se může lišit na základě požadavků dotčených orgánů.

#### ŘEŠENÍ TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

Území řešení RP4 bude odkanalizováno do stokové sítě obecní kanalizace, zásobování pitnou vodou bude řešeno prodloužením veřejného vodovodního řádu. Zásobování elektrickou energií bude řešeno novým připojením lokality.

Přesná poloha sítí technické infrastruktury (jejich vedení) bude podrobně zpracována v rámci projektové dokumentace ve stupni DSP k těmto sítím. Jejich poloha (trasa) se může lišit na základě požadavků správců sítí a jejich vlastníků. Koncepce sítí (počet připojovaných pozemků a vybudování vodovodního, kanalizačního řádu, rozvody silnoproudu NN, rozvody veř. osvětlení) jsou závazné.

### 6. POŽADAVKY NA VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY A NA VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ

#### 6.1 ZÁSOBOVÁNÍ VODOU A ODKANALIZOVÁNÍ ÚZEMÍ :

- trasy vodovodních a kanalizačních řádů jsou zakresleny ve výkresové části –B.2 – výkres veřejně prospěšných staveb

#### 6.2 ZÁSOBOVÁNÍ ELEKTRICKOU ENERGIÍ :

- nová trasa kabelového vedení je za zakreslena ve výkresové části B.2 – výkres veřejně prospěšných staveb

#### 6.3 POZEMNÍ KOMUNIKACE A VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ (PLOCHY PRO DOPRAVU):

- řešené území bude dopravně napojeno prodloužením stávající komunikace na pozemku č.parc. 196/1. Komunikace bude obousměrný s obratištěm. Za obratištěm je navržena zpevněná komunikace š. 3,5 m určená pro zásah IZS – napojení na pozemky lesní plochy

#### 6.4 JAKO OPATŘENÍ VE VEŘEJNÉM ZÁJMU BUDOU VYMEZENY TYTO PRVKY V ÚZEMÍ :

- v řešeném území nejsou určené plochy pro významnou veřejnou, rekreační a pobytovou zeleň

### 7. POŽADAVKY NA ASANACE

Požadavky na plošné asanační zásahy se v řešeném území nevyskytují.

### 8. DALŠÍ POŽADAVKY, VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚZEMNĚ ANALYTICKÝCH PODKLADŮ A ZE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ (NAPŘ. POŽADAVKY NA OCHRANU VEŘEJNÉHO ZDRAVÍ, CIVILNÍ OCHRANY, OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU, OCHRANY LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN, GEOLOGICKÉ STAVBY ÚZEMÍ, OCHRANY PŘED POVODNĚMI A JINÝMI RIZIKOVÝMI PŘÍRODNÍMI JEVY)

Celé řešené území je situováno v ochranném pásmu radiolokačního zařízení Ministerstva obrany. Řešením regulačního plánu nebudou dotčeny zájmy obrany státu, civilní obrany a ložiska nerostných surovin.

Pro řešené území regulačním plánem platí požadavky ochrany obyvatel a požární ochrany vyplývající z § 21 vyhlášky č.380/2002 Sb.

Regulační plán plní požadavky na parametry přístupových komunikací k objektům a zástavbám podle jejich charakteru požárního zabezpečení, vyplývajícího z požadavků ČSN o požární bezpečnosti staveb, řešení zásobování požární vodou dle ČSN 73 0873, vztahující se k navrhované zástavbě, požadavek na splnění § 41 odst. 1 písm. b) vyhlášky č. 246/2001 Sb. (řešení příjezdových komunikací, popřípadě nástupních ploch pro požární techniku, zajištění potřebného množství požární vody, popřípadě jiné hasební látky).

## 9. VÝČET DRUHŮ ÚZEMNÍHO ROZHODNUTÍ, KTERÉ REGULAČNÍ PLÁN NAHRADÍ

Vydaný regulační plán nahradí v řešené lokalitě tato územní rozhodnutí:

- o územní rozhodnutí o dělení nebo scelování pozemků pro určení parcelace území dle § 82 zákona č. 183/2006 Sb.

## 10. POŽADAVKY ZE ZÁVĚRU ZJIŠŤOVACÍHO ŘÍZENÍ VČETNĚ URČENÍ DALŠÍHO POSTUPU, POKUD SE POSTUPY POSUZOVÁNÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ A POŘÍZOVÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU SPOJUJÍ

Řešení regulačního plánu nebude mít negativní vliv na životní prostředí, řešení nevyvolává potřebu zpracování vyhodnocení z hlediska vlivů na životní prostředí.

Území řešené regulačním plánem nezasahuje do Evropsky významných lokalit nebo ptačích oblastí.

## 11. POŽADAVKY NA PLÁNOVACÍ SMLOUVU A DOHODU O PARCELACI

Součástí regulačního plánu je návrh plánovací smlouvy na výstavbu dopravní a technické infrastruktury a na vybudování veřejných prostranství, která zavazuje investory v lokalitě provést jejich realizaci současně s výstavbou technické infrastruktury.

## 12. OBSAH NÁVRHU REGULAČNÍHO PLÁNU

OBSAH GRAFICKÉ ČÁSTI NÁVRHU REGULAČNÍHO PLÁNU:

B.1 Hlavní výkres M 1:500

B.2 Výkres veřejně prospěšných staveb M 1:1000

B.3 Výkres – řez pozemky