



REGULAČNÍ PLÁN K8 RD KAMENICE

Komplexní řešení území | Textová část | duben 2022



REGULAČNÍ PLÁN K8 RD KAMENICE

Komplexní řešení – Textová část

OBJEDNAVATEL: STAVBY V SÍTI s.r.o.
Na Stádlech 107
251 01 Popovičky
IČO 04554485
pověřená osoba: jednatel Jiří Škorpil

POŘIZOVATEL: Obecní úřad Kamenice
Ringhofferovo náměstí 434
Olešovice
251 68 Kamenice
IČO 00240273

oprávněná osoba pořizovatele: Ing. arch. Radek Boček
radek.bocek@email.cz
777 823 409

ZPRACOVATEL: ALLCONS C.H.S. s.r.o.
U Bulhara 1611/3
110 00 Praha 1
+420 242 488 231
allcons@allcons.cz
vedení projektu: Ing. arch. Jaroslav Sixta
jaroslav.sixta@allcons.cz
602 627 975
projektant: Ing. Michal Toman
michal.toman@allcons.cz
242 488 259

zakázkové číslo: PR-2021-069-CHS

OBSAH – textová část

VÝKLAD ZÁKLADNÍCH POJMŮ PRO ÚČELY REGULAČNÍHO PLÁNU	3
A. VYMEZENÍ ŘEŠENÉ PLOCHY	7
B. PODMÍNKY PRO VYMEZENÍ A VYUŽITÍ POZEMKŮ	8
B.1. Základní regulativy území.....	8
B.2. Nové uspořádání území.....	9
C. PODMÍNKY PRO VYMEZENÍ A VYUŽITÍ POZEMKŮ VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY	10
C.1. Podmínky pro vymezení a využití pozemků veřejných prostranství – veřejná zeleň.....	10
C.2. Podmínky pro vymezení a využití pozemků dopravní infrastruktury.....	11
C.3. Podmínky pro vymezení a využití pozemků technické infrastruktury	12
D. PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB NA PARCELÁCH PRO RODINNÉ DOMY.....	13
E. PODMÍNKY PRO OCHRANU HODNOT A CHARAKTERU ÚZEMÍ	15
F. PODMÍNKY PRO VYTVÁŘENÍ PŘÍZNIVÉHO ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ.....	16
G. PODMÍNKY PRO OCHRANU VEŘEJNÉHO ZDRAVÍ A PRO POŽÁRNÍ OCHRANU	17
H. 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, V PŘÍPADĚ, ŽE NAHRAZUJE PRO TYTO ÚZEMNÍ ROZHODNUTÍ, TÉŽ S UVEDENÍM KATASTRÁLNÍCH ÚZEMÍ A PARCELNÍCH ČÍSEL POZEMKŮ DOTČENÝCH VYMEZENÍM.....	18
I. 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 A PŘÍPADNĚ DALŠÍCH ÚDAJŮ PODLE § 8 KATASTRÁLNÍHO ZÁKONA.....	18
J. VÝČET ÚZEMNÍCH ROZHODNUTÍ, KTERÁ REGULAČNÍ PLÁN NAHRAZUJE	18
K. PODMÍNKY PRO NAPOJENÍ STAVEB NA VEŘEJNOU DOPRAVNÍ A TECHNICKOU INFRASTRUKTURU	19
L. PODMÍNKY PRO ZMĚNY VLIVU UŽÍVÁNÍ STAVEB A ZMĚNY VYUŽITÍ ÚZEMÍ	19
M. PODMÍNKY PRO VYMEZENÁ OCHRANNÁ PÁSMA	19
N. PODMÍNKY PRO VYMEZENÍ A VYUŽITÍ POZEMKŮ ÚZEMNÍHO SYSTÉMU EKOLOGICKÉ STABILITY	20
O. STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN (ETAPIZACE)	20
P. ÚDAJE O POČTU LISTŮ REGULAČNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ GRAFICKÉ ČÁSTI	20
PŘÍLOHA Č. 1: Seznam nově navrhovaných ploch	1
PŘÍLOHA Č. 2: Využití území s ohledem na majetkoprávní vztahy.....	6

VÝKLAD ZÁKLADNÍCH POJMŮ PRO ÚČELY REGULAČNÍHO PLÁNU

Dělení a slučování pozemků	změna velikosti parcel jednoho či více pozemků za účelem vytvoření dostatečné plochy pro stavby hlavního nebo přípustného využití dané funkční plochy; nejsou zahrnovány změny velikosti parcel pro účely dopravní a technické infrastruktury, tvorby veřejných prostranství a všech kategorií zeleně
Doplňkové stavby a opatření	stavby a zařízení podílející se na správném a bezpečném provozu hlavních staveb a opatření
Drobná stavba	stavba s jedním nadzemním podlažím do výšky 5 m a zastavěnou plochou do 25 m ² (jako kůlny, přístřešky pro nádoby na odpady, energetické pilíře, stavby pro chov drobného zvířectva, sauny, kryté bazény, samostatné garáže, stavby s výrobním a technologickým zařízením, ale i prodejní stánky, altány, sklady zahradního nábytku a další obdobné stavby) (definice vychází z § 21 odst 4) vyhl. Č. 501/2006 Sb., v úplném znění
Charakter zástavby	vychází z kombinace struktury zástavby a architektonického výrazu jednotlivých staveb, jejich souborů a nezastavěných ploch
Koeficient podlažních ploch	poměr mezi celkovou hrubou podlažní plochou staveb na pozemku a jeho výměrou
Komunikační prostor	prostor společně užívaný dopravou, vč. motorové a pěšími ve zklidněných komunikacích (Zóna 30)
Likvidace srážkových vod	zasakování srážkových vod na pozemcích RD a podél zpevněných částí ulic ve veřejné zeleni
Maximální výška staveb	nejvyšší povolená výšková hladina staveb nad rostlým terénem, stanovená v metrech; je stanovována pouze u nových staveb a zařízení a to od rostlého terénu ve vzdálenosti cca 0,0 – 0,5 m od fasády k nejvyššímu místu střešní konstrukce (nepočítají se komíny, nástřešní technologická zařízení vzduchotechniky, strojovny výtahů apod.); u staveb umístěných ve svahu se maximální přípustná výška určuje od nejnižšího bod klesajícího terénu k nejvyššímu místu střešní konstrukce (nepočítají se komíny, nástřešní technologická zařízení vzduchotechniky, strojovny výtahů apod.)
Maximální zastavěná plocha	stanoví se jako podíl maximální zastavěné plochy pozemku a celkové plochy pozemku, vyjádřený v procentech
Minimální plocha zeleně	závazný minimální rozsah veškeré zeleně a nezpevněných ploch vztahující se k funkčně nebo vlastnický souvisejícím stavebním pozemkům vyjádřený v procentech celkové rozlohy pozemku; v případě ozelenění střechy stavby je do celkové plochy zeleně započítáno 20 % plochy vodorovného průmětu střechy na pozemek

Negativní vlivy	jsou produktem činností a aktivit, zejm. výrobních, které svým provozem mj. produkují zátěž negativně působící na své okolí (jako chov zvířete, provoz výrobních strojů, zásobování a distribuce výrobků aj.); jedná se zejm. o vlivy zhoršující hlukové poměry, kvalitu a čistotu ovzduší, pachovou zátěž v území, mikroklima, čistotu povrchových nebo podzemních vod, případně znečišťují půdu, zhoršují půdní poměry, mají nepříznivé dopady na horninové prostředí anebo na životní podmínky pro biotu
Odstavné plochy	plochy určené k dlouhodobému stání (odstavení) vozidla zpravidla v místě bydliště (definice vyplývá z kap. 3, bodu 3.2 ČSN 73 6056)
Parkovací plochy	plochy určené ke krátkodobému stání z pravidla ve vazbě na občanskou vybavenost (definice vyplývá z kap. 3, bodu 3.2 ČSN 73 6056)
Podkroví	přístupný prostor nad nadzemním podlažím spoluvytvářený konstrukcí krovu a dalšími stavebními konstrukcemi, který je určený k účelovému využití; s ohledem na nemožnost dodržení platných stavebních požadavků v celé ploše (jako na proslunění, na světlé výšky aj.) nemůže být typickým podlažím; využitelné prostory podkroví nepřesáhnou 75 % půdorysné plochy předchozího (nižšího) nadzemního podlaží a současně objem, vymezený 45° pomyslného spádu střechy nad rozsahem předchozího (nižšího) nadzemního podlaží bez nadezdívek
Podzemní podlaží	podlaží, které má úroveň podlahy po více než polovině obvodu stavby níže než 0,8 m pod nejvyšší úrovní přilehlého upraveného terénu v pásmu širokém 5 m po obvodu stavby; podlaží s vyšší úrovní podlahy, včetně podlaží ustupujícího, je podlažím nadzemním
Prvky drobné architektury	doplňkové objekty mobiliáře (jako altánky, lavičky, odpadkové koše, pítka) a prvky veřejného osvětlení
Regulativ	rozumí se stanovení podmínek plošného a prostorového uspořádání jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití za účelem hospodárného využití řešeného území a vytvoření příznivých životních podmínek pro jeho obyvatele
Rodinný dům	stavba pro bydlení, ve které více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé rodinné bydlení a je k tomuto účelu určena; má max. 3 bytové jednotky, 2 nadzemní podlaží a 1 podzemní podlaží (podkroví se připouští), upřesňuje se v ÚP nebo RP
Rostlý terén	konfigurace povrchu, zejm. jeho tvar a výškové poměry před zahájením terénních a stavebních úprav
Soliterní dům	samostatně stojící dům mající jeden vstup do domu (bez ohledu na počet bytů) a jedno napojení na veřejnou komunikaci (veřejné

	prostranství) a zároveň jedno měřicí místo pro jednotlivá média na vlastním pozemku
Sousední zástavba	zahrnuje nejen pozemky bezprostředně sousedící, ale všechny pozemky v blízkém okolí, které mohou být využitím dané plochy dotčeny
Související infrastruktura	infrastruktura primárně zajišťující funkci a provoz hlavního využití předmětné plochy s rozdílným způsobem využití
Struktura zástavby	půdorysná a prostorová charakteristika využití daného území; odvíjí se například od umístění a půdorysného řešení zástavby ve vztahu k veřejnému prostoru, uliční sítě, intenzity zastavění pozemků, podlažnosti aj.; je výsledkem dlouhodobého historického vývoje a oproti charakteru zástavby se vyznačuje vyšší stabilitou v čase; rozlišujeme následující struktury zástavby:
Stávající využití území	využití ploch v době pořízení a vydání územního plánu
Stavba	stavební dílo vzniklé stavební činností či montáží za určitým účelem na určitou dobu využití, jehož prostor je obvykle omezen obvodovým pláštěm a střešní konstrukcí (definice vyplývá z § 2 odst. 3 SZ)
Stavba hlavní	stavba v souboru staveb, která určuje (reprezentuje) účel výstavby souboru staveb (definice vyplývá z § 2 odst. 9 zákona 183/2006 Sb.) a zpravidla se jedná o prostorově dominantní stavbu pozemku (plochy)
Stavba vedlejší	stavba v souboru staveb, která se stavbou hlavní svým účelem užívání nebo umístěním souvisí a která zabezpečuje užitelnost stavby hlavní nebo doplňuje účel užívání stavby hlavní (definice vyplývá z § 2 odst. 9 zákona 183/2006 Sb.)
Technická vybavenost	plochy, stavby a zařízení veřejné technické infrastruktury, jež jsou nezbytné pro provoz řešeného území a zajištění funkčních vazeb z hlediska širších územních vztahů (jako energetická a telekomunikační vedení či plochy staveb a zařízení pro zajištění funkce systému technické infrastruktury)
Terénní úpravy a opěrné zdi	lokální změna morfologických poměrů území související s realizací konkrétního záměru (násypy, zářezy, zemní práce aj.) (definice vyplývá z § 3 zákona 183/2006 Sb.)
Upravený terén	konečný stav terénu pro realizaci zástavby na daném území nebo pozemku
Ustupující podlaží	nadzemním podlažím, jehož zastavěná plocha je min. o 40 % menší než zastavěná plocha nadzemního podlaží nižší (pod ním); obvodové stěny o tohoto podlaží ustupují min. o 1,3 m od obvodových stěn budovy; ustoupení může být potlačeno v místě návaznosti na stávající zástavbu

Veřejná infrastruktura	pozemky, stavby a zařízení dopravní a technické infrastruktury, občanského vybavení a veřejných prostranství (definice vyplývá z § 2 odst. 1 písm. m) vyhl. 183/2006 Sb.)
Veřejná prostranství	náměstí, ulice, tržiště, chodníky, veřejnou zeleň, parky a další prostory přístupné každému bez omezení sloužící obecnému užívání a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru (definice vyplývá z § 34 vyhl. 128/2000 Sb.)
Zastavěná plocha	součet zastavěných ploch jednotlivých staveb (tj. plocha vymezená pravoúhlým průmětem vnějšího pláště obvodových podzemních i nadzemních konstrukcí do vodorovné roviny); započítávají se drobné stavby, zastřešené bazény a tělesa bazénů, jež jsou z více jak 40 % obvodových stěn pod terénem; nezapočítávají se zpevněné plochy; součet zastavěné a zpevněné plochy musí respektovat minimální podíl zeleně (definice vyplývá z § 2 odst. 7 vyhl. 183/2006 Sb)
Zpevněné plochy	část pozemku se zpevněným povrchem bez svislé nosné konstrukce (jako příjezdové komunikace, chodníčky, povrch kolem bazénu aj.); započítávají se nezastřešená tělesa bazény, jež jsou z více jak 40 % obvodových stěn na terénu; součet zastavěné a zpevněné plochy musí respektovat minimální podíl zeleně

A. VYMEZENÍ ŘEŠENÉ PLOCHY

Předmětné řešené území regulačního plánu K8 (dále jen „RP“) se nachází na severozápadě sídla Kamenice – Nová Hospoda, a nepřímo navazuje na areál golfového hřiště a parku zámku Štiřín. Rozvojová lokalita K8 ze tří stran navazuje na stabilizovanou nízkopodlažní zástavbu rodinných domů, jež je z pohledu platného ÚP klasifikována jako „čistě obytné území“ (BC) a „území rekreace a bydlení“ (BR). Mimo vymezení plochy K8 zástavbou je dále vymezena ul. Návrší (sever), Na Spojce (západ) a Na Pokraji (jih), kterými je území dopravně obslouženo. Na jihu tvoří hranici parcela p.č. 328/234 k.ú. Štiřín. Území, jež se mírně svažuje k severu, je v současné době pokryta extenzivní zelení se značným zastoupením vzrostlých dřevin.

Řešené území plochy K8 je vymezeno na parcelách v k. ú. Štiřín:

<i>parcelní číslo</i>	<i>vlastník</i>	<i>výměra v m²</i>	<i>druh pozemku</i>
328/18	SAFICHEN INVEST, a.s.	4 555	orná půda
328/137	SMJ Novák Pavel a Horinová Vlasta	1 084	orná půda
328/164	SMJ Korbel Zdeněk Ing. a Korbelová Martina Ing.	4 141	orná půda
328/165	SAFICHEN INVEST, a.s.	22 879	orná půda
328/233	Česká republika	1 525	orná půda
328/235	SMJ Richter Jaroslav Ing. a Richterová Miroslava MUDr. (1/2) a Stavby v síti s.r.o. (1/2)	11 739	orná půda
328/236	Bínová Jana (32/200), Fiala Aleš Ing. arch (1/2), Kolářková Ivana (32/200), Šišková Martina (36/200)	4 037	orná půda
328/250	SMJ Richter Jaroslav Ing. a Richterová Miroslava MUDr.	878	orná půda
CELKOVÁ PLOCHA ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ		50 838 m²	

Řešení RP se okrajově dotýká i přilehlých pozemků v souvislosti s navržením a zkvalitněním občanské vybavenosti, zejm. úprava a zkapacitnění ploch pro motorovou dopravu, vytvoření podmínek pro pěší dopravu, rozvoj veřejných prostranství a veřejné zeleně.

B. PODMÍNKY PRO VYMEZENÍ A VYUŽITÍ POZEMKŮ

Podmínky pro vymezení a využití pozemků jsou vázány dílčími koncepcemi a funkčními a prostorovými regulacemi platného ÚP Kamenice.

Podmínky pro vymezení a využití pozemků jsou doplněny grafickou částí RP, zejm. Hlavním a Koordinačním výkresem.

B.1. Základní regulativy území

Parcelace

Navržení nové parcelace – velikost a prostorové uspořádání jednotlivých parce, vychází zejm. ze syntézy požadavků na hospodárné a přiměřeně intenzivní využití území a garantování podmínek pro zajištění dostatečných životních standardů odpovídajících současným nárokům.

RP vymezuje celkem 43 parcel pro individuální bydlení s velikostí min. 1 000 m². Pozemky jsou vymezeny tak, aby svou velikostí a uspořádáním navazovaly na okolní stabilizovanou zástavbu, umožňovaly výstavbu solitérních rodinných domů městského charakteru odpovídajících standardů a v neposlední řadě umožňovaly snadné a hospodárné dopravní napojení a napojení na sítě technické infrastruktury.

V rámci vymezených pozemků se zamezuje jejich dodatečnému slučování, převymezování či dělení.

Regulačním plánem vymezení jednotlivých pozemků, jež je znázorněno v grafické části RP, je závazné. Akceptovatelná odchylka při vytyčování parcel v území se stanovuje na 0,15 m, ale nesmí dojít ke zmenšení plochy stavebního pozemku RD pod 1000 m².

Uliční čára

Uliční čára v území odděluje soukromý a veřejný prostor. Bazálně určuje základní tvar a velikost obou složek – veřejné i neveřejné, území.

V rámci uliční čáry se závazně stanovuje, pakliže není v rámci regulativů dílčích ploch uvedeno jinak, umístění vnějšího oplocení stavebních bloků, tj. soukromé pozemky a veřejná prostranství. Bližší specifikace a charakter oplocení je uveden u jednotlivých funkčních ploch.

Stavební čáry

Regulační plán v rámci jednotlivých parcel vymezuje zastavitelnou část pozemku, do které musí být stavba umístěna. Zastavitelná plocha pozemku je vymezena stavební čarou uzavřenou (závaznou), ke které se musí stavba bezpodmínečně přimykát min. jednou polovinou fasády, a stavební čarou otevřenou (nepřekročitelnou), kterou nesmí stavba překročit. Přesah nadzemních částí dílčích staveb, vč. balkonů, arkýřů aj. se nepřipouští.

Uzavřená (závazná) stavební čára je stanovena ve vazbě na veřejná prostranství – nová i stávající (ul. Na Spojce, Na Pokraji, Návršní a ul. A a B. Umístění zástavby na hranici mezi soukromým a veřejným prostorem zásadně přispěje k prostorovému vymezení a charakteru veřejných prostranství. Současné jsou stejným způsobem ukotvena nároží ulic.

Uzavřená (závazná) stavební čára se stanovuje:

- ve vnitřních částech lokality - ul. Na Spojce, ulice A, ulice B, na 7 m od uliční čáry;
- ve vnějších partiích lokality – ul. Na pokraji a Návršní, na 10 m od hrany komunikace, tj. cca 5 m od uliční čáry a cca 10 m od hranice silnice.

Směrem dovnitř stavebních bloků regulační plán předepisuje otevřenou (nepřekročitelnou) stavební čáru. Ta je ve většině případů navržena ve vzdálenosti 3,5 m od hranice pozemků a 11 až 12 od hranic pozemků odvrácených od ulice, pokud není v koordinačním výkresu určeno jinak.

Umístění hlavních a drobných staveb se připouští výhradně v rámci zastavitelné části pozemku.

Závaznými podmínkami pro velikost stavby jsou mj. max. zastavěná plocha, popř. koeficient zastavěná pozemku (KZP), a min. plocha zeleně, popř. koeficient ploch zeleně (KZ), jež jsou určeny s ohledem na charakter jednotlivých funkčních ploch. Pro funkční plochy bydlení – soukromá zezeň jsou uvedené koeficienty stanoveny následovně:

– KZP koeficient zastavění pozemku	KZP=0,25;
– KPP koeficient podlažních ploch	KPP=0,50;
– KZ koeficient ploch zeleně	KZ=0,50.

Orientace hřebene

Regulační plán závazně stanovuje štítovou orientaci sedlových střech. Není-li orientace hřebena v grafické části blíže specifikována, je umožněna střecha plochá za předpokladu dodržení odpovídajících regulativů konkrétní funkční plochy. Zelené střechy jsou v celém území povoleny.

Šířka pro umístění vjezdů a vstupů na pozemek

Stanovená šířka závazně určuje maximální možný rozsah, v rámci kterého musí být umístěn vjezd a vstup na dílčí pozemek. Forma vstupů a vjezdů bude odpovídat charakteru oplocení, jež se stanovuje pro dílčí funkční plochy.

Parková úprava

Závazně se stanovuje umístění střední a vysoké zeleně s výškou nasazení koruny nad 1,7 m.

B.2. Nové uspořádání území

Na základě nové parcelace regulační plán vymezuje následující pozemky:

označení	využití	výměra v m2
1	bydlení	1014
2	bydlení	1028
3	bydlení	1004
4	bydlení	1022
5	bydlení	1000
6	bydlení	1002
7	bydlení	1001
8	bydlení	1003
9	bydlení	1006
10	bydlení	1030
11	bydlení	1006
12	bydlení	1032
13	bydlení	1011
14	bydlení	1142
15	bydlení	1191
16	bydlení	1027
17	bydlení	1004
18	bydlení	1005
19	bydlení	1002
20	bydlení	1007

21	bydlení	1002
22	bydlení	1009
23	bydlení	1001
24	bydlení	1001
25	bydlení	1012
26	bydlení	1004
27	bydlení	1018
28	bydlení	1024
29	bydlení	1007
30	bydlení	1011
31	bydlení	1030
32	bydlení	1013
33	bydlení	1046
34	bydlení	1002
35	bydlení	1008
36	bydlení	1004
37	bydlení	1016
38	bydlení	1003
39	bydlení	1004
40	bydlení	1007
41	bydlení	1051
42	bydlení	1065
43	bydlení	1297
44	technická infrastruktura	58
45	dopravní infrastruktura, veřejné prostranství	6323
CELKEM		50838

C. PODMÍNKY PRO VYMEZENÍ A VYUŽITÍ POZEMKŮ VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

C.1. Podmínky pro vymezení a využití pozemků veřejných prostranství – veřejná zeleň

Plochy veřejné zeleně

(navazuje na plochu dle ÚP: zeleň parková - ZP)

HLAVNÍ VYUŽITÍ

- stromořadí a veřejná zeleň v ul. Na Pokraji a Návršní u stávajících komunikací;
- plochy veřejné nízké, střední a vysoké zeleně ve formě zelených pásů u nových obslužných komunikací.

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- stavby a zařízení technické infrastruktury (veřejné osvětlení; elektrorozvodná síť, vodovod, kanalizace aj.);
- cesty pro pěší a cyklisty;
- stavby a zařízení pro nakládání se srážkovými vodami;
- návštěvnické parkování;
- nezbytné terénní úpravy;

- prvky drobné architektury a mobiliáře, jako jsou altány, umělecké instalace, lavičky aj.;
- stavby a zařízení pro shromažďování odpadu.

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- oplocení pozemků;
- jiné využití nežli je uvedeno jako hlavní či přípustné využití.

PODMÍNKY PROSTOROVÉ REGULACE:

- minimální velikost parcely: nestanovuje se;
- max. zastavěná plocha: 10 %;
- min. plocha zeleně: 90 %;
- min. šířka veřejného prostranství: 8 m;
- podlažnost: nestanovuje se;
- max. výška hlavní stavby: 3 m;
- řešení střech: nestanovuje se;
- řešení fasád: nestanovuje se;
- oplocení: nepřipouští se.

UPŘESŇUJÍCÍ PODMÍNKY:

- zeleň bude v rámci veřejných prostranství řešena jako oboustranné zelené pásy šířky 3 m a 1,5 m (u nově navrhovaných ulic a ul. Na Spojce), popř. 5-7 m u stávajících ulic Návršní a Na Pokraji s nízkou a střední zelení a jednostranným stromořadím;
- proces výsadby veřejné zeleně bude probíhat v závislosti na výstavbě RD po kolaudaci a dopravní a technické infrastruktury;
- s ohledem na charakter území a vizuální spojitost veřejných prostranství budou použity výhradně listnaté stromy;
- při výsadbě upřednostňovat původní druhy rostlin před introdukovanými;
- u střední a vysoké zeleně budou použity dřevy s výškou nasazení koruny od 1,7 m;
- v rámci stávající vzrostlé zeleně se připouštějí nezbytné ozdravné zásahy, vč. kácení;
- v rámci ploch veřejné zeleně se umožňují stavby a opatření pro nakládání s dešťovými vodami (akumulace, retence); stavby pro tento účel, jako jsou zasakovací a akumulační jímky, budou umístěny výhradně pod zem s překryvnou vegetační vrstvou.
- plochy veřejné zeleně a stromořadí musí být preferovány před ostatními prvky řešení v území a nelze do nich vkládat jakákoliv omezení, která by výsadbu omezovala, nebo vylučovala; realizaci veřejné a dopravní infrastruktury musí být udělána taková opatření, aby výsadba veřejné zeleně nebyla dotčena, či znemožněna.

C.2. Podmínky pro vymezení a využití pozemků dopravní infrastruktury

Plochy silniční dopravy – zóna 30

(navazuje na plochu dle ÚP: plochy pro dopravu a veřejná prostranství - DPP)

HLAVNÍ VYUŽITÍ

- plochy veřejných prostranství, vč. mobiliáře, veřejné zeleně a zpevněných ploch;
- stavby, zařízení a vedení dopravní infrastruktury výhradně obslužného charakteru, vč. doplňkových opatření, jako jsou parkovací místa, vjezdy na pozemek aj.

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- stavby a zařízení veřejného osvětlení;
- cesty pro pěší a cyklisty;

- stavby, zařízení a vedení technické infrastruktury, jež nesouvisejí s funkcí silniční dopravy v nezbytném rozsahu;
- stavby a zařízení pro nakládání se srážkovými vodami;
- nezbytné terénní úpravy;
- prvky drobné architektury a mobiliáře, jako jsou altány, umělecké instalace, lavičky aj.
- stavby a zařízení pro shromažďování odpadu.

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- garáže a plochy pro hromadné parkování a odstavování vozidel;
- čerpací stanice;
- jiné využití nežli je uvedeno jako hlavní či přípustné využití.

PODMÍNKY PROSTOROVÉ REGULACE:

- | | |
|--------------------------------------|-----------------|
| – minimální velikost parcely: | nestanovuje se; |
| – max. zastavěná plocha: | nestanovuje se; |
| – min. plocha zeleně: | nestanovuje se; |
| – min. šířka veřejného prostranství: | 8 m; |
| – podlažnost: | nestanovuje se; |
| – max. výška hlavní stavby: | 3 m; |
| – řešení střech: | nestanovuje se; |
| – řešení fasád: | nestanovuje se; |
| – oplocení: | nepřipouští se. |

UPŘESŇUJÍCÍ PODMÍNKY:

- plochy silniční dopravy budou řešeny výhradně jako zklidněné jednopruhové obousměrné komunikace (Zóna 30) obslužného významu; šířka jízdního pruhu se stanovuje na 3,5 m; k vyhýbání protijedoucích vozidel jsou navrženy výhybny (cca po 60 m, šířka 5 m); plochy jsou doplněny pásy veřejné zeleně;
- všechny navrhované plochy dopravní infrastruktury, vč. technické infrastruktury musí být hotovy před uvedením do provozu a před kolaudací;
- parkovací místa s kapacitou jedno návštěvnické stání na pět RD budou řešena výhradně na povrchu a jejich povrch bude řešen stejně jako u vozovek;
- prostor pro návštěvnické parkování, popelnice a výhybny mohou být barevně, popř. materiálově nebo opticky oddělen od zbytku zóny, tj. od průjezdného profilu, který bude s asfaltovým povrchem jako chodníky;
- dojde k výškovému sjednocení celé šířky uličního profilu bez výškové segregace; nájezd do ulic bude řešen nájezdovou rampou;
- v rámci ploch dopravní infrastruktury se umožňují stavby a opatření pro nakládání s dešťovými vodami (akumulace, retence); stavby pro tento účel, jako jsou zasakovací a akumulační jímky, budou umístěny výhradně pod zem s překryvnou vegetační vrstvou.

C.3. Podmínky pro vymezení a využití pozemků technické infrastruktury

Plochy technické infrastruktury

(navazuje na plochu dle ÚP: plochy technického vybavení – TV)

HLAVNÍ VYUŽITÍ

- stavby a zařízení pro nákladní s dešťovými vodami, vč. doplňkových opatření;
- stavby a zařízení technické infrastruktury vč. doplňkových opatření.

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- přeložka VN a nová trafostanice;
- stavby a zařízení dopravní infrastruktury, vč. staveb a zařízení pro shromažďování odpadu vzniklého výhradně v rámci lokality;
- nezbytné terénní úpravy;
- veřejná zeleň, vč. doplňujících staveb a opatření (jako jsou kořenové zábrany, podzemní stěny aj).

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- jiné využití nežli je uvedeno jako hlavní či přípustné využití.

PODMÍNKY PROSTOROVÉ REGULACE:

- minimální velikost parcely: nestanovuje se;
- max. zastavěná plocha: 40 % (trafostanice max. 59 m², plochy pro kontejnery do 45 m², nový sloup VN bez omezení);
- min. plocha zeleně: 60 %;
- min. šířka veřejného prostranství: 8 m;
- podlažnost: nestanovuje se;
- max. výška hlavní stavby: 3 m s výjimkou sloupů, pro které se připouští max. 12 m;
- řešení střech: plochá;
- řešení fasád: nestanovuje se;
- oplocení: nepřipouští se.

UPŘESŇUJÍCÍ PODMÍNKY:

- všechny navrhované plochy technické infrastruktury musí být hotovy před jejich uvedením do provozu a před kolaudací (platí i pro zasakování vod z komunikací); toto je základní podmínkou pro výstavbu RD;
- vedení sítí technické infrastruktury bude trasováno tak, aby byl vyloučen, jejich dopad na plochy veřejné zeleně; vedením páteřních sítí a domovních přípojek nesmí být měněn ani dotčen systém veřejné zeleně;
- v rámci ploch technické infrastruktury se umožňují stavby a opatření pro nakládání s dešťovými vodami (akumulace, retence); stavby pro tento účel, jako jsou zasakovací a akumulární jímky, budou umístěny výhradně pod zem s překryvnou vegetační vrstvou;
- plochy veřejné zeleně a stromořadí musí být preferovány před ostatními prvky řešení v území a nelze do nich vkládat jakákoliv omezení, která by výsadbu omezovala, nebo vylučovala; realizaci veřejné a dopravní infrastruktury musí být udělena taková opatření, aby výsadba veřejné zeleně nebyla dotčena, či znemožněna.

D. PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB NA PARCELÁCH PRO RODINNÉ DOMY

Plochy pro bydlení – soukromá zeleň

(navazuje na pluchu dle ÚP: čistě obytné území – BC, zeleň soukromá a vyhrazená – ZS)

HLAVNÍ VYUŽITÍ

- bydlení v rodinných domech ve formě solitérních staveb, kde na každých min. 1000 m² a více, vymezeného stavebního pozemku, je povolena max. 1 bytová jednotka.

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- stavby a zařízení dopravní a technické infrastruktury s přímou vazbou na funkci bydlení;
- stavby a zařízení pro nakládání se srážkovými vodami vzniklých výhradně na daném pozemku, jako akumulární a retenční nádrže, zahradní jezírka aj.;
- vodní plochy a vodní prvky;
- nezbytné terénní úpravy
- drobné doplňkové stavby s přímou vazbou na funkci bydlení, jako jsou altány, pergoly, zahradní domky, bazény a jejich zastřešení, oplocení, sklady nářadí a produktů, ale pouze v rozsahu § 79 zák. 183/2006 sb., v platném znění, a min. vzdáleností 2 metry od hranice pozemku;
- stavby a zařízení pro nakládání výhradně s biologicky rozložitelným odpadem vzniklém na daném pozemku;
- soukromá zeleň s okrasnou, rekreační či užitkovou funkcí bez možnosti chovu hospodářských zvířat.

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- jiné formy bydlení, než jaké jsou uvedeny jako hlavní využití;
- rekreační a krátkodobé (přechodné) bydlení;
- stavby a zařízení pro výrobu jakéhokoli charakteru, vč. živočišné výroby;
- stavby a zařízení pro veřejnou i komerční vybavenost;
- jiné využití, nežli je uvedeno jako hlavní či přípustné využití.

PODMÍNKY PROSTOROVÉ REGULACE:

- minimální velikost parcely: 1000 m²;
- max. zastavěná plocha: 25 %;
- min. plocha zeleně: 50 %;
- podlažnost: 1 nadzemní podlaží + obytné podkroví;
- max. výška hlavní stavby: 8 m ve hřebeni stavby (výška římsy max. 5 m);
- řešení střech: sedlová se sklonem 25 – 45 ° nebo max. výška nejvyššího bodu 4,5 m u střech se sklonem 10-20 % u hlavních staveb; povoleny jsou zelené střechy; u drobných a vedlejších staveb se umožňuje i plochá s výškou atiky do 4,5 m; vikýře se umožňují do 40 % celkové plochy střechy;
- řešení fasád: zákaz ostře barevně řešených a barevných fasád zelených, fialových, modrých a dalších agresivních tónů všech materiálů; současně se zakazují netradičně řešené fasády, jako jsou kovové fasády, celoskleněné a celoplošně plastové fasáda aj.;
- oplocení směrem do ulic max. výška 1,8 m s možností podezdívky do výšky 0,45 m; zakazuje se použití celoplošných a neprůhledných výplní; vnitřní ploty do výšky max. 2 m, pouze průhledné z pletiva a kovových sloupků bez podezdívky; v obou případech se umožňuje ozelenění plotu a řešení oplocení formou živých plotů; za účelem zajištění dostatečných rozhledových poměrů se v místech vjezdů na pozemky RD umožňuje odstoupení části oplocení na úkor pozemku investora.

UPŘESŇUJÍCÍ PODMÍNKY:

- s ohledem na vysoké radonové riziko (stupeň č. 3) musí být pro každý RD proveden radonový průzkum;
- výstavba RD je možná až po zkolaudování veřejné dopravní a technické infrastruktury;

- na jeden RD se připouští jedna bytová jednotka s jedním vstupem, jedním vjezdem na pozemek a jedním měřícím místem všech médií;
- do min. podílu zeleně se nezapočítávají plochy pro odstavování vozidel, jejichž povrch je řešen trávou prorůstajícími a zatravnovacími dlaždicemi;
- odstavování vozidel rezidentů bude řešeno výhradně na předmětných pozemcích, a to v poměru 2 odstavná stání na 1 rodinný dům;
- min. jedno odstavné stání bude umístěno v garáži, jež bude součástí hlavní stavby;
- v rámci oplocení – jak do veřejného prostoru i směrem do bloků, se zamezuje plnostěnným neprůhledným řešením;
- jako alternativní zdroje energie je možné využití sluneční energie a teplených čerpadel výhradně pro vlastní účely stavby; při použití fotovoltaických panelů nebo fotovoltaických krytin na střechách staveb je nutné individuálně posoudit jejich vizuální dopad na okolní zástavbu;
- všechny stavby budou před kolaudací napojeny na veřejnou vodovodní, kanalizační a elektrorozvodnou síť;
- v pásmu 10 m od hranic komunikací ul. Na Pokraji a Návrší se zakazují jakékoliv zásahy do vzrostlé střední a vysoké zeleně s výjimkou výchovných zásahů;
- retenční a akumulční jímky se zasakovacím systémem jsou povoleny pro využití srážkové vody pro zálivku, splachování WC a bazény.

E. PODMÍNKY PRO OCHRANU HODNOT A CHARAKTERU ÚZEMÍ

Podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území jsou zakotveny ve formě stanovení funkčních a prostorových regulativů v kapitolách „Podmínky pro stanovení a využití pozemků“ a „Podmínky pro stanovení a využití pozemků veřejné infrastruktury“.

Na základě ÚAP SO ORP Říčany nebyly v území identifikovány přírodní, kulturní ani civilizační hodnoty s nutností zvýšené ochrany.

Přírodní hodnoty

Řešeným územím je rozvojová plocha stanovená schváleným ÚP Kamenice, jež je určena pro rozvoj funkce bydlení. Nejedná se tedy o nekoordinovaný extenzivní stavební rozvoj, jež živelně zasahoval do okolní městské krajiny.

RP nastavením regulačních prvků usiluje o zachování stávající vzrostlé zeleně s vazbou na ul. Návrší a Na Pokraji.

Území se nachází v okrajové partii sídla v exponované poloze při pohledu ze severně položeného terénního zlomu nad Štiřínským rybníkem. Za účelem zmírnění nejen negativních vizuálních projevů při pohledu z okolní krajiny RP navrhuje rozvoj sídelní střední a vyšší zeleně ve formě stromořadí. Liniová zeleň bude rozvíjena jak v navrhovaných ulicích, tak i ve stávajících ul. Návrší, Na Pokraji a Na Spojce.

Posílení zeleně přispěje mj. i ke zvýšení retenční schopnosti území a ke zlepšení nakládání s dešťovou vodou, což v konečné fázi povede ke zlepšení celkového vodního režimu v území.

Kulturní hodnoty

Výchozím předpokladem pro zachování a ochranu stávající urbánní struktury je stanovení podmínek parcelace, kterou RP určuje závazně bez možnosti budoucího možného dělení, či scelování parcel. Stanovená parcela svou velikostí a prostorovým uspořádáním respektuje okolní stabilizovanou strukturu území.

PP respektuje okolní charakter zástavby, jež je v návrhu reflektován zejm. vymezením zastavitelných částí pozemků a stanovením prostorových regulativů pro dílčí funkční plochy.

Řešené území nepřímo navazuje na areál golfového hřiště a park zámku Štířín. RP neumožňuje realizaci staveb ani činností, jež by kolidovaly a narušovaly provoz obou areálů, nebo narušovaly jejich estetickou a kulturně historickou hodnotu.

Návrh RP svým řešením respektuje stávající stromořadí v ul. Návršní a nastavením funkčních regulativů usiluje o jeho rozvoj.

Civilizační hodnoty

Územní je dopravně obslouženo místními účelovými komunikace ul. Na Pokraji, Návršní a Na Spojce, jež RP navrhuje doplnit o její severní segment. Uvedené ulice současně vytváří základní rastr veřejných prostranství.

Současně jsou sítě technické infrastruktury – vodovod, kanalizace, telekomunikační a sdělovací kabely, elektrorozvodná síť, veden v okolních ulicích Na Pokraji a Návršní ve formě podzemních vedení. Řešení území je ve směru sever-jih zasaženo nadzemním vedením vysokého napětí.

Vnitřní části jsou dopravně obslouženy dvojicí nově navrhovaných ulic a úpravou ul. Na Spojce, jež jsou vyvedeny jako „zóny 30“. Soustava navrhovaných i stávajících ulic je jediným reprezentantem veřejného prostranství v oblasti. Ve vazbě na veřejná prostranství je ve značném rozsahu rozvíjena i veřejná zeleň v nízké, středně vysoké i vysoké formě.

RP řeší napojení předmětné rozvojové plochy na sítě technické infrastruktury, zejm. vodovod a kanalizace z okolních ulic a přeložení nadzemního vedení vysokého napětí. V území je nově navržena trafostanice, ze které je území napojeno na elektrorozvodnou síť.

Za účelem udržitelnosti a zajištění vhodných přírodních a životních podmínek regulační plán navrhuje, popř. umožňuje realizaci staveb a zařízení, jež přispějí ke zlepšení vodního režimu území. Mimo ploch veřejné zeleně či deklarování jejího min. podílu v rámci dílčích pozemků (minimální plocha zeleně), jež přispívají ke zvýšení retenční kapacity území, regulační plán umožňuje realizaci retenčních a akumulčních nádrží s možností opětovného využití dešťových vod. Dešťové vody budou do zasakovacích a shromažďovacích zařízení sváděny přednostně ze střech staveb a zpevněných ploch, vč. komunikací.

Podrobněji je problematika popsána v části „Dopravní a technická infrastruktura“.

F. PODMÍNKY PRO VYTVÁŘENÍ PŘÍZNIVÉHO ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ

Koncepce řešení RP ani konkrétní opatření pro naplňování stanovené koncepce RP, zejm. stanovení funkčních a prostorových regulativů v území nevytvářejí podmínky pro uskutečnění záměrů ani činností, jež by svou realizací či provozem měly zásadní negativní dopad na své okolí.

RP usiluje o zachování, popř. zkvalitňování obytných standardů následovně:

- stanovená parcelace je řešena tak, aby umožňovala hospodárné a kvalitní využití zastavitelných ploch pro rozvoj bydlení;
- navržený systém veřejných prostranství, jež je totožný s účelovými komunikace (zóna 30), navazuje na stávající síť ulic a vytváří tak spojitý kontinuální systém mající zásadní dopad na obslužnost a prostupnost území;

- za účelem ochrany veřejných prostranství je odstavování motorových vozidel rezidentů řešeno výhradně na vlastním pozemku;
- ve vazbě na navrhovaný i stávající systém veřejných prostranství je rozvíjeno zastoupení veřejné zeleně, jež má mimo ekologických a vizuálních aspektů přínos i v oblasti obyvatelnosti veřejných prostranství s průmětem na sociální prostředí území;
- rozvoj veřejné zeleně a zastoupení nezepevněných ploch schopných zasakovat vodu příznivě přispěje ke zlepšení vodního režimu území;
- dojde k úpravě (revitalizaci) uličních profilů ul. Na Pokraji a Návršní, což přispěje ke zvýšení obytné kvality prostředí i ke zkvalitnění dopravního systému obce;
- výškovou regulací zabráňuje samovolnému vzniku výškových dominant viditelných z okolí lokality;
- stanovením zastavitelných ploch dílčích pozemků garantuje podmínky pro kvalitní podmínky výstavby rodinných domů, zejm. vzájemné odstupy staveb;
- všechny stavby pro bydlení budou napojeny na veřejnou vodovodní, kanalizační (splaškovou), a elektrorozvodnou síť;
- umožněním zřízení retenčních a akumulačních nádrží přispívá ke zlepšení využití dešťových vod v rámci dílčích pozemků vzniklých zejm. na zpevněných plochách a pojízdných plochách;
- umožňuje využití alternativních zdrojů energie – fotovoltaické panely, tepelná čerpadla aj.;
- pro nakládání s odpadem jsou stanovena dvě dílčí místa v navrhovaných ulicích (tříděný odpad) a jedno centrální místo pro shromažďování odpadu v ul. Na Pokraji;
- pro nakládání s biologicky rozložitelným odpadem jsou v rámci ploch pro bydlení umožněny zařízení pro kompostování odpadu vzniklém výhradně na předmětné parcele.

G. PODMÍNKY PRO OCHRANU VEŘEJNÉHO ZDRAVÍ A PRO POŽÁRNÍ OCHRANU

Požadavky na ochranu veřejného zdraví a požární ochrany jsou plně respektovány a přejímány z platného ÚP Kamenice.

Návrh RP nevytváří předpoklady pro narušení stávající situace týkající se veřejného zdraví a požární ochrany. Realizace záměrů s rizikem negativního dopadu na obytné prostředí musí být projednány s DOSS.

U všech navržených staveb pro bydlení je zajištěna jejich dostupnost v případě zásahu IZS – průjezdná šířka ulic splňuje minimální šířky pro průjezd hasičského vozu. V případě požáru budou k hašení využity voda z navržených vodovodních řadů dle ČSN 73 0873.

Bezpečnost je v oblasti zvýšena navržením zpomalovacích prahů a doplněním chodníku v ul. Na pokraji. Plochy dopravní infrastruktury, vč. doplňkových staveb a opatření jsou navrženy dle platné legislativy.

Navazující rezidenční plochy nejsou zdrojem rušivých vlivů, jež by snižovaly hodnotu obytného prostředí území, zejm. hluk, prach, vibrace aj.

H. 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, V PŘÍPADĚ, ŽE NAHRAZUJE PRO TYTO ÚZEMNÍ ROZHODNUTÍ, TÉŽ S UVEDENÍM KATASTRÁLNÍCH ÚZEMÍ A PARCELNÍCH ČÍSEL POZEMKŮ DOTČENÝCH VYMEZENÍM

Regulační plán navrhuje následující veřejně prospěšné stavby s možností uplatnění vyvlastnění, jež jsou vyznačeny v grafické části RP:

označení VPS	popis	dotčené pozemky	výměra v m ²
VPS 01	dopravní infrastruktura – zóna 30, vč. doplňkových opatření (veřejná zeleň, plochy pro tříděný odpad)	328/18, 328/250, 328/164, 328/165, 328/236, 328/137	6892
VPS 02	technická infrastruktura - trafostanice	328/165	58

pozn.: dotčené pozemky se nacházejí na k.ú. Štířín

Všechny pozemky označené jako VPS 01 a VPS 02 budou převedeny na obec Kamenice jako nového majitele.

I. 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 A PŘÍPADNĚ DALŠÍCH ÚDAJŮ PODLE § 8 KATASTRÁLNÍHO ZÁKONA

Regulační plán nevymezuje žádné stavby ani opatření, pro která by se dalo uplatnit předkupní právo.

J. VÝČET ÚZEMNÍCH ROZHODNUTÍ, KTERÁ REGULAČNÍ PLÁN NAHRAZUJE

Regulační plán nahrazuje tato územní rozhodnutí:

- územní rozhodnutí na umístění veřejných komunikací a veřejných prostranství, vč. veřejné zeleně a na umístění páteřních vedení technické infrastruktury bez jednotlivých přípojek;

- územní rozhodnutí samostatných částí dopravní a technické infrastruktury: komunikace, likvidace srážkových vod, kanalizace splašková, vodovod, plynovod, veřejné osvětlení, elektro – silnoproud, přeložka VN, elektronické komunikace.

K. PODMÍNKY PRO NAPOJENÍ STAVEB NA VEŘEJNOU DOPRAVNÍ A TECHNICKOU INFRASTRUKTURU

Napojení rodinných domů na veřejnou síť dopravní a technické infrastruktury bude provedeno v rámci stávajících – ul. Na Spojce, Návršní a Na Pokraji, popř. nově navrhovaných – ul. A a B, veřejných prostranství dle části „Dopravní a technická infrastruktura“ této dokumentace a obecně platných podmínek vycházející s platné legislativy.

Na systém místních komunikací jsou pozemky napojeny pomocí závazně stanoveného pásma vjezdu. Ten je v šířce max. 4,5 m majoritně umístěn do os pozemků navazujících na veřejná prostranství.

Stavby RD musí být napojeny na páteřní části systému technické infrastruktury vedených v přilehlých veřejných prostranstvích. Podmínky pro vyvedení a konkrétní řešení přípojek se řídí požadavky správce sítě.

Napojení RD bude vždy vedeno přes elektrorozvodnou a měřicí skříň, jež bude ve většině případů sdílená pro dva sousedící pozemky. Skříň bude umístěna podílně s uliční čarou.

Napojení na veřejný vodovodní a kanalizační systém je bezpodmínečně vyžadováno.

Řešení veřejného osvětlení bude řešeno tak, aby byl minimalizován jeho dopad na šířku veřejného prostoru a vizuální projev v něm.

Území bude v rámci protipožární bezpečnosti připojeno na centrální zdroj pitné vody novým vodovodním řadem PE 100 s nadzemními hydranty po 200 m. Všechna veřejná prostranství (i ulice) jsou průjezdné pro požární techniku včetně vjezdů na pozemky RD.

L. PODMÍNKY PRO ZMĚNY VLIVU UŽÍVÁNÍ STAVEB A ZMĚNY VYUŽITÍ ÚZEMÍ

Podmínky pro změnu vlivu užívání staveb a změny využití území se stanovují obdobně jako pro nové využití území a nové stavby. Konkrétní podmínky vyplývají s kap. „Podmínky pro vymezení a využití pozemků“, „Podmínky pro vymezení a využití pozemků veřejné infrastruktury“ a „Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb na parcelách pro rodinné domy“.

M. PODMÍNKY PRO VYMEZENÁ OCHRANNÁ PÁSMATA

Podmínky pro vymezená ochranná pásma, jež jsou stanovena zejm. ve vazbě na vedení, zařízení a stavby dopravní a technické infrastruktury, vyplývají z platné právní předpisů, popř. části II. „Dopravní a technická infrastruktura“ této dokumentace.

Podmínky pro umístění nové trafostanice a přeložky VN jsou též určeny v části II.

N. PODMÍNKY PRO VYMEZENÍ A VYUŽITÍ POZEMKŮ ÚZEMNÍHO SYSTÉMU EKOLOGICKÉ STABILITY

V rámci řešeného území ani jeho bezprostřední blízkosti nejsou vymezeny skladebné prvky územního systému ekologické stability žádné úrovně.

O. STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN (ETAPIZACE)

Regulační plán stanovuje podmínku, že před zahájením výstavby rodinných domů budou plochy veřejné infrastruktury – plochy silniční dopravy-zóna 30, plochy technické infrastruktury, vč. inženýrských sítí a souvisejících staveb a zařízení hotovy a zkolaudovány.

Bližší etapizace výstavby RD není stanovena.

Před kolaudací RD, nebo jeho uvedením do provozu, musí být plochy veřejné zeleně v návaznosti na oplocení pozemku domu a výstavbu RD vysázeny v rozsahu kolaudované části území nebo objektu.

P. ÚDAJE O POČTU LISTŮ REGULAČNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ GRAFICKÉ ČÁSTI

Textová část Komplexního řešení RP obsahuje 22 číslovaných stran, 2 titulní listy a 2 přílohy.

Grafická část Komplexního řešení RP je vyhotovena pro řešené území na podkladu platné katastrální mapy v měřítku 1 : 500 a obsahuje:

- A.2.1. Stávající stav území;
- A.2.2. Hlavní výkres;
- A.2.3. Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací;
- A.2.4. Zákres do platné katastrální mapy;
- A.2.5. Podklad pro parcelaci;
- A.2.6. Majetkoprávní vztahy – stav.

PŘÍLOHA Č. 1: Seznam nově navrhovaných ploch

označení plochy	plocha (m ²)	funkční využití	pozn. (stavba)
001	158	veřejná zeleň	-
002	31	pěší a pobytové	odstavná plocha RD
003	160	bydlení	rodinný dům
004	823	soukromá zeleň	-
005	43	pěší a pobytové	odstavná plocha RD
006	143	bydlení	rodinný dům
007	843	soukromá zeleň	-
008	55	veřejná zeleň	-
009	78	veřejná zeleň	-
010	42	pěší a pobytové	odstavná plocha RD
011	147	bydlení	rodinný dům
012	815	soukromá zeleň	-
013	31	veřejná zeleň	-
014	22	silniční doprava	návštěvnícké parkování
015	42	pěší a pobytové	odstavná plocha RD
016	147	bydlení	rodinný dům
017	833	soukromá zeleň	-
018	30	veřejná zeleň	-
019	625	silniční doprava	obslužná komunikace - zóna 30
020	22	silniční doprava	návštěvnícké parkování
021	38	veřejná zeleň	-
022	42	pěší a pobytové	odstavná plocha RD
023	147	bydlení	rodinný dům
024	811	soukromá zeleň	-
025	53	veřejná zeleň	-
026	42	pěší a pobytové	odstavná plocha RD
027	147	bydlení	rodinný dům
028	813	soukromá zeleň	-
029	58	veřejná zeleň	-
030	53	veřejná zeleň	-
031	55	pěší a pobytové	odstavná plocha RD
032	150	bydlení	rodinný dům
033	796	soukromá zeleň	-
034	49	veřejná zeleň	-
035	45	pěší a pobytové	sběrné místo
036	132	pěší a pobytové	chodník
037	228	veřejná zeleň	-
038	53	bydlení	rodinný dům
039	145	pěší a pobytové	odstavná plocha RD
040	805	soukromá zeleň	-
041	58	veřejná zeleň	-

042	42	pěší a pobytové	odstavná plocha RD
043	147	bydlení	rodinný dům
044	817	soukromá zeleň	-
045	59	veřejná zeleň	-
046	22	silniční doprava	návštěvnícké parkování
047	42	pěší a pobytové	odstavná plocha RD
048	147	bydlení	rodinný dům
049	841	soukromá zeleň	-
050	41	veřejná zeleň	-
051	22	silniční doprava	návštěvnícké parkování
052	42	pěší a pobytové	odstavná plocha RD
053	147	bydlení	rodinný dům
054	817	soukromá zeleň	-
055	25	veřejná zeleň	-
056	15	pěší a pobytové	sběrné místo
057	20	veřejná zeleň	-
058	42	pěší a pobytové	odstavná plocha RD
059	147	bydlení	rodinný dům
060	843	soukromá zeleň	-
061	38	veřejná zeleň	-
062	22	silniční doprava	návštěvnícké parkování
063	42	pěší a pobytové	odstavná plocha RD
064	147	bydlení	rodinný dům
065	822	soukromá zeleň	-
066	38	veřejná zeleň	-
067	22	silniční doprava	návštěvnícké parkování
068	42	pěší a pobytové	odstavná plocha RD
069	147	bydlení	rodinný dům
070	953	soukromá zeleň	-
071	965	soukromá zeleň	-
072	183	bydlení	rodinný dům
073	43	pěší a pobytové	odstavná plocha RD
074	102	veřejná zeleň	-
075	438	veřejná zeleň	-
076	388	veřejná zeleň	-
077	42	pěší a pobytové	odstavná plocha RD
078	145	bydlení	rodinný dům
079	840	soukromá zeleň	-
080	32	veřejná zeleň	-
081	56	pěší a pobytové	odstavná plocha RD
082	147	bydlení	rodinný dům
083	801	soukromá zeleň	-
084	29	veřejná zeleň	-
085	48	pěší a pobytové	odstavná plocha RD
086	147	bydlení	rodinný dům

087	810	soukromá zeleň	-
088	42	pěší a pobytové	odstavná plocha RD
089	152	bydlení	rodinný dům
090	808	soukromá zeleň	-
091	22	veřejná zeleň	-
092	63	pěší a pobytové	odstavná plocha RD
093	147	bydlení	rodinný dům
094	797	soukromá zeleň	-
095	7	technická infrastruktura	trafostanice
096	51	technická infrastruktura	-
097	1000	silniční doprava	obslužná komunikace - zóna 30
098	27	veřejná zeleň	-
099	42	pěší a pobytové	odstavná plocha RD
100	140	bydlení	rodinný dům
101	823	soukromá zeleň	-
102	52	pěší a pobytové	odstavná plocha RD
103	147	bydlení	rodinný dům
104	810	soukromá zeleň	-
105	22	veřejná zeleň	-
106	56	pěší a pobytové	odstavná plocha RD
107	147	bydlení	rodinný dům
108	798	soukromá zeleň	-
109	28	veřejná zeleň	-
110	60	pěší a pobytové	odstavná plocha RD
111	147	bydlení	rodinný dům
112	794	soukromá zeleň	-
113	125	pěší a pobytové	chodník
114	301	veřejná zeleň	-
115	49	pěší a pobytové	odstavná plocha RD
116	141	bydlení	rodinný dům
117	882	soukromá zeleň	-
118	67	veřejná zeleň	-
119	42	pěší a pobytové	odstavná plocha RD
120	142	bydlení	rodinný dům
121	815	soukromá zeleň	-
122	41	veřejná zeleň	-
123	22	silniční doprava	
124	56	pěší a pobytové	odstavná plocha RD
125	147	bydlení	rodinný dům
126	815	soukromá zeleň	-
127	48	veřejná zeleň	-
128	28	silniční doprava	návštěvnícké parkování
129	43	pěší a pobytové	odstavná plocha RD
130	146	bydlení	rodinný dům
131	835	soukromá zeleň	-

132	57	veřejná zeleň	-
133	42	pěší a pobytové	odstavná plocha RD
134	145	bydlení	rodinný dům
135	820	soukromá zeleň	-
136	34	veřejná zeleň	-
137	15	pěší a pobytové	sběrné místo
138	17	veřejná zeleň	-
139	46	pěší a pobytové	odstavná plocha RD
140	147	bydlení	rodinný dům
141	808	soukromá zeleň	-
142	29	veřejná zeleň	-
143	22	silniční doprava	návštěvnícké parkování
144	42	pěší a pobytové	odstavná plocha RD
145	147	bydlení	rodinný dům
146	841	soukromá zeleň	-
147	46	veřejná zeleň	-
148	22	silniční doprava	návštěvnícké parkování
149	42	pěší a pobytové	odstavná plocha RD
150	147	bydlení	rodinný dům
151	824	soukromá zeleň	-
152	68	veřejná zeleň	-
153	42	pěší a pobytové	odstavná plocha RD
154	147	bydlení	rodinný dům
155	857	soukromá zeleň	-
156	189	veřejná zeleň	-
157	809	soukromá zeleň	-
158	147	bydlení	rodinný dům
159	46	pěší a pobytové	odstavná plocha RD
160	27	veřejná zeleň	-
161	42	pěší a pobytové	odstavná plocha RD
162	147	bydlení	rodinný dům
163	819	soukromá zeleň	-
164	30	veřejná zeleň	-
165	42	pěší a pobytové	odstavná plocha RD
166	147	bydlení	rodinný dům
167	815	soukromá zeleň	-
168	42	pěší a pobytové	odstavná plocha RD
169	147	bydlení	rodinný dům
170	827	soukromá zeleň	-
171	32	veřejná zeleň	-
172	42	pěší a pobytové	odstavná plocha RD
173	147	bydlení	rodinný dům
174	814	soukromá zeleň	-
175	1152	silniční doprava	obslužná komunikace - zóna 30
176	31	veřejná zeleň	-

177	42	pěší a pobytové	odstavná plocha RD
178	147	bydlení	rodinný dům
179	815	soukromá zeleň	-
180	45	pěší a pobytové	odstavná plocha RD
181	147	bydlení	rodinný dům
182	815	soukromá zeleň	-
183	29	veřejná zeleň	-
184	42	pěší a pobytové	odstavná plocha RD
185	147	bydlení	rodinný dům
186	862	soukromá zeleň	-
187	22	veřejná zeleň	-
188	46	pěší a pobytové	odstavná plocha RD
189	147	bydlení	rodinný dům
190	872	soukromá zeleň	-
191	19	veřejná zeleň	-
192	42	pěší a pobytové	odstavná plocha RD
193	152	bydlení	rodinný dům
194	1103	soukromá zeleň	-
195	195	veřejná zeleň	-
196	90	pěší a pobytové	chodník

Celková bilance využití území

využití	výměra	
	m ²	%
zastavěná část	6262	12,2
obslužné komunikace – Zóna 30	2777	5,4
návštěvnícké parkování	204	0,4
odstavné plochy u RD	2033	4,0
veřejné zpevněné plochy	422	0,8
technická infrastruktura	58	0,1
veřejná zeleň	3480	6,8
soukromá zeleň	3926	70,2
celkem	50838	100

PŘÍLOHA Č. 2: Využití území s ohledem na majetkoprávní vztahy

<i>parcela</i>	<i>celková plocha</i>	<i>zastavitelná část</i>		<i>pojízdné plochy</i>		<i>pochozí plochy</i>		<i>veřejná zeleň</i>		<i>soukromá zeleň</i>	
		<i>m²</i>	<i>%</i>	<i>m²</i>	<i>%</i>	<i>m²</i>	<i>%</i>	<i>m²</i>	<i>%</i>	<i>m²</i>	<i>%</i>
328/18	4555	1648,4	36,2	236,1	5,2	188,5	4,1	136,8	3,0	2345,2	51,5
328/137	1084	388,8	35,9	0	0,0	47	4,3	0	0,0	648,2	59,8
328/164	4141	1585,9	38,3	196,2	4,7	172,9	4,2	108,2	2,6	2077,8	50,2
328/165	22879	7993,3	34,9	1017,8	4,4	907,8	4,0	1259,3	5,5	11701	51,1
328/233	1525	0	0,0	675,8	44,3	97,1	6,4	487,4	32,0	264,7	17,4
328/235	11739	3717,7	31,7	848,5	7,2	427,4	3,6	1212,4	10,3	5533	47,1
328/236	4037	1489,1	36,9	144,3	3,6	137,4	3,4	122,2	3,0	2144	53,1
328/250	878	318,1	36,2	64,1	7,3	11	1,3	27,6	3,1	457,2	52,1
CELKEM	50838	17141	33,7	3182,8	6,3	1989,1	3,9	3353,9	6,6	25171	49,5