

REGULAČNÍ PLÁN 1.RP

pro plochy B1, SO7, OS14, VP21

v k.ú. ČERNÁ V POŠUMAVÍ

I. Regulační plán „1.RP“ TEXTOVÁ ČÁST

Objednatel:

Obecní úřad Černá v Pošumaví
Černá v Pošumaví 46
382 23 Černá v Pošumaví

Požizovatel:

Obecní úřad Černá v Pošumaví
Černá v Pošumaví 46
382 23 Černá v Pošumaví

Zodpovědný projektant:

Atelier M.A.A.T., s. r. o.
Ing. arch. Martin Jirovský, Ph.D., MBA
Převrátílská 330, 390 01 Tábor
ČKA 03 311

Vypracovala:

Ing. Aneta Štědrá
Jiráskova 448
391 02 Sezimovo Ústí 2

Datum:

Květen 2018

I. OBSAH REGULAČNÍHO PLÁNU

TEXTOVÁ ČÁST VÝROKOVÉ ČÁSTI REGULAČNÍHO PLÁNU	3
a. Vymezení řešené plochy	3
b. Podmínky pro vymezení a využití pozemků.....	4
c. Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury	5
d. Podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území.....	8
e. Podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí	8
f. Podmínky pro ochranu veřejného prostranství.....	8
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 s uvedením katastrálních území a parcelních čísel	8
h. Vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením katastrálních území a parcelních čísel	9
i. Výčet územních rozhodnutí, která regulační plán nahrazuje	9
j. Druh a účel umísťování staveb	9
k. Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb, které nejsou zahrnuty do staveb veřejné infrastruktury, včetně podmínek ochrany navrženého charakteru území, zejména ochrany krajinného rázu (např. Uliční a stavební čáry, podlažnost, výška zástavby, objemy a tvary zástavby, intenzita využití pozemků	10
l. Podmínky pro napojení na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu	12
m. Podmínky pro změny staveb a změny vlivu staveb na využití území	12
n. Stanovení pořadí změn v území (etapizace)	12
o. výstupní limity	12
p. Údaje o počtu listů regulačního plánu a počtu výkresů připojené grafické části	12

TEXTOVÁ ČÁST VÝROKOVÉ ČÁSTI REGULAČNÍHO PLÁNU

a. Vymezení řešené plochy

Území řešené regulačním plánem 1.RP je vymezeno v grafické části ÚP Černá v Pošumaví (viz. Obr. 1) s tím, že v průběhu prací na návrhu RP může dojít k upřesnění hranic řešeného území. V průběhu návrhu se vymezení řešené plochy 1.RP rozšířilo o profil navrhované cyklostezky o šíři 5m na severozápadní straně oblasti.

Plocha bydlení, smíšená obytná, občanského vybavení – sportu a veřejných prostranství se nachází v severní části sídla, navazuje na nastávající zastavěné území sídla Černá v Pošumaví. Východní strana řešeného území RP se nachází v blízkosti silnice I/39, z jižní strany je ohraničena zastavěným územím sídla Černá v Pošumaví, severozápadní hranici tvoří Lipenská přehrada a severní hranici tvoří stávající místní komunikace.

b. Podmínky pro vymezení a využití pozemků

Regulační plán v řešené ploše stanovuje podrobné podmínky pro využití pozemků, pro umístění a prostorové uspořádání staveb, pro trasy a zařízení technického vybavení, pro ochranu hodnot a charakteru území a pro vytváření příznivého životního prostředí.

Funkční a prostorové podmínky platného územního plánu zůstávají v platnosti, ve vybraných případech výše uvedené regulační plán zpřesňuje.

Pozemky jsou vymezeny jako plochy pro bydlení, smíšené bydlení, občanské vybavení - sport a veřejná prostranství se zelení, dále plochy dopravní a technické infrastruktury (B1, SO-7, OS-14, VP21).

V návrhu regulačního plánu jsou vymezeny plochy sportu a veřejných prostranství se zelení jako plochy veřejných prostranství, stejně tak jako všechny plochy veřejných profilů, včetně parkovišť.

Je stanoveno vedení páteřní komunikace obsluhující jednotlivé objekty v rámci polygonu ploch B1, SO7, OS14, VP21.

Návrh respektuje urbanistickou koncepci stanovenou územním plánem. **Parcelace lokality** je navržena s ohledem na požadavky na velikost parcel (plocha min. 800m²), terénní podmínky a požadavky na ochranu krajinného rázu a dalších hodnot území.

Organizace zastavění parcely:

Koeficient zastavěnosti parcel, který je vyznačen v „Hlavním výkresu“, je od 15% do 30%.

Pro domy umístěné na závazné stavební čáře platí členění do tří traktů

- 1. přední část pozemku rodinného domu pro předzahrádku a parkování vozidel (dále předzahrádka),
- 2. střední část, určená k zastavění (dále zastavitelná část), ohraničená posazením hrany domu se štítovou nebo okapovou orientací dle výkresu
- 3. zadní trakt, určený pro soukromou zeleň (dále zahrada).

Zastavitelná část je vymezena v grafické části stavební čárou- závaznou a nepřekročitelnou.

1. Plocha bydlení B1

V řešeném území se jedná o pozemky pro výstavbu rodinných domů. Celkový počet parcel pro výstavbu rodinných domů je 79. Pozemky jsou vymezeny o velikosti min. 800 m² do 1890 m². Je navržena větší výměra parcel vzhledem k vesnickému charakteru lokality.

Plocha pro bydlení B1 se nachází v blízkosti silnice I/39, u parcel 51, 52, 87-93, 80, 79 je nutné prokázat splnění hygienických limitů pro hluk.

Ochrana krajinného rázu bude zabezpečena jasným stanovením štítové a okapové orientace, podlažností definovanou jako *jedno podzemní podlaží, jedno nadzemní podlaží a podkroví nebo dvě nadzemní podlaží*. Ve většině případů pak i posazením na závaznou stavební čáru.

V řešené ploše jsou provedeny meliorace pro odvodnění pozemků. Stávající meliorace jsou vyznačeny v grafické části, viz „Výkres předpokládaných záborů půdního fondu“. Při realizaci navrhovaných záborů k zásahu do melioračního zařízení, je nutné při zahájení výstavby provést úpravu drenážního systému tak, aby nedocházelo k podmáčení objektů rodinných domů a infrastruktury a k porušení tohoto hospodářského díla. Kmenové sběrné řady mohou být uloženy v rámci veřejného profilu, spádované směrem k přehradě.

Celkový zábor ZPF Plochy bydlení třídy III. je 11,81 ha

Podmínky pro využití pozemků pro bydlení- zastavitelná část

Regulační plán zpřesňuje tvar domu vyznačený v grafické části (viz. Hlavní výkres), který je doporučený, půdorys by měl být převážně obdélníkový v poměrech 1:1,5-1:3. Orientace štítu je závazná. Výška budovy do hřebene v metrech maximálně 9,5m. výška do hřebene vždy max. 9,5m. Výškou budovy do hřebene střechy se rozumí výška měřená od nejnižšího místa styku obvodových stěn s původním terénem (nikoli s terénem upraveným násypem) ke hřebeni.

Střecha sedlová nebo polovalbová se sklonem 35°-45°, barevnost střechy není určena. Oplocení zahrad do výšky 1,7 metru, oplocení předzahrádek (prostor mezi uliční a závaznou stavební čarou) do výšky 1 metru.

2. Plocha smíšená obytná SO7

V řešeném území se jedná o pozemky pro výstavbu bytových (apartmánových) domů. Celkový počet parcel pro výstavbu bytových domů je 8. Pozemky jsou vymezeny o velikosti od 807 m² do 1822m².

Ochrana krajinného rázu bude zabezpečena jasným stanovením štítové a okapové orientace, podlažností definovanou jako jedno podzemní podlaží, jedno nadzemní podlaží a podkroví nebo dvě nadzemní podlaží a podkroví. Ve většině případů pak i posazením na závaznou stavební čáru.

3. Plocha občanského vybavení- sportu OS14

Zastavitelná plocha je navržena v souvislosti s navrženou plochou bydlení.

Dle stanoviska krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona je na tuto plochu vztažena výjimka o respektování ochranné podmínky ochranného pásma vodního zdroje II. stupně.

4. Plocha veřejných prostranství VP21

Zastavitelná plocha doplňuje navrženou obytnou zástavbu a slouží jako hlavní rekreační oblast celé severní části Černá v Pošumaví.

5. Pozemky pro veřejná prostranství (včetně ploch dopravy, dopravy v klidu, veřejné zeleně)

Jedná se o pozemky, které jsou ohraničeny hranami uličních čar (veřejné profily), případně jsou vymezeny jako samostatná funkční plocha. Pozemky pro veřejná prostranství zahrnují všechny plochy sloužící obecnému užívání, tedy plochy dopravy (komunikace, chodníky pro pěší, cyklostezka, plochy pro veřejné příležitostné parkování), plochy pro tříděný komunální dopad a plochy pro veřejnou zeleň. Pro podrobnost regulačního plánu jsou všechny tyto druhy pozemků graficky odlišeny. Plochy dopravy dále viz kap. c.

Parkoviště a garáže související s bydlením jsou vždy součástí parcel pro bydlení.

Pozemky pro veřejnou zeleň jsou součástí pozemků veřejného prostranství. Graficky jsou samostatně vymezeny (viz. Grafická část).

Plochy veřejné zeleně jsou členěny na:

- Plochy vhodné pro nízkou zeleň- zelený pás: zelené pásy podél komunikací, slouží zejména pro umístění technické infrastruktury, případně pro obvod a likvidaci dešťových vod
- Důležitá stromořadí- plochy pro sídelní zeleň liniovou, respektive vysokou zeleň podél komunikací (zde je umístění inženýrských sítí nepřípustné)

c. Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury

Veřejnou infrastrukturu v řešené ploše představuje dopravní a technická infrastruktura a dále veřejná prostranství s veřejnou zelení. Veřejnou infrastrukturou nejsou přípojky inženýrských sítí k jednotlivým RD a BD. Ve výkrese dopravní infrastruktury je patrné prostorové a funkční rozlišení jednotlivých komunikací, stejně tak jako funkční a prostorové umístění inženýrských sítí.

V rámci navazujících musí být provedeno posouzení stávajícího připojení lokalit řešených v RP na silnici I/39 k tomu autorizovanou osobou. Pro nové funkční využití musí být napojení v rámci RP posouzeno z hlediska kapacity, bezpečnosti a plynulosti dopravy. Výsledky posouzení s návrhy opatření musí být následně projednány a odsouhlaseny ŘSD ČR.ŘSD ČR si vymíňuje, že nebude investorem případných úprav stávajících křižovatek, a to s odkazem na §39 zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích.

1. Dopravní infrastruktura

Vozovky, chodníky a parkovací stání

Komunikační systém se skládá z hlavní páteřní komunikace třídy C připojené na stávající komunikaci I/39 v jižní části oblasti a v severní části. Na komunikaci třídy C se napojují komunikace obytné zóny třída D1.

Parkování a garáže budou budována na vlastních pozemcích jako součást stavby (budou součástí stavebního povolení).

V blízkosti silnice I. třídy musí být dodrženy podmínky pro stavby z hlediska chráněného venkovního prostoru staveb a vnitřních prostor staveb z hlediska ochrany před zvýšenou hygienickou zátěží (hlukem). Kritické parcely pro posouzení jsou uvedeny výše, v případě zasažení vybraných ploch bydlení v lokalitě B1 tímto negativním vlivem, budou v RP navržena i potřebná technická opatření, která však budou hrazena na náklady investora budoucí výstavby RD. Technická opatření nebudou však připouštět protihlukové stěny vyšší 3 metrů, přípustné jsou osázené zemní valy.

V oblasti jsou navrženy tři typy komunikací zatříděných dle ČSN 736101:

- 1. Komunikace typu C

Komunikace typu C je navržena jako páteřní, tzn. vede celou řešenou oblastí od jižního okraje směrem na severovýchodní okraj, v téže místech je napojena na stávající komunikaci. Vozovka je tvořena dvěma jízdními pruhy. V celé délce je šířka silnice 5,5m. Rychlost na této komunikaci je od jižní části směrem na severovýchod k první křižovatce navržena 30km/h, dále až po napojení silnice v severovýchodní části řešené oblasti je 50km/h.

Pro vedení vozovky je vyhrazená plocha veřejného prostranství šířky 10m od jižní části na severovýchod k první křižovatce a 15m od první křižovatky až po napojení v severovýchodní části řešené oblasti. Na levé straně profilu šířky 10m vede dvoupruhový chodník šířky 2,5m. Na levé straně profilu 15m vede dvoupruhový chodník- stezka pro pěší a cyklisty šířky 3m.

- 2. Komunikace typ D1

Komunikace typu D1 (obytná zóna) je navržena pro zástavby mimo páteřní komunikaci. Vozovka je tvořena dvěma jízdními pruhy. V celé délce je šířka 4,5m. Rychlost na této komunikaci je 20km/h. Profil, v které je tato komunikace vedena, je široký 12 m. Komunikace pro pěší je součástí vozovky- smíšený provoz pěší a motorových vozidel.

- 3. komunikace typu D2

Z komunikací typu D2 jsou navrženy v řešené oblasti chodníky pro pěší, stezka pro pěší a cyklisty, cyklistická stezka a průchod zástavbou. Chodníky pro pěší a stezka pro pěší a cyklisty jsou navrženy v profilu souběžně s páteřní komunikací typu C. Cyklistická stezka vede podél hranice řešené oblasti ze severovýchodní strany. Průchod zástavbou navazuje na současnou stezku mezi parcelami 211/246 a 211/247 v jižní části oblasti.

Struktura, materiálové určení povrchů vozovek a chodníků musí být buď z asfaltu, případně zámkové dlažby, mlatové povrchy, štěrk jsou nepřípustné.

2. Technická infrastruktura

zásobování elektrickou energií

Všechna rozvodná energetická vedení a vedení elektronických komunikací v řešeném území budou umístěna pod zem.

Rozvody NN

Stávající trafostanice na navrhované parcele č. 45 bude zrušena a nahrazena dvěma novými trafostanicemi.

Napojení kabelových rozvodů NN je navrženo ze dvou trafostanic. První trafostanice je navržena mezi parcelami č.60 a č.55, druhá je umístěna vedle parkovací plochy u parcely č. 79. Je nutné přeložit stávající vedení VN do země.

Kabely NN budou uloženy v plochách veřejných prostranství- zelený pás a veřejné prostranství- dopravní infrastruktura- chodníky.

Pilíře s kabelovými skříněmi a elektroměrovými rozvaděči budou umístěny vesměs na rozhraní parcel, na pozemcích stavebníka (viz. Grafická část). Typy kabelových skříní, počet kabelových vývodů a jejich průřezů bude upřesněn v prováděcí dokumentaci.

Rozvody VO

V blízkosti nové trafostanice bude umístěn pilíř s rozvaděčem veřejného osvětlení, z něho budou napojeny kabelové vývody rozvodu VO. Kabely VO budou uloženy v plochách veřejných prostranství- zelený pás veřejné prostranství- dopravní infrastruktura- chodníky.

Veřejné osvětlení bude řešeno LED svítidly umístěnými na sadových stožárech do 6 metrů výšky, umístěných v pásech chodníků nebo zeleně mimo vjezdy na pozemky. Rozmístění stožárů viz grafická část.

Zásobování vodou

Vodovod

Navržený vodovod řeší zásobování pitnou vodou pro plánovanou zástavbu rodinných domů. Trasa vodovodu je vedena v navržených komunikacích, souběhu s kanalizací. Vodovod je napojen na stávající systém obce, částečně zokruhován.

Z důvodu nedostatečného stávajícího tlaku vodovodní sítě ve vyšších polohách a současně poruchovosti přetlakem v dolních částech sídla Černá v Pošumaví je nutné navrhnout umístění zařízení II. tlakového pásma vodovodní sítě.

Samostatné studně jsou vyloučeny.

Odkanalizování

Splaškové vody

Lokalita je řešena oddílnou kanalizací včetně přípojek od navržených objektů s napojením na stávající kanalizační systém obce. Z důvodu nepříznivých výškových poměrů je navržena v severní části lokality tlaková kanalizace, zbytek lokality obslouží gravitační kanalizace. Systém odkanalizování spočívá v gravitačním odvedení splaškových vod z každé jednotlivé nemovitosti do domovní čerpací jímky (DČJ), vybavené kalovým čerpadlem. Z DČJ jsou odpadní vody čerpány do tlakové kanalizace a odváděny do ČOV. Kanalizace je vedena v komunikacích, v souběhu s vodovodem. Osobá vzdálenost potrubí vodovodu a kanalizace činí 1,0 m. Celková délka navržené kanalizace gravitační je 1 575 m a tlakové 285 m.

Samostatné jímky na vyvážení jsou vyloučeny.

Dešťové vody

V lokalitě není navržena dešťová kanalizace, z důvodu malého množství nově navržených zpevněných ploch. Pro odvodnění nově navržených komunikací budou na jejich trase instalovány dešťové vpusti, které vyústí do vsaků vybudovaných v zelených plochách, popř. Pod chodníky nebo parkovacími stáními. Likvidace dešťových vod je umožněna na vlastním pozemku- výměry jednotlivých pozemků pro bydlení jsou dostatečné.

Odvedení dešťové vody ze střech, popř. dalších zpevněných ploch na soukromých parcelách, řeší samostatně každý vlastník nemovitosti. Způsobem řešení likvidace dešťových vod na soukromém pozemku je výstavba vsaku, popř. akumulární jímky dešťových vod a další využívání dešťové vody např. k závlaze.

3. veřejná prostranství

Veřejná prostranství v řešené ploše představují komunikace včetně chodníků, plochy pro příležitostné parkování a sídelní zeleň a plocha pro tříděný komunální odpad. V návrhu je dále rozlišena sídelní zeleň na plochy veřejných prostranství- sídelní zeleně, veřejných prostranství- zelených pásů, veřejných prostranství- liniové zeleně.

a. **Komunikace, chodníky, parkování vozidel, cyklostezka**- koncepce je součástí kap.c.1.

b. **Veřejná prostranství- sídelní zeleň**- doprovodná vysoká zeleň podél komunikací a pásy liniové vzrostlé zeleně

c. **Veřejné prostranství**- plocha pro tříděný komunální odpad- koncepce řeší umístění plochy tak, aby doplnila stávající stanoviště v centru stávající zástavby

d. Podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území

Ochrana kulturních a přírodních hodnot

Ochrana krajinného rázu je ošetřena prostorovou regulací závazných stavebních čar a koeficienty zastavitelnosti pozemků.

Ochrana přírodních zdrojů, ochrana zemědělského půdního fondu (ZPF) a ochrana pozemků určených k plnění funkcí lesa (PUPFL):

Jsou vyloučeny samostatné studně, požadavek je dán na centrální systém odkanalizování. Zastavěné území se nachází v dostatečné vzdálenosti od ochranného pásma lesa tzn. více než 50m od lesního pozemku.

Ochrana ovzduší:

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

e. Podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí

Obec Černou v Pošumaví je možno charakterizovat jako území s příznivými životními podmínkami. Z územně analytických podkladů ani územního plánu nevyplývají žádná ohrožení, která by vyžadovala řešení regulačního plánem.

1. Funkční využití ploch

Zastavitelné plochy jsou určeny převážně pro bytovou výstavbu formou rodinných domů. Přípustné jsou pouze činnosti a stavby, které nejsou s touto základní funkcí v rozporu. Uvedeným funkčním využitím nedojde k vzniku negativního vlivu na životní prostředí a veřejné zdraví.

f. Podmínky pro ochranu veřejného prostranství

1. Ochrana proti hluku

V řešeném území jediným zdrojem hluku může být hluk z dopravy. Měření nebyla prováděna. Uvažovaným zdrojem je silnice I/39, vedoucí pod řešenou oblastí- severovýchodní strana.

Stavby pro bydlení, které jsou potenciaálně ohroženy hlukem z této silnice, budou technicky disponovat adekvátním řešením. Kritické pozemky jsou vymezeny výše.

2. Ochrana čistoty vod

Navržená technická infrastruktura zajišťuje centrální čištění odpadních vod.

3. Ochrana proti radonovému riziku

Radonové riziko v řešeném území je s přechodnou kategorií radonového indexu a střední kategorie. Opatření k ochraně staveb je technického rázu, ovlivňuje návrh izolace základů staveb, případně odvětrání spodní stavby. Navrhuje se individuální měření radonu s následným návrhem opatření nebo preventivní realizace protiradonové izolace.

Žádná jiná ochranná pásma v řešeném území, týkající se ochrany zdraví, se nevyskytují.

Nejsou navrhovány žádné pozemky pro CO a obranu a bezpečnost státu. Ukrytí obyvatelstva bude řešeno v rámci staveb RD jejich vlastníky.

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 s uvedením katastrálních území a parcelních čísel

Asanace se nepředpokládají.

h. Vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením katastrálních území a parcelních čísel

Výčet veřejně prospěšných staveb

1. STAVBY PRO DOPRAVU

- D1 Stavba nové obslužné komunikace funkční třídy C
- D2 Stavba nové obslužné komunikace funkční třídy D1
- D3 Stavba komunikace pro pěší a cyklisty funkční třídy D2
- D4 Stavba komunikace pro pěší funkční třídy D2
- D5 Stavba parkovací plochy

2. STAVBY VODOHOSPODÁŘSKÉ

Kanalizace:

- K1 Stavba tlakové stoky splaškové kanalizace DN 300 procházející páteřní ulicí směrem na sever do přečerpávací jímky
- K2 Stavba gravitačních stok splaškové kanalizace DN300 procházející páteřní ulici směrem na severozápad

Vodovod:

- V1 Stavba vodovodního řadu napojeného na stávající vodovodní řad DN 110

3. Zásobování elektrickou energií

- E1 Stavba kioskové trafostanice TS
- E2 Stavba distribučních kabelových rozvodů NN v lokalitě
- E3 Stavba rozvodů VO
- E4 Zrušení stávající trafostanice a rozvodů VN v lokalitě
- E5 Stavba kabelového vedení VN

4. Stavba pro telekomunikace

- S1 Stavba místních slaboproudých vedení

Stavby a opatření VPO , pro něž je uplatněno překupní právo, se nenavrhují.

i. Výčet územních rozhodnutí, která regulační plán nahrazuje

Regulační plán B1, SO7, OS14, VP21 nebude nahrazovat územní rozhodnutí.

j. Druh a účel umístování staveb

- 1. veřejná technická infrastruktura- vodovod, kanalizace, vedení NN, veřejné osvětlení, stavby pro likvidaci dešťových vod
- 2. veřejná dopravní infrastruktura- komunikace, chodníky, cyklostezka, veřejná parkoviště
- 3. veřejné prostranství včetně veřejné zeleně (plošné, liniové, zatravněné pásy)
- 4. rodinné domy včetně doplňkových staveb a přípojek technické infrastruktury

k. Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb, které nejsou zahrnuty do staveb veřejné infrastruktury, včetně podmínek ochrany navrženého charakteru území, zejména ochrany krajinného rázu (např. Uliční a stavební čáry, podlažnost, výška zástavby, objemy a tvary zástavby, intenzita využití pozemků)

Zásady prostorového a plošného uspořádání staveb vycházející z regulativů schváleného územního plánu obce Černá v Pošumaví. Tyto regulativy jsou v rámci podrobnosti regulačního plánu zpřesněny.

Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb

1. parcelace, intenzita využití pozemků, umístění staveb na pozemku

- uliční čáry jsou definovány- viz grafická část- „Hlavní výkres“
- stavební čáry jsou definovány: stavební čára závazná a stavební čára nepřekročitelná (oddělují nezastavitelnou část pozemku pro zahradu- viz. odůvodnění a grafická část
- intenzita využití pozemku pro bydlení je definována koeficientem zastavěnosti „KZ“ v Hlavním výkresu (obvykle 0,2 nebo 0,25)
- na pozemku je stanovena plocha pro bydlení, kde lze umísťovat stavby hlavní a doplňkové (RD včetně doplňkových staveb), ostatní části pozemku jsou určeny pro zeleň, případně odstavné parkovací stání. Hranice jsou dány prostorem mezi stavební čarou závaznou a stavební čarou nepřekročitelnou.

2. podlažnost zástavby

- definovány jsou 1PP+1NP+P/ 2NP/ 2NP+P
1PP= podzemní podlaží, 1NP= jedno nadzemní podlaží, 2NP= dvě nadzemní podlaží, P= podkroví
- výška do hřebene vždy max. 9,5m. Výškou budovy do hřebene střechy se rozumí výška měřená od nejnižšího místa styku obvodových stěn s původním terénem (nikoli s terénem upraveným násypem) ke hřebeni.
- definice 1PP (podzemní podlaží) dle normy ČSN 73 4301 Obytné budovy: „Podzemní podlaží je každé podlaží, které má úroveň podlahy nebo její převažující části níže než 800 mm pod nejvyšší úrovní přilehlého upraveného terénu v pásmu širokém 5,0 m po obvodu domu.“
- definice 1NP,2NP (nadzemních podlaží) dle normy ČSN 73 4301 Obytné budovy: „Nadzemní podlaží je každé podlaží, které má úroveň podlahy nebo její převažující části výše nebo rovno 800 mm pod nejvyšší úrovní přilehlého terénu v pásmu širokém 5,0 m po obvodu domu; nadzemní podlaží stručně nazývá také: 1.podlaží, 2. Podlaží atd., včetně podlaží ustupujícího.“
- definice podkroví ČSN 73 4301 Obytné budovy: „Podkroví je přístupný vnitřní prostor nad posledním nadzemním podlažím vymezený konstrukcí krovu a dalšími stavebními konstrukcemi, určený k účelovému využití.“

3. objem a tvary zástavby, včetně tvarů střech a orientace hřebene střechy hlavního objektu, výška římsy

- doporučen je půdorys hlavního objektu obdélníkový, s poměrem stran 1:2 a více (1:3, apod.)
- doporučeno je aby doplňkové stavby (garáže, kolny, dílny apod.) byly umísťovány tak, aby tvořily se stavbou hlavní jeden stavební celek (např.do půdorysu „L“) nebo rovnoběžně se stavbou hlavní
- definován je tvar střechy hlavního objektu: symetrická sedlová, výjimečně polovalbová, sklon střechy 35°-45°
- orientace štítu je závazná, vyznačená v grafické části
- maximální výška objektu k hřebeni 9,5m. Výška do hřebene vždy max. 9,5m. Výškou budovy do hřebene střechy se rozumí výška měřená od nejnižšího místa styku obvodových stěn s původním terénem (nikoli s terénem upraveným násypem) ke hřebeni.

4. zásady architektonického řešení

- jednoduché střídmé tvary s vyloučením městských prvků (arkýře, vikýře, vstupní portály apod., rozvíjející základní hmota stavby musí být v souladu s celkovým vesnickým charakterem objektu), vyloučeny netypické městské prvky- např. lodžie, zapuštěné balkony ve štítu apod.

Tlumená barevnost omítek, doporučená bílá, nedoporučeny syté výrazné barvy

5. umístění staveb technické infrastruktury

- napojení staveb pro vodovod a kanalizaci bude umístěno v ploše vymezené pro tento účel u každé parcely rodinného domu (grafická část dokumentace)
- umístění pilíře s kabelovou skříní a elektroměrovými rozvaděči rámci oplocení směrem k veřejnému prostranství
- možnost umístění solárních panelů na střeších není vyloučena

6. oplocení pozemků směrem do veřejného prostranství

- **a.** ploty: oplocení na hranici vlastního pozemku (uliční čára) směrem do veřejného prostranství nízké průhledné max. výška 100 cm jako oplocení předzahrádky
- **b.** ohradní zdi: oplocení na hranici zastavitelné plochy (stavební čára) směrem do veřejného prostranství- max. výška 170 cm- doporučeno zejména pro stavby v blízkosti silnice I/39- ochrana proti hluku (materiál například omítané zdivo, kámen), kde je možno až 3 metry.

7. speciální ochrana staveb v rámci místních podmínek

- ochrana proti radonovému riziku

Řešení tohoto problému je technického rázu (způsob založení, použití speciálních materiálů). Technické podmínky pro stavby budou součástí následných řízení (stavební povolení) jednotlivých staveb. Doporučuje se radonový a hydrogeologický průzkum jednotlivě (předpokládaná rozdílnost podmínek na jednotlivých parcelách vylučuje jednotné řešení)

l. Podmínky pro napojení na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu

1. všechny stavby musí být napojeny na veřejnou technickou infrastrukturu (napojení na ČOV)
2. napojení pozemku na veřejnou dopravní infrastrukturu- viz. plocha pro umístění vjezdu na pozemek RD v grafické části
3. napojení na veřejnou technickou infrastrukturu- přípojky NN budou umístěny v ploše pro umístění vjezdu na pozemek RD- viz. Grafická část

m. Podmínky pro změny staveb a změny vlivu staveb na využití území

Základní omezující faktory pro změny staveb:

1. Řešené území je určeno k bydlení, smíšené využití, občanské vybavení-sportu a plochy veřejného prostranství. Jakékoliv změny staveb, které by byly v rozporu s těmito základními funkcemi, jsou nepřípustné. Jsou to zejména jakékoliv změny, vedoucí ke zhoršení zdravých životních podmínek, souvisejících s provozem staveb, jako hluk, prašnost, zvýšená dopravní zátěž apod.
2. Dále jsou nepřípustné jakékoliv změny, ohrožující funkčnost územního systému ekologické stability v bezprostřední blízkosti řešeného území (např. nadměrný nárůst počtu obyvatel lokality v důsledku zahušťování zástavby, ubytovací zařízení vysokou kapacitou apod.)
3. Veškeré změny staveb musí být v souladu s ochranou krajinného rázu, musí respektovat podmínky stavby dle kap. k. v důsledku ochrany hodnot.

n. Stanovení pořadí změn v území (etapizace)

Etapizace je stanovena tak, aby došlo k postupnému rozvoji sídla od současného jádra zástavby k okrajům zastavitelných ploch. Jsou stanoveny tři etapy výstavby, viz grafická část.

1. výstavba hlavní páteřní komunikace, technické infrastruktury, zástavby, cyklostezky
Zahrnuta i výstavba navrhovaných trafostanic
2. výstavba dopravní technické a technické infrastruktury, zástavba
3. výstavba dopravní technické a technické infrastruktury, zástavba

o. výstupní limity

Ochrana před hlukem

V blízkosti silnice I. třídy musí být dodrženy podmínky pro stavby z hlediska ochrany před zvýšenou hygienickou zátěží (hlukem) ve vztahu k chráněným venkovním prostorům staveb a chráněným vnitřním prostorům staveb. Pro kritické parcely č. 51, 52, 87 a 87 – 93, 80,79 platí, že v případě zasažení vybraných ploch bydlení v lokalitě B1 tímto negativním vlivem budou navržena potřebná technická opatření, která budou hrazena na náklady investora budoucí Výstavby RD. Technická opatření nebudou připouštět protihlukové stěny vyšší než 3 metry, přípustné jsou osázené zemní valy.

Dopravní infrastruktura:

Komunikační systém bude tvořen páteřní komunikací třídy C (dvoupruhová o šířce 5,5 m s dvoukruhovým chodníkem šířky 2,5 m resp. 3 m), připojenou na silnici I/39 v severní a jižní části řešeného území a komunikacemi obytné zóny třídy D1 (dvoupruhové o šířce 4,5 m), napojenými na komunikaci třídy C. Parkování a garáže budou budovány na vlastních pozemcích jednotlivých stavebníků.

Technická infrastruktura:

Zásobování zájmového území pitnou vodou je navrženo vodovodem, napojeným na stávající systém obce, odvádění odpadních vod bude řešeno napojením do stávajícího kanalizačního systému obce částečně tlakovou a částečně gravitační kanalizací, dešťové vody ze střech budou zasakovány na jednotlivých parcelách nebo jímány v akumulačních nádržích, dešťové vody ze zpevněných ploch budou odváděny dešťovými vpustmi, vyústěnými do vsaků vybudovaných v zelených plochách. Napojení na elektrickou síť bude provedeno z nově vybudovaných TS, rozvody VO budou napojeny na stávající síť.

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

Počet listů regulačního plánu: **13**

Počet výkresů: Grafická část regulačního plánu je nedílnou součástí tohoto opatření obecné povahy skládající se z níže uvedených výkresů:

1. Hlavní výkres, M1:1000
2. Výkres vlastnických vztahů, M1:1000
3. Výkres dopravní infrastruktury, M1:1000
4. Výkres ZPF, M1:1000
5. Výkres širších vztahů, M1:1000
6. Výkres VPS a VPO, M1:1000
7. Výkres etapizace, M1:1000