

Regulační plán NEVEKLOV SÝKOREC

I. NÁVRH A. TEXTOVÁ ČÁST

Objednatel:	Město Neveklov	Stupeň : DÚR
Regulační plán Neveklov Sýkorec		Číslo paré:
Dílčí projekt: Urbanistické a souhrnné řešení I. Návrh		
Zpracovatel:	Ing.arch.Dáša Tůmová	autorizovaný architekt 00923 Praha 10 Šafránová 7 Tel/fax.233343033 email:tumova_dasa@volny.cz termín: 12 2008
Dopravní řešení	Ing. Miroslav Frantes	
Vodní hospodářství	Ing. Jiří Kučera	
Elektro, veřejné osvětlení	Petr Slabihoudek	

OBSAH dokumentace:

I. REGULAČNÍ PLÁN návrh

➤ Urbanistické a souhrnné řešení

A. TEXTOVÁ ČÁST

B. GRAFICKÁ ČÁST :

1	HLAVNÍ VÝKRES	1: 500
2	TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA	1: 500
3	VÝKRES VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB	1: 1 000

II. ODŮVODNĚNÍ

C. TEXTOVÁ ČÁST

D. GRAFICKÁ ČÁST :

4	KOORDINAČNÍ VÝKRES	1: 1 000
5	VÝKRES ZÁBORŮ PŮDNÍHO FONDU	1: 1 000
6	ŠIRŠÍ VZTAHY	1: 10 000

➤ Dílčí projekty dokumentace DÚR

DOPRAVNÍ ŘEŠENÍ

VODA, KANALIZACE - Zásobování vodou

Splašková kanalizace

Dešťová kanalizace

ELEKTROČÁST - Kioskové TS a kabelové rozvody VN

Kabelové rozvody NN ,Veřejné osvětlení

A. TEXTOVÁ ČÁST**I. REGULAČNÍ PLÁN návrh**

1. Vymezení řešené plochy	1
2. Podmínky pro vymezení a využití pozemků	2
3. Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury	4
3.1. Veřejná prostranství	
3.2. Dopravní infrastruktura.....	
3.3. Technická infrastruktura.....	
3.4. Nakládání s odpady	
Občanské vybavení	
4. Podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území	5
4.1. Ochrana kulturních hodnot území	
4.2. Ochrana přírodních hodnot území.....	
4.3. Inženýrskogeologické a základové poměry.....	
4.4. Radonové riziko	
5. Podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí	6
6. Podmínky pro ochranu veřejného zdraví	7
7. Vymezení veřejně prospěšných staveb pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit, s uvedením katastrálních území a parcelních čísel.....	7
7.1. Pozemky (nebo části pozemků) v plochách určených regulačním plánem pro veřejnou infrastrukturu, s vymezenými veřejně prospěšnými stavbami (VPS), pro které lze práva k pozemkům odejmout nebo omezit, a ke kterým má předkupní právo město Neveklov.....	
7.2. Veřejně prospěšná opatření	8
8. Vymezení dalších veřejně prospěšných staveb, pro které lze uplatnit předkupní právo , s uvedením katastrálních území a parcelních čísel.....	
8.1. Pozemky (nebo části pozemků) s veřejně prospěšnými stavbami (VPS), ke kterým má předkupní právo město Neveklov	
9. Výčet územních rozhodnutí, která regulační plán nahrazuje	9
10. Druh a účel umístěvaných staveb	
11. 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).....	9
12. Podmínky pro napojení staveb na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu	11
13. Podmínky pro vymezená ochranná pásma	
14. Podmínky pro vymezení a využití pozemků územního systému ekologické stability	
15. Stanovení pořadí změn v území (etapizace)	
16. Vymezení staveb nezpůsobilých pro zkrácené stavební řízení podle § 117 odst.1 stavebního zákona	

1. Vymezení řešené plochy

Rozloha řešeného území je 9 ha

Řešené území se nachází na severním okraji města. Je vymezeno ze západu stávající účelovou komunikací a silnicí II/105, z jihu areálem školy. Území je v současné době zemědělsky využíváno jako orná půda nebo trvalý travní porost. Malá část pozemků je zahrnuta pod plochy ostatní s využitím pro komunikace.

Identifikace parcel v řešeném území:

k.ú. Neveklov

parc. číslo	podčíslo	kultura	plocha m2	vlastnictví
1160	91	orná půda	82616	M
1128		trvalý travní porost	část 866	M
1150	1	ostatní/ komunikace	1278	M
1150	3	ostatní/ komunikace	část 372	M
1150	4	ostatní/ komunikace	849	F_p.Cuhorka
1150	5	ostatní/ komunikace	113	F_Kuratorium
1159	1	trvalý travní porost	374	M
1159	2	trvalý travní porost	58	M
1159	3	trvalý travní porost	337	F_p.Cuhorka
1159	4	trvalý travní porost	54	F_Kuratorium
1160	11	orná půda	část 884	M
1160	29	orná půda	1096	M
1160	30	orná půda	část 70	M
1160	34	orná půda	312	F_p.Cuhorka
1160	35	orná půda	553	F_Kuratorium
1288		ostatní/ komunik. II/105	141	F_KÚ Stč.kraj
1127		zastav.pl.a nádvoří	část 60	F_p.Cuhorka
Celkem plocha:			9,0033 ha	
• Dočasný zábor dešťová kanalizace				
1146		ostatní/ zeleň	park Tloskov	F_Diag.ústav
1145		ostatní/ komunikace		F_Diag.ústav
1147		vodní plocha	Tlosk.potok	F_Diag.ústav
• Napojení obslužné komunikace				
1160	93		Školská ul.	M
464	1		Školská ul.	M

Vysvětlivky: M – město, F – fyzické a právnické osoby

2. Podmínky pro vymezení a využití pozemků

Řešené území zahrnuje jeden velký pozemek v majetku města. Na něj navazují malé parcely, které byly začleněny do řešeného území RP. V celém rozsahu řešeného území jsou vymezeny stavební pozemky odpovídajících parametrů pro využití území k rodinnému bydlení viz. grafická část, výkres č. 1.

V regulačním plánu jsou vymezeny pozemky s rozdílným způsobem využití, které odpovídají využití dle platného územního plánu – grafická část Hlavní výkres č. 1.

2.1 Venkovská obytná zóna /funkční zóna č.2 ÚPN/

Hlavní využití:

- stavby a pozemky pro bydlení v rodinných domech s užitkovou zahradou

Přípustné využití:

- stavby pro maloobchod, stravování, zahradnictví a nevýrobní služby sloužící pro obsluhu daného území
- další stavby a zařízení, které nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v takto vymezené ploše
- parkování na vlastním pozemku nebo v odstavném pruhu obytných ulic
- stavby související technické infrastruktury

Nepřípustné využití:

- činnosti, děje a zařízení, které narušují kvalitu prostředí a pohodu bydlení
- stavby a činnosti vyvolávající zvýšení dopravní intenzity nad úroveň obvyklou v rodinné zástavbě
- parkování nákladové dopravy a hospodářských strojů

Zásady prostorové regulace :

- intenzita zástavby pro izolované domy do 20% /plocha RD max.150m²/
- doplňkové přístavby /např. garáž, terasa, veranda/ max.do 20m² a jen jako součást hlavní stavby, s výjimkou skleníku do 15m²
- každý rodinný dům bude mít garáž (případně otevřené stání) pro 1-2 auta
- max. podlažnost 2np. včetně podkroví /výška hřebene do 10m/
- max. podlažnost 3np. včetně podkroví pro RD s komponovaným průčelím
- dodržet stavební čáru, tj. 5m odstup od hranice veřejného prostranství - ulice
- směrem do zahrady je zástavba limitována stavební hranicí zástavby /zpravidla 18m od stavební čáry/
- střechy sedlové se stejným úhlem sklonu 35 – 45° a strukturovanou taškovou krytinou v odstínech červené a hnědé
- odstup jednotlivých RD od společných hranic pozemků je 3,5m
- 3,5m odstup od hranice pozemků není nutno dodržet u vybraných parcel s podélným hřebenem střechy - zástavba bude sdružena formou dvojdomu se spojovacím článkem garáží a sdruženými vjezdy.
- respektovat jednotný směr hřebene u skupiny RD, vytvářejících uliční průčelí
- respektovat místně typický charakter staveb s obdélným půdorysem hlavní hmoty domu a podélným hřebenem
- nepřípustné je architektonické řešení stavby, které nevychází z místních podmínek a charakteru tradiční venkovské zástavby včetně detailů a materiálů /např. bungalovy, dřevostavby/
- Oplocení rámové bez podezdívky do výšky 120cm - kovové, dřevěné - forma živého plotu.

2.2 Pozemky veřejných prostranství 10 - dopravní plochy

Hlavní využití:

- Území, z jehož užívání nelze nikoho vyloučit, které musí být přístupno veřejnosti bez omezení, vymezuje uliční prostory a pozemky pro obsluhu území dopravou a inženýrskými sítěmi.

Přípustné využití:

- komunikace, chodníky, pásy zeleně, ve které jsou uloženy inženýrské sítě, místa pro kontejnery
- vjezdy na pozemky, odstavné a parkovací plochy
- stavby a zařízení související dopravní a technické infrastruktury
- ochranná a izolační zeleň

Nepřípustné využití:

- činnosti, děje a zařízení, které narušují kvalitu obsluhy a vytvářejí kolizní body v plynulosti provozu
- činnosti, děje a zařízení, které narušují kvalitu prostředí

Zásady prostorové regulace :

- v rámci veřejných prostranství jsou vymezeny vjezdy na pozemky + parkování
- nutno respektovat umístění navržených trafostanic

2.2.4. Pozemky veřejné zeleně 13- plochy pro veřejnou zeleň a parky

hlavní využití:

- Plochy zahrnují pozemky záměrně založené parkové zeleně v zastavěném území. Plní funkci kompoziční, odpočinkovou, rekreační, izolační a ekologickou.

Přípustné využití:

- parkové úpravy, které svým charakterem odpovídají funkci plochy, pozemky pro pěší a cyklostezky, vodní prvky a plochy, pozemky pro sport a rekreaci venkovního charakteru (víceúčelová a dětská hřiště, chodníky...)
- objekty, stavby a zařízení, které tvoří doplňkovou funkci, například altány, pergoly, veřejná WC, kiosky, místa pro kontejnery
- stavby a zařízení související dopravní a technické infrastruktury
- zeleň, která plní funkci izolační

Nepřípustné využití:

- činnosti, děje a zařízení, které narušují kvalitu prostředí

3. Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury

3.1. Veřejná prostranství

Pro obsluhu pozemků v řešeném území jsou navržena veřejná prostranství, která zahrnují komunikace, chodníky, trasy inženýrských sítí, doprovodnou uliční zeleň; uspořádání profilu uličního prostoru je patrné z grafické dokumentace.

- Veřejné prostranství s obslužnou komunikací větve A, E
 - šířka navržených prostranství je 10- větev A a 9 m- větev E
 - součástí veřejných prostranství s obslužnými komunikacemi jsou vjezdy na pozemky a plochy pro parkování (rozsah viz. výkresy č. 1,)
 - parkovací stání a vzrostlá zeleň nesmí zasahovat do rozhledových trojúhelníků na křižovatkách
- Veřejné prostranství se zklidněnou komunikací – větve B,C, D, F,G
 - součástí veřejných prostranství se zklidněnými komunikacemi jsou vjezdy na pozemky a plochy pro parkování (rozsah viz. výkresy č. 1)
 - součástí veřejných prostranství s obytnými ulicemi /B,C,D/ je vzrostlá zeleň (rozsah viz. výkres č. 1), realizovaná formou výsadby stromů tvořících alej
 - šířka navržených prostranství je 10 m - větev B
8 m - větve C, D
6 m - větve F, G
- Veřejné prostranství s pěší komunikací- větve H,I
 - šířka navržených prostranství je 2 m - větev H,
3 m - větev I /jako sjízdný chodník/

3.2. Dopravní infrastruktura - návrh v dílčím projektu Dopravní řešení

3.3. Technická infrastruktura - návrh v dílčích projektech Voda, kanalizace a Elektro

3.4. Nakládání s odpady

- komunální odpad bude řešen svozem na skládku mimo řešené území
- každý objekt bude mít nádoby na domovní odpad, které budou umístěny na pozemku producenta odpadu
- V řešené lokalitě je vymezen prostor pro kontejnery na tříděný odpad

3.5. Občanské vybavení

- V řešeném území nejsou vymezeny pozemky pro občanské vybavení – veřejného zájmu, které by byly zařazeny do veřejné infrastruktury.

4. Podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území

Řešená lokalita navazuje na hranici zastavěného území; jižní část lokality hraničí se stávající zástavbou, západní část je ohraničena účelovou komunikací a navazuje na silnici II/105. Převládajícím funkčním prvkem řešeného území je produkční zemědělská zóna – orná půda.

4.1. Ochrana kulturních hodnot území

V řešeném území bezprostředně nejsou žádné objekty zapsané do seznamu nemovitých kulturních památek, v těsném sousedství se nachází areál zámku Tloskov, který je významnou součástí identity města. Z drobné architektury se při vjezdu do řešeného území nacházejí památkově chráněná boží muka .

Navržené řešení respektuje kulturní hodnoty území, vychází ze zásad udržitelného rozvoje města:

- z hlediska širších vztahů je lokalita situována na severním okraji města a v prostorovém utváření města má území významný potenciál – je pohledově exponovaná v dálkových pohledech a na příjezdu do města ve směru od Prahy.
- navržená výšková hladina zástavby navazuje na stávající okolní zástavbu, respektuje pohledy na stávající dominanty ve městě
- z hlediska prostorového členění území města je lokalita považována za území s možností vytváření vlastní identity, k čemuž přispívá celková kompozice zástavby.

4.2. Ochrana přírodních hodnot území

Řešené území je zemědělsky intenzivně využíváno, nevyskytují se zde plochy zvláště chráněných území.

- řešením regulačního plánu je navrženo doplnění nové vzrostlé zeleně podél obslužných komunikací a v obytných ulicích (rozsah – viz. výkres č. 1)
- Kompozičně významným prvkem je vytvoření větší plochy parkové zeleně v nejvyšším místě lokality, která bude přispívat k identifikaci celé lokality.

Ochrana krajinného rázu

- navržené řešení respektuje svým hmotovým řešením i členěním a přechodem ze zastavěného území do otevřené krajiny zásady ochrany krajinného rázu v této části města
- do volné krajiny v severní a východní části lokality jsou stavební parcely orientovány nezastavěnými částmi pozemků – zahradami
- Východní část řešeného území navazuje na plochu určenou Změnou č.1 ÚPN pro založení veřejné zeleně. Jedná se o pozemek města v sousedství školního areálu.

4.3. Inženýrsko-geologické a základové poměry

- území leží v nadmořské výšce cca 393 – 415 m n.m., terén je svažité, se sklonem k jihozápadu, tento sklon ovlivňuje řešení z hlediska možnosti gravitačního odvedení odpadních vod

- Podrobné posouzení geologických podmínek (stavebně geologický průzkum) v území nebylo provedeno. Podrobným inženýrsko-geologickým průzkumem daného území lze určit hodnoty geomechanických vlastností hornin v území, hydrogeologické vlastnosti a stanovit zásady a podmínky pro zakládání staveb
 - základová konstrukce musí respektovat podmínky stanovené geologickým průzkumem
 - budování suterénů je *podmíněně přípustné* za podmínky, že základové poměry budou dle vypracovaného posudku vhodné

4.4. Radonové riziko

- pro řešenou lokalitu nebyl zpracován radonový průzkum
- dle map radonového indexu lze lokalitu zařadit do oblasti 2 - se středním radonovým rizikem z geologického podloží. Je zároveň oblastí doložené redistribuce radonu s možností výskytu lokálních anomálií objemové aktivity radonu v půdním vzduchu
- u nově budovaných obytných objektů je nutno počítat v případě prokázání zvýšeného výskytu radonu s opatřeními omezující a snižující koncentraci radonu v uzavřených prostorách a místnostech, protiradonovou izolaci je doporučeno dimenzovat dle platných právních předpisů

5. Podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí

Navrhované řešení rozvojového území pro obytnou zástavbu nevykazuje žádné negativní důsledky na životní prostředí.

Předpoklad vzniku příznivého životního prostředí uvnitř řešené lokality je zahrnut v podmínkách pro umístění a prostorové uspořádání staveb (stanovení odstupů mezi objekty) a ve vymezení dostatečně kapacitních veřejných prostranství.

- pro ochranu čistoty vody je navrženo odkanalizování lokality s napojením na centrální čistírnu odpadních vod
- pro ochranu ovzduší je navržen ekologický způsob vytápění a ohřevu teplé vody elektřinou v kombinaci s vytápění dřevem
- nakládání s odpady v dané lokalitě bude řešeno obdobným způsobem jako v okolní zástavbě, včetně separace a sběru recyklovatelného odpadu, a sběru a likvidace nebezpečného odpadu
- chráněné venkovní prostory a chráněné venkovní prostory staveb, charakterizované dle platných právních předpisů, jsou navrženy mimo izofony specifikující maximální hlukovou zátěž podél silnice II/105
- z hlediska klimatických podmínek je lokalizace plochy pro funkci bydlení vhodná
- pro odpočinek a rekreaci obyvatel jsou navrženy plochy sídelní zeleně s dětským hřištěm, další sportovní a rekreační možnosti poskytuje školní areál v sousedství a nedaleký zámecký park Tloskov.

6. Podmínky pro ochranu veřejného zdraví

Řešená lokalita pro výstavbu RD je situována v severní části města v bezprostřední návaznosti na stávající obytné území. Předpoklady pro vytvoření zdravých životních podmínek navazují na podmínky popsané v předchozí kapitole.

- případné nové záměry na umístění zdrojů hluku příp. vibrací v blízkosti chráněných venkovních prostorů nebo chráněných venkovních prostorů staveb charakterizovaných právními předpisy v oblasti ochrany veřejného zdraví a naopak, je nutno posoudit na základě hlukové studie a následně projednat s věcně a místně příslušným orgánem ochrany veřejného zdraví
- konkrétní záměry, které mohou výrazně ovlivnit čistotu ovzduší, musí být předem projednány s věcně a místně příslušným orgánem ochrany veřejného zdraví

7. Vymezení veřejně prospěšných staveb pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit, s uvedením katastrálních území a parcelních čísel

V rámci regulačního plánu jsou vymezeny veřejně prospěšné stavby, územní rozsah a dopad řešení do vlastnických vztahů je patrný z grafické přílohy - výkres č. 3 *Výkres veřejně prospěšných staveb*,

Ve schváleném ÚPN Neveklov byly již veřejně prospěšné stavby zasahující řešené území vymezeny, v RP dochází k jejich zpřesnění.

7.1. Pozemky (nebo části pozemků) v plochách určených regulačním plánem pro veřejnou infrastrukturu, s vymezenými veřejně prospěšnými stavbami (VPS), pro které lze práva k pozemkům odejmout nebo omezit, a ke kterým má předkupní právo město Neveklov

Řešením regulačního plánu jsou vymezena navržená **veřejná prostranství** (komunikace, chodníky a území pro uložení inženýrských sítí), umožňující přístupy a obsluhu jednotlivých pozemků.

- navržená veřejná prostranství zahrnují navržené VPS dopravní a technické infrastruktury
- veřejně prospěšnými stavbami dopravní infrastruktury jsou:
 - komunikace
 - chodníky
 - vjezdy na pozemky + parkovací stání
- veřejně prospěšnými stavbami technické infrastruktury jsou:
 - vodovod
 - kanalizace
 - kabely el. energie (vn, nn)
 - trafostanice
 - veřejné osvětlení

Stavby dopravní infrastruktury jsou podrobněji dokumentovány v dílčím projektu 2 Dopravní řešení, stavby technické infrastruktury jsou dokumentovány ve výkrese č. 3 Technická infrastruktura.

označení	plochy veřejné infrastruktury s vymezenými VPS	parcelní číslo
Větev A	veřejné prostranství (s komunikací obslužnou)	1288; 1128; 1150/1 1159/1; 1160/91
Větev B	veřejné prostranství (s komunikací obslužnou a zklidněnou)	1288; 1127;1128; 1160/29, 1160/91
Větev C	veřejné prostranství (s komunikací zklidněnou)	1160/91
Větev D	veřejné prostranství (s komunikací zklidněnou)	1160/35; 1160/91
Větev E	veřejné prostranství (s komunikací obslužnou)	1150/1,5,4 1159/1,2,3,4; 1160/11,29,30,34,35,91
Větev F	veřejné prostranství (s komunikací zklidněnou)	1160/91
Větev G	veřejné prostranství (s komunikací zklidněnou)	1160/91
Větev H	veřejné prostranství (s pěší komunikací)	1160/91
Větev I	veřejné prostranství (s pěší komunikací)	1288; 1150/1 1160/91
Zeleň Z1	veřejné prostranství /s plochou veřejné zeleně/	1160/11; 1160/91
Zeleň Z2	veřejné prostranství /s plochou veřejné zeleně/	1160/91
Zeleň Z3	veřejné prostranství /s plochou parkové zeleně/	1160/91
Zeleň Z4	veřejné prostranství /s plochou parkové zeleně/	1160/91
Zeleň Z5	veřejné prostranství /s plochou parkové zeleně /	1160/91
K	Plocha pro kontejnery	1160/91
TS1;TS2	Plocha pro trafostanice	1160/91
Věcné břemeno	Vyústění dešťové kanalizace do Tlosk.potoka	1228, 1045, 1046, 1047

Celé řešené území se nachází (všechny VPS jsou vymezeny) v k.ú. Neveklov. Asanační zásahy nejsou vymezeny - řešené území je nezastavěné.

7.2. Veřejně prospěšná opatření

Veřejně prospěšná opatření nejsou v rámci RP vymezeny.

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

8.1. Pozemky (nebo části pozemků) s veřejně prospěšnými stavbami (VPS), ke kterým má předkupní právo město Neveklov

Řešením regulačního plánu jsou vymezeny plochy veřejné pro umístění navržené VPS – dětského hřiště

označení	veřejně prospěšná stavba	parcelní číslo	podčíslo
Z5	dětské hřiště	1160	91

9. Výčet územních rozhodnutí, která regulační plán nahrazuje

Regulační plán nahrazuje tato územní rozhodnutí:

- **rozhodnutí o umístění stavby nebo zařízení**
 - veřejná dopravní a technická infrastruktura
 - stavby pro bydlení (rodinné domy)
- **rozhodnutí o změně využití území**

10. Druh a účel umísťovaných staveb

Všechny stavby, navržené v rámci regulačního plánu, jsou charakterizovány jako trvalé.

veřejná dopravní a technická infrastruktura	stavby pro bydlení
<ul style="list-style-type: none">○ komunikace○ chodníky○ vjezdy na pozemky + parkování○ vodovod○ kanalizace splašková○ kanalizace dešťová○ kabelové vedení VN○ kioskové trafostanice○ kabelové vedení nn○ veřejné osvětlení	<ul style="list-style-type: none">○ rodinné domy

11. 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, výšku zástavby, objemy a tvary zástavby, intenzitu využití pozemků)

Pro vytvoření identity lokality jsou významné podmínky prostorového uspořádání staveb ovlivňující vnímaný prostor.

Pro identifikaci jsou v grafické části udány souřadnice x,y (v souřadném systému S – JTSK) os komunikací, od kterých jsou odvozeny hranice oddělující vymezená veřejná prostranství od pozemků pro bydlení a následně stavební čáry a stavební hranice (viz. výkres č.1).

- **Stavební čáry, hranice:**
 - stavební čáry jsou v souběhu s hranicí, která odděluje vymezená veřejná prostranství od pozemků pro bydlení (viz. výkres č.1)
 - objekty rodinných domů budou osazeny na stavební čáry ve vzdálenostech 5 m od hranice oddělující vymezené pozemky pro bydlení v rodinných domech od veřejného prostranství (viz. výkres č.1)

- zástavba nesmí překročit stavební čáru směrem k navržené komunikaci, za umístění na stavební čáru se považuje pokud alespoň část hlavní fasády objektu leží na stavební čáře;
- stavební hranice pro rodinné domy je rovnoběžná se stavební čarou a to ve vzdálenosti 18 m; odstupy na okrajích pozemků jsou 3,5 m – viz výkres č.1.
- stavební čára a hranice vymezují část plochy pozemku pro umístění hlavního objektu a garáže; stavby, které nevyžadují stavební povolení ani stavební ohlášení, musí být vzdáleny min. 2 m od hranice pozemku
- **Výška zástavby:**
 - úroveň ± 0,0 – výškové osazení vstupního podlaží (v ose objektu) bude 0,3 – 0,5 m nad výškou osy přilehlé komunikace
 - vstupy do objektů budou řešeny bezbariérově
 - výška objektů rodinných domů – max. 2 –3 NP včetně podkrovní
 - zástavba je navržena nepodsklepená; podsklepení je *podmíněně přípustné* za podmínky, že základové poměry budou dle vypracovaného posudku vhodné
- **Architektonické řešení:**
 - architektonické a hmotové řešení objektů nesmí narušit charakter, měřítko a obraz města – v řešeném území se jedná hlavně o dálkové pohledy na město a průhledy na dominanty města
 - základní typ zastřešení hlavních objektů šikmé střechy a doplňkových staveb šikmé a pultové střechy.
 - objekty rodinných domů budou, v rámci skupiny vymezených bloků zástavby podél přilehlého veřejného prostranství, řešeny hmotově a architektonicky jednotně, včetně oplocení, výšky zástavby a typu zastřešení hlavních objektů i doplňkových staveb
 - hřebeny šikmých střech nad hlavní hmotou objektu budou orientovány rovnoběžně nebo kolmo k přilehlému veřejnému prostranství, ze kterého je navržen vjezd na pozemek
- **Forma zastavění, odstupy:**
 - je navržena **otevřená** forma zástavby – objekty s bočním odstupem
je navržena **polotevřená** forma sdružené zástavby forma dvojdomů – objekty s 1 bočním odstupem , RD budou spojeny mezičlánkem s garážemi.
- **Uliční prostor je vymezen:**
 - hranicí pozemků s rozdílným způsobem využití, která odděluje vymezená veřejná prostranství od pozemků pro bydlení a pozemků pro sídelní zeleň
- **Intenzita využití pozemků:**
 - koeficient zastavění (index zastavění) pozemku udává přípustný počet m² zastavěné plochy hlavním objektem na m² pozemku - u pozemků pro bydlení max 0,20

12. Podmínky pro napojení staveb na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu

- napojení staveb na veřejnou dopravní infrastrukturu – z přilehlých veřejných prostranství navrženými vjezdy (viz. výkresy č. 1, 2), poloha vjezdu na pozemek navržená v dopravním řešení není fixní a bude upřesněna dle dispozičního řešení objektu
- napojení na veřejnou technickou infrastrukturu – stavby budou napojeny přípojkami na navržené inženýrské sítě umístěné v přilehlých veřejných prostranstvích
- přípojky inženýrských sítí budou zaústěny na hranicích jednotlivých stav. pozemků do připojovacího objektu (sdružený pilíř), dle požadavků správců inž. sítí

13. Podmínky pro vymezená ochranná pásma

Regulační plán nevymezuje žádná nová ochranná pásma, nutno je respektovat pásma vyplývající z platné legislativy.

14. Podmínky pro vymezení a využití pozemků územního systému ekologické stability

V řešeném území nejsou vymezeny pozemky pro územní systém ekologické stability.

15. Stanovení pořadí změn v území (etapizace)

V rámci regulačního plánu nebyla stanovena etapizace.

16. Vymezení staveb nezpůsobilých pro zkrácené stavební řízení podle § 117 odst.1 stavebního zákona

Stavby nezpůsobilé pro zkrácené stavební řízení nejsou v rámci RP vymezeny.