

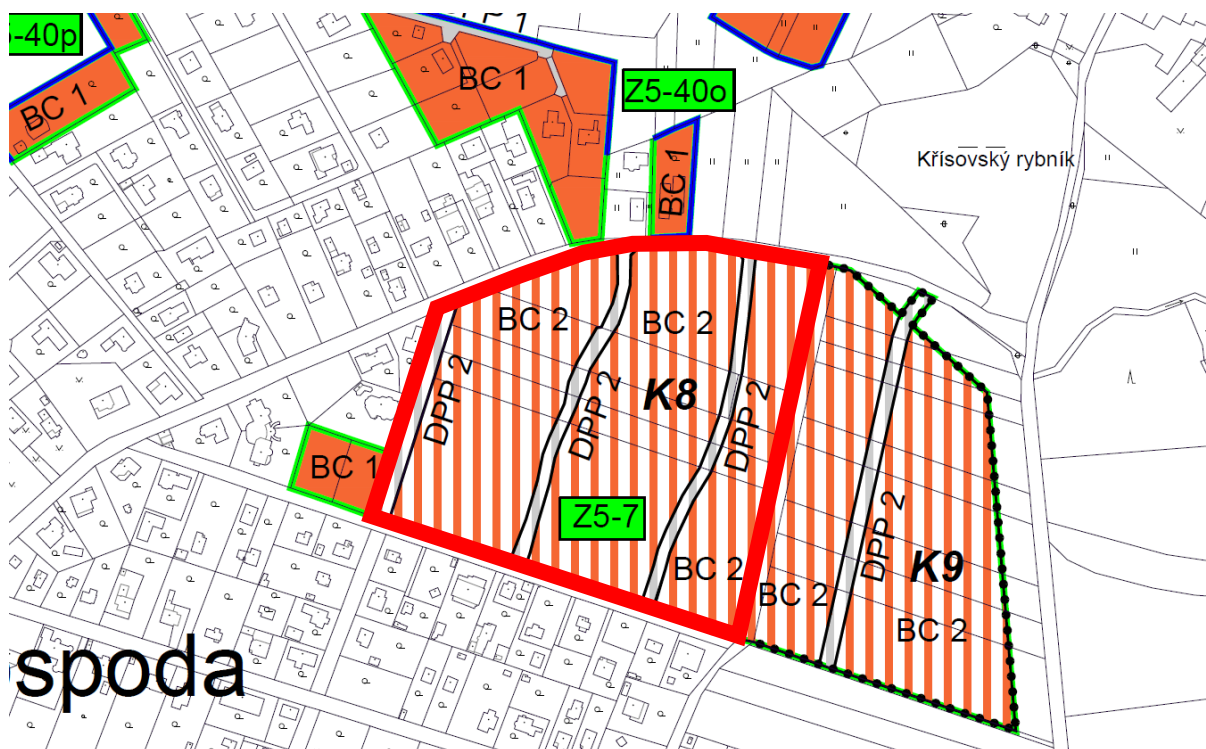
ZADÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU K8

Správní území: Kamenice

Zpracoval: Obecní úřad Kamenice, 14.7.2021, Ing. arch. Radek Boček

a) vymezení řešeného území:

Plocha K8, která je určena platným územním plánem pro plochu „BC2“, po vydání změny č. 5 ÚPO Kamenice, která je určena pro funkci „bytová čistá“, vyznačeno silnou červenou obrysovou čarou.



b) Požadavky na vymezení pozemků a jejich využití:

Regulační plán v řešené ploše bude stanovovat 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. Jednotlivé stavební pozemky budou vymezeny jako plochy pro bydlení.

c) Požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb:

Budou respektovány požadavky prostorové regulace dle bodu (40) úplného znění územního plánu Kamenice:

- tj. pozemek min. 1 000 m²,
- nové rodinné domy budou přízemní s podkrovím, dle všeobecných regulativů pro plochu BC,
- plocha vyžaduje zpracování regulačního plánu,
- koeficient zastavěných ploch KZP = 0,25
- koeficient využití pozemku KPP = 0,50
- výška římsy, maximální VŘ, VM = 5 m
- výška hřebene VH = 8 m
- další regulační prvky - uliční čára na jižní straně 10 m

Na jižní straně bude závazně stanovené uliční čára jako stavební čára pevná, ostatní stavební čáry budou stanoveny v rámci řešení návrhu RP jako stavební čáry nepřekročitelné.

Nad rámec prostorové regulace dle závazného územního plánu budou dále stanoveny tyto regulační prvky:

- **tvary střechy stavby hlavní: sedlová, valbová, polovalbová, jedna z nich bude vybrána v návrhu RP**
- **tvary střechy stavby vedlejší: bez omezení (např. garáž, vstup do objektu)**
- **sklon střechy stavby hlavní: 15°-35° (doporučené sklony skládaných krytin ČSN 731901), v návrhu může být sklon střechy dále upřesněn**
- **oplocení: bez plných plošných výplní, drátěné, plaňkové, zděné sloupky, optimálně ozeleněné, v návrhu bude stanoveno sjednocující tvarosloví pro všechny čelní ploty do komunikace**
- **neagresivní barevné pojetí fasád (zákaz ostře a sytě zelených, fialových, modrých, růžových a dalších tónů fasád)**
- **na každých 1000 m² vymezeného stavebního pozemku bude povolena max. 1 bytová jednotka**
- **návrh RP musí respektovat požadavek § 7 odst. 2 vyhl. 501/2006. Sb., tj. „pro každé dva hektary zastavitelné plochy bydlení, rekreace, občanského vybavení anebo smíšené obytné se vymezuje s touto zastavitelnou plochou související plocha veřejného prostranství o výměře nejméně 1000 m²; do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace“.**

d) Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území:

Požadavky budou stanoveny v rozsahu podrobných podmínek ochrany území vč. řešení podmínek ochrany krajinného rázu (tzn., budou stanoveny výšky staveb, tvar střechy, max. půdorysné obrysy staveb, uliční čáry, doporučené materiály, doporučená barevnost a další tvaroslovné prvky). Dále bude RP stanovena podmínka napojení na centrální kanalizaci a vodovod, bude stanoven takový způsob vytápění, aby nedošlo ke zhoršení kvality ovzduší.

Ochrana kulturních a přírodních hodnot:

- při navrhování urbanistické a hmotové struktury zohlednit charakter okolní zástavby typické pro oblast Kamenicka,
- nepřipustné je funkční využití ploch parcel pro zřizování jakékoliv výrobních kapacit,
- z hlediska obecné ochrany je nutno v maximální míře chránit vzrostlou zeleň,
- nepřipustné jsou stavby zatěžující životní prostředí,
- řešení regulačního plánu musí zohlednit existenci alejí na jižní straně plochy K8 a K9 a neopomenout návrhovou alej v ulici Návršní.

e) Požadavky na řešení veřejné infrastruktury:

Veřejná infrastruktura bude řešena v podrobnosti stanovené přílohou č. 11 vyhlášky č. 500/2006 Sb. pro regulační plán, tedy v měřítku 1 : 1000:

- bude stanoveno vedení komunikací obsluhující jednotlivé objekty v rámci dnešního polygonu plochy K8, kdy tyto komunikace budou řazeny do ploch dopravní infrastruktury dle změny č. 5 ÚPO Kamenice,
- lokalita bude dopravně napojena od severu a od jihu ze stávajících místních komunikací, regulační plán navrhne systém 3 místních komunikací (plochy DPP2) dle hlavního výkresu ve směru S-J,
- nově navrhované komunikace budou splňovat požadavky vyplývající z platných právních předpisů (rozhledové poměry, šířky komunikací a chodníků, odvodnění komunikací, zohlednit vyhlášku 398/2009 Sb., apod.), **komunikace budou doplněny veřejným osvětlením, všechny komunikace budou doplněny stromořadím,**
- parkování, odstavná stání a garáže budou budována na vlastních pozemcích jako součást stavby, **pro každý stavební pozemek budou předepsána min. 2 parkovací místa umístěná na daném pozemku,**
- dále budou stanoveny vodovodní řady vč. přípojek jednotlivých objektů, kanalizační řady vč. přípojek, bude stanoveno napojení na elektrickou energii prostřednictvím kabelového vedení NN ze stávajících, příp. nově vybudovaných trafostanic, další vedení technické infrastruktury (sdělovací kabely, apod.),
- lokalita bude napojena na stávající systém obce vodovodními řady včetně přípojek na jednotlivé stavební parcely, preferovat řešení vodovodů prostřednictvím jejich zokruhování,
- lokalita bude řešena oddílnou kanalizací včetně přípojek od navržených objektů s napojením na stávající kanalizační systém obce, kanalizace bude svedena do čerpací stanice severovýchodně od vymezené lokality,

- v návrhu RP bude navržen způsob likvidace (odvedení) dešťových vod, preferováno bude řešení vsakováním na jednotlivých pozemcích.

f) Požadavky na veřejně prospěšné stavby a na veřejně prospěšná opatření:

Návrh regulačního plánu nebude vymezovat veřejně prospěšné stavby, vyjma staveb veřejné dopravní a technické infrastruktury, pokud to bude nezbytné.

g) Požadavky na asanace:

Nepředpokládají se.

h) Další požadavky vyplývající z územně analytických podkladů a ze zvláštních právních předpisů (například požadavky na ochranu veřejného zdraví, civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu, ochrany ložisek nerostných surovin, geologické stavby území, ochrany před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy):

Řešení návrhu regulačního plánu prověří napojení jednotlivých staveb na komunikace a způsob napojení na technickou infrastrukturu.

Požadavky vyplývající z územně analytických podkladů:

- z hlediska územně analytických podkladů nejsou předem dány podmínky pro návrh regulačního plánu.

Požadavky vyplývající ze zvláštních právních předpisů:

- řešením regulačního plánu nebudou dotčeny zájmy obrany státu, civilní obrany a ložisek nerostných surovin,
- vyhodnotit řešené území z hlediska radonového rizika,
- z hlediska řešení požární ochrany bude v návrhu regulačního plánu řešeno splnění požadavků na parametry přístupové komunikace k objektům a zástavbám podle jejich charakteru požárního zabezpečení, dále pak splnění požadavků řešení zásobování požární vodou vztahující se k navrhované zástavbě (zajištění potřebného množství požární vody, popřípadě jiné hasební látky).

i) Výčet druhů územních rozhodnutí, které regulační plán nahradí:

Regulační plán bude nahrazovat územní rozhodnutí:

- umístění veřejných komunikací a veřejných prostranství vč. stromořadí,
- umístění páteřní technické infrastruktury, bez přípojek,
- podklad pro dělení a zcelování jednotlivých stavebních pozemků.

j) Případné požadavky na plánovací smlouvu a dohodu o parcelaci:

Obec Kamenice podmíní vydání regulačního plánu uzavřením smlouvy (nebo smluv) o spoluúčasti žadatele na vybudování nové a na úpravách stávající veřejné infrastruktury (tzv. „plánovací smlouva“).

k) Požadavky na uspořádání obsahu návrhu regulačního plánu a obsahu jeho odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení:

Bude stanovená etapizace, nejprve bude vybudována dopravní a technická infrastruktura, poté budou zainvestovány jednotlivé stavební pozemky, doprovodná veřejná zeleň bude muset být realizována souběžně s rodinnými domy.

Obsah návrhu regulačního plánu vč. jeho odůvodnění bude strukturováno přesně dle požadavků přílohy č. 11 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, grafická část bude zpracována v měřítku dále uvedeném.

Minimální rozsah výkresů se stanovuje takto:

- hlavní výkres obsahující hranici řešené plochy, vymezení a využití pozemků a graficky vyjádřitelné podmínky umístění staveb veřejné infrastruktury, M 1 : 1000,
- výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací, M 1 : 1000,
- výkres dopravní a technické infrastruktury, M 1 : 500,
- výkres pořadí změn v území (etapizace) – pokud bude potřebný, M 1 : 1000,

- koordinační výkres, M 1 : 500,
- výkres širších vztahů dokumentující vazby na sousední území, M 1 : 5000,
- výkres předpokládaných záborů půdního fondu, M 1 : 1000,

Technické požadavky na řešení regulačního plánu:

- výkresová část dokumentace návrhu regulačního plánu bude odevzdána v prostředí softwaru AutoCAD, MicroStation nebo ArcGIS,
- v případě tvorby výkresů regulačního plánu v systémech AutoCAD, MicroStation, apod., budou odevzdány i tyto výkresy v datových formátech (DWG, DGN, apod.), s řádným odlišením hladin, vč. popisu jednotlivých souborů a hladin, v případě zpracování v systému ArcGIS budou výkresy odevzdány v datových formátech (.SHP, .GDB) a mapové kompozice ve formátu (.MXD),
- výkresová i textová část dokumentace regulačního plánu bude předána ve 4 kompletních vyhotoveních,
- všechny výkresy a jejich obsah bude usazen v geografickém systému S-JTSK Křovák East–North, Balt po vyrovnání, a to u všech zpracovaných výkresů, textová část bude odevzdána ve formátu DOC nebo DOCX a dále ve formátu PDF v kompletní podobě.

Za pořizovatele, Obecní úřad Kamenice

Ing. Pavel Čermák, v.r.
starosta obce

Ing. arch. Radek Boček, v.r.
oprávněná úřední osoba pořizovatele