

REGULAČNÍ PLÁN K8 RD KAMENICE

Komplexní řešení území | Textová část | březen 2024

červeně vyznačené změny pro nové VP

REGULAČNÍ PLÁN K8 RD KAMENICE

Komplexní řešení – Textová část

OBJEDNAVATEL:

STAVBY V SÍTI s.r.o.

Na Stádlech 107
251 01 Popovičky
IČO 04554485
jednatel Jiří Škorpil
Ing. Jaroslav Richter
jaroslav.richter@popovicky.cz
724 563 153

pověřená osoba:

POŘIZOVATEL:

OBECNÍ ÚŘAD KAMENICE

Ringhofferovo náměstí 434
Olešovice
251 68 Kamenice
IČO 00240273

oprávněná osoba pořizovatele:

Starosta: Ing. Pavel Čermák
Ing. arch. Radek Boček
radek.bocek@email.cz
777 823 409

ZPRACOVATEL:

ING. ARCH. JAROSLAV SIXTA.

U Bulhara 1611/3
110 00 Praha 1
IČO: 15112209

vedení projektu:

Ing. arch. Jaroslav Sixta
jaroslavsixta0@gmail.com
602 627 975

Projektanti:

Komplexní řešení RP:
Ing. Dagmar Svobodová
dagmar.svobodova@allcons.cz
242 488 263

zakázkové číslo:

Dopravní a technická infrastruktura:
BML spol. s.r.o.
Třebohostická 3069/14, 100 00 Praha 10
IČO: 45789371
Ing. Milan Mimra
milan.mimra@bml.cz
603 551 205
S-2024-010-00

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.....	12
C.3. Podmínky pro vymezení a využití pozemků technické infrastruktury	13
D. PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB NA PARCELÁCH PRO RODINNÉ DOMY	15
E. PODMÍNKY PRO OCHRANU HODNOT A CHARAKTERU ÚZEMÍ	16
F. PODMÍNKY PRO VYTVÁŘENÍ PŘÍZNIVÉHO ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ	18
G. PODMÍNKY PRO OCHRANU VEŘEJNÉHO ZDRAVÍ, PRO POŽÁRNÍ OCHRANU A ZAJIŠTĚNÍ OBRANY ABEZPEČNOSTI STÁTU	19
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, TĚŽ S UVEDENÍM KATASTRÁLNÍCH ÚZEMÍ A PARCELNÍCH ČÍSEL POZEMKŮ DOTČENÝCH VYMEZENÍM	20
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	20
J. VÝČET ÚZEMNÍCH ROZHODNUTÍ, KTERÁ REGULAČNÍ PLÁN NAHRAZUJE	20
K. PODMÍNKY PRO NAPOJENÍ STAVEB NA VEŘEJNOU DOPRAVNÍ A TECHNICKOU INFRASTRUKTURU	21
L. PODMÍNKY PRO ZMĚNY VLIVU UŽÍVÁNÍ STAVEB A ZMĚNY VYUŽITÍ ÚZEMÍ	22
M. PODMÍNKY PRO VYMEZENÁ OCHRANNÁ PÁSMA	22
N. PODMÍNKY PRO VYMEZENÍ A VYUŽITÍ POZEMKŮ ÚZEMNÍHO SYSTÉMU EKOLOGICKÉ STABILITY	22
O. STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN (ETAPIZACE)	22
P. ÚDAJE O POČTU LISTŮ REGULAČNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ GRAFICKÉ ČÁSTI	22
PŘÍLOHA Č. 1: Seznam nově navrhovaných ploch	24
PŘÍLOHA Č. 2: Využití území s ohledem na majetkoprávní vztahy	28
PŘÍLOHA Č. 3: Celková bilance využití území	29

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 odpadky, 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
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

	<p>(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</p>
Odstavné plochy	<p>plochy určené k dlouhodobému stání (odstavení) vozidla zpravidla v místě bydliště (definice vyplývá z kap. 3, bodu 3.2 ČSN 73 6056)</p>
Parkovací plochy	<p>plochy určené ke krátkodobému stání z pravidla ve vazbě na občanskou vybavenost (definice vyplývá z kap. 3, bodu 3.2 ČSN 73 6056)</p>
Podkroví	<p>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</p>
Podzemní podlaží	<p>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</p>
Prvky drobné architektury	<p>doplňkové objekty mobiliáře (jako altánky, lavičky, odpadkové koše, pítka) a prvky veřejného osvětlení</p>
Regulativ	<p>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</p>
Rodinný dům	<p>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</p>
Rostlý terén	<p>konfigurace povrchu, zejm. jeho tvar a výškové poměry před zahájením terénních a stavebních úprav</p>
Soliterní dům	<p>samostatně stojící dům mající jeden vstup do domu (bez ohledu na počet bytů) a jedno napojení na veřejnou komunikaci (veřejné prostranství) a zároveň jedno měřící místo pro jednotlivá média na vlastním pozemku</p>

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 vymezen obvodovým pláštěm a střešní konstrukcí (
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
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

Zastavěná plocha

součet zastavěných ploch jednotlivých staveb (tj. plocha vymezená pravouhlým 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

Zpevněné plochy

část pozemku se zpevněným povrchem bez svíslé 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. Návršní (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	SAFICHEM INVEST, a.s.	4 555	trvalý travní porost
328/137	SMJ Novák Pavel a Horinová Vlasta	1 084	trvalý travní porost
328/164	SMJ Korbel Zdeněk Ing. a Korbelová Martina Ing.	4 141	trvalý travní porost
328/165	SAFICHEM INVEST, a.s.	22 879	trvalý travní porost
328/233	Česká republika, Státní pozemkový úřad	1 525	ostatní plocha (ostatní komunikace)
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), Koláčková Ivana (32/200), Šišková Martina (36/200)	4 037	trvalý travní porost
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.

Z hlediska funkčního využití je část ploch již pevně určena a částečně využívána jako místní komunikace Na Spojce (v souladu s ÚP) a větší část bude nově řešena jako čistě obytné území dle ÚP.

Celková plocha regulačního plánu K8 Kamenice.....50 838 m² (tj. 5,0838 ha)
 Část určená – komunikace na p. č. 328/233..... 1 525 m² (tj. 0,1525 ha)
 (dle ÚP Kamenice a dle evidence katastru nemovitostí)

NOVĚ ŘEŠENÁ PLOCHA RP K8 (dosud ZPF) 49 313 m² (tj. 4,9313 ha)

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 Koordináčním 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 soliterních 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 –**nově budovanou ul. Na Spojce, stávající ul. 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. Současně 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 zeď 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 m ²
1	bydlení	1005
2	bydlení	1002
3	bydlení	1001
4	bydlení	1001
5	bydlení	1001
6	bydlení	1003
7	bydlení	1002
8	bydlení	1006
9	bydlení	1025
10	bydlení	1001
11	bydlení	1004
12	bydlení	1003
13	bydlení	1006
14	bydlení	1014
15	bydlení	1069
16	bydlení	1027
17	bydlení	1004

18	bydlení	1005
19	bydlení	1002
20	bydlení	1007
21	bydlení	1002
22	bydlení	1011
23	bydlení	1001
24	bydlení	1001
25	bydlení	1012
26	bydlení	1004
27	bydlení	1020
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	1002
37	bydlení	1015
38	bydlení	1006
39	bydlení	1004
40	bydlení	1007
41	bydlení	1051
42	bydlení	1068
43	bydlení	1299
44	technická infrastruktura	78
45	dopravní infrastruktura, veřejné prostranství	6859
CELKEM		50838

C. PODMÍNKY PRO VYMEZENÍ A VYUŽITÍ POZEMKŮ VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

Základní (tzv. „výstupní“) limity využití území:

- 1) V předmětné ploše RP byl dle Nálezové databáze ochrany přírody vedené Agenturou ochrany přírody a krajiny ČR dne 20.5.2022 zaznamenán výskyt zvláště chráněných druhů cvrčilky slavíkové a tuhýka obecného. V důsledku toho je nutné načasovat zahájení stavebních prací v období od října do dubna, tedy v době, kdy tuhýci a cvrčilky nepřebývají na našem území. V opačném případě je nezbytné požádat Krajský úřad o povolení výjimky ze zákazů podle § 56 zákona č. 114/1992 Sb.
- 2) Před zahájením dalších projekčních prací a navazujících řízení musí být provedena aktualizace hydrogeologického posouzení celého řešeného území RP.

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 2 + 2 m v nově navrhované ulici A, 3 + 1,5m v nově navrhované ulici B a v nově budované ul. Na Spojce min. 3,5 + 3m.**
- **jednostranná zeleň bude zachována a doplněna v ulici Návršní v šířce 4.5 až 11 m a v ul. Na Pokraji v šířce 3m s nízkou, popřípadě 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;
- podél ulice Návršní bude stávající alej zachována, resp. nahrazena nebo doplněna novou výsadbou;
- 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;
- **v ul Návršní je povoleno řešení likvidace srážkových vod odvodňovacími příkopy dle usnesení ZOK z 1.11.2023**

- plochy veřejné zeleně a stromořadí musí být preferovány před ostatními prvky řešení v území a nelze do nich vkládat jakákoliv omezení, která by výsadbu zásadně omezovala, nebo vylučovala; realizaci veřejné a dopravní infrastruktury musí být udělena taková opatření, aby výsadba veřejné zeleně nebyla znemožněna;
- v navazujících správních řízeních je nutné prověřit trasy a ochranná pásma stávajících inženýrských sítí s ohledem na plánovanou výsadbu dřevin (ochranné pásmo stávajícího podzemního sdělovacího vedení v ul. Návršní aj.);
- podrobnější projektová dokumentace a realizace staveb musí být v souladu nejen s příslušnými předpisy a ČSN, ale zároveň také s požadavky a podmínkami oprávněných investorů a správců sítí.
- v ulici Návršní bude provedena úprava veřejného prostoru na šířku 12 m s vozovkou šířky 5 m s krajnicemi 0,5 m a zároveň úprava odvodnění příkopem, které budou z části umístěny na pozemcích investora, tj. na pozemcích řešeného území RP. Mimo vozovku bude ve veřejném prostoru umístěna veřejná zeleň

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 nesouvisí 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: | ulice A, B – 8 M, ulice Na Spojce – 10 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 akumulací jímky, budou umístěny výhradně pod zem s překryvnou vegetační vrstvou;
- v rámci navazujících řízení je nutné řešit množství světelných bodů, efektivitu provozu veřejného osvětlení tak, aby provoz byl ekonomicky udržitelný a stanovit takovou světelnou intenzitu, která nebude způsobovat nadměrný světelný smog nejen vůči stávající lokalitě, ale i vůči sousedním lokalitám;
- podrobnější projektová dokumentace a realizace staveb musí být v souladu nejen s příslušnými předpisy a ČSN, ale zároveň také s požadavky a podmínkami oprávněných investorů a správců sítí;
- v rámci navazujících řízení je nutné řešit množství světelných bodů, efektivitu provozu veřejného osvětlení tak, aby provoz byl ekonomicky udržitelný a stanovit takovou světelnou intenzitu, která nebude způsobovat nadměrný světelný smog nejen vůči stávající lokalitě, ale i vůči sousedním lokalitám;
- podrobnější projektová dokumentace a realizace staveb musí být v souladu nejen s příslušnými předpisy a ČSN, ale zároveň také s požadavky a podmínkami oprávněných investorů a správců sítí;
- pro veřejný prostor ul. Nárožní je stanovena minimální šířka 12 m, tzn. že hranice oplocení pozemků nových RD musí být v celé délce umístěna min. 12 m od stávající severní strany (hranice) Návršní ul., p. č. 638/1. Veřejný prostor bude rozšířen na řešené území RP K8 viz grafická část (např A.2.2, A.2.5., B.3.1 aj)
- je povoleno rozšířením vozovky v ul. Návršní na 5 m s krajnicemi 0,5 m do řešené plochy RP na základě podrobnější projektové dokumentace
- v ulici Návršní se doporučuje instalace zpomalovacích prvků, vybudování chodníků a případně další opatření v této přímo navazující komunikaci je za hranicí řešeného RP.

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 zásadně omezovala, nebo vylučovala; realizaci veřejné a dopravní infrastruktury musí být udělena taková opatření, aby výsadba veřejné zeleně nebyla znemožněna;
- v navazující projektové dokumentaci a navazujících řízeních musí být zohledněn fakt, že území spadá do II. Ochranného pásma přivaděče pitné vody z vodního zdroje Želivka do Prahy a pro ochranná pásma štolového přivaděče je závazná vyhláška Okresního úřadu Benešov čj. 231-1980/99 z 21.5.1999
- před vsakovacími objekty budou umístěny vhodné čistící prvky
- zásadním podkladem je aktualizace hydrogeologického posouzení v rámci navazujících etap povolování staveb v dané lokalitě
- podrobnější projektová dokumentace a realizace staveb musí být v souladu nejen s příslušnými předpisy a ČSN, ale zároveň také s požadavky a podmínkami oprávněných investorů a správců sítí.

Součástí Textové části RP K8 Kamenice je Textová část z II. části dokumentace Dopravní a technická infrastruktura ve smyslu výroku;

V rámci navazujících správních řízení budou volena taková řešení umístění staveb, která vytvoří podmínky pro maximální zachování a zohlednění dřevin, především stromů, které v dané lokalitě zbyly.

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

Plochy pro bydlení a soukromou 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 jakéhokoliv 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, krytina střech skládaná v obvyklých barvách (červená, hnědá, šedá apod.); 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 zatravněvacími 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 samostatné 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 střeších 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 a potřebného zajištění bezpečnosti
- retenční a akumulační jímky se zasakovacím systémem jsou povoleny pro využití srážkové vody pro zálivku, splachování WC a bazény;
- doporučuje se z hlediska absorpce vody na pozemku vybudovat nádrž o objemu min. 5 m³ pro zadržování dešťových vod.

Součástí Textové části RP K8 RD Kamenice je Textová část ze II. části dokumentace Dopravní a technická infrastruktura ve smyslu výroku.

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. Návršní 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. Návršní, Na Pokraji a **nově budované** 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 Štiřín. 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 nově budované ul. Na Spojce. 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 akumulacích 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 nezpevněných 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 zabraňuje 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 (spláskovou), a elektrorozvodnou síť;
- umožněním zřízení retenčních a akumulacích 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, PRO POŽÁRNÍ OCHRANU A ZAJIŠTĚNÍ OBRANY ABEZPEČNOSTI STÁTU

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 budu 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.

Pro ochranu a zajištění obrany a bezpečnosti státu platí v řešeném území podmínky Ministerstva obrany: „Celé správní území obce Kamenice se nachází ve vymezeném území Ministerstva obrany: ochranné pásmo radaru SRE, které je nutno respektovat podle ustanovení § 37 zákona č. 49/1997 Sb. o civilním letectví a změně a doplnění zákona č. 455/1991 Sb. o živnostenském podnikání. V tomto území lze vydat územní rozhodnutí a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany. Jedná se o výstavbu (včetně rekonstrukce a přestavby) větrných elektráren, výškových staveb, venkovního vedení VVN a VN, základnových stanic mobilních operátorů. V tomto vymezeném území může být výstavba větrných elektráren, výškových staveb a staveb tvořících dominanty v terénu výškově omezena nebo zakázána. V rozsahu řešeného území tohoto regulačního plánu se nepředpokládá realizace žádné z výše uvedených staveb.“

Na celém správním území umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany: výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě, rychlostních komunikací, silnic I., II. a III. třídy, výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů, výstavba a rekonstrukce letišť všech druhů, včetně zařízení, výstavba vedení VN a VVN, výstavba větrných elektráren, výstavba radioelektronických zařízení (radiové, radiolokační, radionavigační, telemetrická) včetně anténních systémů a opěrných konstrukcí (např. základnové stanice...), výstavba objektů a zařízení vysokých 30 m, a více nad terénem, výstavba vodních nádrží (přehrady, rybníky), výstavba objektů tvořících dominanty v území (např. rozhledny). V rozsahu řešeného území tohoto regulačního plánu se nepředpokládá realizace žádné z výše uvedených staveb.

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:

<i>označení VPS</i>	<i>popis</i>	<i>dotčené pozemky</i>	<i>výměra v m²</i>
VPS 01	dopravní infrastruktura – zóna 30 a veřejná prostranství včetně veřejné zeleně	328/18, 328/250, 328/164, 328/165, 328/236, 328/137 328/233	6895
VPS 02	technická infrastruktura – trafostanice a plochy pro tříděný odpad	328/165	78

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

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 dělení a scelování pozemků;
- 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;
- v rámci navazujících správních řízení, pokud by bylo v rámci územního řízení řešeno území nad 5 ha, je nutné předložit příslušnému úřadu oznámení náměru zpracované dle přílohy č. 3 nebo č. 4 zákona č. 100/2001 Sb. v úplném znění.

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 – Návršní, Na Pokraj a nově budované ul. Na Spojce, popř. nově navrhovaných ul. A a B viz část II. „Dopravní a technická infrastruktura“ této dokumentace a obecně platných podmínek vycházející z 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.

Je nezbytné srážkové vody z lokality K8 komplexně řešit i vzhledem k sousedním lokalitám a nepřenášet riziko zaplavení na lokalitu K9, akceptovat podmínky územního plánu obce, který u objektů RD povinně nařizuje v maximální možné míře likvidovat srážkové vody přímo na předmětných pozemcích (akumulace – zálivka, vsakování). Upřednostňují se vsakovací zařízení nebo retenční nádrže pro následné použití dešťové vody (např. zálivka zeleně) a retenční vsakovací pásy nebo nádrže. Doporučuje se z hlediska absorpce vody na pozemku vybudovat nádrž v objemu min. 5 m³ pro zadržování dešťových vod. Vsakovací zařízení na veřejných prostranstvích bude doplněno vhodnou stromovou zelení, která umožní v maximální míře odpařovací a ochlazovací funkci.

Řešení veřejného osvětlení bude řešeno tak, aby byl minimalizován jeho dopad na šířku veřejného prostoru a vizuální projev v něm. V rámci navazujících řízení je nutné řešit množství světelných bodů, efektivitu provozu veřejného osvětlení tak, aby provoz byl ekonomicky udržitelný a stanovit takovou světelnou intenzitu, která nebude způsobovat nadměrný světelný smog nejen vůči stávající lokalitě, ale i vůči sousedním lokalitám.

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 průjezdná 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 PÁSMA

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.

Druhou zásadní podmínkou je, že výsadba a sadové úpravy budou provedeny současně s budováním technické a dopravní infrastruktury tak, aby kolaudace sadových úprav byla provedena nejlépe při kolaudaci komunikací a inženýrských sítí.

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 **upřesněného geodetickým zaměřením** a obsahuje:

- A.2.1. Stávající stav území; **A1**
- A.2.2. Hlavní výkres; **A1**

- A.2.3. Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací; A1
- A.2.4. Zákres do platné katastrální mapy; A 1
- A.2.5. Podklad pro parcelaci; A1
- A.2.6. Majetkoprávní vztahy – stav, A1

Praha, 03/2024

ing. arch. Jaroslav Sixta

PŘÍLOHA Č. 1: Seznam nově navrhovaných ploch

označení plochy	plocha (m ²)	funkční využití	pozn. (stavba)
001	104	veřejná zeleň	-
002	31	pěší a pobytové	odstavná plocha RD
003	160	bydlení	rodinný dům
004	814	soukromá zeleň	-
005	44	pěší a pobytové	odstavná plocha RD
006	142	bydlení	rodinný dům
007	816	soukromá zeleň	-
008	54	veřejná zeleň	-
009	237	veřejná zeleň	-
010	44	pěší a pobytové	odstavná plocha RD
011	146	bydlení	rodinný dům
012	811	soukromá zeleň	-
013	31	veřejná zeleň	-
014	22	silniční doprava	návštěvnické parkování
015	48	pěší a pobytové	odstavná plocha RD
016	145	bydlení	rodinný dům
017	813	soukromá zeleň	-
018	30	veřejná zeleň	-
019	689	silniční doprava	obslužná komunikace - zóna 30
020	22	silniční doprava	návštěvnické parkování
021	96	veřejná zeleň	-
022	42	pěší a pobytové	odstavná plocha RD
023	147	bydlení	rodinný dům
024	812	soukromá zeleň	-
025	54	veřejná zeleň	-
026	42	pěší a pobytové	odstavná plocha RD
027	146	bydlení	rodinný dům
028	815	soukromá zeleň	-
029	56	veřejná zeleň	-
030	130	veřejná zeleň	-
031	55	pěší a pobytové	odstavná plocha RD
032	150	bydlení	rodinný dům
033	796	soukromá zeleň	-
034	41	veřejná zeleň	-
035	44	pěší a pobytové	sběrné místo
036	222	pěší a pobytové	chodník
037	53	veřejná zeleň	-
038	145	pěší a pobytové	odstavná plocha RD
039	803	soukromá zeleň	-
040	49	veřejná zeleň	-
041	42	Pěší a pobytové	-odstavná plocha RD

042	147	bydlení	rodinný dům
043	836	soukromá zeleň	
044	31	veřejná zeleň	-
045	19	silniční doprava	návštěvnícké parkování-
046	22	pěší a pobytové	Odstavná plocha RD
047	147	bydlení	rodinný dům RD
048	812	soukromá zeleň	
049	34	veřejná zeleň	-
050	19	silniční doprava	návštěvnícké parkování-
051	42	pěší a pobytové	odstavná plocha RD
052	147	bydlení	rodinný dům
053	815	soukromá zeleň	
054	21	veřejná zeleň	-
055	12	pěší a pobytové	Sběrné místo-
056	17	veřejná zeleň	
057	42	pěší a pobytové	-odstavná plocha RD
058	147	bydlení	rodinný dům
059	814	soukromá zeleň	
060	32	veřejná zeleň	-
061	18	silniční doprava	návštěvnícké parkování-
062	43	pěší a pobytové	odstavná plocha RD
063	147	bydlení	rodinný dům
064	816	soukromá zeleň	
065	37	veřejná zeleň	-
066	19	Silniční doprava	-návštěvnícké parkování
067	45	pěší a pobytové	odstavná plocha RD
068	148	bydlení	
069	822	soukromá zeleň	
070	843	soukromá zeleň	-
071	183	bydlení	rodinný dům-
072	43	pěší a pobytové	odstavná plocha RD
073	85	veřejná zeleň	
074	323	veřejná zeleň	-
075	529	veřejná zeleň	-
076	42	pěší a pobytové	odstavná plocha RD
077	145	bydlení	
078	840	soukromá zeleň	
079	43	veřejná zeleň	-
080	56	pěší a pobytové	odstavná plocha RD
081	147	bydlení	
082	801	soukromá zeleň	rodinný dům
083	40	veřejná zeleň	-
084	48	pěší a pobytové	odstavná plocha RD
085	147	bydlení	
086	810	soukromá zeleň	

087	42	pěší a pobytové	odstavná plocha RD -
088	152	bydlení	rodinný dům
089	808	soukromá zeleň	
090	30	pěší a pobytové	-
091	63	pěší a pobytové	odstavná plocha RD
092	147	bydlení	rodinný dům
093	797	soukromá zeleň	
094	7	technická infrastruktura	trafostanice-
095	51	technická infrastruktura	trafostanice
096	1075	silniční doprava	obslužná komunikace - zóna 30
097	38	veřejná zeleň	
098	42	pěší a pobytové	odstavná plocha RD -
099	140	bydlení	rodinný dům
100	823	soukromá zeleň	
101	52	pěší a pobytové	-
102	147	bydlení	rodinný dům
103	810	soukromá zeleň	
104	30	veřejná zeleň	-
105	56	pěší a pobytové	odstavná plocha RD -
106	147	bydlení	rodinný dům
107	798	soukromá zeleň	
108	39	veřejná zeleň	-
109	60	pěší a pobytové	odstavná plocha RD --
110	147	bydlení	
111	794	soukromá zeleň	
112	307	veřejná zeleň	-
113	49	pěší a pobytové	odstavná plocha RD
114	141	bydlení	rodinný dům -
115	882	soukromá zeleň	
116	67	veřejná zeleň	
117	42	pěší a pobytové	odstavná plocha RD --
118	142	bydlení	rodinný dům -
119	815	soukromá zeleň	
120	41	veřejná zeleň	
121	22	silniční doprava	návštěvnícké parkování-
122	56	pěší a pobytové	odstavná plocha RD
123	147	bydlení	rodinný dům
124	815	soukromá zeleň	
125	48	veřejná zeleň	
126	28	silniční doprava	návštěvnícké parkování--
127	43	pěší a pobytové	odstavná plocha RD -
128	146	bydlení	rodinný dům
129	835	soukromá zeleň	
130	57	veřejná zeleň	
131	42	pěší a pobytové	odstavná plocha RD -

132	145	bydlení	rodinný dům -
133	820	soukromá zeleň	
134	34	veřejná zeleň	
135	15	pěší a pobytové	sběrné místo -
136	17	veřejná zeleň	-
137	46	pěší a pobytové	odstavná plocha RD
138	147	bydlení	rodinný dům -
139	808	soukromá zeleň	
140	29	veřejná zeleň	
141	22	silniční doprava	návštěvnícké parkování -
142	42	pěší a pobytové	odstavná plocha RD
143	143	bydlení	rodinný dům -
144	841	soukromá zeleň	
145	46	veřejná zeleň	
146	22	silniční doprava	návštěvnícké parkování -
147	42	pěší a pobytové	odstavná plocha RD -
148	147	bydlení	rodinný dům
149	824	soukromá zeleň	
150	68	veřejná zeleň	
151	42	pěší a pobytové	odstavná plocha RD --
152	147	bydlení	rodinný dům -
153	857	soukromá zeleň	
154	229	veřejná zeleň	
155	809	soukromá zeleň	-
156	147	bydlení	rodinný dům -
157	46	pěší a pobytové	odstavná plocha RD -
158	27	veřejná zeleň	
159	42	pěší a pobytové	odstavná plocha RD
160	147	bydlení	rodinný dům
161	819	soukromá zeleň	
162	30	bydlení	
163	42	pěší a pobytové	odstavná plocha RD
164	147	bydlení	rodinný dům -
165	815	soukromá zeleň	
166	42	pěší a pobytové	odstavná plocha RD
167	147	bydlení	rodinný dům -
168	827	soukromá zeleň	
169	32	veřejná zeleň	
170	42	pěší a pobytové	odstavná plocha RD -
171	147	soukromá zeleň	-
172	814	pěší a pobytové	odstavná plocha RD
173	1162	silniční doprava	obslužná komunikace - zóna 30
174	31	veřejná zeleň	-
175	42	pěší a pobytové	odstavná plocha RD
176	147	bydlení	rodinný dům -

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

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

parcelsa	celková plocha	zastavitelná část se zahradami		obslužné komunikace a parkování		technická infrastruktura		veřejná zeleň	
		m ²	%	m ²	%	m ²	%	m ²	%
328/18	4555	4118,31	90,41	262,1	5,75	11,14	0,24	163,45	3,59
328/137	1084	1063,57	98,12	12,7	1,17	0	0,00	7,73	0,71
328/164	4141	3849,43	92,96	187,7	4,54	4,03	0,10	99,67	2,41
328/165	22879	20589,38	88,99	1021,5	4,45	50,53	0,22	1217,59	5,32
328/233	1525	0	0,00	735,36	49,53	0	0,00	769,64	50,37
328/235	11739	9676,7	82,43	673	5,73	0	0,00	1389,3	11,84
328/236	4037	3748,8	92,75	147,75	3,66	12,3	0,30	92,15	2,28
328/250	878	782,81	89,16	78,72	8,97	0	0,00	16,47	1,88
CELKEM	50838	43865	86,3	3139	6,17	78,00	0,15	3756	7,38

PŘÍLOHA Č. 3: Celková bilance využití území

využití	výměra	
	m ²	%
zastavitelná část (včetně soukromých zahrad)	43 865	86,3
obslužné komunikace – Zóna 30 a parkování	3 139	6,17
technická infrastruktura (trafostanice, tříděný odpad)	78	0,15
veřejná zeleň	3 756	7,38
celkem	50 838	100