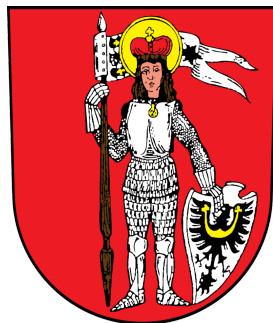


TRHOVÝ ŠTĚPÁNOV



REGULAČNÍ PLÁN

NAD MĚSTEM

TEXTOVÁ ČÁST

Zpracovatel :

Ing. arch. Milič Maryška

Letohradská 3 / 369

170 00 Praha 7

Pořizovatel :

Městský úřad Vlašim

Odbor výstavby
a územního plánování

Jana Masaryka 302

258 01 Vlašim

SEZNAM DOKUMENTACE

	strana
IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE	3
REGULAČNÍ PLÁN	
Textová část	
a) Vymezení řešené plochy	4
b) Podrobné podmínky pro vymezení a využití pozemků	4
c) Podrobné podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury	7
d) Podrobné podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území	11
e) Podrobné podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí	12
f) Podmínky pro ochranu veřejného zdraví a pro požární ochranu	14
g) Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a vymezení pozemků pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit	15
h) 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	16
i) Výčet územních rozhodnutí, která regulační plán nahrazuje	16
j) Druh a účel umísťovaných staveb	16
k) Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb, které nejsou zahrnuty do staveb veřejné infrastruktury	17
l) Údaje o počtu listů regulačního plánu a počtu výkresů připojené grafické části	20
Grafická část :	
Výkresy regulačního plánu :	
A Hlavní výkres	1 : 1 000
B Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací	1 : 1 000

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

Název ÚPD :
(územně plánovací dokumentace)

**TRHOVÝ ŠTĚPÁNOV
REGULAČNÍ PLÁN
NAD MĚSTEM**

Druh ÚPD :

Regulační plán (RPn)

Pořizovatel :

Městský úřad Vlašim
Odbor výstavby a územního plánování
Jana Masaryka 302
258 01 Vlašim

Objednavatel :
(obec, která RPn vydává)

Město Trhový Štěpánov
IČ : 00232874
Dubějovická 269
257 63 Trhový Štěpánov

Zpracovatel ÚP :

Ing. arch. Milič Maryška
IČ : 16125703
Číslo autorizace : 00401
Letohradská 3 / 369
170 00 Praha 7

Autorský tým:

Ing. arch. Miroslav Kroulík
IČ : 18682723, č. autorizace : 03461
Ing. arch. Milič Maryška

Datum :

2019

REGULAČNÍ PLÁN

a) VYMEZENÍ ŘEŠENÉ PLOCHY

Řešená plocha se nachází na severovýchodním okraji města Trhový Štěpánov, má přibližně lichoběžníkový tvar a je ze tří stran obklopena zastavěným územím.

Na jihozápadní straně přiléhá k řešené ploše okraj zástavby historického jádra města, tvořený převážně zahradami obytných domů. Na severozápadní straně přiléhá k řešené ploše zástavba rodinnými domy a zahrady rodinných domů situovaných na odvrácené straně. Na jihovýchodní straně přiléhá k řešené ploše nesouvisle zastavěné území s parcelami pro rodinné domy při silnici č. II/126 (ulice V Bráně). Na severovýchodní straně přiléhá k řešené ploše nezastavěné území tvořené plochami zemědělskými.

Vymezení hranice řešené plochy :

- Jihozápadní hranici řešené plochy vymezuje stávající zástavba (zastavěné území), tvořená zahradami historické zástavby severovýchodní fronty náměstí a rodinnými domy při jeho západním okraji.
- Severozápadní hranici řešené plochy vymezuje stávající zástavba (zastavěné území), tvořená rodinnými domy se zahradami a pozemkem základnové převodní stanice mobilní telefonní sítě (BTS) při jeho severním okraji.
- Jihovýchodní hranici řešené plochy vymezuje severozápadní hranice pozemků při silnici II / 126, na nichž postupná výstavba rodinných domů. Ke druhé straně této silnice přiléhá stávající zástavba rodinných domů. V její jižní a její níže položené části zahrnuje řešená plocha propojení k silnici II / 126, pozemky určené pro napojení veřejné dopravní a veřejné technické infrastruktury.
- Severovýchodní hranici řešené plochy vymezuje stávající zpevněná komunikace, propojující silnici č. II / 126 se severní částí města. Za touto komunikací se nachází pozemky orné půdy a při východním okraji lokality se u křižovatky místní komunikace se silnicí II. třídy nachází městský hřbitov.
- Hranice řešené plochy je graficky vyznačena na výkresu :
A Hlavní výkres (v měřítku 1 : 1 000).

b) PODROBNÉ PODMÍNKY PRO VYMEZENÍ A VYUŽITÍ POZEMKŮ

1. PODROBNÉ PODMÍNKY PRO VYMEZENÍ POZEMKŮ

Uspořádání pozemků na vymezené zastavitelné ploše umožňuje optimální dělení na stavební pozemky a plnohodnotné využití celé řešené plochy, na řešené ploše nejsou vymezeny žádné zbytkové (nevyužitelné) pozemky nebo části pozemků. Parcelace je navržena tak, aby stavební pozemky určené pro výstavbu rodinných domů a pozemky určené pro veřejná prostranství odpovídaly odpovídajícím a požadovaným parametrům.

V regulačním plánu jsou vymezeny hranice stavebních pozemků pro rodinné domy, včetně stanovené směrné velikosti pozemků v rozmezí 1020 m² až 1493 m². Po detailním doměření v terénu lze v dalších stupních projektových prací výměru jednotlivých stavebních pozemků upravit podle konkrétních podmínek. Navržená výměra jednotlivých stavebních pozemků může být upravena max. o 10% plochy.

Stanovený způsob využití pozemků	celková výměra
pozemky pro výstavbu rodinných domů	55 619 m ²
pozemky pro komunikace a technickou infrastrukturu	18 082 m ²
pozemky pro umístění zeleně	3 216 m ²
pozemky pro umístění retenční nádrže	865 m ²
CELKEM	77 782 m²

Na řešené ploše je navrženo 49 stavebních pozemků určených pro rodinné domy :

Číslo pozemku	výměra (návrh)	Číslo pozemku	výměra (návrh)	Číslo pozemku	výměra (návrh)
1	1088 m ²	18	1222 m ²	35	1083 m ²
2	1175 m ²	19	1066 m ²	36	1026 m ²
3	1213 m ²	20	1189 m ²	37	1029 m ²
4	1115 m ²	21	1307 m ²	38	1143 m ²
5	1069 m ²	22	1418 m ²	39	1205 m ²
6	1061 m ²	23	1487 m ²	40	1104 m ²
7	1226 m ²	24	1053 m ²	41	1103 m ²
8	1052 m ²	25	1052 m ²	42	1105 m ²
9	1038 m ²	26	1051 m ²	43	1104 m ²
10	1344 m ²	27	1063 m ²	44	1085 m ²
11	1186 m ²	28	1040 m ²	45	1098 m ²
12	1063 m ²	29	1041 m ²	46	1132 m ²
13	1029 m ²	30	1041 m ²	47	1217 m ²
14	1040 m ²	31	1140 m ²	48	1295 m ²
15	1033 m ²	32	1026 m ²	49	1390 m ²
16	1031 m ²	33	1028 m ²		
17	1493 m ²	34	1020 m ²		
CELKEM 55 619 m²					

2. PODROBNÉ PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ POZEMKŮ

Celá řešená plocha je podrobně členěna na plochy s rozdílným způsobem využití :

- **PLOCHY BYDLENÍ**
pozemky pro výstavbu rodinných domů
- **PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ**
pozemky pro komunikace a technickou infrastrukturu
- **PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ**
pozemky pro umístění zeleně
- **PLOCHY TECNICKÉ INFRASTRUKTURY**
pozemek pro umístění retenční nádrže

PLOCHY BYDLENÍ

pozemky pro výstavbu rodinných domů

- (1) Pozemky jsou určeny pro umístění staveb rodinných domů.
- (2) Pozemky jsou určeny pro využití s hlavní dominantní funkcí bydlení v rodinných domech a pro činnosti s tímto bydlením související, například pro okrasné zahrady a pro chovatelské a pěstitelské zázemí pro samozásobení.
- (3) Využití ploch je přípustné také pro nerušící obslužná zařízení místního významu, pro občanské vybavení ze sféry služeb a obchodu, cestovního ruchu apod., a to pouze v kombinaci s dominantní funkcí bydlení (ve vazbě na bydlení).
Přípustné jsou pouze činnosti bez nároků na zvýšenou dopravní obsluhu (oproti dominantní funkci bydlení) a bez nároků na plochu vně stavby (hospodářské stavby, dílny, garáže, parkoviště apod.). Chov domácího zvířectva je přípustný rovněž pouze bez nároků na plochu vně stavby (hospodářské stavby, chlívky, apod. jsou nepřípustné).
- (4) Nepřípustné je využití pro činnosti, které mohou mít negativní vliv na sousední obydlené stavby (hluk, exhalace, zápach, apod.). Nepřípustné jsou i malé dílenské provozovny výroby a služeb (např. truhlárny, zámečnické dílny, opravy automobilů, karosárny, apod.) umístěné přímo v rodinném domu (např. v garáži).
- (5) Přípustné je umístění související dopravní a technické infrastruktury.

PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

pozemky pro komunikace a technickou infrastrukturu

- (1) Pozemky jsou určeny pro využití (hlavní využití) pro umístění obslužných komunikací a pro umístění technické infrastruktury.
- (2) Pozemky pro veřejná prostranství jsou prostory přístupné každému bez omezení, sloužící obecnému užívání, bez ohledu na vlastnictví k těmto prostorům.
- (3) Nejmenší šířka veřejného prostranství jehož součástí je komunikace zpřístupňující pozemky rodinných domů bude 8 m (dva jízdní pruhy).
- (4) Úprava parteru veřejných prostranství bude jasně definovat jednotlivé plochy (pěší a pojízdné komunikace, parkování, drobná architektura, zeleň, apod.).
Minimálně 10 % plochy pozemků určených pro komunikace musí být ozeleněno

PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

pozemky pro umístění zeleně

- (1) Pozemky jsou určeny pro využití (hlavní využití) umístění veřejné zeleně.
- (2) Pozemky pro veřejná prostranství jsou prostory přístupné každému bez omezení, sloužící obecnému užívání, bez ohledu na vlastnictví k těmto prostorům.
- (3) V rámci ploch veřejných prostranstvích, pozemků pro umístění zeleně je přípustné umístění staveb souvisejících s funkcí těchto ploch (např. drobná architektura, pomníky, památníky, kapličky, zvoničky, kašny, fontány, výtvarná díla, svítidla, přístřešky, odpočívadla, pergoly, informační systémy, obecní mobiliář, dětská hřiště, hygienická zařízení, stánky s občerstvením, drobný prodej, apod.).
- (4) Přípustné je umístění související dopravní a technické infrastruktury.

PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

pozemek pro umístění retenční nádrže

- (1) Plocha je určena pro využití (hlavní využití) umístění retenční nádrže.
- (2) Přípustné je umístění související dopravní a technické infrastruktury.
- (3) Přípustné je umístění veřejné a vyhrazené zeleně.
Minimálně 15 % plochy pro umístění retenční nádrže musí být ozeleněno.

c) PODROBNÉ PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

1. STAVBY VEŘEJNÉ DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

Základní kostru urbanistické kompozice tvoří v řešené ploše kostra obslužných komunikací navržená tak, aby byla dodržena kompatibilita s komunikační sítí města.

Obslužné komunikace zpřístupňující pozemky jednotlivých rodinných domů budou realizovány v rámci ploch veřejných prostranství, na pozemcích určených pro komunikace a technickou infrastrukturu. Navržená kostra veřejných prostranství umožňuje zřízení uliční sítě, zajišťující optimální a efektivní dopravní obsluhu všech pozemků, určených pro výstavbu rodinných domů.

Obslužné komunikace v řešené ploše budou napojeny na stávající komunikační síť města, zejména prostřednictvím stávající komunikace, která vede podél severovýchodní hranice řešené plochy. Napojení stávající komunikace na silnici II/126 (ulice V bráně) u hřbitova (z východního okraje lokality) představuje hlavní vjezd do řešené plochy. Další komunikační propojení lokality se silnicí II/126 bude představovat komunikace, vycházející z jižního okraje řešené plochy, která bude mít pro dopravní obsluhu lokality pouze podružný charakter (bude sloužit pouze pro nezbytnou dopravní obsluhu).

Hlavní úlohu v dopravní obslužnosti bude mít komunikace, vedoucí po obvodu řešené plochy, která spolu se stávající komunikací podél severovýchodní hranice řešené plochy vytvoří uzavřený okruh. Tato komunikace současně zajistí dopravní obslužnost přilehlých pozemků v přímém sousedství řešené plochy. Uvnitř řešené plochy jsou navrženy tři paralelní zklidněné komunikace (charakteru komunikací pojízdných v obytné zóně), sloužících pouze pro dopravní obsluhu přilehlých staveb rodinných domů v dané ulici.

Komunikace jsou navrženy jako místní komunikace funkční skupiny C (obslužné, po obvodu řešené plochy) nebo funkční skupiny D (pojízdné v obytné zóně). Parcelace předpokládá u všech komunikacích řešené plochy obousměrný provoz.

Vjezdy a konkrétní řešení komunikací, včetně umístění zpomalovacích opatření, bude řešeno podrobně v dalších stupních projektové dokumentace. V rámci ploch veřejných prostranství, na pozemcích určených pro komunikace a technickou infrastrukturu, bude řešeno rovněž příležitostné parkování, zejména pro návštěvy.

Povrchy komunikací budou řešeny jednotně, shodně pro jednotlivé druhy, kategorie a funkční skupiny komunikací. Řešení parteru bude materiálově navazovat na obdobné prvky v ostatních částech města.

Výsadba doprovodné zeleně komunikací bude řešena koncepčně na celé ploše, a to zejména s ohledem na prostorové možnosti a umístění inženýrských sítí. Minimálně 10 % plochy pozemků určených pro komunikace musí být ozeleněno.

2. STAVBY VEŘEJNÉ TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

2.1 VODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ

2.1.1 Vodovod

Zásobování pitnou vodou

Všechny rodinné domy v řešené ploše musí být napojeny na veřejný vodovod města. V řešené ploše se předpokládá počet 180 obyvatel.

Vodovodní zásobní řady budou v řešené ploše realizovány v rámci ploch veřejných prostranství, na pozemcích určených pro komunikace a technickou infrastrukturu. Na tyto vodovodní řady budou napojeny vodovodní přípojky pro jednotlivé rodinné domy.

Zásobování pitnou vodou bude provedeno napojením na stávající vodovod ve dvou místech a v celé řešené ploše zahrnován. Při severním okraji plochy to bude napojení na stávající hlavní řad , který dále pokračuje ulicí Krátká. Na jižním okraji lokality bude zřízeno napojení na stávající hlavní řad, vedený v ulici V bráně. Vzhledem k poloze řešené plochy, bude nutné vybudovat ATS pro posílení tlaku ve vodovodním potrubí.

Bilance spotřeby pitné vody v řešené ploše :

- Potřeba vody pro domácnost 120 l/os/den
- Potřeba vody pro obyvatele $Q_{\text{denní}} = 21600 \text{ l/den (21,60 m}^3\text{/den)}$
- Maximální denní potřeba vody : $Q_{\text{maxd}} = 32,40 \text{ m}^3\text{/den (1,35 m}^3\text{/hod)}$
- Maximální hodinová potřeba vody : $Q_{\text{maxh}} = 2,43 \text{ m}^3\text{/hod (0,675 l/s)}$
- Roční potřeba vody : $Q_{\text{rok}} = 7884 \text{ m}^3\text{/rok}$

Zabezpečení požární vodou

Zabezpečení požární vodou bude umožněno nadzemními hydranty, které budou vysazeny na odbočku z řadu a umístěny v zeleném pásu nebo mimo komunikační prostor. Návrh musí splňovat maximální vzdálenost pro zásah od hydrantu 200 m.

Ochranná pásma vodovodu

U vodovodních všech řadů včetně přípojek bude vymezeno ochranné pásmo 1,5 m od vnějšího líce potrubí a stanoveno pásmo bezpečnostní.

2.1.2 Kanalizace

Splašková kanalizace

Všechny rodinné domy v řešené ploše musí být napojeny na stávající systém veřejné splaškové kanalizace se zakončením do čistírny odpadních vod (ČOV).

Kanalizační řady budou v řešené ploše realizovány zejména v rámci ploch veřejných prostranství, na pozemcích určených pro komunikace a technickou infrastrukturu. Do těchto řadů splaškové kanalizace budou zaústěny samostatným potrubím kanalizační přípojky splaškové vody z jednotlivých rodinných domů.

Splašková kanalizace bude napojena na stávající systém veřejné splaškové kanalizace ve dvou místech. Splaškové vody ze severozápadní části plochy budou svedeny do stávajícího kanalizačního řadu, ukončeného v blízkosti jihu západní hranice řešené plochy u stávající TS. Jihovýchodní část lokality bude napojena na stávající kanalizační řad v ulici V bráně na jižním okraji řešené plochy.

Bilance splaškových vod odpovídá potřebě vody a činí :

- $Q_{\text{denní}} = 21600 \text{ l/den (21,60 m}^3\text{/den)}$
- $Q_{\text{maxd}} = 32,40 \text{ m}^3\text{/den (1,35 m}^3\text{/hod)}$
- $Q_{\text{maxh}} = 2,43 \text{ m}^3\text{/hod (0,675 l/s)}$
- $Q_{\text{rok}} = 7884 \text{ m}^3\text{/rok}$

Dešťová kanalizace

Odvodnění dešťových vod v celé řešené ploše bude využívat maximálně vsaku na místě. Na pozemcích určených k zástavbě rodinných domků budou navržena taková technická zařízení, aby byly všechny dešťové vody zasakovány.

Odvodnění dešťových vod z komunikací bude v řešené ploše zajištěno. Pro odtok vody ze zpevněných ploch na veřejných prostranstvích budou na pozemcích určených pro komunikace a technickou infrastrukturu vybudovány řady dešťové kanalizace.

Všechny řady dešťové kanalizace budou zaústěny do retenční nádrže, situované v nejnižší položené části řešené plochy, při jejím jižním okraji, na vymezené ploše technické infrastruktury. Retenční nádrž je navržena zejména pro zachycení dešťových vod při přívalových srážkách. Nutný objem retenční nádrže je cca 1142 m³. Z retenční nádrže bude dešťová voda odváděna do stávajícího řadu, vedeného v ulici V bráně.

Parametry retenční nádrže činí :

- objem retence = 1142 m³
- průměrná hloubce nádrže = cca 2 m
- plocha retenční nádrže = cca 575 m²

2.2 ZEMNÍ PLYN

Zásobování zemním plynem

Řešenou plochu je možné napojit na stávající STL plynovod ve dvou místech. Při severním okraji řešeného území bude realizováno napojení na stávající plynovod v místě jeho ukončení v trase stávající místní komunikace. Na jižním okraji lokality bude zřízeno napojení na stávající hlavní řad plynovodu v ulici V bráně.

Zásobování zemním plynem bude v řešené ploše zajištěno prostřednictvím středotlaké plynovodní sítě, která bude uložena v rámci ploch veřejných prostranství, na pozemcích určených pro komunikace a technickou infrastrukturu. Jednotlivé rodinné domy budou napojeny samostatnými přípojkami. Hlavní uzávěry, regulátory tlaku plynu a plynoměry budou umístěny vždy na hranici příslušného pozemku.

Bilance odběru plynu :

- Roční spotřeba plynu pro jeden RD : 5 250 m³/rok
- Roční spotřeba plynu v řešené ploše : 257 250 m³/rok

Ochranná a bezpečnostní pásma

U rozvodů plynu budou respektována ochranná a bezpečnostní pásma.

Ochranná pásma činí :

- u nízkotlakých a středotlakých plynovodů a plynovodních přípojek, jimiž se rozvádí plyn v zastavěném území obce, 1 m na obě strany od půdorysu.

V ochranném pásmu zařízení, které slouží pro výrobu, přepravu, distribuci a uskladňování plynu, i mimo něj je zakázáno provádět činnosti, které by ve svých důsledcích mohly ohrozit toto zařízení, jeho spolehlivost a bezpečnost provozu.

Bezpečnostní pásma jsou určena k zamezení nebo zmírnění účinků případných havárií plynových zařízení a k ochraně života, zdraví a majetku osob.

2.3 ELEKTRICKÁ ENERGIE

Zásobování elektrickou energií

Pro zajištění zásobování elektrickou energií rodinných domů v řešené ploše bude vybudována nová transformační stanice (TS) při severovýchodní hranici řešené plochy (u stávající komunikace na okraji zástavby).

Stávající vzdušné nadzemní vedení VN 22 kV, které prochází přes řešenou plochu ke stávající TS, bude nahrazeno kabelovým vedením VN 22 kV, uloženým na pozemcích určených pro komunikace a technickou infrastrukturu, mimo pojezdnou část komunikace, tj. v zeleném pásmu nebo v chodníku.

Připojení jednotlivých rodinných domů na elektrickou energii bude provedeno z nově vybudované trafostanice prostřednictvím kabelových rozvodů 0,4 kV. Kabelové skříně budou umístěny v pilířích na hranici pozemků rodinných domů. Výška spodní hrany kabelové skříně bude 60 cm od terénu. Před kabelovou skříní bude rovný manipulační prostor hluboký minimálně 80 cm a široký minimálně podle šířky kabelové skříně.

Využití elektrické energie pro vaření se předpokládá u max. 50% rodinných domů. Využití elektrické energie pro vytápění a přípravu TUV se předpokládá pouze doplňkově v případě zájmu jednotlivých odběratelů. Pro stanovení bilancí výkonového zatížení (na úrovni DTS) byl zvolen stupeň elektrizace B1.

Bilance elektrického zatížení (v soudobosti na DTS) :

- RD 49 RD x 4,5 kW 220,50 kW

Ochranná pásma

U všech elektrických zařízení budou respektována ochranná pásma, prostor v bezprostřední blízkosti tohoto zařízení určený k zajištění jeho spolehlivého provozu a k ochraně života, zdraví a majetku osob.

Ochranná pásma u podzemních vedení činí 1 m od krajního kabelu.

2.4 NAKLÁDÁNÍ S ODPADY

Likvidace odpadů musí být na řešené ploše zajištěna komplexně, včetně sběru separovaného odpadu, sběru recyklovatelného odpadu a sběru a likvidace nebezpečného odpadu. Odvoz komunálního odpadu bude zajišťován na řízenou skládku Trhový Štěpánov. Je nutno zamezit vzniku černých skládek.

Nádoby na směsný domovní odpad budou umístěny na jednotlivých pozemcích rodinných domů. Tříděný odpad bude ukládán do nádob (kontejnerů) na tříděný odpad, které budou umístěny u hlavního vjezdu do řešené plochy u hřbitova, v přímé návaznosti na stávající místní komunikaci. Separace odpadů bude prováděna přímo u zdroje.

Odpady organického charakteru budou likvidovány individuálně na kompostech. Biologický odpad z veřejných prostranství (spadané listí, posekaná tráva) nebude likvidován spolu s komunálním odpadem, ale bude odvážen na kompostárny.

d) PODROBNÉ PODMÍNKY PRO OCHRANU HODNOT A CHARAKTERU ÚZEMÍ

1. OCHRANA KULTURNÍCH HODNOT

V celé řešené lokalitě musí být respektována ochrana kulturního dědictví. Doklad kulturního dědictví v lokalitě představují především archeologické nálezy, celou řešenou plochu lze považovat za území s možnými archeologickými nálezy.

2. OCHRANA PŘÍRODNÍCH HODNOT

Zastavěním řešené plochy nesmí být na severovýchodní straně negativně ovlivněna přilehlá volná krajina, která zahrnuje plochy zemědělské. Nepřípustné je využití pro umístění staveb a činností, které by mohly snížit kvalitu prostředí a které nejsou slučitelné s bydlením a okolní volnou krajinou.

3. OCHRANA CHARAKTERU ÚZEMÍ

Navržená urbanistická kompozice v řešené ploše vychází z jedinečných hodnot daného území ve vztahu k urbanistické struktuře města Trhový Štěpánov i okolní volné krajiny. Cílem urbanistické kompozice je vytvoření harmonického celku, který tyto hodnoty v co možná nejvyšší míře využije pro vysokou kvalitu bydlení v dané lokalitě Nad Městem, situované na pokraji urbanizovaného území a volné krajiny, a současně obohatí město o nový kvalitní urbanistický prvek.

Parcelace řešené plochy na stavební pozemky pro rodinné domy a na navazující pozemky veřejných prostranství, určených jednak pro obslužné komunikace a technické vybavení, tak i pro umístění veřejné zeleně vytvoří předpoklady pro optimální a plnohodnotné využití celé řešené plochy.

Řešená plocha v lokalitě Nad Městem se nachází ve vyvýšené poloze při severovýchodním okraji města Trhový Štěpánov. Navržené prostorové uspořádání staveb odpovídá poloze lokality v krajinném kontextu i charakteru a měřítku zástavby v okolní krajině. Navržená výšková hladina zástavby naváže na stávající okolní zástavbu města Trhový Štěpánov a bude respektovat pohledy na stavební a urbanistické dominanty města.

V řešené ploše se navrhuje nízkopodlažní zástavba rodinnými domy. Přípustná maximální výška staveb rodinných domů není ale stanovena na všech pozemcích jednotně. V nejvýše položených a pohledově nejvíce exponovaných partiích lokality (pozemky č.28 až č.49) se připouští pouze zástavba přízemní o jednom nadzemním podlaží s možným využitelným podkrovím (1P) a na ostatních pozemcích (pozemky č.01 až č.27) v níže položených, pohledově méně exponovaných partiích, v návaznosti na zastavěné území, se připouští zástavba o jedno podlaží vyšší, o maximálně dvou nadzemních podlaží, s možným využitelným podkrovím (2P).

Vzhledem pohledově exponované poloze lokality na pomezí urbanizovaného území a přírodního prostředí bude nezbytně nutné věnovat v dalších stupních náležitou pozornost architektonickému ztvárnění jednotlivých konkrétních staveb.

e) PODROBNÉ PODMÍNKY PRO VYTVÁŘENÍ PŘÍZNIVÉHO ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ

Regulační plán vytváří předpoklady k přirozenému rozvoji bydlení a zároveň předpoklady pro vytvoření příznivého životního prostředí.

Čistota vody

V celém řešeném území lokality Nad Městem a jejím okolí nesmí být umístěny žádné stavby, zařízení a činnosti, které by mohly mít negativní vliv na čistotu vod.

Na celé řešené ploše musí být zajištěna nezávadná likvidace odpadních vod. Všechny rodinné domy na řešené ploše musí být napojeny na systém veřejné splaškové kanalizace se zakončením do čistírny odpadních vod (ČOV).

Čistota ovzduší

Na celé řešené ploše a jejím okolí nesmí být umístěny žádné stavby, zařízení a činnosti, které by mohly mít negativní vliv na čistotu ovzduší.

Na řešené ploše se u staveb rodinných domů předpokládá ekologický způsob vytápění a ohřevu teplé vody prostřednictvím zemního plynu, elektřiny, nebo jiných alternativních zdrojů energie (tepelná čerpadla, biomasa, solární energie, apod.)

Odpady

Likvidace všech odpadů bude na celé řešené ploše zajištěna komplexně, stejným způsobem jako v ostatních částech města.

Hluk

Na celé řešené ploše nesmí být umístěny žádné stavby, zařízení a činnosti, které by zatížily území nadměrným hlukem. Realizace staveb rodinných domů v lokalitě nebude zásadním zdrojem hluku vůči svému okolí.

Osvětlení a oslunění staveb

Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb jsou navrženy tak, aby umožnily v rámci jednotlivých pozemků a jejich vymezených zastavitelných částí převažující orientaci obytných prostorů rodinných domů ve směru po spádnicí k jihu a k jihozápadu. Tím jsou v návrhu řešení vytvořeny předpoklady pro kvalitní osvětlení a oslunění obytných staveb, rodinných domů a jejich přilehlých pozemků.

Kompozice zeleně v řešené ploše

V ose a prostorovém těžišti řešené plochy je vymezena plocha veřejných prostranství pro umístění zeleně. Na malém náměstí se předpokládá kromě výsadby zeleně také zřízení dětského hřiště a ploch pro odpočinek a relaxaci obyvatel. Tato plocha se stane místem setkávání a odpočinku obyvatel řešeného území a takto napomůže k vytváření pozitivních sociálních a komunitních vazeb mezi obyvateli řešené plochy.

Na veřejných prostranstvích, určených pro umístění zeleně, v ose řešené plochy (ve směru severozápad - jihovýchod) a podél příčných obslužných komunikací, pro které je stanovena šířka veřejných prostranství 10 m, bude vysazena doprovodná vysoká zeleň, aleje stromů. Aleje stromů budou vysazeny tak, že v řešené ploše budou zástavbu prostorově dělit na jednotlivé bloky a současně je vymezí vůči okolí. V řešené ploše tak budou aleje stromů představovat významný prvek v prostorovém členění zástavby. Výsadba alejí na osách bude v celém rozsahu řešené plochy provedena v pravidelném sponu a ve shodné druhové a velikostní skladbě stromů.

V ostatních částech řešené plochy bude vysoká zeleň vysázena všude, kde to dovolí dané prostorové možnosti. Velikost, druhová skladba a spon zde budou rovněž přizpůsobeny daným prostorovým možnostem.

Stávající stromořadí, vysazená podél stávající komunikace při severovýchodní hranici řešené plochy, zůstane zachována s výjimkou nutného vykácení jednotlivých stromů v místech napojení nově navržených místních komunikací.

f) PODMÍNKY PRO OCHRANU VEŘEJNÉHO ZDRAVÍ A PRO POŽÁRNÍ OCHRANU

Regulační plán vytváří předpoklady k přirozenému rozvoji bydlení a zároveň stanovuje podmínky pro ochranu veřejného zdraví a podmínky pro požární ochranu.

1. OCHRANA VEŘEJNÉHO ZDRAVÍ

Řešená plocha se nachází na severovýchodním okraji města Trhový Štěpánov. Odlehlá poloha lokality na pomezí urbanizovaného území a volné krajiny představuje dobré předpoklady pro kvalitní bydlení, včetně zajištění ochrany veřejného zdraví.

Na řešené ploše nesmí být umístěny žádné stavby, zařízení a činnosti, které by zatížily území nadměrným hlukem, případně vibrací. Realizace staveb rodinných domů nebude zásadním zdrojem hluku, příp. vibrací, vůči svému okolí.

Pro jednotlivé rodinné domy budou před započítáním výstavby posouzeny akustické podmínky z provozu zdrojů hluku z přilehlých komunikací ve vztahu k navrhovaným venkovním chráněným prostorům jednotlivých staveb rodinných domů.

2. POŽÁRNÍ OCHRANA

Veškeré stavby na řešené ploše musí vyhovovat všem požárním předpisům, pro stavby rodinných domů na jednotlivých pozemcích musí být dodrženy zejména bezpečné odstupové vzdálenosti.

Ke všem stavbám v řešeném území musí být zajištěn přístup pro požární techniku (šířka komunikací, poloměry otáčení, únosnost, obratiště, dopravní značení). Příjezd a přístup požární techniky na jednotlivé pozemky rodinných domů bude zajištěn z přilehlých pozemků určených pro veřejná prostranství, z obslužných komunikací, situovaných na těchto plochách veřejných prostranství.

Při konkrétním navrhování rozvodů vody bude vodovod dimenzován zároveň jako zdroj požární vody (nadzemní hydranty, zajištění potřebných tlaků, průtoku, světlost potrubí). Zabezpečení požární vodou bude umožněno nadzemními hydranty, které budou vysazeny na odbočku z řadu a umístěny v zeleném pásu nebo mimo komunikační prostor. Umístění hydrantů musí splňovat maximální vzdálenost pro zásah od hydrantu.

g) VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A OPATŘENÍ

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

Regulační plán obsahuje vymezení veřejně prospěšných staveb, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.

Veřejně prospěšné stavby jsou graficky znázorněny na výkresu :

B VÝKRES VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, OPATŘENÍ A ASANACÍ

VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY

Stavby pro veřejnou infrastrukturu určené k rozvoji území města.

TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

VVT1 VN/NN Trafostanice - TS

- pozemek pro umístění TS
(plocha nezbytná pro zajištění výstavby
a pro řádné využívání pro stanovený účel)

DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

VVD1 Obslužná komunikace

- pozemky pro umístění komunikace
(p.č. 1069/21, 1069/28, k.ú. Trhový Štěpánov)

VVD2 Obslužná komunikace

- pozemky pro umístění komunikace
(p.č. 1069/14, 1069/15, 1069/16, 1069/17, 1069/18, 1069/19, 1069/20,
k.ú. Trhový Štěpánov)

VVD3 Obslužná komunikace

- pozemky pro umístění komunikace
(p.č. 1069/10, k.ú. Trhový Štěpánov)

VVD4 Obslužná komunikace

- pozemek pro umístění komunikace
(p.č. 1827/39, k.ú. Trhový Štěpánov)

VVD5 Obslužná komunikace

- pozemek pro umístění komunikace
(p.č. 1827/71, k.ú. Trhový Štěpánov)

VVD6 Obslužná komunikace

- pozemek pro umístění komunikace
(p.č. 1827/82, k.ú. Trhový Štěpánov)

VVD7 Obslužná komunikace

- pozemky pro umístění komunikace
(p.č. 1827/86, 1827/87, k.ú. Trhový Štěpánov)

Regulační plán neobsahuje vymezení 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.

h) VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ
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

Regulační plán neobsahuje vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo.

i) VÝČET ÚZEMNÍCH ROZHODNUTÍ, KTERÁ REGULAČNÍ PLÁN NAHRAZUJE

Regulační plán nenahrazuje žádná územní rozhodnutí.

j) DRUH A ÚČEL UMÍSŤOVANÝCH STAVEB

1. DRUH UMÍSŤOVANÝCH STAVEB

(1) Rodinný dům

Rodinný dům je stavba pro bydlení, která svým uspořádáním odpovídá požadavkům na rodinné bydlení a v níž je více než polovina podlahové plochy místností a prostorů určena k bydlení.

(2) Izolovaný rodinný dům

Za izolovaný rodinný dům je považován rodinný dům, který na pozemku využívá všech světových stran. V řešené ploše může mít izolovaný rodinný nejvýše dva samostatné byty.

2. ÚČEL UMÍSŤOVANÝCH STAVEB

(1) Stavby izolovaných rodinných domů na 49 pozemcích řešené plochy budou postaveny za účelem rodinného bydlení.

(2) Jako doplňkové (maximálně na 1/2 celkové podlahové plochy), například ve vazbě na bydlení, je přípustné umístit v rodinných domech obslužná zařízení místního významu, občanské vybavení ze sféry služeb a obchodu, cestovního ruchu apod..

(3) Na pozemcích rodinných domů je přípustné umístit drobné související stavby (např. altány, krby, bazény, zpevněné plochy, garáže, technická zařízení, apod.).

k) PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ ŘEŠENÍ STAVEB,
které nejsou zahrnuty do staveb veřejné infrastruktury, včetně urbanistických a architektonických podmínek pro zpracování projektové dokumentace a podmínek ochrany krajinného rázu

Regulační plán stanovuje podmínky pro umístění a prostorové řešení staveb. Prvky prostorové regulace zástavby, které lze graficky vyjádřit jsou vyznačeny na výkrese :

A – HLAVNÍ VÝKRES

PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB
závazné prvky prostorové regulace zástavby

(1) Velikost pozemku a jeho zastavěná plocha

Minimální velikost pozemku pro jeden rodinný dům se stanovuje na 1000 m².

Zastavěná plocha pozemku nesmí přesáhnout 25 % celkové plochy pozemku.

Minimálně 55 % plochy pozemku musí být ozeleněno.

(2) Počet staveb na pozemku

Na jednotlivých pozemcích rodinných domů je přípustná stavba vždy jednoho izolovaného rodinného domu.

Na pozemcích rodinných domů je přípustné umístit také drobné související stavby (například altány, krby, bazény, zpevněné plochy, garáže, technická zařízení, skleníky, apod.).

(3) Uliční čára

Uliční čára je tvořena hranicí pozemků rodinných domů s pozemky veřejných prostranství určených pro umístění komunikací a technické infrastruktury.

V uliční čáře bude umístěno oplocení.

(4) Stavební čára

Stavební čára se stanovuje na 5,5 m od uliční čáry, s výjimkou severozápadního okraje řešené plochy, kde se stavební čára od uliční čáry rovnoměrně odklání.

Stavební čára určuje závaznou polohu průčelí obvodových konstrukcí stavby s terénem. Jedná se o odstup průčelí stavby (její obvodové konstrukce) v místě nároží bližšího k uliční čáře od hranice pozemku, která je totožná s uliční čarou. Odstup průčelí stavby od uliční čáry je shodný pro všechny stavby v dané ulici.

Stavby nesmí překročit stavební čáru směrem k uliční čáře. Za umístění na stavební čáru se považuje pokud alespoň část hlavního průčelí stavby leží na stavební čáře.

(5) Zastavitelná část plochy pozemku

část pozemku pro umístění stavby rodinného domu

Na jednotlivých pozemcích rodinných domů se vymezuje zastavitelná část plochy pozemku, kde je přípustné umístit stavbu rodinného domu, včetně garáží. Mimo tuto vymezenou část pozemků je přípustné umístit pouze drobné zahradní a technické stavby (např. altány, krby, bazény, zpevněné plochy, parkovací stání, technická zařízení a sítě, apod.), související převážně s funkcí obytných a okrasných zahrad na pozemcích rodinných domů.

Zastavitelná část plochy pozemku nesmí být překročena žádnou částí stavby, včetně balkónů, arkýřů, říms, přesahů střech, podzemních částí, sklepů, apod.

(6) Podlažnost rodinných domů

Na jednotlivých pozemcích se stanovuje rozdílná podlažnost rodinných domů, a to zejména s ohledem na konfiguraci terénu a pohledovou exponovanost různých částí řešené plochy v dálkových pohledech.

Na řešené ploše se stanovuje dvojí podlažnost rodinných domů :

1P - u staveb rodinných domů je přípustné maximálně jedno nadzemní podlaží s možným využitelným podkrovím

2P - u staveb rodinných domů jsou přípustné maximálně dvě nadzemní podlaží s možným využitelným podkrovím

Stanovená rozdílná podlažnost rodinných domů je vyznačena na hlavním výkresu u jednotlivých pozemků značkou (číslem) „1P“ nebo „2P“ v kroužku.

(7) Výška staveb

Na jednotlivých pozemcích se u rodinných domů stanovuje rozdílná maximální výška staveb podle stanovené maximální přípustné podlažnosti :

1P - maximální výška staveb bude 8 m nad průměrnou niveletou rostlého terénu přiléhajícího ke stavbě

2P - maximální výška staveb bude 10,0 m nad průměrnou niveletou rostlého terénu přiléhajícího ke stavbě

Přesahovat smí pouze specifické části staveb, např. komíny, antény, apod.

Úroveň podlahy v prvním 1. NP (prvního nadzemního podlaží) bude maximálně 1,2 m nad průměrnou niveletou rostlého terénu přiléhajícího ke stavbě.

(8) Střechy staveb

Střechy staveb rodinných domů budou řešeny v závislosti na počtu podlaží :

1P - u staveb rodinných domů o jednom nadzemním podlaží budou střechy u hlavní části hmoty domu sedlové se sklonem střešních rovin 35° - 55°, bez plné valby, zakončení polovalbou se přípouští. Mansardové střechy se přípouští s podmínkou, že žádné jejich části nepřekročí dané limity sklonu.

Výška hlavní (korunní) římsy bude maximálně 5 m nad průměrnou niveletou rostlého terénu přiléhajícího ke stavbě v úrovni stavební čáry.

2P - u staveb rodinných domů o dvou nadzemním podlaží budou střechy u hlavní části hmoty domu sedlové se sklonem střešních rovin 25°- 50°, zakončení polovalbou nebo plnou valbou se připouští. Mansardové střechy se připouští s podmínkou, že žádné jejich části nepřekročí dané limity sklonu.

Výška hlavní (korunní) římsy bude maximálně 7 m nad průměrnou niveletou rostlého terénu přiléhajícího ke stavbě v úrovni stavební čáry.

Na řešené ploše budou střechy staveb opatřeny krytinou barvy červené nebo červenohnědé, případně odstínů šedé. Pro osvětlení podkroví staveb budou sloužit okna ve štítech domů nebo prvky v rovině střechy (např. střešní okna, ateliérová okna apod.). Použití vikýřů se připouští. Využití střech pro instalaci slunečních kolektorů se připouští. Všechny přípustné prvky, vyjmenované v tomto odstavci, nesmí překročit stanovenou maximální výšku staveb.

(9) Uspořádání hmoty staveb

Hlavní hmota všech staveb rodinných domů bude mít půdorys ve tvaru obdélníka s poměrem stran minimálně 3 : 2. Stanovený poměr stran znamená, že šířka hlavní hmoty rodinného domu může být rovna maximálně 2 / 3 délky hlavní hmoty stavby.

Stavby rodinných domů budou situovány výhradně jejich delší osou kolmo ke stanovené stavební čáře. Hřebeny střech nad hlavními částmi staveb rodinných domů budou ve směru rovnoběžném se stanovenou podélnou osou staveb.

Boční křídla jsou přípustná na obou stranách hlavní hmoty stavby rodinného domu. Boční křídla musí od linie hlavního průčelí stavby rodinného domu, umístěného ve stavební čáře, ustupovat minimálně o 1,5 m.

Na průčelí staveb ve stavební čáře jsou v rozsahu 1. a 2. NP (respektive podkroví) přípustné části (architektonické články rizality, přesahy střech, balkony apod.) vystupující z její linie maximálně o 1 m v maximálním celkovém plošném rozsahu 20 % plochy celého průčelí ve stavební čáře.

(10) Materiál obvodových konstrukcí staveb

Stavby rodinných domů budou mít svislé obvodové konstrukce zděné, omítané. Připouští se i přírodní rezné cihelné a kamenné zdivo, obklady keramické, dřevěné a kamenné (např. na části staveb). Dřevěné a plastové obvodové konstrukce jsou přípustné pouze jako doplňkové (např. výplně otvorů a prosvětlení prostorů, zimní zahrady, zastřešení bazénů apod.). Dřevěné neomítané obvodové konstrukce, použité v převažujícím rozsahu, jsou nepřípustné (roubené stavby).

(11) Oplocení pozemků

Výška oplocení pozemků v uliční čáře bude maximálně 1,8 m, oplocení bude provedeno se sloupky, výplněmi a s podezdívkou o maximální výšce 0,6 m. V uliční čáře je nepřípustné oplocení plně zděné (plně neprůhledné zdi).

Na vzájemných hranicích pozemků rodinných domů a rodinných dvojdomů jsou přípustné rovněž ploty bez podezdívky, případně živé ploty, nebo mohou hranice pozemků zůstat po dohodě majitelů bez oplocení.

(12) Parkování a ostavování vozidel

Na každém pozemku rodinného domu musí být zajištěno vždy minimálně jedno odstavné stání nebo jedna garáž pro osobní automobil na jeden byt.

Garáže nebo krytá stání mohou být součástí staveb jednotlivých rodinných domů, ale mohou být umístěny na pozemku rovněž samostatně.

Pokud bude v rodinném domu umístěn nebytový prostor např. pro obslužná zařízení místního významu, občanské vybavení ze sféry služeb a obchodu, cestovního ruchu apod., musí být zajištěno parkování vozidel návštěvníku na vlastním pozemku.

I) ÚDAJE O POČTU LISTŮ REGULAČNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ

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

TRHOVÝ ŠTĚPÁNOV - REGULAČNÍ PLÁN NAD MĚSTEM

Textová část

regulačního plánu obsahuje **20 listů**
včetně titulní strany a obsahu

Grafická část

regulačního plánu obsahuje **2 výkresy (A , B)**

A Hlavní výkres 1 : 1 000

B Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací 1 : 1 000