

# REGULAČNÍ PLÁN

KAMENNÉ ŽEHROVICE

LOKALITA DŮL WANNIECK

TEXTOVÁ ČÁST RP

**CIGLER | MARANI** ARCHITECTS

Akce: **KAMENNÉ ŽEHROVICE – LOKALITA DŮL WANNIEK  
regulační plán**

Evidenční číslo:

Pořizovatel: ORP Kladno

Projektanti:

urbanismus a architektura: Doc. Ing. arch. Jakub Cigler, AIA  
Dipl. arch. Vincent Marani, AIA  
Ing.arch. Martina Sýkorová  
Ing. Aleš Raimr  
MgA. Pavel Hrubý  
Ing.arch. Lukáš Vacovský  
Ing.arch. Kristýna Stará

dopravní řešení: Ing. Václav Malina  
Ing. Petr Zajíc  
Ing. Petr Kučera

technická infrastruktura: Ing. Jaroslav Knotek  
Ing. Jakub Jirák  
Ing. Pavel Vávra  
Ing. Milada Žantová  
Ing. Ivo Tříška

ekologie, životní prostředí: Ekola group, spol. s r.o.

Praha, říjen 2014

Tel.: 226 805 329

e-mail: [raimr@ciglermarani.cz](mailto:raimr@ciglermarani.cz), [raimr@jakubcigler.archi](mailto:raimr@jakubcigler.archi)

**Obsah**

a)	vymezení řešené plochy	3
b)	podrobné podmínky pro vymezení a využití pozemků	3
c)	podrobné podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury	12
d)	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 (například uliční a stavební čáry, vzdálenost stavby od hranic pozemků a sousedních staveb, půdorysnou velikost stavby, nejsou-li vyjádřeny kótami v grafické části, podlažnost, výšku, objem a tvar stavby, základní údaje o kapacitě stavby, určení částí pozemku, které mohou být zastavěny, zastavitelnost pozemku dalšími stavbami)	22
e)	podrobné podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území	29
f)	podrobné podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí	30
g)	podmínky pro ochranu veřejného zdraví a pro požární ochranu	31
h)	vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu a vymezení pozemků pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit, v případě, že nahrazuje pro tyto stavby územní rozhodnutí, též s uvedením katastrálních území a parcelních čísel pozemků dotčených vymezením	32
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 § 5 odst. 1 katastrálního zákona	32
j)	výčet územních rozhodnutí, která regulační plán nahrazuje	32
k)	údaje o počtu listů regulačního plánu a počtu výkresů grafické části	32
l)	podmínky pro vymezení a využití pozemků územního systému ekologické stability	33
m)	podmínky pro vymezená ochranná pásma	33

**a) vymezení řešené plochy**

Řešené území se nachází v katastrálním území Kamenné Žehrovice (č. k.ú. 662844) na těchto parcelách (stav k 09/2104):

1/ stavební parcely: 342, 343, 345, 348, 387, 747, 748, 751, 752, 753, 754, 755, 759, 760, 761, 762, 764, 765, 776, 982, 983, 984, 1007.

2/ pozemkové parcely: 1051/2, 1051/8, 1051/9, 1051/16, 1051/34, 1053/3, 1053/8, 1053/9, 1053/10, 1053/12.

Celková rozloha řešeného území je zhruba 18,49 ha.

**b) podrobné podmínky pro vymezení a využití pozemků**

Regulační plán respektuje umístění, velikost a využití pozemků určených Územním plánem pro regulativ SX/1 - Plocha smíšená obytná - se specifickým využitím a regulativ NL/1 a NL/2 – lesy a lesní cesty.

Regulační plán zpřesňuje lokaci umístění jednotlivých pozemků s rozdílným způsobem využití v řešeném území.

**1. Podmínky pro vymezení pozemků**

Ve Výkrese parcelace jsou závazně vymezené pozemky veřejných prostranství pomocí uliční čáry<sup>2)</sup>.

Stanovení parcelace pro pozemky mimo pozemky veřejných prostranství bude předmětem samostatné dokumentace. Pro parcelaci ale platí následující obecné podmínky.

Obecné podmínky pro parcelaci pozemků pro bydlení v rodinných domech:

- rozloha pozemku nesmí být snížena pod přípustnou mez, přičemž přípustná mez rozlohy pozemku pro rodinný dům je 1400m<sup>2</sup> a přípustná mez rozlohy pozemku pro polovinu dvojdomu je 600m<sup>2</sup>
- musí být splněny podmínky stanovené pro využití pozemků, podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb definované v Regulačním plánu
- musí být zachovány plochy veřejné infrastruktury stanovené v Regulačním plánu

Obecné podmínky pro parcelaci pozemků pro bydlení v bytových domech:

- rozloha pozemku nesmí být snížena pod přípustnou mez, přičemž přípustná mez rozlohy pozemku pro bytový dům je 1600m<sup>2</sup>
- musí být splněny podmínky stanovené pro využití pozemků, podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb definované v Regulačním plánu
- musí být zachovány plochy veřejné infrastruktury stanovené v Regulačním plánu

## 2. Podmínky pro využití pozemků

### 2.1. Pozemky pro občanské vybavení

#### 2.1.1 Pozemky pro občanské vybavení - sport a tělovýchovu OV-ST

<i>Hlavní využití</i>	- plochy, stavby a zařízení pro sport a tělovýchovu
<i>Přípustné využití</i>	- plochy, stavby a zařízení pro rekreaci související s hlavním využitím - veřejná prostranství - veřejná <sup>6)</sup> a soukromá <sup>7)</sup> zeleň - plochy, stavby a zařízení občanského vybavení a drobného komerčního podnikání související s hlavním využitím - parkoviště a podzemní garáže <sup>24)</sup> sloužící pro hlavní a podmíněčně přípustné využití a návštěvnická stání <sup>27)</sup> hlavního využití pro pozemky s regulativem B-BD - dopravní a technická infrastruktura - doplňkové stavby <sup>19)</sup> a zařízení související s hlavním, přípustným a podmíněčně přípustným využitím - prvky drobné architektury, opěrky a terénní úpravy
<i>Podmínečně přípustné využití</i>	- přírodní koupaliště <sup>45)</sup> související s hlavním využitím, za podmínky, že jeho rozloha nepřekročí 4500m <sup>2</sup> - stavby a zařízení nerušící výroba za podmínky, že svým charakterem a kapacitou nezvýší dopravní zátěž v území a nesníží kvalitu životního prostředí na daném pozemku ani v jeho okolí (zejména organolepticky zvýšením hladiny hluku, vibracemi, znečištěním ovzduší, vod a půdy, exhalacemi, emisemi prachu a pachů) - plochy, stavby a zařízení pro agroturistickou farmu, za podmínek, že v rámci těchto pozemků nebude současně realizováno venkovní sportoviště
<i>Nepřípustné využití</i>	- veškeré plochy, stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněčně přípustným využitím - zejména stavby, zařízení, činnosti a děje související s výrobní a skladovací činností, nákupní a zábavní centra, velkoobchody, vysokokapacitní sportovní zařízení, dopravní terminály a centra dopravních služeb, parkování jiných než osobních automobilů, benzínové pumpy, které snižují na daném pozemku, nebo v jeho okolí kvalitu prostředí (zejména organolepticky hlukem, vibracemi, exhalacemi, emisemi prachu a pachů, znečištěním ovzduší, vod a půdy)
<i>Další podmínky využití</i>	- dopravní obsluha i obsluha inženýrskými sítěmi musí být zajištěna ke každému objektu z veřejného prostranství. - při výstavbě občanského vybavení musí být zajištěno parkování pro potřeby občanského vybavení v rámci dotčeného pozemku, minimální počet parkovacích stánků <sup>23)</sup> je dán výpočtem dle platné normy.

### 2.1.2 Pozemky pro občanské vybavení - agroturistickou farmu OV-A

<i>Hlavní využití</i>	- plochy, stavby a zařízení občanského vybavení
<i>Přípustné využití</i>	<ul style="list-style-type: none"><li>- plochy, stavby a zařízení pro agroturistickou farmu</li><li>- plochy, stavby a zařízení pro rekreaci související s hlavním využitím</li><li>- plochy, stavby a zařízení drobného komerčního podnikání související s hlavním využitím</li><li>- veřejná prostranství</li><li>- veřejná<sup>6)</sup> a soukromá<sup>7)</sup> zeleň</li><li>- parkoviště a podzemní garáže sloužící pro hlavní, přípustné a podmíněčně přípustné využití pozemků</li><li>- nezbytná dopravní a technická infrastruktura</li><li>- doplňkové plochy, stavby a zařízení související s hlavním, přípustným a podmíněčně přípustným využitím</li></ul>
<i>Podmínečně přípustné využití</i>	<ul style="list-style-type: none"><li>- stavby a zařízení nerušící výroby za podmínky, že svým charakterem a kapacitou nezvýší dopravní zátěž v území a nesníží kvalitu životního prostředí na daném pozemku ani v jeho okolí (zejména organolepticky zvýšením hladiny hluku, vibracemi, znečištěním ovzduší, vod a půdy, exhalacemi, emisemi prachu a pachů)</li><li>- venkovní sportoviště, za podmínky, že v rámci těchto pozemků nebudou současně realizovány pozemky pro agroturistickou farmu</li></ul>
<i>Nepřípustné využití</i>	<ul style="list-style-type: none"><li>- veškeré plochy, stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněčně přípustným využitím</li><li>- zejména stavby, zařízení, činnosti a děje související s výrobní a skladovací činností, nákupní a zábavní centra, velkoobchody, vysokokapacitní sportovní zařízení, dopravní terminály a centra dopravních služeb, parkování jiných než osobních automobilů, benzínové pumpy, které snižují na daném pozemku, nebo v jeho okolí kvalitu prostředí (zejména organolepticky hlukem, vibracemi, exhalacemi, emisemi prachu a pachů, znečištěním ovzduší, vod a půdy)</li></ul>
<i>Další podmínky využití</i>	<ul style="list-style-type: none"><li>- dopravní obsluha i obsluha inženýrskými sítěmi musí být zajištěna ke každému objektu z veřejného prostranství</li><li>- při realizaci občanského vybavení musí být zajištěno parkování pro potřeby občanského vybavení v rámci dotčených pozemků, minimální počet parkovacích stání je dán výpočtem dle platné normy.</li></ul>

## 2.2. Pozemky pro bydlení

### 2.2.1. Pozemky pro bydlení v bytových domech B-BD

<i>Hlavní využití</i>	- bytové domy a s nimi související činnosti, plochy a zařízení
<i>Přípustné využití</i>	- venkovní parkoviště pro návštěvnická stání sloužící pro hlavní a podmíněčně přípustné využití - nezbytná dopravní a technická infrastruktura - veřejná, poloveřejná <sup>37)</sup> , polosoukromá <sup>38)</sup> prostranství - veřejná <sup>6)</sup> a soukromá <sup>7)</sup> zeleň - nezbytná dopravní a technická infrastruktura, doplňkové stavby a zařízení související s hlavním, přípustným a podmíněčně přípustným využitím - plochy, stavby a zařízení pro občanské vybavení a doplňkové stavby související s potřebami areálu – servisní, informační stavby, stavby pro vzdělání
<i>Podmínečně přípustné využití</i>	- stavby a zařízení pro drobné komerční podnikání, nerušící výroba a drobná občanská vybavenost, nespécifikovaná v přípustném využití, do 100m <sup>2</sup> nepřesahující rámec a význam daného území a za podmínky, že budou umístěny v hlavní budově <sup>18)</sup> bytového domu, že svým charakterem a kapacitou nezvýší dopravní zátěž v území a nesníží kvalitu životního prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše a okolí (zejména organolepticky zvýšením hladiny hluku, vibracemi, znečištěním ovzduší, vod a půdy, exhalacemi, emisemi prachu a pachu)
<i>Nepřípustné využití</i>	- veškeré plochy, stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněčně přípustným využitím - zejména stavby, zařízení, činnosti a děje související s výrobní a skladovací činností, nákupní a zábavní centra, velkoobchody, vysokokapacitní sportovní zařízení, dopravní terminály a centra dopravních služeb, parkování jiných než osobních automobilů, benzínové pumpy, které snižují na daném pozemku, nebo v jeho okolí kvalitu prostředí (zejména organolepticky hlukem, vibracemi, exhalacemi, emisemi prachu a pachů, znečištěním ovzduší, vod a půdy)
<i>Další podmínky využití</i>	- při výstavbě bytového domu musí být zcela zajištěno vázané stání <sup>26)</sup> pro potřeby bytového domu na vlastním pozemku v podzemních garážích bytového domu, minimální počet parkovacích stání <sup>23)</sup> je dán výpočtem dle platné normy. - dopravní obsluha i obsluha inženýrskými sítěmi musí být zajištěna ke každému pozemku z veřejného prostranství.

### 2.2.2. Pozemky pro bydlení v rodinných domech B-RD

<i>Hlavní využití</i>	<ul style="list-style-type: none"><li>- samostatně stojící rodinné domy a s nimi související činnosti, plochy a zařízení</li><li>- spojené dva rodinné domy (dvojdomy) a s nimi související činnosti, plochy a zařízení</li></ul>
<i>Přípustné využití</i>	<ul style="list-style-type: none"><li>- soukromá<sup>6)</sup> zeleň</li><li>- nezbytná dopravní a technická infrastruktura, doplňkové činnosti, stavby a zařízení související s hlavním, přípustným a podmíněčně přípustným využitím</li></ul>
<i>Podmínečně přípustné využití</i>	<ul style="list-style-type: none"><li>- stavby a zařízení pro drobné komerční podnikání, nerušící výroba a drobná občanská vybavenost do 50m<sup>2</sup> nepřesahující rámec a význam daného území za podmínky, že budou umístěny v budově rodinného domu/ dvojdomu, že svým charakterem a kapacitou nezvýší dopravní zátěž v území a nesníží kvalitu životního prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše a okolí (zejména organolepticky zvýšením hladiny hluku, vibracemi, znečištěním ovzduší, vod a půdy, exhalacemi, emisemi prachu a pachu)</li><li>- plochy, stavby a zařízení pro občanské vybavení, na pozemkových parcelách 1051/8 a 1051/9, nepřesahující rámec a význam daného území za podmínky, že svým charakterem a kapacitou nezvýší dopravní zátěž v území a nesníží kvalitu životního prostředí a pohodu bydlení na vymezených pozemcích a budou plněny požadavky na umístění a prostorové řešení stavby stanovené v kapitole d) tohoto regulačního plánu.</li></ul>
<i>Nepřípustné využití</i>	<ul style="list-style-type: none"><li>- veškeré stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněčně přípustným využitím</li><li>- zejména stavby, zařízení, činnosti a děje související s pro výrobní a skladovací činnosti, nákupní a zábavní centra, velkoobchody, vysokokapacitní sportovní zařízení, dopravní terminály a centra dopravních služeb, parkování jiných než osobních automobilů, benzinové pumpy, které snižují na daném pozemku, nebo v jeho okolí kvalitu prostředí (zejména organolepticky hlukem, vibracemi, exhalacemi, emisemi prachu a pachů, znečištěním ovzduší, vod a půdy)</li></ul>
<i>Další podmínky využití</i>	<ul style="list-style-type: none"><li>- vázaná stání pro potřeby rodinného domu/ dvojdomu musí být zajištěna na pozemku rodinného domu/ dvojdomu v počtu dle platné normy a to buď v garáži, nebo na příjezdové cestě do garáže. Návštěvnické stání<sup>27)</sup> bude umístěno na pozemku rodinného domu/ dvojdomu na příjezdové cestě do garáže, případně v uličním prostoru</li><li>- dopravní obsluha i obsluha inženýrskými sítěmi musí být zajištěna ke každému pozemku z veřejného prostranství.</li></ul>



## 2.3. Pozemky pro veřejná prostranství

### 2.3.1. Pozemky uličních prostorů

<i>Hlavní využití</i>	- pozemky pro obsluhu území
<i>Přípustné využití</i>	- provoz motorových a nemotorových vozidel na obslužných, účelových a zklidněných obslužných komunikacích se zvláštním dopravním režimem <sup>42)</sup> - dopravní a technická infrastruktura - dopravně zklidňující opatření <sup>43)</sup> - příjezdové komunikace k pozemkům - návštěvnická parkovací stání, odstavné a manipulační plochy - pěší komunikace, cyklotrasy - doprovodná, ochranná a izolační zeleň <sup>44)</sup> - místa pro kontejnery - prvky drobné architektury, mobiliář, opěrné zdi a terénní úpravy - vstupní brány a závory - opatření k zajištění migrační prostupnosti území
<i>Nepřípustné využití</i>	- veškeré stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím - veškeré činnosti, děje a zařízení, které narušují kvalitu obsluhy a provozu v uličním prostoru a vytváří kolizní body v plynulosti prostoru - veškeré činnosti, děje a zařízení, které narušují kvalitu prostředí nebo takové důsledky vyvolávají druhotně
<i>Další podmínky využití</i>	- respektovat umístění vjezdů na pozemek, které jsou vymezené ve výkrese Dopravní infrastruktury Regulačního plánu

### 2.3.2. Pozemky uličních prostorů pro pěší komunikace

<i>Hlavní využití</i>	- pěší provoz
<i>Přípustné využití</i>	- zpevněné či nezpevněné cesty, chodníky, venkovní schodiště, venkovní rampy - prvky drobné architektury, mobiliář, opěrné zdi a terénní úpravy - vstupní brány a závory - doprovodná, ochranná a izolační zeleň - nezbytná technická infrastruktura - opatření k zajištění migrační propustnosti území - vjezdy na pozemek
<i>Podmínečně přípustné využití</i>	- pojižděné plochy v případě prokázání, že není možné zajistit alternativní přístup složek integrovaného záchranného systému k objektu za podmínky, že skladba

komunikace bude v souladu s platným technickým předpisem

*Nepřípustné využití*

- veškeré stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněčně přípustným využitím
- veškeré činnosti, děje a zařízení, které narušují kvalitu obsluhy a provozu hlavního využití pozemku nebo takové důsledky vyvolávají druhotně
- parkovací, odstavné a manipulační plochy

**2.3.3. Pozemky náměstí V-PN**

*Hlavní využití*

- veřejný centrický pobytový prostor se zvýšenou koncentrací lidí na jednom místě

*Přípustné využití*

- zpevněné plochy doplněné veřejnou zelení<sup>6)</sup>
- mobiliář, vodní prvky, kašny, prodejní stánky, telefonní budky, prvky drobné architektury
- technická infrastruktura

*Podmínečně přípustné využití*

- pojižděné plochy pro potřeby obsluhy a údržby náměstí, zásobování objektů umístěných na náměstí a přístupu složek integrovaného záchranného systému je možné umístit v prostoru vymezeném pro náměstí v případě prokázání, že není z technických důvodů možné zajistit jiný přístup, že nedojde ke snížení kvality prostředí a negativnímu ovlivnění hlavního využití plochy a že bude plocha náměstí zařazena do kategorie D1 - Pěší zóna.
- pozemky určené pro náměstí mohou být součástí areálu<sup>9)</sup> se stanoveným časovým a provozním režimem pro zpřístupnění areálu veřejnosti
- pozemky určené pro náměstí je podmíněčně přípustné doplnit o drobné objekty (do 25m<sup>2</sup>) související se způsobem využitím náměstí, okolních staveb, potřebami technické a dopravní infrastruktury za podmínky, že nenaruší kvalitu prostředí, obsluhy a provozu a nebudou vytvářet kolizní body v plynulosti provozu

*Nepřípustné využití*

- veškeré stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněčně přípustným využitím
- veškeré činnosti a děje, které narušují kvalitu obsluhy a hlavního využití a vytváří kolizní body
- veškeré činnosti, děje a zařízení, které narušují kvalitu prostředí nebo takové důsledky vyvolávají druhotně
- obslužná a účelová komunikace umožňující průjezd plochou
- parkovací a odstavné plochy
- místa pro kontejnery

*Další podmínky využití*

- vytvořit materiálově, provozně a funkčně kompaktní prostor

## 2.4. Pozemky pro vodní a vodohospodářské plochy VVP

<i>Hlavní využití</i>	- vodní a vodohospodářské plochy plnící funkci estetickou, ekologickou, rekreační
<i>Přípustné využití</i>	- pobřežní pásmo - prvky drobné architektury, mobiliář - opěrné zdi a terénní úpravy - technické a technologické stavby a zařízení související s hlavním využitím
<i>Podmínečně přípustné využití</i>	- stavby a zařízení dopravní a technické infrastruktury, jejichž realizací nedojde ke snížení kvality prostředí a negativnímu ovlivnění hlavního, přípustného a podmínečně přípustného využití plochy pro vodní plochu
<i>Nepřípustné využití</i>	- veškeré stavby, zařízení, činnosti a děje, které nesouvisí s hlavním využitím - veškeré činnosti, děje a zařízení, které narušují kvalitu prostředí nebo takové důsledky vyvolávají druhotně

## 2.5. Pozemky pro lesní plochy

<i>Hlavní využití</i>	- pozemky určené k plnění funkce lesa plnící funkci hospodářskou, ekologickou a estetickou
<i>Přípustné využití</i>	- jednotlivé účelové stavby a zařízení pro lesní hospodářství - objekty drobné architektury - nezbytná technická a dopravní infrastruktura
<i>Nepřípustné využití</i>	- jakékoliv jiné než hlavní a přípustné využití

## 2.6. Pozemky pro veřejnou a soukromou zeleň VSZ

<i>Hlavní využití</i>	- pozemky určené pro veřejně přístupnou a soukromou zeleň (skupinová, rozptýlená solitérní, liniová zeleň)
<i>Přípustné využití</i>	- objekty drobné architektury - nezbytná technická a dopravní infrastruktura
<i>Nepřípustné využití</i>	- ohrazení či oplocení pozemku směrem k plochám označeným Územním plánem regulativem ZP – Zeleň přírodního charakteru/ krajinná zeleň

## 2.7. Pozemky pro technickou infrastrukturu

### 2.7.1. Pozemky pro technickou infrastrukturu

<i>Hlavní využití</i>	- stavby a zařízení technické infrastruktury
<i>Přípustné využití</i>	- související zpevněné plochy - doprovodná, ochranná a izolační zeleň - opěrné zdi a terénní úpravy - přípojovací body TI
<i>Nepřípustné využití</i>	- veškeré stavby, zařízení, činnosti a děje, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím

**c) podrobné podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury****1. DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA**

Regulační plán stanovuje ve výkrese Dopravní infrastruktury podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb definováním os komunikací, které jsou udány v grafické části souřadnicemi x, y (v souřadném systému S-JTSK). Umístění regulačních prvků, včetně umístění vjezdů na pozemek a do hromadných garáží bytového domu je závazné. Umístění dopravně zklidňujících opatření a parkovacích míst v uličním prostoru není závazné. Při realizaci zařízení a staveb dopravní infrastruktury na poddolovaném území je třeba postupovat dle platného horního zákona. Jakákoliv stavební činnost v tomto území je podřízena zásadám navrhování objektů na poddolovaném území ve smyslu ČSN 73 00 39. Staveniště v řešeném území zařazují do III., IV. a I. skupiny staveniště podle ČSN 73 00 39.

**1.1. Komunikace****1.1.1. Obslužné komunikace**

Regulační plán vymezuje obslužné komunikace **O1, O2, O3** umístěné v rámci pozemků uličních prostorů.

Šířka komunikace je 5,5m, minimální podélný sklon nesmí klesnout pod 0,5%,

Podél obslužných komunikací jsou navrženy chodníky alespoň z jedné strany komunikace, jejich podélný sklon nesmí překročit 8,33%.

O1 – v uličním prostoru Uo,10 (12) - třída C v kategorii MO2 10/6,5/30

O2 - v uličním prostoru Uo,12.5 - třída C v kategorii MO2 12,5/6,5/30

O3 - v uličním prostoru Uo,10 - třída C v kategorii MO2 10/6,5/30

**1.1.2. Obslužné komunikace se zvláštním dopravním režimem**

Regulační plán vymezuje obslužné komunikace se zvláštním dopravním režimem **Z1, Z2, Z3, Z4, Z5, Z6, Z7** umístěné v rámci pozemků uličních prostorů.

Šířka komunikace je 5m, *podmínečně přípustné* je lokální zúžení komunikace na 4m, za podmínky použití dopravně zklidňujícího opatření. Minimální podélný sklon nesmí klesnout pod 0,5%, maximální podélný sklon obslužné komunikace z důvodu smíšeného provozu chodců a vozidel nesmí překročit 8,33%.

Z1 - v uličním prostoru Uz,11,5 - třída C (případně D) v kategorii MO2 11,5/6/30

Z2 - v uličním prostoru Uz,9,5 - třída C (případně D) v kategorii MO2 9,5/6/30

Z3 - v uličním prostoru Uz,11,5 - třída C (případně D) v kategorii MO2 11,5/6/30

Z4 - v uličním prostoru Uz,11,5 - třída C (případně D) v kategorii MO2 11,5/6/30

Z5 - v uličním prostoru Uz,9 - třída C (případně D) v kategorii MO2 9/6/30

Z6 - v uličním prostoru Uz,9 - třída C (případně D) v kategorii MO2 9/6/30

Z7 - v uličním prostoru Uz,9 - třída C (případně D) v kategorii MO2 9/6/30

### 1.1.3. Pěší komunikace

#### 1.1.3.1. Pěší komunikace v rámci pozemků uličních prostorů pro pěší komunikace

- P1 – pěší komunikace šířky min.5m, na pozemku uličního prostoru pro pěší komunikace Up, 5m
- P2 – pěší komunikace šířky min.2,5m (nově vymezená kulturní hodnota území), zejména venkovní schodiště na pozemku uličního prostoru pro pěší komunikace Up, 2.5m
- P3 – pěší komunikace šířky min.2,25m na pozemku uličního prostoru pro pěší komunikace Up, 5m
- P4 – pěší komunikace šířky min. 2,5m na pozemku uličního prostoru pro pěší komunikace Up, 7m
- P5 - pěší komunikace šířky min. 2,5m na pozemku uličního prostoru pro pěší komunikace Up, 12.5m
- P6 – pěší komunikace šířky min. 2,5m na pozemku uličního prostoru pro pěší komunikace Up, 9m
- P7 – pěší komunikace šířky min. 2,5m na pozemku uličního prostoru pro pěší komunikace Up, 9m
- P8 – pěší komunikace šířky min. 2,5m na pozemku uličního prostoru pro pěší komunikace Up, 11.5m

#### 1.1.3.2. Pěší komunikace v rámci pozemků uličních prostorů

Regulační plán umísťuje pěší komunikace **P1, P2** na pozemky uličních prostorů.

P9 – pěší komunikace šířky min. 2,5m navazující na O2,O1na pozemcích uličních prostorů Uo,12.5 (popř. Uo,10 a Uo,12)

P10 - pěší komunikace šířky min.2,5m navazující na Z3 na pozemku uličního prostoru Uz,9m

## 2. TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

Umístění vedení a zařízení prvků technické infrastruktury, zobrazené ve výkrese Technické infrastruktury Regulačního plánu, je závazné. Umístění přípojných bodů technické infrastruktury závazné není. Na prvky technické infrastruktury je možné zřídit věcné břemeno. Při realizaci zařízení a staveb technické infrastruktury na poddolovaném území je třeba postupovat dle platného horního zákona. Jakákoliv stavební činnost v tomto území je podřízena zásadám navrhování objektů na poddolovaném území ve smyslu ČSN 73 00 39. Staveniště v řešeném území zařazují do III., IV. a I. skupiny staveniště podle ČSN 73 00 39.

Objekty v okolí řešeného území využívající stávající areálové rozvody, které budou v rámci realizace záměru zrušeny, budou připojeny k soustavě nově navržených sítí technické infrastruktury. Konkrétně se jedná o stavby na pozemcích 346/2, 346/1 a 346/3, 345 a 348.

Navrhované řešení je v souladu s právními předpisy a platnými normami, v případě zdravotníky splňuje zejména požadavky uvedené v zákoně č. 254/2001 Sb., vodní zákon, v zákoně č. 274/2001 Sb. o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu, Nařízení vlády č.61/2003 Sb. a vyhlášce č. 178/2012 Sb.

### 2.1. odtokové poměry, vodní toky a nádrže

#### 2.1.1. Odvodnění veřejných prostranství (komunikací a pěších komunikací)

Regulační plán umísťuje mělké retenční průlehy doplněné hrázkami do doprovodné, izolační a ochranné zeleně podél komunikací. Retenční kapacita mělkých průlehů přesahuje objem odtoku z veřejných prostranství při návrhové srážce intenzity  $l'170l/s/ha$  doby trvání  $T=15$  min. Pod mělkými retenčními průlehy je přípustné umístění drenážních pasů pro průběžné prázdňení, které budou zaústěné do Turyňského rybníka.

#### 2.1.2. Odvodnění pozemků pro Občanské vybavení – sport a tělovýchovu a pro Občanské vybavení – agroturistickou farmu

Nakládání se srážkovými bude řešeno na pozemku pro občanské vybavení, regulační plán upřednostňuje zpětné využití dešťových vod. Srážkové vody budou zachytávány v retenčně-infiltračních objektech navržených dle platné normy, vybavených bezpečnostním přepadem vyústěným na terén. Odtok z bezpečnostního přepadu bude proveden kombinací potrubí a otevřeného příkopu zaústěného do stávající vodní plochy či přímo do Turyňského rybníka.

#### 2.1.3. Odvodnění pozemků pro Bydlení v bytových domech a pro Bydlení v rodinných domech

Nakládání se srážkovými bude řešeno na pozemku každého z rodinných domů, Regulační plán upřednostňuje zpětné využití dešťových vod. Srážkové vody budou zachytávány v retenčně-infiltračních objektech navržených dle platné normy, vybavených bezpečnostním přepadem vyústěným na terén. Odtoky z bezpečnostních přepadů budou směřovány do veřejných

prostranství, kde s nimi bude nakládáno stejně jako s vodami z veřejných komunikací, případně budou směřovány povrchově do Turyňského rybníka.

#### **2.1.4. Odvodnění jednotlivých funkčních ploch**

Srážkové vody nebudou odváděny z jednotlivých povrchů (předchozí kapitoly s podrobným vysvětlením odvodnění jednotlivých funkčních ploch) společně s odpadními vodami jednotnou kanalizací. S touto možností návrh regulačního plánu nepočítá, dle navrženého řešení bude docházet k přirozenému vsaku maximálního množství do půdy, s ostatními přebytkovými dešťovými vodami bude naloženo dle popisu v předchozích kapitolách.

#### **2.1.5. Přírodní koupaliště**

Regulační plán umožňuje v rámci Pozemků určených pro Občanské vybavení, sport a tělovýchovu vznik přírodního koupaliště, které bude mít přírodě blízký charakter a pro jehož úpravu bude využito mechanických a biologických čistících technologií. Hloubka nádrže bude max. 4m.

#### **2.1.6. Koryta vodních toků**

Záměry staveb, zařízení nebo činnosti v řešeném území zpracovaného RP nezasahují na pozemky, kde se nacházejí koryta vodních toků, ani s danými pozemky nesousedí. V řešeném území se nenachází koryto vodního toku. Řešené území nesousedí s pozemky, kde se koryta vodních toků nachází.

### **2.2. zásobování vodou**

#### **2.2.1. zásobování pitnou vodou**

Zásobování pitnou vodou bude pro řešené území zajištěno připojením na stávající vodovodní řad DN 100, který v současnosti zásobuje zástavbu v okolí (hotel Astra a stávající zástavbu přilehlou k řešenému území). Podmínkou připojení na stávající řad je dle vyjádření provozovatele, společnosti Středočeské vodárny, a.s., zkapacitnění stávajícího vodovodního řadu provedením změny dimenze na profil DN 150. Zkapacitnění bude provedeno v úseku délky cca 860 m a to od odbočení z řadu profilu DN 400 na pozemku 1059/1 v k.ú. Kamenné Žehrovice až po napojení řešeného území. Zkapacitnění stávajícího vodovodního řadu profilu DN 100 bude řešeno v rámci samostatné stavby, mimo předložený regulační plán. Napojovací bod je určen na západním okraji řešeného území. Pitná voda bude v řešeném území rozvedena okruhovanou sítí provedenou jednotně z PE potrubí D 110, včetně odkalovacích a odvzdušňovacích hydrantů, na jednotlivých větvích budou osazena šoupata. Součástí stavby vodovodu bude i realizace veřejné části přípojek vodovodu z PE potrubí D 40 pro rodinné domy/dvojdomy, případně v dimenzi D 63 pro objekty občanského vybavení. Na vtoku do zájmového území bude podzemní armaturní komora, v níž bude osazen redukční ventil nastavený na výstupní tlak 0,45 - 0,52 MPa, v komoře dále bude osazeno měření průtoku.



Objekty umístěné v řešeném území, které využívají rozvody vodovodu v areálu bývalého dolu Wannieck , budou napojeny na nově navržené rozvody vodovodu, konkrétně

- objekty umístěné na pozemcích 345 a 348 budou napojeny do řadu V6.

Objekty umístěné mimo řešené území, které využívají rozvody vodovodu v areálu bývalého dolu Wannieck , budou napojeny na nově navržené rozvody vodovodu, konkrétně

- objekty umístěné na pozemcích 346/1, 346/2 a 346/3, budou připojeny k řadu V7
- objekty na pozemcích 349/3, 349/1, 349/2 a 347 je navržen řad V1
- hotel Astra má vlastní vodovodní přípojku, nezávislou na stávajícím areálovém vodovodu

### 2.2.2. požární a civilní ochrana

Distribuční síť řešeného území je navržena jako okruhovaná v dimenzi D 110 včetně podzemních hydrantů přípustných pro odběr požární vody.

## 2.3. odkanalizování a čištění odpadních vod

### 2.3.1. splašková kanalizace

K odkanalizování řešeného území je navržena PP síť gravitační splaškové kanalizace jednotné dimenze DN 300, tvořená větvemi A, A1, A1-1, A2, A2-1, A2-2, A3 a A4. Veřejné části kanalizačních přípojek objektů budou navrženy z PP v dimenzi DN 150 pro objekty pro bydlení, resp. DN 200 pro objekty občanské vybavenosti. V řešeném území je umístěna podzemní prefabrikovaná čerpací stanice, z níž budou splaškové vody čerpány na ČOV Srby (v katastrálním území č.752991) navrženým výtlačným řadem Vtl dimenze D 110 z PE na hranici řešeného území.

Objekty umístěné v řešeném území, které využívají stávající splaškovou kanalizaci v areálu bývalého dolu Wannieck , budou napojeny na nově navrženou splaškovou kanalizaci, konkrétně

- objekty umístěné na pozemcích 345 a 348 budou napojeny do stoky A1-1.

Objekty umístěné mimo řešené území, které využívají stávající splaškovou kanalizaci v areálu bývalého dolu Wannieck , budou napojeny na nově navrženou gravitační splaškovou kanalizaci, konkrétně

- objekty umístěné na pozemcích 346/1, 346/2 a 346/3 budou připojeny do stoky A2-2
- objekty na pozemcích 349/3, 349/1, 349/2 a 347 budou připojeny do stoky A
- přeпад septiku nedalekého hotelu Astra bude přepojen do navržené stoky A2-2.

Navržené řešení nakládání se splaškovými vodami je podmíněno realizací kanalizačního přivaděče a zkapacitněním stávající ČOV Srby, jejíž současná kapacita činí pouze 500 EO. Produkce splaškových vod bude odpovídat spotřebě pitné vody.

## 2.4. plyn

Připojení lokality pro výstavbu bude zajištěno připojovacím bodem v obci Srby u Tuchlovic, ORP Kladno, kde se nachází veřejný STL plynovodní řad.

Pro zásobení řešené lokality zemním plynem byly navrženy trasy plynovodů D90, zobrazené ve výkrese Technické infrastruktury Regulačního plánu, umožňující napojení jednotlivých objektů samostatnými přípojkami. Nové plynovody budou napojeny na stávající distribuční síť RWE Distribuce s.r.o. s ohledem na maximální plynulost v dodávce zemního plynu. Veškeré nové plynovody budou navrženy pro tlakovou hladinu STL – 250 kPa.

Nově navržená STL plynovodní síť bude uložena v nově budovaných místních komunikacích. Materiál nových plynovodů se předpokládá PE příslušných dimenzí dle aktuálních technických pokynů RWE Distribuce s.r.o.

Navržené řešení je podmíněno realizací plynovodního přivaděče na hranici katastrálního území Srby (č.k.ú 752991) .

## 2.5. elektrická energie

Areál bude napájen ze dvou trafostanic 22/0,4kV. Jedna nová kompaktní, zděná, popř. vestavěná distribuční trafostanice bude umístěna v areálu a druhá stávající distribuční trafostanice KL 0183 Záplavy je umístěna mimo areál v těsné blízkosti pozemků vymezených pro Občanské vybavení – agroturistickou farmu. Z trafostanic bude vedeno NN napájející jednotlivé nemovitosti pomocí přípojkových skříní umístěných na hranici pozemku resp. na fasádě objektu u veřejně přístupných staveb. Vedení NN a VN bude umístěno převážně v pásu zeleně podél komunikace.

Umístění trafostanic, el. vedení a přípojných bodů je součástí výkresu Technické infrastruktury Regulačního plánu. V případě realizace doplňkové stavby související s potřebami areálu (servisní, informační stavby, atd.) areálu v tomto objektu bude osazena přípojková skříň se dvěma vývody do instalace. Z této skříně bude možno napájet přes elektroměrové rozvaděče jednotlivé zařízení (napájení kamerového systému a závory, atd.). Napájení kamerového systému a závor nutno zálohovat z UPS.

Kabel NN bude uložen v hloubce cca 0,7m v zeleni, cca 0,6m v chodníku. Kabel VN bude uložen vždy v hloubce cca 1m. Bude chráněn výstražnou fólií, ve vozovce a ve vjezdech na parcely budou kabely uloženy v ochranné trubce, nebo v kabelovém žlabu.

Délka trasy kabelu VN je cca 800m.

Délka trasy kabelu NN je cca 2900m.

## 2.6. slaboproudé rozvody

Umístění slaboproudých a přípojných bodů je součástí Výkresu technické infrastruktury Regulačního plánu.

Páteřní kabely budou uloženy v zeleném pásu podél komunikace

### 2.6.1. síť elektronických komunikací

V řešeném území je nyní vedena kabeláž a zařízení firmy Telefonica O2, která bude částečně zrušena a částečně využita pro připojení jednotlivých objektů k síti elektronických komunikací, případně bude změněna její pozice.

Vybrané objekty budou připojeny k síti elektronických komunikací (metalické kabely a optické chráničky pro budoucí možné připojení optických kabelů). U každého objektu bude zbudován přípojný bod, ze kterého bude objekt napojen.

Délka trasy sdělovacích kabelů (metalických i optických) je cca 2.800m

## 2.6.2. systém přípojných datových bodů

Kromě připojení k síti elektronických komunikací bude v řešeném území zbudován systém přípojných datových bodů umožňující:

- Instalaci zařízení pro zvýšení bezpečnosti (kamery apod.)
- Instalaci elektrických informačních zařízení
- Instalaci WIFI pointů
- Instalaci zařízení připojených před datovou sítí.

Tyto přípojné body budou v řešeném území umístěny v samostatných přípojných skříních v bodech SLB 01 – SLB 07. Přípojný bod bude možné realizovat jako nadzemní, nebo podzemní přípojnou skříň. Do každé takové přípojné skříně budou přivedeny:

- Chránička optického kabelu
- Napájení

Délka trasy přípojných datových bodů je cca 2.000m

Kabeláž bude vedena v trasách sítí elektronických komunikací.

Přípojné datové body budou sloužit pro informační a bezpečnostní areálové systémy.

V případě realizace doplňkové stavby související s potřebami areálu (servisní, informační stavby, atd.) areálu v tomto objektu bude osazena přípojková skříň se dvěma vývody do instalace. Z této skříně bude možno napájet přes elektroměrové rozvaděče jednotlivé zařízení (napájení kamerového systému a závory, atd.). Napájení kamerového systému a závor nutno zálohovat z UPS.

## 2.7. veřejné osvětlení

Rozvody veřejného osvětlení jsou součástí výkresu Technické infrastruktury Regulačního plánu. Umístění lamp veřejného osvětlení není závazné a řídí se níže popsanými podmínkami.

Typy osvětlení v řešeném území

- třída ME4a - umístěna podél obslužných a účelových komunikací
  - výška stožárů 5-6m rozmístěných ve vzájemné vzdálenosti max. 30m
  - vzdálenost od okraje komunikace je min. 0,75m
- třída S4 - umístěna podél pěších komunikací
  - výška stožáru 4-5m ve vzájemné vzdálenosti max. 20m
  - vzdálenost od okraje komunikace je min. 0,75m

Podmínkou pro další stupeň dokumentace je koordinace umístění veřejného osvětlení s prvky umístěnými ve veřejném prostranství a navrhovanými objekty.

## 2.8. ochranná pásma a prostorové uspořádání sítí

Při realizaci stavby dojde ke konfliktu s následujícími stávajícími sítěmi technické infrastruktury:

- stávající areálový vodovod vlastněný investorem stavby – rušený
- stávající splašková kanalizace – rušená
- stávající ČOV – rušená
- telekomunikační kabely Telefonica O2 – částečně rušené a částečně využité
- nadzemní vedení VN vlastněné ČEZ
- podzemní vedení NN a VN vlastněné fy ASTRA a ČD – rušené
- studna vlastněná investorem stavby – rušená

Ochranná pásma nových sítí technické infrastruktury jsou popsány v kapitole *j) vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních předpisů*, v odst. 6.

Ve vztahu k navrženým sítím technické infrastruktury je v rámci předloženého projektu řešena koordinace s ohledem na požadavky platné normy a platných zákonů.

## 3. ODPADOVÉ HOSPODÁŘSTVÍ

V řešeném území bude akceptován systém shromažďování, sběru, přepravy, třídění, využívání a odstraňování komunálního odpadu a systém nakládání se stavebním odpadem dle zvyklostí obce.

Každý objekt bude mít nádoby na směsný odpad, které budou umístěny na pozemku nebo v areálu producenta odpadu. Umístění nádob na směsný odpad v uličním prostoru je *podmínečně přípustné* v případě odpadu produkovaném obyvateli bytových domů, za podmínky, že nebude narušena kvalita obsluhy a provozu v uličním prostoru a nebudou vytvořeny kolizní body v plynulosti provozu.

Nádoby na tříděný odpad určené pro potřeby více staveb bydlení (plast, sklo, papír, resp. potravinářský karton, biologický rozložitelný odpad a jiné) je *podmínečně přípustné* umístit v uličním profilu za podmínky, že nebude narušena kvalita obsluhy a provozu v uličním prostoru a nebudou vytvořeny kolizní body v plynulosti provozu. Nádoby na tříděný odpad určené pro potřeby více staveb občanského vybavení musí být umístěny v rámci pozemku nebo v areálu producenta.

## 4. OBČANSKÉ VYBAVENÍ

Podrobné podmínky pro vymezení a využití pozemků pro občanské vybavení jsou stanoveny v kapitole *b) Podmínky pro vymezení a využití pozemků* v odstavci 2.1 tohoto regulačního plánu.

Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb občanského vybavení je součástí kapitoly *d) Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání*, v odstavci 2.1.

## 5. VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ

Podrobné podmínky pro vymezení a využití pozemků pro veřejné prostranství jsou stanoveny v kapitole b) *Podmínky pro vymezení a využití pozemků* v odstavci 2.3 tohoto regulačního plánu. Pro identifikaci veřejných prostranství jsou udány v grafické části souřadnicemi x, y (v souřadném systému S-JTSK) závazných regulačních nebo pomocných prvků.

### 5.1. Uliční prostor

Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání uličního prostoru<sup>40)</sup> jsou zobrazeny v Výkrese Parcelace Regulačního plánu uliční čarou a osou uličního prostoru. Osa uličního prostoru se neshoduje s osou dopravních komunikací.

#### 5.1.1. uliční prostor s obslužnou komunikací

Regulační plán vymezuje uliční prostory s obslužnou komunikací **Uo,10, Uo,12, Uo,12.5**.

Požadované parametry:

**Uo,10** – uliční prostor šířky převážně 10m s obslužnou komunikací

**Uo,12** – uliční prostor šířky převážně 12m s obslužnou komunikací

**Uo,12.5** – uliční prostor šířky 12,5m s obslužnou komunikací

#### 5.1.2. uliční prostor s komunikací se zvláštním dopravním režimem

Regulační plán vymezuje uliční prostor s komunikací se zvláštním dopravním režimem **Uz, 9, Uz,9.5 a Uz, 11.5**.

Požadované parametry:

**Uz,9** – uliční prostor šířky 9m s obslužnou komunikací se zvláštním dopravním režimem

**Uz,9.5** – uliční prostor šířky 9,5m s obslužnou komunikací se zvláštním dopravním režimem

**Uz,11.5** – uliční prostor šířky 11,5m s obslužnou komunikací se zvláštním dopravním režimem

#### 5.1.3. uliční prostor s pěší komunikací

Regulační plán vymezuje uliční prostor s pěší komunikací **Up**.

Minimální šířka uličního prostoru je 2,5m.

Požadované parametry:

**Up,2.5** – uliční prostor šířky 2,5m s pěší komunikací

**Up,5** – uliční prostor šířky 5m s pěší komunikací

**Up,7** – uliční prostor šířky 7m s pěší komunikací

**Up,9** – uliční prostor šířky 9m s pěší komunikací

**Up,11.5** – uliční prostor šířky 11.5m s pěší komunikací

**Up,12.5** – uliční prostor šířky 12.5m s pěší komunikací

## 5.2. Veřejné prostranství - náměstí

Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání náměstí jsou zobrazeny v Hlavním výkrese regulačního plánu regulativem VP-N, musí být splněny požadavky na minimální rozlohu plochy vymezené pro náměstí (0,175 ha). Dále je přípustné řešené území, v souladu se způsobem využití jednotlivých pozemků, doplnit o další nová veřejná prostranství dle rozhodnutí zpracovatele dalšího stupně projektové dokumentace.

- d) **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 (například uliční a stavební čáry, vzdálenost stavby od hranic pozemků a sousedních staveb, půdorysnou velikost stavby, nejsou-li vyjádřeny kótami v grafické části, podlažnost, výšku, objem a tvar stavby, základní údaje o kapacitě stavby, určení částí pozemku, které mohou být zastavěny, zastavitelnost pozemku dalšími stavbami)**

Jakákoliv stavební činnost v tomto území je podřízena zásadám navrhování objektů na poddolovaném území ve smyslu ČSN 73 00 39. Staveniště v řešeném území zařazují do III., IV. a I. skupiny staveniště podle ČSN 73 00 39.

Podmínky definované v této kapitole, s výjimkou podmínek definujících intenzitu využití pozemků, se nevztahují na pozemky, na nichž jsou umístěné stávající zachovávané stavby, konkrétně se jedná o stavby umístěné na pozemkové parcele 1051/8 a 1051/9 a na stavební parcele 752 a 343 v katastrálním území Kamenné Žehrovice (č. k.ú. 662844) stanovené Regulačním plánem jako kulturní hodnoty v řešeném území.

Podrobné podmínky pro vymezení a využití pozemků pro pozemky občanského vybavení a bydlení jsou stanoveny v kapitole b) *Podmínky pro vymezení a využití pozemků* v odstavci 2.1. a 2.2 tohoto regulačního plánu.

Regulační plán stanovuje podmínky pro zajištění jednotného architektonického výrazu staveb. Architektonické a hmotové řešení objektů nesmí narušit charakter, měřítko a obraz lokality. Objekty v rámci vymezených pozemků s rozdílným způsobem využití budou řešeny hmotově a architektonicky jednotně, včetně oplocení.

### 1. Oplocení, a rozvodné skříně technické infrastruktury, umístění reklamy

Architektonické podmínky stanovené v tomto odstavci jsou závazné pro oplocení pozemků pro bydlení v rodinných a bytových domech a to pouze v místě, kde následuje uliční čáru, vymezenou ve Výkrese parcelace Regulačního plánu.

- 1.1. plot umístěný na hranici dvou stavebních pozemků pro bydlení**
- umístění živých plotů je shodné s hranicí dvou stavebních pozemků
  - výška plotu je 150cm
  - skládá se ze zeleného nebo černého pletiva a jeho konstrukce, pletivo je přípustné z obou stran porůst živým plotem
  - plot musí plynule a bez „skoků“ sledovat terén
  - podezdívka živých plotů je možná, za podmínky, že budou realizovány terénní úpravy na stavebních pozemcích a bude nezbytné překonat výškový rozdíl. Podezdívka bude mít stejné charakteristiky jako opěrná zeď definovaná v bodě 1.5 opěrná zeď.
- 1.2. plot kopírující uliční čáru kolem pozemků pro bydlení**
- výška plotu nesmí přesáhnout 180cm
  - budou realizována opatření pro zajištění migrační propustnosti území
  - plot se skládá z podezdívky a svislých prvků.
  - materiál podezdívky je přírodní kámen, bude mít stejné charakteristiky jako opěrná zeď definovaná v bodě 1.5 opěrná zeď.
  - design plotů, materiálové řešení, barevnost a velikost jednotlivých prvků jsou v celé lokalitě jednotně
  - preferované řešení svislých prvků (výplně plotu, vjezdové a vstupní brány) je výplň z ocelových profilů
- 1.3. rozvodné skříně technické infrastruktury, schránky, zvonky**
- budou realizovány v rámci samostatných konstrukcí sloupků, oplocení s podezdívkou nebo na fasádách staveb občanského vybavení a bytových domů v místě připojení objektů na technickou infrastrukturu. Barevné a materiálové provedení skříně, schránek a zvonků musí být sladěno s navazujícím oplocením nebo fasádou objektu
- 1.4. další podmínky**
- Stávající plot podél silnice III/2382 bude, v případě vyhovujících technických a akustických podmínek, zachován. Posun plotu, nebo vznik nového plotu v tomto místě je možný za podmínky, že bude designem a materiálem shodný a bude navazovat na stávající plot.
- 1.5. opěrná zeď**
- umístění opěrné zdi je realizováno v místě potřeby zabezpečení svahu nebo terénních úprav. Opěrná zeď může být dle potřeby doplněna o zábradlí a další konstrukce.
- pro opěrnou zeď bude použitý stejný materiál jako v případě oplocení



- pro konstrukce umístěné v rámci opěrné zdi bude použito stejných specifikací jako v případě svislých profilů plotu.

#### **1.6. Zpevněné plochy**

Zpevněné plochy na pozemcích pro stavby občanského vybavení a stavby bydlení, mimo veřejná prostranství v rámci těchto pozemků, musí mít částečně propustný povrch z přírodního materiálu (válcovaný štěrk, štět, zpevněné kamenivo bez pojiva, dřevěná paluba dlažba z maloformátových kamenných kostek, betonová a keramická dlažba apod.) barva materiálu zpevněných ploch je shodná s kamenem použitým v opěrných zdech a plotech s podezdívkou (tedy, ve světlých odstínech šedé, hnědé nebo béžové barvy); na pozemcích bytových a rodinných domů je nepřipustný nepropustný povrch (beton, živice, apod.)

#### **1.7. Umisťování informačních a reklamních ploch**

Umisťování informačních a reklamních ploch nesouvisejících konkrétně s činnostmi a ději v řešeném území je nepřipustné na pozemcích vymezených pro bydlení.

Umisťování informačních a reklamních ploch je na pozemcích vymezených pro občanské vybavení podmíněčně přípustné, za podmínky, že jejich plocha nepřesáhne 0,6m<sup>2</sup>.

Stanovené podmínky se nevztahují na názvy objektů umístěných na fasádách objektů, informační tabule pro orientaci v území, označení provozoven a sídel společností. Tyto prvky však nesmí v součtu přesáhnout plochu více než 2m<sup>2</sup> pro každý z objektů.

## 2. Stavby občanského vybavení

Podmínky pro umístění staveb a prostorové řešení staveb občanského vybavení stanovené v tomto odstavci jsou určeny pro pozemky Občanského vybavení – sportu a tělovýchovy a Občanské vybavení – agroturistickou farmu.

### 2.1. Podmínky pro umístění a prostorové řešení staveb

Podmínky pro umístění a prostorové řešení staveb občanského vybavení jsou zobrazeny v Hlavním výkrese Regulačního plánu těmito regulačními prvky - stavební čára hlavní hmoty budovy nepřekročitelná<sup>16a)</sup>.

#### *Intenzita využití pozemků*

- koeficient zastavěné plochy<sup>8)</sup> – max. 0,25 plochy pozemků vymezené pro občanské vybavení
- koeficient zeleně<sup>10)</sup> min.0,4 plochy pozemků vymezené pro občanské vybavení

Podmínky pro umístění a prostorové řešení staveb občanského vybavení jsou zobrazeny v Hlavním výkrese Regulačního plánu těmito regulačními prvky - stavební čára hlavní hmoty budovy nepřekročitelná<sup>16a)</sup>.

#### *Výška zástavby*

- počet nadzemních podlaží<sup>34)</sup> objektů – max. 2NP
- počet podzemních podlaží<sup>33)</sup> objektů – max. 1PP
- výška zástavby<sup>13)</sup> – max. 11m

#### *Další podmínky pro umístění a prostorové uspořádání budov*

- zajistit propojení veřejných prostranství s parterem staveb
- okolní stavby by měly vymezovat prostor náměstí nejen půdorysně, ale i ve „svislé“ rovině a jasně tak definovat uzavřený prostor náměstí
- respektovat umístění kulturních hodnot stanovených v kapitole e) *podrobné podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území, odst. 1.* a zdůraznit jejich význam v rámci řešených pozemků
- *podmínečně přípustná* je možnost přístavby k objektům doporučeným k zachování<sup>11)</sup> za podmínky, že přístavba nebude negativně ovlivňovat (zejména výškou, architektonickým ztvárněním) původní objekty.
- doplňkové budovy nesmí být umístěny v prostoru mezi uliční čarou a uliční fasádou objektu.

### 2.2. Architektonické podmínky

*architektonický výraz staveb* – minimalismus<sup>39)</sup>, organická architektura<sup>31)</sup>

- architektonický výraz, materiálové a barevné řešení doplňkových staveb<sup>19)</sup> musí být v souladu s hlavní budovou<sup>18)</sup>.

### 3. Stavby pro bydlení v bytových domech

Podmínky pro umístění staveb a prostorové řešení staveb pro bydlení v bytových domech.

#### 3.1. Podmínky pro umístění a prostorové řešení staveb

Podmínky pro umístění a prostorové řešení staveb bydlení jsou zobrazeny v Hlavním výkrese Regulačního plánu tímto regulačním prvkem - stavební čára hlavní hmoty budovy nepřekročitelná<sup>16a)</sup>.

Regulační prvky zobrazené v Hlavním výkrese regulačního plánu definují umístění hlavních budov.

##### *Intenzita využití pozemků bytových domů*

- koeficient zastavěné plochy – max. 0,45 z výměry pozemku
- koeficient zeleně<sup>10)</sup> min.0,4 z výměry pozemku

##### *Výška zástavby bytových domů*

- počet nadzemních podlaží objektů<sup>34)</sup> – max. 4NP (z toho poslední nadzemní podlaží ustupující<sup>35)</sup>)
- počet podzemních podlaží objektů<sup>33)</sup> – max. 1PP určené převážně pro parkování osobních automobilů
- výška zástavby<sup>13)</sup> – max. 16m

##### *Další podmínky pro umístění a prostorové uspořádání budov:*

- respektovat umístění a prostorové uspořádání veřejné infrastruktury a jejich ochranných pásem
- vázaná parkovací stání budou zajištěna na vlastním pozemku v suterénu bytového domu v podzemních garážích
- garáže mohou dostoupit okraje pozemku pro bydlení v bytových domech

#### 3.2. Architektonické podmínky

*architektonický výraz stavby – minimalismus<sup>39)</sup>*

- přírodní materiály použité na fasádě objektu (zejména přírodní kámen<sup>28)</sup>, dřevěný obklad<sup>29)</sup>, omítka<sup>30)</sup>)
- barevné řešení omítky – odstíny bílé, světle šedé<sup>3)</sup>
- tvar a umístění výplní otvorů<sup>41)</sup> musí být obdélník/čtverec, vrchní hrana všech oken umístěných v rámci jednoho podlaží<sup>32)</sup> bude zarovnána do jedné úrovně, tato podmínka se nevztahuje na prostory schodiště a celoprosklených stěn
- materiál výplní otvorů<sup>41)</sup> dřevěné (bez barevného nátěru) nebo další (barva rámců okenních barva tmavě šedá až antracitová)
- plochá střecha
- architektonický výraz, materiálové a barevné řešení doplňkových staveb<sup>19)</sup> musí být v souladu s hlavní budovou<sup>18)</sup>.

#### 4. Stavby pro bydlení v rodinných domech a dvojdomech

##### 4.1. Podmínky pro umístění a prostorové řešení staveb

Podmínky pro umístění staveb a prostorové řešení staveb bydlení jsou zobrazeny v Hlavním výkrese Regulačního plánu těmito regulačními prvky - stavební čára závazná<sup>15)</sup>, stavební čára hlavní hmoty budovy nepřekročitelná<sup>16a)</sup>, stavební čára doplňkové hmoty budovy nepřekročitelná<sup>16b)</sup>, doporučené objekty k zachování<sup>11)</sup> a stavební čára přístavby nepřekročitelná<sup>12)</sup>.

*Intenzita využití pozemků vymezených pro umístění samostatně stojících rodinných domů*

- koeficient zastavěné plochy – max. 0,25 z výměry pozemku
- zastavěná plocha – max. 350m<sup>2</sup>
  - z toho zastavěná plocha doplňkových staveb – max. 80m<sup>2</sup>
- koeficient podlažní plochy – max. 0,4 z výměry pozemku
- celková hrubá podlažní plocha<sup>9)</sup> – max. 800m<sup>2</sup>
- koeficient zeleně<sup>10)</sup> - min. 0,6 z výměry pozemku

*Intenzita využití pozemků pro umístění dvojdomů (Intenzita je stanovena pro polovinu dvojdomu)*

- koeficient zastavěné plochy – max. 0,25 z výměry pozemku
- zastavěná plocha – max. 200m<sup>2</sup>
  - z toho zastavěná plocha doplňkových staveb – max. 50m<sup>2</sup>
- koeficient podlažní plochy – max. 0,4 z výměry pozemku
- celková hrubá podlažní plocha – max. 450m<sup>2</sup>
- koeficient zeleně - min. 0,6 z výměry pozemku

*Výška zástavby samostatně stojících domů a dvojdomů*

*Pro Blok 01 platí:*

- počet nadzemních podlaží hlavní hmoty budovy<sup>21)</sup> – max. 3NP
- počet nadzemních podlaží doplňkové hmoty budovy<sup>22)</sup> – max. 1NP
- počet podzemních podlaží budovy – max. 1PP
- výška hlavní hmoty budovy – max. 12m
- výška doplňkové hmoty budovy – max. 5m

*Pro Blok 02 platí:*

- počet nadzemních podlaží hlavní hmoty budovy – max. 2NP
- počet nadzemních podlaží doplňkové hmoty budovy – max. 1NP
- počet podzemních podlaží budovy – max. 2PP
- výška hlavní hmoty budovy – max. 8m
- výška doplňkové hmoty budovy – max. 5m

*Pro Blok 03 platí:*

- počet nadzemních podlaží hlavní hmoty budovy – max. 2NP
- počet nadzemních podlaží doplňkové hmoty budovy – max. 1NP
- počet podzemních podlaží budovy – max. 1PP
- výška hlavní hmoty budovy – max. 8m
- výška doplňkové hmoty budovy – max. 5m

*Další podmínky pro umístění a prostorové uspořádání budov:*

- respektovat umístění a prostorové uspořádání veřejné infrastruktury a jejich ochranných pásem
- respektovat umístění kulturních hodnot stanovených v kapitole e) podrobné podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území, odst. 1.

- doplňkové budovy nesmí být umístovány v prostoru mezi uliční čarou a uliční fasádou objektu.

#### **4.2. Architektonické podmínky**

Podmínky popsané v této kapitole platí shodně pro samostatně stojící rodinné domy a dvojdomy. Architektonický výraz, materiálové a barevné řešení doplňkových staveb<sup>19)</sup> musí být v souladu s hlavní budovou<sup>18)</sup>.

##### **4.2.1. Objekty vhodné pro zachování**

- *podmínečně přípustná* je možnost přístavby k objektům doporučeným k zachování za podmínky, že přístavba nebude negativně ovlivňovat (zejména výškou, architektonickým ztvárněním) původní objekty

##### **4.2.2. Novostavby**

Hmotu staveb pro bydlení je přípustné rozdělit do dvou částí – na hlavní hmotu budovy<sup>21)</sup> a doplňkovou hmotu budovy<sup>22)</sup>. Pro obě tyto části platí shodné architektonické podmínky.

*architektonický výraz stavby – minimalismus<sup>39)</sup>*

- přírodní materiály použité na fasádě objektu (zejména přírodní kámen<sup>28)</sup>, dřevěný obklad<sup>29)</sup>, omítka<sup>30)</sup>)
- barevné řešení omítky – odstíny bílé, světle šedé<sup>3)</sup>
- tvar a umístění výplní otvorů<sup>41)</sup> musí být obdélník/čtverec, vrchní hrana všech oken umístěných v rámci jednoho podlaží<sup>32)</sup> bude zarovnána do jedné úrovně, tato podmínka se nevztahuje na prostory schodiště a celoprosklených stěn
- materiál výplní otvorů<sup>41)</sup> dřevěné (bez barevného nátěru) nebo ostatní (barva rámu okenních barva tmavě šedá, antracitová)
- plochá střecha
- architektonický výraz, materiálové a barevné řešení doplňkových staveb<sup>19)</sup> musí být v souladu s hlavní budovou<sup>18)</sup>

**e) podrobné podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území**

Záměrem regulačního plánu je chránit stávající kulturní, historické, estetické, přírodní a civilizační hodnoty v dané lokalitě.

**1. Ochrana kulturních hodnot území**

Z kulturních hodnot se v řešeném území nachází území s archeologickými nálezy, při realizaci záměru se bude postupovat dle platných předpisů.

Dále Regulační plán stanovuje, respektuje a chrání tyto esteticky hodnotné objekty:

- vila na pozemkové parcele 1051/8
- vila na pozemkové parcele 1051/9
- objekt bývalé strojovny na stavebních parcelách 752 a 343

V regulačním plánu byla vymezena Urbanistická osa, v jejímž prostoru musí být zajištěny volné průhledy a dále musí být zajištěn přístup územím. Do urbanistické osy je nepřipustné umísťovat parkovací a odstavné stání, místa pro kontejnery a oplocení zabraňující částečně nebo zcela přístupu na pozemek urbanistické osy a jejího okolí.

**2. Ochrana civilizačního hodnot území**

Regulačním plánem nejsou stanoveny žádné civilizační hodnoty

**3. Ochrana přírodních hodnot území**

V řešené ploše se nenachází plochy zvláště chráněných území dle zákona č. 114/1992 Sb.

Regulační plán zohledňuje stávající přírodní hodnoty v území a využívá je ke zkvalitnění prostředí, a to především v případě:

- VKP ze zákona č.114/192 Sb. (vodní tok Loděnice + Turyňský rybník, niva, les)
- oblast krajinného rázu „Stochovsko“
- přírodní park „Povodí Kačáku“
- ochranná zóna nadregionálního koridoru
- hranice biochory 3BL
- stávající vzrostlá zeleň
- tůň pod haldou – v jižní části území
- mokřad – v severozápadní části území
- ochrana rostlin a živočichů a jejich biotopů s důrazem na zvláště chráněné druhy

Regulační plán navrhuje v řešeném území nové pozemky pro plochy zeleně:

- VSZ – veřejná a soukromá zeleň.

#### 4. Inženýrsko-geologické a základové poměry

Řešené území je situováno v hranicích CHLÚ Srby na území, které je dotčeno projevem nestejnomyšerného přetvoření povrchového terénu v důsledku výrub uhelných zásob. Jakákoliv stavební činnost v tomto území je podřízena zásadám navrhování objektů na poddolovaném území ve smyslu ČSN 73 00 39. Staveniště v řešeném území zařazují do III., IV. a I. skupiny staveniště podle ČSN 73 00 39.

Regulační plán respektuje v řešeném území tyto limity

- chráněné ložiskové území č.07310000 „Srby“
- poddolované území „Srby“
- zlomové linie
- bývalý vstup do hlavního důlního díla Jáma Wannieck – Vaňkovka
- halda

#### f) podrobné podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí

Regulační plán minimalizuje negativní dopady zástavby na životní prostředí a vytváří podmínky pro udržení a rozvoj kvalitního životního prostředí především těmito nástroji:

- pro ochranu čistoty vody je z platného územního plánu převzat záměr na vybudování kombinované gravitační a tlakové kanalizace s napojením na čističku odpadních vod v katastrálním území Srby (číslo k.ú. 752991). Stávající projektovaná kapacita ČOV Srby je 500 EO, před realizací záměrů ve vymezené ploše je třeba zajistit dostatečnou kapacitu ČOV, pro celé území se jedná o intenzifikaci na celkový počet cca 1950 EO.
- zajištění kvalitního životního prostředí staveb občanského vybavení a bydlení ochranou před negativními vlivy, zejména:
  - Ochranou před hlukem, zajištěním chráněných venkovních prostorů a chráněných venkovních prostorů staveb dle platných prvních norem. Nejpozději k územnímu řízení je potřeba ověřit hladinu akustického tlaku (zejména u objektů podél komunikace III/2382). V případě nesplnění limitů je nutné navrhnout adekvátní protihluková opatření (např. doplnění výplní plotů, změna povrchu vozovky, atd.)
  - Zajištění potřebného oslunění a osvětlení staveb bydlení respektováním podmínek pro vzájemné odstupy staveb dle platných vyhlášek a zákonů
  - Zamezení rušení prostředí vibracemi, prachem, zápachem, znečištěním vod a půdy, exhalacemi a dopravní zátěží
  - Ochranou před znečištěním ovzduší a exhalacemi, navržením ekologického způsobu vytápění a ohřevu teplé vody
- v zájmové oblasti bude akceptováno nakládání s odpady (konkrétně směsný odpad, tříděný odpad a likvidace nebezpečného odpadu), dle zvyklostí obce.
- zamezení snížení hodnoty krajinného rázu stanovením maximální intenzity využití území, výškou zástavby a volbou materiálového řešení fasád objektů

- ochrana hodnoty krajinného rázu reprezentovanou vzrostlou zelení a litorálního porostu Turyňského rybníka vymezením pozemků v rámci řešeného území pro veřejnou a soukromou zeleň
- zajištění vsakování dešťových vod na pozemku stavby stanovením koeficientu zeleně
- vznikem veřejných prostranství
- případnou realizací dopravně zklidňujících opatření
- vznikem pozemků pro plochy zeleně v rámci veřejných prostranství a ochranou existujících hodnotných prvků zeleně
- ochrana mokřadu jeho zachováním, případným přesunem, či přidružením k vznikající vodní ploše – přírodnímu koupališti. Konkrétní řešení bude navrženo v dalším stupni dokumentace.
- záměry související s novým funkčním využitím ploch nesmí negativně ovlivnit zvláště chráněné druhy či jejich biotopy. V případě ovlivnění zvláště chráněných druhů či jejich biotopů bude v dalším stupni dokumentace navrženo adekvátní řešení pro ochranu těchto druhů, popř. bude požádán krajský úřad ochrany přírody o udělení výjimky z ochranných podmínek pro dotčené zvláště chráněné druhy.

#### g) podmínky pro ochranu veřejného zdraví a pro požární ochranu

Předpoklady pro vytvoření zdravých a bezpečných životních podmínek navazují na podmínky popsané v předchozí kapitole:

- **Čistota ovzduší a přírodní prostředí**

V daném území bude aplikována řada ochranných opatření, které povedou ke snížení znečištění ovzduší. Tato opatření se týkají především nejvýznamnějšího zdroje znečištění ovzduší v území, a to dopravy (např. výsadbou liniové zeleně podél komunikací, účelnou organizací parkovacích stání, omezením stacionárních zdrojů znečištění území

- **Ochrana před nadměrným hlukem**

Nová zástavba bude navržena s ohledem na zdroje hluku v území. Nejpozději k územnímu řízení je třeba znovu prověřit, zda hladina akustického tlaku podél komunikace III/2382 vyhovuje platným hygienickým limitům pro umístění objektů navrhovaných RP. V případě nesplnění těchto parametrů bude nutné navrhnout opatření, které zajistí ochranu před hlukem (např. doplnění výplní plotů, změna povrchu vozovky, atd.)

- **Radonové riziko**

Pro řešenou lokalitu nebyl zpracován radonový průzkum

Dle mapy radonového indexu zveřejňované na serveru České geologické služby je v dané lokalitě radonový index 2, střední riziko.

- **Další podmínky**

Řešení komunikací musí být v souladu s normami pro zajištění bezpečného pohybu



chodců, cyklistů a motorový vozidel i pro příjezd vozidel integrovaného záchranného systému.

- **Protipovodňová opatření**

Potok Loděnice zasahuje povodněmi při Q100 řešené území v místě, kde jsou vymezeny plochy pro pozemky Občanské vybavenosti – sportu a tělovýchovy. V dotčeném území je v případě umístění staveb postupovat dle zákona č. 254/2001 Sb., vodní zákon. Konkrétní řešení bude předmětem dalšího stupně dokumentace.

- **Požární ochrana**

Stavební objekty, ke kterým je zajištěn přístup požárních jednotek, musí mít zajištěno zásobování vodou pro hašení a to minimálně po dobu 30 minut. Zdroji požární vody mohou být např. vnější nadzemní a podzemní hydranty, vodní toky, nádrže atd.

Vnější odběrní místa:

Každý objekt musí být proveden tak, aby umožnil protipožární zásah vedený vnějškem nebo vnitřkem objektu, popř. současně oběma cestami.

**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 stavby územní rozhodnutí, též s uvedením katastrálních území a parcelních čísel pozemků dotčených vymezením**

Regulačním plánem nejsou vymezeny žádné veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření, ani stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu, ani zde nejsou vymezeny pozemky pro asanaci, pro které by bylo možné práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.

**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 § 5 odst. 1 katastrálního zákona**

Regulačním plánem nejsou vymezeny žádné veřejně prospěšné stavby a veřejná prostranství, pro která lze uplatnit předkupní právo.

**j) výčet územních rozhodnutí, která regulační plán nahrazuje**

Rozhodnutí o umístění stavby pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu

Rozhodnutí o dělení nebo scelování pozemků – parcelaci - pro pozemky veřejných prostranství

Rozhodnutí o změně využití území

**k) údaje o počtu listů regulačního plánu a počtu výkresů grafické části**

Textová část regulačního plánu obsahuje 37 stran

Grafická část dokumentace obsahuje celkem 9 výkresů

1. Hlavní výkres – měřítko 1:500
2. Výkres parcelace – měřítko 1:500

3. Dopravní infrastruktura – měřítko 1:500
4. Technická infrastruktura – měřítko 1:500
- 5.a Podmínky umístění a prostorové uspořádání dopravní infrastruktury – měřítko 1:1000/1:100
- 5.b Podmínky umístění a prostorové uspořádání dopravní infrastruktury – měřítko 1:1000/1:100
- 5.c Podmínky umístění a prostorové uspořádání technické infrastruktury  
– podélné profily a řezy– měřítko 1:1000/1:100
- 5.d Podmínky umístění a prostorové uspořádání technické infrastruktury – měřítko 1:1000/100
- 5.e Podmínky umístění a prostorové uspořádání technické infrastruktury – měřítko 1:1000/100

**l) podmínky pro vymezení a využití pozemků územního systému ekologické stability**

Řešené území je specifikováno v územním plánu jako plocha přestavby, v rámci řešeného území nejsou vymezeny pozemky pro územní systém ekologické stability.

**m) podmínky pro vymezení ochranná pásma**

Regulační plán nevymezuje žádná nová ochranná pásma.

V regulačním plánu jsou vymezeny specifické pojmy, pro účely regulačního plánu se rozumí:

1. **Nástroji vymezení pozemků** regulační prvky uliční čára<sup>2)</sup>
2. **Uliční čarou** hranice mezi stavebními pozemky a pozemky uličních prostorů. Uliční čára vymezuje veřejné prostranství – uliční prostor.
3. **Barvou bílou, světle šedou** barevnou škálu, pro lepší názornost uvádíme příklady barevných odstínů v RAL (RAL 9003, 7047, 7035, 7038)
4. **Blok** je ohraničen čarou vyznačenou v grafické části Regulačního plánu
5. **Areálem** zvláštní případ místního (polohopisného), popřípadě časového režimu lokality nebo její části, areál je většinou ohraničený, jednoúčelově využívaný, z hlediska otevřenosti a přístupnosti areálu se rozlišují areály  
1/ otevřené, se stanoveným časovým a provozním režimem pro zpřístupnění areálu veřejnosti  
2/ uzavřené, veřejnosti nepřístupné
6. **Veřejnou zelení** zeleň přírodní i uměle založená v urbanizovaném prostředí na veřejných prostranstvích a poloveřejných<sup>37)</sup> pozemcích bytových domů a občanského vybavení, plní funkci kompoziční, rekreační, izolační, ochrannou a ekologickou. Veřejná zeleň je svým charakterem v souladu s typem veřejného prostranství.
7. **Soukromou zelení** zeleň přírodní i uměle založená na soukromých a polosoukromých<sup>38)</sup> pozemcích rodinných domů, bytových domů a uzavřených areálů s kompoziční rekreační, izolační, ochrannou a ekologickou funkcí
8. **Koeficientem zastavěné plochy** poměr mezi hrubou zastavěnou plochou hlavních a doplňkových budov a garáží na pozemku k výměře tohoto pozemku. Do zastavěné plochy se nezapočítává plocha vymezená pro vodní plochy a přírodní koupaliště
9. **Celkovou hrubou podlažní plochou** plocha, která se pro tento účel vypočte součtem hrubých podlažních ploch hlavní budovy ve všech nadzemních podlažích, vypočtených na základě vnějších rozměrů budovy v každém jednotlivém nadzemním podlaží a hrubých podlažních ploch podlaží částečně zapuštěných do svahu (využitých z dominantní části hlavní funkce) pod i nad úrovní vstupního patra.
10. **Koeficientem zeleně** poměr mezi započítatelnými plochami zeleně a plochami vodními na pozemku k výměře tohoto pozemku. Mezi započítatelné plochy se řadí plochy zeleně na konstrukcích s mocností zeminy větší než 0,75m a zeleň na rostlém terénu.
11. **Doporučenými objekty k zachování** stávající objekty hodnotné z historického, estetického nebo technického hlediska, definovaných jako kulturní hodnoty
12. **Stavební čarou přístavby nepřekročitelná** rozhraní vymežující zastavění na pozemcích, jež zástavba nesmí překročit a zároveň bude novostavba hmotově i provozně propojená s objektem doporučeným k zachování. Ustoupení nebo překročení stavební čáry nepřekročitelné je podmíněně přípustné za podmínky, že bude překročena maximálně o 0,5m rizalitem, arkýřem nebo jinou konstrukcí budovy, nevztahuje se na schodiště, zádveř a závětrí do 15m<sup>2</sup>
13. **Výškou zástavby** svislá vzdálenost od +/- 0 výškového osazení vstupního podlaží<sup>14)</sup> po nejvyšší atiku objektu. Do výšky zástavby se nezapočítávají doplňkové konstrukce na střeše, jako jsou antény, komíny, atd.
14. **Vstupním podlažím** podlaží, ve kterém je umístěn hlavní vstup do objektu.
15. **Stavební čarou závaznou** rozhraní vymežující zastavění na pozemcích, jež zástavba musí dodržet v celém svém průběhu. Ustoupení nebo překročení stavební čáry závazné je podmíněně přípustné za podmínky, že bude překročena maximálně o 0,5m rizalitem, arkýřem

nebo jinou konstrukcí budovy. Stavební čára závazná platí pro hlavní hmotu budovy. Tato čára vymezuje pouze nadzemní podlaží, nevztahuje se k podzemním podlažím.

- 16. Stavební čarou nepřekročitelnou** rozhraní vymezující zastavění na pozemcích, jež zástavba nesmí překročit.

**a/ Stavební čarou hlavní hmoty budovy nepřekročitelnou** rozhraní, pro které platí výše popsané podmínky a platí pouze pro hlavní hmotu budovy či pro soubor hlavních budov.

- V prostoru vymezeném regulačním prvkem „Stavební čára hlavní budovy nepřekročitelná“ je podmíněčně přípustné umisťovat také doplňkovou hmotu budovy, samostatně stojící garáž a doplňkové budovy za podmínky, že Hlavní hmotu budovy nebude saturovat pro ni vymezený prostor a že nebude potlačena dominance Hlavní hmoty budovy<sup>21)</sup>. Tato čára vymezuje pouze nadzemní podlaží, nevztahuje se k podzemním podlažím.

**b/ Stavební čarou doplňkové hmoty budovy nepřekročitelnou** rozhraní, pro které platí výše popsané podmínky a platí pouze pro doplňkovou hmotu budovy a samostatně stojící garáže.

- V prostoru vymezeném regulačním prvkem „Stavební čára doplňkové budovy nepřekročitelná“ je podmíněčně přípustné umisťovat také doplňkové budovy za podmínky, že Hlavní budova<sup>18)</sup> nebude saturovat pro ni vymezený prostor a že nebude negativně ovlivněna Hlavní budova. Tato čára vymezuje pouze nadzemní podlaží, nevztahuje se k podzemním podlažím.

- 17. Budovou** nadzemní stavba spojená se zemí pevným základem, která je prostorově soustředěna a navenek převážně uzavřena obvodovými stěnami a střešní konstrukcí (§ 2 písm. l) zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí)
- 18. Hlavní budovou** budova, která je svým rozsahem největší a soustřeďuje v sobě hlavní, přípustné nebo podmíněčně přípustné využití stanovené regulačním plánem. Hlavní budova se může, v případě rodinných domů a dvojdomů dělit na Hlavní hmotu budovy<sup>21)</sup> a Doplňkovou hmotu budovy<sup>22)</sup>.
- 19. Doplňkovou stavbou** doplňková budova<sup>20)</sup> nebo doplňková konstrukce<sup>36)</sup>
- 20. Doplňkovou budovou** budova, která funkčně úzce souvisí s hlavní budovou. Je od ní zpravidla oddělena. Jedná se o drobné doprovodné stavby na pozemku, jako např. bazény, altány, kůlny, skleníky a dalšími stavbami, které nevyžadují stavební povolení ani ohlášení  
Přípustné je umístění doplňkových budov i nad stanovené limity, za podmínky, že pro ně bude zajištěno potřebné stavební či územní rozhodnutí, svými rozměry nebudou mít negativní vliv na okolní zástavbu, nepřekročí stanovené limity:  
**a/ bazény** do 40 m<sup>2</sup> zastavěné plochy, těleso bazénu musí být zapuštěné v terénu, v odůvodněných případech je možné vysunout horní hranu bazénu o 50cm nad upravený terén.  
**b/ altány, kůlny** nepodsklepené stavby do 25m<sup>2</sup> zastavěné plochy a výšky do 3,5 m  
**c/ skleníky** nepodsklepená stavba (skleník) do 40 m<sup>2</sup> zastavěné plochy a výšky do 5 m
- 21. Hlavní hmotou budovy** část hlavní budovy, která je svým rozsahem dominantní, je vymezena těmito regulačními prvky – Stavební čára závazná a Stavební čára hlavní hmoty nepřekročitelná.
- 22. Doplňkovou hmotou budovy** část hlavní budovy, která je propojena s hlavní hmotou budovy, jedná se zpravidla o jednopodlažní část objektu, která je vymezena tímto regulačním prvkem - Stavební čára doplňkové hmoty nepřekročitelná
- 23. Stáním** plocha sloužící k parkování nebo odstavení vozidla, krytá i nekrytá
- 24. Garáží** stavba nebo část stavby, která slouží k odstavování a parkování osobních vozidel, řešená jako interiérový prostor uzavřený po celém obvodu stavebními konstrukcemi, může být samostatně stojící, součástí hlavní i doplňkové hmoty budovy.

25. **Krytým stáním** plocha sloužící k parkování nebo odstavení osobního vozidla, řešená jako exteriérový prostor převážně nebo částečně uzavřený a vymezený stavebními konstrukcemi. Kryté stání je vždy zastřešené.
26. **Vázaným stáním** se rozumí stání sloužící k parkování nebo odstavení osobních vozidel vyhrazené pro jednotlivý účel užívání ve stavbě nebo v areálu, zpravidla určených pro zaměstnance nebo pro rezidenty.
27. **Návštěvnícké stání** se rozumí stání sloužící k parkování nebo odstavení osobních vozidel návštěvníků všech účelů užívání ve stavbách nebo areálu.
28. **Přírodním kamenem** štípaný či řezaný přírodní kamen bez další povrchové úpravy
  - doporučený materiál – žula
  - řádkové kladení
  - formát středně velký (15-40cm)
  - přípustná povrchová úprava - transparentní povrchová úprava / bez povrchové úpravy
  - doporučená spára – 2-5mm
  - doporučený typ povrchu – hrubě opracovaný
29. **Dřevěným obkladem** obklad z přírodního dřeva s transparentní povrchovou úpravou doporučený materiál – sibiřský modřín, červený cedr
  - vertikální orientace latí šířka 10-20cm
  - doporučená je minimální spára
30. **Omítkou** hladká omítka
31. **Organická architektura** architektonický směr, který se inspiroje užitečností, funkčností a přirozeností přírody. Tento architektonický směr je prezentován zodpovědným přístupem ke svému okolí, vhodným splynutím s okolím, k čemuž využívá tvary, barvy a materiály inspirované přírodou.
32. **Podlažím** přístupná část budovy vymezená dvěma nad sebou následujícími vrchními líci nosné konstrukce stropu nebo vrchním lícem hrubé podlahy na terénu nebo konstrukcí střechy; za jedno podlaží se považují i ty části budovy, které mají rozdílné úrovně podlah až do výšky poloviny tohoto podlaží
33. **Podzemním podlažím** se rozumí podlaží, které má úroveň převažující části podlahy níže než 0,8 m pod nejvyšším bodem přilehlého upraveného terénu v pásmu širokém 3,0 m po obvodu stavby
34. **Nadzemním podlažím** nadzemním podlažím se rozumí každé podlaží kromě podlaží podzemních, a to včetně podlaží ustupujícího
35. **Ustupujícím podlažím** se rozumí podlaží nad posledním plnohodnotným podlažím nebo jiným ustupujícím podlažím, jehož obvodové stěny ustupují alespoň od jedné hrany převažující roviny vnější obvodové stěny budovy
36. **Doplňkovou konstrukcí** je myšlena konstrukce, která souvisí s budovou a jejím způsobem využitím. Doplňková konstrukce neplní statickou funkci, je realizována z estetického a funkčního důvodu. Jedná se o drobné konstrukce na pozemku, které neslouží pro potřeby technické či dopravní infrastruktury, jako např. pergoly, prvky stínění, treláže, loubí, kašny, vodní prvky, lávky, opěrné zidky do výška 1m a další prvky návrhu landscape, které nevyžadují ohlášení stavby.
37. **Poloveřejným prostranstvím** veřejné prostranství, do něhož je možné omezit přístup veřejnosti stanovením časového a provozního režimu.

- 38. Polosoukromým prostranstvím** soukromý pozemek, do něhož je možné omezit přístup veřejnosti stanovením časového a provozního režimu.
- 39. Minimalismem** architektonický směr, jehož snahou je redukce konstrukce stavby základních a nezbytných linií nosných stěn tak, aby dosáhly zcela nepřikrášlenou základní geometrickou formu. Minimalismus v architektuře se vyznačuje účelnou jednoduchostí a jednotností designu, oproštěním se od zdobného detailu, důrazem na přirozené osvětlení vnitřního prostoru stavby a celkovou čistotou designu i struktur.
- 40. Uličním prostorem** veřejné prostranství tvořené ulicemi, které vytvářejí základní síť obsluhy a prostupnosti území. Uliční prostor je zpravidla vymezen uliční čarou a oplocením. Může být tvořen jak zpevněnými, tak nezpevněnými plochami.
- 41. Výplněmi otvorů** jsou myšleny okenní otvory, neotvíravé prosklené plochy, vnější dveře a garážová vrata
- 42. zvláštním dopravním režimem** je myšlen smíšený provoz motorových a nemotorových vozidel a chodců v hlavním dopravním prostoru (Obytné zóny nebo Zóny tempo 30), zpravidla doplněny o dopravně zklidňující opatření
- 43. Dopravně zklidňujícím opatřením** prvky, které zajišťují přirozenou redukci rychlosti v hlavním dopravním prostoru. Tyto prvky jsou zastoupeny zejména zvýšenými křižovatkovými plochami a lokálním zúžením komunikace prostřednictvím vysazené plochy se zelení, případně s podélným parkovacím stáním
- 44. Doprovodnou, izolační a ochrannou zelení** nezpevněné zelené plochy a liniové výsadby plnící kompoziční ochrannou, izolační a ekologickou funkci
- 45. Přírodní koupaliště** - přírodním koupalištěm stavba povolená k účelu koupání nebo nádrž ke koupání, v nichž je voda ke koupání obměňována řízeným přítokem a odtokem pitné vody nebo trvalým přítokem a odtokem chemicky neupravované podzemní nebo povrchové vody, nebo stavba povolená k účelu koupání vybavená systémem přírodního způsobu čištění vody ke koupání, nebo povrchová voda, ve které nabízí službu koupání provozovatel (dle zákona č.151/2011 Sb. § 6, změna zákona o ochraně veřejného zdraví)

V regulačním plánu jsou uvedeny tyto zkratky, kterými se rozumí:

<b>ORP</b>	obec s rozšířenou působností
<b>PE</b>	polyetylen
<b>PP</b>	polypropylen
<b>ČOV</b>	čistička odpadních vod
<b>ČS</b>	čerpací stanice
<b>STL</b>	středotlaké vedení
<b>EO</b>	ekvivalentní obyvatelé
<b>HDP</b>	hlavní dopravní prostor
<b>IZS</b>	integrovaný záchranný systém
<b>VKP</b>	významný krajinný prvek
<b>PP</b>	přírodní park
<b>ZCHÚ</b>	zvláště chráněná území
<b>KR</b>	krajinný ráz
<b>ÚSES</b>	územní systém ekologické stability
<b>NRBK</b>	nadregionální biokoridor
<b>CHLÚ</b>	chráněná ložisková oblast

<b>BD</b>	bytový dům
<b>RD</b>	rodinný dům
<b>DZO</b>	dopravně zklidňující opatření
<b>ZDR</b>	zvláštní dopravní režim