

REGULAČNÍ PLÁN BOROHRÁDEK SEVER - POD PILOU



TEXTOVÁ ČÁST REGULAČNÍHO PLÁNU I.A

etapa:
návrh regulačního plánu pro společné jednání

Objednatel: Město Borohrádek

Pořizovatel: Městský úřad Kostelec nad Orlicí

Zhotovitel:



Atelier „AURUM“ s.r.o., Pardubice

Zodpovědný projektant: Ing. arch. Ivana Petrů

Zakázka č.: 19/12

Datum: prosinec 2023

zpracovatel regulačního plánu:

Atelier "AURUM" s.r.o., Pardubice



Jiráskova 21, 530 02 Pardubice

tel.: 466 612 213-14

mob.: 602 137 322

aurum@aurumroom.cz

www.aurumroom.cz

www.uzemniplany.eu

Autorský kolektiv:

Zodpovědný projektant:

Ing. arch. Ivana Petrů, A 00966

Zpracovatelský kolektiv:

Ing. arch. Ivana Petrů

Ing. arch. Dana Suchánková

Ing. Pavel Petrů

Olga Lukášová

Odborná spolupráce:

Ing. Radek Michlík – VIAPROJEKT s.r.o.

REGULAČNÍ PLÁN BOROHRÁDEK SEVER – POD PILOU

Obsah

a)	VYMEZENÍ ŘEŠENÉ PLOCHY	7
b)	PODROBNÉ PODMÍNKY PRO VYMEZENÍ A VYUŽITÍ POZEMKŮ	7
b)1.	ZÁKLADNÍ URBANISTICKÁ KONCEPCE	8
b)2.	PODMÍNKY VYUŽITÍ POZEMKŮ.....	8
b)2.	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	12
a)	Podmínky pro umístění a prostorové řešení rodinných domů izolovaných	12
b)	Podmínky pro umístění a prostorové řešení rodinných domů řadových, dvojdomů	14
c)	Podmínky pro umístění a prostorové řešení bytových domů.....	15
d)	Podmínky pro umístění a prostorové řešení občanského vybavení - komerční	16
c)	PODROBNÉ PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY.....	17
c)1.	Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání dopravní infrastruktury.....	18
c)2.	Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání technické infrastruktury	19
d)	PODROBNÉ PODMÍNKY PRO OCHRANU HODNOT A CHARAKTERU ÚZEMÍ	20
e)	PODROBNÉ PODMÍNKY PRO VYTVÁŘENÍ PŘÍZNIVÉHO ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ.....	21
f)	PODMÍNKY PRO OCHRANU VEŘEJNÉHO ZDRAVÍ A PRO POŽÁRNÍ OCHRANU.....	22
g)	VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OCHRANY 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.....	23
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 A PŘÍPADNĚ DALŠÍCH ÚDAJŮ PODLE §5 ODS. 1 KATASTRÁLNÍHO ZÁKONA	23
i)	VÝČET ÚZEMNÍCH ROZHODNUTÍ, KTERÁ REGULAČNÍ PLÁN NAHRAZUJE	23
j)	ÚDAJE O POČTU LISTŮ REGULAČNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ GRAFICKÉ ČÁSTI	23

a) VYMEZENÍ ŘEŠENÉ PLOCHY

čl. 1.

Plocha řešená Regulačním plánem Borohrádek sever - Pod Pilou leží v katastrálním území Borohrádek (č. k.ú. 607614), v severozápadní části sídla Borohrádek.

Na západním a severním okraji je hranice plochy vymezena východní pozemkovou hranicí vodoteče, na východním okraji pozemkovou hranicí komunikace v ulici Havlíčkova, na jihu pak jihovýchodní pozemkovou hranicí komunikace v ulici Smetanova, resp. pozemkovou hranicí areálu řadových garáží v ulici Smetanova, resp. v pokračování ulice Družstevní.

Hranice a výčet pozemků jsou stanoveny k datu 18. 05. 2023.

Dotčené pozemky – ppč.:

917/21, 917/40, 917/13, 498/1, 480/1, 480/15, 480/16, 480/2, 480/14, 494, 480/3, 480/26, 480/5 (část), 475/12 (část), 480/6 (část).

Hranice je vyznačena ve všech grafických přílohách regulačního plánu.

b) PODROBNÉ PODMÍNKY PRO VYMEZENÍ A VYUŽITÍ POZEMKŮ

čl. 2.

- a) Způsob využití jednotlivých pozemků v RP bude respektovat podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití stanovené platnou územně plánovací dokumentací a upřesněné regulačním plánem.
- b) Respektovány budou podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb definované v regulačním plánu.
- c) Budou respektovány podmínky pro využití pozemků upřesněné regulačním plánem:
 - Pozemky pro bydlení v rodinných domech – samostatně stojící (1-22)
 - Pozemky pro bydlení v rodinných domech – řadové nebo dvojdomy (R1)
 - Pozemky pro bydlení v bytových domech (B1 a B2)
 - Pozemky pro občanské vybavení (OVK1)
 - Pozemky pro veřejná prostranství – uliční prostory
 - Pozemky pro veřejnou zeleň pobytovou
 - Pozemky pro veřejnou zeleň doprovodnou a izolační
- d) Využití pozemků bude respektovat limity a ostatní omezující vlivy (např. ochranná pásma technické infrastruktury apod.).
- e) Realizace zástavby, pro kterou jsou stanoveny limitní hodnoty hluku, je podmíněně přípustná, pokud bude prokázáno nepřekročení těchto limitních hodnot (v souladu s platnou legislativou) ze stávajících ploch výroby a přilehlé komunikace – bylo prověřeno Hlukovou studií, která byla zpracována pro účely tohoto RP – *Hluková zátěž chráněného venkovního prostoru staveb z provozu stávajících stacionárních zdrojů a dopravy, leden 2023* – zprac. EMPLA AG spol. s r.o.
- f) Podmínky pro parcelaci:
 - Rozloha pozemku pro rodinný dům nebude menší než 700 m², kromě pozemku č. 22 – min. 670 m².
 - Respektována bude parcelace – vymezení pozemků - ozn. 1-22, R1, B1 a B2 a OVK1 – viz grafická příloha Hlavní výkres.
- g) Možné jsou úpravy parcelace – viz „parcelace dle vlastního členění“ – pozemek R1 – pro řadovou zástavbu RD nebo realizaci dvojdomů. Dále je možné vlastní vnitřní členění pozemků:
 - B1 a B2 s ohledem na architektonickou podobu umísťovaných bytových domů,
 - veřejných prostranství – uličních prostorů, veřejné zeleně pobytové a zeleně doprovodné a izolační,
 - pozemku OVK1 – občanského vybavení - komerční.
- h) Na jednom pozemku pro bydlení v RD bude umístěn 1 rodinný dům (možné umístit stavby vedlejší v souladu s podmínkami stanovenými RP).
- i) Veškeré nové stavby budou svým plošným a prostorovým uspořádáním vhodně doplňovat charakter zástavby v okolí, nesmí negativně ovlivňovat krajinný ráz a charakter lokality.

- j) Na pozemcích pro bydlení v rodinných domech (ozn. 1-22, R1) budou umístěna stání pro odstavení vozidel v souladu s platnými právními předpisy (min. 2 stání na pozemku) – v garáži nebo např. na přístupové cestě k RD, ke garáži. Má-li rodinný dům více než jeden byt, musí být zajištěno min. 1 stání na další 1 byt.
- k) Na pozemcích pro bytové domy (B1 a B2) bude řešen počet parkovacích míst dle platných právních předpisů, tato stání budou umístěna na pozemcích bytových domů.
- l) Vjezdy a vstupy na pozemky budou řešeny v rozmezí vymezeném regulačním plánem – viz grafické přílohy Hlavní výkres a Návrh řešení dopravní infrastruktury. Pro pozemek B1 není stanoveno – bude řešeno ze sousedících uličních prostorů.
- m) Dopravní obsluha a napojení pozemků na technickou infrastrukturu budou řešeny z veřejného prostranství – uličního prostoru.
- n) Respektovány budou limity a ostatní omezující vlivy v území zejména:
 - řešené území se nachází v ÚAN III,
 - trasy a ochranná pásma technické infrastruktury (případně bude dohodnuto jejich přeložení nebo výjimky z OP s vlastníkem příslušné sítě),
 - volný pás podél hlavního odvodňovacího zařízení (západně od řešeného území),
 - ochranné pásmo pozorovacího vrtu ČHMÚ (dotčeny pozemky ozn. 12, 13, 18, 20, 21, R1, OVK1)
 - pásmo 50 m od pozemků lesa (dotčen pozemek OVK1).

b)1. ZÁKLADNÍ URBANISTICKÁ KONCEPCE

čl. 3.

- a) Dodržena bude navržená urbanistická koncepce navazující na rastrové uspořádání podél ulice Havlíčkova. Výšková hladina zástavby pro bydlení se směrem do krajiny snižuje.
- b) Dopravní napojení bude řešeno doplněním stávajících křižovatek na průsečné – v pokračování stávajících uličních prostorů.
- c) Respektovány budou plochy navržené veřejné zeleně pobytové navazující na stávající obytnou část s bytovými domy na jihovýchodě a podél jihozápadní strany řešeného území podél vodního toku.
- d) Pozemky pro bydlení budou od stávající silnice II. třídy odděleny pásem zeleně – stromořadím s keřovým podrostem, které budou plnit izolační a estetickou funkci.
- e) Obytné území bude od pozemků občanského vybavení také odděleno veřejnou zelení doprovodnou a izolační.
- f) V plochách veřejné zeleně bude zajištěna prostupnost pro pěší, případně pro cyklisty (např. mlatové cesty, chodníky), včetně prostupnosti směrem z uličních prostorů.
- g) Stavby budou realizovány s ohledem na charakter již zrealizované zástavby v dané ulici.
- h) Veřejně přístupné odstavné a parkovací plochy budou doplněny vzrostlou zelení (např. vynecháním parkovacích stání a jejich náhrada stromovou zelení).
- i) Respektovány budou vymezené uliční prostory, které jsou navrhovány v minimálních šířkách.

b)2. PODMÍNKY VYUŽITÍ POZEMKŮ

čl. 4.

- a) Při rozhodování o změnách v území bude s ohledem na způsob využití pozemků respektováno rozdělení řešeného území do jednotlivých typů ploch, které zahrnují:
 1. pozemky bydlení v rodinných domech – samostatně stojící (pozemky ozn. 1-22)
 2. pozemky bydlení v rodinných domech – řadové nebo dvojdomy (pozemky ozn. R1)
 3. pozemky bydlení v bytových domech (pozemky ozn. B1 a B2)
 4. pozemky občanského vybavení – komerční (pozemky ozn. OVK1)
 5. pozemky veřejných prostranství – uličním prostory
 6. pozemky veřejné zeleně pobytové
 7. pozemky veřejné zeleně doprovodné a izolační

- b) Na pozemku vymezeného pro bydlení v RD (ozn. 1-22 a na jednotlivých částech pozemku R1) bude umístěna pouze jedna stavba hlavní.
- c) Při rozhodování o změnách v území budou respektovány stanovené podmínky pro využití pozemků:

1. Pozemky pro bydlení v rodinných domech – samostatně stojící (pozemky ozn. 1-22)

a

2. Pozemky pro bydlení v rodinných domech – řadové nebo dvojdomy (pozemky ozn. R1)

Hlavní využití:

- bydlení v rodinných domech

Přípustné využití:

- stavby pro bydlení v rodinných domech (stavby hlavní),
- stavby vedlejší, které plní doplňkovou funkci ke stavbě hlavní (např. garáže, parkovací přístřešky, venkovní bazény, zahradní domky, altány, zimní zahrady apod.),
- stavby a zařízení pro služby a nevýrobní služby bez negativních vlivů na životní a obytné prostředí a zvýšených nároků na dopravní obsluhu (např. většími vozidly) plnící funkci doplňkovou k bydlení (např. pro veterinární péči, zdravotnictví),
- zahrady s užitkovou, okrasnou nebo reakreační funkcí,
- pěšební plochy v rozsahu samozásobitelské produkce,
- stavby a zařízení technické infrastruktury (bez negativních vlivů na životní prostředí),

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby, zařízení a způsob využití, které nejsou v souladu s hlavním resp. přípustným využitím,
- veškeré stavby, zařízení a způsob využití, které snižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení a nejsou slučitelné s bydlením a taková zástavba, která svým měřítkem, výškou, architektonickým výrazem narušuje charakter lokality a kontaktního území a nesplňuje regulační podmínky prostorového uspořádání stanovené tímto RP,
- veškeré stavby, zařízení a způsob využití, které jsou zdrojem negativních účinků na životní prostředí překračující nad přípustnou mez limity uvedené v příslušných předpisech.

3. pozemky pro bydlení v bytových domech (pozemky ozn. B1 a B2)

Hlavní využití:

- bydlení v bytových domech

Přípustné využití:

- stavby pro bydlení – bytové domy (stavby hlavní),
- stavby a zařízení pro administrativu a veřejnou správu,
- stavby a zařízení pro zdravotnictví (např. ordinace) a sociální služby,
- veřejná parkově upravená zeleň, sadovnické výsadby,
- plochy veřejné zeleně s odpočinkovou a rekreační funkcí, herní prvky, dětská hřiště, mobiliář,
- zpevněné příjezdové komunikace a plochy, odstavné a parkovací plochy,
- ostatní vedlejší stavby (oplocení, přístřešky na nádoby TKO), související stavby a zařízení technické infrastruktury (např. trafostanice),

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby, zařízení a způsob využití, které nejsou v souladu s hlavním resp. přípustným využitím,
- veškeré stavby, zařízení a způsob využití, které snižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení a nejsou slučitelné s bydlením a taková zástavba, která svým měřítkem, výškou,

architektonickým výrazem narušuje charakter lokality a kontaktního území a nesplňuje regulační podmínky prostorového uspořádání stanovené tímto RP,

- veškeré stavby, zařízení a způsob využití, které jsou zdrojem negativních účinků na životní prostředí překračující nad přípustnou mez limity uvedené v příslušných předpisech.

4. pozemky pro občanské vybavení – komerční (plocha ozn. OVK1)

Hlavní využití:

- občanské vybavení komerční

Přípustné využití:

- stavby a zařízení pro obchod, maloobchod, prodejní plocha max. 1200 m²
- stavby a zařízení pro nevýrobní služby,
- stavby a zařízení pro veřejné stravování,
- stavby a zařízení pro kulturu a společenské aktivity,
- stavby a zařízení pro církevní účely,
- stavby a zařízení pro zdravotnictví (např. ordinace) a sociální služby
- stavby a zařízení technické infrastruktury,
- opatření pro nakládání se srážkovými vodami,
- stávající zpevněné plochy pro zajištění dopravní obsluhy hlavního objektu na dotčeném stavebním pozemku,
- parkovací a odstavné plochy s ohledem na kapacitu a provoz hlavní stavby,
- plochy zeleně (i jako součást areálu)

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby, zařízení a způsob využití, které nejsou v souladu s hlavním resp. přípustným využitím,
- veškeré stavby, zařízení a způsob využití, které snižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení a nejsou slučitelné s bydlením a taková zástavba, která svým měřítkem, výškou, architektonickým výrazem narušuje charakter lokality a kontaktního území a nesplňuje regulační podmínky prostorového uspořádání stanovené tímto RP,
- veškeré stavby, zařízení a způsob využití, které jsou zdrojem negativních účinků na životní prostředí překračující nad přípustnou mez limity uvedené v příslušných předpisech.

5. pozemky veřejných prostranství – uliční prostory

Hlavní využití:

- pozemky veřejných prostranství, pozemky veřejně přístupné zejména uliční prostory, které slouží pro dopravní obsluhu přilehlých objektů, pro návštěvníky a uživatele této části města, pěší komunikaci

Přípustné využití:

- uliční prostory,
- pozemní komunikace pro motorovou dopravu vč. souvisejících zařízení (např. dopravní značení),
- komunikace s prioritou pěšího provozu, komunikace pro pěší a cyklisty, chodníky,
- plochy pro dopravu v klidu vč. souvisejících zařízení (např. parkovací automat, dobíjecí stanice),
- veřejná zeleň, sadovnické výsadby, liniová zeleň, stromořadí,
- opatření pro nakládání se srážkovými vodami (např. podzemní retenční nádrže),
- stavby a zařízení technické infrastruktury,

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby, zařízení a způsob využití, které nejsou v souladu s hlavním resp. přípustným využitím,

- veškeré stavby, zařízení a způsob využití, které snižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení a nejsou slučitelné s bydlením a taková zástavba, která svým měřítkem, výškou, architektonickým výrazem narušuje charakter lokality a kontaktního území a nesplňuje regulační podmínky prostorového uspořádání stanovené tímto RP,
- veškeré stavby, zařízení a způsob využití, které jsou zdrojem negativních účinků na životní prostředí překračující nad přípustnou mez limity uvedené v příslušných předpisech.

6. pozemky veřejné zeleně pobytové

Hlavní využití:

- plochy veřejné a parkově upravené zeleně jako součást systému městské zeleně sloužící denní rekreaci

Přípustné využití:

- parkové porosty okrasné i v přírodě blízké formě,
- dřevinné porosty (skupinové, liniové, solitérní), ostatní sadovnické porosty,
- travní porosty,
- komunikace pro pěší a cyklisty, výjimečně účelové komunikace pro obsluhu přilehlých objektů, zpevněné plochy,
- plochy pro dopravu v klidu v rozsahu a kapacitě pro řešené území, plochy budou vždy navazovat na uliční prostor, ve kterém je vedena pozemní komunikace pro motorovou dopravu,
- drobná architektura, výtvarná díla, vodní prvky (např. kašny, fontány, jezírka), městský mobiliář (např. lavičky, odpadkové koše, informační systém), dětská hřiště, zařízení a plochy pro rekreační sport, herní prvky,
- opatření pro nakládání se srážkovými vodami (např. podzemní retenční nádrže),
- stavby a zařízení technické infrastruktury,

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby, zařízení a způsob využití, které nejsou v souladu s hlavním resp. přípustným využitím,
- veškeré stavby, zařízení a způsob využití, které snižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení a nejsou slučitelné s bydlením a taková zástavba, která svým měřítkem, výškou, architektonickým výrazem narušuje charakter lokality a kontaktního území a nesplňuje regulační podmínky prostorového uspořádání stanovené tímto RP,
- veškeré stavby, zařízení a způsob využití, které jsou zdrojem negativních účinků na životní prostředí překračující nad přípustnou mez limity uvedené v příslušných předpisech.

7. pozemky veřejné zeleně doprovodné a izolační

Hlavní využití:

- plochy zeleně s ochrannou, hygienickou a estetickou funkcí

Přípustné využití:

- dřevinné porosty skupinové a liniové s podrostem keřů,
- stromořadí, liniová zeleň,
- dřevinné porosty (skupinové, liniové, solitérní), ostatní sadovnické porosty,
- travní porosty,
- komunikace pro pěší a cyklisty, cesty, výjimečně pozemní komunikace pro obsluhu přilehlých objektů a pozemků, zpevněné plochy,
- vodní plochy, městský mobiliář (např. lavičky, odpadkové koše, informační systém),

- opatření pro nakládání se srážkovými vodami (např. podzemní retenční nádrže),
- opatření ke snížení hlukové zátěže v plochách a stavbách, pro které jsou v platných právních předpisech stanoveny hlukové limity (např. protihlukové stěny),
- stavby a zařízení technické infrastruktury,

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby, zařízení a způsob využití, které nejsou v souladu s hlavním resp. přípustným využitím,
- veškeré stavby, zařízení a způsob využití, které snižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení a nejsou slučitelné s bydlením a taková zástavba, která svým měřítkem, výškou, architektonickým výrazem narušuje charakter lokality a kontaktního území a nesplňuje regulační podmínky prostorového uspořádání stanovené tímto RP,
- veškeré stavby, zařízení a způsob využití, které jsou zdrojem negativních účinků na životní prostředí překračující nad přípustnou mez limity uvedené v příslušných předpisech.

b)2. 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)

- Umísťované stavby v řešeném území budou dodržovat platné právní předpisy.
- Solární panely a kolektory bude možné situovat pouze na střechy, nebudou umísťovány přímo na povrch pozemku RD.
- Umístění objektu hlavního na pozemku stavby RD je upřesněno vymezenou stavební čarou a stavební hranicí, vzájemné odstupy RD budou dodržovat stavební zákon vč. prováděcích předpisů ve znění pozdějších předpisů (zejména vyhl. č. 501/2006 Sb., o obec. požadavcích na využívání staveb a 268/2009 Sb. o technických požadavcích na stavby, č. 23/2008 Sb. o technických podmínkách požární ochrany).
- Regulační plán omezuje počet bytů v rodinném domě – max. 2 byty v jednom RD.
- Případné následné dostavby a přístavby budou respektovat stanovené podmínky pro umístění a prostorového uspořádání staveb (též regulační podmínky).

a) Podmínky pro umístění a prostorové řešení rodinných domů izolovaných (pozemky ozn. 1-22)

čl. 5.

- Stavba rodinného domu (dále také RD, stavba hlavní) bude řešena jako samostatně stojící rodinný dům, jednoduchého obdélníkového půdorysu a objemového tvaru (přípustný i tvar L nebo T) se sklonitou střechou, který reaguje na přirozenou konfiguraci terénu a orientaci ke světovým stranám v daném pozemku a je v souladu s charakterem zástavby v lokalitě. Respektovány budou výsledky hydrogeologického a radonového průzkumu, přírodní a klimatické podmínky v místě stavby (půdorysné řešení RD v graf. příl. je pouze orientační).
- RD je možno řešit nepodsklepený nebo částečně podsklepený (s přihlédnutím ke konfiguraci terénu, hydrogeologickým a radonovým podmínkám lokality).
- Stavby rodinných domů budou respektovat stanovené a v grafické části vyznačené regulační podmínky – např. stavební čáry, stavební hranice, uliční čáry, orientaci hlavního hřebene, rozmezí pro umístění

- vjezdu na pozemek, podlažnost – viz. grafická příloha Hlavní výkres. (Pro pozemek ozn. 6 je možné objekt RD situovat na stavební čáře před lomovým bodem nebo za ním).
- d) Koeficient zastavění pozemku - je stanoven max. 40 %.
- e) Minimální podíl nezastavěné plochy pozemku stavby RD (min. podíl zeleně) bude 40 %.
- f) **Zastavěná plocha** pro stavbu hlavní je stanovena:
- min. 60 m² max. 200 m²
- g) Respektována bude stanovená **podlažnost** pro stavby RD:
- pozemky ozn. 1 – 3, 19 - 22 – podlažnost 1NP
 - pozemky ozn. 4 - 9, 16 - 18 – podlažnost 1NP+P
 - pozemky ozn. 10 – 15 – podlažnost max. 1NP+P (tj. 1NP, 1NP+P)
 - výška hřebene hlavní hmoty objektu 1NP+P: max. 8 m
 - výška hřebene hlavní hmoty objektu 1NP: max. 6 m
- h) **Podlažnost: 1NP + P** (tj. s možností využívaného podkroví)
- výška hřebene objektu samostatně stojícího RD **max. 8,0 m** nad úrovní upraveného terénu v nejnižším místě stavby
- i) **Podlažnost: 1NP** (např. typ „bungalov“)
- pro 1NP: výška hřebene objektu RD **max. 6,0 m** nad úrovní upraveného terénu v nejnižším místě stavby
- j) **Podlažnost: max. 1NP + P** (tj. s možností využívaného podkroví): přípustná je podlažnost 1NP+P a 1NP
- k) Výška nadezdívky v podkroví bude **max. 1,2 m**.
- l) Respektována bude stanovená **orientace hlavního hřebene** stavby RD:
- pozemky ozn. 4 – 9 – hlavní hřeben bude orientován kolmo k obslužné komunikaci, tj. ve směru V-Z, SV-SZ
 - pozemky ozn. 16 – 18 – hlavní hřeben bude orientován rovnoběžně s obslužnou komunikací - tj. ve směru SV-SZ
 - pozemky ozn. 12 – 13 – hlavní hřeben bude orientován ve směru SV-SZ, tj. rovnoběžně s příslušným uličním prostorem, ze kterého jsou řešeny vjezdy a vstupy na pozemky
- m) **Tvar střechy:**
- sklonitá (např. sedlová, valbová, jejich kombinace; rovná střecha je přípustná na vedlejší hmotě objektu RD) – zohledněn bude charakter zastřešení zástavby na sousedních pozemcích v uličním prostoru; u RD orientovaných štítem do ulice bude střecha symetrická alespoň ve štítové rovině směrem k uličnímu prostoru, v bočním směru bude pokračovat v délce min. 1,5 m
 - pro RD s podlažností 1NP+P - sklon střechy – 30° - 43°;
 - pro RD s podlažností 1NP – přípustná střecha valbová; sklon – 12°-30°;
 - osvětlení podkroví bude řešeno střešními okny, výjimečně vikýři (pultový, trapézový).
- n) **Stavby vedlejší**
- stavby vedlejší - jejich architektonický výraz bude respektovat znaky hlavního objektu (např. materiálové provedení, barevnost) a budou v souladu s charakterem lokality; svým hmotovým uspořádáním nebudou konkurovat objektu stavby hlavní – rodinnému domu;
 - nebudou překračovat stavební čáru směrem do uličního prostoru, ze kterého je řešen vjezd a vstup na pozemek RD (kromě stání pro kontejnery na separovaný odpad a garáží; garáže viz níže);
 - garáž – upřednostněno bude řešení garáže jako součásti objektu RD, včetně možné dodatečné přístavby - budou respektovány stavební čára a stavební hranice, s přípustným jejich nedokročením (výjimka: možné překročení stavební čáry směrem k uličnímu prostoru max. o 2 m, musí se však jednat o přízemní objekt - výškově nižší, než je výšková hladina objektu RD);
 - samostatný objekt garáže – bude dodržovat stavební čáry a stavební hranice.

- o) **Oplocení** – uliční oplocení bude umístěno na hranicích pozemku (na uliční čáře), bude ve výškovém rozmezí 1,4 – 1,6 m, výška podezdívky – max. 0,4 m; obojí nad úrovní přilehlého chodníku (pokud nepřiléhá k uliční čáře chodník, pak nad úrovní komunikace v příslušném uličním prostoru).
- Charakter uličního oplocení pro RD bude vycházet ze společných znaků oplocení v dané ulici (např. výškové provedení, výška podezdívky, materiálové provedení, členění, umístění vstupů, vjezdů, umístění pilířů pro osazení připojovacích objektů – EL, HUP, apod.). V případě realizace zástavby v proluce bude vhodně navázáno na stávající uliční oplocení.
 - Uliční oplocení nebude v celé své délce vytvářet neprůhlednou bariéru.
 - Stání na kontejnery na separovaný odpad může být součástí oplocení, ale pouze ze strany pozemku RD.
 - Nepřípustné je umísťování neprůhledného oplocení – např. formou betonových prefabrikátů.
 - Oplocení mezi pozemky bude řešeno průhlednou konstrukcí trvalého charakteru s výškou sloupků max. 2 m, nebude řešeno plnou neprůhlednou konstrukcí trvalého charakteru např. z betonových prefabrikátů, bude umístěno na parcelní hranici příslušného pozemku.
- p) Vzájemné odstupy rodinných domů budou řešeny v souladu s platnými právními předpisy¹.
- q) Vyloučeny jsou srubové stavby, mobilheimy.

b) Podmínky pro umístění a prostorové řešení rodinných domů řadových nebo dvojdomů (pro pozemek ozn. R1)

čl. 6.

- a) Vnitřní parcelace není RP stanovena, resp. parcelace bude řešena dle vlastního členění.
- b) Stanoven je max. počet RD (staveb hlavních) - 10 RD.
- c) V případě dvojdomů bude možné na pozemku R1 realizovat max. 4 dvojdomy.
- d) Stavby rodinných domů budou respektovat stanovené a vyznačené regulační prvky – např. stavební hranice, uliční čáry – viz. grafická příloha Hlavní výkres.
- e) Stavební čára vymezuje plochu pro situování staveb hlavních.
- f) Zástavba řadových RD bude řešena a povolována jako celek, jako jeden blok, (např. „opakovaný projekt jedné části, jednoho RD“). V případě dvojdomů budou všechny objekty řešeny shodně. Také zástavba dvojdomů bude povolována na celém pozemku najednou (bude řešena jako jeden projekt).
- g) Zástavba bude řešena v celé ploše R1 shodně (tzn. umístěny budou buď dvojdomy nebo jen řadová zástavba), není možná kombinace těchto typů zástavby.
- h) Jednotlivé RD budou od sebe odděleny např. posunutou hmotou, nižší hmotou garáže apod., řadová zástavba nebude řešena jako jeden monoblok obdélníkového půdorysu.
- i) Minimální podíl nezastavěné plochy pozemku stavby RD (min. podíl zeleně) bude min. 25 %.
- j) Respektována bude stanovená **podlažnost** pro stavby RD: **max. 1NP+P**; v případě řešení zastřešení plochou střechou – **max. 2NP**.
- Výšková hladina rodinných domů se sklonitou střechou – **max. 10 m**.
 - Výšková hladina rodinných domů s plochou střechou (výška atiky) – **max. 8 m**.
- k) **Tvar střechy:**
- Charakter a tvar zastřešení objektů RD bude pro všechny RD na pozemku R1 řešen shodně.

¹ Vvhláška č. 501/2006 § 25 Vzájemné odstupy staveb

- Sklonitá (např. sedlová, valbová; přípustná plochá střecha na vedlejší hmotě objektu RD) – zohledněn bude charakter zastřešení zástavby v uličním prostoru.
 - stanovený sklon střechy – 30° - 43° - hlavní hmota objektu RD;
- Plochá střecha
 - sklon max. 5°;

l) Stavby vedlejší

- Stavby vedlejší - jejich architektonický výraz bude respektovat znaky hlavního objektu (např. materiálové provedení, barevnost) a budou v souladu s charakterem lokality; svým hmotovým uspořádáním nebudou konkurovat objektu stavby hlavní – rodinnému domu.
- Výšková hladina bude významně menší než výška objektu hlavního na pozemku (max. 2,5 m).

m) Oplocení

- Pokud bude realizováno uliční oplocení, bude umístěno na uliční čáře a bude řešeno pro všechny stavební pozemky, které jsou součástí pozemku R1.
- Pokud bude uliční oplocení realizováno, bude shodné pro všechny části (stavební pozemky) pozemku R1, bude součástí povolené projektové dokumentace celého záměru.
- Výška uličního oplocení bude v rozmezí **1,2 - 1,4 m** nad úrovní přilehlého chodníku (resp. úrovně komunikace v daném uličním prostoru).
- Oplocení mezi jednotlivými stavebními pozemky bude umístěno na hranici mezi pozemky, bude řešeno průhlednou konstrukcí trvalého charakteru s výškou **1,6 m**, nebude řešeno plnou neprůhlednou konstrukcí trvalého charakteru např. z betonových prefabrikátů. Plné oplocení je přípustné např. v místě pergoly.
- Nepřípustné je umísťování neprůhledného oplocení – např. formou betonových prefabrikátů.
- Oplocení směrem k ul. Havlíčkova je přípustné řešit jako plné z přírodních materiálů, členěné, s možností doplnění zeleně (např. kombinace gabionů a dřevěných prvků, gabiony s popínavou zelení, cihelný plot apod.).

c) Podmínky pro umístění a prostorové řešení bytových domů (pro pozemky ozn. B1 a B2).

čl. 7.

- a) Stavby bytových domů a případně jiné stavby hlavní (v souladu s podmínkami pro využití pozemků – viz výše) budou respektovat stanovené a vyznačené regulační podmínky – např. stavební hranice, uliční čáry – viz. grafická příloha Hlavní výkres.
- b) Respektována bude vymezená část pozemku (o rozměrech 5x3 m) pro navrženou trafostanici – TS-N v severním okraji pozemku B1.
- c) Na pozemku budou umístěny nejen objekty bytových domů, ale také potřebné plochy pro odstavení vozidel. Parkování vozidel bude přednostně řešeno pod bytovými domy (např. v technickém podlaží).
- d) Počet odstavných míst bude odpovídat potřebnému počtu vycházejícímu z platných právních předpisů, doporučeno je min. 1 stání /bytová jednotka.
- e) Stavební hranice nesmí být překročena směrem ven (k veřejnému prostranství) s výjimkou výrazových architektonických prvků (např. balkony, rizality apod.) do hloubky max. 2,0 m.
- f) Stavební hranice nemusí být objekty BD dokročeny.
- g) Půdorysné rozměry objektů BD budou řešeny přiměřeně k charakteru okolní zástavby, zástavba může být řešena jako bodové BD nebo mohou být jednotlivé sekce uspořádány do souvislejšího tvaru tvořícího polouzavřený blok.

- h) Pozemky BD nebudou vymezeny souvislým oplocením (přípustné je částečné vymezení „živým“ – keřový porost – plotem; prostor mezi bytovými domy bude sloužit jako poloveřejný s možným průchodem do ploch veřejné zeleně.
- i) Respektována bude stanovená podlažnost pro stavby BD: **max. 3NP (z toho jedno podlaží technické – ozn.TP) + P nebo 3. ustupující podlaží**; v případě řešení zastřešení plochou střechou – **max. 4NP (z toho jedno technické podlaží)**; ustupující podlaží (ustupující podlaží – ustoupení od uliční fasády min. o 2 m, pokud bude ustupovat na dalších fasádách, pak min. o 1 m).
 - Výšková hladina bytových domů – **max. 15,5 m**.
- n) **Tvar střechy:**
 - Charakter a tvar zastřešení objektů BD bude pro pozemky B1 a B2 řešeno shodně. V případě umístění zástavby objektu s jiným využitím než bydlení se může architektura objektu od BD lišit, ale hmotové parametry by měly být obdobné.
 - Plochá, sklonitá (např. sedlová, valbová, možná kombinace tvarů střech);
 - plochá střecha – sklon max. 5°;
 - stanovený sklon střechy – 20°- 40° na hlavní hmotě objektu BD.

d) Podmínky pro umístění a prostorové řešení objektů občanského vybavení – komerční (pro pozemek OVK1)

čl. 8.

- a) Stavby občanského vybavení a případně jiné stavby hlavní (v souladu s podmínkami pro využití pozemků – viz výše) budou respektovat stanovené a vyznačené regulační prvky – např. stavební hranice, uliční čáry – viz. grafická příloha Hlavní výkres.
- b) Stavby hlavní (např. pro obchod) budou svým charakterem a měřítkem vycházet z charakteru lokality (nebudou nevhodně narušovat dálkové pohledy na území), rovněž nebudou negativně narušovat dálkové pohledy na město, zejména od silnice II. třídy budou odcloněny zelení.
- c) Dopravní napojení pozemku bude řešeno úpravou stávající křižovatky doplněním nové větve a dotvořením průsečné křižovatky s ul. Tylova a Havlíčkova (na severovýchodě lokality). Případně je možné v souvislosti s podrobnějším řešením zástavby prověřit dopravní napojení pro zásobování severněji – např. v blízkosti odbočení k ČOV.
- d) V případě umístění jednoho objektu hlavního větších prostorových parametrů např. pro obchod, bude tento objekt umístěn v západní části pozemku, v ploše vymezené stavebními hranicemi.
- e) Koeficient zastavění pozemku – max. 40%.
- f) Od ploch bydlení bude oddělen plochami veřejné zeleně, která bude zároveň vytvářet pohledovou clonu, stromová zeleň bude doplňovat plochy určené pro odstavování vozidel.
- g) Budou respektována OP technické infrastruktury.
- h) Výšková hladina objektů je stanovena – **max. 4,5 m** – výška římsy, **max. 7 m** výška hřebene.
- i) Fasáda směrem severovýchodním bude řešena s ohledem na pohledovou exponovanost. Nebude v celé své délce jednotného vzhledu, bude členěna: např. vložení prvků se zelení (zelené panely, treláže apod.), vhodná kombinace s prosklenými a neprůhlednými částmi, dřevěný obklad. Konstrukce fasády bude řešena z pohledově vhodných materiálů. Bude tak eliminováno případné negativní pohledové působení objemu objektu OVK1 jako monofunkčního monobloku.
- j) Odstavné plochy budou doplněny vysokou zelení.

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

čl. 9.

- a) V řešeném území jsou vymezeny pozemky určené k umístění staveb a zařízení, které slouží pro dopravní a technickou infrastrukturu (zejména jako součást ploch veřejných prostranství – uličních prostorů).
- b) Stavby veřejného občanského vybavení regulační plán nenavrhuje.
- c) Řešení veřejné infrastruktury je v graf. příl. č. I.B3 *Návrh dopravní infrastruktury* a I.B4 *Návrh řešení technické infrastruktury*.
- d) Pozemky veřejných prostranství a veřejné zeleně umožňují umístění veřejné infrastruktury (dopravní a technické).
- e) Respektováno bude RP navrhované dopravní napojení zástavby od severovýchodu.
- f) Veřejné prostranství – uliční prostory - v návaznosti na plochy pro bydlení (uspořádání ulic) - je vymezeno jako plochy komunikací pro obsluhu, chodníků a veřejnou zeleň (včetně přidružených prostorů pro technickou infrastrukturu pod nimi). V řešeném území je vymezeno zejména uličními čarami. Ve zbývajících částech lokality jsou vymezeny pozemky veřejné zeleně – pobytová, doprovodná a izolační, které umožňují trasování veřejné infrastruktury (inženýrské sítě, stezky pro pěší a cyklisty, komunikace pro pěší, chodníky apod.).
- g) Veřejné prostranství (prostor místní komunikace – uliční prostor) je řešeno v části pro RD v šíři: 10,5 a 10,0 m, uliční prostory dopravně obsluhujících bytové domy jsou navrženy v šířce 12,0 m. Tyto parametry jsou stanoveny jako minimální.
- h) Přístupy na stavební pozemky pro rodinné domy budou situovány ve stanoveném rozmezí, upřesnění polohy a rozměr vjezdu budou specifikovány v dalším stupni projektové dokumentace, mj. budou závislé na dispozičním řešení objektu a uspořádání uličního prostoru. Přístupy na pozemky bytových domů B1 a B2 budou řešeny z přilehlých uličních prostorů z navržených obslužných komunikací. Pro plochu OVK1 je poloha obslužné komunikace dána průsečným bodem křižovatky (ul. Tylova a Havlíčkova).
- i) Veřejná technická infrastruktura bude realizována zejména ve vymezených veřejných prostranstvích – uličních prostorech a plochách veřejné zeleně. Stanoviště pro veřejně přístupné kontejnery na separovaný odpad realizovat na veřejných prostranstvích s ohledem na jeho charakter a uspořádání tak, aby nekolidovalo např. s pozemní komunikací a hlavními pěšími tahy, s ohledem na přístupnost pro obyvatele a možnost příjezdu techniky zajišťující odvoz odpadu. Možné lokality pro jejich umístění jsou součástí grafických příloh – konkrétní poloha v RP není závazná.
- j) Při rozhodování o změnách v území budou respektovány územním plánem a regulačním plánem stanovené podmínky využití pro plochy veřejných prostranství.
- k) Plochy veřejné zeleně budou chráněny jako plochy nezastavitelné, realizovány mohou být stavby v souladu s podmínkami stanovenými pro využití těchto pozemků (např. altány, hřiště, vodní prvky, apod.).
- l) Domovní přípojky inženýrských sítí budou realizovány převážně ze stejné strany jako vjezdy na pozemky a budou ukončeny v připojovacích objektech definovaných správcem sítí (dle grafické přílohy č. I. B4 *Návrh řešení technické infrastruktury*), nebudou zužovat šíři prostoru místní komunikace. Stavební pozemky pro RD budou napojovány z navrhovaného základního technického vybavení.
- m) Povrchy chodníků v uličních prostorech budou řešeny ve stejném materiálovém a barevném provedení, včetně shodného členění (rozměry dlažby). Odlišné provedení je přípustné v plochách veřejné zeleně a v lokalitě bytových domů, případně v ucelených částech ulic (celá část ulice od křižovatky).
- n) Vstupy na pozemky budou řešeny ve vymezeném rozmezí. Pro pozemek B1 není stanoveno, je možné zajistit vstup a vjezd na pozemek z uličního prostoru od severozápadu a jihozápadu. Pro pozemek B2 je možné řešit dopravní obsluhu od severovýchodu.

- o) Trasy přípojek budou v souladu s obecnými stavebními předpisy platnými v době výstavby. V současné době tj. vyhláškou MMR č. 268/2009 Sb. o technických požadavcích na stavby, s normou ČSN 73 6005 "Prostorové uspořádání sítí technického vybavení" a se zákonem č. 670/2004 Sb.
- p) Odvodnění zpevněných ploch v uličním prostoru bude řešeno tak, aby srážková voda byla v maximální míře zasakována, případně je možné ji akumulovat ve vsakovacích galeriích. Možnosti zasakování srážkových vod budou také zohledněny při volbě zpevněných povrchů komunikací, chodníků a ostatních zpevněných ploch.

c)1. Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání dopravní infrastruktury

čl. 10.

- a) Napojení navrhovaných obslužných komunikací na stávající křižovatky bude řešeno jako průsečné.
- b) Lokalita bude řešena v režimu „ZÓNA 30“ s trasováním komunikací pro pěší alespoň po jedné straně uličního prostoru.
- c) Odstavování vozidel bude řešeno na jednotlivých stavebních pozemcích a na parkovacích a odstavovacích pruzích na pozemcích veřejných prostranství, případně v plochách veřejné zeleně na plochách parkovišť. Poloha odstavných stání v uličních prostorech bude upřesněna v následném stupni PD.
- d) Obslužné komunikace jsou navrhovány v šířce min. 5 m. Úseky napojující se na stávající silnici II. třídy jsou RP navrhovány v š. 6 m.
- e) Přípustné je prověření dopravního napojení pozemku OVK1 severněji – v blízkosti odbočení na ČOV, které je možné prověřit v souvislosti s konkrétním řešením zástavby občanského vybavení. Toto dopravní napojení bude sloužit pouze pro zásobování.
- f) Chodníky v lokalitě budou řešeny v š. min. 1,5 m.
- g) V ploše „koridoru – komunikace pro pěší a cyklistický provoz“ – je možné trasování komunikací pro pěší a cyklisty. Tyto koridory jsou vymezeny - podél silnice II. třídy a v jihovýchodní části řešeného území u trafostanice. RP připouští trasování např. sjízdného chodníku v koridoru v jihovýchodní části řešeného území – ústícího do ul. Smetanova.
- h) Respektována budou navrhovaná pěší propojení, která mohou být řešena také jako společná stezka pro pěší a cyklisty (stejně tak i některé trasy pro pěší).
- i) Odstavné plochy - v případě, že budou umístěny na trasách technické infrastruktury, bude povrch řešen z rozebíratelné dlažby.
- j) Od prostorového uspořádání uličního prostoru navrhovaného regulačním plánem je možné se odchýlit na základě konkrétních podmínek v území.

c)2. Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání technické infrastruktury
čl. 11.

- a) Navržené inženýrské sítě se napojují na stávající rozvodné řady v napojovacích bodech dle pokynů správců sítí a dle podkladů poskytnutých objednatelem.
- b) Trasy technické infrastruktury v řešeném území jsou navrženy v plochách veřejných prostranství – v obslužných komunikacích, přidružených prostorech inženýrských sítí, v plochách veřejné zeleně. Jejich trasy navržené RP nejsou závazné.
- c) Domovní přípojky inženýrských sítí budou realizovány převážně ze strany vjezdů (vstupů) na pozemky a budou ukončeny v připojovacích objektech definovaných správcí sítí. Pilíře pro napojení pozemku na inženýrské sítě budou řešeny jako sdružené. Stavební pozemky pro RD budou napojovány z navrhované ZTV.
- d) Napojení pozemku OVK1 na technickou infrastrukturu bude řešeno individuálně na základě požadavků vlastníků a správců sítí.

- **Zásobování pitnou vodou**

čl. 12.

- a) Zásobování pitnou vodou bude zajištěno napojením na stávající vodovodní řad PVC 160 v sídle. Napojení bude provedeno na vodovod v ulici Smetanova.

- **Odkanalizování a odvodnění území**

čl. 13.

- a) Navrhovaná splašková kanalizace bude napojena na stávající splaškovou kanalizační stoku severně od řešeného území. Na kanalizaci BE 400 do připravené odbočky PVC 300, na které bude zhotovena šachta jako napojovací bod pro lokalitu. Splašková kanalizace města je zakončena centrální ČOV. Do veřejné kanalizace budou odváděny pouze splaškové vody.
- b) Srážkové vody z pozemků (pokud nebudou zadržovány pro jiný účel) budou likvidovány přednostně zasakováním. Není-li možné zasakování budou likvidovány jiným způsobem (nebudou vypouštěny do veřejné kanalizace).
- c) Respektováno bude hlavní odvodňovací zařízení (otevřený příkop podél západní hranice řešeného území).

- **Zásobování zemním plynem**

čl. 14.

- a) Zásobování zemním plynem bude provedeno výstavbou nové STL plynovodní sítě napojené na stávající STL rozvody např. v ul. Smetanova.

- **Zásobování elektrickou energií**

čl. 15.

- a) Napojení lokality bude řešeno novou trafostanicí (TS-N), pro kterou je vymezen pozemek severně od pozemku B1.

- b) Stávající trafostanice v blízkosti ul. Smetanova je respektována, včetně vrchního vedení elektro, které vede podél západní strany řešeného území. Řešení regulačního plánu neznemožňuje případnou úpravu nebo přeložku tohoto vrchního vedení elektro.
- c) Navržená trafostanice bude se stávající propojena podzemním kabelovým vedením VN, které bude trasováno v navrženém uličním prostoru.

- **Síť elektronických komunikací**

čl. 16.

- d) Napojení lokality na síť elektronických komunikací bude provedeno systémem nové komunikační sítě napojené na stávající rozvody např. v ul. Smetanova a ul. Havlíčkova.

- **Veřejné osvětlení**

čl. 17.

- a) Veřejné osvětlení bude propojeno se stávajícím systémem v ulicích Havlíčkova a Smetanova.
- b) Na pozemcích veřejné zeleně – pobytové – bude trasa upřesněna dle vnitřního členění pozemku.

d) PODROBNÉ PODMÍNKY PRO OCHRANU HODNOT A CHARAKTERU ÚZEMÍ

čl. 18.

Při rozhodování o změnách v území a při využívání území budou respektovány regulačním plánem stanovené podmínky:

1. Podmínky pro vymezení a využití pozemků,
2. podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb,
3. podmínky pro umístění a prostorové uspořádání veřejné infrastruktury.

čl. 19.

Při rozhodování o změnách v území a při využívání území budou respektovány kulturní, civilizační a přírodní hodnoty. Za ty jsou považovány:

1. Území s archeologickými nálezy – řešené území leží v ÚAN III - území, na němž nebyl dosud rozpoznán a pozitivně prokázán výskyt archeologických nálezů a ani tomu nenasvědčují žádné indicie, ale jelikož předmětné území mohlo být osídleno či jinak využito člověkem, existuje 50 % pravděpodobnost výskytu archeologických nálezů (veškeré ostatní/zbývající území státu kromě kategorie IV).

(Na všechny typy území s archeologickými nálezy (mimo ÚAN 4) se vztahuje povinnost vyplývající z § 21-24 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči v platném znění. To znamená, že je nutné v prostoru ÚAN 1, ÚAN 2 i ÚAN 3 respektovat § 22 zákona odst.2 č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči v platném znění, tj. stavebníci jsou již od přípravy stavby, povinni tento záměr oznámit Archeologickému ústavu AV ČR a umožnit jemu, nebo organizaci oprávněné k archeologickým výzkumům, provést na dotčeném území záchranný archeologický výzkum. "Oznámení stavebního nebo jiného záměru" lze zaslat na adresu Archeologického ústavu AV ČR).

2. Zachováno zůstane hlavní odvodňovací zařízení (podél západní hranice řešené lokality, mimo hranici řešeného území). Zachována zůstane jeho funkčnost, nebudou do něj vypouštěny žádné

odpadní vody, zachován zůstane oboustranný volný pás šířky 6 m, případná nová výsadba bude realizována 3 m od vrchní hrany a pouze po jedné straně.

3. Pozemky ozn. 12, 13, 18, 20, 21, R1, OV K1 jsou dotčeny ochranným pásmem vrtu ČHMÚ.
4. Respektována budou ochranná pásma technické infrastruktury (případné výjimky jsou možné se souhlasem správce nebo vlastníka příslušné TI).

čl. 20.

Řešení regulačního plánu je v souladu s ochranou zejména urbanistických hodnot a stanovuje tyto zásady:

1. Návrh vychází z charakteru navazující zástavby – izolované rodinné domy (východně od řešeného území), lokalita bytových domů (jižně od řešeného území),
2. uspořádání zástavby – regulační plán bude navazovat na stávající ulicové uspořádání, navrhováno bude oboustranné ulicové zastavění,
3. parametry uličních prostorů budou umožňovat umístění pásů veřejné zeleně,
4. pozemky pro bydlení budou obklopeny plochami veřejné zeleně – pobytové zeleně a zeleně doprovodné a izolační,
5. budou respektovány podmínky pro plošné a prostorové uspořádání staveb, které stanovil RP s ohledem na charakter území, krajinný ráz a k terénní konfiguraci území,
6. pozemky při západní hranici řešeného území budou mít zahrady orientované směrem ke stávající vodoteči a vzrostlé zeleni,
7. přípustná je instalace fotovoltaických panelů na stavby hlavní, v jejich střešní rovině.

e) PODROBNÉ PODMÍNKY PRO VYTVÁŘENÍ PŘÍZNIVÉHO ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ

čl. 21.

Při rozhodování o změnách v území s ohledem a vytváření příznivého životního prostředí budou respektovány stanovené zásady:

- a) Regulační plán stanovuje urbanistickou koncepci zástavby s ohledem na zachování přírodních, kulturních a civilizačních hodnot v území.
- b) Respektovány jsou stávající plochy zeleně podél západní hranice řešeného území.
- c) S ohledem na zlepšování kvality ovzduší bude v nových objektech a objektech, které budou regenerovány, zajištěno vytápění jiným způsobem než neekologickými topeništi na tuhá paliva umožňujícími spalování např. směsného odpadu – zejména zemním plynem, elektrickou energií apod. Přípustná jsou např. krbová kamna na dřevo nebo zařízení na spalování tuhých paliv splňující požadavky na ekodesing dle Nařízení Komise (EU) s vysokou účinností.
- d) Odkanalizování lokality je řešeno s napojením na stávající kanalizační systém, který je zakončen městskou ČOV.
- e) Srážkové vody z veřejných zpevněných ploch budou přednostně zasakovány, případně akumulovány v místě, nebudou vypouštěny do splaškové kanalizace.
- f) Srážkové vody na pozemcích pro rodinné domy budou na těchto plochách přednostně druhotně využívány, vsakovány do zatravněných ploch, jímány do vsakovacích jímek a částečně využívány.
- g) Nakládání s tuhými komunálními odpady, včetně separace a sběru recyklovatelného odpadu, sběru a odstraňování nebezpečného odpadu musí být řešeno stejným způsobem jako ve městě.
- h) Pro ukládání separovaného odpadu budou realizována potřebná stanoviště (možné lokality vymezeny v RP).

- i) Šíře uličního prostoru není navrhována v min. šířce pro větší možnost uplatnění ploch veřejné zeleně, která přispěje k vytváření příznivého mikroklimatu v lokalitě a bude se podílet na zadržování vody v místě spadu.
- j) Pro zkvalitnění prostředí v lokalitě regulační plán vymezuje plochy veřejných prostranství s plochami zeleně (umožněna realizace vodních ploch, jezírek apod.):
 - veřejná zeleň pobytová - umožňuje umístění odpočinkových ploch a herních prvků
 - veřejná zeleň doprovodná a izolační - snižuje dopad negativních vlivů z procházející komunikace (např. realizací liniové zeleně), umožňuje umístění stezky pro pěší a cyklisty a tím nahradí chybějící propojení podél severovýchodní hranice řešeného území např. k zastávce hromadné dopravy.
- k) Podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí jsou zahrnuty i do podmínek pro využití pozemků a prostorové a plošné uspořádání staveb.
- l) V souladu s funkčními regulativy není umožněno umístění staveb a zařízení s negativními vlivy na obytné prostředí (např. nad přípustnou mez hygienických norem a ostatních právních předpisů na úseku ochrany veřejného zdraví).
- m) Bude zajištěno potřebné oslunění a osvětlení staveb pro bydlení, respektovány budou platné právní předpisy a jiné oborové předpisy (týkající se této problematiky) – např. dodržení odstupových vzdáleností staveb apod.

f) PODMÍNKY PRO OCHRANU VEŘEJNÉHO ZDRAVÍ A PRO POŽÁRNÍ OCHRANU

čl. 22.

Při rozhodování o změnách v území s ohledem a vytváření příznivého životního prostředí respektovány stanovené zásady a skutečnosti:

- a) V blízkosti liniových zdrojů hluku (hluk z provozu na pozemních komunikacích) budou realizovány nové objekty, pro které jsou stanoveny hygienické limity hluku jen v odůvodněných případech, případně budou na objektech realizována opatření k eliminaci hlukového zatížení ve vnitřním chráněném prostoru staveb, případně proti vibracím a exhalacím a to takovým způsobem, aby nenarušovaly krajinný ráz území. Zohledněny budou závěry ze zpracované hlukové studie, která posoudila hlukové zatížení z provozu na silnici II. třídy i ze stacionárních zdrojů z ploch výroby západně od řešeného území. Pro obojí zdroje hluku byly naměřeny podlimitní hodnoty pro plochy s uvažující zástavbou RD i BD.
- b) Podél východní hranice řešeného území je uvažováno s realizací samostatné stezky pro pěší a cyklisty z důvodu oddělení pěšího a cyklistického provozu od motorových vozidel. Také v řešené lokalitě jsou navrhovány samostatné chodníky.
- c) Podmínky pro ochranu veřejného zdraví a požární ochranu budou stanoveny a řešeny pro konkrétní záměry v řešeném území v rámci dalších správních řízení v souladu s platnými právními a oborovými předpisy (normami).
- d) Uliční prostory a šířkové uspořádání komunikací umožňuje průjezd vozidel IZS. Na navrženém vodovodu budou dle požadavku provozovatele osazeny v potřebném počtu požární hydranty. Jako přírodní zdroje požární vody ve městě slouží mlýnský náhon na řece Tichá Orlice, rybník Šachov, rybník Fabian a řeka Tichá Orlice, vodní nádrž Na Zámlyni.
- e) Radonové riziko – pro lokalitu (pro plochy pro bydlení) byl zpracován radonový průzkum. Provedeným průzkumem bylo zjištěno, že v celém hodnoceném území se jedná o pozemky s nízkým radonovým rizikem. Rozhodující pro návrh protiradonové ochrany je radonový index konkrétní stavby, který stanoví projektant na základě naměřených hodnot koncentrace radonu a plynorozpustnosti zemin ve skutečné hloubce založení stavby. Způsob ochrany stavby bude stanoven dle platných právních předpisů.
- f) Řešené území je na východní straně dotčeno ochranným pásmem vrtu ČHMÚ a na severu vzdáleností 50 m od pozemků lesa (pozemek OVK1). Navrhované stavby respektují vrchní vedení elektro a jeho ochranné pásmo. Řešené území je situováno v zájmovém území Ministerstva obrany ČR, v ochranném pásmu přehledových systémů (OP RLP) - letiště a letecké stavby a jejich ochranná pásma. Také leží ve vzdušném prostoru pro létání LK TRA 73 Borohrádek.

- g) Komunikace budou řešeny v souladu s platnými právními předpisy týkajícími se bezpečného a bezbariérového pohybu.
- h) Navrhovaná zástavba bude respektovat platné právní předpisy týkající se ochrany veřejného zdraví, požární bezpečnosti, vlivu stavby na životní prostředí, úspory energie a tepelné ochrany, hygienických požadavků, ochrany stavby před negativními účinky vnějšího prostředí atd.

g) VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OCHRANY 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

čl. 23.

Veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření ani stavby a opatření k zajištění ochrany a bezpečnosti státu nejsou regulačním plánem vymezeny.

Regulační plán nenavrhuje plochy pro asanace ve smyslu demolice objektů za účelem realizace veřejně prospěšných staveb nebo opatření.

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 A PŘÍPADNĚ DALŠÍCH ÚDAJŮ PODLE § 5 Odst. 1 KATASTRÁLNÍHO ZÁKONA

čl. 24.

Veřejně prospěšné stavby a veřejná prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, nejsou regulačním plánem vymezeny.

i) VÝČET ÚZEMNÍCH ROZHODNUTÍ, KTERÁ REGULAČNÍ PLÁN NAHRAZUJE

čl. 25.

Regulační plán nenahrazuje žádná územní rozhodnutí.

j) ÚDAJE O POČTU LISTŮ REGULAČNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ GRAFICKÉ ČÁSTI

čl. 26.

TEXTOVÁ ČÁST:

I.A – TEXTOVÁ ČÁST – 26 stran

GRAFICKÁ ČÁST

I.B1 – HLAVNÍ VÝKRES	1 : 1000
I.B2 – NÁVRH ŘEŠENÍ DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY	1 : 1000
I.B3 – NÁVRH ŘEŠENÍ TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY	1 : 1000

k) DEFINICE POJMŮ, KTERÉ NEJSOU OBSAŽENY V PRÁVNÍCH PŘEDPISECH

Pojmy citované z platných právních předpisů jsou napsány *kurzívou*.

Základní pojmy použité v Regulačním plánu Borohrádek sever – Pod Pilou:

- a) **Budova** – se rozumí nadzemní stavba včetně její podzemní části prostorově soustředěná a navenek převážně uzavřená obvodovými stěnami a střešní konstrukcí (viz § 3 písm. a) vyhlášky č. 268/2009 Sb.). Místo pojmu „budova rodinného domu“ se v RP alternativně používá i pojem „objekt rodinného domu“, objekt bytového domu“ apod.
- b) **Drobná architektura** – stavby a zařízení drobného (plošně a prostorově nevýznamného) měřítka umísťované zejména na veřejných prostranstvích (veřejných prostranstvích, parcích apod.) – např. altány, pavilóny, ale i fontány, památníky apod. Lze najít i významový překryv s pojmem městský mobiliář.
- c) **Hlavní využití** – převažující způsob (stávajícího i budoucího) využití ve vymezené ploše.
- d) **Charakter lokality** – jedná se o soubor prvků zejména urbanistických, architektonických a estetických, které se v lokalitě (např. části ulice apod.) opakují a jsou tedy pro ni typické. Charakter je dán funkčním využitím území a jeho prostorovým uspořádáním; kompozičním uspořádáním, měřítkem prostorů a budov (resp. charakteristikami zástavby, jejími parametry), např. objemovým uspořádáním staveb, půdorysnou velikostí staveb, jejich materiálovým provedením, orientací k uličnímu prostoru, tvarem a podlažností, převládajícím způsobem zastřešení apod.
- e) **Koeficient zastavění vymezeného pozemku** (dále jen KZP) – udává maximální podíl zastavěné plochy pozemku (tj. součet všech zastavěných ploch staveb na vymezeném pozemku /bez zpevněných ploch/) k celkové ploše regulačním plánem vymezeného pozemku pro možnost nové zástavby.
- f) **Městský mobiliář** – funkční prvky (trvalé i mobilní) ve veřejném prostoru – na ulicích, náměstích, v parcích apod. Jedná se zejména o lavičky, odpadkové koše, stojany na kola, informační nosiče, nádoby na rostliny, mříže ke stromům, pítka, popelníky, zastávkové přístřešky apod.
- g) **Nadzemní podlaží** – *každé podlaží, které má úroveň podlahy nebo její převažující části výše nebo rovno 800 mm pod nejvyšší úrovní přilehlého upraveného terénu v pásmu širokém 5,0 m po obvodu domu* (ČSN 73 4301 Obytné budovy).
- h) **Navržená parcelace** - vymezuje zejm. pozemky pro umístění jednotlivých rodinných domů (vč. zahrad a staveb a objektů vedlejších); parcelu, která se nachází v „pozemcích pro bydlení“ Lze chápat jako budoucí zastavěný stavební pozemek rodinného domu/bytového domu; navrženou parcelací jsou v RP rovněž vymezeny budoucí pozemky související dopravní a technické infrastruktury a pozemky veřejných prostranství a veřejné zeleně; v grafických částech RP jsou hranice navrhované parcelace rozlišeny na ty, které jsou navrženy regulačním plánem, a na ty, které je možné upravit dle vlastního návrhu (např. na pozemku R1). Podrobnější členění je možné řešit také na pozemcích bytových domů – ozn. B1 a B2.
- i) **Nepřípustné využití** – takové stavby, zařízení a způsob využití, které jsou nevhodné, škodlivé, způsobují závady na životním prostředí, negativně ovlivňují hodnoty a charakter území a neslučují se s hlavním případně přípustným využitím.
- j) **Nezastavěnou plochou pozemku stavby** se rozumí část stavebního pozemku, nebo část zastavěného stavebního pozemku, která je schopná přirozeného vsakování dešťových vod a která má podobu biologicky aktivních ploch; jedná se o část pozemku stavby, na které nejsou umístěny budovy ani jiné nadzemní či podzemní stavby a která není zpevněna způsobem, který neumožňuje přirozené vsakování dešťových vod; obvykle umožňuje růst zeleně v jejích různých formách, tedy je využívána jako zeleň nebo pro pěstební činnost (např. trávníky, záhony apod).
- k) **Podkroví** – *přístupný vnitřní prostor nad posledním nadzemním podlažím vymezený konstrukcí krovu a dalšími stavebními konstrukcemi, určený k účelovému využití* (ČSN 73 4301 Obytné budovy).

- l) **Pozemkem stavby RD** (též pozemek RD) se rozumí stavební pozemek, ve kterém je umístována stavba rodinného domu, nebo zastavěný stavební pozemek, ve kterém se nachází (existující), stavba rodinného domu – viz § 20 odst. 4 V501 a § 2 odst. 1 písm. b) a c) SZ. Jeho součástí jsou vedle vlastní budovy RD i další vedlejší stavby nebo stavební objekty, které zabezpečují užitelnost RD nebo doplňují jeho účel užívání (např. oplocení, přípojky, samostatně stojící garáž, bazén, altán, skleník, sklad zahradního náčiní, zpevněné plochy, akumulární nádrže na dešťovou vodu, vsakovací zařízení apod.).
- m) **Přípustné využití** - otevřený výčet staveb, zařízení a způsobu využití, který charakterizuje převládající způsob využití. Takové záměry lze ve vymezené ploše připustit.
- n) **Přístavba** – je změnou dokončené stavby, kterou se stavba půdorysně rozšiřuje a která je vzájemně provozně propojena s dosavadní stavbou / zákon č. 183/2006 Sb., § 2 odst. (5) písm. b) Přístavba je přípustná v ploše vymezené stavební čarou a stavební hranicí nebo pouze stavební hranicí.
- o) **Rodinný dům** - v regulačním plánu je používán pojem „rodinný dům“. Tento pojem je definován v ust. § 2 písm. a) vyhlášky č. 501/2006 Sb., kde jsou definovány „stavby pro bydlení“ – bytový dům a rodinný dům. Rodinný dům, je definován tak, že v něm více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé rodinné bydlení a je k tomuto účelu určena; rodinný dům může mít nejvýše tři samostatné byty, nejvýše dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkroví (RP omezeno). Trvalé bydlení je pojmem obecným, rodinné bydlení je vztaženo k rodině, k bydlení rodiny. Rodinný dům je u nás (v ČR) tradičně vnímám jako stavba pro bydlení rodiny. Ať už úzké, tj. obsahující 1 základní rodinnou jednotku, nebo vícegenerační nebo více rodinné (rodiny sourozenců apod. v samostatných bytech v RD), tedy osob spojených příbuzensky.
- p) **Upravený terén** – upraveným terénem pro stanovení výškové hladiny objektů je míněno navýšení rostlého terénu max. o 0,6 m.
- q) **Řešené území** - je soubor parcel ležících uvnitř hranic řešeného území.
- r) **Stavba hlavní** - *Stavbou hlavní souboru staveb se rozumí stavba, která určuje účel výstavby souboru staveb. Vedlejší stavbou v souboru staveb se rozumí stavba, která se stavbou hlavní a svým účelem užívání nebo umístěním souvisí a která zabezpečuje užitelnost stavby hlavní nebo doplňuje účel užívání stavby hlavní.* /zákon č. 183/2006 Sb., § 2 odst. (9)/.
- s) **Stavba vedlejší plnící doplňkovou funkci** ke stavbě hlavní (dále jen stavby vedlejší) – stavby menších prostorových parametrů, které zajišťují užitelnost stavby např. garáže, kolny, altány, sklady (nářadí)
- t) **Stavební čára** – rozhraní mezi stavbou a nezastavěnou částí pozemku, určuje polohu hrany stavby ve výši rostlého nebo upraveného terénu; pro účely RP hranice, která určuje umístění objektu rodinného domu, a to ve smyslu určení polohy uliční fasády (resp. určuje polohu průniku obvodových konstrukcí stavby hlavní, které jsou orientované k veřejnému prostranství, s terénem); navržená stavební čára bude v konečném důsledku přerušovaná stavebními mezerami (které budou definovány požadavky na vzájemné odstupy staveb v kombinaci s požadavky na vzdálenost staveb od společných hranic pozemků – viz § 25 V501):
- určuje odstup průčelí stavby hlavní od hranice pozemku (resp. od uliční čáry) a obvykle je s ní rovnoběžná,
 - navrhovaná stavební čára musí být dodržena hlavním objemem stavby (definovaným uliční fasádou budovy), tj. hlavní objem stavby nesmí stavební čáru překročit ani z ní ustupovat, výjimkou jsou výrazové architektonické prvky s přiměřených rozsahem, tvarem a funkcí (balkon, arkýř, rizalit, závětrí, zádveří),
 - možné je nedokročení vedlejších staveb, tj. je možné např. ustoupení samostatně stojící garáže, krytého přístřešku apod., v těchto případech mohou být takové stavby ustoupené ze stavební čáry „dovnitř pozemku“, vedlejší stavby uvedeného charakteru tedy nesmí stavební čáru směrem k uliční čáře překročit.

- u) **Stavební hranice** – vymezuje společně se stavební čarou plochu pro umístění objektu RD nebo jiné stavby hlavní. Obvodové konstrukce na ní nemusí být umístěny, nesmí ji však překročit směrem ven k hranici pozemku (parcely). S ohledem na tvar pozemku a příslušné uliční čáry bude RD umístěn rovnoběžně buď se stavební hranicí blíže k uličnímu prostoru nebo rovnoběžně s boční hranicí pozemku (s ohledem na již založenou uliční frontu v ulici). U pozemku ozn. R1 mohou být RD uskočeny.
- v) **Stavební pozemek** - *pozemek, jeho část nebo soubor pozemků, vymezený a určený k umístění stavby územním rozhodnutím a nebo regulačním plánem. /zákon č. 183/2006 Sb., § 2 odst. (1) písm. b)/.*
- w) **Uliční čára** - linie (hranice) oddělující pozemek veřejného prostranství (např. uličního prostoru) od soukromých pozemků pro bydlení. Uliční čára není čarou stavební. Pokud bude realizováno oplocení pozemku, bude umístěno na uliční čáře. Vzdálenost uličních čar určuje šíři veřejného prostranství (uličního prostoru).
- x) **Veřejné prostranství** – ve smyslu členění řešeného území – uliční prostory s možností dopravní obsluhy motorovou dopravou, zahrnují také plochy pro pěší a cyklistickou dopravu, plochy pro odstavování vozidel, technickou infrastrukturu a plochy veřejné zeleně. Funkci veřejného prostranství – veřejně přístupné plochy - plní také plochy veřejné zeleně.
- y) **Veřejné prostranství** – v obecném významu dle § 34 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích – „*Veřejným prostranstvím jsou všechna náměstí, ulice, tržiště, chodníky, veřejná zeleň, parky a další prostory přístupné každému bez omezení, tedy sloužící obecnému užívání, a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru.*“
- z) **Výšková hladina objektů, výška stavby** – max. výška stavby od nejnižšího bodu přilehlého rostlého/upraveného terénu po její nejvyšší část obvodové stavební konstrukce – tj. výška hřebene střechy nebo hrany atiky.
- aa) **Výška oplocení** – max. výška konstrukce oplocení od úrovně výšky přilehlého chodníku nebo úrovně komunikace v uličním prostoru/ v zahradě/ po její nejvyšší část stavební konstrukce.
- bb) **Zastavěnou plochou stavby se rozumí plocha ohraničená pravoúhlými průměty vnějšího líce obvodových konstrukcí všech nadzemních i podzemních podlaží do vodorovné roviny. Plochy lodžii a arkýřů se započítávají. U objektů poloodkrytých (bez některých obvodových stěn) je zastavěná plocha vymezena obalovými čarami vedenými vnějšími líci svislých konstrukcí do vodorovné roviny. U zastřešených staveb nebo jejich částí bez obvodových svislých konstrukcí je zastavěná plocha vymezena pravoúhlým průmětem střešní konstrukce do vodorovné roviny. (viz aplikace § 2 odst. 7 SZ).**
- cc) **Zastavěný stavební pozemek** - *pozemek evidovaný v katastru nemovitostí jako stavební parcela a další pozemkové parcely zpravidla pod společným oplocením, tvořící souvislý celek s obytnými a hospodářskými budovami. /zákon č. 183/2006 Sb., § 2 odst. (1) písm. c)/. Pro účely regulačního plánu je chápán zastavěný stavební pozemek i v časové rovině budoucí – pro budoucí záměry.*

Pojmy stanovených regulačních podmínek (regulačních prvků) jsou vysvětleny v textové části odůvodnění regulačního plánu v kapitole g) Zdůvodnění navržené koncepce řešení, podkapitole g.2. Odůvodnění podrobných podmínek pro vymezení a využití pozemků.

Použité zkratky:

AV ČR	Akademie věd České republiky	IZS	integrovaný záchranný systém
BD	bytový dům	OP	ochranné pásmo
ČHMÚ	Český hydrometeorologický ústav	RD	rodinný dům
ČOV	čistírna odpadních vod	RP	regulační plán
ČSN	české technické normy	SZ	stavební zákon
EL	elektro	TKO	tuhý komunální odpad
HUP	hlavní uzávěr plynu	TP	technické podlaží
		VN	vyšší napětí