

Regulační plán RP2
Třebíz – rozvojové území smíšené obytné

Poživatel	Obecní úřad Třebíz	PARE	DATUM
Objednatel	Obec Třebíz		VII/2023
Zhotovitel	ŽALUDA, projektová kancelář		
TEXTOVÁ ČÁST			

POŘIZOVATEL	Obecní úřad Třebíz Třebíz 57 273 57 Třebíz
OBJEDNATEL	Obec Třebíz Třebíz 57 273 75 Třebíz
PROJEKTANT	Ing. Eduard Žaluda (č. autorizace: 4077)
ZHOTOVITEL	ŽALUDA, projektová kancelář Železná, 493/20, 110 00 Praha 1 kancelář: Na Březince 1515/22, 150 00 Praha 5 tel. / fax: 737 149 299 / 225 096 854 e-mail: eduard.zaluda@gmail.com
AUTORSKÝ KOLEKTIV	Ing. Eduard Žaluda RNDr. Ing. Miroslav Vrtiška Ing. arch. Alena Švandelíková Ing. arch. Rostislav Aubrecht Mgr. Michal Bobr
DATUM ZPRACOVÁNÍ	červenec 2023

REGULAČNÍ PLÁN RP2 TŘEBÍZ

1 VYMEZENÍ ŘEŠENÉ PLOCHY

Řešené území je vymezeno v rozsahu stanoveném v grafické příloze č. 1 ÚP Třebíz – Výkres základního členění území, kde je předmětná plocha označena jako RP2.

2 PODROBNÉ PODMÍNKY PRO VYMEZENÍ A VYUŽITÍ POZEMKŮ

Regulační plán v souladu s nadřazenou ÚPD podrobněji člení zastavitelnou plochu (členění je zakresleno v grafické příloze č. 1 – Hlavní výkres), která je vymezena jako plocha *SV – smíšená obytná – venkovská*, na plochy stavebních pozemků (plochy s indexem A, B), plochy veřejných prostranství (plochy s indexem PV), plochy zeleně ochranné (plochy s indexem ZO) a plochy uličních veřejných prostranství (bez indexu). Pro plochy vymezené regulačním plánem platí následující podmínky využití pozemků:

A, B - stavební pozemky

hlavní využití:

- a rodinné domy a případné chovatelské a pěstitelské zázemí

přípustné využití:

- b stavby, zařízení a využití pro rodinnou rekreaci
- c občanské vybavení
- d související technická infrastruktura

podmíněně přípustné využití:

- e výroba a skladování za podmínky, že svým provozováním a technologickým zařízením nenaruší užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nenaruší pohodu bydlení
- f rostlinná a živočišná zemědělská výroba a provozně související stavby a zařízení za podmínky, že svým provozováním a technologickým zařízením nenaruší užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nenaruší pohodu bydlení a kvalitu prostředí souvisejícího, zejména nerušící výroba a služby, zemědělství, které svým charakterem a kapacitou nezvyšují dopravní zátěž v území

PV – veřejná prostranství

hlavní využití:

- a veřejná prostranství a veřejná zeleň

přípustné využití:

- b zeleň ochranná a izolační
- c dopravní a technická infrastruktura
- d drobné stavby, které budou součástí veřejného prostoru (přístřešky, altány apod.)
- e vodní plochy

ZO – zeleň ochranná

hlavní využití:

- a zeleň ochranná a izolační

přípustné využití:

- b veřejná prostranství a veřejná zeleň
- c dopravní a technická infrastruktura

uliční veřejná prostranstvíhlavní využití:

- a stavby dopravní infrastruktury

přípustné využití:

- b stavby technické infrastruktury
c doprovodná zeleň komunikací

3 PODROBNÉ PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

Regulační plán dále zpřesňuje podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb stanovené územním plánem pro stavby veřejné infrastruktury.

Veřejná prostranství a uliční veřejná prostranství, zeleň ochranná

- a minimální šířka veřejného prostranství pro umístění komunikace je 8 m
b minimální průjezdná šířka komunikace v místě místních zúžení je 3,5 m
c komunikace v řešeném území budou řešeny jako obousměrné komunikace typu obytná zóna (tzn. s kombinovaným provozem motorové a pěší dopravy)
d parkovací stání v uličních profilech lze umísťovat kdekoli v rozmezí stanoveném v grafické příloze č. 1 – Hlavní výkres a to v pásech doprovodné zeleně a místech místního zúžení v souladu s bodem b
e v ploše PV-01 bude umístěna plocha pro umístění nádob na separovaný i komunální odpad a minimálně 8 parkovacích stání. Doporučeno je realizovat přístřešek pro nádoby na odpad a také prodloužení chodníku vedeného podél stávající komunikace.
f v ploše PV-02 vytvořit pobytové, veřejné plochy včetně potřebného mobiliáře (lavičky, odpadkové koše apod.). Je možné zde realizovat i vodní plochu umožňující retenci a vsakování dešťových vod z veřejných prostranství a komunikací
g součástí plochy PV-02 bude komunikace zajišťující dopravní napojení stavebních pozemků B-09, B-10 a B-11
h minimální šířka plochy ZO-01 je 8 m

Technická infrastruktura

Všechny nově navržené sítě technické infrastruktury budou vedeny ve veřejných prostranstvích. Vzhledem k vytvoření ucelené a kvalitní urbanistické koncepce je třeba přeložit některé stávající trasy technické infrastruktury. Jedná se o trasu vedení VN a NN vedené k trafostanici, sdělovací vedení vedené podél silnice III/23719 a část vodovodního řadu. Všechny trasy vyžadující přeložení, stejně tak jako další navržené i stávající trasy, jsou zobrazeny v grafické příloze č. 4 odůvodnění regulačního plánu – Výkres technické infrastruktury. Zakreslení navržených řadů je orientační (nezávazné).

Zásobování pitnou vodou – část pozemků podél silnice III/23719 bude zásobována ze stávajícího řadu. Zbylé pozemky budou napojeny na nové vodovodní řady.

Kanalizace a odstraňování odpadních vod – likvidace odpadních vod bude v lokalitě zajištěna pomocí nově navržených kanalizačních řadů napojených na stávající kanalizaci v ploše silnice III/23719.

Likvidace dešťových vod – vsakování dešťových vod ze stavebních pozemků bude zajištěno přímo na pozemcích. Vodu z komunikací a veřejných prostranství lze vsakovat v pásech doprovodné zeleně, případně je v ploše PV-02 vymezena plocha pro realizaci akumuláční, retenční nebo zasakovací nádrže.

Zásobování plynem – zásobování plynem bude zajištěno pomocí nově navržených řadů.

Zásobování elektrickou energií – zásobování elektrickou energií navržených stavebních pozemků bude zajištěno pomocí nových kabelových rozvodů NN. Nové rozvody budou napojeny na trafostanici v ploše PV-01.

Veřejné osvětlení – veřejné osvětlení bude realizováno podél nových komunikací a případně i jako součást veřejných prostranství. Stožáry veřejného osvětlení budou umístovány ve veřejném prostoru v pásech doprovodné zeleně.

4 PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ ŘEŠENÍ STAVEB, KTERÉ NEJSOU ZAHRNUTY DO STAVEB VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ URBANISTICKÝCH A ARCHITEKTONICKÝCH PODMÍNEK PRO ZPRACOVÁNÍ PROJEKTOVÉ DOKUMENTACE A PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU

Regulační plán dále zpřesňuje podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb stanovené územním plánem pro stavby, které nejsou zahrnuty do staveb veřejné infrastruktury.

Stavební pozemky

a stavbu hlavní lze umístit jen v zastavitelné části stavebního pozemku – Stavba hlavní je stavba, která určuje účel a využití pozemku

b na každém pozemku lze umístit pouze jednu stavbu hlavní

c ostatní stavby na pozemku nepřekročí svým měřítkem (zastavěnou plochou, výškou, charakterem) měřítko stavby hlavní

d v nezastavitelných částech stavebního pozemku nelze umísťovat žádné stavby, ani stavby doplňkové

e je stanovena stavební čára závazná dle zákresu v grafické příloze č. 1 – Hlavní výkres – Stavební čára závazná určuje hranici, na níž musí stavba hlavní ležet alespoň jednou hranou zastavěné plochy a to alespoň ve 2/3 délky této hrany.

f je stanovena stavební čára nepřekročitelná dle zákresu v grafické příloze č. 1 – Hlavní výkres – Stavební čára nepřekročitelná udává minimální odstup stavby hlavní od hranice stavebního pozemku.

g vjezdy na pozemky lze umístit kdekoliv v rozmezí stanoveném v grafické příloze č. 1 – Hlavní výkres

h odstavná stání budou umístěna na vlastních stavebních pozemcích

i nádoby na komunální odpad vyprodukovaný na jednotlivých stavebních pozemcích budou umístěny na vlastních pozemcích

j oplocení realizovat jako transparentní konstrukce; plně zděné konstrukce lze provádět v rozsahu nutném pro umístění technických zařízení a vybavení

Pro pozemky s indexem A (A-01, A-02, A-03, A-04) dále platí:

k stavby hlavní budou mít sedlovou střechu, hřeben střechy bude orientován kolmo k hranici uličního veřejného prostranství (viz. grafická příloha č. 1 – Hlavní výkres)

l stavby hlavní budou mít přibližně obdélný půdorys (odchýlení z důvodu zvýraznění vstupu nebo tvaru pozemku možné je) s kratší (štitovou) stěnou orientovanou souběžně s uliční čarou

m sklon střechy v rozmezí 35° – 45°

n lze na nich umístit stavbu doplňkovou dříve, než stavbu hlavní za podmínky, že stavební pozemek bude funkčně, prostorově i majetkově přičleněn k již stávajícím pozemkům

o stavby hlavní na sousedních pozemcích na sebe nesmí stavebně navazovat (zamezit výstavbě řadových rodinných domů)

p stavby budou mít omítaná průčelí a skládanou střešní krytinu bez lesklých povrchů

5 PODROBNÉ PODMÍNKY PRO OCHRANU HODNOT A CHARAKTERU ÚZEMÍ

Ochrana hodnot a charakteru území je zajištěna stanovením podmínek prostorového uspořádání pro plochy s rozdílným způsobem využití SV – smíšené obytné – venkovské v ÚP Třebíz. Podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území dále zajišťuje stanovení podrobné regulace v kapitolách 3 a 4 tohoto regulačního plánu.

6 PODROBNÉ PODMÍNKY PRO VYTVÁŘENÍ PŘÍZNIVÉHO ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ

Podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí jsou zajištěny podmínkami stanovenými Územním plánem Třebíz a podmínkami stanovenými v kapitolách 3 a 4 tohoto regulačního plánu. Další podmínky nejsou stanoveny.

7 PODROBNÉ PODMÍNKY PRO OCHRANU VEŘEJNÉHO ZDRAVÍ A PRO POŽÁRNÍ OCHRANU

Regulačním plánem nejsou vymezeny žádné záměry, které by měly negativní vliv na veřejné zdraví.

Pro zajištění požární vody bude sloužit veřejný vodovod. Jako další případný zdroj požární vody lze využít nádrží v centru obce.

Podmínky pro ochranu veřejného zdraví a pro požární ochranu dále zajišťují podmínky stanovené Územním plánem Třebíz a podmínky stanovené v kapitolách 3 a 4 tohoto regulačního plánu.

Podrobné podmínky pro ochranu veřejného zdraví a pro požární ochranu budou stanoveny v navazujících správních řízeních.

8 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

Regulačním plánem jsou vymezeny následující veřejně prospěšné stavby, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

Označení	Popis
RP2-VD1	Prostor obslužné komunikace v ploše RP2

Za prostor obslužné komunikace se považuje samotná zpevněná část komunikace určená pro dopravu a přidružené prostory této komunikace, zpravidla se jedná o doprovodné pásy zeleně, parkovací stání a místa pro umístění stožárů veřejného osvětlení.

9 VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÁ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO

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

10 VÝČET ÚZEMNÍCH ROZHODNUTÍ, KTERÁ REGULAČNÍ PLÁN NAHRAZUJE

Regulačním plánem nejsou stanovena žádná územní rozhodnutí, která regulační plán nahrazuje.

11 ÚDAJE O POČTU LISTŮ REGULAČNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ GRAFICKÉ ČÁSTI

Textová část regulačního plánu 6 stran (4 listy A4)

Grafická část územního plánu obsahuje 2 výkresy:

1 Hlavní výkres	1 : 1 000
2 Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací	1 : 1 000