OBSAH DOKUMENTACE

A.Textová část

A Textová část – kapitoly I. Regulační plán, II. Odůvodnění regulačního plánu

I. Regulační plán

1. textová část regulačního plánu-obecná

a) vymezení řešeného území
b) podmínky pro vymezení a využití pozemků
c) podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury
d) podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území
e) podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí
f) podmínky pro ochranu veřejného zdraví
g) vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a vymezení pozemků pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit, s uvedením katastrálních území a parcelních čísel
h) vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením katastrálních území a parcelních čísel
i) výčet územních rozhodnutí, která regulační plán nahrazuje
j) údaje o počtu listů regulačního plánu a počtu výkresů grafické části

2. textová část regulačního plánu-dle nahrazovaných územních rozhodnutí

a) druh a účel umisťovaných staveb
b) podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb, které nejsou zahrnuty do staveb veřejné infrastruktury, včetně podmínek ochrany navrženého charakteru území, zejména ochrany krajinného rázu (např. uliční a stavební čáry, podlažnost, výšku zástavby, objem a tvar zástavby, intenzitu využití pozemků)
c) podmínky pro napojení staveb na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu
d) podmínky pro změny staveb a změny vlivů staveb na využití území
e) podmínky pro vymezená ochranná pásma
f) podmínky pro vymezení a využití pozemků územního systému ekologické stability
g) stanovení pořadí změn (etapizace)
h) vymezení staveb nezpůsobilých pro zkrácené stavební řízení podle §117 odst. 1 stavebního zákona

B.Grafická část

B Grafická část –I. Regulační plán, II. Odůvodnění regulačního plánu

I. Regulační plán

a) Hlavní výkres – urbanistická koncepce
b) Hlavní výkres – dopravní infrastruktura
c) Hlavní výkres – technická infrastruktura
d) Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací
e) Výkres pořadí změn v území (etapizace)

A.Textová část

I. Regulační plán str.3

1. textová část regulačního plánu-obecná

a) vymezení řešeného území

Řešené území se nachází na k.ú. Hranice. Je vymezeno dle následujících parcelních čísel – p.č.: 2101/3,2099,2095/9,2044/2,2044/4,2044/3,5100,2042/1,2044/1,641/3,2043/1,2043/4,2084,2043/3,2043/2, 1421,2041/3,2041/2,2036/2,2036/2,2036/1,2035,2051/2,2050,2052,2045,2095/4,2095/8,2110/1,2095/17,2 095/14,2571,2720,2095/1,2095/2,2095/6,2095/5,2095/12,2095/7,5459,2095/8,2098/4,2098/1,698/2,698/1, 2098/3,2098/3,2095/15,2095/13 dle katastru nemovitostí. Vymezení řešeného území se týká i veřejné technické infrastruktury.

b) podmínky pro vymezení a využití pozemků

Řešené území se bude rozvíjet jako harmonický celek urbanizovaných, neurbanizovaných a urbanizovatelných území s dominantní funkcí bydlení a dalších složek jako krátkodobá rekreace (veřejná prostranství), životní prostředí. Výsledkem je harmonicky navržené území řešené části města Hranice.

Veškerá stavební činnost v řešeném území (dopravní a technická infrastruktura, rodinné domy a s tím veškeré související stavby a zařízení) budou povolovány a realizovány až po realizaci dopravní a technické (veřejné) infrastruktury, která v dostatečné kapacitě a dimenzích dovolí napojit řešené území tímto regulačním plánem na Tř. generála Svobody. Do doby splnění této podmínky – vybudování podmiňující veřejné infrastruktury - nesmí být v řešeném území povoleny žádné stavby ani zařízení.

V dalším stupni bude prověřena lokalita z hlediska účinků svahových deformací.

Řešené území lokality se bude rozvíjet jako téměř homogenní území s obytnou funkcí, které je rozděleno na menší funkční plochy/pozemky obslužnými komunikacemi. Trasování komunikací a prostorové uspořádání území navazuje na stávající stav v území, a bude probíhat dle jasně navržené koncepce a regulace.

Lokalita se bude rozvíjet jako standardní obytné území. Bydlení bude mít charakter bydlení v individuálních izolovaných rodinných domech a má městský charakter. Vlastní urbanistické řešení bude založeno na jednoduché osnově obslužných komunikací, které předurčují urbanistickou kompozici řešené lokality. Obslužné komunikace jsou ve třech místech napojeny na dopravní skelet města Hranice (viz. grafická část dokumentace).

Při navrhování, umísťování, projektování, povolování, realizaci, kolaudování, užívání a odstraňování staveb je nutno postupovat podle obecných technických požadavků na výstavbu, obecných technických požadavků zabezpečujících užívání staveb osobami s omezenou schopností pohybu a orientace i technických požadavků stanovených příslušnými prováděcími předpisy

V rámci zástavby plochy realizovat kvalitní sadové úpravy v plochách ZS, které budou částečně sloužit jako rekreační potenciál lokality. Dále v rámci v ostatních plochách řešit kvalitní sadovnické úpravy dle přípustných činností v území.

Funkční využití území

Podmínky pro využití pozemků

Veškeré podmínky využití pozemků (funkční, prostorové…) se vztahují k pozemkům, které jsou vymezeny hranicí regulačních ploch, případně stavební čárou. Pod názvem základní regulační plochou se pro účel RP rozumí plocha, která je homogenní z hlediska funkčního typu a limitu využití (intenzity možného využití), která zahrnuje jeden nebo více stavebních pozemků.

Kód funkčního typu je umístěn v přibližném těžišti plochy,které je lokalizováno textovou tečkou (.BN). Charakteristiku plochy představují údaje řazené za funkčním kódem plochy. Údaje jsou od sebe odděleny lomítkem. Pořadí údajů za kódem je pro každou funkci uvedeno v legendě funkční regulace.

Přípustné funkci odpovídají stavby, zařízení a využití území, které v území či ploše převládají a určují veškeré charakteristiky funkčního využití, dále odpovídají stavby, zařízení a využití území, které nejsou plošně a významově rozhodující, ale slouží k doplnění hlavní funkce a k dosažení optimálního funkčního využití a stavby, zařízení a využití, které mohou být pouze součástí nebo doplňkem staveb, zařízení a využití území dominantních nebo doplňkových, nebo nezbytným vybavením pro obsluhu dané lokality.

Výjimečně přípustné jsou stavby, zařízení a využití území, které sice neodpovídají dominantní funkci, ale lze je v území ponechat, nebo umístit pouze výjimečně na základě bližšího posouzení všech urbanistických, hygienických, dopravních a ekologických hledisek.

Nepřípustné jsou stavby, zařízení a využití území, které neodpovídají příslušné urbanistické funkci, nejsou součástí doplňkových, souvisejících případně výjimečně přípustných staveb a zařízení, ani nezbytným vybavením pro obsluhu dané lokality.

Návrh členění území na pozemky a podmínky jejich využití

Pozemky bydlení (BI) – objekty a plochy individuálního bydlení v nízkopodlažní zástavbě, podíl HPP bydlení ve vymezené funkční ploše je 80 – 100%. Charakteristiky uváděné za kódem: způsob zastavění/tvar střechy/orientace hřebene střechy/max. výška zástavby (podlažnost)

BI - BYDLENÍ INDIVIDUÁLNÍ (RODINNÉ DOMY)

Charakteristika plochy:
Území kvalitní obytné nízkopodlažní zástavby s vysokým podílem zeleně, tvořící převážně souvislé obytné celky. Podíl hrubé podlažní plochy trvalého bydlení činí minimálně 80 %. Ve zbylé části podlažní plochy jsou přípustné takové funkce, které bydlení doplňují (stavby a zařízení občanského vybavení místního významu, zařízení technického vybavení), které nemají na bydlení rušivý vliv. Pozemky je možné oplotit.

Přípustné:

- izolované rodinné domy
- objekty statické dopravy integrované v objektech bydlení pro potřeby té které plochy
- oplocení pozemků
- liniové a plošné sadovnické porosty, drobná architektura, vodní prvky, drobná architektura (lavičky, plastiky, informační panely, altány, besídky, pergoly apod.)
- odstavné a parkovací plochy venkovní, pouze pro potřebu hlavní funkce na pozemku (nikoli veřejná parkoviště ani garáže (jednotlivé či hromadné) pro ostatní funkce a pozemky)-na vlastním pozemku
- účelové komunikace vnitroareálové a zpřístupňující jednotlivé objekty, dále pěší a cyklistické komunikace

Podmíněně přípustné:

- stavby vedlejší ke stavbě hlavní na pozemku rodinného domu v souladu s přípustnou nebo výjimečně přípustnou funkcí
- zařízení integrovaná s jinou přípustnou funkcí, jako stavby vedlejší ke stavbě hlavní i v samostatných objektech
- maloobchodní zařízení, zařízení veřejného stravování, služeb formou vestavby do objektů bydlení-to vše zařízení, která jsou svým charakterem a velikostí úměrná kapacitě a potřebám daného území
- jednotlivá zařízení administrativy integrovaná v objektech s jinou přípustnou funkcí (do max. 20% hrubé podlažní plochy obytné stavby)
- jedna drobná stavba pro skladování plodin a nářadí, plochy max. do 16 m^2, bez možnosti chovu zvířat
- sportovní zařízení pro neorganizovaný sport pro soukromé potřeby daného pozemku
- maloobchodní provozovny, řemeslné provozovny a služby vestavěné do objektů rodinných domů a nerušící okolí (do max. 20% hrubé podlažní plochy obytné stavby)
- soukromá sportoviště a dětská hřiště, drobné zahradní stavby jako altánky, skleníky, pergoly, přístřešky, zahradní krby, bazény, zpevněné plochy, včetně sportovišť se zpevněnou hrací plochou do 130 m^2

Nepřípustné:

- zahradní účelové objekty a úkryty na nářadí jako hlavní stavby (mohou být umísťovány na pozemku rodinného domu pouze jako stavby vedlejší, splňující parametry drobné stavby)
- stavby pro chov hospodářských zvířat a stavby individuální rekreace ani jako vedlejší stavby

Pozemky obytné zeleně (ZB)

- plochy zeleně určené pro krátkodobou rekreaci obyvatelstva, jsou záměrně vytvořenou náhradou za původní přírodní prostředí v návaznosti na plochy bydlení. Plochy obytné zeleně jsou většinou veřejně nepřístupné (oplocené).

ZB - OBYTNÁ ZELEŇ

Přípustné:

- parkově upravené plochy obytných zahrad včetně drobné architektury, zpevněných ploch
- drobné zahradní stavby jako altánky, skleníky, pergoly, přístřešky, zahradní krby, bazény, zpevněné plochy
- chodníky a komunikace pro pěší
- liniová zeleň a stromořadí
- zeleň parkově upravená
- oplocení
- zeleň zahrad s obytnou a hospodářskou funkcí

Podmíněně přípustné:

- účelové komunikace pro údržbu těchto ploch
- stezky pro cyklisty
- prvky technického vybavení území
- jedna drobná stavba pro chov hospodářských zvířat pro vlastní potřebu, plochy max. do 16 m^2, za podmínky chovu pouze drobných hospodářských zvířat, chov velkých a středních hospodářských zvířat a zvířat kožešinových není povolen
- jedna drobná stavba pro skladování plodin a nářadí, plochy max. do 20 m2, bez možnosti chovu zvířat

Nepřípustné:

- jiné než přípustné nebo podmíněně přípustné využití plochy
- jakékoliv objekty výroby, skladování, služeb apod.
- zřizovat zařízení (sportovní a jiné), které by svým provozem (hlukem, prachem,…) narušovalo pohodu prostředí
- stavby individuální rekreace-ani jako vedlejší stavby.

Pozemky rekreace (RZ) – objekty a plochy individuální rekreace. Jsou určeny k výstavbě objektů pro individuální rekreaci. Charakteristiky uváděné za kódem: Charakteristiky uváděné za kódem: tvar střechy/max. výška zástavby (podlažnost)

PLOCHY REKREACE:

RZ - INDIVIDUÁLNÍ REKREACE

Charakteristika plochy:
Území sloužící k individuální rekreaci osob v samostatných rekreačních chatách nebo seskupených do chatových osad mimo pozemky plnící funkci lesa. Může se jednat i o uzavřené areály. Pozemky je možné oplotit.

Přípustné:

- zahradní do zastavěné plochy 36 m^2
- intenzivní zelinářské, travní porosty
- trvalé a speciální kultury (sady…)
- zahrady

Podmíněně přípustné:

- účelové a místní obslužné komunikace
- oplocení pozemků
- stavby pro skladování plodin a nářadí do max. zastavěné plochy 16 m^2 a výšky hřebene 4 m.
- stavby a zařízení technického vybavení (liniové stavby a vedení, měřící stanice, trafostanice, regulační stanice)
- stavby pro chov drobného hospodářského zvířectva do 16m^2 zastavěné plochy

Nepřípustné:

- umisťování jiných staveb než podle přípustné a podmíněně přípustné regulace.

Pozemky dopravní infrastruktury (DS) – pozemky a území sloužící pro umisťování dopravních staveb silničních. Charakteristiky uváděné za kódem: -

POZEMKY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY:

DS - SILNIČNÍ DOPRAVA

Charakteristika plochy:
jsou určeny zejména pro umístění zařízení systémů dopravní obsluhy města. Jedná o tělesa dopravních staveb, plochy komunikací, parkovišť , cyklotras a chodníků, zeleně v dopravních plochách,….

Přípustné:

- komunikace (dle funkčního zařazení komunikací v dopravním řešení), chodníky,a parkoviště lokálního charakteru, cyklostezky
- vedení sítí technického vybavení území
- stavba a zařízení spojené s budováním technické a dopravní infrastruktury pro řešené území.
- Zeleň, parkově upravené plochy, mobiliář, drobná architektury,…

Podmíněně přípustné:

- nadmístní vedení sítí technického vybavení území

Nepřípustné:

- jiné než přípustné nebo podmíněně přípustné

Pozemky technické infrastruktury (-) – plochy a území sloužící pro umisťování technické infrastruktury. Charakteristiky uváděné za kódem: -

PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY:

TV - VODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ

Charakteristika plochy:
Pozemky, objekty a zařízení pro zásobování vodou.

Přípustné:

- stavby a zařízení pro zásobování vodou

Podmíněně přípustné:

- stavby a zařízení pro správce a provoz zásobování vodou
- zařízení skladová – jako součást dominantních staveb
- stavby a zařízení technického vybavení
- sklady a garáže související s funkcí plochy

Nepřípustné:

- jakékoli objekty a zařízení jiného určení

Pozemky městské zeleně (ZS)
Území samostatných a ucelených parkových úprav, které v zástavbě plní funkci rekreační, estetickou, zdravotně hygienickou a krajinně ekologickou a mohou být součástí územních systémů ekologické stability (ÚSES). Záměrně komponované veřejně přístupné plochy zeleně v zastavěném území obce.

ZS - SÍDELNÍ ZELEŇ

Přípustné:

- parkové porosty okrasné a přírodě blízké
- dětská hřiště, sportoviště
- komunikace pěší a cyklistické
- stezky pro kondiční běh, odpočinkové plochy
- veřejná WC

- drobná architektura a vodní prvky, sochy, pomníky a památníky, kříže
- vodní toky
- vodní plochy do rozsahu 1000m2 jednotlivé vodní plochy a max. hloubky 1,5 m
- břehové porosty
- pobytové louky
- zařízení pro krátkodobé odkládání separovaného TKO
- zařízení technolog.vybavení

Podmíněně přípustné:

- stavby a zařízení pro správce a provoz
- účelové komunikace
- jezdecké stezky
- přírodní amfiteátry

Nepřípustné:

- jakékoli jiné určení

Pozemky přírodní – pozemky krajinné zeleně (ZK, ZKr)

Území krajinné zeleně, která plní v krajině funkci protierozní, estetickou a rekreační. Rozvoj těchto ploch je řízen především přírodními procesy. Plošné regulace jsou proto cíleny na ochranu přírodních hodnot a procesů v krajině. Plochy nelesní zeleně, jejichž rozvoj je řízen především přírodními procesy.

ZK - KRAJINNÁ ZELEŇ VŠEOBECNÁ

Přípustné:

- liniové a plošné keřové a nelesní stromové porosty pro ekolog.stabilizace krajiny
- pozemky plnící funkci lesa
- přirozené, přírodě blízké dřevinné porosty, skupiny dřevin, solitéry s podrostem bylin, keřů i travnatých porostů
- travní porosty bez dřevin, květnaté louky
- bylino-travnatá lada, stepi, mokřady
- trvalá vegetace bez hospodářského významu, výsadby geograficky původních dřevin

Podmíněně přípustné:

- stavby a zařízení technického vybavení (jen liniová vedení)
- účelové komunikace
- komunikace pěší a cyklistické
- jezdecké stezky

Nepřípustné:

- jakékoli jiné určení
- Oplocení pozemků

ZKr - KRAJINNÁ ZELEŇ REKREAČNÍ

Přípustné:

- liniové a plošné keřové a nelesní stromové porosty pro ekolog.stabilizace krajiny
- pozemky plnící funkci lesa
- břehové porosty vodních toků a ploch
- přirozené, přírodě blízké dřevinné porosty, skupiny dřevin, solitéry s podrostem bylin, keřů i travnatých porostů
- travní porosty bez dřevin, květnaté louky
- bylino-travnatá lada, stepi, mokřady
- trvalá vegetace bez hospodářského významu, výsadby geograficky původních dřevin

Podmíněně přípustné:

- stavby a zařízení technického vybavení (jen liniová vedení)
- účelové komunikace
- komunikace pěší a cyklistické
- jezdecké stezky
- drobné sakrální stavby
- drobné stavby (altány, besídky, vyhlídky, dětská hřiště a sportoviště bez zpevněných ploch …)
- pomníky, sochy, kříže, sítě TI, vodohospodářská zařízení, drobné vodní plochy, cyklistické stezky, rekreační využití bez stavební činnosti

Nepřípustné:

- -objekty pro jakoukoliv funkci
- -jakékoli jiné určení
- Oplocení pozemků

Pozemky zemědělské (PO)

Pozemky zemědělské-ZPF slouží zejména pro hospodaření se zemědělskou půdou, nebo pro činnosti, které s hospodařením souvisejí. Plochy orné půdy, trvalých travních porostů, sadů a zahrad s primární produkční funkcí.

PO - PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ

Přípustné:

- zemědělská produkce pěstování travních porostů a trvalé travní porosty, včelíny, drobné ladem ležící plochy, zemědělské cesty, stromořadí, remízy, meze pro ekologickou stabilizaci krajiny, pěší a cyklistické stezky, školky ovocných a okrasných dřevin, lesní školky, liniové stavby technické infrastruktury, trafostanice, signální a stabilizační kameny a jiné značky pro geodetické účely

Podmíněně přípustné:

- zalesnění, drobné stavby pro vykonávání zemědělské činnosti (např. seníky, přístřešky), studny

Nepřípustné:

- všechny činnosti a způsoby využití neuvedené jako přípustné či podmíněně přípustné – zejména pak stavební činnost jiného než přípustného typu

Pozemky lesní (L)

Pozemky lesní--lesní a jiné pozemky jsou trvale určeny k plnění funkcí lesa, využívání pozemků je možné pouze v souladu se zákonem.

L - LESY HOSPODÁŘSKÉ

Charakteristika plochy:
Území plnící hospodářskou funkci lesa a funkci ekologicko-stabilizační i protierozní. Jsou obecně významným krajinným prvkem.

Přípustné:

- pěstování lesních dřevin a těžba
- lesní kultury pro hospodářské užití

- lesní porosty pro ekologickou stabilizace krajiny
- lesní školky
- komunikace pro pěší
- cyklistické a jezdecké stezky
- vodní toky a vodní plochy
- drobné vodní stavby
- zařízení pro přikrmování lesní zvěře

Podmíněně přípustné:

- stavby a zařízení technického vybavení
- účelové komunikace
- drobná architektura
- travní porosty (extensivní) pro ekologickou stabilizaci krajiny
- výstavba mysliveckých účelových zařízení (seníků, krmelců aj.)
- stanice sloužící k monitorování ŽP

Nepřípustné:

- jiná než hlavní funkce území je nepřípustná

Návrh překryvných funkcí pozemků a podmínky jejich využití

Podmínky pro pozemky s překryvnou funkcí zpřesňují nebo omezují základní funkci plochy, která je vyjádřena plošně s funkčním kódem nebo bez něj.

Plochy zeleně ve stavebních plochách

- ZELENĚ V PLOCHÁCH ZB

Jde o plochy zeleně předzahrádek v návaznosti na uliční (veřejné) prostory. Jde o zeleň v plochách bydlení, která je touto překryvnou funkcí upřesněna. Čistá plocha zeleně musí zaujímat min. 50% takto vyznačené plochy a nelze v ní umístit objem hlavní stavby – rodinného domu. Překryvná zeleň – regulativ – upravuje a zpřesňuje regulativ ploch ZB, tzn. Platí regulativ ploch ZB s doplněním nepřípustných činností pro plochy překryvné zeleně.

Nepřípustné:

- jakékoliv drobné stavby s výjimkou staveb pro parkování a odstavování vozidel
- soukromá sportoviště a dětská hřiště, drobné zahradní stavby jako altány, skleníky, pergoly, přístřešky, zahradní krby, bazény a další doplňkové stavby, které by narušovaly uliční profil.

c) podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury

Prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury je zobrazeno ve vzorových příčných řezech komunikacemi. Při komplexním řešení veřejné infrastruktury budou stávající komunikace a inženýrské sítě upraveny dle návrhu vzorových příčných řezů a stávající přípojky inženýrských sítí budou na tyto nové rozvody přepojeny.

Dopravní infrastruktura

Místní komunikace

- realizovat síť místních obslužných komunikací v souladu s návrhem koncepce dopravy tohoto regulačního plánu vč. navržených parametrů a funkčního zatřídění
- stabilizovat vjezdy do řešeného území dle dopravní koncepce.
- na obslužných komunikacích (dle grafické části – dopravní řešení) osadit retardéry pro zklidnění dopravy
- retardéry provést jako součást konstrukcí vozovky z betonových nebo kamenných dlažeb (v žádném případě nesmí jít o dodatečně připevněné prvky
- do ploch rozhledových trojúhelníků nevysazovat žádné nové dřeviny ani stromy
- realizovat zastávku městské hromadné dopravy vč. zálivu pro zastavení vozidla MHD
- v uličních profilech řešit plochy zeleně v dopravních částech pozemků jako kvalitní sadovnické úpravy

Statická doprava

- při navržené síti místních obslužných komunikací realizovat parkovací stání dle dopravní koncepce
- parkování pro majitelé pozemků bude zajištěno na pozemcích jednotlivých vlastníků rodinných domů a to v min. počtu dvou míst pro osobní automobily, z toho alespoň jedno stání bude umístěno v garáži integrované s rodinným domem

Pěší a cyklistická doprava

- podél všech MOK realizovat alespoň jednostranné chodníky, s výjimkou komunikací funkční třídy D1 (obytné ulice)
- cyklistická doprava bude provozována po navržených MOK a účelových komunikacích

Technická infrastruktura

Zásobování pitnou vodou

- pozemky řešeného území napojit na veřejný vodovodní řad v území
- realizovat koncepci vodovodní sítě podle grafické části dokumentace
- realizovat přeložky dle navržené koncepce zásobování vodou (přeložky gravitačního a výtlačného vodovodu z VDJ)
- realizovat automatickou tlakovou stanici, která bude umístěna v odstaveném vodojemu
- vodovod v řešené lokalitě řešit jako vodovodní systém v samostatném tlakovém pásmu

Odkanalizování

- řešené území napojit na stávající rozvody kanalizace v území dle navržené koncepce
- zachovat stávající odpad z vodojemu a napojit jej prostřednictvím přípojky na dešťovou kanalizaci
- přepojit stávající vodojem s navrženou ATS na síť NN prostřednictvím nové přípojky elektrické energie (NN)
- v území realizovat převážně oddílný způsob odkanalizování, kde dešťová kanalizace bude napojena na stávající dešťovou kanalizaci a splašková kanalizace bude napojena na stávající systém splaškové kanalizace.

- na stavebních pozemcích bude realizováno vsakování dešťových vod v návaznosti na ustanovení stavebního zákona a zákona o vodovodech a kanalizacích. Vsakování bude řešeno vsakovacími šachtami, jímkami, zářezy a dalšími technickými prostředky.
- realizovat systém ochrany před povodněmi-přívalovými vodami:
    1. realizovat navržený záchytný příkop, vč. lapače splavenin a samostatných řadů dešťové kanalizace
    2. realizovat výsadby v rámci krajinné zeleně v jižní části řešeného území vč. vsakovacích pásů a zářezů pro zachycení extravilánových vod.

Zásobování elektrickou energií

- realizovat rozvody NN v rozsahu celé lokality řešeného území dle navržené koncepce zásobování NN
- realizovat přeložku rozvodů VN – 22 kV, v jižní části řešeného území dle grafické části dokumentace.
- realizovat novou koncepci rozvodů NN, které jsou řešeny jako zemní-kabelové v rozsahu celého řešeného území s napojením na stávající systém zásobování lokality elektrickou energií.
- Realizovat nový systém veřejného osvětlení
- Realizovat případné posílení stávající trafostanice při vjezdu do území – kiosková trafostanice.
- Stávající vodojem napojit na rozvody NN novou přípojkou elektrické energie

Zásobování plynem

- Realizovat rozvody STL plynovodu v rozsahu celého řešeného území dle navržené koncepce plynofikace lokality.
- V ochranných pásmech plynovodů nevysazovat vzrostlou zeleň, aby nedocházelo k jejímu poškozování při opravách vedení
- Koncepce zásobování teplem je řešena na základě systému lokálního vytápění rodinných domků se samostatnými kotelnami.
- Palivo – energetická bilance tepelných zdrojů bude preferovat využití zemního plynu.

Veřejné osvětlení

- V řešeném území realizovat rozvody veřejného osvětlení v souladu s navrženou koncepcí. Rozvaděč VO realizovat v rámci koncepce veřejného osvětlení

Sdělovací rozvody

- Realizovat rozvody sdělovacích sítí v řešeném území dle příčných řezů uličním profilem

Kabelová televize

- Realizovat rozvody sdělovacích sítí v řešeném území dle příčných řezů uličním profilem

Odpadové hospodářství

- Všechny subjekty v řešeném území musí mít zajištěn odvoz a likvidaci odpadů specializovanými firmami v souladu s obecně závaznou vyhláškou.
- Umístění nádob na sběr odpadu musí jednotliví investoři řešit na svých vlastních pozemcích bez nároků na veřejná prostranství.
- Likvidace odpadů v řešeném území bude prováděna jeho odvozem na řízenou skládku.
- Realizovat umístění stanovišť pro nádoby na separovaný odpad dle navržené koncepce odpadového hospodářství.

Přesnou polohu jednotlivých inženýrských sítí (vodovod, kanalizace, spoje, veřejné osvětlení, plynovod a vedení elektrické energie) je možno zpřesňovat na základě podrobnějších podkladů. Jejich trasy, včetně vyvolaných věcných břemen a ochranných pásem, nesmí omezit stavební plochy vymezené funkční hranicí ploch a musí být v souladu s navrženou koncepcí RP.

Veřejná prostranství

- Realizovat výstavbu veřejných prostranství v plochách sídelní zeleně (ZS) č.p. 2036/1
- Velikost veřejného prostranství je min. 1000 m^2
- Uvedená veřejná prostranství upravit pro pobyt a pohyb osob uvedených v §2 SZ
- Uvedená grafická značka v grafické dokumentaci vyznačuje umístění veřejného prostranství v ploše funkce ZS pouze orientačně, v rámci této plochu dojde k jejímu upřesnění v rámci následné PD.

Grafická příloha – řezy uličními profily:
(jedná se o vzorové příčné řezy)

- Příčný profil ulice č. 1-1
- Příčný profil ulice č. 2-2
- Příčný profil ulice č. 3-3
- Příčný profil ulice č. 4-4
- Příčný profil ulice č. 5-5
- Příčný profil ulice č. 6-6
- Příčný profil ulice č. 7-7
- Příčný profil ulice č. 8-8
- Příčný profil ulice č. 9-9
- Příčný profil ulice č. 10-10

d) podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území

- **Architektonické a urbanistické hodnoty**

V urbanistickém návrhu je chráněn ráz lokality z hlediska urbanistických a architektonických hodnot okolních staveb a z hlediska návaznosti na okolí řešeného území. Dále je v řešení urbanistické koncepce zohledněno významné působení řešeného území v dálkových pohledech města.
Urbanistické hodnoty.
-stabilizovaná urbanistická struktura hlavní příjezdní komunikace
-roztroušená struktura zástavby v rámci řešeného území z dřívější doby
Architektonické hodnoty:
-stávající architektonicky hodnotné okolních pozemků řešeného území
-architektonické prvky a fragmenty

- **Kulturní hodnoty**

-dálkové pohledy z centra města

- **Přírodní a civilizační hodnoty**

Budou chráněny všechny přírodní lokality v území dle urbanistické koncepce s návazností na pozemky plnící funkce lesa a jejich ochranného pásma. Dále je to hodnotná krajina jižní části od řešeného území.

Charakter území a ochrana jeho hodnot je výrazně ovlivněna a zapracována do podmínek využití pozemků území, které se stávají nástrojem ochrany a zachování hodnot území. Ochrana je řešena v navržených podmínkách využití jak funkčního tak i prostorového uspořádání území.

e) podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí

Čistota podzemních a povrchových vod

- vybudovat systém oddílné kanalizace s odvedením odpadních vod na městskou ČOV
- zamezit únikům škodlivých látek do povrchových vod

Ochrana čistoty ovzduší

- jako základ palivoenergetické bilance využívat zemní plyn, ostatní média jen výjimečně v odůvodněných případech, kdy napojení na rozvody plynu nejsou možné nebo neekonomické
- zamezit vzniku prašnosti a větrné erozi v území
- osazovat kotli s vysokou účinností

Ochrana proti hluku

- při umisťování staveb v území respektovat příslušné předpisy v oblasti ochrany před nepříznivými účinky hluku a vibrací
- při umisťování zařízení v území respektovat příslušné předpisy v oblasti ochrany před nepříznivými účinky hluku a vibrací

Odstraňování a likvidace odpadů

- odpad bude z řešeného území odvážen na řízenou skládku, skládkování se v řešeném území nenavrhuje
- v území rozmístit nádoby pro sběr tříděného odpadu dle grafické části dokumentace

Ochrana půdy

- pro nezemědělské účely vyjmout nejnutnější plochy zemědělské půdy
- realizovat protipovodňové opatření
- realizovat výsadby v řešeném území z hlediska zabránění větrné eroze

Urbanistická koncepce vč, veřejné infrastruktury

Základem urbanistické koncepce v oblasti utváření kvalitního prostředí je

- dodržení navrženého funkčního a prostorového návrhu regulace
- realizovat návrh veřejné infrastruktury dle navržené koncepce
- při vytápění budou preferovány kotle a systémy využívající zemní plyn
- respektovat všechny limity využití území
- realizovat plochu sídelní zeleně při severní hranici řešeného území
- realizovat systém odstavných a parkovacích stání
- před zahájením výstavby bude provedeno hodnocení lokality z hlediska svahových deformací a sesuvů.

Systém sídelní zeleně.

Základem urbanistické koncepce v oblasti sídelní zeleně je

- Zachování vysokého podílu zahrad, sadů, trvalých travních porostů a stávající krajinné zeleně v pohledově exponovaných částech území
- vytvoření menších parkově upravených ploch – plochy ZS při severní hranici řešeného území
- Zachování estetické dominanty zeleně v dálkových pohledech.
- důsledná výsadba uličních stromořadí, se kterými počítá navržený uliční profil – dle grafické části dokumentace
- v plochách sídelní zeleně umístit pozemky veřejných prostranství dle §22, vyhlášky 501/2006 Sb., umístění vyznačené v grafické části dokumentace pouze určuje plochu sídelní zeleně, kde má být veřejné prostranství umístěno, nikoli přesnou polohu.

Koncepce uspořádání krajiny vychází ze základních krajinných charakteristik, včetně zájmů ochrany přírody a krajiny.

V území se navrhuje

- nové plochy krajinné zeleně jako jediná vhodná a ekonomicky přijatelná ochrana proti přívalovým vodám v území a zachování přírodních hodnot území z hlediska dálkových pohledů.

f) podmínky pro ochranu veřejného zdraví

Hluk a vibrace

- Ve všech navrhovaných objektech bydlení budou respektovány požadované normové hodnoty z hlediska ochrany před nepříznivými vlivy hluku a vibrací.
- Maximálně využívat zklidňujících prvků v dopravě.

g) vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a vymezení pozemků pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit, s uvedením katastrálních území a parcelních čísel

Veřejně prospěšné stavby:

A/ Dopravní infrastruktura

VPS	Popis VPS	Dotčené parcely
A1	Plocha pro umístění místní obslužné komunikace vč. chodníků (dle koncepce dopravního řešení) v řešené ploše regulačním plánem, včetně uložení navržených vedení inženýrských sítí v uličním profilu-oddílná kanalizace, rozvody NN a veřejného osvětlení, vodovod, STL plynovod, sdělovací rozvody a rozvody kabelové televize. Součástí VPS je umístění odstavných a parkovacích stání v ploše této VPS. Součástí VPS je i pás 2 m od hranice veřejného pozemku pro umístění HUP a pris a rozvodných skříní NN.	2098/4,2468,2095/8,2095/12,2095/7,2050,2051/1, 2051/2,2056/16,2031/10,2036/7,2018/2
A2	Plocha pro umístění místní obslužné komunikace (dle koncepce dopravního řešení) v řešené ploše regulačním plánem, včetně uložení navržených vedení inženýrských sítí v uličním profilu-oddílná kanalizace, rozvody NN a veřejného osvětlení, vodovod, STL plynovod, sdělovací rozvody a rozvody kabelové televize. Součástí VPS je umístění odstavných a parkovacích stání v ploše této VPS. Součástí VPS je i pás 2 m od hranice veřejného pozemku pro umístění HUP a pris a rozvodných skříní NN.	2052
A3	Plocha pro umístění pochůzko chodníku (dle koncepce dopravního řešení) v řešené ploše regulačním plánem, včetně uložení navržených vedení inženýrských sítí v profilu chodníku Součástí VPS je umístění odstavných a parkovacích stání v ploše této VPS. Součástí VPS je i pás 2 m od hranice veřejného pozemku pro umístění HUP a pris a rozvodných skříní NN.	2052,2050
A4	Plocha pro umístění místní obslužné komunikace (dle koncepce dopravního řešení) v řešené ploše regulačním plánem, včetně uložení navržených vedení inženýrských sítí v uličním profilu-oddílná kanalizace, rozvody NN a veřejného osvětlení, vodovod, STL plynovod, sdělovací rozvody a rozvody kabelové televize. Součástí VPS je umístění odstavných a parkovacích stání v ploše této VPS. Součástí VPS je i pás 2 m od hranice veřejného pozemku pro umístění HUP a pris a rozvodných skříní NN.	2050

Pro uvedené VPS platí předkupní právo dle stavebního zákona a dále je možné pozemky pro tyto stavby vyvlastnit)

VPS	Popis VPS	Dotčené parcely
A5	Plocha pro umístění místní obslužné komunikace (dle koncepce dopravního řešení) v řešené ploše regulačním plánem, včetně uložení navržených vedení inženýrských sítí v uličním profilu-oddílná kanalizace, rozvody NN a veřejného osvětlení, vodovod, STL plynovod, sdělovací rozvody a rozvody kabelové televize. Součástí VPS je umístění odstavných a parkovacích stání v ploše této VPS. Součástí VPS je i pás 2 m od hranice veřejného pozemku pro umístění HUP a pris a rozvodných skříní NN.	2095/4,2095/8,2095/16,2050
A6	Plocha pro umístění místní obslužné komunikace (dle koncepce dopravního řešení) v řešené ploše regulačním plánem, včetně uložení navržených vedení inženýrských sítí v uličním profilu-oddílná kanalizace, rozvody NN a veřejného osvětlení, vodovod, STL plynovod, sdělovací rozvody a rozvody kabelové televize. Součástí VPS je umístění odstavných a parkovacích stání v ploše této VPS. Součástí VPS je i pás 2 m od hranice veřejného pozemku pro umístění HUP a pris a rozvodných skříní NN.	2050,2095/7,2095/12,2095/5,2095/8
A7	Plocha pro umístění odstavné a parkovací plochy dle dopravní koncepce řešení.	2095/12,2095/8,2095/7
A8	Plocha pro umístění účelové komunikace zpřístupňující pozemky vodojemu a další pozemky.	2095/8,2044/4

Pozn.:
-všechny uvedené parcely se nacházejí v k.ú. Hranice
-předkupní právo je ve prospěch Města Hranice

B/ Technická infrastruktura

Pro uvedené VPS platí předkupní právo dle stavebního zákona a dále je možné pozemky pro tyto stavby vyvlastnit)

VPS	Popis VPS	Dotčené parcely
B1	Trasy pro přeložku vzdušného (venkovního) vedení VN 22 kV	2101/1,2101/4,2095/4,2095/8,2095/16,2045,2050
B2	Trasy pro přeložku gravitačního vodovodu z VDJ	2050,2052
B3	Trasy pro přeložku výtlačného vodovodu z VDJ	2050,2052

Pozn.:
-všechny uvedené parcely se nacházejí v k.ú. Hranice
-předkupní právo je ve prospěch Města Hranice
-VPS se týká také všech objektů a zařízení, které jsou součástí VPS (trafostanice, regulační stanice, navazující objekty a zařízení,…)
-v seznamu jsou uvedeny pouze VPS technické infrastruktury, které nejsou součástí plochy VPS dopravní infrastruktury (technická infrastruktura součástí komunikací – kapitola A/ Dopravní infrastruktura)

Asanace území:

A/ Asanace

Pro uvedené VPS platí předkupní právo dle stavebního zákona a dále je možné pozemky pro tyto stavby vyvlastnit)

VPS	Popis VPS	Dotčené parcely
AS1	Asanace vzdušného vedení VN 22 kV	2101/1,2095/14,2095/4,2095/8,2095/16,2050
AS2	Asanace gravitačního vodovou z VDJ	2050,2052
AS3	Asanace výtlačného vodovodu do VDJ	2050,2052

Pozn.:
-všechny uvedené parcely se nacházejí v k.ú. Hranice
-asanace se týká také všech objektů a zařízení, které jsou součástí asanace

Veřejně prospěšné opatření:

A/ Protipovodňová opatření

Pro uvedené VPS platí předkupní právo dle stavebního zákona a dále je možné pozemky pro tyto stavby vyvlastnit)-nejsou navrhována
Pozn.:
-všechny uvedené parcely se nacházejí v k.ú. Hranice
-předkupní právo je ve prospěch Města Hranice

B/ Prvky územního systému ekologické stability

Pro uvedené VPS platí předkupní právo dle stavebního zákona a dále je možné pozemky pro tyto stavby vyvlastnit)-nejsou navrhovány.
Pozn.:
-všechny uvedené parcely se nacházejí v k.ú. Hranice
-předkupní právo je ve prospěch Města Hranice

h) vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením katastrálních území a parcelních čísel

Veřejně prospěšné stavby:

C/ Občanské vybavení

Pro uvedené VPS platí předkupní právo dle stavebního zákona)-nejsou navrhovány.
Pozn.:
-všechny uvedené parcely se nacházejí v k.ú. Hranice
-předkupní právo je ve prospěch Města Hranice

i) výčet územních rozhodnutí, která regulační plán nahrazuje

Výčet územních rozhodnutí, která regulační plán nahrazuje:

1. rozhodnutí o umístění stavby
2. rozhodnutí o změně stavby a o změně vlivu stavby na využití území
3. rozhodnutí o dělení a scelování pozemků

j) údaje o počtu listů regulačního plánu a počtu výkresů grafické části

A.Textová část

A Textová část – kapitoly I. Regulační plán, II. Odůvodnění regulačního plánu
I. Regulační plán 24 stran

B.Grafická část

B Grafická část –I. Regulační plán, II. Odůvodnění regulačního plánu
I. Regulační plán 5 výkresů

2. textová část regulačního plánu-dle nahrazovaných územních rozhodnutí

a) druh a účel umisťovaných staveb

- stavby pro bydlení – rodinné domy (stavby sloužící pro trvalé bydlení)
- stavby pro rekreaci – zahradní domky
- ostatní stavby, které jsou ke stavbám pro bydlení a pro rekreaci doplňkové a splňují podmínky využití pozemků
- stavby zařízení staveniště
- přípojky a sjezdy ke stavbám bydlení a rekreace z veřejné infrastruktury

b) podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb, které nejsou zahrnuty do staveb veřejné infrastruktury, včetně podmínek ochrany navrženého charakteru území, zejména ochrany krajinného rázu (např. uliční a stavební čáry, podlažnost, výšku zástavby, objem a tvar zástavby, intenzitu využití pozemků)

Prostorová regulace

Prostorové regulace se uplatní vždy, když v dotčeném území bude stavebník uskutečňovat novou výstavbu, provádět dostavbu původní stavby nebo její nadstavbu nebo provádět přestavbu původní stavby (změny stavby).

V ostatních případech, pokud se nemění stavební čára nebo nebude překročena regulací udaná výška zástavby, tvar a sklon střechy a další prostorové regulativy se podmínky prostorové regulace neuplatní.

Podle možností grafického vyjádření jsou některé prostorové regulace graficky vyjádřeny v hlavním výkrese a popisem, jiné jsou vyjádřeny pouze popisem v textu. Oba způsoby jsou rovnocenné a oba platné.

Veškeré regulační podmínky (funkční, prostorové…) se vztahují k základním regulačním plochám, které jsou vymezeny hranicí regulačních ploch, případně stavební čárou. Pod názvem základní regulační plochou se pro účel urbanistické studie rozumí plocha, která je homogenní z hlediska funkčního typu a limitu využití a z hlediska uplatnění prostorové regulace (intenzity možného využití).

Kód funkčního typu je umístěn v přibližném těžišti plochy,které je lokalizováno textovou tečkou (.BN). Charakteristiku plochy představují údaje řazené za funkčním kódem plochy. Údaje jsou od sebe odděleny lomítkem. Pořadí údajů za kódem je pro každou funkci uvedeno v legendě funkční regulace.

Stavební čára

Udává hranici plochy určené k zastavění a závaznou polohu čelní stěny výstavby hlavního objemu objektu. Před stavební čáru smí vystupovat pouze balkony, arkýře, markýzy, římsy, resp. jiné konstrukce přiměřené rozsahem, tvarem a funkcí, které jsou součástí hlavního objemu objektu.

Stavební čára je většinou v kolmé poloze vůči hranicím stavební parcely se sousedními pozemky. V tomto případě bude celé průčelí (nebo jeho podstatná část) osazeno na stavební čáře.

Maximální výška zástavby

Udává maximální nepřekročitelnou výšku zástavby v počtu plných podlaží (hodnota udaná arabskou číslicí - 1). Podkroví (1+) se mezi plná podlaží započítává v případě, když se jeho využitelná plocha (tj. nad níž je světlá výška místnosti větší než 2,30 m) rovná více než 2/3 plochy pod ním ležícího

plného podlaží. Ustupující podlaží s rovnou střechou (1+) se mezi plná podlaží započítá v případě, že se jeho využitelná výška 2,3 m rovná ½ plochy pod ním ležícího plného podlaží.

Odstupové vzdálenosti

Odstupové vzdálenost udává nejmenší vzdálenost objektů mezi sebou nebo objektu a parcelní hranice dvou sousedících pozemků – bočních parcelních hranic.

Minimální odstupová vzdálenost izolovaného objektu od vlastnické parcelní hranice je 3,5 m , výjimečně 2,5 m dle navržené koncepce.

Tvar a sklon střechy

Stavební činnost bude plně respektovat regulativ tvaru střechy. V grafické části dokumentace jsou uvedeny přípustné tvary střech (S) pro jednotlivé základní regulační plochy řešeného území. Hlavní střešní roviny objektu musí být řešeny sklonově symetricky s výjimkou střech pultových, kde je přípustné asymetrické řešení sklonů hlavních střešních rovin.

Regulativ tvaru a sklonu střech - S:

RP navrhuje sklonité střechy se sklonem v intervalu 25-40°.

Přípustné:

-střechy sedlové, polovalbové a jejich vzájemné tvarové kombinace

Podmíněně přípustné:

-ploché střechy pouze jako doplňková střecha nad částí objektu – do 30% zastavěné plochy např. nad garáží,… Hlavní – převažující charakter zastřešení objektu musí splňovat popsané regulativy pro střechy – S.

-valbové – pouze u orientace hřebene rovnoběžně s osou přilehlé komunikace

Nepřípustné:

-všechny tvary střech se sklonem větším než 45° a menším než 30° a všechny další tvarové variace.

Umístění vikýřů:

V plochách střech je možné umisťovat vikýře, které však nesmějí narušovat jednotu uličního pohledu.

Orientace hřebene střech

Orientace hřebene střechy - K

Orientace hřebene střechy je velmi důležitou regulační kategorií, která ovlivňuje výtvarný ráz území. Regulace je platná pro všechny uvedené zastavitelné plochy.

Přípustné:

-orientace hřebene střechy v kolmé poloze k ose přilehlé komunikace.

Podmíněně přípustné:

-jako podmíněně přípustné nejsou vymezeny žádné případy.

Nepřípustné:

-všechny další varianty

Orientace hřebene střechy - R

Orientace hřebene střechy je velmi důležitou regulační kategorií, která ovlivňuje výtvarný ráz území. Regulace je platná pro všechny uvedené zastavitelné plochy**.**

Přípustné:

-orientace hřebene střechy v rovnoběžné poloze s osou přilehlé komunikace

Podmíněně přípustné:

-jako podmíněně přípustné nejsou vymezeny žádné případy.

Nepřípustné:

-všechny další varianty

Orientace hřebene střechy – bez udání regulativu

Orientace hřebene střechy je velmi důležitou regulační kategorií, která ovlivňuje výtvarný ráz území. Regulace je platná pro všechny uvedené zastavitelné plochy**.**

Přípustné:

-orientace hřebene střechy není regulována a jsou přípustné všechny varianty orientace hřebene střechy

Podmíněně přípustné:

-jako podmíněně přípustné nejsou vymezeny žádné případy.

Nepřípustné:

-jako podmíněně přípustné nejsou vymezeny žádné případy.

Výška a průhlednost oplocení

Regulativ se uplatní na oplocení ze strany veřejně přístupného pozemku přilehlé komunikace – vstupní část. Nebude-li investor s oplocením uvažovat , regulativ se nepoužije.

Výška oplocení

-výška oplocení je stanovena do 1700 mm. Výška oplocení je vztažena k výškové úrovni přilehlého chodníku či komunikace nebo terénu k posuzovanému oplocení z uliční strany. Regulativ se užije i v případě, že bude oplocení navrženo jako živý plot (vytvořený ze stříhaných rostlin). V tomto případě se nevyužije ustanovení regulativu o průhlednosti oplocení.

Průhlednost oplocení

-průhlednost oplocení udává maximální možný průměrný procentní podíl pevných-neprůhledných částí celkové plochy oplocení z uličního prostoru směrem do pozemku. Zbylý procentní podíl musí zůstat průhledný-volný bez jakékoli výplně či konstrukce byť průhledné. Regulativ se nepoužije v případě že investor nebude realizovat oplocení pozemku a dále v případě realizace živého plotu (vytvořený ze stříhaných rostlin).

Průhlednost oplocení do výšky 700 mm od výškové úrovně přilehlého chodníku:

Maximální možné průměrné procento pevných/neprůhledných částí oplocení je udáno hodnotou 100%. Do výpočtu se udávají veškeré části oplocení od výškové úrovně přilehlého chodníku do výškové úrovně 700 mm od výškové úrovně přilehlého chodníku.

Průhlednost oplocení od výšky 700 mm do výšky 1700 mm od výškové úrovně přilehlého chodníku:

Maximální možné průměrné procento pevných/neprůhledných částí oplocení je udáno hodnotou 50% u všech zastavitelných ploch. Do výpočtu se udávají veškeré části oplocení od výškové úrovně 700 mm od výškové úrovně přilehlého chodníku/terénu do výškové úrovně 1700 mm od výškové úrovně přilehlého chodníku.

Plochy lesů (L),a krajinné zeleně (ZK) není možné oplocovat.

U ploch RZ je nepřípustné budovat podezdívky. Průhlednost oplocení uvedených ploch / pozemků z hlediska pevných/neprůhledných částí oplocení je udána hodnotou do 15%. Do výpočtu se udávají veškeré části oplocení od výškové úrovně 0 mm od výškové úrovně přilehlého chodníku/terénu do výškové úrovně 1700 mm od výškové úrovně přilehlého chodníku či terénu.

Prostorové vztahy a požadované působení objektů:

-hlavní pěší vztahy – vymezují závazné hlavní tahy v řešeném území, které musí být respektovány. Ve vymezení těchto hlavních tahů musí být realizované komunikace pro pěší – chodníky.

-vjezdy do řešeného území – vymezují závazně vjezdy do řešeného území z hlediska širších vztahů a okolních komunikací. Mimo takto vymezené vjezdy není možné zřizovat vjezdy a trasy nových nadřazených a páteřních MOK v řešeném území.

-závazný vjezd na stavební pozemek – ve stísněných podmínkách udává jediný možný vjezd na pozemek z veřejně přístupné MOK.

-stromořadí – vymezuje úseky stromořadí v řešeném území.

-jednotlivé stromy – vymezuje umístění, případně zachování jednotlivých stromů v řešeném území

-skupina stromů – vymezuje umístění skupin stromů s významnou kompoziční funkcí.

-vyhlídka, místo významného rozhledu – vymezuje umístění vyhlídkových míst.

-vymezení veřejných prostranství dle §22, vyhlášky 501/2006 Sb.

-vstup do významného objektu – vymezuje hlavní vstupy do významných objektů.

-významné směry dálkových rozhledů – vymezuje významné směry dálkových rozhledů, které jsou pro území charakteristické a které musí být zachovány.

Podrobné podmínky pro využití jednotlivých pozemků v místech navržených zastavitelných ploch u nichž regulační plán nahrazuje územní rozhodnutí.

Je-li to účelné, jsou stanoveny vzdálenosti stavební čáry od hranice veřejného pozemku a šířka veřejného pozemku. V místech stavebních hranic zástavby (viz. legenda hlavního výkresu) jsou také uvedeny vzdálenosti zakótováním v grafické příloze této tabulkové části.

Prostorové regulativy vycházejí ze stávajících hodnot území a dalších jevů (stávající zástavby, dálkové pohledy, parcelace, …). V maximální míře jsou navázány na stávající zástavbu v území. V místech kde okolní zástavba není respektována je zvolen odlišný regulativ z hlediska urbanistické koncepce celého území.

c) podmínky pro napojení staveb na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu

Dopravní infrastruktura

- všechny stavby budou napojeny na MOK sjezdy dle platných technických předpisů
- ke každé stavbě bude zřízeno adekvátní množství odstavných a parkovacích stání dle platných právních a technických norem
- hlavní vjezdy na pozemky je možné budovat pouze *v místě závazného vjezdu na pozemek. Hospodářské-vedlejší-* vjezdy je možné budovat kdekoli v souladu s technickými předpisy

Technická infrastruktura

Zásobování pitnou vodou

- všechny objekty budou napojeny na veřejný vodovodní řad prostřednictvím přípojek vodovodu dle platných technických předpisů
- ve veřejných prostorách budou budovány pouze veřejné rozvody vodovodu, přípojky budou řešeny v těchto prostorách v nezbytné míře s minimální trasou pro napojení nemovitosti. V žádném případě nebude prodloužení vodovodního řadu ve veřejném prostoru řešeno prodloužením jen přípojkou, která bude řešit napojení pouze jednoho či několika objektů.

Odkanalizování

- všechny objekty budou mít zajištěno odvádění a likvidaci odpadních – splaškových vod dle navržené koncepce prostřednictvím splaškové a dešťové kanalizace.
- Všechny objekty budou mít zajištěno odvádění dešťových vod pomocí dešťové kanalizace nebo jednotné kanalizace dle navržené koncepce odvádění dešťových vod.
- V místě, kde není navržena nebo není vybudována kanalizace je nutné likvidaci odpadních vod řešit formou umístění žumpy nebo domovní čistírny odpadních vod.
- Bude-li v místě uvažováno s vybudováním systému kanalizace, bude žumpy nebo domovní ČOV navržena tak, aby bylo možné objekt napojit na tuto kanalizaci
- V místě s navrženou kanalizací budou žumpy nebo domovní ČOV povolovány jako stavby dočasné do doby vybudování kanalizačního systému

- ve veřejných prostorách budou budovány pouze veřejné rozvody kanalizace, přípojky budou řešeny v těchto prostorách v nezbytné míře s minimální trasou pro napojení nemovitosti. V žádném případě nebude prodloužení kanalizace (jednotné či oddílné) ve veřejném prostoru řešeno prodloužením jen přípojkou, která bude řešit napojení pouze jednoho či několika objektů.

Zásobování elektrickou energií

- všechny objekty budou napojeny na rozvod NN, který bude řešen kabelovým – zemním vedením v uličních profilech a bude ukončen objekty PRIS a RIS. Nápojné místo bude vždy stanoveno správcem sítě.
- ve veřejných prostorách budou budovány pouze veřejné rozvody NN, přípojky budou řešeny v těchto prostorách v nezbytné míře s minimální trasou pro napojení nemovitosti. V žádném případě nebude prodloužení NN rozvodů ve veřejném prostoru řešeno prodloužením jen přípojkou, která bude řešit napojení pouze jednoho či několika objektů.

Zásobování plynem

- všechny objekty budou napojeny na plynovod prostřednictvím přípojek plynovodu dle platných technických předpisů
- ve veřejných prostorách budou budovány pouze veřejné rozvody plynovodu, přípojky budou řešeny v těchto prostorách v nezbytné míře s minimální trasou pro napojení nemovitosti. V žádném případě nebude prodloužení plynovodu řadu ve veřejném prostoru řešeno prodloužením jen přípojkou, která bude řešit napojení pouze jednoho či několika objektů.

Sdělovací rozvody a kabelová televize

- všechny objekty budou napojeny na rozvod SLP, který bude řešen kabelovým – zemním vedením v uličních profilech a bude ukončen objekty účastnických rozvaděčů. Nápojné místo bude vždy stanoveno správcem sítě.
- ve veřejných prostorách budou budovány pouze veřejné rozvody SLP, přípojky budou řešeny v těchto prostorách v nezbytné míře s minimální trasou pro napojení nemovitosti. V žádném případě nebude prodloužení SLP rozvodů ve veřejném prostoru řešeno prodloužením jen přípojkou, která bude řešit napojení pouze jednoho či několika objektů.

Odpadové hospodářství

- Všechny subjekty v řešeném území musí mít zajištěn odvoz a likvidaci odpadů specializovanými firmami v souladu s obecně závaznou vyhláškou.
- Umístění nádob na sběr odpadu musí jednotliví investoři řešit na svých vlastních pozemcích bez nároků na veřejná prostranství.
- V území je zakázáno budovat jakékoli skládky dočasné nebo trvalé, je zde zakázáno skladovat jakékoli chemikálie a nebezpečné látky – s výjimkou provozů v návaznosti na přípustné umisťování objektů v plochách.

d) podmínky pro změny staveb a změny vlivů staveb na využití území

Podmínky pro změny staveb a změny vlivů staveb na využití území

- všechny stavby, které budou měnit výšku, půdorysnou plochu nebo využití musí být v souladu s funkční a prostorovou regulací. V opačném případě není možné takovouto stavbu či zařízení v území povolit. Toto se přiměřeně vztahuje také na změnu v užívání stavby.
- Všechny stavby budou respektovat předešlou kapitolu c) podmínky pro napojení staveb na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu
- Stavebník doloží kladná vyjádření dotčených orgánů se záměrem v území

e) podmínky pro vymezená ochranná pásma

Ochranná pásma se v území nenavrhují.

f) podmínky pro vymezení a využití pozemků územního systému ekologické stability

V řešeném území se nevyskytuje žádný prvek ÚSES.

g) stanovení pořadí změn (etapizace)

Etapizace:

Lokalita řešená RP – lokalita Pod Bílým kamenem, Hranice může být reálně rozvíjena pouze za předpokladu splnění postupu výstavby popsaného ve výkrese etapizace a při výstavbě podmiňujících a souvisejících staveb. Jako *podmiňující stavby* jsou označeny takové stavby bez jejichž realizace není možné zajistit plnou funkčnost území resp. jeho napojení na systém dopravní a technické infrastruktury tj. v případě výstavby jednotlivých rodinných domů by nebylo bez předchozího vybudování podmiňujících staveb tyto napojit na dopravní a technickou infrastrukturu a tudíž by tyto stavby nemohli být kolaudovány a užívány pro svůj účel . *Souvisejícími stavbami a úpravami* jsou takové stavby a opatření (zejména v oblasti zeleně) bez jejich realizace nedojde k plné funkčnosti území. Realizace rodinných domů ale není časově závislá na výstavbě a realizaci těchto staveb a opatření.

Etapizace je rozdělena do dvou etap (označené číslicemi), z nichž každá je ještě dále dělena na další podetapy (označené písmeny). Z hlediska etapizace a časové koordinace výstavby v lokalitě je důležité usměrňovat výstavbu do jednotlivých etap. Podetapy jsou uvedeny pouze jako podrobnější dělení, ale z hlediska časového jsou v rámci jedné etapy rovnocenné a mohou být zastavovány současně. Podetapy mohou hrát roli při rozhodování politické reprezentace o financování veřejné infrastruktury v lokalitě. To znamená, že po první etapě bude realizována (zastavovány) plochy/pozemky etapy druhé. Jednotlivá-následující etapa bude moci být zastavována až po vyčerpání 70% kapacity pozemků předešlé etapy. Tato podmínka není kumulativní pro všechny předešlé etapy etapě relevantní, ale vztahuje se na nejblíže nižší předešlou etapu. Jednotlivé etapy – byť bude splněna podmínky vyčerpání 70% kapacity ploch předešlé etapy - nemohou být zastavovány bez vybudování podmiňujících staveb.

Etapizace řeší postup zastavění zastavitelných pozemků.

Podmiňující stavby pro lokalitu jsou rozděleny do etap územní připravenosti:

Podmiňujícími stavbami je vybudování veřejné infrastruktury alespoň vždy přivedené k místu realizace aktuální etapy. Bez této podmínky nemůže být území jednotlivých etap zastavováno.

Jedná se především o dopravní napojení a dále o rozvody jednotlivých inženýrských sítí (vodovod, kanalizace, rozvody NN a VO, plynovod).

Podmiňující stavby:

1. stavby dopravní a technické infrastruktury v rámci uličních profilů (I.-III)
2. přeložka vzdušného vedení VN 22 kV (P1)
3. přeložky gravitačního a výtlačného vodovodu z VDJ (P2 a P3)

Související stavby a úpravy musí být v lokalitě realizovány pro zajištění její celkové funkčnosti, doba jejich realizace ale nelimituje další výstavbu v území. Související stavby a úpravy mohou být realizovány nejdříve po vybudování jednotlivých etapy podmiňujících staveb. Mezi související stavby a úpravy patří sdělovací rozvody, kabelová televize, vybudování ploch veřejné-sídelní zeleně.

Související stavby:

1. plocha sídelní zeleně jako veřejné prostranství

Návrh etapizace výstavby v území je návrhem zástavby jednotlivých funkčních ploch.

V návaznosti na 1.etapu bude možné realizovat etapu 2.

Etapizaci podléhají pouze pozemky pro bydlení a dále pozemky pro dopravní a technickou infrastrukturu v rámci etapizace podmiňujících stave a navazující na etapizaci pozemků pro bydlení, ostatní plochy nejsou etapizací regulovány. Zároveň je etapizace vztažena na pozemky návrhové – plochy a pozemky změn, stabilizované pozemky a plochy opět nejsou regulovány z hlediska etapizace.

Změny v území:

RP nepředpokládá iniciování v řešeném území změn vůči schválenému ÚPN SÚ Hranice.

h)	**vymezení staveb nezpůsobilých pro zkrácené stavební řízení podle §117 odst. 1 stavebního zákona**

Vymezení staveb nezpůsobilých pro zkrácené stavební řízení podle §117 odst. 1 stavebního zákona:

Nezpůsobilými stavbami dle §117 odst.1 stavebního zákona jsou všechny stavby s výjimkou staveb pro:

- stavby technické a dopravní infrastruktury