

Příloha č. 1 textové části návrhu územního plánu Slap

Návrh zadání regulačního plánu RP1



Ateliér pro urbanismus a územní plánování

U-24, s.r.o.

05-2014

A) Vymezení řešeného území

Území vymezené pro regulační plán je shodné s rozvojovou plochou Z19. Jedná se o území o velikosti 3,98 ha vymezené ze severu a jihu stávající zástavbou, ze západu stávající komunikací a z východu plochou s územním rozhodnutím na parcelaci pro zástavbu rodinnými domy. Nachází se na pozemcích parc. č. 143/46, 143/47, 143/48, 143/1 a 138/1.

B) Požadavky na vymezení pozemků a jejich využití

Budou vymezeny plochy pro obytnou zástavbu v rodinných domech nebo dvojdomcích, dále bude vymezena plocha pro občanské vybavení – veřejnou infrastrukturu a plochy veřejných prostranství (zeleně). Bude řešena dopravní obslužnost v celé lokalitě. Lokalita bude vhodně napojena na stávající dopravní síť.

Navržená zástavba bude vhodně reagovat na okolní urbanistickou strukturu.

C) Požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb

Regulační plán zajistí vhodnou návaznost na okolní urbanistickou strukturu. Budou navržena vhodná propojení komunikacemi, a to především směrem západ-východ. Dopravně bude plocha napojena zejména na komunikaci na pozemku parc. č. 583 v k. ú. Slapy nad Vltavou. Je vhodné navázat pěším napojením na cestu na pozemku parc. č. 143/26 v k. ú. Slapy nad Vltavou.

Z hlediska prostorového uspořádání platí regulativy plochy SV – smíšené obytné venkovské. Regulační plán navrhne vhodné umístění staveb na pozemcích a pokud to bude účelné, zpřesní prostorové regulativy stanovené územním plánem.

V západní části plochy bude umístěno veřejné prostranství (zeleně) alespoň o velikosti 2000 m², případně další smíšené plochy (drobná komerce, smíšené bydlení). Ve východní části plochy bude zachován stávající sad. Dále bude v území vymezena plocha nekomerčního občanského vybavení, doporučuje se obč. vybav. vzdělávací či sociální (např. škola, školka, dům pro seniory apod.).

Parkování bude důsledně řešeno v rámci jednotlivých pozemků.

Podmínky využití plochy jsou dále stanoveny v textové části územního plánu (kapitola A.6.2.1).

Návrh regulačního plánu bude obsahovat soubor regulativů způsobu využití a prostorového uspořádání území, vycházející z územního plánu. Tyto základní regulativy budou zpodrobněny do odpovídající úrovně regulačního plánu.

D) Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území

Řešení bude respektovat stávající vzrostlou zeleně, zejména sad ve východní části plochy. Jiné požadavky se nestanovují.

E) Požadavky na řešení veřejné infrastruktury

Veřejné prostranství, zeleně. Bude navržena plocha pro veřejné prostranství, viz kapitola C).

Občanská vybavenost. Bude navržena plocha pro nekomerční občanskou vybavenost, viz kapitola C).

Doprava. Viz kapitola C).

Navrženo bude odpovídající napojení lokality na veškerou dostupnou technickou infrastrukturu (kanalizace, vodovod, elektro, spoje) v souladu s koncepcí dle územního plánu.

Energetika. Vrchní vedení VN 22 kV prochází jižní částí plochy. Pokud to bude účelné, navrhne regulační plán přeložku a zakabelování, v opačném případě bude nadzemní el. vedení respektováno včetně ochranného pásma. Bude navrženo napojení nové trafostanice (společně pro rozvojovou plochu Z20) – orientačně dle řešení územního plánu. Přesný počet a umístění navrhne regulační plán podle konkretizovaného urbanistického řešení. Sekundární rozvody 0,4 kV budou kabelové v zemi.

Spoje. Sdělovací kabely pro napojení řešené lokality budou uloženy v zemi v chodnicích, předpokládá se napojení na optickou síť.

Vodní hospodářství. Všechny nové objekty v lokalitě budou napojeny na stávající rozvody vody a rozvody kanalizace s vyústěním na obecní ČOV. Dále bude zajištěn vsak vodních srážek, případně jejich dostatečná retence pro dobu potřebnou k jejich vsaku.

Pro využití stávající technické a dopravní infrastruktury v obci jsou stanoveny podmínky v územním plánu (realizace úpravny vody z VN Slapy, rozšíření kanalizace a další).

F) Požadavky na veřejně prospěšné stavby a na veřejně prospěšná opatření

Regulační plán případně doplní veřejně prospěšné stavby navržené územním plánem, a to zejména pro stavby veřejné infrastruktury (dopravní a technické infrastruktury, veřejné vybavenosti či veřejných prostranství).

G) Požadavky na asanace

Nestanovují se.

H) Další požadavky vyplývající z územně analytických podkladů a ze zvláštních právních předpisů (například požadavky na ochranu veřejného zdraví, civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu, ochrany ložisek nerostných surovin, geologické stavby území, ochrany před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy)

V území je zvýšená pravděpodobnost výskytu archeologických nálezů, při zemních pracích budou respektována příslušná ustanovení platných právních předpisů.

Plochou prochází venkovní vedení elektrického napětí 22 kV, kanalizační řad a vodovodní řad skupinového vodovodu. Tyto inženýrské sítě a jejich ochranná pásma je nutné respektovat, v případě přeložky bude jejich trasování řešeno přednostně v rámci této plochy (Ize tedy odlišně od návrhu v územním plánu).

Další požadavky se nestanovují, v území se nenachází žádné další limitní jevy.

I) Výčet druhů územních rozhodnutí, které regulační plán nahradí

Regulační plán nebude nahrazovat žádná územní rozhodnutí.

J) Případný požadavek na posuzování vlivů záměru obsaženého v regulačním plánu na životní prostředí podle zvláštního právního předpisu, včetně případného požadavku na posouzení vlivů záměru na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast

Nepožaduje se posuzování vlivů záměru na životní prostředí ani na evropsky významnou lokalitu.

K) Případné požadavky na plánovací smlouvu a dohodu o parcelaci

Pro snazší koordinaci společných investic bude veřejná infrastruktura řešena pomocní plánovací smlouvy s obcí. Protože je regulační plán navržen na pozemcích více vlastníků, bude navržená parcelace řešena dohodou o parcelaci.

L) Požadavky na uspořádání obsahu návrhu regulačního plánu a obsahu jeho odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení

Regulační plán bude uspořádán v souladu s přílohou č. 11 vyhlášky č. 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti.

Grafická část regulačního plánu bude zpracována na podkladu vektorové katastrální mapy.

Výkres širších vztahů a výkres veřejně prospěšných staveb bude zpracován v měřítku 1:5000. Ostatní výkresy budou zpracovány v měřítku 1:1 000, případně 1:500.

Dokumentace bude odevzdána ve 4 vyhotoveních a v 1 provedení datovém (grafická část vektorově) na datovém nosiči.