

REGULAČNÍ PLÁN

„PLUMLOV NA BALKÁNĚ“

ZÁVAZNÁ ČÁST

VE FORMĚ REGULATIVŮ



Urbanistické středisko Brno, spol. s r.o., Příkop 8, 602 00 Brno

Akce :

**PLUMLOV NA BALKÁNĚ
REGULAČNÍ PLÁN ZÓNY
ZÁVAZNÁ ČÁST VE FORMĚ REGULATIVŮ**

Zakázkové číslo :

22-09-830

Pořizovatel :

Městský úřad PLUMLOV

Jednatelé společnosti :

Ing. arch. Vladimír KLAJMON
Ing. arch. Pavel MACKERLE

Projektanti :

- urbanistická koncepce : Ing. arch. Emil NAVRÁTIL
- dopravní řešení : Ing. Jiří RŮŽIČKA
- vodní hospodářství : Ing. Pavel VESELÝ
- zásobování plynem : Ing. Pavel VESELÝ
- zásobování el. energií : Ing. Pavel VESELÝ
- ekologie a životní prostředí : Mgr. Martin NOVOTNÝ
- zemědělství, ochrana ZPF : Mgr. Martin NOVOTNÝ
- grafické práce : Vlasta JELÍNKOVÁ

URBANISTICKÉ STŘEDISKO BRNO
spol. s r.o.
PŘÍKOP 8, 602 00 BRNO

Brno, červenec 2006

Tel.: +420*545 175 791-5 799,
+420*545 175 890-5 896

Fax: +420*545 175 892
e-mail: klajmon@usbrno.cz
navratil@usbrno.cz

1. ÚČEL REGULATIVŮ

Cílem regulativů je definovat závazné požadavky na utváření fungujícího osídlení v části Plumlov Na Balkáně, s esteticky kvalitním prostorovým řešením, dopravní a technickou infrastrukturou.

Regulativy obsahují základní pravidla, která omezují, vylučují popřípadě podmiňují funkční využití území, umísťování staveb nebo opatření v území a stanoví zásady pro jeho uspořádání.

2. URBANISTICKÁ KONCEPCE

Pro územní rozvoj části Plumlov Na Balkáně jsou závazné tyto zásady řešení:

- urbanistická koncepce rozvoje zóny a zásady rozvržení funkčních ploch dle výkresu č. 1 regulačního plánu
- návrh základního prostorového uspořádání území s výškovým omezením zástavby dle bodu 2.1 této kapitoly
- návrh koncepce dopravy dle výkresů 1 a 2 regulačního plánu
- návrh koncepce technického vybavení dle výkresu 3 regulačního plánu
- ochranné režimy dle kapitoly 2.6 průvodní zprávy
- veřejně prospěšné stavby

2.1 REGULAČNÍ PRVKY PLOŠNÉHO A PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ A ARCHITEKTONICKÉHO ŘEŠENÍ A DALŠÍ PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ STAVEB

Při návrhu zástavby zóny byl brán zřetel na pohledovou exponovanost lokality v dálkových pohledech od severu.

Panorama města Plumlova s významným historickým a kulturním potenciálem nebylo dosud výrazně narušeno nevhodnou výškovou hladinou nové zástavby. Řešení zástavby i výška a tvar střech je navržena tak, aby nenarušila současné výškové členění severní části města.

Navržena je zástavba o výšce maximálně 2 nadzemních podlaží.

Pro novou zástavbu je stanovena stavební čára.

Pro zastavitelnost pozemků je stanovena stavební hranice.

U nové obytné zástavby je nutné dodržet úroveň podlahy v přízemí do max. 50 cm nad terénem.

PLOŠNÉ REGULAČNÍ PRVKY

STAVEBNÍ ČÁRA udává hranici plochy, určené k zastavění a plochu výstavby hlavního objemu objektu do uličního prostoru. Před stavební čárou mohou vystupovat balkony, arkýře, markýzy, římsy, případně jiné konstrukce, přiměřené rozsahem, tvarem a funkcí, které jsou součástí hlavního objemu stavby.

STAVEBNÍ HRANICE vymezuje, kam až je možno danou ploch zastavět. Není nutné na této hranici stavět, ale neměla by být překročena.

ULIČNÍ ČÁRA odděluje pozemky veřejné od soukromých.

Stavební čáry jsou identifikovány souběhem s uličními čarami.

Stavební čáry jsou navrženy ve vzdálenosti 6 m od uliční čáry.

Zástavba nesmí překročit stavební čáru směrem k uliční čáře, za umístění na stavební čáru se považuje pokud alespoň jeden bod půdorysu objektu leží na stavební čáře.

Stavební čára a hranice vymezují zastavitelnou plochu pozemku pro hlavní objekt a garáž.

Stavební hranice je rovnoběžná se stavební čarou a to ve vzdálenosti 16 m a na okrajích (kratších stranách) dodržuje odstupy dle vyhlášky č. 137/1998 Sb., v platném znění.

PROSTOROVÉ REGULAČNÍ PRVKY

VÝŠKA ZÁSTAVBY, TVAR STŘECH

U rodinných domů je výška objektu po římsu max. 3,5 m od upraveného terénu. Výška objektu po hřeben činí max. 7,5 m od upraveného terénu.

Výška hlavních sousedních objektů (situovaných na společnou hranici pozemku) se nesmí lišit o více než 1,5 m (půl podlaží). Do plného nadzemního podlaží se započítává podkroví v případě, když více než 3/4 podkroví (vztaženo na plochu pod ním ležícího podlaží) má výšku požadovanou pro obytné místnosti. Do plného podlaží se započítává podlaží v případě, když vystupuje více než 1,4 m nad úroveň průměrné výšky terénu 0,00 m.

Tvar střechy sedlová, s možností použití valby, sklon střechy není předepsán.

USPOŘÁDÁNÍ ULIČNÍHO PROSTORU JE DÁNO ULIČNÍ ČÁROU, KTERÁ ODDĚLUJE

- funkční pozemky obytné (soukromé) od veřejného prostranství a prostor pro komunikaci a chodníky
- prostor pro uložení inženýrských sítí

LIMITY ZÁSTAVBY – INTENZITA VYUŽITÍ PLOCH

INDEX ZASTAVĚNÍ POZEMKU IZP (koeficient) udává přípustný počet m² zastavěné plochy na m² pozemku.

IDENTIFIKACE

Je popsána u jednotlivých skupin v kapitole 2.5.2. Regulační prvky funkčního využití řešeného území.

REGULAČNÍ PRVKY ARCHITEKTONICKÉHO ŘEŠENÍ

OBEZNÉ PODMÍNKY

Veškerá stavební činnost v řešeném území bude prováděna na základě projektové dokumentace.

Garáže v řešeném území jsou přípustné z kvalitních materiálů, s dřevěnými vraty, opatřené sedlovou střechou o větším sklonu.

PODMÍNKY PRO ÚPRAVU VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ A KOMUNIKACÍ

Vozovky a chodníky budou pokryty dlažbou.

PODMÍNKY PRO ÚPRAVU OPLOCENÍ

Přípustné oplocení je kamenná nebo cihelná omítaná zídka, prkenný nebo litinový plot. Nepřípustné je oplocení z plechových, eternitových a betonových prvků.

PODMÍNKY PRO ZEMNÍ PRÁCE

Stavebník je povinen již od doby přípravy stavby oznámit tento záměr Archeologickému ústavu a umožnit jemu nebo oprávněné organizaci provést na dotčeném území záchranný archeologický výzkum.

3. REGULAČNÍ PRVKY FUNKČNÍHO VYUŽITÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

FUNKČNÍ VYUŽITÍ POZEMKŮ V SOUČASNĚ ZASTAVĚNÉM A ZASTAVITELNÉM ÚZEMÍ

Je vyznačeno v grafické části dokumentace v hlavním výkrese č. 1 Regulativy plošného a prostorového uspořádání a vymezuje urbanistické využití ploch (účel využití pozemků).

3.1. BYDLENÍ B

CHARAKTERISTIKA

Obytné území zahrnuje činnosti, děje a zařízení související bezprostředně s bydlením.

FUNKČNÍ REGULACE

Přípustným funkčním využitím jsou plochy pro bydlení, veřejnou i soukromou zeleň, parkování, technické vybavení, integrovaná zařízení – sídla firem včetně nerušících provozoven, které nepřesahují rámec a význam daného území, maloobchod do 200 m², stravovací zařízení, menší ubytovací zařízení, církevní a správní zařízení.

Podmíněným funkčním využitím jsou činnosti a zařízení místní správy a drobné řemeslné, sousedství a obytnou pohodu nenarušující činnosti, děje a zařízení výrobních služeb.

Nepřípustným funkčním využitím jsou veškeré činnosti, děje a zařízení, které svou zátěží narušují prostředí nebo takové důsledky vyvolávají druhotně, včetně činností a zařízení chovatelských a pěstitelských, které jednotlivě nebo v souhrnu překračují stupeň zátěže pro zónu bydlení.

PROSTOROVÉ REGULACE

- respektovat stavební čáry a stavební hranici dle grafické přílohy č. 1 Regulativy plošného a prostorového uspořádání
- realizovat dopravně zklidněné komunikace

JAKO FUNKČNÍ TYP JE VYMEZEN

- B** individuální bydlení v nízkopodlažních objektech – rodinných domcích, obklopené soukromou zelení
- Bd** bytové domy

3.2. OBSLUHA ÚZEMÍ A TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

CHARAKTERISTIKA

Jedná se o zařízení pro sloužící pro umístování technické infrastruktury městského významu a území dopravní vybavenosti již se rozumí plochy pro umístění činností, dějů a zařízení výlučně dopravních v samostatných, většinou uzavřených areálech. Zahrnují především zařízení lineárního charakteru - komunikace a inženýrské sítě.

FUNKČNÍ REGULACE

Přípustným funkčním využitím jsou činnosti, děje a zařízení technické a dopravní povahy pro obsluhu obytné zóny.

Nepřípustným funkčním využitím je zřizování zařízení dopravních služeb, parkování autobusů a nákladních automobilů, v ostatních případech je nutno posoudit vhodnost zařízení z hlediska dopadů na životní prostředí.

JAKO FUNKČNÍ TYP JE VYMEZENO

v pozemcích pro dopravu

UO uliční prostory s obslužnou motorovou dopravou, která je oddělená od pěšího provozu

US uliční prostory převážně sevřeného charakteru, ve kterých je pěší provoz a obslužná doprava prováděna na jedné ploše – neodděleně

UP pěší komunikace a stezky

DG řadové garáže

v pozemcích pro technickou infrastrukturu

ČSK čerpací stanice kanalizace

FUNKČNÍ VYUŽITÍ POZEMKŮ V NEZASTAVITELNÉM ÚZEMÍ

V řešeném území nejsou navrženy.

4. LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ - OCHRANNÉ REŽIMY

ÚZEMNÍ ROZSAH REGULACE

Je vymezen v grafické části dokumentace v hlavním výkrese č. 1 Regulativy plošného a prostorového uspořádání.

4.1 OCHRANA PAMÁTEK A KULTURNÍCH HODNOT

4.1.1 ARCHEOLOGICKÁ NALEZIŠTĚ

Řešené území je považováno za území archeologického zájmu s předpokládanými archeologickými nálezy.

4.1.2 NEMOVITÉ KULTURNÍ PAMÁTKY

V řešeném území se nenachází objekty zapsané ve státním seznamu nemovitých kulturních památek, ani do něj nezasahují jejich ochranná pásma.

4.2. OCHRANA PŘÍRODY

V řešeném území se nenachází zvláště chráněná území, ani prvky obecné ochrany přírody.

4.3. OCHRANA VODNÍCH ZDROJŮ

V řešeném území se nenacházejí vodní zdroje.

4.4. OCHRANA PROTI POVODNÍM

V řešeném území nebylo vodohospodářským orgánem stanoveno záplavové území.

4.5. NEROSTNÉ SUROVINY, LOŽISKA

Na řešeném území není evidován dobývací prostor, nebyla zde vyhodnocena výhradní ložiska nerostů, nebo jejich prognózní zdroje a nebyla zde stanovena chráněná ložisková území, ani zde nejsou evidovány dobývací prostory.

Rovněž zde nejsou evidována poddolovaná území z minulých těžeb.

4.6. OCHRANNÁ A BEZPEČNOSTNÍ PÁSMA

Respektovat ochranná a bezpečnostní pásma zařízení dopravy a technické vybavenosti daná legislativními předpisy.

4.7. STAVEBNÍ UZÁVĚRA

V řešeném území není vyhlášena.

5. ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY

V řešeném území se nenachází skladebné prvky ÚSES.

6. PÉČE O ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ

6.1. OCHRANA OVZDUŠÍ

Maximálně přispět ke snížení znečištění ovzduší. V řešeném území nejsou navrženy zdroje exhalací, prachu a zápachu.

6.2. OCHRANA ČISTOTY VOD

V řešeném území se nenacházejí vodní toky ani nádrže.

Dodržovat přípustné limity znečištění při vypouštění odpadních vod do toků.

Vhodnými technickými opatřeními zabránit povrchovému znečištění – splachům z řešeného území.