

ZMĚNA REGULAČNÍHO PLÁNU č.1

TEXTOVÁ ČÁST

ŘEŠENÉ ÚZEMÍ:	Město Veltrusy „Za kaplí“
Místo stavby:	Katastrální území Veltrusy
Podnět podává:	Město Veltrusy, Palackého 9 Veltrusy
Stupeň dokumentace:	Regulační plán
Vypracoval:	Ateliér-Točák, V Zátíší 853 Kralupy n. Vlt.
Datum:	07/2009

5

Obsah:

	str.
A. Textová část regulačního plánu	3
a) Vymezení řešené plochy	3
b) Podmínky pro vymezení a využití pozemků	3
c) Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury	3
d) Podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území	3
e) Podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí	4
f) Podmínky pro ochranu veřejného zdraví a doložka CO	4
g) Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování bezpečnosti a obrany státu a vymezení pozemků pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit, s uvedením katastrálních území a parcelních čísel	4
h) Vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo s uvedením katastrálních území a parcelních čísel	5
i) Výčet územních rozhodnutí, která regulační plán nahrazují	5
j) Údaje o počtu listů regulačního plánu a počtu výkresů grafické části	5
B. Textová část regulačního plánu podle rozsahu jím nahrazovaných územních rozhodnutí	5
a) Druh a účel umísťovaných staveb	5
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	7
c) Podmínky pro napojení staveb na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu	8
d) Podmínky pro změny staveb a změny vlivu staveb na využití území	8
e) Podmínky pro vymezená ochranná pásma	8
f) Podmínky pro vymezení a využití pozemků ÚSES (územního systému ekologické stability)	8
g) Stanovení pořadí změn v území (etapizace)	8
h) Vymezení staveb nezpůsobilých pro zkrácené stavební řízení podle § 117 odst. 1) stavebního zákona	8
C. Přílohy k textové části	9
a) Doklad o vlastnictví pozemků ve vymezené lokalitě	9
b) Dohoda o parcelaci	9
c) Návrh plánovací smlouvy	9

A. Textová část regulačního plánu**a) Vymezení řešené plochy**

Řešeným územím je celý územní obvod nazývaný „Za kaplí“. Je to část katastru v okolí hřbitova včetně jižní části, rozkládající se od ulice Fr. Šafaříka po přeložku komunikace II/101 do Zlosyně. Řešené území se nachází v katastrálním území Veltrusy. Cílem Změny RP č.1 je vypracování územně plánovací dokumentace nového řešení vjezdu na Městský hřbitov, místních komunikací v zástavbě rodinnými domy a některé změny týkající se řadové a individuální výstavby rodinných domů v části „Za kaplí“.

Dotčené pozemky ve vymezeném území změny RP (všechny pozemky v k.ú. Veltrusy):

1079/1	18 459 m ²	Město Veltrusy, Palackého 9 Veltrusy
129/1	7 110 m ²	Město Veltrusy, Palackého 9 Veltrusy
128/3	1 294 m ²	Město Veltrusy, Palackého 9 Veltrusy
125/85	12 413 m ²	Město Veltrusy, Palackého 9 Veltrusy
129/2	540 m ²	Město Veltrusy, Palackého 9 Veltrusy
129/9	876 m ²	Město Veltrusy, Palackého 9 Veltrusy
125/150	1 176 m ²	Město Veltrusy, Palackého 9 Veltrusy
125/151	78 m ²	Město Veltrusy, Palackého 9 Veltrusy
125/36	47 m ²	Město Veltrusy, Palackého 9 Veltrusy
125/2	7 140 m ²	Město Veltrusy, Palackého 9 Veltrusy
125/33	32 m ²	Město Veltrusy, Palackého 9 Veltrusy
119/25	83 m ²	Město Veltrusy, Palackého 9 Veltrusy
125/153	1 362 m ²	Stanislav Kohout, Na Vršku 225 Kralupy n. Vlt
123/6	616 m ²	Město Veltrusy, Palackého 9 Veltrusy
123/7	198 m ²	Stanislav Kohout, Na Vršku 225 Kralupy n. Vlt
123/8	259 m ²	Stanislav Kohout, Na Vršku 225 Kralupy n. Vlt
124/10	44 m ²	Město Veltrusy, Palackého 9 Veltrusy
124/11	191 m ²	Město Veltrusy, Palackého 9 Veltrusy
124/13	13 m ²	Město Veltrusy, Palackého 9 Veltrusy
124/14	8 m ²	Město Veltrusy, Palackého 9 Veltrusy
124/17	82 m ²	Město Veltrusy, Palackého 9 Veltrusy

b) Podmínky pro vymezení a využití pozemků

Nemění se

c) Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury

Umístění stavby se nemění, **mění se urbanistické pojetí prostoru před vjezdem na hřbitov a dopravní řešení ulice Fr. Šafaříka v této části. Dále se mění šířky místních komunikací**

d) Podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území

Nemění se

e) Podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí

Zůstává i s těmito podmínkami:

Podmínky pro vytvoření přístupu osob se sníženou schopností pohybu a orientace:

1. Povrch chodníků musí být rovný, pevný a upravený proti skluzu. Hodnota součinitele smykového tření musí být nejméně 0,6, u šikmých ramp pak $0,6 + \text{tg } \alpha$, kde α je úhel sklonu rampy.
2. Pochozí šikmé plochy, pokud nejsou rampami, smí mít sklon nejvýše 1:12 (8,33%)
3. Překážky na komunikacích pro pěší musí mít ve výši 1100 mm pevnou ochranu a ve výši 100 až 250 mm zarážku pro slepeckou hůl, sledující půdorysný průměr překážky, případně lze odsunout zarážku za obrys překážky nejvýše o 200 mm.
4. Nad veřejně přístupnými komunikacemi a plochami mohou být v prostoru ve výšce 250 až 2200 mm nad povrchem umístěny pouze pevné části stavby, které vystupují z obrysu stěn max. 250 mm, zejména výkladce, technická a jiná zařízení a dále technická vybavení staveb obdobného charakteru. U zařizovacích předmětů a technického vybavení staveb délky do 400 mm lze tuto hodnotu snížit na 300 mm.
5. Výškové rozdíly u přechodů pro chodce, nesmí být vyšší než 20 mm, jinak musí být řešeny šikmými rampami.
6. Chodníky musí být široké min. 1500 mm a smí mít podélný sklon nejvýše 1:12 a příčný sklon nejvýše 1:50 (2 %).
7. Na úsecích s podélným sklonem větších než 1:20 (5%), delších než 200 m, musí být zřízena odpočívadla o podélném a příčném sklonu nejvýše 1:50 (2%)
8. Chodníky v místech přechodů přes komunikace musí mít snížený obrubník na výškový rozdíl 20 mm oproti vozovce a musí být opatřeny signálními pásy spojujícími varovné pásy s vodícími liniemi. Po celé délce sníženého obrubníku, směrem do chodníku, musí být zřízen varovný pás 400 mm při současném zachování přesahu nejméně 800 mm na obě strany signálního pásu.
9. Přechody vybavené signalizací, musí mít samoobslužné zařízení s prodlouženou délkou intervalu. Musí být vybaveny též signalizací zvukovou.
10. Ovládání samoobslužných signalizačních zařízení musí být umístěny nejvýše 1200 mm nad úrovní komunikace pro pěší.

f) Podmínky pro ochranu veřejného zdraví

Zůstávají

1. Doložka civilní ochrany dle §21 vyhlášky č. 380/2002 Sb.
Nemění se

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

Zůstávají

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

Další veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření pro tento účel nejsou navrhovány.

i) Výčet územních rozhodnutí, které regulační plán nahrazuje

Vypracováním změny regulačního plánu budou doplněny a změněny následující územní rozhodnutí:

1. Umístění stavby rozšíření hřbitova na urnový háj – nemění se
2. Umístění stavby kruhové křižovatky na ulici Fr.Šafaříka – ***mění se dle přiložené situace na dva výjezdy na místní komunikaci***
3. Umístění stavby místních komunikací, chodníků, odstavných parkovacích ploch a veřejného osvětlení – ***mění se šířka komunikací a chodníků***
4. Umístění dětských hřišť, relaxačních stacionářů a lesoparku – nemění se
5. Využití pozemků k výstavbě řadových, dvojdomů a soliterních rodinných domů, dělení a scelování pozemků – ***mnění se pouze v regulativech (viz níže)***
6. Umístění stavby vodovodu pitné vody – nemění se
7. Umístění stavby podtlakové kanalizace – ***umístění zůstává, mění se systém na gravitační a tlakovou kanalizaci***
8. Umístění stavby STL plynovodu – nemění se
9. Umístění stavby přívodu VN 22 kV s trafostanicí a distribučního rozvodu 0,4 kV – nemění se
10. Umístění stavby protihlukové stěny
Mění se umístění a posouvá se ke komunikaci II/101 na stávající betonovou podezdívku demontovaného oplocení.

j) Údaje o počtu listů změny regulačního plánu a počtu výkresů grafické části.

Textová část má 8 stran a grafická část má 4 výkresy.

B. Textová část změn regulačního plánu podle rozsahu jím nahrazovaných územních rozhodnutí.

a) Druh a účel umísťovaných staveb

1. Rozšíření hřbitova.

Nemění se

2. Kruhová křižovatka.

V řešeném území se počítalo se zhuštěním dopravy v důsledku výstavby nových rodinných domů. Proto byla navržena u vjezdu do hřbitova a tím i do areálu nových domů kruhová křižovatka na ulici Fr.Šafaříka. V této části dochází ke změně na ***dvě křižovatky typu „T“ a zvláštní pojezdny chodník na hřbitov s obdélníkovou zvýšenou plochou pro provoz v ulici Fr.Šafaříka.*** V této části budou na komunikaci, ulici Fr.Šafaříka zřízeny dvě protilehlé autobusové zastávky v zálivech komunikace.

V současné době jsou dešťové vody odváděny silničními příkopy po obou stranách silnice. Další změna spočívá v **odvodnění křižovatek a ploch při vstupu do hřbitova. Odvodnění křižovatek bude navrženo místním vsakem do okolní zeleně. Odvodnění odstavných ploch bude provedeno částečně místním vsakem do okolní zeleně a částečně silničními vpustěmi, umístěnými u obrubníku, které se zaústí do vsakovacích klecí „RONN blok“, kde dešťové vody po akumulaci postupně vsáknou do písčitého podloží.**

3. Místní komunikace, chodníky, odstavné parkovací plochy a veřejné osvětlení.
Šířka komunikací mezi soliterními rodinnými domy se mění na 5,50 m s jednostranným chodníkem š. 2,00 m. U řadových domů se mění jednostranný chodník na š. 1,50 m a na druhé straně je zatravněný pruh 1,00 m mezi komunikací a stáním u řadového RD. Do tohoto pruhu se navrhuje osvětlení a svislé dopravní značky.
4. Umístění dětských hřišť, relaxačních stacionářů a lesoparku
Nemění se
5. Soliterní, dvojdomy a řadové rodinné domy
Pro tuto výstavbu regulační plán určuje umístění rodinných domů v celé lokalitě dle potřeby investora jen ve vztahu k uliční čáře (různá zastavěná plocha), a všeobecným regulativům, **kteřé se mění** jak je uvedeno dále. U dvojdomů je možnost umístit garáže na hranici mezi pozemky. Stavba rodinných domů, jejich odstupové vzdálenosti a další parametry musí odpovídat současně platným vyhláškám, zejména vyhl.č. 501/2006 Sb. a vyhl. č. 137/98 Sb.
6. Vodovod pitné vody
Nemění se
7. Splašková podtlaková kanalizace
Vzhledem k tomu, že stávající podtlaková kanalizace nemá bez větších úprav dostatečnou kapacitu pro odvedení splaškových odpadních vod z plánované výstavby rodinných domů, **mění se systém odkanalizování na kanalizaci gravitační v lokalitě výstavby rodinných domů a na tlakovou kanalizaci s čerpací jímkou s odvedením odpadních vod do výtlaku z podtlakové stanice města Veltrus na městskou kanalizační čistírnu v Kralupech n. Vlt.**
8. STL plynovod
Nemění se
9. Distribuční rozvod elektrické energie NN 0,4 kV
Nemění se
10. Protihluková stěna u komunikace II/101
Protihluková stěna se přesouvá a je navržena na stávající betonové podezdívce demontovaného oplocení u krajnice komunikace II/101.

Konstrukce stěny zůstává nezměněna, pro odhlučnění komunikace je navrhována protihluková stěna Velox, v délce 252,60 m a výšky 2,50 m. Je složena z nosného dřevěného rámu, který je tlakově impregnovaný proti hnilobě a plísním Wolmanitem s dlouhodobou účinností. Nosný rám je spojován pozinkovanými prvky, vruty a hřebíky. Rám panelu je oboustranně opláštěn deskami Velox s vysokou pohltivostí hluku. Lící stranu panelu tvoří absorpční profilovaná deska Velox WSZ 100. Zadní stranu panelu tvoří standardně rovná deska Velox WS 35. Horní uzavírací prvek je deskou Cetris, který je vždy s přesahem na obě strany. Hmotnost panelu je 104 kg/m^2 , vzduchová neprůzvučnost více jak 25 dB, zvuková pohltivost DL_{α} 13 dB a tloušťka desek je 100 mm.

- 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*

Regulační plán vymezuje v souladu s demografickou analýzou návrhové plochy pro výstavbu 23 soliterních rodinných domů a 64 řadových rodinných domů. Plochy v severní části řešeného území leží v ochranném pásmu území památkové zóny a tudíž jsou předurčeny pro výstavbu nízkopodlažních soliterních rodinných domů. V jižní části území, které je mimo toto ochranné pásmo jsou navrhovány řadové rodinné domy. Řadové i soliterní rodinné domy při jejich povolování podléhají těmto regulativům, **kteřé zaznamenaly některé změny:**

Soliterní RD

1. Střešní vazba sedlová, valbová nebo polovalbová, sklon střešních rovin 22° - 45° .
2. Střešní krytiny z pálených **i betonových tašek**, barvy cihlové nebo matové červené mědi, případně jejich různé odstíny.
3. Barva fasády ve světlých pastelových barvách, ne modrá, fialová nebo tmavě zelená.
4. Maximální objem jedno nadzemní podlaží a obytné podkroví; mimo území památkové zóny max. 2 NP.
5. Maximální výška hřebene od U.T. 9,00 m.
6. Možnost stavby **volně stojících garáží pro osobní automobily** se střechou shodnou s rodinným domem a 1 stání na vlastním pozemku.
7. Zastavěná plocha max. 30%.
8. **Okna dřevěná, alternativně plastová v imitaci dřeva**

Řadové RD

1. Střešní vazba sedlová
2. Střešní krytiny z pálených **i betonových tašek**, barvy cihlové nebo červené mědi.
2. Maximální objem jedno nadzemní podlaží a obytné podkroví.
3. Maximální výška hřebene od U.T. 9,00 m.
4. Volně stojící garáže nejsou přípustné, mimo krajních u pozemku nad 350 m^2 .
5. **Okna plastová barvy bílé**

Soliterní i řadové RD

1. Nad odstavnými plochami pro osobní automobily jsou povoleny dřevěné přístřešky.
2. Oplocení pozemků v průčelí u komunikací pouze v kombinaci dřeva a ozdobných tvárnic pálených i betonových.

c) *Podmínky pro napojení staveb na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu*

1. Připojení místní komunikace v rodinných domech na komunikaci č. II/101 a na ulici Fr.Šafaříka
Zůstává na II/101 a ***mnění se připojení na místní komunikaci Fr.Šafaříka***
2. Napojení na STL plynovod.
Zůstává
3. Připojení nového odběru elektrické energie.
Zůstává
4. Připojení na veřejný vodovod a podtlakovou kanalizaci.
Připojení na vodovod zůstává beze změn, ***mění se systém kanalizace a způsob a místo napojení na výtlač z Veltrus do Kralup n. Vlt.***

d) *Podmínky pro změny staveb a změny vlivu staveb na využití území*
Nemění se

e) *Podmínky pro vymezená ochranná pásma*
Nemění se

f) *Podmínky pro vymezení a využití pozemků ÚSES (územního systému ekologické stability)*
Nemění se

g) *Stanovení pořadí změn v území (etapizace)*

Mění se celý text „Plochy pro výstavbu rodinnými domy by mohly stačit zhruba na 7 let. Do dalšího období se počítá s rozšířením zájmové plochy pro zastavitelné území města směrem na východ od lokality „Za kaplí“.

- ***v první fázi by měly být zastavěny pozemky v jižní části pro výstavbu řadových domů s návazností na komunikaci II/101, to je vybudování místních komunikací s položením inženýrských sítí,***
- ***současně s tím by mělo dojít k postupné výstavbě dvojdomů a soliterních rodinných domů dle harmonogramu investora a k tomu vybudování inženýrských sítí***
- ***nezávisle na těchto etapách může být započato s výstavbou místních komunikací a odstavných parkovacích ploch okolo hřbitova“***

Fáze výstavby mohou být měněny (upřednostňovány) dle možnosti jednotlivých investorů.

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

Všechny stavby, označené v kapitole A, odstavci i), jejichž umístění jsou nahrazena tímto regulačním plánem ***jsou nezpůsobilá*** pro zkrácené stavební řízení podle §117 odst. 1) stavebního zákona.

i) *Využití pozemků*

Stávající pozemky budou využity na zastavěné plochy RD, na zahrady u RD, na ostatní plochy (komunikace, parkoviště, chodníky), zeleň (uliční a sídlištní, funkční a rekreační zeleň), lesopark, urnový háj, sportoviště, rekreační plocha a dětská hřiště.

C. Přílohy k textové části

a) *Doklady o vlastnictví pozemků ve vymezené lokalitě*

Vlastníci se nemění, zůstávají původní.

b) *Návrh dohody o parcelaci*

Zůstává v platnosti

c) *Návrh plánovací smlouvy*

Zůstává v platnosti