



Městský úřad Telč

Odbor rozvoje a územního plánování
nám. Zachariáše z Hradce 10, 58856 Telč

Vaše č.j./ze dne:

Naše č.j.:
MěÚ Telč 7433/2019 ORÚP
Telč 113/2020 ORÚP-Piv

Vyřizuje/kontakt:
Ing. arch. Lukáš Pivonka
lukas.pivonka@telc.eu, 567 112 423

Místo, datum:
Telč, 6. 1. 2020

ZADÁNÍ REGULAČNÍ PLÁNU HRADECKÁ

[RP_Hradecká]

REGULAČNÍ PLÁN Z PODNĚTU NENAHRAZUJÍCÍ ÚZEMNÍ ROZHODNUTÍ

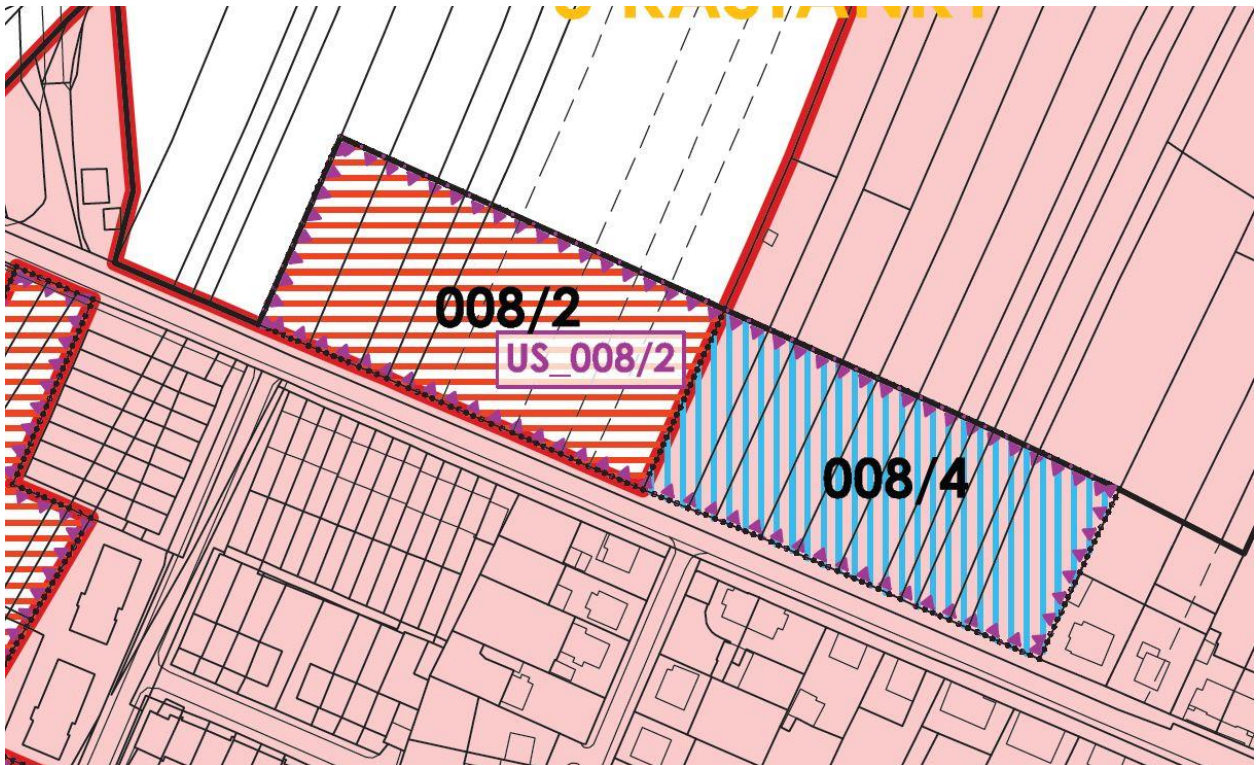
Pořizovatel: Ing. arch. Lukáš Pivonka, MěÚ Telč, odbor rozvoje a územního plánování

Zastupitelstvo města Telče na základě zmocnění uvedeného v § 64 odst. 5 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, stanoví v souladu s přílohou č. 9 k vyhlášce č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění vyhlášky č. 458/2012 Sb. (dále též jen „vyhláška“), tyto hlavní cíle a požadavky na zpracování návrhu regulačního plánu:

- Zastupitelstvo města Telče rozhodlo v samostatné působnosti o pořízení regulačního plánu Hradecká usnesením č. UZ 65-7/6/2019 ze dne 16. září 2019.
- Zastupitelstvo města Telče schválilo zadání regulačního plánu Hradecká usnesením UZ 90-13/8/2019 ze dne 16. 12. 2019.

A. VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

- 1) Regulační plán zpracovat pro zastavitelnou plochu **008/2** a pro přestavbovou plochu **008/4** – obě se způsobem využití **smíšeným obytným**. Celková výměra řešeného území je cca 1,7 ha.



Obr. č. 1 – Řešené území

- 2) Hranice řešeného území může být překročena, zj. z důvodu napojení veřejné dopravní a veřejné technické infrastruktury.

B. POŽADAVKY NA VYMEZENÍ POZEMKŮ A JEJICH VYUŽITÍ

- 3) navrhnout řešení parcelace s ohledem na majetkové poměry v území
- 4) zpřesnit funkční využití pozemků v souladu s podmínkami využití ploch v ÚP Telč, jako je např. stanovit striktně pouze bydlení v rodinných domech, regulovat ubytování, regulovat nerušící výrobu, obchod apod.
- 5) navrhnout podrobnější plošné uspořádání pozemků veřejných prostranství, včetně oddělení ploch pro komunikace pro automobilovou, pěší a cyklo dopravu, veřejnou zeleň apod.
- 6) do řešení zahrnout všechny prostorově a funkčně související pozemky, které by byly samostatně nevyužitelné

C. POŽADAVKY NA UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB

- 7) řešit vedení sítí technické a dopravní infrastruktury včetně napojení parcel
- 8) prověřit a případně stanovit tyto podrobné podmínky umístění a prostorového uspořádání staveb (rozdílné dle zonace zástavby):
 - stanovit možnou strukturu zástavby (samostatně stojící RD, dvojdomy, řadové domy apod.)
 - stanovit uliční čáru
 - stanovit stavební čáru
 - stanovit vzdálenost stavby od hranic pozemků a sousedních staveb

- stanovit podlažnost, včetně rozlišení případného podkroví
 - stanovit výšku zástavby, přitom nepřekročit maximální výšku stanovenou v ÚP Telč
 - stanovit možné tvary a sklony střech
 - stanovit zastavitelnou část pozemků hlavní stavbou
 - stanovit podmínky pro umístění vedlejších staveb na pozemcích
 - stanovit celkovou maximální zastavitelnost pozemku v %, případně koeficient zeleně pro pozemky
 - zvážit stanovení barevného a materiálové řešení jednotlivých staveb hlavních a vedlejších
 - zvážit stanovení řešení dopravy v klidu v rámci jednotlivých pozemků
 - stanovit regulativy oplocení pozemků, zj. výšku a možné materiálové řešení
- 9) zvážit možnost stanovit několik typových domů, z nichž by byla tvořena zástavba v lokalitě = jednotný architektonický ráz zástavby, nebo stanovit urbanistické a architektonické podmínky pro zpracování jednotlivých staveb RD

D. POŽADAVKY NA OCHRANU A ROZVOJ HODNOT ÚZEMÍ

- 10) řešené území je součástí OP MPR Telč a nárazníkové zóny sloužící pro ochranu historického jádra centra Telč zapsaného na Seznam světového kulturního a přírodního dědictví UNESCO, v blízkosti se nachází přímo MPR Telč. Regulační plán zohlední tyto skutečnosti a řešením zj. prostorového a tvarového uspořádání zástavby v návaznosti na komunikaci II/406 bude respektovat kulturní hodnoty v okolí.
- 11) v rámci severní hranice řešeného území navrhnout na pozemcích nezastavitelný pás pro vzrostlou zeleň, tvořící přechod zástavby do krajiny
- 12) v rámci veřejného prostranství mezi zástavbou a komunikací II/406 navrhnout pás vzrostlé zeleně, odstiňující zástavbu od frekventované komunikace a respektující podmínky ochrany na území OP MPR a kulturní hodnoty statku vedeného na seznamu UNESCO.

E. POŽADAVKY NA ŘEŠENÍ VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

- Koncepce dopravní infrastruktury je navržena v Územním plánu Telč, doplňující požadavky viz. body B) a C) tohoto zadání
- 13) navrhnout konkrétní řešení ploch veřejných prostranství
- 14) řešit plochy pro dopravu v klidu
- 15) RP stanoví místa k odběru požární vody z vodovodu pro hašení požáru

F. POŽADAVKY NA VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY A NA VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ

Nejsou uplatněny.

G. POŽADAVKY NA ASANACE

- 16) v řešeném území se předpokládá asanace stávající trafostanice a demontáž stávajících překládaných sítí technické infrastruktury (zj. elektro)

H. DALŠÍ POŽADAVKY VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚZEMNĚ ANALYTICKÝCH PODKLADŮ A ZE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ

- 17) zohlednit požadavky ochranného pásma silnice II/406 vzhledem k hlukové zátěži z automobilové dopravy
- 18) v rámci řešení regulačního plánu zohlednit všechny limity využití vyplývající ze zvláštních právních předpisů
- další případné požadavky ze zvláštních právních předpisů budou doplněny na základě projednání návrhu zadání regulačního plánu

I. VÝČET ÚZEMNÍCH ROZHODNUTÍ, KTERÁ REGULAČNÍ PLÁN NAHRADÍ

- Regulační plán nenahrazuje v řešeném území žádné územní rozhodnutí

J. PŘÍPADNÉ POŽADAVKY NA PLÁNOVACÍ SMLOUVU A DOHODU O PARCELACI

- Neuplatňují se požadavky na plánovací smlouvu nebo dohodu o parcelaci.

K. 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 zpracován v rozsahu dle Přílohy č. 11 k vyhlášce č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, v platném znění.
- Návrh regulačního plánu bude zpracován a regulační plán bude vydán shodně v následujícím rozsahu dokumentace:
 - Textová část
 - Grafická část
 - Hlavní výkres v měřítku 1:500
 - Výkres staveb veřejné dopravní a technické infrastruktury a napojení staveb na ni v měřítku 1:500
 - Výkres veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření v měřítku 1:500
- Odůvodnění návrhu regulačního plánu bude zpracováno a odůvodnění regulačního plánu bude vydáno shodně v následujícím rozsahu dokumentace:
 - Textová část
 - Grafická část
 - Koordinační výkres v měřítku 1:500
 - Výkres širších vztahů v měřítku hlavního výkresu územního plánu (1:5000)
 - Výkres předpokládaných záborů půdního fondu v měřítku 1:500
- Textová část regulačního plánu i odůvodnění regulačního plánu bude zpracována ve formátu Microsoft Word *.doc nebo *.docx, tabulky ve formátu *.xls nebo *.xlsx, celá textová zpráva bude předána ve formátu *.pdf.
- Grafická část regulačního plánu i odůvodnění regulačního plánu bude zpracována nad aktuální katastrální mapou v souřadnicovém systému S-JTSK ve formátu *.shp nebo *.dgn nebo *.dwg a bude odevzdána zároveň ve formátu *.pdf.
- Regulační plán bude vyhotoven a odevzdán vždy v tištěné podobě a zároveň v digitální formě na datovém nosiči CD/DVD, a to v tomto počtu paré pro jednotlivé etapy zpracování:
 - návrh regulačního plánu pro potřeby společného jednání dle § 65 stavebního zákona – 2x
 - návrh regulačního plánu pro potřeby řízení o regulačním plánu dle § 67 stavebního zákona – 2 x
 - regulační plán pro vydání dle § 69 stavebního zákona – 4x.
- v jednotlivých návrhových fázích bude zpracován elektronický 3D model řešeného území – vizualizace variant možné podoby zástavby

Zpracováno: listopad 2019

Pořizovatel: Ing. arch Lukáš Pivonka, MěÚ Telč, ORÚP, nám. Zachariáše z Hradce 10, 58856 Telč