

# Obec Modletice

Modletice 6, 251 01 Říčany



## Regulační plán “RP2 – Doubravice-sever“

Obsah:

Textová část

Grafická část

- 1 Hlavní výkres
- 2 Výkres veřejně prospěšných staveb a opatření
- 3 Výkres řez územím A-A'
- 4 Výkres pro dělení a scelování pozemků pro zřízení chodníku

Vydáno **Zastupitelstvem obce Modletice, Modletice 6, 251 01 Modletice**

Nabytí účinnosti dne **16.10.2023**

Jméno a příjmení, funkci a podpis oprávněné úřední osoby pořizovatele, otisk úředního razítka:

**Ing. Jiří Aron, starosta obce**

Obec Modletice

Modletice 6, 251 01 Říčany



# TEXTOVÁ ČÁST REGULAČNÍHO PLÁNU

“RP2 – Doubravice-sever“

## IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE:

Název dokumentace: **Regulační plán „RP2 – Doubravice sever“**

Název obce: obec Modletice, k.ú. Modletice u Dobřejovic, Středočeský kraj

Pořizovatel: Obecní úřad Modletice, Modletice 6, 251 01 Modletice

Investor: HOPI s.r.o.  
Pražská 673  
Klášter nad Ohří – Miřetice u Klášterce nad Ohří  
431 51  
IČ: 45356700

Zpracovatel dokumentace: RotaGroup a.s.  
Na Nivách 956  
141 00 Praha 4 – Michle  
IČ: 27967344

VISIO, spol. s.r.o.  
Šípkova 849  
533 41 Lázně Bohdaneč  
IČ: 05886503

Ing. arch. Marek Janatka, Ph.D.  
Autorizace ČKA č. 03 432, obor architektura (A.1)

Ing. ach. Kateřina Hroníková

Datum zpracování: 10/2022

## OBSAH

A. VYMEZENÍ ŘEŠENÉ PLOCHY .....	5
B. PODROBNÉ PODMÍNKY PRO VYMEZENÍ A VYUŽITÍ POZEMKŮ .....	6
C. PODROBNÉ PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY .....	8
D. PODROBNÉ PODMÍNKY PRO OCHRANU HODNOT A CHARAKTERU ÚZEMÍ .....	9
E. PODROBNÉ PODMÍNKY PRO VYTVÁŘENÍ PŘÍZNIVÉHO ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ .....	9
F. PODMÍNKY PRO OCHRANU VEŘEJNÉHO ZDRAVÍ A PRO POŽÁRNÍ OCHRANU .....	10
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, V PŘÍPADĚ, ŽE NAHRAZUJE PRO TYTO STAVBY ÚZEMNÍ ROZHODNUTÍ, TÉŽ S UVEDENÍM KATASTRÁLNÍHO ÚZEMÍ A PARCELNÍCH ČÍSEL POZEMKŮ DOTČENÝCH VYMEZENÍM .....	10
H. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO S UVEDENÍM V ČÍ PROSPĚCH JE PŘEDKUPNÍ PRÁVO ZŘIZOVÁNO, PARCELNÍCH ČÍSEL POZEMKŮ, NÁZVU KATASTRÁLNÍHO ÚZEMÍ A PŘÍPADNĚ DALŠÍCH ÚDAJŮ PODLE § 8 KATASTRÁLNÍHO ZÁKONA .....	10
I. VÝČET ÚZEMNÍCH ROZHODNUTÍ, KTERÁ REGULAČNÍ PLÁN NAHRAZUJI .....	11
J. DRUH A ÚČEL UMÍSTĚVANÝCH STAVEB.....	11
K. PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ ŘEŠENÍ STAVEB, KTERÉ NEJSOU ZAHRNUTY DO STAVEB VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ URBANISTICKÝCH A ARCHITEKTONICKÝCH PODMÍNEK PRO ZPRACOVÁNÍ PROJEKTOVÉ DOKUMENTACE A PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU.....	11
L. PODMÍNKY PRO NAPOJENÍ STAVEB NA VEŘEJNOU DOPRAVNÍ A TECHNICKOU INFRASTRUKTURU.....	13
M. PODMÍNKY PRO ZMĚNU VYUŽITÍ ÚZEMÍ .....	13
N. PODMÍNKY PRO ZMĚNU VLIVU UŽÍVÁNÍ STAVBY NA ÚZEMÍ .....	13
O. PODMÍNKY PRO VYMEZENÁ OCHRANNÁ PÁSMA .....	13
P. PODMÍNKY PRO VYMEZENÍ A VYUŽITÍ POZEMKŮ ÚZEMNÍHO SYSTÉMU EKOLOGICKÉ STABILITY .....	13
Q. STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACI) .....	13
R. TECHNICKÉ PODMÍNKY POŽÁRNÍ BEZPEČNOSTI STAVEB, PRO KTERÉ REGULAČNÍ PLÁN NAHRAZUJE ÚZEMNÍ ROZHODNUTÍ, V ROZSAHU ZVLÁŠTNÍHO PRÁVNÍHO PŘEDPISU .....	13
S. ÚDAJE O POČTU LISTŮ REGULAČNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ GRAFICKÉ ČÁSTI .....	14

## A. Vymezení řešené plochy

Území je vymezeno v územním plánu ve výkresu základního členění změny č.11 jako plocha RP2. Je zařazeno do zastavitelných NK – území nerušící výroby, služeb a komerce.

RP2 – Doubravice – sever je označen jako lokalita změny Z11 – 5a – návrh 2,2 ha.

Řešená plocha se nachází na východě obce. Je vymezena na severu silnicí č. 101 napojující území na nájezd na dálnici D1 a plochou se stávající administrativní budovou s parkovištěm. Na západě silnicí 00318 lokálního významu. Na jihu je území vymezeno veřejně přístupnou zelení navazující na smíšenou obytnou zástavbu a z východu stávající zástavbou (nerušící výroba, služby a komerce).

Řešená plocha RP2 je nezastavěná. V severozápadní části se u řešené plochy nachází stávající administrativní budova a parkoviště, které byly v této dokumentaci začleněny do řešeného území, aby byla zajištěna koncepční návaznost řešení na okolí. Dále byla řešená plocha rozšířena o přilehlé plochy pozemní komunikace, aby bylo možno zohlednit potřeby dopravního, zejména pěšího napojení území.

Tab. č. 1: Výčet parcel podle katastru nemovitostí v rozsahu hranic plochy RP2 v územním plánu

číslo parcely	dotčená výměra m <sup>2</sup>	druh pozemku
399/19	5291	Orná půda
399/7	7554	Orná půda
399/55	643	Orná půda
399/8	98	Orná půda
399/17	3748	Orná půda
399/28	2154	Orná půda
399/54	3938	Orná půda
399/27	1312	Orná půda
399/58	9	Orná půda
CELKEM	24 747	

Tab. č. 2: Rozšíření řešené plochy o stabilizovanou plochu v severní části

číslo parcely	dotčená výměra m <sup>2</sup>	druh pozemku
399/2	3172	Ostatní plocha
399/6	514	Ostatní plocha
399/3	10	Ostatní plocha
399/20	113	Orná půda
399/33	158	Orná půda
399/24	620	Orná půda
CELKEM	4587	

Tab. č. 3: Rozšíření řešené plochy o přilehlé pozemní komunikace pro řešení dopravního napojení území

číslo parcely	výměra m <sup>2</sup>	druh pozemku
399/29	2682	Orná půda
399/26	225	Orná půda
399/25	490	Orná půda
399/24	620	Orná půda
531/1	32690	Ostatní plocha

## B. Podrobné podmínky pro vymezení a využití pozemků

Cílem regulačního plánu (dále také RP nebo RP2) je stanovit podrobnější řešení území plochy NK – území nerušící výroby, služeb a komerce v ploše Z11 – 5a. RP v souladu se zadáním, obsaženém v územním plánu navrhuje:

- Podmínky pro umístění staveb, tedy strukturu zástavby a vymezení pozemků pro stavbu
- Dopravní napojení celého areálu motoristické a pěší
- Umístění ploch zeleně
- Zábor plochy pro oddělení a scelování pozemků pro zřízení chodníku

Výše uvedené vymezení ploch a pozemků je provedeno ve výkresové dokumentaci regulačního plánu – v hlavním výkresu. Zastoupení jednotlivých vymezených ploch a pozemků je uvedeno v následující tabulce. Označení dílčích ploch a pozemků odpovídá označení ve výkresové dokumentaci regulačního plánu.

**Souhrnný přehled funkčního využití** řešeného území podle jednotlivých druhů zastoupení funkcí je uveden v následujících tabulkách. Uvedené zastoupení ploch je pouze orientační, zadáním regulačního plánu není požadováno a může být zpřesněno v návazných stupních dokumentace

Tab. č. 4: Řešená plocha – území nerušící výroby, služeb a komerce – NK (dle ÚP)

způsob využití	výměra (m <sup>2</sup> )	výměra (%)
Stávající objekty	659	2,5
Nové objekty	10390	39,5
Plochy zeleně	9696	36,9
Pojížděné plochy	4770	18,1
Chodníky	775	2,9
Celkem	26290	100

Pozn. Plocha NK: Max. zastavěná plocha je 45 %, min. nezpevněná plocha 30 %. **Tyto výměry jsou pouze orientační, neboť v rámci hlavního výkresu je vymezena plocha, ve které budou rozsahy jednotlivých ploch upřesněny v navazující dokumentaci při zachování regulativů územního plánu.**

Tab. č. 5: Řešená plocha – ostatní místní komunikace, veřejná prostranství (dle ÚP)

způsob využití	výměra (m <sup>2</sup> )	výměra (%)
Plochy zeleně	2364	65,6
Pojížděné plochy	250	6,9
Chodníky	989	27,5
Celkem	3603	100

Pozn. **Tyto výměry jsou pouze orientační, neboť v rámci hlavního výkresu je vymezena plocha, ve které budou rozsahy jednotlivých ploch upřesněny v navazující dokumentaci při zachování regulativů územního plánu.**

Rozsah řešeného území podle územního plánu je situován mimo zastavěné území obce v zastavitelné ploše NK. Vzhledem k tomu se v části území uplatňují ochranná pásma silnic podle Zákona o pozemních komunikacích.

Dle údajů katastru nemovitostí je toto území tvořeno pozemky druhu orná půda.

Vzhledem k tomu, že území je v územně plánovací dokumentaci dlouhodobě zařazeno do zastavitelných ploch **NK – nerušící výroby, služeb a komerce**, a to již po mnoho let v navazujících změnách ÚPD je nepochybné, že koncepce územního plánu a naplnění cílů a úkolů územního plánování bylo opakovaně prověřeno a posouzeno. V rámci dodržení zásady kontinuity a právní předvídatelnosti rozhodování, jakož i principu legitimního očekávání, je nutné konstatovat, že posouzení záměru z pohledu vyhodnocení záboru zemědělského půdního fondu muselo být již provedeno.

Regulačnímu plánu pak nepřísluší toto vyhodnocení záboru ZPF přezkoumávat nebo rozporovat, podobně jako jiné části územního plánu. Je třeba, aby regulační plán byl s územním plánem plně v souladu a pouze zpřesňoval některé záležitosti dle zadání.

Řešení vychází jednak ze zadání, jednak z technických požadavků na umístování veřejné infrastruktury, a dále z urbanistických požadavků na umístování staveb.

Prostorové vymezení ploch pro dopravní infrastrukturu je dáno požadavky na šířky komunikací vyplývajících z předpisů a norem a z urbanistického řešení lokality.

Zvláštní požadavky Ministerstva obrany:

Na celém správním území je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb podle ustanovení § 175 zákona č. 183/2006 Sb. (dle ÚAP jev 119)

Na celém správním území umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany:

- výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě, rychlostních komunikací, silnic I. II. a III. třídy
- výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů
- výstavba a rekonstrukce letišť všech druhů, včetně zařízení
- výstavba vedení VN a VVN
- výstavba větrných elektráren

- výstavba radioelektronických zařízení (radiové, radiolokační, radionavigační, telemetrická) včetně anténních systémů a opěrných konstrukcí (např. základnové stanice...)
- výstavba objektů a zařízení vysokých 30 m a více nad terénem
- výstavba vodních nádrží (přehrady, rybníky)
- výstavba objektů tvořících dominanty v území (např. rozhledny).

### **C. Podrobné podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury**

Navržená struktura zástavby respektuje charakter přilehlého zastavěného území. Zástavba je situována při stávajících silničních komunikacích, které jsou součástí rozsáhlé zóny výroby, služeb a komerce, která se v místě dlouhodobě rozvíjí. Tak, jak ukládá koncepce územního plánu, regulační plán zpřesňuje podmínky pro rozvoj této lokality tím, že stanovuje podmínky pro napojení areálu na dopravní a technickou infrastrukturu.

Regulační plán stanovuje principy dopravního napojení areálu na stávající systém komunikací. Jedná se o podrobné stanovení koncepce, nikoli o přesné umístění nahrazující umístění staveb. Přesná poloha vjezdů není závazná a závisí na podrobném dopravně inženýrském řešení v návazných stupních dokumentace.

Dopravní napojení areálu je řešeno ze silnice 00318, jednak stávajícím vjezdem ke stávající administrativní budově a jednak nově navrženým vjezdem jižně od stávajícího.

Vzhledem k dopravní zátěži území je nutné zajistit prostupnost území pro pěší. Z toho důvodu je navržen chodník jednak podél stávající silnice II. třídy č. 101 a jednak podél silnice č. 00318. V regulačním plánu navržený chodník navazuje na stávající chodníky v území a doplňuje a rozvíjí veřejnou infrastrukturu tohoto typu v území.

Regulační plán vymezuje veřejně prospěšnou stavbu chodníku a vymezuje pozemky, kterých se v této souvislosti týká dělení a scelování.

Výkresová dokumentace RP tedy obsahuje výkres VPS, který orientačně vymezuje polohu samotného chodníku (přesné řešení průběhu chodníku musí být upřesněno v navazující dokumentaci) a dále konkrétně určuje části pozemků, které jsou určeny pro realizaci, související konstrukce, odvodnění a další. Tyto pozemky budou regulačním plánem a navazujícím geometrickým plánem odděleny pro realizaci VPS chodníku.

Chodník bude vybaven veřejným osvětlením, budou osazeny chráničky pro optický kabel dle výkresové dokumentace.

Dopravní značení bude upřesněno v návazných stupních dokumentace.

Orientační (nezávazné) bilance jsou uvedeny v následující tabulce.



Tab. č. 6: Bilance řešeného území

	Nová skladová hala	Parkovací dům s administrativním podlažím	Stávající administrativní budova	Celkem
užitná plocha	8750	1400	1950	
zastavěná plocha	8754	1446	659	
obestavěný prostor	124306	5495 (pouze admin část)	6590	
zpevněné plochy				5900
parkovací stání	75	30	50	155
potřeba vody	20,1 m3/den (1,5 l/s)	6 m3/den (0,6 l/s)	neřešeno	26,1 m3/den (2,1 l/s)
potřeba plynu	108,0 m3/hod	14,1 m3/hod	neřešeno	122,1 m3/hod
instalovaný příkon elektrické energie	540kW	144kW	neřešeno	684kW
splaškové vody – odtok	20,1 m3/den (1,5 l/s)	6 m3/den (0,6 l/s)	neřešeno	26,1 m3/den (2,1 l/s)
dešťové vody – odtok	-	-	-	7 l/s

Pozn: Tyto údaje jsou pouze orientační, budou upřesněny v navazující dokumentaci při zachování regulativů územního plánu.

## D. Podrobné podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území

Navržená struktura zástavby respektuje charakter přilehlého zastavěného území. Zástavba je situována při stávajících silničních komunikacích, které jsou součástí rozsáhlé zóny výroby, služeb a komerce, která se v místě dlouhodobě rozvíjí. Tak, jak ukládá koncepce územního plánu, regulační plán zpřesňuje podmínky pro rozvoj této lokality mimo jiné tím, že konkretizuje stavební formy budov v areálu a zpřesňuje jejich funkční využití.

Navržené formy a objemy budov odpovídají jak funkci areálu, požadované územním plánem, tak charakteru okolní zástavby. V jižní části areál navazuje na původní zástavbu v ploše OS, a proto regulační plán navrhuje v této části umístění ploch zeleně.

Z ostatních stran není nutné areál izolovat, neboť jeho navržený charakter je slučitelný s navazující veřejnou infrastrukturou.

Prvky ÚSES nejsou dotčeny.

## E. Podrobné podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí

Řešená plocha se nachází v průmyslové zóně obce s charakterem staveb, který odpovídá regulačním plánem specifikovanému záměru. Využití plochy je tak v souladu s koncepcí územního plánu. RP zpřesňuje plochy zeleně prostorově oddělující od okolní zástavby v jižní části.

## F. Podmínky pro ochranu veřejného zdraví a pro požární ochranu

Pro ochranu území a naplnění podstaty regulačního plánu není závazné stanovení podmínek v tomto směru. Jedná se o průmyslovou výrobní lokalitu, obklopenou zástavbou podobného charakteru, kde je významný podíl limitujících faktorů a vlivů technického charakteru, které není možné ani účelné v rámci zpracování územně plánovací dokumentace závazně řešit. Řada těchto limitů je projednatelná výhradně v úrovni územního řízení a jejich neověřená predikce na úrovni ÚPD, která nenahrazuje územní rozhodnutí, by byla nezodpovědná. Znamenal by také nedůvodné přeurčení na úrovni ÚPD.

Na úrovni ÚPD není možné posoudit například vliv okolí na stavbu z hlediska hluku nebo vliv stavby na okolí z hlediska hluku a celou řadu dalších hledisek. Bez ohledu na skutečnosti uvedené nebo neuvedené v RP musí být při umístění staveb splněny požadavky souvisejících právních předpisů a norem vztahující se k uvedeným záležitostem.

## G. Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu a vymezení pozemků pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit, v případě, že nahrazuje pro tyto stavby územní rozhodnutí, též s uvedením katastrálního území a parcelních čísel pozemků dotčených vymezením

RP nevymezuje veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření, stavby a opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.

## H. Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 8 katastrálního zákona

Komunikace pro pěší – chodník v severní a východní části území je znázorněna jako veřejně prospěšná stavba (VPS 1), pro kterou lze uplatnit předkupní právo ve prospěch obce Modletice.

Tab. č. 7: Tabulka dotčených parcel VPS

označení	druh VPS	katastrální území	číslo parcely*	výměra pozemku VPS* [m <sup>2</sup> ]	druh pozemku
VPS 1	chodník	Modletice u Dobřejovic	399/29	272	orná půda
VPS 1	chodník	Modletice u Dobřejovic	399/28	245	orná půda
VPS 1	chodník	Modletice u Dobřejovic	399/58	8	orná půda
VPS 1	chodník	Modletice u Dobřejovic	399/26	22	orná půda
VPS 1	chodník	Modletice u Dobřejovic	399/27	125	orná půda
VPS 1	chodník	Modletice u Dobřejovic	399/25	75	orná půda
VPS 1	chodník	Modletice u Dobřejovic	399/24	95	orná půda

VPS 1	chodník	Modletice u Dobřejovic	399/33	122	orná půda
VPS 1	chodník	Modletice u Dobřejovic	399/20	51	orná půda
VPS 1	chodník	Modletice u Dobřejovic	399/6	8	ostatní plocha
VPS 1	chodník	Modletice u Dobřejovic	531/1	2592	ostatní plocha

\*Nové číslování parcel a jejich výměra bude upřesněna geometrickým plánem

## I. Výčet územních rozhodnutí, která regulační plán nahrazují

Řešení regulačního plánu a majetkové poměry v území vyžadují dělení a scelování pozemků pro vybudování veřejného chodníku a z toho důvodu RP nahrazuje územní rozhodnutí v tomto smyslu. Na podkladu výkresové dokumentace bude po vydání RP zpracován geometrický plán, který určí nové číslování pozemků, jejich přesnou výměru a na jeho podkladu budou vložena předkupní práva do KN.

## J. Druh a účel umísťovaných staveb

Umísťované stavby:

- Nová skladovací hala pro potřeby firmy Hopi s.r.o. a jejích klientů, s možností využití také na drobnou nerušící výrobu. Limitní výška atiky haly je stanovena na 397,999 m n.m. Výška haly od podlahy 1. NP po hranu atiky je 16,5 m (orientační).
- Parkovací dům s administrativním podlažím pro vedení společnosti – bude obsluhovaný především ze severního vjezdu. Objekt obsahuje 3 NP a 1 PP. Administrativa pro vedení společnosti je ve 3. NP, ostatní podlaží slouží k parkování – parkovací dům. Dolní vjezd obsluhuje pouze nejnižší podlaží (půl-podlaží), které je vyhrazeno pro parkování vedení společnosti. Maximální výška budovy bude zarovnána se stávající administrativní budovou – výška atiky 395 m n.m.
- Pro fyzické propojení nových budov se stávající třípodlažní administrativní budovou jsou navrženy 2 spojovací můstky.
- Protihluková stěna při jižní straně území. Její přesná délka bude upřesněna v návazných stupních dokumentace tak, aby zakrývala celá odstavná stání pro kamiony od obytného území, nebo dle potřeby.
- Mimo hlavní objekty jsou v ploše areálu umístěny objekty technického zázemí typu – sprinklerová stanice, trafostanice apod.

## K. Podmínky pro umístění a prostorové řešení staveb, které nejsou zahrnuty do staveb veřejné infrastruktury, včetně urbanistických a architektonických podmínek pro zpracování projektové dokumentace a podmínek ochrany krajinného rázu

V řešeném území budou umísťovány tyto nové stavby:

- Jeden objekt haly
- Jeden objekt parkovacího domu a administrativy

- Technické a provozní stavby, které souvisí s využitím území, jako například sprinklerové stanice, trafostanice, zásobníky apod.
- Doplnkové stavby, jako jsou spojovací můstky, spojovací krčky, komunikační stavby a zařízení, protihluková stěna, technická a vzduchotechnická zařízení, antény, stožáry apod.
- Stavby určené pro hospodaření s vodou, jako jsou poldry, nádrže, vodní plochy apod.
- Zpevněné plochy pro motoristickou i pěší dopravu.
- Podzemní i nadzemní stavby technické infrastruktury, včetně přeložek stávajících sítí.

**Pro umístění staveb stanovuje regulační plán tyto závazné podmínky:**

- V území budou umístovány pouze výše uvedené stavby nebo charakterově obdobné v uvedeném počtu.
- Stavby budou respektovat podmínky stanovené územním plánem.
- Stavba haly a stavba parkovacího domu budou v převážné části umístěny obvodovou stěnou na stavební čáře.

**VÝŠKA ZÁSTAVBY:** Maximální výška zástavby je dána maximálním počtem nadzemních podlaží, event. výškou nejvyššího bodu hlavní hmoty objektu (hřebene nebo vrcholu sklonité střechy, horní hrany atiky ploché střechy atp.) a je vztažena k nejvyššímu bodu stávajícího rostlého terénu bezprostředně souvisejícího pozemku, na kterém objekt stojí.

Regulační plán dále konkretizuje a upřesňuje výškové uspořádání staveb takto:

Maximální výška staveb v ploše nerušící výroby a komerce (NK) je územním plánem stanovena maximálně 2.NP, resp. 12 m. Pro koncepci RP byla využita výše uvedená definice samotného územního plánu, podle které lze použít výšku 12 m v případech, kdy není účelné použít limit podlažnosti. Uvedených 12 m je výška obvyklá a opakovaně realizovaná bez ohledu na podlažnost u řady okolních staveb. Pro účely ochrany hodnot území je právě odkaz na okolní stavby a jejich výšku určujícím faktorem.

V řešeném území se nachází stávající třípodlažní administrativní objekt o výšce zástavby 10,3 m.

Na střechách objektů mohou být umístěna technologická zařízení (např. VZT jednotky, výdechy a komíny, fotovoltaika, žebříky, stožáry, antény apod.), které se nezapočítávají do výšky objektu.

**Nový objekt haly:**

Technologické požadavky na halový objekt vyžadují výšku stavby cca 16,5 m. Regulační plán předpokládá, že pro splnění požadavků územního plánu na stanovení maximální výšky objektu bude halový objekt částečně zapuštěn do stávajícího terénu tak, aby byla splněna podmínka maximální výšky objektu 12 metrů - horní hrana atiky od nejvyššího bodu stávajícího rostlého terénu bezprostředně souvisejícího pozemku, na kterém objekt stojí. Takto hodnocená výška stavby haly je 10,2 m (orientační) dle výše uvedené definice výšky zástavby a prokazujícího výkresu *Řez územím A-A'*.

### **Objekt parkovacího domu**

Předpokládá se výškové zarovnání s atikou stávajícího administrativního objektu. Výška zástavby je 11,9 m (orientační) dle výše uvedené definice výšky zástavby a prokazujícího výkresu *Řez územím A-A'*.

### **L. Podmínky pro napojení staveb na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu**

Napojení na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu jsou v regulačním plánu řešeny jako podrobně koncepční, ale nezávazné řešení, které bude upřesněno v navazujících stupních dokumentace. Pro ochranu území a naplnění podstaty regulačního plánu není závazné stanovení napojení relevantní. Jedná se o průmyslovou výrobní lokalitu, kde je významný podíl limitujících faktorů a vlivů technického charakteru, které není možné ani účelné v rámci zpracování územně plánovací dokumentace závazně řešit. Řada těchto limitů je projednatelná výhradně v úrovni územního řízení a jejich neověřená predikce na úrovni ÚPD, která nenahrazuje územní rozhodnutí, by byla nezodpovědná. Znamenala by také nedůvodné přeurčení na úrovni ÚPD.

### **M. Podmínky pro změnu využití území**

Tento RP nemá vliv na tento bod.

### **N. Podmínky pro změnu vlivu užívání stavby na území**

Tento RP nemá vliv na tento bod.

### **O. Podmínky pro vymezení ochranná pásma**

Ochranné pásmo trafostanice bude upřesněno podle jejího typu v návazných stupních dokumentace.

### **P. Podmínky pro vymezení a využití pozemků územního systému ekologické stability**

Tento RP nemá vliv na tento bod.

### **Q. Stanovení pořadí změn v území (etapizaci)**

Tento RP nemá vliv na tento bod.

### **R. Technické podmínky požární bezpečnosti staveb, pro které regulační plán nahrazuje územní rozhodnutí, v rozsahu zvláštního právního předpisu**

Tento RP nenahrazuje územní rozhodnutí pro umístění stavby, pouze nahrazuje územní rozhodnutí pro dělení a scelování pozemků pro realizaci VPS chodníku.

## **S. Údaje o počtu listů regulačního plánu a počtu výkresů grafické části**

Textová část Regulačního plánu RP2 Doubravice sever je vypracován v rozsahu 14 stran textu.

Grafická část Regulačního plánu RP2 Doubravice sever obsahuje následující výkresy:

- 1 Hlavní výkres
- 2 Výkres veřejně prospěšných staveb a opatření
- 3 Výkres řez územím A-A'
- 4 Výkres pro dělení a scelování pozemků pro zřízení chodníku