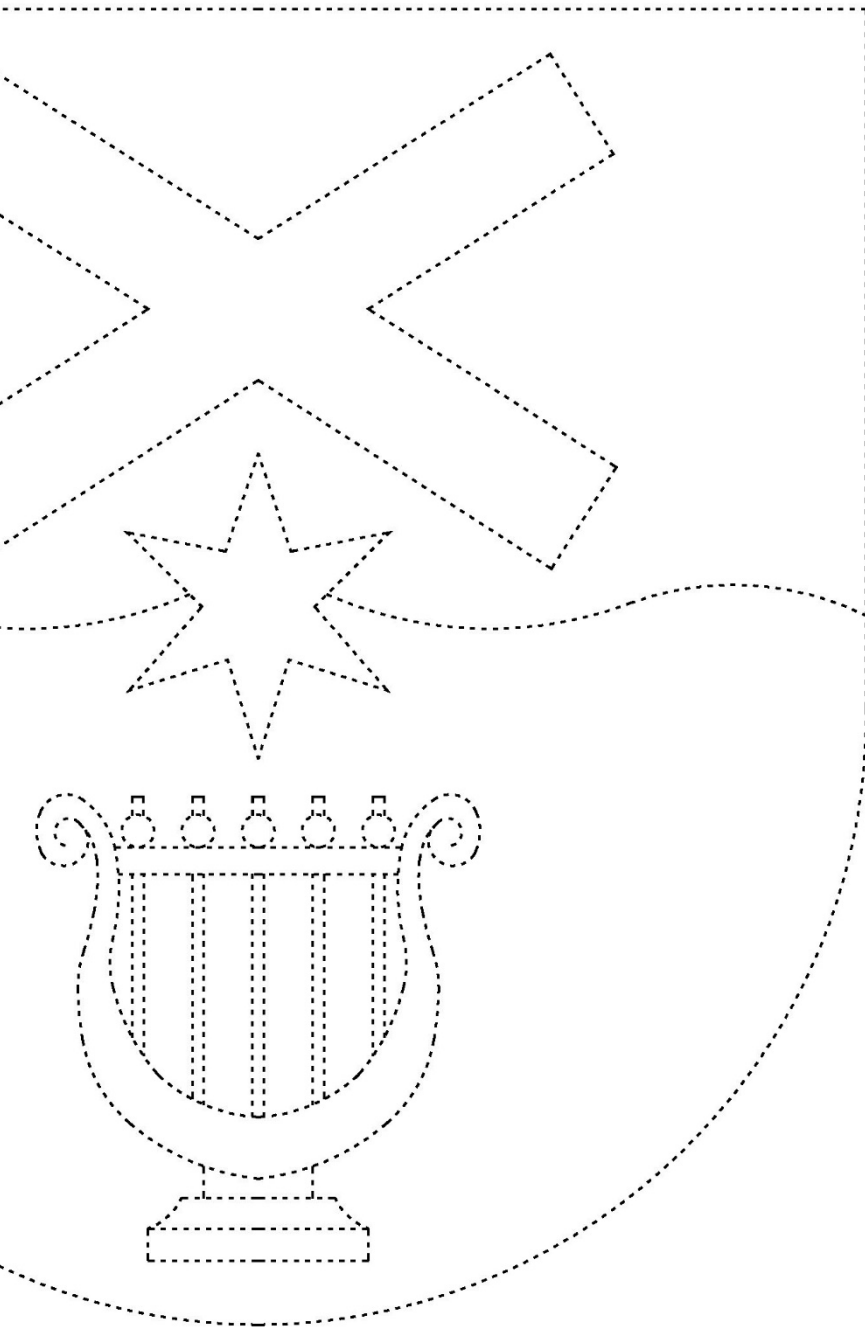


Regulační plán RP01

Centrum obce Nelahozeves

návrh - výrok



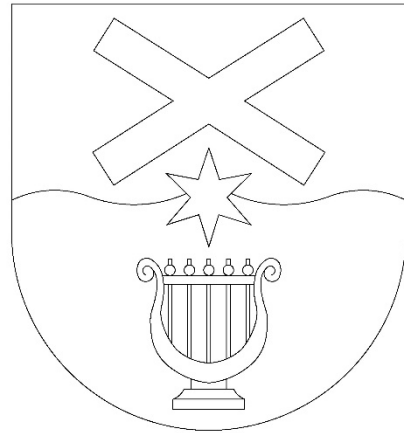
Objednatel
Obec Nelahozeves
Školní 3
277 51 Nelahozeves

Pořizovatel
Městský úřad Kralupy nad Vltavou
odbor výstavby a územního plánování
Riegrova 1209
278 01 Kralupy nad Vltavou

Zhotovitel
gogolák + grasse s.r.o.
Ing. arch. Ivan Gogolák
Ing. arch. Lukáš Grasse

Jaurisova 515/4, Michle,
140 00 Praha 4

Zodpovědný projektant:
Ing. arch. Lukáš Grasse
autorizovaný architekt ČKA 4642
T.: +420 728 555 462
E.: grasselukas@gmail.com



gogolák
+ grasse

Autorský kolektiv

Ing. arch. Ivan Gogolák,
Ing. arch. Lukáš Grasse,
Ing. arch. Štěpán Matějka

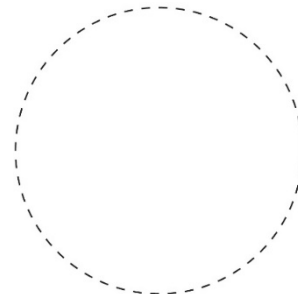
urbanismus

Ing. Petr Hrdlička

technická infrastruktura
vodní režim
doprava

Ing. Zbyněk Losenický
Ing. Ivan Čechmánek

Datum
03/2022



Obsah

0	Vymezení pojmů	5
1	Řešené území	5
2	Podrobné podmínky pro vymezení a využití pozemků	6
2.1	Podmínky pro vymezení pozemků	6
2.2	Podmínky pro využití pozemků	6
2.3	Parcelace	7
3	Podrobné podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury	7
3.1	Veřejná prostranství	7
3.2	Občanské vybavení	8
3.3	Dopravní infrastruktura	9
3.4	Technická infrastruktura	10
3.5	Podmínky pro napojení staveb na veřejnou dopravní infrastrukturu	11
3.6	Podmínky pro napojení staveb na veřejnou technickou infrastrukturu	12
3.7	Všeobecné podmínky	12
4	Podrobné podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb, které nejsou zahrnuty do staveb veřejné infrastruktury, včetně urbanistických a architektonických podmínek pro zpracování projektové dokumentace a podmínek ochrany krajinného rázu	13
4.1	Podmínky umístění staveb na pozemku	13
4.2	Podmínky prostorového řešení staveb na pozemku	13
4.3	Další podmínky pozemku	14
4.4	Podmínky pro napojení staveb na veřejnou dopravní infrastrukturu	14
4.5	Podmínky pro napojení staveb na veřejnou technickou infrastrukturu	14
4.6	Všeobecné podmínky	14
5	Podrobné podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území	15
5.1	Ochrana kulturních hodnot	15
5.2	Ochrana přírodních hodnot a krajinného rázu	15
6	Podmínky pro vymezená ochranná pásma	15
7	Podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí	15
8	Podmínky pro ochranu veřejného zdraví a pro požární ochranu	16
8.1	Podmínky pro ochranu veřejného zdraví	16
8.2	Podmínky pro požární ochranu	16
9	Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření	17
10	Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo	17
11	Výčet územních rozhodnutí, která regulační plán nahrazuje.	17
12	Pořadí změn v území (etapizace)	18
12.1	I. etapa (úpravy ul. Na Vinici)	18
12.2	II. etapa (přeložení ul. Kralupská)	18
12.3	III. etapa (prostor návsi a objekty OV)	18
13	Plánovací smlouva	18
14	Údaje o počtu listů regulačního plánu a počtu výkresů grafické části.	19
14.1	Textová část	19
14.2	Grafická část	19

0 Vymezení pojmů

- .1 **Hlavní stavba** - stavba hlavního, přípustného a podmíněně přípustného využití daného pozemku, jejíž účel vytváří, popřípadě dotváří, typ plochy s rozdílným způsobem využití.
- .2 **Hrubá podlažní plocha** - součet ploch vymezených vnějším obrysem konstrukcí jednotlivých podlaží budovy, kromě otevřených a částečně otevřených částí (balkony, lodžie, průchody, střešní terasy apod.); v podlažích se šikmými stěnami či šikmým stropem se započítává vnější obrys konstrukcí v úrovni 1,2 m nad úrovní podlahy.
- .3 **Šikmá střecha** - střecha, která má střešní roviny o sklonu od 5° do 45°.
- .4 **Stanová střecha** - střecha, která má zpravidla čtyři střešní roviny, jež se sbíhají do středového vrcholu a tvoří tak čtyřboký nebo i víceboký jehlan.
- .5 **Zpevněná plocha** - pozemek nebo jeho část zpevněná stavební nebo montážní činností bez svíslé nosné konstrukce.
- .6 **Zelená nezpevněná plocha** - pozemek nebo jeho část na rostlém terénu nezpevněná stavební nebo montážní činností, osázená nízkou, střední nebo vysokou zelení, nebo produkčními plodinami.
- .7 **Výška** - pokud je upravený terén přiléhající ke stavbě v úrovni stávajícího rostlého terénu nebo nad ním, je Výškou výška stavby nebo objektu od nejnižšího výškového bodu styku fasády objektu se stávajícím rostlým terénem po nejvyšší výškový bod objektu. Pokud je upravený terén přiléhající ke stavbě nebo objektu pod úrovní stávajícího rostlého terénu, je Výškou výška stavby nebo objektu od nejnižšího výškového bodu styku fasády objektu s upraveným terénem po nejvyšší výškový bod objektu.
- .8 **Stávající rostlý terén** - stav geodetických bodů terénu bez násypů a výkopů ke dni vydání regulačního plánu.
- .9 **Fasáda** - nadzemní část obvodové konstrukce stavby nebo objektu nad přilehlým upraveným terénem.
- .10 **Přilehlý terén** - pro účely tohoto regulačního plánu je rostlý nebo upravený terén terénem v dotyku s obvodovou konstrukcí stavby nebo objektu do vzdálenosti 0,5 m od ní.
- .11 **Podzemní podlaží** - pro účely tohoto regulačního plánu je podlaží stavby dle definice ČSN 73 4301 Obytné budovy, a současně je ukončeno horní rovinou jeho stropní konstrukce.

1 Řešené území

- .0 Území řešené regulačním plánem je graficky vymezeno ve výkrese I.a Výkres hlavní.
- .1 Řešené území se nachází v katastrálním území Nelahozeves [702790], je ohraničeno ze západní strany ulicí Na Vinici, z východní strany železniční tratí 090, z jihu úpatím svahu k zámku Nelahozeves a ze severu rodným domem Antonína Dvořáka a oplocením kostela sv. Ondřeje. Součástí řešeného území jsou přesahy a vazby do okolní struktury zástavby včetně navazujících veřejných prostranství, zejména kolem ulice Kralupská procházející řešeným územím. Konfigurace stávajícího terénu je svažité, východním směrem k železniční trati a řece Vltavě.
- .2 Tabulka vlastníků pozemků:

vlastník	číslo pozemku
Obec Nelahozeves	330/1, 330/4, 330/5, 330/6, 330/7, 330/8, 330/9, 330/15, 331/1, 296/20, 296/30, 328, 153/1 (část pozemku), st. 463
Středočeský kraj, Krajská správa a údržba silnic Středočeského kraje	330/3
Česká republika, Správa železnic	67/1
Lobkowicz Margaret Brooks	330/10, 330/11
Brynda Jakub	st. 32/1, st. 32/2

2 Podrobné podmínky pro vymezení a využití pozemků

2.1 Podmínky pro vymezení pozemků

.0 Plochy a pozemky jsou vymezeny v Hlavním výkresu grafické části regulačního plánu. Označení dílčích ploch a pozemků odpovídá označení v grafické části regulačního plánu.

.1 Regulační plán vymezuje v řešeném území

označení	využití plochy
SO	plocha smíšená obytná
OV	plocha občanského vybavení
VZ	plocha veřejného prostranství - zpevněná
VP	plocha veřejného prostranství - parková
Z	plocha veřejného prostranství - zeleň

2.2 Podmínky pro využití pozemků

.0 Využití pozemků je regulováno hlavním, přípustným, podmíněně přípustným a nepřípustným využitím jednotlivých ploch. Plochy jsou děleny na:

2.2.1 Plocha smíšená obytná (SO)

- .1 Hlavní využití - stavby polyfunkčního využití, převážně pro bydlení, příp. i s hospodářským zázemím, pro občanské vybavení, pro drobnou výrobu a výrobní služby a pro veřejná prostranství,
- .2 Přípustné využití - stavby pro bydlení, stavby občanského vybavení, např. stavby pro vzdělávání a výchovu, stavby pro sociální služby, stavby pro zdravotní služby, stavby pro kulturu, stavby pro veřejnou správu, stavby a zařízení pro obchodní prodej, stavby pro tělovýchovu, stavby pro sport, stavby pro ubytování, stavby pro stravování, stavby pro nevýrobní služby,
- .3 Podmíněně přípustné využití - pro danou plochu není stanoveno,
- .4 Nepřípustné využití - vše, co nesplňuje parametry hlavního, přípustného a podmíněně přípustného využití plochy smíšené obytné.

2.2.2 Plocha občanského vybavení (OV)

- .1 Hlavní využití - stavby občanského vybavení, stavby správní, obchodní, zařízení veřejného stravování, kancelářské budovy,
- .2 Přípustné využití - kulturní, sociální, zdravotní, církevní, školské, dopravní a technická infrastruktura nezbytná pro zajištění daného využití,
- .3 Podmíněně přípustné využití - bydlení za podmínky, že využití nepřekročí 30% hrubé podlažní plochy celé stavby,
- .4 Nepřípustné využití - vše, co nesplňuje parametry hlavního, přípustného a podmíněně přípustného využití plochy občanského vybavení.

2.2.3 Plocha veřejného prostranství - zpevněná (VZ)

- .1 Hlavní využití - veřejná prostranství, především místní komunikace, náměstí, pěší stezky apod.,
- .2 Přípustné využití - dopravní a technická infrastruktura nezbytná pro zajištění daného využití, např. přístřešky pro hromadnou dopravu, zálivy hromadné dopravy, zastávky, stavby cyklostezek, prvky drobné architektury a mobiliáře, veřejná WC,
- .3 Podmíněně přípustné využití - pro danou plochu není stanoveno,
- .4 Nepřípustné využití - vše, co nesplňuje parametry hlavního, přípustného a podmíněně přípustného využití plochy parku.

2.2.4 Plocha veřejného prostranství - parková (VP)

- .1 Hlavní využití - veřejné parkové prostranství, nezepevněné travnaté plochy se stromy,
- .2 Přípustné využití - dopravní a technická infrastruktura nezbytná pro zajištění daného využití,
- .3 Podmíněně přípustné využití - volně přístupné plochy hřišť, drobné stavby do zastavěné plochy 50 m² o jednom nadzemním a max. 1 podzemním podlaží, s rovnou nebo šikmou střechou, které slouží rekreační funkci plochy a vhodně ji doplňují,
- .4 Nepřípustné využití - vše, co nespĺňuje parametry hlavního, přípustného a podmíněně přípustného využití plochy parku.

2.2.5 Plocha veřejného prostranství - zeleň (Z)

- .1 Hlavní využití - nezepevněné travnaté plochy se stromy,
- .2 Přípustné využití - volně přístupné plochy hřišť, dopravní a technická infrastruktura nezbytná pro zajištění daného využití,
- .3 Podmíněně přípustné využití - pro danou plochu není stanoveno,
- .4 Nepřípustné využití - vše, co nespĺňuje parametry hlavního a přípustného využití plochy veřejné zeleně.

2.3 Parcelace

- .1 Regulační plán nestanovuje podmínky na parcelaci pozemků mimo vymezení bloků zástavby a hranic komunikací. Bloky zástavby a hranice komunikací jsou vymezeny ve výkresu I.a Výkres hlavní.

3 Podrobné podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury

3.1 Veřejná prostranství

- .0 Dotčené plochy jsou plochy veřejného prostranství zpevněného (VZ), parkové (VP) a zeleně (Z).

3.1.1 Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání veřejných prostranství

- .1 Regulační čára „Navrhované komunikace a navrhované alternativní komunikace“ - definuje nové uspořádání komunikační sítě, především s přeložením ulice Kralupská,
- .2 Regulační čára „Koridor pro vjezd k objektům“ - určuje plochu pro volný přístup k objektům areálu Rodného domu Antonína Dvořáka,
- .3 Regulační čára „Umístění zálivu pro autobusovou zastávku“ - navrhuje umístění zálivů pro zastávky linkových autobusů,
- .4 Regulační čára „Kolmé parkovací stání s integrovanými stromy“ - dle bodu 3.1.3.1, mezi každými třemi parkovacími stáními je umístěn strom dle bodu 3.3.2.4.2,
- .5 Regulační čára „Podélná parkovací stání“ - dle bodu 3.1.3.1,
- .6 Regulační čára „Plocha opatření statické dopravy“ - vymezuje prostor pro umístění parkovací plochy s neurčeným uspořádáním parkovacích stání,
- .7 Regulační čára „Pěší propojení“ - podtrhuje význam stávajících pěších propojení, která je nutné zachovat.

3.1.2 Podmínky pro prostorové upořádání zeleně

- .1 Pro všechny plochy – stromořadí jsou vymezena regulační čarou stromořadí ve veřejném prostranství, součástí dokumentace pro územní rozhodnutí, případně spojeného územního a stavebního řízení, bude řešení sadových úprav.
- .2 Pro plochy parku (VP) – na minimálně 20 % ploch parku budou umístěny skupiny stromů nebo prvky liniové zeleně (stromořadí), skupiny stromů nebo prvky liniové zeleně umístit přednostně při hranicích pozemků ploch parku, v ploše je možné umístit volně přístupné dětské hřiště.

3.1.3 Podmínky pro prostorové uspořádání dopravní infrastruktury

- .1 Pro všechny plochy – podél ploch komunikací je možné umísťovat parkovací stání jen v místě regulační čáry „podélná parkovací stání“ a „kolmá parkovací stání s integrovaným stromořadím“. V řešeném území je vymezena plocha parkoviště označená regulační čarou „plocha opatření statické dopravy“.
- .2 Pro plochy parku (VP) – komunikace budou nezpevněné, popř. zpevněné s povrchem blízkým přírodnímu charakteru (jako např. drobný formát žul. kostky, mlatový povrch apod.) a musí respektovat morfologii upraveného terénu.

3.2 Občanské vybavení

- .0 Dotčené plochy jsou plochy občanského vybavení (OV).

3.2.1 Podmínky umístění staveb na pozemku

3.2.1.1 Stavební čáry pozemků pro všechny plochy:

- .1 Stavební čáry vymezují prostor, ve kterém může být umístěna stavba při dodržení ostatních podmínek.
- .2 Stavební čára otevřená – stavby nesmí ustupovat ze stavební čáry, nemusí být zastavěné v celé šířce pozemku.
- .3 Stavební čára uzavřená – zastavění musí být souvislé a úplně v celé šířce pozemků.
- .4 Stavba musí mít rovnoběžnou uliční fasádu se stavební čarou otevřenou.
- .5 Vykonzolované části staveb nesmí přesáhnout prostor vymezený stavebními čarami.
- .6 Vzdálenost stavební čáry od uliční čáry je stanovena ve výkresové části.
- .7 Pokud není stavební čára na pozemku vymezena, prostor umístění hlavní stavby při dodržení ostatních podmínek není omezen.

3.2.1.2 Podmínky pro slučování a rozdělování pozemků:

- .1 Pro všechny plochy – pro rozhodování o umístění a prostorovém řešení staveb je závazná parcelace zobrazená v grafické části i při budoucí změně parcelace v rámci pozemkových úprav, rozdělování pozemků se nepřipouští, pokud není pro jednotlivé plochy uvedeno jinak.

3.2.2 Podmínky prostorového řešení staveb na pozemku

3.2.2.1 Podlažnost a výška staveb na pozemku::

- .1 Pro všechny plochy – podzemní podlaží je bez omezení.
- .2 Pro plochy občanského vybavení (OV) – maximálně 3 nadzemní podlaží, maximálně do výšky 10m.

3.2.2.2 Tvar stavby a střechy staveb na pozemku:

- .1 Pro všechny plochy – tvar střechy respektuje charakter okolní zástavby, nejsou dovoleny stanové a pultové střechy. U bloků BL1 a BL2 je podmíněně přípustná plochá střecha za podmínky, že nebude narušen charakter zástavby v prostoru ochranného pásma zámku.

3.2.2.3 Zastavěná, zpevněná a zelená nezpevněná plocha pozemku:

- .1 Pro jednotlivé plochy jsou stanoveny následující podmínky intenzity využití:

.1.1 Zastavitelné plochy:

Kód bloku	Plocha (m ²)	max. procento zastavěné plochy	min. procento zelené nezpevněné plochy
BL1	1 366	100%	0%
BL2	290	100%	0%

.1.2 Plochy územních rezerv:

Kód bloku	Plocha (m ²)	max. procento zastavěné plochy	min. procento zelené nezpevněné plochy
BL4	519	100%	0%

3.3 Dopravní infrastruktura

- .0 Dotčené plochy pro stavby pozemních komunikací a plochy pro motorovou dopravu jsou plochy veřejných prostranství (VZ).

3.3.1 Regulační plán vymezuje tyto stavby dopravní infrastruktury:

- .1 Místní obslužné komunikace,
- .2 Komunikace pro pěší – chodníky a pěší propojení,
- .3 Koridor vjezdu k objektům,
- .4 Záliv pro autobusovou zastávku,
- .5 Kolmá parkovací stání s integrovaným stromořadím,
- .6 Podélná parkovací stání,
- .7 Plochu opatření statické dopravy,
- .8 Přeložení komunikace III. třídy - ul. Kralupská,
- .9 Úprava komunikace ulice Na Vinici s integrovaným podélným parkováním včetně křižovatky s ul. Školní,
- .10 Propojení místní komunikace III. třídy - zklidněné (označené jako větve „D“) s přeloženou ul. Kralupská,
- .11 Úprava křižovatek napojení řešeného území na pozemní komunikace:
ul. Na Vinici,
ul. Školní,
ul. Kralupská.

3.3.2 Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání dopravní infrastruktury

3.3.2.1 Stavby pro silniční dopravu

- .1 Příčné uspořádání místních komunikací III. třídy bude dvoupruhové s obousměrným provozem.
- .2 Šířka jízdního pásu dvoupruhové místní komunikace bude 6,0 m.
- .3 Dopravní zklidnění v zóně 30 bude řešeno aplikací zklidňujících prvků.
- .4 Regulační plán stanovuje kategorie místních obslužných komunikací funkční třídy C takto:
 - .4.1 Hlavní komunikace v území:
 - větev "A.1" - MO2 7,5/30, (ul. Kralupská)
 - větev "A.2" - MO2p 7,5/30, (ul. Kralupská)
 - větev "A.3" - MO2 7,5/30, (ul. Kralupská)
 - větev "B" - MO2 7/30 (ul. Školní)
 - .4.2. Vedlejší komunikace:
 - větev "C" - MO2p 12/7/30 (ul. Na Vinici)
 - větev "D.1" - MO2p 6/30
 - větev "D.2" - MO2 6,5/5/30
- .5 Povrch komunikací bude řešen přednostně s dlážděným krytem bez bližší specifikace, případně hlavní dopravní prostor větve A.1, A.2 a A3 bude řešen s živичným krytem při prokázání nemožnosti řešení s dlážděným krytem.

3.3.2.2 Hromadná doprava

- .1 Regulační plán stanovuje polohu autobusové zastávky linkové osobní dopravy na ul. Kralupská do centrální polohy návsi. Pokud budou zastávky umístěny v jině v řešeném území nebo v jeho bezprostřední blízkosti, rezerva pro polohu autobusové zastávky může být využita k jinému účelu.

3.3.2.3 Komunikace pěší a pro cyklisty

- .1 Chodníky jsou považovány za součást prostoru místních komunikací a budou řešeny v jeho rámci.
- .2 Chodníky podél komunikací jsou řešeny jako oboustranné, s výjimkou komunikační větve „D. 2“, kde je chodník jednostranný.
- .3 Regulační plán nenavrhuje samostatné stezky pro cyklisty.
- .4 Síť technické infrastruktury je přípustné ukládat do celého prostoru komunikace.
- .5 Povrch komunikací bude řešen s dlážděným krytem bez bližší specifikace.
- .6 Uspořádání všech komunikací musí zajišťovat bezpečný a samostatný pohyb osob s omezenou schopností pohybu a orientace a musí být zřízen funkční systém přirozených, nebo umělých vodicích linií.
- .7 Regulační plán nestanovuje podobu ani trasování pěších cest a pěšin v rámci parkových ploch.
- .8 Regulační plán stanovuje pěší průchod přes objekt /BL1/ mezi ul. Na Vinici a parkem u Dvořákova památníku s návazností na autobusové zastávky v ul. Kralupská.

3.3.2.4 Stromořadí

- .1 Regulační plán předepisuje mezi kolmá parkovací stání ve veřejných prostranstvích integrované stromy, které vytvoří spojitě stromořadí.

- .2 Pro návrh parkovacích stání v navazující projektové přípravě a dokumentaci staveb se stanovuje pro pásy kolmých parkovacích stání dodržet vzorové sestavy parkovacích stání znázorněné na výkrese I.c. Parkovací stání bude šířky 2,5 m, pole pro integrované stromy bude min. šířky 1,0 m.

3.3.2.5 Stavby parkovacích, odstavných ploch a garáží

- .1 Parkovací plochy na terénu je přípustné budovat na vymezených pozemcích dopravní infrastruktury a pozemcích ploch veřejných prostranství (VZ); tyto parkovací plochy musí být veřejné bez omezení přístupu.
- .2 Parkovací a odstavná stání pro stavby občanského vybavení budou řešena přednostně v místech vymezených regulačními čarami „kolmá parkovací stání s integrovaným stromořadím“ a „podélná parkovací stání“.
Minimální počet stání je stanoven pro vybrané plochy k parkování následovně:
P.1 – Na Vinici – min. 10 PS
P.2 – Pod zámekem – min. počet PS není stanoven
P.3 – Kralupská – min. počet PS není stanoven
Vzorové prostorové umístění parkovacích stání v ploše P.1 je zobrazeno v grafické části, výkresu I.c Výkres dopravní a technické infrastruktury.
- .3 Parkovací stání v bloku územní rezervy BL.4 (OV) budou umístěna dočasně do doby využití plochy územní rezervy. Umístění parkovacích stání nebrání budoucímu využití plochy územní rezervy.
- .4 Odstavná stání pro objekty k bydlení a stavby pro rodinnou rekreaci budou řešena výhradně na vlastním pozemku staveb.
- .5 V parkovacích a odstavných plochách na terénu lze ukládat sítě technické infrastruktury.
- .6 Povrch parkovacích a odstavných ploch bude řešen s dlážděným krytem bez bližší specifikace.
- .7 Prostorové uspořádání parkovacích a odstavných stání a přístupových komunikací bude odpovídat příslušným normovým hodnotám.

3.4 Technická infrastruktura

- .0 Dotčené plochy jsou plochy smíšené obytné (SO), plochy občanského vybavení (OV), plochy veřejného prostranství zpevněné (VZ), plochy veřejného prostranství parkové (VP) a plochy veřejného prostranství zeleně (Z).

3.4.1 Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání technické infrastruktury

3.4.1.1 Kanalizace splašková

- .1 Navrhované stavby budou odkanalizovány splaškovou kanalizací prostřednictvím přípojek napojených buď do stávající zámecké stoky. V rámci plochy návsi budou realizována opatření pro hospodaření s dešťovými vodami. Opatření se budou skládat z akumulační dešťové zdrže, v níž budou zachycovány srážkové vody pro údržbu parkových ploch, a ze vsakovací zdrže, kam bude zaústován přebytek z akumulační zdrže. Ve vsakovací zdrži bude voda vsakována, pouze bezpečnostní přebytek ze vsakovací zdrže bude zaústěn do dešťové kanalizace.
- .2 Nové splaškové kanalizační stoky budou kladeny v uličních profilech navrhovaných komunikací dle ČSN 736005 Prostorová úprava vedení technického vybavení.
- .3 Trasy navrhované splaškové kanalizace jsou zakresleny v grafické části.

3.4.1.2 Odvod dešťových vod

- .1 V nových a překládaných obslužných komunikacích budou realizovány dešťové stoky, které budou zaústěny do stávající zámecké stoky. V rámci plochy návsi budou realizována opatření pro hospodaření s dešťovými vodami. Opatření se budou skládat z akumulační dešťové zdrže, v níž budou zachycovány srážkové vody pro údržbu parkových ploch, a ze vsakovací zdrže, kam bude zaústován přebytek z akumulační zdrže. Ve vsakovací zdrži bude voda vsakována, pouze bezpečnostní přebytek ze vsakovací zdrže bude zaústěn do dešťové kanalizace.
- .2 Je navržena rekonstrukce dešťové stoky ústící do zámecké stoky. Stoka vedoucí podél zámku bude prohloubena, což umožní terénní úpravy přilehlého prostoru a gravitační odvodnění řešeného území do zámecké stoky.
- .3 Trasy navrhované dešťové kanalizace jsou zakresleny v grafické části.

3.4.1.3 Zásobování vodou

- .1 Přes řešené území vede vodovodní řád z ul. Školní, který se poté rozděluje jednou větví do ulice Na Vinici a druhou východním směrem podél zámecké stoky k objektům bývalé hasičské stanice a za železniční trať.
- .2 Navržené objekty budou napojeny ze stávajících větví vodovodního řadu, z ul. Na Vinici a z větve u zámecké stoky.
- .3 Je navržena přeložka stávajícího vodovodního řadu vedoucí přes parkoviště Kralupská tak, aby byl veden v rámci navrhovaného uličního prostranství.

3.4.1.4 Vedení požárních vodovodů, umístění prvků ochrany před požáry

- .1 Nejsou navrženy.

3.4.1.5 Zásobování plynem

- .1 Řešené území je plynofikováno prostřednictvím STL plynovodních řadů uložených v ul. Školní s následným větvením do ulice Na Vinici a východním směrem vedoucí řad k objektu bývalé hasičské zbrojnice a dále za železniční trať na ulici Dvořákova cesta.
- .2 Navržené objekty budou napojeny ze stávajících větví vodovodního řadu, z ul. Na Vinici a z větve u zámecké stoky.
- .3 Z důvodu lepší vzájemné koordinace vedení technického vybavení je navržena přeložka stávajícího STL plynovodního řadu vedoucí podél jižní strany řešeného území. Nová trasa je vedena souběžně s přeložkou vodovodního řadu v nově navrhované komunikaci.

3.4.1.6 Zásobování elektrickou energií

- .1 Stávající trafostanice se nachází v ulici Na Vinici cca 38 m od řešeného území.
- .2 V území jsou vedeny stávající kabelové trasy NN. Ze sítě NN je počítáno se zásobováním navrhovaných objektů elektrickou energií. Případné úpravy stávajících kabelových tras NN budou řešeny v podrobnějších projektových dokumentacích.

3.4.1.7 Vedení veřejného osvětlení

- .1 V řešeném území se nachází stávající vedení a stožáry VO, které bude přebudováno dle rekonstrukcí jednotlivých větví komunikací.
- .2 Prostor bude osvětlován ve třídě S4. Stožáry VO budou svým charakterem odpovídat okolní obytné zástavbě a možnostem a standardům provozovatele a budou navazovat na stožáry a svítidla použitá v okolních ulicích. Kabelové rozvody veřejného osvětlení budou vedeny v přidruženém pásu navrhovaných komunikací dle ČSN 736005 Prostorová úprava vedení technického vybavení.

3.4.1.8 Vedení sdělovacích a datových kabelů

- .1 Navržené objekty budou napojeny na telekomunikační síť kabelovými rozvody napojenými ze stávající sítě dle podmínek provozovatele zařízení.
- .2 Regulační plán nevyžaduje vybudování nových sítí sdělovacích a datových kabelů. Případné úpravy stávajících kabelových tras budou řešeny v podrobnějších projektových dokumentacích.

3.4.1.9 Místa pro umístění nádob na komunální odpad a na tříděný odpad

- .1 Regulační plán nestanovuje místo pro umístění nádob na komunální a tříděný odpad.

3.4.1.10 Ochranné pásmo ropovodu

- .1 Regulační plán respektuje stávající síť ropovodů a produktovodů a podmínky jejich ochranných pásem.

3.5 Podmínky pro napojení staveb na veřejnou dopravní infrastrukturu

3.5.1 Vjezdy na pozemky

- .1 Vjezdy na pozemky ploch občanského vybavení (OV) nejsou vzhledem k formě využití pozemků regulačním plánem určeny.

3.5.2 Parkovací a odstavná stání

- .1 Regulační plán stanovuje minimální počty parkovacích stání v plochách veřejných prostranství (VZ) pro plochy občanského vybavení (OV) dle bodu 3.3.2.5.

3.5.3 Ostatní podmínky

- .1 Inženýrské sítě budou přednostně ukládány do vozovek a chodníků.
- .2 Rozvodné skříně nesmí zužovat prostor ploch veřejných prostranství (VZ).

3.6 Podmínky pro napojení staveb na veřejnou technickou infrastrukturu

- .1 Napojení jednotlivých staveb na vodovod bude realizováno prostřednictvím přípojek. Přípojky budou napojeny z vodovodního řadu prostřednictvím navrtávacího pasu, v místě napojení přípojky z řadu bude na přípojce osazen šoupátkový uzávěr se zemní soupravou. Každá přípojka bude ukončena vodoměrnou šachtou umístěnou na pozemku odběratele poblíž hranice pozemku.
- .2 Napojení splaškových vod od jednotlivých staveb do stávající splaškové kanalizace bude řešeno prostřednictvím přípojek zaústěných do vysazené odbočky. Na přípojce bude v rámci pozemku stavby poblíž hranice pozemku umístěna domovní revizní šachta.
- .3 Napojení do dešťové kanalizace od jednotlivých staveb do stávající nebo navržené dešťové kanalizace bude řešeno prostřednictvím přípojek zaústěných.
- .4 Stavby budou zásobovány plynem z rozvodných STL plynovodních řadů prostřednictvím středotlakých přípojek. Přípojka bude z řadu napojena prostřednictvím navrtávacího pasu a bude v místě napojení z řadu osazena uzávěrem se zemní soupravou. Přípojka bude ukončena na hranici pozemku odběratele v pilíři osazeném hlavním uzávěrem plynu, regulátorem tlaku a plynoměrem.
- .5 Stavby budou napojeny na elektrickou energii prostřednictvím přípojek z kabelové sítě NN 0,4 kV. Nově navrhované kabelové trasy NN budou smyčkově napojeny v přípojkových a elektroměrových skříních jednotlivých odběratelů, které budou umístěny v integrovaném pilíři na hranici pozemku. Z elektroměrového rozvaděče bude veden domovní rozvod elektrické energie.
- .6 Stavby budou napojeny telekomunikačními rozvody prostřednictvím kabelů napojených z účastnického rozvaděče, který bude umístěn v pilíři na hranici pozemku.

3.7 Všeobecné podmínky

- .1 V rámci navazujících správních řízení musí být respektovány cíle a zásady nakládání s energiemi dle Územní energetické koncepce Středočeského kraje.
- .2 V rámci navazujících správních řízení, zejména v rámci územního řízení, je vždy nutno dodržet ustanovení § 175, zákona č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavebního zákona).

4 Podrobné podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb, které nejsou zahrnuty do staveb veřejné infrastruktury, včetně urbanistických a architektonických podmínek pro zpracování projektové dokumentace a podmínek ochrany krajinného rázu

- .0 Dotčené plochy jsou plochy smíšené obytné (SO).
- .1 V případě všech staveb, které budou klást takové požadavky na veřejnou infrastrukturu, že je nebude možné bez vybudování příslušných nových staveb a zařízení nebo úpravy stávajících realizovat, bude postupována vždy podle ustanovení § 88 zákona č. 183/2006 Sb.

4.1 Podmínky umístění staveb na pozemku

4.1.1 Stavební čáry pozemků pro všechny plochy:

- .1 Stavební čáry vymezují prostor, ve kterém může být umístěna stavba při dodržení ostatních podmínek.
- .2 Čára otevřená – stavby nesmí ustupovat ze stavební čáry, nemusí být zastavěné v celé šířce pozemku.
- .3 Stavební čára uzavřená – zastavění musí být souvislé a úplné v celé šířce pozemků.
- .4 Stavba musí mít rovnoběžnou uliční fasádu se stavební čarou otevřenou.
- .5 Vykonzolované části staveb nesmí přesáhnout prostor vymezený stavebními čarami.
- .6 Vzdálenost stavební čáry od uliční čáry je stanovena ve výkresové části.
- .7 Pokud není stavební čára na pozemku vymezena, prostor umístění hlavní stavby při dodržení ostatních podmínek není omezen.

4.1.2 Podmínky pro slučování a rozdělování pozemků:

- .1 Pro všechny plochy – pro rozhodování o umístění a prostorovém řešení staveb je závazná parcelace zobrazená v grafické části i při budoucí změně parcelace v rámci pozemkových úprav. Rozdělování pozemků se nepřipouští, pokud není pro jednotlivé plochy uvedeno jinak.

4.1.3 Ostatní podmínky pozemku:

- .1 Ostatní podmínky nejsou stanoveny.

4.2 Podmínky prostorového řešení staveb na pozemku

4.2.1 Podlažnost a výška staveb na pozemku:

- .1 Pro všechny plochy – podzemní podlaží je bez omezení, avšak maximálně 20% povrchu fasády podzemního podlaží může být nad úroveň přilehlého terénu.
- .2 Pro plochy bydlení ve smíšených obytných (SO) – maximálně 2 nadzemní podlaží nebo maximálně 1 nadzemní podlaží a podkroví, maximálně do výšky 7m.

4.2.2 Tvar stavby a střechy staveb na pozemku

- .1 Pro všechny plochy – tvar střechy respektuje charakter okolní zástavby, nejsou dovoleny ploché střechy a dále stanové střechy a šikmé střechy s menším než 30% sklonem.

4.2.3 Zastavěná, zpevněná a zelená nezpevněná plocha pozemku:

- .1 Pro všechny plochy – pro jednotlivé pozemky je stanoveno procento zastavěné plochy a procento zelené nezpevněné plochy.
- .2 Tabulka zastavěných, zpevněných a zelených nezpevněných ploch

Kód bloku	Plocha (m ²)	Procento zastavěné plochy	Procento zelené nezpevněné plochy
BL3	541	60%	30%

4.3 Další podmínky pozemku

- .1 Oplocení pozemků - pro plochy smíšené obytné (SO) bude oplocení průhledné s možností podezdívky do výšky 0,6 m a sloupků.

4.4 Podmínky pro napojení staveb na veřejnou dopravní infrastrukturu

4.4.1 Vjezdy na pozemky

- .1 Vjezdy na pozemky ploch smíšených obytných (SO) se ponechávají ve stávající poloze ze severní strany.

4.4.2 Parkovací a odstavná stání

- .1 Regulační plán stanovuje minimální počty parkovacích stání v plochách veřejných prostranství (VZ) pro plochy smíšené obytné (SO) dle bodu 3.3.2.5.

4.4.3 Samostatně stojící garáže

- .1 V ploše smíšené obytné (SO) je možno realizovat garáž jako stavbu samostatně stojící.

4.4.4 Ostatní podmínky

- .1 Inženýrské sítě budou přednostně ukládány do vozovek a chodníků.
- .2 Rozvodné skříně nesmí zužovat prostor ploch veřejných prostranství (VZ).

4.5 Podmínky pro napojení staveb na veřejnou technickou infrastrukturu

- .1 Napojení je ponecháno stávající, nové není navrženo.

4.6 Všeobecné podmínky

- .1 V rámci navazujících správních řízení musí být respektovány cíle a zásady nakládání s energiemi dle Územní energetické koncepce Středočeského kraje.
- .2 V rámci navazujících správních řízení, zejména v rámci územního řízení, je vždy nutno dodržet ustanovení § 175 zákona č. 183/2006 Sb..

5 Podrobné podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území

5.1 Ochrana kulturních hodnot

- .1 Navržená urbanistická struktura respektuje stávající charakter centra obce, které bylo historicky utvářeno jako uzavřený hospodářský dvůr k zámku Nelahozeves. Regulační plán na tuto skutečnost navazuje uzavřením formy návsi novostavbou objektu občanského vybavení /BL1/, případně objektem v čele návsi /BL4/.
- .2 Regulační plán respektuje podmínky ochrany nemovitých kulturních památek, jejich ochranných pásem a jejich pohledové a prostorově-kompoziční vazby v území:
 - Zámek Nelahozeves včetně podmínek ochranného pásma,
 - kostel Sv. Ondřeje,
 - Památník Antonína Dvořáka.

5.2 Ochrana přírodních hodnot a krajinného rázu

- .1 Regulační plán respektuje sousední plochu zámeckého parku a navrhuje způsob pěšího propojení s řešeným územím.
- .2 V nových výsadbách budou použity autochtonní druhy dřevin či jejich kultivary s ohledem na dané stanoviště, stávající druhovou skladbu okolních dřevin a příslušné rostlinné společenstvo řešené plochy.
- .3 Stávající zeleň bude v maximální míře zachována, všechny kácené stromy budou nahrazeny novou výsadbou.

6 Podmínky pro vymezená ochranná pásma

- .1 Podmínky pro ochranná pásma vodovodů a kanalizací jsou dány zákonem č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a o změně některých zákonů (zákon o vodovodech a kanalizacích), ve znění pozdějších předpisů.
- .2 Podmínky pro ochranná a bezpečnostní pásma plynovodů a rozvodů elektrické energie jsou dány zákonem č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon), ve znění pozdějších předpisů.
- .3 Podmínky pro ochranná pásma telekomunikačních vedení a zařízení jsou dány zákonem č. 127/2005 Sb., o elektronických komunikacích a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o elektronických komunikacích), ve znění pozdějších předpisů.
- .4 Řešená plocha se nachází v ochranném pásmu ropovodu a v navazujících správních řízeních musí být tato ochranná pásma respektována dle zákona č. 161/2013 Sb. a ČSN 650204, ve znění pozdějších předpisů.
- .5 Řešená plocha se nachází v ochranném pásmu produktovodu (etylen) a v navazujících správních řízeních musí být tato ochranná pásma respektována dle zákona č. 161/2013 Sb. a ČSN 650204, ve znění pozdějších předpisů.
- .6 Řešená plocha se nachází v ochranném pásmu kulturní památky zámku Nelahozeves a v navazujících správních řízeních musí být tato ochranná pásma respektována dle zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů.
- .7 Do řešené plochy zasahuje ochranné pásmo železniční dráhy č. 090 s ochranným oboustranným pásmem 60 m od krajní koleje, dle ustanovení § 8 zákona č. 266/1994 Sb., o drahách, ve znění pozdějších předpisů.
- .8 V rámci řešeného území se nachází silniční komunikace III. třídy číslo III/24021 s ochranným pásmem širokým 15 m od osy silnice. Tato komunikace vede diagonálně napříč řešeným územím a je předmětem hlavních úprav regulačního plánu. V navazujících správních řízeních musí být toto ochranné pásmo respektováno.

7 Podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí

- .1 Regulační plán navrhuje oddílnou kanalizaci a stanovuje podmínky nakládání s dešťovými srážkami v bodě 3.4.1.2.
- .2 Ochrana půdy je řešena v bodech 3.2.2.3 a 4.2.3.
- .3 Z hlediska ochrany veřejného zdraví bude v navazující dokumentaci staveb zajištěno nepřekročení maximálně přípustné hladiny hluku v chráněných vnitřních a venkovních prostorech staveb a venkovních prostorech.

8 Podmínky pro ochranu veřejného zdraví a pro požární ochranu

8.1 Podmínky pro ochranu veřejného zdraví

- .0 Regulační plán nestanovuje žádné zvláštní podmínky nad rámec platných předpisů pro ochranu veřejného zdraví a platný krizový plán Středočeského kraje.

8.1.1 Umístění stálých a improvizovaných úkrytů

- .1 Regulační plán neurčuje v řešené ploše budování stálých krytů pro potřeby civilní ochrany. Jako dočasné ukrytí budou sloužit podzemní podlaží nových objektů.

8.1.2 Ubytování evakuovaného obyvatelstva a skladování materiálu civilní ochrany

- .1 Pro účely dočasného ubytování a skladování materiálu civilní ochrany bude využita Základní škola Nelahozeves (Školní 55, Nelahozeves).

8.1.3 Zdravotnické zabezpečení obyvatelstva

- .1 Zdravotní zabezpečení zajišťuje Nemocnice s poliklinikou Kralupy nad Vltavou - RHG spol. s.r.o.

8.1.4 Nouzové zásobování obyvatelstva vodou

- .1 V případě mimořádného znehodnocení zdrojů pitné vody bude zajištěno náhradní zásobování pomocí cisteren nebo balené vody.

8.1.5 Zřízení humanitární základny

- .1 Pro zřízení humanitární základny bude sloužit Základní škola Nelahozeves (Školní 55, Nelahozeves).

8.2 Podmínky pro požární ochranu

- .1 Zásady navrhování požárního vodovodu jsou popsány v bodě 3.4.1.4.

9 Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření

- .1 Jsou vymezeny následující veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření, stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a pozemky pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit:

Označení	Účel veřejně prospěšné stavby	Výčet pozemků v k.ú. Nelahozeves	Etapa (Zóna)
D01	Rozšíření ulice Na Vinici a úprava křižovatky s ul. Školní – větev „B“ a „C“ - a umístění technické infrastruktury	296/30, 330/4, 330/9, 330/10, 311/1,	1
D02	Přeložení komunikace III/24021 (ulice Kralupská) – větev „A“ - a umístění technické infrastruktury	330/1, 330/4, 330/5, 330/7, 330/8, 330/10, 311/1,	2

- .2 Regulační plán nevymezuje veřejně prospěšné stavby, pro které lze uplatnit věcné břemeno.
 .3 Regulační plán nevymezuje uvnitř řešené plochy veřejně prospěšná opatření.
 .4 Regulační plán nevymezuje uvnitř řešené plochy stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu.
 .5 Regulační plán nevymezuje uvnitř řešené plochy pozemky pro asanaci.
 .6 Regulační plán nenahrazuje žádná územní rozhodnutí vymezených pozemků.
 .7 Pozemky ve vlastnictví obce, kraje nebo státu mají v řešeném území znaky pozemků veřejného zájmu. Tyto pozemky nesmí být prodány, darovány nebo jinak zcizeny pro jiný účel, než je vymezeno v regulačním plánu. Ve výkresové části regulačního plánu jsou tyto pozemky označeny jako „pozemky ve veřejném zájmu“.

10 Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo

- .1 Jsou vymezeny následující veřejně prospěšné stavby a veřejná 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 zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů:

Označení	Účel veřejně prospěšné stavby, veřejného prostranství	Ve prospěch	Výčet pozemků v k.ú. Nelahozeves	Etapa (Zóna)
P01	Park na návsi	Obec Nelahozeves, Školní 3, 27751 Nelahozeves	část 330/10	2
P02	Dvorek u staré hasičárny	Obec Nelahozeves, Školní 3, 27751 Nelahozeves	část 330/11	3
V01	blok BL1 – plocha OV	Obec Nelahozeves, Školní 3, 27751 Nelahozeves	část 330/10	3

11 Výčet územních rozhodnutí, která regulační plán nahrazuje.

- .1 Regulační plán nenahrazuje žádná územní rozhodnutí.

12 Pořadí změn v území (etapizace)

- .0 Etapizace je určena následovně:
- .1 I. etapa: realizace zóny 1
- .2 II. etapa: realizace zóny 2
- .3 III. etapa: realizace zóny 3
- .4 Podmínky etapizace neplatí pro opravy a udržovací práce veřejné infrastruktury, udržovací práce staveb a přípojky sítí technické infrastruktury.
- .5 Součástí staveb a opatření jednotlivých zón (etap) jsou související opatření veřejné infrastruktury a terénní úpravy v nezbytném rozsahu i mimo hranici konkrétní zóny.

12.1 I. etapa (úpravy ul. Na Vinici)

- I. etapa obsahuje zejména následující opatření:
- .1 Realizace větve „C“ včetně stavby opěrné zdi, plochy k parkování P.1 a nového řadu dešťové kanalizace.
- .2 Realizace křižovatky větve „C“ (Na Vinici) x Školní a předprostoru objektu č.p. 19 (pozemek parc.č. 330/6 a 330/15).
- .3 Realizace větve „S“ a „D.2“.

12.2 II. etapa (přeložení ul. Kralupská)

- II. etapa obsahuje zejména následující opatření:
- .1 Realizace větví „A.1“, „A.2“ a „A.3“ (ul. Kralupská) včetně souvisejících terénních úprav, zálivů autobusových zastávek a sítí technické infrastruktury (přeložka vodovodu a STL plynovodu, nový řad splaškové a dešťové kanalizace).
- .2 Realizace větve „D.1“ včetně souvisejících přeložek sítí technické infrastruktury (vodovod, STL plynovod).
- .3 Realizace úprav ploch veřejných prostranství kolem bloku BL2. Úpravy je možné realizovat i společně s úpravami celého prostoru návsi ve III. etapě.
- .4 Realizace plochy k parkování P.2. Plochu pro parkování je možné realizovat i společně s úpravami celého prostoru návsi ve III. etapě.
Pokud bude potřeba parkování zajištěna jiným způsobem, je možné plochu k parkování P.2 volně využít v souladu s podmínkami využití plochy VP – plocha veřejného prostranství – parková.
- .4 Realizace objektu občanského vybavení – bloku BL2. Objekt je možné realizovat i společně s úpravami celého prostoru návsi ve III. etapě.

12.3 III. etapa (prostor návsi a objekty OV)

- III. etapa obsahuje zejména následující opatření:
- .1 Realizace centrálního veřejného prostranství - prostoru nelahozeveské návsi, včetně zpevněných ploch a parkových úprav.
- .2 Realizace objektu občanského vybavení - bloku BL1.
- .3 Realizace rekonstrukce dešťové stoky ústící do zámecké stoky.
- .4 Realizace plochy k parkování P.3.

13 Plánovací smlouva

- .1 Regulační plán stanovuje podmínku uzavření plánovací smlouvy na realizaci dopravní a technické infrastruktury a na realizaci ploch veřejných prostranství.

14 Údaje o počtu listů regulačního plánu a počtu výkresů grafické části.

14.1 Textová část

- .1 Výrok obsahuje 19 číslovaných stran.
- .2 Odůvodnění obsahuje 14 číslovaných stran.

14.2 Grafická část

.1 3 výkresy výrokové části:

I.a	Výkres hlavní	1 : 1 000
I.b	Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací	1 : 1 000
I.c	Výkres dopravní a technické infrastruktury	1 : 1 000

.2 3 výkresy odůvodnění:

II.a	Výkres koordinační	1 : 1 000
II.b	Výkres širších vztahů	1 : 5 000
II.c	Výkres předpokládaných záborů půdního fondu	1 : 1 000