

VYHLÁŠKA MĚSTA HUMPOLCE

č. 7/2005/ZM

o závazné části

Regulačního plánu lokality Cípek v Humpolci

Zastupitelstvo města se usneslo dne 21. 09. 2005 vydat podle § 29 odst.3 zákona č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavebního zákona) ve znění pozdějších předpisů a v souladu s § 84 odst. 2 písm. b zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení) tuto obecně závaznou vyhlášku.

ČÁST PRVNÍ

ÚVODNÍ USTANOVENÍ

Článek 1

Účel vyhlášky

(1) Touto vyhláškou se vyhlašuje závazná část Regulačního plánu lokality Cípek v Humpolci (dále RPn Cípek), schváleného zastupitelstvem města dne 21. 09. 2005.

(2) Vyhláška stanovuje závazné regulativy pro územní a stavební řízení a popřípadě i pro jiná správní řízení o území. Upravuje podmínky pro vydání správních rozhodnutí o území, o činnostech a o stavbách v území.

Článek 2

Rozsah platnosti vyhlášky

(1) Tato vyhláška platí pro území lokality Cípek v Humpolci. Hranice řešeného území je popsána v textové části RPn Cípek a vyznačena v grafické části RPn Cípek.

(2) Tato vyhláška platí na dobu neurčitou. Její platnost může být zrušena nebo změněna pouze vyhláškou ke změně schváleného RPn Cípek nebo k nově schválenému RPn Cípek.

ČÁST DRUHÁ

ČLENĚNÍ ÚZEMÍ

Článek 3

Členění řešeného území z hlediska funkčního uspořádání

(1) Celé řešené zastavitelné území lokality Cípek je členěno v souladu s Územním plánem města Humpolce na části (zóny) s rozdílnou funkcí, které jsou vyznačeny odlišnými barvami na výkresu :

A1 - „Komplexní urbanistický návrh“ v měřítku 1 : 1000

(2) Řešené území lokality Cípek je z hlediska funkčního uspořádání členěno na :

a) Plochy zástavby

BČ - Bydlení čisté (*nízkopodlažní zástavba rodinnými domy*)

SM - Smíšené městské území (*obslužná zařízení, nevýrobní podnikání*)

TZ - Technická a dopravní zařízení (*retenční nádrž*)

b) Plochy zeleně v sídle a okolí :

PA Veřejné parky a zahrady (*parky a okrasné zahrady, pobytové rekreační louky*)

Článek 4

Členění území z hlediska stavební činnosti

(1) Řešené území lokality Cípek je z hlediska stavební činnosti členěno na území zastavitelné a na území nezastavitelné. Hranice zastavitelného území je graficky vyznačena na výkresu :

A2 - „Prostorová struktura zástavby“ v měřítku 1 : 1000

(2) Území zastavitelné (území RPn určené k zástavbě) tvoří plochy zástavby s funkčním využitím **BČ**, **SM**, **TZ** a všechny místní a účelové komunikace. Na stavby v zastavitelném území se vztahují regulativy funkčního a prostorového uspořádání zástavby.

(3) Území nezastavitelné (území mimo současně zastavěné a zastavitelné území) tvoří plochy zeleně v okolí, která bude odborně udržována. Na všech plochách zeleně je zákaz umísťování staveb s výjimkou vybraných účelových drobných staveb souvisejících s obsluhou těchto území (staveb drobné architektury, pomníků, apod.) a s výjimkou liniových staveb technického vybavení.

(4) Veřejně přístupné plochy zeleně budou řešeny podle individuálního návrhu parkových úprav v kombinaci udržovaných travnatých ploch, keřových porostů a skupin vysoké zeleně při respektování limitujících faktorů, daných jejich umístěním v ochranných pásmech.

ČÁST TŘETÍ

FUNKČNÍ USPOŘÁDÁNÍ ZÁSTAVBY

Článek 5

BČ BYDLENÍ ČISTÉ

(nizkopodlažní zástavba rodinnými domy)

(1) Území je určeno výlučně pro bydlení v rodinných domech. V řešené lokalitě představuje dominantní funkci.

(2) Přípustné je využití pro živnosti nebo podnikatelské aktivity ze sféry drobných služeb a maloobchodu, cestovního ruchu apod. pouze v kombinaci s dominantní funkcí bydlení, bez nároků na zvýšenou dopravní obsluhu (oproti dominantní funkci bydlení) a bez nároků na plochu vně objektu (hospodářské objekty, dílny, garáže, parkoviště apod.). Chov domácího zvířectva je přípustný rovněž pouze bez nároků na plochu vně objektu (hospodářské objekty, chlévky, apod. jsou nepřípustné).

(3) Nepřípustné je využití pro činnosti, které mohou mít negativní vliv na sousední obydlené objekty (hluk, exhalace, zápach, negativní estetické aspekty apod.). Nepřípustné jsou i malé dílenské provozovny výroby a služeb (např. truhlárny, zámečnické dílny, opravny automobilů, karosárny, apod.) umístěné přímo v objektu rodinného domu (např. v garáži).

Článek 6

SM SMÍŠENÉ MĚSTSKÉ ÚZEMÍ

(obslužná zařízení, nevýrobní podnikání)

(1) Území je určeno pro komerční vybavení (stravování, volný čas a zábava, ubytování, maloobchod, nevýrobní služby apod.). V řešené lokalitě představuje doplňkovou funkci.

(2) Přípustné je využití pro parkování vozidel klientů komerčního vybavení i návštěvníků lokality. Přípustné je rovněž využití pro bydlení provozovatele vybavení (služební byt).

(3) Nepřípustné je využití pro výrobní činnosti a činnosti, které mohou mít negativní vliv na sousední obydlené objekty (hluk, exhalace, negativní estetické aspekty apod.). Nepřípustné je rovněž využití pro parkování nákladních automobilů a vozidel zemědělské techniky.

Článek 7

TZ TECHNICKÁ A DOPRAVNÍ ZAŘÍZENÍ

(retenční nádrž.)

(1) Území je určeno pro umístění technického zařízení města – retenční nádrže.

(2) V okolí retenční nádrže je přípustné a žádoucí umístění odborně založené veřejné zeleně s parkovými úpravami.

ČÁST ČTVRTÁ

PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ ZÁSTAVBY

Článek 8

PROSTOROVÁ REGULACE ZÁSTAVBY V ŘEŠENÉM ÚZEMÍ

(1) Na pozemcích určených na využití pro BČ – „Bydlení čisté“ se připouští pouze izolované rodinné domy. Zastavěná plocha všech staveb na pozemku rodinného domu včetně zpevněných ploch a bazénů nesmí přesáhnout 25% plochy pozemku. Minimální velikost parcely pro jeden rodinný dům je 800 m².

(2) Na pozemku určeném na využití pro SM – „Smíšené městské území“ zastavěná plocha všech staveb včetně zpevněných ploch nesmí přesáhnout 70% plochy pozemku. Minimálně 15% plochy musí být rezervováno na ozelenění.

(3) Na pozemku určeném na využití pro TZ – „Technická zařízení“ je přípustná pouze výstavba retenční nádrže. Ostatní části pozemku budou opatřeny udržovanou zelení obdobného provedení jako zelené plochy PA.

(4) Na každém pozemku je přípustná výstavba pouze jediného hlavního objektu (rodinného domu). Samostatně stojící drobné stavby (např. skleníky, altány, apod.) jsou přípustné na půdoryse maximálně 5 m² s maximální výškou 3 m nad průměrnou niveletou terénu.

(5) Hlavní hmota všech objektů (rodinných domů) bude mít půdorys ve tvaru obdélníka s poměrem stran minimálně 2 : 3 (přípustné členění hmot objektů je specifikováno v článku 7, „Závazné prvky prostorové regulace“, v odstavci 5 - „Uspořádání hmoty objektu“). Všechny objekty budou orientovány svou podélnou osou ve směru vrstevnic, to znamená kolmo k uliční čáře (ulic po spádnicí) s výjimkou objektů na parcelách č. 26 a č. 31 (v prostoru ukončení hlavní kompoziční osy), kde je přípustná odchylka maximálně 15° od daného kolmého směru. Hřebeny střech nad hlavními částmi objektů budou ve směru rovnoběžném se stanovenou podélnou osou objektů.

(6) Všechny objekty RD budou mít svislé obvodové konstrukce zděné, omítané. Připouští se i přírodní režné cihelné a kamenné zdivo, obklady keramické, dřevěné a kamenné (např. na části staveb). Dřevěné a plastové obvodové konstrukce jsou přípustné pouze jako doplňkové (např. v souvislosti s výplněmi otvorů a prosvětlením prostorů, zimní zahrady, zastřešení bazénů, apod.). Celodřevěné neomítané (např. roubené) stavby jsou nepřípustné.

(7) Úroveň podlahy 1. NP bude maximálně 1,2 m nad průměrnou niveletou rostlého terénu zastavěné plochy objektu.

(8) Parkování a odstavování vozidel je přípustné pouze v garážích v rámci objektu (garáže součástí hlavního objektu), popřípadě na vlastním pozemku.

(9) Oplocení pozemků musí být průhledné. Výška oplocení musí být 1,4 m až 1,6 m, oplocení musí být provedeno jako výplňové s podezdívkou o maximální výšce 0,4 m a se zděnými sloupky, výplně budou dřevěné nebo kovové s vyloučením použití pletiva. Na vzájemných hranicích pozemků rodinných domů jsou přípustné živé ploty.

Článek 9

SEZNAM ZÁVAZNÝCH PRVKŮ PROSTOROVÉ REGULACE

(1) Závazné prvky prostorové regulace pro zástavbu na jednotlivých parcelách usměřují stavební činnost v zastavitelném území a určují prostorovou strukturu zástavby.

Seznam závazných prvků prostorové regulace zástavby

- a) Vymezení ploch pro umístění zástavby
- b) Počet podlaží
- c) Stavební čára
- d) Uspořádání hmoty objektu
- e) Uliční čára
- f) Závazné situování vjezdů

(1) Prvky prostorové regulace pro veřejný prostor usměřují tvorbu veřejného prostoru a určují jeho prostorovou strukturu.

Seznam prvků prostorové regulace pro veřejný prostor.

- Členění veřejného prostoru.
- Hlavní kompoziční osa území.
- Osa stromořadí.

Článek 10

ZÁVAZNÉ PRVKY PROSTOROVÉ REGULACE ZÁSTAVBY

(1) Závazné prvky prostorové regulace pro zástavbu určují prostorovou strukturu zástavby na jednotlivých parcelách. Jsou zachyceny na hlavních výkresech :

- A1 - „Komplexní urbanistický návrh“ v měřítku 1 : 1000
- A2 - „Prostorová struktura zástavby“ v měřítku 1 : 1000
- A3 - „Parter veřejného prostoru“ v měřítku 1 : 1000

(2) Vymezení ploch pro umístění zástavby

Vymezení ploch pro umístění zástavby určuje, na kterých částech pozemku je přípustné umístění stavby. Na ostatních částech pozemku je zástavba nepřipustná, včetně případných drobných staveb (článek 6, odstavec 4).

Hranice ploch pro umístění stavby nesmí být překročena žádnou částí stavby včetně jejích součástí nadzemních a podzemních, balkónů, arkýřů, říms, přesahů střech apod.

Rozloha plochy pro umístění stavby na pozemku je vždy podstatně větší než maximální přípustné procento zastavěnosti pozemku, což poskytuje přiměřenou míru volnosti pro konkrétní umístění objektu.

(3) Počet podlaží

Určuje počet podlaží (tzv. podlažnost objektu) v dané části řešeného území.

Od regulativu počtu podlaží jsou odvozeny regulativy určující výšku objektu a jeho částí, způsob a tvar zastřešení apod., účelem je dosažení přiměřeně jednotné hmotové kompozice objektů v jednotlivých částech řešeného území.

Regulativy výšky objektů a přípustný způsob jejich zastřešení jsou obsaženy v následujícím článku 8 - „Regulace výšky staveb“

(4) Stavební čára

Určuje závaznou polohu průniku obvodových konstrukcí stavby s terénem. Jedná se o odstup průčelí objektu (jeho obvodové konstrukce) od hranice pozemku (uliční čáry) a je shodný pro všechny objekty v dané ulici.

(5) Uspořádání hmoty objektu

Hlavní hmota všech objektů (rodinných domů) bude mít půdorys ve tvaru obdélníka s poměrem stran minimálně 2 : 3. Boční křídla (půdorys tvaru „L“) jsou přípustná pouze na jižní straně hlavní hmoty objektu orientované proti spádnicí k lesu. Boční křídla musí od linie hlavního průčelí objektu, umístěného ve stavební čáře, ustupovat minimálně o 1,5 m. Na severní straně hlavní hmoty objektu jsou přípustné pouze části vystupující z linie průčelí (architektonické články rizality, přesahy střech, balkony, apod.) maximálně o 1 m.

Na průčelí objektů ve stavební čáře jsou v rozsahu 1. a 2. NP (respektive podkroví) přípustné části (architektonické články rizality, přesahy střech, balkony, apod.) vystupující z její linie maximálně o 1 m v maximálním celkovém plošném rozsahu 20% plochy celého průčelí ve stavební čáře (bez započtení plochy ustupujícího 3. NP, respektive bez započtení plochy valbové střechy).

(6) Uliční čára

Určuje hranici pozemků a veřejného prostoru ulic, na které musí být umístěno oplocení.

(7) Závazné situování vjezdů

Určuje situování vjezdů na pozemky v hlavním veřejném prostoru řešené lokality. Účelem je dodržení pravidelnosti a symetrie urbanistické kompozice veřejného prostoru na hlavní kompoziční ose území.

Článek 11

REGULACE VÝŠKY STAVEB

(1) V řešené lokalitě Cípek jsou navrženy objekty (rodinné domy) o předepsaném rozdílném počtu nadzemních podlaží podle jejich polohy vzhledem k hlavní kompoziční ose celé lokality :

2U - dvě nadzemní podlaží (2 NP) + 3. nadzemní podlaží ustupující

2 - dvě nadzemní podlaží (2 NP) + podkroví

1P - jedno nadzemní podlaží (1 NP) + podkroví

(2) Od regulativu počtu podlaží jsou odvozeny regulativy určující výšku objektu a jeho částí, způsob a tvar zastřešení a podobně. Účelem je dosažení přiměřeně jednotné hmotové kompozice objektů v jednotlivých částech řešeného území.

(3) Rodinné domy o dvou nadzemních podlažích (2U)

2U Rodinné domy o dvou nadzemních podlažích (2 NP) + přípustné 3. podlaží (3.NP) ustupující

- a) Objekty budou mít dvě nadzemní podlaží, jednopodlažní objekty se nepřipouští. Třetí nadzemní podlaží (3. NP) je přípustné s podmínkou, že bude řešeno jako ustupující oproti úrovni fasády druhého nadzemního podlaží (2. NP). Ustoupení fasády 3. NP od linie fasády 2. NP bude minimálně o 1,5 m.
- b) Objekty budou mít střechy ploché nebo šikmé (pultové, sedlové) s malým spádem, maximálním přípustným sklonu střešní roviny 10°. Přípustné je využití střechy nad úrovní 2. NP pro terasy.
- c) Maximální výška objektů bude 11 m nad průměrnou niveletou rostlého terénu jejich zastavěné plochy (přesahovat smí pouze specifické části staveb, např. komíny, antény, apod.). Výška korunní římsy respektive ukončení atiky objektů bude maximálně 8 m nad průměrnou niveletou rostlého terénu v úrovni stavební čáry.

(4) Rodinné domy o dvou nadzemních podlažích (2)

2 Rodinné domy o dvou nadzemních podlažích (2 NP) + přípustné podkroví

- a) Objekty budou mít dvě nadzemní podlaží, využitelné podkroví je přípustné.
- b) Objekty budou mít sedlové střechy se sklonem 25°- 40° bez plné valby, polovalba se připouští. Mansardové střechy se připouští pouze s podmínkou, že žádné jejich části nepřekročí dané limity sklonu a zastřešení o profilu segmentu kružnice popřípadě oválu, které však nesmí překročit rozměry profilu vymezené sedlové střechy. Střechy budou opatřeny krytinou červené, červenohnědé případně šedé barvy.
- c) Pro osvětlení podkroví budou sloužit okna ve štítech domů nebo prvky v rovině střechy (např. střešní okna, ateliérová okna, apod.) Víkře se připouští pouze na jižní straně objektu orientované proti spádnicí k lesu.
- d) Maximální výška objektů bude 10 m nad průměrnou niveletou rostlého terénu zastavěné plochy (přesahovat smí pouze specifické části staveb, např. komíny, antény, apod.). Výška korunní římsy resp. ukončení atiky objektů bude maximálně 8 m průměrnou niveletou rostlého terénu v úrovni stavební čáry.

(5) Rodinné domy o jednom nadzemním podlaží s přípustným podkrovím (1P)

1P Rodinné domy o jednom nadzemních podlažích (1 NP) + přípustné podkroví

- a) Objekty budou mít jedno nadzemní podlaží, využitelné podkroví je přípustné.
- b) Objekty budou mít sedlové střechy se sklonem 35°- 55° bez plné valby, polovalba se připouští. Mansardové střechy se připouští pouze s podmínkou, že žádné jejich části nepřekročí dané limity sklonu
- c) Pro osvětlení podkroví budou sloužit okna ve štítech domů nebo prvky v rovině střechy (např. střešní okna, ateliérová okna, apod.) Vikýře se připouští pouze na jižní straně objektu orientované proti spádnicí k lesu.
- d) Maximální výška objektů bude 9 m nad průměrnou niveletou rostlého terénu zastavěné plochy (přesahovat smí pouze specifické části staveb, např. komíny, antény, apod.). Výška korunní římsy, respektive ukončení atiky objektů, bude maximálně 5 m nad průměrnou niveletou rostlého terénu v úrovni stavební čáry.

(6) Nebytový objekt

3N Komerční objekt o třech nadzemních podlažích (3 NP)

- a) Objekt bude mít maximálně zří nadzemní podlaží. Na maximální půdorysné ploše 36 m² (VR) je přípustná maximální výška až 30 m (např. věž rozhledny).
- b) Architektonický návrh objektu musí plnit funkci kompozičního závěru ulice a musí být posuzován individuálně. Návrh by měl být zakreslen do fotografie z několika pohledů.

Článek 12

PROSTOROVÁ REGULACE VEŘEJNÉHO PROSTORU

(1) Návrh členění veřejného prostoru je řešen na výkresu A3 „Parter veřejného prostoru“.

Členění veřejného prostoru.

(A) - Hlavní veřejný prostor řešeného území

(B) - Ostatní veřejný prostor řešeného území.

(2) Hlavní veřejný prostor řešeného území (A) je vymezen prodlouženou Hálkovou ulicí od úrovně severní hranice pozemků RD a retenční nádrže až k průčelí objektu komerčního (občanského) vybavení.

- a) Centrální význam tohoto prostoru v urbanistické kompozici řešeného území bude zvýrazněn velkorysým prostorovým dimenzováním, zapojením prvků zeleně a drobné architektury a kvalitním architektonickým řešením.
- b) Urbanistická kompozice prostoru musí ve svém řešení dodržovat principy symetrie a pravidelnosti.
- c) Dlažby budou řešeny jednotně, shodně pro jednotlivé druhy komunikací, návrh řešení parteru bude materiálově navazovat na obdobné prvky v ostatních částech města.
- d) Plochy zeleně budou odborně založeny a dobře udržovány. Aleje vzrostlých stromů budou tvořit prostorový prvek parteru.
- e) Na plochách, vyhrazených pro zeleň, budou v souladu s pravidelným řešením prostoru rozmístěny prvky drobné architektury (lavičky, odp. koše, veřejné osvětlení apod.).
- f) Ve středu malého náměstí na konci Hálkovy ulice bude na hlavní kompoziční ose území umístěno výtvarné dílo v úloze dominanty tohoto prostoru (kašna, sousoší apod.)

ČÁST PÁTÁ

Závěrečná ustanovení

Článek 13

Uložení územního plánu města Humpolce

(1) Úplná dokumentace RPn Cípek je uložena :

- a) na Městském úřadu v Humpolci,
- b) Městského úřadu v Humpolci - odboru stavebního úřadu,
- c) na Krajském úřadu v Jihlavě, odboru územního plánování a stavebního řádu.

Článek 14

Účinnost vyhlášky

Tato vyhláška nabývá účinnosti 15. den ode dne vyhlášení.

V Humpolci dne 03. 10. 2005.

starosta



místostarosta

Vyvěšeno na úřední desce dne : 03. 10. 2005

razítko , podpis



Sejmuto s úřední desky dne : 18.10.05

razítko , podpis



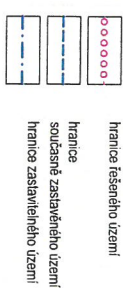
SCHÉMA HLAVNÍHO VÝKRESU 1 : 10 000

HUMPOLEC - lokalita ČÍPEK REGULAČNÍ PLÁN

A1) KOMPLEXNÍ URBANISTICKÝ NÁVRH

1 : 1000

HRANICE ÚZEMÍ

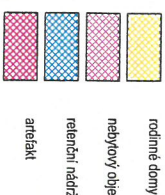


FUNKČNÍ PLOCHY



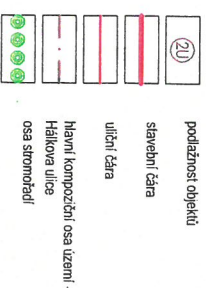
PROSTOROVÁ REGULACE ZÁSTAVBY

A) PLOCHY PRO UMÍSTĚNÍ ZÁSTAVBY

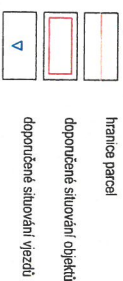


B) REGULAČNÍ PRVKY

B1) ZÁVIAZNÉ



B2) DOPORUČENÉ



**HUMPOLEC - lokalita ČÍPEK
REGULAČNÍ PLÁN**
KOMPLEXNÍ URBANISTICKÝ NÁVRH

Porizovatel : Město Humpolec
Zhotovitel : Ing. arch. MILIČ MARYŠKA
datum: 2005-1-2003

Porizovatel : Město HUMPOLEC
Zhotovitel : Ing. arch. MILIČ MARYŠKA

HUMPOLEC - LOKALITA ČÍPEK REGULAČNÍ PLÁN



