

# Zadání regulačního plánu historického centra Orlové



červenec 2016

## Obsah

a) Vymezení řešeného území.....	3
b) Požadavky na vymezení pozemků a jejich využití.....	3
c) Požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb .....	3
d) Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území.....	4
e) Požadavky na řešení veřejné infrastruktury .....	4
f) Požadavky na veřejně prospěšné stavby a na veřejně prospěšná opatření.....	4
g) Požadavky na asanace .....	5
h) Další požadavky vyplývající z územně analytických podkladů a ze zvláštních právních předpisů (například požadavky na ochranu veřejného zdraví, požární ochrany, civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu, ochrany ložisek nerostných surovin, geologické stavby území, ochrany před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy).....	5
i) Výčet územních rozhodnutí, které regulační plán nahradí .....	5
j) Požadavky ze závěru zjišťovacího řízení včetně určení dalšího postupu, pokud se postupy posuzování vlivů na životní prostředí a pořizování regulačního plánu spojují.....	5
k) Případné požadavky na plánovací smlouvu a dohodu o parcelaci .....	5
l) 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.....	5

Požizovatel:

Městský úřad Orlová

odbor výstavby

Bc. Aleš Grúber

tel.: 596581727

e-mail: ales.gruber@muor.cz

## **a) Vymezení řešeného území**

1. Řešeným územím je část území města v kat. území Orlová, situovaná převážně v zastavěném území, ale zahrnující také zastavitelné plochy Z 64 a Z 87 a plochy přestavby (dostavby zastavěného území): P 24, P 25, P 26, P 27, P 28, P 31 a P 39, včetně části volné krajiny.
2. Řešené území je graficky vymezeno na přiloženém zákresu na podkladu katastrální mapy, jenž je přílohou č. 1 tohoto zadání.

## **b) Požadavky na vymezení pozemků a jejich využití**

1. Regulační plán v řešeném území stanoví podrobné podmínky pro vymezení a využití pozemků, pro umístění a prostorové uspořádání staveb, pro ochranu hodnot a charakteru území a pro vytváření příznivého životního prostředí.
2. V řešeném území budou regulačním plánem vymezeny pozemky:
  - staveb pro bydlení v bytových domech respektive rodinných domech,
  - pro veřejnou občanskou vybavenost městského významu, pro kulturní a společenské využití,
  - pro komerční občanskou vybavenost a služby městského významu,
  - pro sport a rekreaci,
  - pro veřejná prostranství – obytné ulice a náměstí,
  - pro veřejnou zeleň,
  - pro dopravní infrastrukturu (komunikace a parkoviště, vč. chodníků a ploch pro umístění nádob na třídění domovního odpadu),
  - pro technickou infrastrukturu.
3. Upřesnění podmínek pro využití pozemků bude navrženo v souladu podmínkám pro využití ploch s rozdílným způsobem využití stanovenými územním plánem. Možnosti využití pozemků mohou být oproti územnímu plánu rozšířeny o další způsob využití, pokud jej územní plán přímo nevyklučuje. Navržené rozšíření ale nesmí být v kolizi s hlavním využitím dané plochy. S ohledem na větší podrobnost zpracování regulačního plánu mohou být některé způsoby využití na konkrétním pozemku naopak omezeny, i když je územní plán v dané ploše umožňuje.
4. Regulační plán nebude nahrazovat územní rozhodnutí.

## **c) Požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb**

1. V regulačním plánu budou navrženy uliční a stavební čáry. V území ochranného pásma historického centra Orlové budou navrženy konkrétně a závazně. Mimo ochranné pásmo historického centra může být v případě potřeby stavební čára navržena jako minimální možná vzdálenost stavby od hranice komunikace. Regulační čáry budou ve výkresech okótovány tak, aby byly srozumitelné a jednoznačné.
2. V regulačním plánu bude stanovena výška zástavby. Výška zástavby může být vyjádřena podlažností. Výšku zástavby navrhopat s ohledem na terén, který stoupá směrem na sever a na východ tak, aby v pohledech nebyla narušena dominantní pozice kostela.
3. V území ochranného pásma historického centra bude řešeno základní hmotové řešení budov. Stanovit zásady pro dostavbu tohoto území tak, aby změnami stávajících staveb nebo novou zástavbou nemohlo dojít k negativnímu ovlivnění, či ztrátě hodnot území, tj. nepřipustit v daném území zástavbu koncipovanou měřítkem, hmotou a výškou nepřiměřeně.

4. V regulačním plánu stanovit intenzitu zastavění jednotlivých pozemků.

#### **d) Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území**

1. Návrh regulačního plánu určí způsob ochrany architektonických, přírodních a civilizačních hodnot.
2. Návrh bude respektovat památkové hodnoty území. Jádrová část řešeného území je situována v ochranném pásmu historického centra Orlové. Současně se v řešeném území nachází několik nemovitých kulturních památek.
3. V maximální míře využít potenciál území a rozvinout jeho stávající hodnoty. V území těsně navazujícím na centrum Staré Orlové se dochovala původní uliční síť a plochy po asanované zástavbě nejsou dosud zastavěné, jejich zastavění nebrání ani vzrostlá zeleň, která je převážně náletová, krajinářsky nehodnotná. Urbanistická kompozice je dosud čitelná, monumentální, na návrší vybudovaný kostel – dominanta Staré Orlové i širšího území není v pohledech narušen nevhodnou zástavbou. Panorama Starého náměstí s kostelem Nanebevzetí Panny Marie s velkolepě koncipovaným schodištěm, lemovaným plastikami z pískovce a bohatou zelení zámeckého parku je zcela jedinečné a pro Orlovou z hlediska urbanistického zásadní.
4. Respektovat registrovaný významný krajinný prvek – zámecký park. Nenavrhovat zde žádná opatření, která by snižovala jeho ekologicko – stabilizační a krajinářskou hodnotu.
5. Regulační plán bude respektovat hodnotnou zeleň v řešeném území a navrhne plochy pro doplnění zeleně popřípadě i vodních prvků ve veřejném prostoru.
6. Regulační plán bude řešit propojení řešeného území s okolní krajinou.

#### **e) Požadavky na řešení veřejné infrastruktury**

1. Návrh regulačního plánu bude obsahovat požadavky na řešení veřejné infrastruktury. Zejména budou vyhodnoceny případné potřeby přeložek a doplnění inženýrských sítí, lokalizace objektů technické infrastruktury a stanoveny podmínky pro rozvoj dopravní infrastruktury.
2. Pozemky určené k zastavění, budou napojeny na stávající nebo navrženou veřejně přístupnou komunikaci.
3. Regulační plán bude řešit požadavky na dopravu v klidu v plochách, kde je technicky možná s ohledem na urbanistický kontext. Určí plochy pro nadzemní nebo (v případě potřeby i podzemní) parkování zejména u nově definované zástavby. Stávající parkovací plochy vyhodnotit a navrhnout jejich případné úpravy, s cílem naplnění současných i budoucích potřeb, ale s ohledem na vhodné utváření veřejného prostoru.
4. Součástí návrhu regulačního plánu bude dopravní řešení ulic, vymezující kromě dopravního prostoru také plochy pro nezbytná odstavná stání, cyklistický a pěší provoz a veřejnou zeleň.
5. Chodníky pro pěší budou zapojeny do okolní krajiny.

#### **f) Požadavky na veřejně prospěšné stavby a na veřejně prospěšná opatření**

1. Projektant prověří v návrhu regulačního plánu účelnost navržení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření. Jako veřejně prospěšné stavby mohou být vymezeny stavby pro veřejnou infrastrukturu určenou k rozvoji nebo ochraně území. Regulační plán vymezení veřejně prospěšné stavby pouze v rozsahu nezbytném pro realizaci navrženého řešení.

### **g) Požadavky na asanace**

1. V regulačním plánu není uplatněn požadavek na asanace v území. Případné plochy určené k asanaci budou prověřeny v rámci zpracování návrhu a po projednání zahrnuty do regulačního plánu.

### **h) Další požadavky vyplývající z územně analytických podkladů a ze zvláštních právních předpisů (například požadavky na ochranu veřejného zdraví, požární ochrany, civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu, ochrany ložisek nerostných surovin, geologické stavby území, ochrany před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy)**

1. Z územně analytických podkladu ORP Orlová nevyplývají pro území řešené regulačním plánem žádné specifické požadavky.
2. Budou respektovány limity využití území v podobě ochranných pásem inženýrských sítí.
3. Budou respektovány limity využití území vyplývající z právních předpisů a vydaných správních rozhodnutí.

### **i) Výčet územních rozhodnutí, které regulační plán nahradí**

1. Regulační plán nebude nahrazovat územní rozhodnutí.

### **j) Požadavky ze závěru zjišťovacího řízení včetně určení dalšího postupu, pokud se postupy posuzování vlivů na životní prostředí a pořizování regulačního plánu spojují**

Bude doplněno po projednání s příslušnými dotčenými orgány.

### **k) Případné požadavky na plánovací smlouvu a dohodu o parcelaci**

Požadavky na plánovací smlouvu a dohodu o parcelaci se nepředpokládají.

### **l) 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**

#### **A. Obsah návrhu regulačního plánu:**

1. Regulační plán bude zpracován v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním rádu (stavební zákon), v platném znění, v souladu s vyhláškou č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, v platném znění, s vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění, a s ostatními právními předpisy, které se k dané problematice vztahují.
2. Návrh regulačního plánu bude obsahovat textovou část regulačního plánu a odůvodnění, a grafickou část regulačního plánu a odůvodnění v rozsahu přílohy č. 11 vyhlášky č. 500/2006 Sb.

3. Výkresy grafické části regulačního plánu a jeho odůvodnění budou, pokud není dále uvedeno jinak, zpracovány na podkladu katastrální mapy a budou vyhotoveny v měřítku 1:1000.
4. Grafická část regulačního plánu bude obsahovat:
  - Hlavní výkres obsahující hranici řešené plochy, vymezení a využití pozemků a graficky vyjádřitelné podmínky umístění staveb veřejné infrastruktury. Hlavní výkres bude dále obsahovat graficky vyjádřitelné podmínky umístění staveb, které nejsou zahrnuty do staveb veřejné infrastruktury, jejich napojení na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, pozemky územních rezerv, bude-li účelné je vymežit a hranice ochranných pásem, pokud vyplývají z návrhu regulačního plánu. V případě potřeby, zejména z důvodu čitelnosti a přehlednosti, lze graficky vyjádřitelné podmínky umístění a prostorového uspořádání staveb a staveb veřejné dopravní a technické infrastruktury a napojení staveb na ni zpracovat v samostatných výkresech
  - Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací.
  - Výkres pořadí změn v území (etapizace).
5. Grafická část odůvodnění regulačního plánu bude obsahovat:
  - Koordinační výkres.
  - Výkres širších vztahů dokumentující vazby na sousední území v měřítku 1:5000.
  - Výkres předpokládaných záborů půdního fondu.

B. Technické podmínky zpracování a digitálního zpracování návrhu územního plánu:

1. Návrh regulačního plánu bude pro účely společného jednání odevzdán v listinné podobě ve dvojím vyhotovení a v digitální verzi ve formátu pdf.
2. Návrh regulačního plánu upravený podle výsledku společného jednání, popř. výsledku řešení rozporu, bude odevzdán pro účely veřejného projednání ve dvojím vyhotovení a v digitální verzi ve formátu pdf.
3. Regulační plán upravený podle výsledku veřejného projednání nebo opakovaného veřejného projednání (čistopis) bude předán v listinné podobě v počtu 4 vyhotovení. V digitální podobě bude předán dvakrát na CD (DVD) obsahujícím textovou část ve formátech doc a pdf, popř. s přílohami ve formátu xls a grafickou část ve vektorové podobě ve formátech dgn popř. shp, a výkresy ve formátu pdf.