

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

Akce:	Regulační plán na žádost RP1 – Mníšek – Fojtecká – Z73a (v textu též Fojtecká)
Pořizovatel:	Magistrát města Liberec Odbor územního plánování oddělení úřadu územního plánování Náměstí Dr. E. Beneše 1, 460 59, Liberec 1
Objednatel	Fojtka s.r.o. K Novému Dvoru 897/66, 142 00 Praha 4
Zhotovitel:	SAUL s.r.o. U Domoviny 491/1, 460 01 Liberec 4
Číslo zakázky zhotovitele:	004/2021
Datum zpracování:	01/2023

AUTORSKÝ KOLEKTIV

Vedoucí projektant	Ing. arch. Jiří Plašil
Zodpovědný projektant	Ing. Oldřich Lubojacký
Dopravní infrastruktura	Ing. Milan Koloušek – VALBEK s.r.o.
Energetická infrastruktura	RETYL s.r.o.
Vodohospodářská infrastruktura	Ing. Petr Kořínek
Zábory PF	Ing. Jan Hromek

**Záznam o účinnosti regulačního plánu
RP1 – Mníšek – Fojtecká – Z73a****změnu VYDAL:**

Zastupitelstvo obce Mníšek usnesením
č. 38/02/2023 dne 8. 2. 2023

DATUM NABYTÍ ÚČINNOSTI: 25. 2. 2023

POŘIZOVATEL: Magistrát města
Liberec

Radim Stanka

oprávněná úřední osoba pořizovatele
Odbor územního plánování

OBSAH REGULAČNÍHO PLÁNU

OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI NÁVRHU RP

Kapitola	Strana
Identifikační údaje, autorský kolektiv	1
Obsah regulačního plánu	2
A Vymezení řešené plochy	3
B Podrobné podmínky pro vymezení a využití pozemků	3
B.1 Podrobné podmínky pro vymezení a využití pozemků, podmínky pro změny využití území	3
B.2 Podrobné podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb	8
B.3 Podmínky pro napojení staveb na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu	11
C Podrobné podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury	12
C.1 Dopravní infrastruktura	12
C.2 Technická infrastruktura	14
C.3 Odpadové hospodářství	19
C.4 Ochrana obyvatelstva	19
D Podrobné podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území	20
D.1 Ochrana civilizačních hodnot řešeného území	20
D.2 Ochrana přírodních hodnot řešeného území	20
D.3 Limity využití řešeného území	22
E Podrobné podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí	22
F Podmínky pro ochranu veřejného zdraví a pro požární ochranu	23
G Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, ..., pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit	23
H Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo	23
I Výčet územních rozhodnutí, která regulační plán nahrazuje	24
J Stanovení pořadí změn v území - etapizace	24
Údaje o počtu listů regulačního plánu a počtu výkresů grafické části	25

OBSAH GRAFICKÉ ČÁSTI NÁVRHU RP

Výkres	Měřítko
1 Hlavní výkres vč. dopravy a regulací	1:1000
2 Výkres koordinace inženýrských sítí	1:1000

Pozn.: Regulační plán neobsahuje „Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací“, protože žádné samostatně nenavrhuje ani nepřebírá z Územního plánu Mníšek.

A VYMEZENÍ ŘEŠENÉ PLOCHY

- A.1.0.1 Řešené území regulačního plánu RP1 Mníšek – Fojtecká – Z73a (dále též řů, regulační plán, RP1) je vymezeno v souladu s požadavky Zadání regulačního plánu uvedeného v textové části Územního plánu Mníšek (dále též ÚP), kapitole „L Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu“.
- A.1.0.2 Řešené území se nachází v k.ú. Mníšek u Liberce a zahrnuje v souladu s textem výše uvedeného Zadání věcné řešení pozemků p.č. 1073/12 a 1095/2 – oba ve vlastnictví žadatele a objednatele zpracování regulačního plánu. Hranice vyznačená graficky ve Výkresu základního členění (1) ÚP Mníšek sice zahrnuje i pozemky p.č. 1095/50, 1095/51 a 1095/52, ty však budou pouze zohledněny v navazujících souvislostech pro individuální bydlení - p.č. 1095/50, 1095/51 a zajištění prostupnosti území – p.č. 1095/52.
- A.1.0.3 Součástí prověřovaného území jsou také plochy a trasy technického a dopravního vybavení mimo vymezené hranice nezbytné pro řešení souvislostí s přilehlým územím a jeho zástavbou.
- A.1.0.4 Vymezené řešené území RP1 v minimálním úhrnu zastavitelné plochy Z73a (plochy smíšené obytné) o výměře 14.750 m² je vyznačeno ve všech grafických přílohách regulačního plánu.

B. PODROBNÉ PODMÍNKY PRO VYMEZENÍ A VYUŽITÍ POZEMKŮ

B.1 PODROBNÉ PODMÍNKY PRO VYMEZENÍ A VYUŽITÍ POZEMKŮ, PODMÍNKY PRO ZMĚNY VYUŽITÍ ÚZEMÍ

- B.1.0.1 Lokalita RP1 je v souladu s ÚP koncepčně řešena jako rozvojové území obce Mníšek vyvažující jeho urbanistický rozvoj jihozápadním směrem k místní části Fojtka oddělené od centra obce železniční tratí Liberec – Frýdlant v návaznosti na jedinou relevantní přístupovou historickou komunikaci Fojtecká.
- B.1.0.2 Navrhuje se využití pro výstavbu 7 samostatně stojících jednobytových, eventuálně dvoubytových rodinných domů na parcelách o výměře přesahující 1.600 m² organicky řazených podél místní komunikace nově navržené v ose plochy, na niž jsou všechny parcely napojeny.
- B.1.0.3 Homogenní řešená plocha územního plánu Z73a je koncepcí regulačního plánu rozdělena na dva uliční regulační bloky stavebních pozemků rodinných domů – Z73aa se dvěma pozemky a Z73ab s pěti pozemky s doporučeným orientačním členěním na zastavěnou část, areálové komunikace a soukromou zeleň, a pozemek veřejného prostranství Z73ac s doporučeným orientačním členěním na zpevněné veřejné komunikace a veřejnou doprovodnou zeleň.

Blok číslo	Současné využití	Využití v platném ÚP	Navržené využití v RP	Výměra kapacita	Poznámka, limity
Z73aa.B.9.15.70 2RD.3816 m ²	Zemědělská půda – trvalý travní porost	Plochy smíšené obytné - návrh	Pozemky smíšené obytné - návrh	3.816 m ² 2 RD	Z III, S, L50
Z73ab.B.9.15.70. 5RD.8923 m ²	Zemědělská půda – trvalý travní porost	Plochy smíšené obytné - návrh	Pozemky smíšené obytné - návrh	8.923 m ² 5 RD	Z III, S, H, D, L25, L50
Celkem				12.739 m² 7 RD	

Vysvětlivky:

CUP	celková užitková plocha
H	limit - negativní účinky hluku z provozu na železničních tratích
D	limit - ochranné pásmo železniční dráhy
L50	limit - vzdálenost od lesa
L25	limit - vzdálenost od lesních pozemků 25 m
S	limit – ochranné pásmo silnice III. třídy
Z III	limit – III. zóna CHKO

B.1.0.4 Vymezené Uliční regulační bloky soustřeďují rozvojové pozemky upřesněného funkčního a prostorového uspořádání podle výše uvedené tabulky.

- Stavební i nestavební uliční bloky jsou souhrnem pozemků homogenního funkčního uspořádání oddělených od veřejných prostranství hranicí uličního regulačního bloku – uliční čarou (současně hranice možného oplocení),
- hranice uličního regulačního bloku se v RP1 vymezují graficky ve vztahu k čarám a lomovým bodům katastrální mapy, které lze v měřítku 1:1000 odměřovat s tolerancí odpovídající (ne)přesnosti mapy vůči skutečnému stavu území.

B.1.0.5 Uliční regulační bloky jsou popsány regulačními kódy, v nichž:

- 1. pozice značí pořadové číslo a označení v rámci lokality (Z73aa),
- 2. pozice značí funkční využití pozemků v uličním regulačním bloku (B),
- 3. pozice značí maximální výšku staveb - max. počet nadzemních podlaží vyplývající z ÚP upřesněný na metry (9),
- 4. pozice značí maximální koeficient zastavění jednotlivých pozemků v uličních blocích nadzemními stavbami upřesněný oproti ÚP po vyčlenění veřejných prostranství (12),
- 5. pozice značí minimální koeficient zeleně jednotlivých pozemků v uličních blocích upřesněný oproti ÚP po vyčlenění veřejných prostranství (70),
- 6. pozice značí kapacitu uličního bloku,
- 7. pozice značí plošnou výměru uličního bloku.

F.1.0.4 Zelení se pro účely regulačního plánu rozumí z biologického hlediska přirozené nebo uměle založené kultury ve formě odpovídající účelu pozemku – lesní porosty, travní porosty, záhony okrasných a užitkových rostlin, souvislé keřové porosty, solitéry a skupiny okrasných i užitkových dřevin, stromořadí, souvislé porosty dřevin bez ohledu na podloží – nikoliv dřeviny v kontejnerech, květinové koše a mísy, zatravněné rošty a dlaždice, travní porosty zakryté energetickými zařízeními obnovitelných zdrojů.

B.1.0.5 Dělení uličních regulačních bloků na jednotlivé stavební pozemky je stanoveno v RP1 graficky ve vztahu k hranicím uličních regulačních bloků při maximálním možném respektování katastrálních hranic majetkových držeb a s ohledem na přesnost jejich vymezení nejsou kótovány za účelem jejich upřesnění při geodetickém vytyčování.

B.1.0.6 Stavební i nestavební pozemky jsou funkčně určeny barevným označením v legendě RP1 pro bydlení (smíšené obytné), pro veřejné komunikace (veřejná prostranství – komunikace), pro veřejnou zeleň (veřejná prostranství – zeleň), pro trasy a zařízení technického vybavení.

B.1.0.7 Funkční regulativy pozemků vymezovaných v řešeném území byly v RP1 definovány upřesněním regulativů odpovídajících ploch s rozdílným způsobem využití ÚP pro specifické podmínky lokality.

POZEMKY SMÍŠENÉ OBYTNÉ	B
pozemky pro stavby, zařízení, a jiná opatření	
HLAVNÍ VYUŽITÍ	
trvalé bydlení - rodinné domy	
PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	
ubytování - zejména penziony	stavby charakteru rodinného domu
PODMÍNĚNÉ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	<p>obecné podmínky: prokázat přiměřenost jeho dopadů ve vztahu k hlavnímu a přípustnému využití z hlediska:</p> <p>významu v širším území</p> <p>narušení kvality prostředí resp. pohody bydlení</p> <p>charakteru a kapacity napojení na infrastrukturu</p> <p>vyvolaných omezení ve smyslu hygienických a dalších předpisů</p> <p>specifické podmínky:</p>
rodinná rekreace - stavby pro rodinnou rekreaci - chalupy	umísťování nových staveb pro rodinnou rekreaci je možné, pokud budou připojeny na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu odpovídající funkci trvalého bydlení a sousedí s plochami sídelní zeleně resp. volnou krajinou
dopravní vybavení - parkování a garážování OA	nebude narušen krajinný ráz
základní vybavenost území terénní úpravy s vyloučením těžebních prací a skládek odpadů opěrné zdi hráze propustky a přemostění krajinné úpravy revitalizace upravených vodních toků a údolních niv mokřady plošné a liniové prvky ochranné a doprovodné zeleně pozemky tvořící biokoridory ÚSES dopravní obsluha účelové pozemní komunikace místní komunikace, případně s vyloučením motorové dopravy, veřejná prostranství pěší a cyklostezky včetně tratí single track zastávky VDO technická infrastruktura liniové stavby a plošně nenáročná zařízení (do 200m ²) vodovodů kanalizace produktovodů zásobování energiemi elektronických komunikací osvětlení, odstraňování odpadů rekreační a volnočasové aktivity mobiliář turistické přístřešky pro ukrytí a odpočinek kulturní dědictví reliktů historických staveb, stavby předválečného opevnění stavby drobné architektury kulturního dědictví bez místností pro bydlení a rekreaci snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a odstraňování jejich důsledků ochrana území před povodněmi, záplavami, suchem, erozí, hlukem, exhalacemi (např. suché poldry, průlehy, příkopy, větrolamy, zasakovací pásy, protihlukové zdi aj.) oplocenky a ohradníky	budou splněny požadavky na celistvost a funkčnost dané plochy budou uplatněny podmínky prostorového uspořádání odpovídající podmínkám prostorového uspořádání dané plochy nebude narušen krajinný ráz, protierozní ochrana, odtokové poměry a prostupnost krajiny nebude narušena ekologická funkce krajiny
NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	
zejména využití, u kterého existuje riziko že: naruší pohodu bydlení a kvalitu prostředí plochy smíšené obytné	

POZEMKY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ	P
pozemky pro stavby, zařízení a jiná opatření	
HLAVNÍ VYUŽITÍ	
doprava, shromažďování - zejména místní komunikace IV. třídy se smíšeným provozem, odpočívací plochy	
PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	
liniové stavby technické infrastruktury	
PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	<p>obecné podmínky: prokázat přiměřenost jeho dopadů ve vztahu k hlavnímu a přípustnému využití z hlediska:</p> <ul style="list-style-type: none"> významu v širším území narušení kvality prostředí resp. pohody bydlení charakteru a kapacity napojení na infrastrukturu vyvolaných omezení ve smyslu hygienických a dalších předpisů <p>specifické podmínky:</p>
<p>základní vybavenost území</p> <p>terénní úpravy s vyloučením těžebních prací a skládek odpadů opěrné zdi hráze propustky a přemostění krajinné úpravy revitalizace upravených vodních toků a údolních niv mokřady plošné a liniové prvky ochranné a doprovodné zeleně pozemky tvořící biokoridory ÚSES dopravní obsluha účelové pozemní komunikace místní komunikace, případně s vyloučením motorové dopravy, veřejná prostranství pěší a cyklostezky včetně tratí single track zastávky VDO technická infrastruktura liniové stavby a plošné nenáročná zařízení (do 200m²) vodovodů kanalizace produktovodů zásobování energiemi elektronických komunikací osvětlení, odstraňování odpadů rekreační a volnočasové aktivity mobiliář turistické přístřešky pro ukrytí a odpočinek kulturní dědictví relikty historických staveb, stavby předválečného opevnění stavby drobné architektury kulturního dědictví bez místností pro bydlení a rekreaci snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a odstraňování jejich důsledků ochrana území před povodněmi, záplavami, suchem, erozí, hlukem, exhalacemi (např. suché poldry, průlehy, příkopy, větrolamy, zasakovací pásy, protihlukové zdi aj.) oplocenky a ohradníky</p>	<p>budou splněny požadavky na celistvost a funkčnost dané plochy budou uplatněny podmínky prostorového uspořádání odpovídající podmínkám prostorového uspořádání dané plochy nebude narušen krajinný ráz, protierozní ochrana, odtokové poměry a prostupnost krajiny nebude narušena ekologická funkce krajiny</p>
NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	
<p>zejména využití, u kterého existuje riziko že: naruší kvalitu prostředí plochy veřejného prostranství, naruší celistvost a funkčnost plochy veřejného prostranství</p>	

B.1.0.8 Regulační plán na řešeném území o výměře 14.750 m² vymezuje:

- 12.739 m² rozvojových pozemků pro bydlení s kapacitou 7 nových RD – uliční bloky Z73aa, Z73ab,
- 2.011 m² rozvojových pozemků veřejných prostranství – záborová lokalita Z73ac,

B.1.0.9 Regulační plán má vymezit pro každé 2 ha zastavitelných pozemků v řešeném území s těmito zastavitelnými pozemky související pozemky veřejných prostranství, jejichž součástí není komunikace, o výměře min. 1.000 m²,

- na řešené území u výměře cca 1,5 ha se tento požadavek nevztahuje.

B.1.0.10 Pozemky pro bydlení v rodinných domech se vymezují vzájemnými hranicemi kolnými k přístupové komunikaci v relativně pravidelné osnově,

- tato osnova vzhledem k extrémní svažitosti lokality a požadované velikosti pozemků (min. 1.500 m²) nepovede ke geometricky uspořádané zástavbě, která není pro území III. zóny CHKO typická.

B.1.0.11 Uliční prostor nové přístupové komunikace bude uspořádán utilitárně, bude využívat minimálních přípustných prostorových parametrů navýšených v zájmu technického řešení o nadstandardní pruhy násypů a zářezů.

B.1.0.12 V další fázi projekční přípravy lokality (dokumentace pro územní řízení případně sloučené se stavebním řízením na veřejnou infrastrukturu a jednotlivé RD) bude nutné předložit podrobný návrh sadových úprav (počet a druhové složení dřevin, spon a způsob výsadeb apod.).

B.2 PODROBNÉ PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB

- B.2.0.1 Na základě požadavku obce Mníšek RP1 usiluje o maximální přijatelnou regulaci zástavby řešené lokality rodinnými domy při vědomí, že zástavba nemusí být realizována v jedné časové etapě jedním dodavatelským subjektem „na klíč“, ale do jejího charakteru se mohou promítat rozdílné zájmy a možnosti jednotlivých stavebníků.
- B.2.0.2 Prostor uličních regulačních bloků rozdělený na jednotlivé stavební pozemky, na kterém RP1 umožňuje umisťovat nadzemní stavební objekty rodinných domů a doplňkových podružných staveb, se vymezuje **stavebními regulačními čarami**.
- Stavební regulační čára vymezuje prostor pro zástavbu rodinných domů jak vůči veřejnému prostranství, tak vůči sousedním pozemkům, čára je definována jako „volná“, kterou nelze obvodem stavebního objektu překročit, avšak ten nemusí zasahovat až k ní.
 - Umístění stavebních regulačních čar v RP1 je stanoveno graficky a okótováno ve vztahu k hranicím stavebních pozemků.
 - Poměrně volné vymezení stavebních regulačních čar je dáno snahou o umožnění nepravidelně rozmanitě umístěné zástavby na pozemcích se složitými terénními poměry.
- B.2.0.3 Přesné umístění a tvar objektů rodinných domů na jednotlivých stavebních pozemcích se s ohledem na dosavadní zkušenosti se zástavbou realizovanou v režii jednotlivých stavebníků nedefinuje, zobrazení v grafické části dokumentace je pouze orientační – motivační.
- Regulační stavební čáry mají jednotný odstup od hranice pozemku 3,75 m, minimální vzájemný odstup RD však činí 15 m a odstup od hrany komunikace 5,5 m s ohledem na předprostor před vraty garáže a na druhé straně místy extrémně svažitého pozemku.
- B.2.0.4 Pro zajištění přiměřené regulace staveb se stanoví následující regulační parametry:

MAXIMÁLNÍ VÝŠKA STAVEB

- B.2.0.5 Je daná 3. pozicí regulačního kódu, respektuje hladinu zástavby stanovenou v územním plánu Mníšek číselným označením určujícím maximální počet nadzemních podlaží bez započtení zakončujícího podlaží a vystupujících podzemních podlaží, počet podlaží se v regulačním plánu upřesňuje na výšku v metrech – 9,0 m.
- Výška stavby v metrech se definuje jako největší přípustný rozdíl mezi výškami nejvyššího bodu stavby a nejnižšího bodu přiléhajícího upraveného terénu po celém obvodu stavby,
 - při stanovení nejnižšího bodu se nezohledňují vstupy a vjezdy do podzemních podlaží, jejichž podíl na půdorysném obvodu stavby tvoří max. 1/6,
 - do stanovené výšky stavby se nezapočítávají doplňkové technologie staveb a zařízení v souladu s obecně závaznými předpisy, pokud slouží bezprostředně k zajištění využití dané stavby a podstatou funkčnosti zařízení je jeho výška – komíny, antény,...
 - nepřipouští se spekulativní úpravy terénu, které výrazně navyšují úroveň přilehlého terénu za účelem formálního snížení absolutní výšky stavby,
 - připouští se úpravy terénu pomocí kamenných opěrných zdí do výšky 1,0 m, větší výškové rozdíly terénu mohou být překonány svahováním a kamennými rovnaninami,
 - předpokládá se zapuštění částí (podzemních) podlaží v plné výšce do přilehlého terénu,
 - nepřipouští se výškové dominanty nad rámec stanovené výškové hladiny, umístování staveb v místech identifikovaných jako cíle významných výhledů musí být prověřeno zákresy do fotografií, které vyloučí jejich nahodilé narušení.

MAXIMÁLNÍ KOEFICIENT ZASTAVĚNÍ NADZEMNÍMI STAVBAMI

B.2.0.6 Je daný 4. pozicí regulačního kódu, je pro zástavbu rodinných domů upřesněn dle úpravy územního plánu Mníšek na 15%,

- koeficient zastavění nadzemními stavbami stanovený pro rozvojové uliční regulační bloky se převádí recipročně na všechny stavební pozemky jako poměr výměry všech částí příslušného pozemku, které mohou být zastavěny nadzemními stavbami, ku celkové výměře pozemku x 100 (%),
- koeficient zastavění při průměrné velikosti pozemků cca 1.800 m² zajišťuje možnost výstavby přiměřeně velkých RD včetně podružných staveb (celkem cca 220 m²) charakteru odpovídajícího v lokalitě požadované ochrany krajinného rázu,
- do výměry všech částí příslušné plochy, které mohou být zastavěny nadzemními stavbami dle koeficientu zastavění nadzemními stavbami, se započítává i výměra nadzemních staveb, jejichž výstavba je umožněna na základě § 79 odst. 2 stavebního zákona (např. samostatné garáže, kůlny, bazény, skleníky, podružné stavby – přístřešky,...).

MINIMÁLNÍ KOEFICIENT ZELENĚ

B.2.0.7 Je daný 5. pozicí regulačního kódu je pro zástavbu rodinných domů upřesněn dle úpravy územního plánu Mníšek na 70%,

- koeficient zeleně stanovený pro rozvojové uliční regulační bloky se převádí recipročně na všechny stavební pozemky jako poměr výměry všech částí příslušné plochy, které musí být tvořeny zelení, ku celkové výměře plochy x 100 (%),
- koeficient zeleně při průměrné velikosti pozemků 1.800 m² zajišťuje možnost výstavby přiměřeně velkých RD charakteru odpovídajícího v lokalitě požadované ochrany krajinného rázu zachování specifické kvality okrajové obytné zástavby vč. výrazného podílu sídelní zeleně,
- zeleň musí tvořit tu část plochy, která není zastavěna nadzemními stavbami ani zpevněnými plochami, na zeleni se nepřipouští umístění staveb, které by znehodnotily její přírodní charakter včetně konstrukcí zařízení pro čerpání obnovitelných zdrojů energií,
- výměra části regulačního uličního bloku (přiměřeně i pozemku), zbývající do 100%, může být zpevněna komunikacemi, terasami, bazény bez zakrytí a dalšími stavbami, které nejsou definovány jako nadzemní.

OPTIMÁLNÍ VELIKOST STAVEBNÍHO POZEMKU

B.2.0.8 Velikost stavebního pozemku pro jednotlivou stavbu RD se stanoví na min. 1600 m², každý stavební pozemek je určen pro výstavbu maximálně jednoho RD při respektování upřesnění definice RD jako stavby s maximálně dvěma bytovými jednotkami.

DALŠÍ PROSTOROVÉ REGULATIVY RP1

B.2.0.9 RP1 řeší umístění staveb v rámci uličních a stavebních regulačních čar, vlastní tvar objektů znázorněný orientačně v grafické části je pouze doporučenou možností naplnění obecných regulativů, požaduje se však respektování přiměřených požadavků na tvar a vzhled jednotlivých RD v souladu s atributy venkovského charakteru zástavby:

- drobné shluky i plošně rozsáhlejší enklávy pozemků nepravidelně řazených podél místních komunikací se zástavbou samostatně stojících objektů drobného měřítko (rodinné domy a jim objemově odpovídající domy jiné funkce) s obytnými i hospodářskými zahradami s výrazným uplatněním přirozené sídelní i krajinné zeleně a živých plotů,
- stávající zástavba má pouze z části zachovaný původní charakter architektury podhorského sídla,
- forma a výraz stávající zástavby představuje převážně jednoduchý tvar s výrazně obdélným půdorysem s poměrem půdorysných stran hlavních objektů 2:3 - 2:5 a šířkou štítové zdi na kratší straně půdorysu 7,0 m – 9,0 m a delší stranou orientovanou podél vrstevnic, velikost půdorysu cca od 120 m² – 220 m²,

- sedlové střechy o sklonu 40° - 45°, orientace podélné osy rovnoběžně s vrstevnicemi resp. uliční čáru,
- nepřipustnost výrazných barevných odstínů omítek, nevztahuje se na povrchy z přírodních materiálů v přirozeném ztvárnění,
- vyloučeny jsou srubové stavby všech typů, které jsou v místním prostředí cizorodým a nesourodým prvkem,
- vyloučeny jsou RD typu „bungalov“ s 1 NP a šikmou střechou o sklonu menším než 40°, které jsou v místním prostředí cizorodým a nesourodým prvkem.
- určujícímu typu zástavby se musí svým charakterem přizpůsobit i stavby určené pro jiné přípustné činnosti (např. přístřešky pro uskladnění náradí), které budou umístěny v méně exponované části stavebních pozemků, ne směrem do hlavního uličního prostoru,
- oplocení se připouští obnovit pouze po obvodu lokality směrem do veřejného prostranství silnice III/2907 a k sousedním obytným pozemkům, bude vysoké max. 1,8 m bez podezdívky, materiálové ztvárnění s průhledností min 60% (nevztahuje se na živé ploty doplněné řídkým pletivem),
oplocení mezi jednotlivými pozemky RD a směrem do nově vymezeného veřejného prostranství je přípustné pouze z listnatých živých plotů se skrytým řídkým pletivem,
- odstavování osobních automobilů obyvatel RD bude řešeno na vlastním pozemku, garáže budou součástí rodinného domu nebo samostatné přistavěné k rodinnému domu z důvodu dosažení vyšší energetické kvality stavby RD,
- odstavování osobních automobilů návštěvníků lokality bude řešeno na vlastních pozemcích RD nebo na zpevněných zálivech navazujících na hlavní dopravní prostor obslužné komunikace vymezených podrobnou projektovou dokumentací komunikace,
- stanoviště popelnic budou umístěna na obou vstupech nové obslužné komunikace do lokality nebo v případě odsouhlasení provozovatelem svozu odpadu řešena u vjezdů z místní komunikace na jednotlivé pozemky,
- umístění stanoviště pro sběr tříděného odpadu se v lokalitě s ohledem na její umístění a kapacitu nepožaduje.

B.3 PODMÍNKY PRO NAPOJENÍ STAVEB NA VEŘEJNOU DOPRAVNÍ A TECHNICKOU INFRASTRUKTURU

B.3.0.1 **Stavební pozemky** jsou vymezeny tak, aby svou polohou, velikostí a uspořádáním umožňovaly využití pro navrhovaný účel a byly napojeny na dostatečně kapacitní veřejně přístupné pozemní komunikace vč. vyřešení normových kapacit odstavných stání a na odpovídající rozvody technické infrastruktury vč. nakládání s odpady, odpadními a dešťovými vodami.

B.3.0.2 **Dopravní infrastruktura** bude s ohledem na stávající charakter území (zemědělská půda) zcela nově založena jako veřejná komunikace v návaznosti na stávající ulici Fojtecká – silnici III/2907.

- Obousměrná místní komunikace sloužící s ohledem na předpokládané dopravní zatížení jako veřejné prostranství napojující výhradní výstavbu rodinných domů v lokalitě má minimální uliční profil 6,5 m požadovaný v Zadání rozšířený na obousměrný – 8,0 m s ohledem na extrémní svažítost lokality, rozšíření bude podle upřesnění následnou projektovou dokumentací využito pro násypy a zářezy, parkovací zálivy a liniovou doprovodnou zeleň.

- Jednotlivé stavební pozemky budou na nově navrženou místní komunikaci napojeny sjezdy šířky 4,5 m – 6,0 m sdruženými s pěšími vstupy a pilířky technické infrastruktury, niky pro nádoby na odpad budou umístěny podle rozhodnutí provozovatele svozu odpadu u jednotlivých vstupů na pozemky nebo pouze na vstupech do lokality.

- Přesné umístění vjezdů na jednotlivé stavební pozemky se nedefinuje s ohledem na formu regulace umístění stavebních objektů pomocí stavebních regulačních čar, z toho vyplývá i podrobnost řešení profilu veřejného prostranství – komunikace v regulačním plánu,

v místech vjezdů se zpevněným povrchem budou přerušeny zelené pásy doprovázející vozovku, napojení pozemků a umístění parkovacích zálivů bude předmětem projektu komunikace ke stavebnímu povolení dohodnutého se stavebníky jednotlivých stavebních objektů po upřesnění jejich umístění.

- Prostorové regulativy vytvářejí na jednotlivých pozemcích podmínky pro vytvoření zpevněné části před garážemi, která může sloužit pro nekryté odstavení osobních vozidel a současně jako prostor pro zastavení před zavíranými vraty při nájezdu na místní komunikaci.

B.3.0.3 **Technická infrastruktura** pro řešenou lokalitu využije napojovacích bodů většiny podzemních sítí, které se nacházejí ve větší či menší vzdálenosti za okrajem řešeného území.

- Všechny navržené stavební objekty budou napojeny na dostupnou veřejnou technickou infrastrukturu nově přivedenou k lokalitě a dále do její páteřní komunikace – NN elektrickou energii, (STL plyn se nevyužije), telekomunikační kabely, veřejný vodovod, splašková kanalizace, dešťová kanalizace.

- Tato infrastruktura bude uložena do sdružených výkopů pod veřejným prostranstvím uspořádaných podle ČSN 73 6005 – Prostorové uspořádání sítí technického vybavení jako investice principiálně podmiňující veškerou zástavbu v lokalitě. S ohledem na měřítko grafické části RP1 1:1000 nejsou inženýrské sítě zakreslovány podle skutečného umístění, ale pouze schematicky za účelem dosažení čitelnosti dokumentace.

- Připojení vlastních stavebních pozemků bude provedeno opět podle příslušných technických norem a s ohledem na formu regulace umístění stavebních objektů pomocí stavebních regulačních čar není zakreslení jednotlivých přípojek předmětem řešení regulačního plánu.

C. PODROBNÉ PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

C.1 DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

C.1.0.1 Dopravní napojení lokality Fojtecká je poměrně jasně definováno prvky vyšší dopravní kostry:

- jedná se o nekapacitní místní komunikaci – ulici Fojtecká, která za hranicí katastrů jako ulice Mníšecká – standardní obslužná komunikace dopravní kostry obce Mníšek obsluhuje relativně stabilizované obytné území místní části Fojtka a na ni navazující sportovně rekreační aktivity – Golfu Y a Jizerských hor.
- formálně se jedná o krajskou silnici III/2907 v nedávné době opravenou včetně odsazeného chodníku na straně vodní nádrže v redukováných parametrech – návrhová kategorie S6,5/50.

ŠIRŠÍ VZTAHY

C.1.0.2 Z hlediska širších vztahů bude řešené území RP1 tvořící předěl urbanizovaného prostoru Mníšku a Fojtky komunikačně napojené pouze na silnici III/2907 umístěnou ve stávající trase.

- Tato silnice III. třídy napojující jižním směrem místní část Fojtka a oblast Jizerských hor odvádí dopravu přes úrovňový přejezd železniční trati Liberec – Frýdlant k centru obce Mníšek, kde se napojuje na částečně rekonstruovanou silnici III/2904 na Raspenavu a následně na stávající průtah silnice I/13 obcí směrem k Liberci, resp. Frýdlantu, převedení průtahu do silnic II. třídy po vybudování obchvatu I/13 nebude mít pro širší dopravní vazby lokality podstatný význam.
- Minimální výhledová kategorie silnice III/2907 v úseku přilehlém k řešenému území je podle „Kategorizace krajských silnic“ S 6,5/50. Nedílnou součástí této silnice je vybudovaný jednostranný chodník 2 m odsazený na straně vodní nádrže a pásy doprovodné zeleně – alej, izolační křoviny.

DOPRAVNÍ SÍŤ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

C.1.0.3 Hlavní a jediné dopravní napojení řešené lokality se v RP1 navrhuje jako nová obslužná přístupová komunikace odpojená ze stávající silnice III/2907 ve dvou napojovacích bodech – v místě odpojení ulice Nad Přehradou a na rovince o cca 190 m blíže k centru Mníšku.

- jedná se o veřejnou obousměrnou komunikaci se smíšeným provozem s minimální dopravní zátěží, kategorie MO2k 8/4,0/20, doporučený režim „obytná zóna“, obousměrný provoz je možný díky nízké intenzitě generované dopravy a vhodný pro zkrácení jednotlivých jízd, šířka 4,0 m je minimální pro zásah IZS.
- podél hlavního dopravního prostoru – vozovky šířky 4,0 m se nenavrhuje chodník, pouze pásy doprovodné zeleně a v místech upřesněných následnou podrobnější dokumentací zálivy pro parkování vozidel návštěvníků lokality, pro případné nouzové objíždění poslouží i vjezdy na jednotlivé stavební pozemky.

C.1.0.4 Obslužná komunikace je navržena jako smyčka překonávající extrémní výškové poměry terénu s pomocí větších terénních úprav tak, aby žádný stavební pozemek nebyl napojen přímo na silnici III. třídy – řešení bylo nadstandardně prověřeno pracovními podélnými i příčnými řezy nad provedeným geodetickým zaměřením,

- z něj vyplývá potřeba zářezu max. hloubky cca 1,5 m a násypu max. výšky cca 3,0 m v místě křížení s terénní depresí, která tím bude plynule propojena s navazujícím terénem, přitom nebudou pro vyrovnání terénu použity opěrné zdi, ale pouze svahování,

- stanovené stavební regulační čáry zajišťují v křižovatkových napojeních podmínky rozhledových poměrů, výsadba zeleně bude z tohoto pohledu upřesněna v DSP komunikací.
- C.1.0.5 Uspořádání obslužné komunikace v lokalitě umožní dosáhnout veškeré zástavby vozidly těžké požární techniky, záchranných složek i „technologické dopravy“ (výstavba, TSML, stěhování, apod.).

KAPACITNÍ POSOUZENÍ

- C.1.0.6 V řešeném území je navrženo 7 nových RD, navrhovaná zástavba bude generovat dopravu, která bude podle odborného odhadu přitěžovat stávající komunikační síť obce výrazně pod jejími kapacitními možnostmi,
- z tohoto hlediska není provedeno ani kapacitní posouzení dotčených křižovatek.

BEZMOTOROVÁ DOPRAVA

- C.1.0.7 Návrh dopravy je v RP1 zpracován tak, aby odpovídajícím způsobem vylepšil situaci i pro pěší a cyklisty,
- podél Fojtecké ulice – silnice III/2907 byl v nedávné době vybudován chodník pro provoz smíšený s cyklisty (významné cyklotrasy 3006 + 3022) na straně odvrácené od řešené lokality, není tedy nutné budovat druhý chodník na straně řešené lokality i s ohledem na způsob napojení stavebních pozemků,
 - při stavebním uspořádání komunikací jako „obytná zóna“ je obecně zajištěn bezpečný obousměrný průchod a průjezd pro všechny účastníky provozu vč. bezmotorové dopravy řešeným územím,
 - u nové obslužné komunikace v lokalitě je cyklistická i pěší doprava v rámci „obytné zóny“ součástí hlavního dopravního prostoru, napojení na hlavní trasu k centřům Mníšku i Fojtky bude zajištěno přechody pro pěší v místech dvou křižovatkových napojení.
 - RP1 rovněž zajišťuje prostupnost území mezi údolní Fojteckou ulicí a vyvýšenou zástavbou Na Skřivanech pomocí volného průchodu po pozemku p.č. 1095/52 po jižní hranici řešeného území.

MHD

- C.1.0.9 Z hlediska MHD je řešené území v současné době obslouženo zastávkou veřejné autobusové dopravy „Mníšek u bytovek“, jejíž docházková izochrona 400 m (5 min.) pokrývá téměř celou lokalitu.
- Teoreticky lze započítat i docházku z železniční stanice Mníšek u Liberce, kdy docházková izochrona 800 m (10 min.) pokrývá celou řešenou lokalitu.

DOPRAVA V KLIDU

- C.1.0.10 Trvalé odstavení vozidel rezidentů v počtu 14 míst pro 7 RD bude řešeno výhradně na pozemcích rodinných domů formou venkovních nekrytých nebo krytých stání nebo garáží, které budou součástí objektů RD nebo k nim přistavěné.
- Krátkodobé odstavení vozidel návštěvníků lokality v navýšeném počtu cca 4 míst bude řešeno nad rámec potřeb vlastních obyvatel vymezenými zálivy podélných stání při obslužné komunikaci s režimem „obytná zóna“. Počty parkovacích a odstavných stání odpovídají potřebě podle ČSN 73 6110.

HLUK Z DOPRAVY

- C.1.0.11 Severní okraj lokality je nepodstatně dotčen hlukovou izofonou vymezenou orientačně v ÚP Mníšek podél železniční trati Liberec – Frýdlant pro identifikaci území zasaženého nadměrným hlukem z dopravy,
- podél silnice III/2907 vzhledem k její minimální zátěži hluková izofona vymezena není, předpokládá se, že nepřekročí rozsah ochranného pásma komunikace,

- požadavky vyplývající ze zákona na ochranu veřejného zdraví (zejména ochrana proti hluku a vibracím) jsou v regulačním plánu zohledněny vymezením regulačních stavebních čar pro umístění stavebních objektů mimo výše uvedené izofony,
není tedy nutné požadovat, aby při umístování staveb bylo prokázáno měřením dodržování hygienických limitů hluku ze stabilizovaných ploch dopravy (železniční trať Liberec – Frýdlant – Černousy a silnice III/2907) v budoucích chráněných venkovních prostorech staveb.

C.2 TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

C.2.0.1 Řešení technické infrastruktury, nezbytné pro obsluhu řešeného území, (zásobování pitnou vodou, splašková kanalizace, likvidace dešťových vod, zásobování elektrickou energií, veřejné komunikační sítě, likvidace odpadů) je provedeno včetně nutných souvislostí s rozvody a zařízeními vně řešeného území.

VODOVOD

STÁVAJÍCÍ STAV

C.2.0.2 Vlastníkem a provozovatelem vodovodního systému v řešeném území je obec Mníšek.

C.2.0.3 Cca 150 m severně od řešeného území je v ulici Fojtecké u hřbitova ukončen stávající uliční vodovodní řad zásobující postupně zastavované stavební pozemky na jižním okraji zastavěného území centra obce.

- Na tento řad je možné rozvojovou lokalitu RP1 napojit pomocí jeho prodloužení podél Fojtecké ulice a podtlaku pod železničním přejezdem navrženého v ÚP Mníšek.

BILANCE

Výpočet potřeby pitné vody

Pitná voda					
Denní potřeba vody		obyvatelstvo	100	l/os.den	
		vybavenost	10	l/os.den	
Denní potřeba vody		obyvatelstvo	110	l/os.den	
Koeficient denní nerovnoměrnosti		Kd =	1.5		
Koeficient hodinové nerovnoměrnosti		Kh =	2.1		
Počet obyvatel (EO) na jednotku		RD	5	EO	
		BJ	3	EO	
Průmyslové a obslužné plochy		zaměstnanci	70	l/os.den	

Plochy rozvojové – návrhové – celkem

OBJEKT	počet jednotek, m ²	celkem (EO, ZAM.)	potřeba vody		
			denní pr. m ³ /den	denní max. m ³ /den	max.hod. l/s
RD-návrh	7	35	3,85	5,78	0,07
Celkem	7	35	3,85	5,78	0,07

Pozn.: do denní potřeby vody na obyvatele byla započítána i potřeba případného integrovaného občanského vybavení

NÁVRH NAPOJENÍ LOKALITY NA VODOVOD

C.2.0.4 Řešená lokalita bude připojena na navržený prodloužený uliční vodovodní řad v ulici Fojtecká – napojovací body jsou přímo na hranici ř.ú. v místech napojení vnitřní obslužné komunikace lokality na Fojteckou ulici.

- Přívodní vodovodní řad bude podle potřeby vyjádřené následnou projektovou dokumentací posílen i s ohledem na možné budoucí prodloužení do místní části Fojtka v souladu s ÚP Mníšek.
- Řešená lokalita bude napojena na tento uliční řad rozvodem vedeným vnitřní obytnou ulicí a díky dvojitmu napojení na hlavní řad bude provedena v okružním uspořádání zajišťujícím přívod vody k jednotlivým domům vždy ze dvou směrů. Vnitřní uliční řad bude realizován z trub plastových HDPE 90.
- Řešené území s výškovým rozdílem zástavby 15 m spadá v rámci celé lokality do jednoho tlakového pásma. V části území bude předběžně nutné posílit tlakové poměry posilovací

stancí, jejíž umístění bez podstatných územních nároků je možné na okraji řešené lokality a technické parametry určí následná projektová dokumentace.

C.2.0.5 Jednotlivé stavební objekty budou na vnitřní uliční řad napojeny vždy v přímém úseku pomocí vodovodních přípojek z PE 32. Přípojky budou napojeny přes navařovací navrtávací pasy (elektro-tvarovky). U místa napojení na řad bude na přípojce osazena navrtávací uzavírací armaturní sestava s uzávěrem zemním šoupětem ovládaným zemní soupravou zakrytou ventilovým poklopem.

- Přípojky budou ukončeny za hranicí pozemku RD, kde bude také osazena vodoměrná sestava. Nepřipouští se individuální zásobování pitnou vodou.
- Na vodovodu bude provedena taková zkouška při přetlaku 1,5 MPa. Před uvedením do provozu bude provedena dezinfekce vodovodu.

C.2.0.6 Návrh nového vodovodu od místa připojení u hřbitova nebude řešit zabezpečení zásobování požární vodou v rozsahu požadovaném platnými předpisy, na navrženém vodovodu budou dle požadavku provozovatele osazeny v potřebném počtu hydranty DN 80, které budou sloužit k odkalení nebo odvzdušnění, které však nebudou sloužit i pro potřeby HZS. Nejbližší odběrné místo pro HZS je vodní nádrž Fojtka.

KANALIZACE

C.2.0.7 Bilance odpadních splaškových vod odpovídá bilanci pitné vody.

SPLAŠKOVÁ KANALIZACE – STAV

C.2.0.8 Vlastníkem a provozovatelem veřejné kanalizace v území je obec Mníšek.

C.2.0.9 Cca 150 m severně od řešeného území je v ulici Fojtecké u hřbitova ukončen stávající kanalizační řad odvádějící odpadní vody z postupně zastavovaných stavebních pozemků na jižním okraji zastavěného území centra obce na obecní ČOV Pod školou.

- Na tento řad je možné rozvojem lokalitu RP1 napojit pomocí jeho prodloužení podél Fojtecké ulice a shybky pod železničním přejezdem navržené v ÚP Mníšek.

SPLAŠKOVÁ KANALIZACE – NÁVRH

C.2.0.10 Řešené území je navrženo k napojení na prodlouženou stávající veřejnou gravitační kanalizaci, kterou jsou vody sváděny na obecní ČOV Pod školou.

- Napojovací bod na navržený prodloužený kanalizační řad ve Fojtecké ulici je přímo na hranici ř.ú. v místě severního napojení vnitřní obslužné komunikace lokality na Fojteckou ulici.
- Prodloužený hlavní kanalizační řad bude podle potřeby vyjádřené následnou projektovou dokumentací zkapacitněn jako výtlačný s ohledem na možné budoucí prodloužení do místní části Fojtka v souladu s ÚP Mníšek (minimální použitelná dimenze DN 300 by měla pro hlavní řad postačovat, pro uliční stoku vedenou ve svažitě komunikaci uvnitř řešeného území postačí DN 250).
- V případě potřeby potvrzené následnou projektovou dokumentací bude v upřesněném místě bez podstatných územních nároků na okraji řešené lokality umístěna šachta, do níž budou zaústěny gravitační stoky z řešeného území, Skřivan a případně i Fojtky, a z ní veden výtlač pod železniční tratí do napojovacího bodu u hřbitova.
- Řešená lokalita bude napojena na tento uliční řad tlakovou kanalizací s čerpacími stanicemi umístěnými pro každý RD na vlastním pozemku.

DEŠŤOVÁ KANALIZACE – STAV

C.2.0.14 V širším zájmovém území se nevyskytuje systematická dešťová kanalizace.

DEŠŤOVÁ KANALIZACE – NÁVRH

C.2.0.15V řešeném území je navržen jednoduchý systém dešťových kanalizačních stok, které jsou vedeny z vrcholu na obě strany nové vnitřní obslužné komunikace, následně zaústěny do otevřeného příkopu podél Fojtecké ulice a zde společně s povrchovými vodami z Fojtecké ulice zasakovány. Příkop je umístěn v prostoru, kde byl původně plánován chodník nově již vybudovaný v nezpevněném provedení na druhé straně ulice.

- V případě potřeby bude u komunikace umístěna retenční nádrž umožňující zpoždění odtoku povrchových vod.
- Kanalizační systém je navržen jako gravitační na dvou povodích v dimenzích DN 300-400 z potrubí plastového, se spády dle konfigurace terénu minimálně 1,0%. Na trubních vedeních kanalizace budou rozmístěny revizní šachty v max. vzdálenosti 50 m a na všech lomových bodech.
- Potrubí dešťové kanalizace bude uloženo v nově navržené komunikaci v souběhu s ostatními vedeními technické infrastruktury. Bude uloženo do otevřeného výkopu do hloubky přibližně 2 m. V případě souběhu nebo křížení s trasami jiných podzemních vedení inženýrských sítí budou dodržena ustanovení příslušných předpisů.

C.2.0.16Do kanalizace bude přímo napojeno pouze odvodnění ze zpevněných ploch veřejné komunikace pomocí uličních vpustí a liniových odvodňovacích prvků. Uliční vpusti budou z prefabrikovaných betonových dílců DN 450, zakryté litinovou mříží. Vpusti budou opatřeny košem na bahno. Napojení vpustí bude provedeno potrubím DN 150. Napojení na stoky je řešeno přes revizní šachty nebo přímo na odbočku.

- Objem případně potřebné retenční nádrže a maximální povolený odtok stanoví hydrotechnický výpočet v dalších stupních projektové přípravy. Obecně by nemělo dojít k navýšení stávajícího odtoku z území.

C.2.0.17Srážkové vody ze střech a zpevněných ploch na jednotlivých obytných pozemcích budou částečně likvidovány přímo na pozemcích u jednotlivých objektů akumulací a druhotným využitím pro zálivku i jako užitkové vody nebo vsakováním – vypouštěním přes půdní vrstvy do vod podzemních. Do dešťové kanalizace bude napojen pouze havarijný přepad.

- Jednotlivé objekty budou do veřejných dešťových stok napojeny pomocí samostatných kanalizačních přípojek DN 200. Přípojky budou napojeny přímo do revizních šachet na stokách. Z každého objektu bude samostatně vyvedena vnitřní kanalizace, která bude na tyto kanalizační přípojky napojena.

MELIORACE

C.2.0.18Řešené území není dotčeno plošnými melioračními odvodňovacími zařízeními ani liniovým odvodňovacím zařízením (HOZ).

KOMPLEXNÍ POHLED NA ENERGETIKU ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ.

C.2.0.18Řešené území, které se rozkládá východně od ulice Fojtecká, má neúplnou energetickou vybavenost. Primární energií by zde mohl být teoreticky zemní plyn, který se přibližuje k lokalitě středotlakým plynovodem ukončeným ve Fojtecké ulici u hřbitova cca 150 m od hranice řešeného území.

- Podle vyjádření zástupce provozovatele distribuční soustavy v řešeném území GasNet, s.r.o. v zájmovém území vyznačeném v příloze jeho stanoviště nejsou umístěna žádná provozovaná plynárenská zařízení a plynovodní přípojky ve vlastnictví nebo správě GasNet, s.r.o.
- Z tohoto důvodu a z důvodu, že ÚP nepočítá ani s výhledovou plynofikací dále navazujícího území místní části Fojtka, není řešená lokalita z hlediska plynofikace potenciálně perspektivní.
- Reálně se v řešeném území jako hlavní zdroj uplatní elektrická energie, jejíž kapacitní VN zdroje jsou však od lokality poměrně vzdáleny.
- Je zde i možnost propojení na místní NN kabelový resp. nadzemní rozvod v ulici Fojtecká stejně jako u sdělovacích kabelů a veřejného osvětlení.

- Důležitým potenciálem v území, které je z tohoto hlediska vhodně svazité, je využití obnovitelných zdrojů energií – využívání tepelných čerpadel, sluneční energie pomocí solárních kolektorů nebo fotovoltaických panelů, rekuperace tepla a pod.

ENERGETICKÁ BILANCE

C.2.0.19 Pro navrženou výstavbu v řešeném území lze předpokládat následující skladbou energetických vstupů:

- vytápění tepelná čerpadla, sluneční energie, elektrická energie
- ohřev TUV elektrická energie, sluneční energie, tepelná čerpadla
- domácí technologie elektrická energie
- Energetická bilance má pouze informativní charakter. Je velmi obtížné určit vývoj cen a tím využití jednotlivých druhů energií, od kterého se vyvíjí poptávka na trhu. Na ceny má vliv jak nekoncepčnost energetické politiky ČR (masivní dotace do elektřiny vyrobené ze sluneční energie v letech 2008 - 2010), tak vnější faktory, které nelze předpovědět.

C.2.0.20 Energetická bilance řešené lokality:

Druh výstavby – návrh přepočtený na RD	Počet RD	Elektrická energie	Zemní plyn	Ostatní energie
		Pmax(kW)	Pmax (kW)	Pmax (kW)
RD izolované	7	35	-	56

ELEKTRICKÁ ENERGIE

ELEKTRICKÁ ENERGIE – STAV

C.2.0.21 Provozovatelem distribuční soustavy (PDS) v širším zájmovém území je ČEZ distribuce a.s.

- Podle vyjádření PDS je cca 50 m od severního okraje řešené lokality ukončeno podzemní vedení NN vyvedené ze stožárové trafostanice T8 (označení dle ÚP Mníšek) umístěné u zdravotního střediska cca 500 m severně od lokality, dále přímo podél téměř celé západní hranice řešeného území je v ulici Fojtecká vedeno nadzemní vedení NN s přípoji jednotlivých nemovitostí vyvedené ze stožárové trafostanice T13 (označení dle ÚP Mníšek) umístěné u areálu firmy Metafo cca 430 m jižně od lokality.

ELEKTRICKÁ ENERGIE – NÁVRH

C.2.0.22 Vzhledem k výše uvedenému vyjádření správce plynovodní sítě RP1 počítá s dominantním využitím elektrické energie, jejíž maximální potřebný příkon pro lokalitu dosáhne 35 kW.

- vzhledem k takto malému příkonu koncepce RP1 počítá v souladu s ÚP Mníšek pro nerozsáhlou soustředěnou zástavbu řešené lokality s výhradním přímým napojením na zdejší NN rozvody, v případě potřeby posílené a propojení mezi stávajícími trafostanicemi T8 a T13,
- vzhledem ke značné vzdálenosti trafostanic a dosud neznámým informacím o jejich rozvojové kapacitě a technickém stavu NN rozvodů bude návrh tohoto řešení potvrzen projednáním RP s PDS.

C.2.0.23 Řešená lokalita bude na stávající NN rozvody připojena přípojkami NN, které budou vedeny jako kabelová smyčka navrženou vnitřní obslužnou komunikací lokality po hranicích vymezených pozemků. Počítá se i s posílením spolehlivosti stávajících NN rozvodů jejich propojením pomocí vnitřního rozvodu lokality.

- Rozvody NN budou řešeny podzemními kabelovými smyčkami 3 x 240 + 120 AYKY tak, aby bylo možné připojení provozovat ze dvou stran v případě poruchy na jednom z kabelů. V rámci těchto rozvodů budou osazeny rozpojovací skříně. Na jednotlivých objektech u hlavních vstupů budou osazeny přípojkové skříně typu SS102, ze kterých budou následně připojeny elektroměrové rozvaděče umístěné uvnitř objektů.

- Rozvody NN bude dle energetického zákona po zaplacení požadovaného poplatku řešit samostatně PDS. Ve Výkresu koordinace inženýrských sítí (2) jsou rozvody NN zobrazeny jako součást sdruženého koridoru kabelů NN, spojů a VO.

VEŘEJNÉ OSVĚTLENÍ.

C.2.0.24 Veřejné osvětlení (VO) řešené lokality bude vyvedeno ze stávajících rozvodů veřejného osvětlení, jejichž umístění podél Fojtecké ulice bylo potvrzeno vyjádřením správce – obce Mníšek.

- V případě potřeby budou rozvody VO posíleny z nového rozvaděče umístěného dle požadavku správce.

C.2.0.25 Nové kabely veřejného osvětlení se budou pokládat podél navržené vnitřní komunikace v souběhu s rozvody NN při respektování minimálních vzdáleností dle ČSN 73 6005. Ve Výkresu koordinace inženýrských sítí (2) jsou zobrazeny jako součást sdruženého koridoru kabelů NN, spojů a VO.

Veřejné osvětlení bude budováno v souladu se souborem norem ČSN EN 13211. Rozvod veřejného osvětlení bude proveden kabelem CYKY 4 x 25 mm². Po celé délce bude uložen do kopoflexu $\Phi 63$ mm.

C.2.0.26 Podle podrobné dokumentace budou osazeny stožáry o maximální výšce 5 m, svítidla budou zvolena tak, aby respektovala zásady pro minimalizaci světelného znečištění (svítidla vyzařující v základní vodorovné poloze pouze do dolního poloprostoru /ULR = 0 %/; světelné zdroje, které nevyzařují více než 10 % energie ve vlnových délkách 500 nm. Pokud tento parametr není známý, použijí se světelné zdroje s náhradní teplotou chromatičnosti nejvýše 3000 K /CCT \leq 3000 K/. Světelné zdroje budou použity výhradně ve svítidlech pro tyto zdroje přímo určených viz. např.

https://www.mzp.cz/cz/svetelne_znecistení

SPOJE

C.2.0.27 V širším zájmovém území neprochází žádné významné podzemní telekomunikační vedení (optický kabel),

- podle vyjádření společnosti CETIN prochází po západní hranici řešeného území zaměřený metalický kabel místního telekomunikačního rozvodu s přípojkami k jednotlivým nemovitostem.

C.2.0.28 Východně od lokality je ve vzdálenosti cca 80 m umístěn spojový vysílač, jehož ochranné pásmo do řešeného území nezasahuje,

- lokalita není dotčena radioreleovými trasami či vzdušnými MW spoji.

C.2.0.29 Ve vlastní řešené lokalitě budou v souběhu s trasami NN a VO rozvedeny místní telekomunikační rozvody podle zájmu investora i dodavatelů telekomunikačních služeb. Ve Výkresu koordinace inženýrských sítí (2) jsou zobrazeny jako součást sdruženého koridoru kabelů NN, spojů a VO.

C.2.0.30 Podíl nákladů na vbudování částí veřejné infrastruktury, kterou je třeba výhledově realizovat pro potřeby pro území celé obce, avšak aktuálně podmiňuje výstavbu v řešené lokalitě, bude předmětem plánovací smlouvy.

C.3 ODPADOVÉ HOSPODÁŘSTVÍ

C.3.0.1 Nakládání s komunálním odpadem v řešeném území lokality Fojtecká se bude řídit obecně závaznou vyhláškou obce Mníšek.

- C.3.0.2 Individuální nádoby na odpad pro každý pozemek RD budou umístěny u vjezdu na pozemek společně s pilířky zakončení inženýrských sítí nebo podle požadavku provozovatele svozu odpadu soustředěny u vjezdů do lokality.
- C.3.0.3 Stanoviště pro umístění kapacitních nádob na sběr tříděného odpadu se v souvislosti s návrhem zástavby řešené lokality nenavrhuje.

C.4 OCHRANA OBYVATELSTVA

- C.4.0.1 Dotčený orgán neuplatnil k návrhu zadání regulačního plánu RP1 zařazeného do ÚP Mníšek žádné stanovisko, do regulačního plánu tudíž není zapracována doložka civilní ochrany členěná na textovou a grafickou část.
- C.4.0.2 Z ÚP Mníšek vyplývají pro RP1 následující zásady:
- pro řešené území nevyplývají opatření na základě vymezených záplavových území, průchodu průlomové vlny vzniklé zvláštní povodní, zón havarijního plánování,
 - v případě vyhlášení stavu ohrožení státu nebo válečného stavu využít jako improvizovaných úkrytů podzemních prostor (suterénů) obytných domů, stálé úkryty se nevymezují,
 - ubytování evakuovaných osob v základní škole, resp. MŠ se netýká řešeného území,
 - zřízení výdejního skladu materiálu CO a humanitární pomoci v budově obecního úřadu v případě vyhlášení stavu ohrožení státu a válečného stavu se netýká řešeného území,
 - zdravotnické zabezpečení obyvatelstva bude v případě vyhlášení stavu ohrožení státu a válečného stavu zajištěno mimo území RP v nedalekém zdravotním středisku,
 - na území obce nebudou umístovány sklady a zásobníky ohrožujících nebezpečných látek,
 - v řešeném území nebudou nově navrhovány nové objekty zvláštního významu,
 - nouzové zásobování obyvatelstva vodou bude zajištěno dopravou pitné vody ze zdroje Machnín a doplněno balenou vodou, nouzové zásobování obyvatelstva elektrickou energií bude řešeno dle provozního řádu správce sítě,
 - pro záchranné, likvidační a obnovovací práce pro odstranění nebo snížení škodlivých účinků kontaminace, vzniklých při mimořádné události se počítá s koordinovaným postupem složek IZS v souladu s Havarijním a Krizovým plánem Libereckého kraje,
 - se zřízením humanitární základny se v řešeném území ani v obci nepočítá,
 - jako požární nádrž a místo odběru vody k hašení požárů bude sloužit vodní nádrž Fojtka.
- C.4.0.3 Tato opatření nemají průmět do grafické části RP1.

D PODROBNÉ PODMÍNKY PRO OCHRANU HODNOT A CHARAKTERU ÚZEMÍ

- D.0.0.1 Řešené území v kontextu širšího zájmového území disponuje řadou hodnot, které často představují současně limity využití území.

D.1 OCHRANA CIVILIZAČNÍCH HODNOT ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

D.1.0.1 Řešené území charakteru dosud nezastavěných ploch zemědělské půdy a krajinné zeleně disponuje minimem civilizačních hodnot:

- V kontaktu s řešeným územím se nevyskytují nemovité kulturní památky ani památkově chráněná území (MPZ), území s archeologickými nálezy (ÚAN) ani architektonicky cenné stavby.
- Stávající a postupně doplňovaná zástavba navazujícího území obce nedosahuje nadstandardních civilizačních hodnot, přesto koncepce zástavby, stanovená v RP1 naváže na její celkově příznivou obytnou kvalitu.
- Prostupnost stávající zemědělské příměstské krajiny po katastrovaných nebo zvykových cestách bude koncepcí zástavby stanovenou v RP1 zachována.
- Dostupnost kapacitního zdroje elektrické energie je stanovenou koncepcí RP1 využívána, koncepcí zásobování lokality elektřinou je navrženo posílení stávajících rozvodů elektřiny.
- Bude respektován koridor pro optimalizaci železniční trati Liberec – Frýdlant – Černousy upřesněný v kontaktu se severním okrajem lokality na pozemek dráhy a ochranné pásmo dráhy nepodstatně zasahující do tohoto okraje.
- Při vymezení stavebních regulačních čar pro umístění staveb v blízkosti silnice III/2907 budou respektovány její návrhové parametry stanovené v „Normové kategorizaci krajských silnic II. a III. třídy“ a ochranné pásmo.
- Budou respektována ochranná pásma technické infrastruktury.

D.2 OCHRANA PŘÍRODNÍCH HODNOT ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

D.2.1 ZÁSADY OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU

D.2.1.1 Koncepce zástavby, stanovená v RP1 respektuje přírodní podmínky:

- Při řešení regulačního plánu jsou respektovány základní atributy krajinného rázu a pozitivní charakteristiky jednotek krajinného rázu OKR 03 Jizerské hory, POKR Krásná Studánka, Oldřichov v Hájích, MKR Fojtka – v MKR Fojtka je místní dominantou přehrada Fojtka s potokem Fojtka a základní matricí je charakteristická zástavba obce vystupující do svahů.
- Při řešení regulačního plánu jsou v souladu se ZÚR LK respektovány územní podmínky pro zachování nebo dosažení cílových kvalit krajiny, základní i specifická kritéria a podmínky péče o krajinu při plánování změn v území, dané umístění řešeného území v krajinném celku KC 03 - Jizerské hory, 03-8 Krásná Studánka - Oldřichov v Hájích a krajinném okrsku Fojtka.

D.2.1.2 Náhorní poloha nad údolím potokem Fojtka s krásnými výhledy na přehradu Fojtka a Jizerské hory předurčuje řešené území pro kvalitní obytnou zástavbu,

na druhé straně bude v dalších stupních projektové přípravy potřebné zákresem konkrétně umístěných staveb v řešené ploše do fotografií pořízených z významného vyhlídkového bodu (vyhlídková plošina nad vodní nádrží Fojtka) prověřit zajištění ochrany charakteristického obrazu obce a nenarušení charakteristických panoramat.

D.2.1.3 Stavby na vymezených stavebních pozemcích, do kterých zasahuje ochranné pásmo lesa, budou umístěny pouze tak, aby byl dodržen odstup od kraje lesního pozemku minimálně odpovídající absolutní výškové bonitě dle stanoviska orgánu státní správy lesů – 25 m.

- V maximální možné míře bude ochráněna v nedávné době obnovená historická alej lemující přílehlou silnici III/2907, pro napojení vnitřní komunikace lokality budou přednostně využity mezery mezi stromy v této aleji.

- Při realizaci koncepce zástavby a vnitřní komunikace RP1 citlivě technicky překonávat složitou terénní konfiguraci, výstavbou by nemělo dojít k narušení hydrologických a odtokových poměrů území.
- D.2.1.4 Při umisťování staveb, definování jejich objemu a vzhledu a při dalších úpravách vyhrazených ploch i veřejných prostranství nad rámec podrobnosti RP postupovat tak, tak, aby byly při ochraně krajinného rázu zachovány zásady:
- chránit výhledy na obec a přehradu,
 - neumísťovat dominantní technické prvky, rušící charakter, měřítko a funkci krajiny,
 - zachovat napojení starých účelových cest do volné krajiny,
 - chránit a udržovat prvky nelesní zeleně,
 - zachovat rozvolněný charakter zástavby,
 - neumísťovat objemově nepřiměřené objekty.

D.2.2 RESPEKTOVÁNÍ PODMÍNEK OCHRANY PŘÍRODY

- D.2.2.1 Řešené území celé náleží do III. zóny CHKO Jizerské hory s požadavky plánu péče pro zastavitelné plochy, které jsou respektovány – zejména charakter zástavby, přičemž oplocení zastavitelných ploch je řešeno individuálně (viz .
- D.2.2.2 Řešené území místně přiléhá k VKP ze zákona – lesním pozemkům, které ho prostorově ohraničují z jižní strany.
- Novostavby na vymezených stavebních pozemcích, do kterých zasahuje vzdálenost 50 m od lesa, lze umísťovat pouze tak, aby byl dodržen odstup od kraje lesního pozemku 25 m. Tento požadavek je zohledněn při vymezení stavebních regulačních čar.
- D.2.2.3 Řešené území je vymezeno mimo hranice ÚSES – nejbližšími prvky jsou místní biocentrum BC8 vymezené na vodní nádrži Fojtka za komunikací III/2907 a místní biokoridor BK7/8 procházející výše uvedenými lesními pozemky – obojí bez vlivu na koncepci zástavby lokality.
- D.2.2.4 Je respektováno zařazení lokality do rozvojových ploch ÚP Mníšek i přesto, že řešené území je vymezeno cca z 1/2 výměry na zemědělské půdě I. třídy ochrany.

D.2.3 OCHRANA NELESNÍ ZELEŇ

- D.2.3.1 Ve vymezeném ř.ú. se nevyskytuje hodnotná nelesní zeleň.
- Nedávno obnovená alej umístěná mezi západním okrajem lokality a silnicí III/2907 je koncepcí RP1 respektována, vstupy do lokality kolidující s alejí jsou minimalizovány na vjezd a výjezd do vnitřní obslužné komunikace, na straně lokality se v kolizi s alejí nepočítá s výstavbou chodníku, který již byl realizován na druhé straně.

D.2.4 PROSTUPNOST KRAJINY

- D.2.4.1 Koncepce RP1 zachovává prostupnost navazující příměstské krajiny, a to jak pro její obyvatele a návštěvníky, rekreační i mezisídelní vazby.
- Samotná lokalita vzhledem k její velikosti nepředstavuje překážku prostupnosti krajiny, za jejím jižním okrajem se na pozemku p.č. 1095/2 navrhuje zachování proluky mezi navrženými pozemky obytné zástavby lokality a stávajícími pozemky rekreační zástavby k neformálnímu propojení údolního prostoru vodní nádrže Fojtka a vyvýšené obytné a rekreační zástavby Skřivan.

D.3 LIMITY VYUŽITÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

- D.3.0.1 Koncepce zástavby RP1 respektuje stanovené limity využití území zakreslené podle možností měřítka v Koordinačním výkresu (4):
- koridor pro optimalizaci železniční trati Liberec – Frýdlant – Černousy
 - ochranné pásmo dráhy
 - ochranné pásmo silnice III/2907

- ochranná pásma technické infrastruktury
 - III. zóna CHKO Jizerské hory
 - vzdálenost 50 m od lesa, odstup od kraje lesního pozemku minimálně 25 m.
 - výskyt zemědělské půdy I. a II. třídy ochrany zasahující formálně cca 1/2 výměry lokality.
- D.3.0.2 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) 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 terémem
 - výstavba vodních nádrží (přehrady, rybníky)
 - výstavba objektů tvořících dominanty v území (např. rozhledny).

E PODROBNÉ PODMÍNKY PRO VYTVÁŘENÍ PŘÍZNIVÉHO ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ

- E.0.0.1 Lokalita Fojtecká je v RP1 řešena komplexně se zapracováním požadavků na územně technická a organizační řešení nezbytná k dosažení optimálního uspořádání a využití území za účelem dosažení vyváženého vztahu všech složek udržitelného rozvoje – tedy trvalého souladu přírodních, krajinných, civilizačních a kulturních hodnot v území.
- E.0.0.2 Řešení RP1 vytváří podmínky pro využití území tak, aby byl minimalizován vzájemný negativní vliv lokality a širšího okolí i jednotlivých částí lokality navzájem. To se týká především vztahu stávajících rodinných a rekreačních domů, rekreačního území podél vodní nádrže Fojtka a nové obytné zástavby.
- RP1 při stanovení koncepce zástavby využívá civilizační i přírodní hodnoty lokality a respektuje limity využití území.
- E.0.0.3 RP1 zajišťuje vytvoření příznivého životního prostředí přiměřeným využitím vstupních podmínek řešeného území, které se nachází mimo vymezená záplavová území i mimo dosah nadměrného působení hlukové zátěže z dopravních koridorů.
- Zajištění kvality lokality bude dosaženo mimo jiné stanoveným způsobem vytápění bez využití spalování hnědého uhlí, zásobování pitnou vodou z veřejného vodovodu, likvidace odpadních vod pomocí komplexních systémů s napojením na infrastrukturu obce Mníšek.
 - Zajištění kvality lokality i širšího dotčeného území bude dosaženo realizací dopravního systému pomocí veřejných prostranstvích s odpovídajícími parametry řešícího napojení jednotlivých stavebních pozemků.
 - Pomocí respektování stanovených prostorových regulativů zajistí nová zástavba na jedné straně kvalitní obytné prostředí s množstvím soukromé i veřejné zeleně, na druhé straně přiměřené zahuštění zástavby RD povede k ekonomickému využití zabíraného půdního fondu.
- E.0.0.4 Řešené území není součástí ani není v kontaktu s ptačí oblastí ani evropsky významnou lokalitou, nepředpokládá se, že dotčený orgán uplatní požadavek na posuzování vlivu záměru obsaženého v regulačním plánu na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast.
- Jedná se o rozvoj pozemků pro bydlení včetně související dopravní a technické infrastruktury. Nepředpokládá se významný negativní vliv záměru na životní prostředí podle zvláštního zákona.

- Zadání RP1 nepožaduje posouzení vlivu záměrů obsažených v regulačním plánu na životní prostředí.

F PODMÍNKY PRO OCHRANU VEŘEJNÉHO ZDRAVÍ A PRO POŽÁRNÍ OCHRANU

- F.0.0.1 Zajištění podmínek pro ochranu veřejného zdraví pomocí koncepce regulačního plánu vyplývá z výše uvedených podrobných podmínek pro vytváření příznivého životního prostředí.
- F.0.0.2 Řešené území je v současnosti zcela okrajově zasaženo hlukem ze stávajících dopravních koridorů železniční trati Liberec – Frýdlant a silnice III/2907. Zde byla hluková zátěž relevantně posuzována v rámci zpracování ÚP Mníšek a zákres hlukové izofony 60 dBA je respektován při vymezení stavebních regulačních čar.
- F.0.0.3 Zajištění podmínek pro požární ochranu pomocí koncepce regulačního plánu vzhledem k tomu, že RP1 nenahrazuje územní rozhodnutí o umístění staveb spočívá především v požadavcích:
- Uspořádání vnitřní komunikace v lokalitě umožní dosáhnout veškeré zástavby vozidly těžké požární techniky a záchranných složek,
 - na navrženém vodovodu budou dle požadavku provozovatele osazeny v potřebném počtu hydranty DN 80, které však nebudou sloužit i pro potřeby HZS. Nejbližší odběrné místo pro HZS je vodní nádrž Fojtka.

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 VYVYLASTNIT

- G.0.0.1 Zadání RP1 neuplatňuje požadavky na vymezení nových VPS a VPO,
- V bezprostředním kontaktu s řešeným územím nejsou v územním plánu Mníšek vymezeny žádné veřejně prospěšné stavby (VPS), které by mohl regulační plán RP1 přebírat, upřesnit nebo doplnit.
- G.0.0.2 Zadání RP1 neuplatňuje požadavky na asanace území.

H VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO

- H.0.0.1 Veřejně prospěšné stavby (VPS), pro které může obec Mníšek uplatnit předkupní právo, se v regulačním plánu RP1 nevymezují.

I VÝČET ÚZEMNÍCH ROZHODNUTÍ, KTERÁ REGULAČNÍ PLÁN NAHRAZUJE

- I.0.0.1 Regulační plán nenahradí žádná rozhodnutí.

J STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ – ETAPIZACE

ETAPIZACE

- J.0.0.1 Řešení navrhované v RP1 je celé v souladu s platným ÚP Mníšek a tedy po schválení RP1 realizovatelné bez jeho zpětných změn, které bývají obvyklým důvodem etapizace regulačních plánů resp. územních studií.

J.0.0.2 Přirozenou etapizací zůstává podmíněnost zástavby jednotlivých stavebních pozemků výstavbou celé podmiňující vnitřní obslužné komunikace a podél ní uložených inženýrských sítí.

ORGANIZACE VÝSTAVBY

J.0.0.3 Zástavba lokality nemusí ohledem na zájmy jednotlivých potenciálních budoucích vlastníků pozemků a jejich finanční možnosti představovat jednu časově a prostorově koordinovanou akci.

- Navíc majitelé stavebních pozemků nejsou vždy potenciálními stavebníky, se kterými by bylo možné postup organizace výstavby dohodnout, natož aby měli jasné představy o časovém horizontu realizace staveb.

J.0.0.4 Za této situace je jednou z možností přijmout rigidní plán organizace výstavby, který ji umožní realizovat v optimálním sledu při spravedlivém zapojení (v ceně pozemků) všech vlastníků pozemků a následně stavebníků do realizace podmiňujících investic.

J.0.0.5 Druhým řešením je přijetí rámcových zásad výstavby zohledňujících možnost zahájit a pokračovat v zastavování lokality na kterémkoli pozemku s tím rizikem, že první stavebníci se budou nadprůměrnou měrou podílet na realizaci podmiňujících investic, a že obyvatelé již realizovaných domů budou po neurčitou dobu žít v prostředí nehotových komunikací a zahradních úprav, neúdržby sousedních pozemků a následně době obtěžování realizací dalších etap výstavby.

J.0.0.6 Výstavba stavebních objektů bude realizována pouze s podmínkou dokončení příslušných částí podmiňujících investic podle níže uvedených pravidel:

- každý pozemek musí být při uvedení RD do užívání napojen nově vybudovanou dopravní infrastrukturou tak, aby mezi napojovacím bodem a daným pozemkem vč. úseků dotýkajících se jeho obvodu byla vybudována plnohodnotná komunikace dle PD zpracované pro celý uliční blok (lze bez finální vrstvy),
- každý pozemek musí být při kolaudaci napojen na nově vybudovanou technickou infrastrukturu plnohodnotnou částí navrženého komplexního systému dle PD zpracované pro celý uliční blok od příslušného napojovacího bodu k místu připojení vč. úseků dotýkajících se obvodu jeho pozemku, které bude řešeno tak, aby umožnilo realizaci pokračování systému bez nutných demoličních zásahů do již dokončených částí,
- vliv provádění stavby na okolní pozemky bude omezen po celou dobu výstavby oplocením příslušného pozemku směrem k veřejnému prostranství a přímo navazujícím pozemkům s již realizovanými objekty výšky mim 1,8 m s neprůhledným a neprodyšným povrchem,
- v lokalitě se nepředpokládají asanace, demolice staveb ani kácení dřevin, které vyžaduje souhlas příslušného DO,
- za účelem ochrany životního prostředí při výstavbě stavbu provede dodavatel vybraný stavebníkem v nabídkovém řízení, dodavatel bude mít oprávnění provádět tento druh staveb, bude dodržovat všeobecné podmínky z hlediska bezpečnosti a ochrany zdraví, při stavbě budou dodržovány podmínky pro ochranu životního prostředí,
- odpady vzniklé při stavbě budou likvidovány v souladu se zákonem o odpadech, budou tříděny nebo ponechány ve směsi podle cílového zařízení, kterým bude buď řízená skládka nebo zařízení na recyklaci stavebního odpadu, o této likvidaci bude vedena podrobná evidence, která bude předložena ke kolaudačnímu řízení,
- dopravně inženýrská opatření budou spočívat v omezení přístupnosti, průjezdu, apod. na komunikacích, při realizaci komunikací a inženýrských sítí budou mít na stavenišť přístup jen vozidla stavby a napojených stávajících objektů, (lokalita bude vymezena příslušnými dopravními značkami zákazovými a varovnými – zákaz vjezdu, průchod zakázán, práce apod.), při realizaci jednotlivých objektů nebudou žádná tato opatření nutná – stavby se budou provádět na pozemcích jednotlivých stavebníků.
- důvody pro stanovení speciálních podmínek pro provedení stavby nejsou v současnosti známy.

DOHODA O PARCELACI

J.0.0.7 Zadání RP1 neuplatňuje požadavky na uzavření dohody o parcelaci, protože celá plocha řešená regulačním plánem je v jednotném vlastnictví.

PLÁNOVACÍ SMLOUVA

J.0.0.8 Před vydáním regulačního plánu bude uzavřena plánovací smlouva mezi obcí Mníšek a žadatelem popř. Libereckým krajem a žadatelem o spoluúčasti žadatele na vybudování nové a úpravách stávající dopravní a technické infrastruktury v souvislostech se záměrem řešeným regulačním plánem.

ÚDAJE O POČTU LISTŮ REGULAČNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ GRAFICKÉ ČÁSTI

Regulační plán RP1 obsahuje 24 stránek formátu A4 textové části, grafická část obsahuje 2 výkresy formátu A3.