



Rakovník

REGULAČNÍ PLÁN RP.03 NA VÁZE 2

Návrh pro společné jednání a veřejné projednání
dle § 93 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon

Říjen 2024

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

označení orgánu, který regulační plán vydal

Zastupitelstvo města Rakovník

datum nabytí účinnosti regulačního plánu

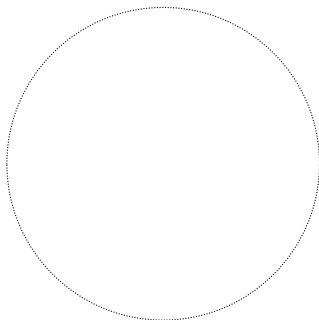
jméno a příjmení, funkce oprávněné úřední osoby pořizovatele

Ing. Soňa Blovká,

vedoucí Oddělení – úřadu územního plánování, Odboru výstavby a životního prostředí Městského úřadu Rakovník

otisk úředního razítka

podpis oprávněné úřední osoby pořizovatele



.....

ZADAVATEL:

Město Rakovník

Husovo náměstí 27, 269 18 Rakovník

IDDS: qb9bqrd

Určený zastupitel:

Ing. arch. Veronika Kronich, zastupitelka města

POŘIZOVATEL:

Městský úřad Rakovník

Odbor výstavby a životního prostředí, Oddělení – úřad územního plánování

Husovo náměstí 27, 269 18 Rakovník

IDDS: qb9bqrd

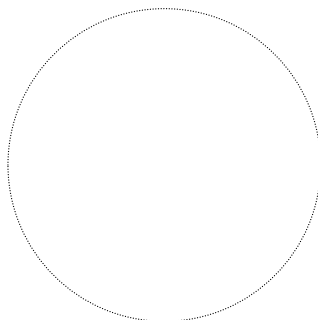
Oprávněná úřední osoba:

Ing. Soňa Blovská

ZPRACOVATEL:

Zodpovědná projektantka:

doc. Ing. arch. Veronika Šindlerová, Ph.D., autorizovaná architektka pro obor územní plánování, osvědčení ČKA č. 04 019



.....

Zpracovatelský tým:

doc. Ing. arch. Veronika Šindlerová, Ph.D., autorizovaná architektka pro obor územní plánování (urbanismus, regulace, dopravní infrastruktura, koordinace)

Ing. Václav Hofman (zpracování grafické části v GIS)

Mgr. Bc. Jindřich Felcman, Ph.D. (regulace, právní supervize)

OBSAH

1 Textová část

0	Výklad pojmů	9
A	Vymezení řešeného území	11
B	Podrobné podmínky pro vymezení a využití pozemků	12
C	Podrobné podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb	13
D	Podrobné podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury	14
E	Podrobné podmínky pro ochranu hodnot, charakteru území a krajinného rázu	15
F	Stanovení požadavků na výstavbu odchylně od prováděcího právního předpisu,	16
G	Vymezení záměrů, pro které je realizace architektonické nebo urbanistické soutěže podmínka pro rozhodování	17

2 Grafická část

I.1	Hlavní výkres	1:500
-----	---------------	-------

1 TEXTOVÁ ČÁST

REGULAČNÍHO PLÁNU RP.03 NA VÁZE 2

0. VÝKLAD POJMŮ

(001) Pro účely Regulačního plánu RP.03 Na Váze 2 se definují vybrané pojmy takto:

- a) **aktivní parter** – část prvního nadzemního podlaží, ve kterém se nachází obchody, služby, stravovací zařízení, klientské kanceláře a další podobné provozy s předpokládanou návštěvností zákazníků a s těsným provozním a vizuálním vztahem interiéru aktivního parteru a přilehlého veřejného prostranství; prostory aktivního parteru mají vždy přímý samostatný vstup z přilehlého veřejného prostranství a fasáda aktivního parteru orientovaná do veřejného prostranství je z významné části tvořená výkladci či velkými okny;
- b) **budova** – nadzemní stavba, včetně její podzemní části, prostorově soustředěná a navenek převážně uzavřená obvodovými stěnami a střešní konstrukcí;
- c) **drobná architektura** – objekty dotvářející veřejné prostranství, popř. obdobné rozsáhlejší nezastavěné plochy, zvyšující estetickou či uživatelskou hodnotu těchto ploch; typicky jde o městský mobiliář, přístřešky, pergoly, altány, kiosky, turistické informační tabule a rozcestníky, sochy a výtvarná díla, drobné sakrální stavby (kapličky, boží muka) o maximální výšce 6,0 m od úrovně původního terénu;
- d) **hlavní stavba** – stavba s určujícím způsobem využití v rámci pozemku; zároveň se zpravidla jedná o hmotově (prostorově) dominantní stavbu v rámci daného pozemku;
- e) **krátkodobé ubytování vyššího standardu typu hotel nebo penzion** – ubytovací zařízení, jehož architektonické řešení, uspořádání interiéru a standard služeb odpovídají alespoň kategorii hotelu, penzionu či motelu Standard *** (3 hvězdičky), dle aktuálně platné Oficiální jednotné klasifikace ubytovacích zařízení České republiky;
- f) **nadzemní podlaží** – podlaží, které má úroveň podlahy nebo její převažující části výše nebo rovno 800 mm pod nejvyšší úrovní přilehlého upraveného terénu v pásmu širokém 5,0 m po obvodu domu;
- g) **nerušící výroba** – výrobní činnosti, které svým provozováním, provozem výrobních a technických zařízení a technologií a užíváním staveb a zařízení nezhoršují nad přípustnou míru životní prostředí okolního území a nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve svém bezprostředním okolí (jedná se zejména o negativní účinky hlukové, účinky zhoršující dopravní zátěž na komunikační síti a zhoršující kvalitu ovzduší a životního prostředí); nerušící výroba zahrnuje zejména drobnou řemeslnou výrobu, jako jsou tiskárny, truhlárny, pekárný, klempírny, zámečnictví, výroba lahůdek a další výrobu a služby odpovídající výše uvedené charakteristice;
- h) **obytná místnost** – část bytu (zejména obývací pokoj, ložnice, jídelna, kuchyň), která je určena k bydlení a má podlahovou plochu minimálně 8 m²;
- i) **podlažnost** – počet nadzemních podlaží nad sebou včetně případného podkroví; pokud se počet nadzemních podlaží v různých částech budovy liší, uvažuje se vždy největší počet nadzemních podlaží dosažený v jednom místě budovy při přilehlém veřejném prostranství; do počtu nadzemních podlaží se nezapočítává podkroví;
- j) **původní terén** – tvar zemského povrchu (reliéf terénu a jeho výškové poměry) před zahájením terénních úprav, nové výstavby nebo úprav stávající zástavby;
- k) **služby** – druh občanského vybavení určený k zajištění základních potřeb obyvatelstva, zejména služby péče o tělo a zdraví (masáže, kosmetické služby apod.), holičství a kadeřnictví apod.;
- l) **související dopravní infrastruktura** – dopravní infrastruktura sloužící primárně pro uspokojení potřeb vymezené plochy s rozdílným způsobem využití a ploch navazujících, zajišťující primárně dopravní napojení a dopravní obsluhu vymezené plochy s rozdílným způsobem využití resp. ploch navazujících, tedy dopravní infrastruktura provozně a funkčně související s vymezenou plochou s rozdílným způsobem využití a plochami navazujícími; související dopravní infrastruktura zajišťuje výhradně místní (lokální) dopravní potřeby a přenáší místní (lokální) dopravní vztahy, tj. neslouží k zajištění nadmístních či celoměstských potřeb dopravy a neslouží pro převedení nadmístních a tranzitních dopravních vztahů v území;
- m) **související technická infrastruktura** – technická infrastruktura sloužící primárně pro uspokojení potřeb vymezené plochy s rozdílným způsobem využití a ploch navazujících, pro jejich napojení na síť technického vybavení, obsluhu a zajištění jejich fungování z pohledu technické infrastruktury, tedy technická infrastruktura provozně a funkčně související s vymezenou plochou s rozdílným způsobem využití a plochami navazujícími;

- n) **vedlejší stavba** – účelová stavba, která slouží k provozu a údržbě samotného pozemku a případné hlavní stavby nacházející se na pozemku. Oproti hlavní stavbě musí jít o hmotově a objemově podstatně podružné stavby. Typicky se jedná o garáže, kůlny, altány, pergoly, zahradní bazény, skleníky, domácí dílny apod.;
- o) **zpevněné plochy** – části stavebního pozemku, na nichž jsou umístěny povrchové stavby v podobě vydlážděných, vyasfaltovaných či jinak zhutněných a pro vodu nepropustných ploch, přičemž zároveň platí, že jde o všechny části stavebního pozemku, které neumožňují přirozené zasakování vod a přirozený růst vegetace, vč. keřů a stromů.

A. VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

- (A01) Plocha řešená regulačním plánem je vymezena ve *výkrese č. I.1 Výkres základního členění území* Územního plánu Rakovník jako plocha RP.03. Textově je pak tato plocha vymezena v kapitole L. závazné části Územního plánu Rakovník.
- (A02) Hranice řešené plochy je vyznačena ve všech výkresech grafické části Regulačního plánu RP.03 Na Váze 2.

B. PODROBNÉ PODMÍNKY PRO VYMEZENÍ A VYUŽITÍ POZEMKŮ

- (B01) Vymezuje se **blok** tvořený pozemkem určeným k zastavění budovami, popř. souborem **pozemků určených k zastavění budovami**.
- (B02) Vymezují se **pozemky veřejného prostranství**, které slouží obecnému užívání, a jsou přístupné každému bez omezení, a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostranství.
- (B03) Mezi blokem a pozemky veřejného prostranství se vymezuje **hranice bloku / uliční čára**.
- (B04) Vymezuje se **pozemek P.1** v hranicích vymezeného bloku. Tento pozemek je možné libovolně členit na dílčí pozemky určené k zastavění budovami.
- (B05) Pro pozemek P.1 se stanoví využití **PD – polyfunkční dům**, a to s těmito podrobnými podmínkami:
- 1. nadzemní podlaží budov:** aktivní parter (povinný v rozsahu vymezeném v hlavním výkrese značkou „aktivní parter povinný“), občanské vybavení, administrativa, bydlení (kromě obytných místností), veřejná prostranství, předzahrádky, anglické dvorky, podloubí;
 - 2. a vyšší nadzemní podlaží budov:** občanské vybavení, administrativa, bydlení;
 - podzemní podlaží budov:** občanské vybavení, administrativa, bydlení (kromě obytných místností), parkování a odstavování vozidel;
 - podíl bydlení** může být maximálně 35 % hrubé podlažní plochy všech nadzemních podlaží všech budov na pozemku P.1;
 - případná část pozemku nezastavěná budovami:** zahrada, parkování a odstavování vozidel, restaurační zahrádky, hřiště, veřejná prostranství;
 - celý pozemek:** související dopravní a technická infrastruktura, veřejná dopravní a technická infrastruktura nadřazených systémů, pokud by její umístění mimo danou plochu vyvolalo nepřiměřeně vyšší náklady;
 - nepřípustné využití:** hromadné parkování v samostatných nadzemních stavbách, nerušící výroba, stavby pro rodinnou rekreaci – tímto je přípustnost těchto staveb a činností oproti regulaci stanovené v Územním plánu Rakovník vyloučena;
 - využití pro ubytování se omezuje pouze na **krátkodobé ubytování vyššího standardu typu hotel nebo penzion**.
- (B06) Vymezuje se **pozemek P.2** vně hranic vymezeného bloku; tento pozemek je určen pro veřejné prostranství.
- (B07) Pro pozemek P.2 se stanoví využití **VP-CH – veřejné prostranství – chodník**, a to s těmito podrobnými podmínkami:
- veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch, primárně určená pro bezmotorovou dopravu – chodníky, zpevněná veřejná prostranství;
 - veřejná prostranství se zastoupením zeleně – stromořadí, veřejná zeleň, vodní prvky, květináče apod.;
 - předzahrádky stravovacích zařízení či provozoven v parteru budov;
 - drobná architektura.
- (B08) Vymezuje se **pozemek P.3** vně hranic vymezeného bloku; tento pozemek je určen pro veřejné prostranství.
- (B09) Pro pozemek P.3 se stanoví využití **VP-P – veřejné prostranství – park**, a to s těmito podrobnými podmínkami:
- veřejná prostranství s převahou zeleně – park, parková zeleň, veřejná zeleň apod.;
 - prostor pro rekreaci a plošně nenáročnou sportovní aktivitu – dětské hřiště, venkovní posilovna, veřejně přístupné herní prvky, vodní prvky apod.;
 - předzahrádky stravovacích zařízení či provozoven v parteru budov;
 - drobná architektura.

C. PODROBNÉ PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB

(C01) Pro **pozemek P.1** určený k zastavění budovami se stanoví následující **podmínky pro umístění staveb**:

- a) na pozemku se vymezuje **stavební čára uzavřená nepřekročitelná**, od níž lze souvislým a nepřerušovaným průčelím budovy ustoupit, ale kterou nelze průčelím budovy překročit, a to s výjimkou následujících stavebních prvků:
 - základy, sokly, obklady fasád, stavební prvky, které architektonicky člení průčelí, technická zařízení a dodatečné zateplení budovy, a to vše do vzdálenosti max. 0,3 m,
 - korunní římsa a přesah střechy do vzdálenosti max. 1,0 m,
 - balkony, pevné markýzy a přístřešky vstupů do vzdálenosti max. 1,5 m a výškou minimálně 3,0 m nad úrovní přilehlého veřejného prostranství,
 - podzemní části staveb;
- b) stanoví se podíl **zastavěné plochy hlavní stavby/staveb** na pozemku P.1 až 100 %;
- c) stanoví se toto pravidlo pro **maximální výměru případných zpevněných ploch** na pozemku P.1: výměra zpevněných ploch nebude větší než zastavěná plocha nadzemních budov;
- d) **nepřipouští se oplocování** ani jiné ohrazování pozemku P.1;
- e) **vedlejší stavby** nejsou připuštěny.

(C02) Pro **pozemek P.1** určený k zastavění budovami se stanoví následující podmínky pro **prostorové uspořádání staveb**:

- a) stanovuje se **podlažnost** hlavní stavby/staveb minimálně dvě a maximálně tři nadzemní podlaží, přičemž platí, že:
 - při podlažnosti 2 nadzemní podlaží může mít 2. nadzemní podlaží formu ustupujícího podlaží,
 - při podlažnosti 3 nadzemní podlaží musí mít 3. nadzemní podlaží formu ustupujícího podlaží, a to s ustoupením minimálně 2,0 m od obvodu průčelí 2. nadzemního podlaží u průčelí orientovaných směrem na sever, na západ a na východ;
- b) stanovuje se **maximální výška** hlavní stavby/staveb 11,5 m od úrovně původního terénu;
- c) stanoví se povinně všechna **zastřešení** (s výjimkou zastřešení balkonů, pevných markýz a přístřešků vstupů) plochou vegetační střechou, jejíž součástí mohou být plošně podružné dlážděné či jinak zpevněné pochozí části.

(C03) Stanovená maximální výška hlavní stavby/staveb se nevztahuje na:

- a) nezbytná technologická zařízení související se způsobem využití zástavby v ploše (např. zařízení vzduchotechniky či odvětrání, výtahové šachty a strojovny výtahů, výrobní technologie apod.), a to v případě prokázání nemožnosti umístit či stavebně řešit tato zařízení v rámci stanovené maximální výšky staveb;
- b) stavby a zařízení technické infrastruktury bodového charakteru jako jsou komíny, stožáry, antény, signální věže apod., s výjimkou budov pro technickou infrastrukturu.

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

D.1 Podrobné podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb na pozemcích pro veřejná prostranství

- (D01) Pro **pozemek P.2** určený pro veřejné prostranství – chodník se stanoví požadavek na výsadbu **stromořadí**, stromy s průměrem koruny min. 6,0 m a dorůstající výšky alespoň 10,0 m, vzdálenost stromů 8,0 – 12,0 m:
- vymezení umístění stromořadí v grafické části prvkem „stromořadí, stromy s průměrem koruny min. 6,0 m, vzdálenost stromů 8,0-12,0 m“ je směrné,
 - řešení stromořadí musí být kompozičně koordinováno s druhou linií stromořadí směrně vyznačenou za severní hranici řešeného území, podél vozovky ulice Na Sekyře.
- (D02) Pro **pozemek P.2** určený pro veřejné prostranství – chodník se stanoví požadavek na výsadbu **stromu** s průměrem koruny min. 6,0 m a dorůstající výšky alespoň 10,0 m, přičemž vymezení umístění stromu v grafické části prvkem „strom, průměr koruny min. 6,0 m“ je směrné a neurčuje přesný bod výsadby stromu.
- (D03) Další podrobné podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb se pro pozemek P.2 nestanoví; umístění a prostorové uspořádání staveb bude dáno jejich účelem jakožto staveb slučitelných se stanoveným využitím veřejného prostranství – chodníku.
- (D04) Pro **pozemek P.3** určený pro veřejné prostranství – park se podrobné podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb nestanoví; umístění a prostorové uspořádání staveb bude dáno jejich účelem jakožto staveb slučitelných se stanoveným využitím veřejného prostranství – park.

D.2 Podrobné podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb dopravní infrastruktury

- (D05) Vymezuje se **rozmezí pro umístění vjezdu na pozemek P.1 – přípustné**, a to nezávazně, stanoví možnost zřízení vjezdu na pozemek P.1 kdekoli z jižní hrany pozemku P.1.
- (D06) Pro případný každý nový byt na pozemku P.1 bude zřízeno právě **1 parkovací stání**, a to bude umístění přímo na pozemku P.1.
- (D07) Všechna **vyhrazená stání** určená pro využití staveb na pozemku P.1 budou umístěna přímo na pozemku P.1

D.3 Podrobné podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb technické infrastruktury

- (D08) Žádné specifické podmínky pro napojení pozemků v řešené ploše na sítě technické infrastruktury se nenavrhují. Napojení na všechny potřebné sítě technické infrastruktury je možné jak z ulic Na Sekyře, tak z ulice Trojanova.

E. PODROBNÉ PODMÍNKY PRO OCHRANU HODNOT, CHARAKTERU ÚZEMÍ A KRAJINNÉHO RÁZU

- (E01) Stanoví se zohlednit při projektové činnosti zahrnutí řešeného území do **Městské památkové zóny Rakovník**; vzhledem k okrajové poloze řešeného území v rámci městské památkové zóny primárně dbát na vysokou architektonickou kvalitu řešení staveb, i při využití moderních architektonických forem definovat vztah takové architektonické formy vůči historickému charakteru zástavby v městské památkové zóně, využít architektonické prvky, které podpoří komunikaci historické a moderní architektury.
- (E02) Stanoví se zohlednit při projektové činnosti význam a hodnotu **navazujícího parku** Na Sekyře jakožto důležitého veřejnému prostranství pro bezprostřední rekreaci obyvatel i návštěvníků města, prostoru pro spontánní setkávání lidí i pro pořádání významnějších společenských akcí; při určení funkce staveb navazovat na popsany význam a funkci parku, směřovat k jejich dalšímu rozvoji prostřednictvím funkčních vazeb staveb v řešeném území a parku.
- (E03) Stanoví se řešením veřejného prostranství posilovat **obytný charakter systému veřejných prostranství** v centrální části města, tím dále zvyšovat atraktivitu města pro jeho obyvatele i návštěvníky.

F. STANOVENÍ POŽADAVKŮ NA VÝSTAVBU ODCHYLNĚ OD PROVÁDĚCÍHO PRÁVNÍHO PŘEDPISU

- (F01) V souladu s § 95 odst. 3 vyhlášky č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu, se tímto regulačním plánem stanoví odchylně **požadavek na umístění parkovacích stání** dle § 7 odst. 2 a 3 této vyhlášky, a to následovně:
- a) parkovací stání určená pro všechna využití staveb na pozemku P.1 vyjma bydlení mohou být umístěna na pozemcích ve skutečné pěší docházkové vzdálenosti větší než 300 m od hranice pozemku P.1, avšak maximálně 500 m.
- (F02) V souladu s Přílohou 1 vyhlášky č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu, která stanoví počet parkovacích a vyhrazených stání, se tímto regulačním plánem dle bodu 1.1 stanoví **korekce snižující potřebný počet parkovacích stání na pozemku P.1**, a to následovně:
- a) pro bydlení – 1 parkovací stání na 1 byt;
 - b) pro všechny ostatní způsoby využití – 50 % ze základního počtu parkovacích stání.






G. VYMEZENÍ ZÁMĚRŮ, PRO KTERÉ JE REALIZACE ARCHITEKTONICKÉ NEBO URBANISTICKÉ SOUTĚŽE PODMÍNKA PRO ROZHODOVÁNÍ

- (G01) Podmínkou pro povolení záměru staveb na pozemku P.1 je **realizace architektonické soutěže**.
- (G02) Architektonickou soutěž může na své náklady zajistit ten, kdo hodlá záměr na pozemku P.1 realizovat.

2 GRAFICKÁ ČÁST









REGULAČNÍHO PLÁNU RP.03 NA VÁZE 2

JEVY INFORMATIVNÍ



-  hranice řešeného území
-  hranice parcel
-  číslo parcely
-  budovy dle katastru nemovitostí
-  výškopis (vrstevnice 1 m)

JEVY ZÁVAZNÉ / SCHVALOVANÉ

PODMÍNKY PRO VYMEZENÍ A VYUŽITÍ POZEMKŮ

- NÁVRH
-  hranice bloku / uliční čára
 -  hranice pozemku
 -  PD polyfunkční dům
 -  VP-CH veřejné prostranství – chodník
 -  VP-P veřejné prostranství – park
 -  P.1 označení pozemku
 -  stromořadí, stromy s průměrem koruny min. 6,0 m, vzdálenost stromů 8,0-12,0 m
 -  strom, průměr koruny min. 6,0 m

PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB

-  stavební čára uzavřená nepřekročitelná
-  aktivní parter povinný

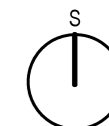
PODMÍNKY PRO NAPOJENÍ STAVEB NA VEŘEJNOU DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURU

-  rozmezí pro umístění vjezdu na pozemek P.1 – přípustné



Podkladová data © ČÚZK, 2024

0 25 50 m



REGULAČNÍ PLÁN RP.03 NA VÁZE 2

název výkresu

HLAVNÍ VÝKRES

datum

červenec 2024

číslo výkresu

I.1

měřítko

1 : 500