

REGULAČNÍ PLÁN
MĚSTSKÉ PAMÁTKOVÉ REZERVACE
NOVÝ JIČÍN

ÚPLNÉ ZNĚNÍ PO ZMĚNĚ č.1



I.A. TEXTOVÁ ČÁST

OBJEDNATEL: MĚSTO NOVÝ JIČÍN

POŘIZOVATEL: MĚSTSKÝ ÚŘAD NOVÝ JIČÍN,
ODBOR ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ A STAVEBNÍHO ŘÁDU

PROJEKTANT: ATELIÉR S2 - ING.ARCH. JOSEF STARÝ
ING.ARCH. EVA STARÁ
HRABINSKÁ 10
737 01 ČESKÝ TĚŠÍN

ZODPOVĚDNÝ PROJEKTANT: ING.ARCH. JOSEF STARÝ

URBANISMUS: ING.ARCH. JOSEF STARÝ
ING.ARCH. EVA STARÁ

DATUM: 06 / 2025

Záznam o účinnosti	
Pořadové číslo poslední změny:	Změna č.1 Regulačního plánu Městské památkové rezervace Nový Jičín
Správní orgán, který poslední změnu vydal:	Zastupitelstvo města Nový Jičín
Datum nabytí účinnosti poslední změny:	14.07.2025
Oprávněná úřední osoba pořizovatele, funkce:	Ing. Gabriela Slezák Zábranská, referent Odboru územního plánování a stavebního řádu Městský úřad Nový Jičín
Podpis oprávněné úřední osoby pořizovatele:	

OBSAH :

str.

1. Vymezení řešené plochy	2
2. Podmínky pro vymezení a využití pozemků.....	2
3. Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury	4
3.1. Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb dopravní infrastruktury	4
3.2. Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb technické infrastruktury.....	5
3.3. Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání veřejných prostranství a zeleně na veřejných prostranstvích.....	7
4. Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb, které nejsou zařazeny do staveb veřejné infrastruktury	8
4.1. Všeobecné podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb.....	8
4.2. Podmínky pro realizaci nových staveb a pro objekty určené k nutným zásadním stavebním úpravám	9
5. Podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území	15
5.1. Nemovité kulturní památky	15
5.2. Ochrana kulturně historických hodnot a charakteru území	15
5.3. Zastřešení objektů, způsob osvětlení půdních prostor	16
5.4. Průčelí objektů, úprava fasád a oplocení, reklama	16
5.5. Dlažba.....	17
5.6. Malá a drobná architektura.....	17
5.7. Uliční mobiliář, osvětlení	18
5.8. Významné krajinné prvky a přírodní hodnoty, jejich ochrana	18
6. Podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí	18
7. Podmínky pro ochranu veřejného zdraví a pro požární ochranu.....	19
8. Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu a vymezení pozemků pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.....	19
9. Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo.....	19
10. Výčet územních rozhodnutí, která regulační plán nahrazují	20
11. Údaje o počtu listů regulačního plánu a počtu výkresů grafické části	20

1. VYMEZENÍ ŘEŠENÉ PLOCHY

Řešeným územím je celé katastrální území Nový Jičín – město a k němu přilehlé části k.ú. Nový Jičín – Dolní Předměstí a k.ú. Nový Jičín – Horní Předměstí vymezené hranicemi Městské památkové rezervace Nový Jičín.

Celková výměra řešeného území činí 14,27 ha.

2. PODMÍNKY PRO VYMEZENÍ A VYUŽITÍ POZEMKŮ

MPR představuje centrum města s historickým jádrem. Regulačním plánem jsou v území vymezeny plochy zástavby, plochy vyhrazené zeleně a dvorů a plochy veřejných prostranství. Tato vymezení je nutno respektovat.

a) Plochy zástavby:

- Převážnou část urbanistické struktury zástavby tvořené objekty s nutností zachování stávajícího stavu je nutno považovat za stabilní bez možnosti jejich úprav zasahujících do prostoru veřejných prostranství.
- Novou zástavbu a případné přístavby u stávajících objektů se stanovenou nutností zásadních stavebních úprav lze situovat pouze na vymezených pozemcích v rámci stanovených zastavitelných ploch ohraničených stavební a uliční čarou (bližší specifikace viz kap. 3.3., 4.1., 4.2.).
- Zastavitelné plochy budou do doby výstavby nových objektů sloužit pro odstavná a parkovací stání pro přilehlé objekty, pro zásobování přilehlých objektů a jako soukromé a polosoukromé volné (nezastavěné) plochy. Využití stávajících objektů umístěných v zastavitelných plochách – viz kap. 4.1.
- Hlavní přípustnou zástavbou je smíšená obytná zástavba tvořená obytnými domy s integrovanou občanskou vybaveností (dále jen smíšená funkce). V menší míře jsou přípustné samostatné obytné domy a samostatné objekty občanského vybavení.
- U smíšené obytné zástavby je nutno preferovat umístění zařízení občanské vybavenosti v přízemích domů.
- Za přípustné je možno považovat také stavby a zařízení pro provozování služeb a pro podnikatelské aktivity lokálního významu, jejichž negativní účinky na životní prostředí nepřekračují limity uvedené v příslušných předpisech nad přípustnou míru a jejich architektura a struktura zástavby není v rozporu s tímto regulačním plánem.
- Nepřípustný je převod bytových prostor na nebytové (s výjimkou stavebních úprav a dostaveb, u nichž dojde k zachování nebo zvětšení obytných ploch v rámci celého objektu).
- Pro novou zástavbu a pro objekty určené ke stavebním úpravám a jejich případným přístavbám je stanoveno následující funkční využití jednotlivých objektů nebo skupin objektů (písmeno u objektu odpovídá označení konkrétního bloku – rozdělení bloků je graficky znázorněno u legendy hlavního výkresu a na obálce výkresů I.B.5 Pohledy na fasády ulic a náměstí) :
Objekt A1: občanské vybavení, případně smíšená funkce
B1: rozšíření obytného domu, případně smíšená funkce
C1: občanské vybavení – restaurační zařízení s možností venkovního posezení
E1: část přilehlá k domu p.č.222/2 k.ú. Nový Jičín–Dolní Předměstí – rozšíření obytného domu, případně smíšená funkce (umístění obytné funkce za předpokladu splnění hygienických požadavků)
část přilehlá k domu p.č.222/1 k.ú. Nový Jičín–Dolní Předměstí - občanské vybavení, případně smíšená funkce (umístění obytné funkce za předpokladu splnění hygienických požadavků)

- E2: občanské vybavení, případně smíšená funkce (umístění obytné funkce za předpokladu splnění hygienických požadavků)
 - F1: smíšená funkce, případně občanské vybavení
 - G1 + PG1: PG1 - hromadná garáž; v části přízemí přilehlé k veřejnému prostranství je vhodné umístit menší zařízení občanské vybavenosti (viz výkres I.B.5)
G1 - občanské vybavení situované mezi hromadnou garáž a stávající objekt na p.č.21, s případným využitím části střechy (podkroví) nad objektem PG1
 - G2: obytné domy, případně smíšená funkce
 - G3: občanské vybavení, případně smíšená funkce (umístění obytné funkce za předpokladu splnění hygienických požadavků)
 - H1: obytný dům, smíšená funkce nebo občanské vybavení
 - CH1: občanské vybavení, případně smíšená funkce
 - I1: smíšená funkce
 - J1: smíšená funkce
 - J2: občanské vybavení, případně smíšená funkce
 - J3: občanské vybavení, případně smíšená funkce
 - L1: smíšená funkce
 - L2: smíšená funkce s krytou tržnicí v přízemí
 - L3: smíšená funkce
 - L4: smíšená funkce
 - M1: občanské vybavení, případně smíšená funkce
 - N1: smíšená funkce
 - O1: smíšená funkce
- Požadavky na zabezpečení potřebných odstavných a parkovacích stání pro nové objekty a pro objekty určené k nutným stavebním úpravám:
 - U nových objektů (kromě J1, J2, L1, L2, L3), u kterých bude realizován obytný prostor, musí být zabezpečena potřeba odstavných stání pro rezidenty (obyvatele) v rámci daného objektu nebo v rámci přilehlé plochy dvora.
 - Veškeré potřeby odstavných a parkovacích stání pro rezidenty (obyvatele) a abonenty (firmy) u objektů J1, J2, L1, L2, L3 je nutno zabezpečit v navrhované hromadné garáži PG1, pokud nebude potřeba stání zabezpečena jiným způsobem.
 - U objektu L4 je nutno zabezpečit potřebná stání pro rezidenty v rámci vymezené zastavitelné plochy - do přízemí nebo 1.pp objektu, s vjezdem ze dvora.
 - V případě nemožnosti zabezpečení potřebných stání pro vozidla na vlastním pozemku je nutno zabezpečit potřebná stání v navrhovaných hromadných garážích nebo na parkovištích v okolí MPR.

b) Plochy vyhrazené zeleně a plochy dvorů:

- Plochy vyhrazené zeleně
Na vymezených plochách vyhrazené zeleně nesmí být realizovány žádné stavby a zařízení. Stávající stavby musí být postupně demolovány - nejsou u nich povoleny žádné stavební úpravy, přístavby ani nástavby.
- Plochy dvorů s omezenou zastavitelností
Budou sloužit pro odstavná a parkovací stání pro přilehlé objekty, pro zásobování přilehlých objektů a jako soukromé a polosoukromé volné (nezastavěné) plochy. Na plochách dvorů s omezenou zastavitelností jsou přípustné jednopodlažní objekty s doplňkovou funkcí ke stavbě hlavní (garáž, menší hospodářský objekt, apod.). Přípustné jsou rovněž jednopodlažní přístavby

k hlavnímu objektu realizované z důvodu rozšíření občanské vybavenosti umístěné v přízemí přilehlých stávajících objektů. Veškeré přípustné umístování staveb ve dvoře však bude umožněno pouze na základě posouzení historické souvislosti zástavby dle dochovaných historických mapových podkladů. Úplné zastavění dvora není přípustné.

- **Nezastavitelné plochy dvorů**

Budou sloužit pro odstavná a parkovací stání pro přilehlé objekty, pro zásobování přilehlých objektů a jako soukromé a polosoukromé volné (nezastavěné) plochy.

c) Plochy veřejných prostranství

- Veřejná prostranství jsou tvořena Masarykovým náměstím a stávajícími i navrženými prostory ulic a menších náměstí, vymezených v regulačním plánu jako plochy dopravní infrastruktury a plochy veřejné zeleně.
- V rámci veřejných prostranství je přípustné umístit uliční mobiliář, osvětlení, prvky malé a drobné architektury (kašny, morové sloupy, sochy, patníky, pítka, umělecká díla atd.) respektující kulturně historické podmínky - viz kapitola 5.
- Při využití veřejných prostranství je nutno postupovat dle podmínek stanovených pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury – dopravní infrastruktury a zeleně na veřejných prostranstvích v kap. 3.1. a 3.4. Při úpravě veřejných prostranství a umístování prvků malé a drobné architektury, osvětlení, uličního mobiliáře a podzemních kontejnerů nutno postupovat dle podmínek uvedených v kap. 5.5., 5.6., 5.7., 5.8. a č.6.
- Na veřejných prostranstvích je zakázána výstavba stánků. Výjimkou je pouze park (plocha veřejné zeleně) u zámku, jenž je určen k revitalizaci a je součástí VKP. Podmínky umístění stánků v parku a charakter těchto staveb jsou popsány v kap. 5.8.

3. PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

3.1. Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb dopravní infrastruktury

Navrhované dílčí úpravy komunikací včetně křižovatek, pěší zóny, chodníků a parkovacích stání lze z důvodu vlastnických vztahů, kolizí s technickou infrastrukturou a zelení nebo z důvodu nutnosti zabezpečení splnění detailnějších požadavků orgánů dopravy upravit bez potřeby změny regulačního plánu. Úprava musí být provedena pouze na vymezených pozemcích určených pro veřejná prostranství a nesmí dojít k narušení koncepce řešení dopravy vyjádřené v zásadách uvedených v této kapitole.

Automobilová doprava

- a) U křižovatky Generála Hladů x K Nemocnici x 28. října provést přestavbu v rámci vymezených ploch sběrné, obslužné a ostatních komunikací. Stavební zásah do ploch zeleně navrhovaných v prostoru křižovatky je přípustný, jejich plošný rozsah však musí zůstat zachován.
- b) Provést úpravu křižovatek ulic Generála Hladů x Derkova a Generála Hladů x Slovanská zmenšením rozsahu zpevněných ploch vozovek.
- c) Vozovku ulice Generála Hladů v úseku Slovanská - Derkova a ulice Tyršova v úseku Slovanská - Lidická zúžit na šířku 7,0 m.
- d) V prostoru křižovatky ulic Štefánikova x Tyršova provést úpravu okraje vozovky u jižního nároží a zároveň provést zúžení navazující části vozovky na šířku 7 m v ul. Tyršově až po ul. Dostála Bystřiny.
- e) Respektovat navrženou úpravu příjezdu k parkovišti Komerční banky (ozn. P23) s kolmým napojením na ulici Štefánikovu.

- f) Provést úpravu horní větve obslužné komunikace v ul. Tyršově v úseku od ul. Lidické po novou komunikaci zajišťující vjezd k objektům bloku L (označenou jako ostatní komunikace) na obousměrný provoz s šířkou vozovky 5 m.
- g) Respektovat návrh komunikace (ve výkresu I.B.1 ozn. jako ostatní) pro zabezpečení obsluhy objektů L1 až L4 s napojením na MK na ul. Tyršově.

Statická doprava

- a) Pro zabezpečení potřeb statické dopravy v MPR nutno realizovat parkovací objekt PG1 – hromadnou garáž na ul. Štefánikově, řešenou jako vícepodlažní parkovací objekt s vjezdem z ulice Štefánikovy.
Navrhovaná kapacita garáže je doporučující. Vjezd do garáží včetně příjezdové komunikace je možné upravit dle konkrétních požadavků na stavebně technické řešení garáží.
- b) Při přestavbě stávajících parkovišť na ul. Generála Hladě zkoordinovat úpravu kolmých stání s výsadbou stromové aleje.
- c) V ulici Tyršově respektovat dva zastávkové zálivy pro autobusy včetně jejich úprav.

Pěší a cyklistická doprava

- a) Respektovat vymezený rozsah pěší zóny. Dílčí rozšíření nebo zmenšení rozsahu na úkor chodníků je přípustné zejména v problémových úsecích (úzké a slepé ulice, malá prostranství aj.).
- b) Podél horní větve komunikace v ul. Tyršově provést jednostranný chodník, resp. prodloužení stávajícího chodníku.
- c) Pro bezpečnější pohyb chodců upravit přechody na křižovatkách Tyršova / Štefánikova, Slovanská / Tyršova, Generála Hladě / Derkova a napojit je na upravené trasy chodníků. Tyto přechody realizovat bez potřeby zřízení dělicího ostrůvku.
- d) Při úpravě křižovatky Generála Hladě / K Nemocnici a úpravách obslužné a sběrné komunikace v ul. Generála Hladě respektovat možnost vedení cyklistické dopravy ve vyznačených trasách. Realizace samostatného stoupacího cyklistického pruhu v ul. Generála Hladě je doporučující.

3.2. Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb technické infrastruktury

- a) Všechny stavby veřejné technické infrastruktury budou umístěny na pozemcích vymezených jako veřejná prostranství.
- b) Vodovodní síť:
 - Navrhované objekty nové zástavby a objekty určené ke stavebním úpravám a přístavbám budou zásobovány vodou ze stávající vodovodní sítě.
 - Pro navrhovanou zástavbu, kde přímé napojení na stávající vodovodní řad z důvodu vzdálenosti není možné, bude nutné vybudovat nové vodovodní řady, na které se objekty navrhované zástavby napojí.
- c) Kanalizační síť:
 - Respektovat stávající koncepci odkanalizování města systémem jednotné kanalizace projektované na odtok dešťových i splaškových vod z řešeného území.
 - K navrhované zástavbě, která je mimo dosah stávající kanalizace, tj. k objektům J2, J3, L1 a L2, nutno vybudovat stoky jednotné kanalizace rozšiřující stávající kanalizační síť. Nové stoky budou umístěny na pozemcích vymezených jako veřejná prostranství.

- Nové objekty nacházející se v blízkosti kanalizačních řadů budou na jednotnou kanalizační síť napojeny přípojkami. Přípojkami budou napojeny také jednotlivé objekty, u nichž prodloužení kanalizačních stok není z technických nebo ekonomických důvodů vhodné.
- U nové zástavby i stávajících objektů určených ke stavebním úpravám bude dešťová voda ze střech budov oddílnou vnitřní kanalizací svedena do jednotné kanalizace. Doporučenou alternativou je akumulace dešťové vody v jednotlivých objektech a její využití jako užitkové vody pro zálivku, praní a splachování WC.
- Srážkové vody z ploch veřejných prostranství budou pomocí vhodných technických řešení zadrženy v místě dopadu. Prioritně bude uplatněno vsakování. Pokud to hydrogeologické podmínky neumožní, bude přistoupeno k odvedení dešťové vody do jednotné kanalizace, a to buď přímo nebo s retencí a regulovaným odtokem.

d) Zásobování zemním plynem:

- Respektovat zásobování zemním plynem ze stávající kombinované místní sítě nízkotlakých (NTL) a středotlakých (STL) plynovodů s preferencí využití STL sítě.
- Pro plynofikaci objektů mimo dosah stávající sítě bude provedeno její rozšíření. Nový STL plynovod v prodloužené ul. Úzké musí být umístěn ve vymezeném uličním prostoru.
- Výstavba domů se smíšenou funkcí bydlení a občanského vybavení I1 v ulici Resslově a L3 v ulici Úzké je v kolizi se stávajícím STL plynovodem, který je nutno před realizací zástavby přeložit. Přeložka v důvodu výstavby objektu L3 musí být umístěna na pozemcích vymezených pro veřejná prostranství. U objektu I1 bude přeložka umístěna do navrhovaného průjezdu.

e) Zásobování elektrickou energií:

- Respektovat stávající kabelové distribuční vedení elektrizační soustavy VN 22 kV, distribuční transformační stanice 22/0,4 kV a kabelové distribuční vedení elektrizační soustavy NN 0,4 kV provozovatele ČEZ Distribuce, a.s.
- Před zahájením výstavby nových objektů L2 a L3 vybudovat novou distribuční transformační stanici 22/0,4 kV jako náhradu za zrušenou stávající DTS 22/0,4 kV.
- Současně s výstavbou nové distribuční transformační stanice 22/0,4 kV provést přeložku kabelového distribučního vedení elektrizační soustavy VN 22 kV pro napájení nové DTS a přeložky distribučních kabelových vedení elektrizační soustavy NN 0,4 kV napojených z nové DTS.
- Před zahájením výstavby nových objektů E2 provést přeložku stávajících kabelových distribučních vedení elektrizační soustavy VN 22 kV, procházejících plochou pro zástavbu E2.
- Před zahájením výstavby nového objektu G1 provést přeložku kabelových vedení distribuční soustavy NN 0,4 kV, které budou dotčeny výstavbou.
- Nové objekty napojit na stávající a nově vybudované distribuční kabelové rozvody elektrizační soustavy 0,4 kV napojené ze stávajících distribučních transformačních stanic 22/0,4 kV a nové DTS 22/0,4 kV.

f) Veřejné osvětlení:

- Před zahájením výstavby nových objektů G1, I1, L3 a L2 provést přeložku stávajících kabelových vedení veřejného osvětlení (VO), které budou dotčeny výstavbou.
- Provést úpravu a doplnění veřejného osvětlení na základě postupné úpravy a výstavby nových komunikací. Nové veřejné osvětlení bude napojeno ze stávajících kabelových rozvodů VO.
- Použít svítidla a osvětlovací stožáry jednotného designu a stejného typu, jaký je již v MPR použit.
- Podél obvodových místních komunikací v ul. Tyršově, Štefánikově, Sokolovské a Generála Hladá použít svítidla pro osvětlení silnic se zdroji LED.

g) Elektronické komunikace:

- Přemístit stávající účastnické rozvaděče a přeložit kabelové vedení elektronických komunikací provozovatele Česká telekomunikační infrastruktura a.s. (CETIN), dotčené výstavbou stavebních objektů a staveb veřejné infrastruktury.
- Rozšíření kabelového vedení veřejné komunikační sítě daného operátora pro připojení nových stavebních objektů provádět na pozemcích vymezených pro veřejná prostranství.

3.3. Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání veřejných prostranství a zeleně na veřejných prostranstvích

- Respektovat rozsah a vymezení veřejných prostranství dle hlavního výkresu, které je dáno rozsahem ploch dopravní infrastruktury a ploch veřejné zeleně.
- V souladu s návrhem regulačního plánu rozšiřovat plochy veřejné zeleně po obvodu MPR, a to zejména při úpravách křižovatek a komunikací na úkor současných zpevněných ploch. Navrhované úpravy ploch veřejné zeleně jsou doporučující.
- Respektovat rozsah ploch veřejné zeleně kolem bašty na východním konci bloku B. Do významných pohledů na baštu neumísťovat vysokou zeleň nebo jiné překážky (např. parkující auta), které by zabraňovaly pohledům na baštu nebo tento pohled znehodnocovaly.
- Změnit stávající oboustrannou alej v ul. Generála Hladá z keřovité formy na stromy s vysoko posazenou korunou a tuto novou výsadbu realizovat současně s nutnou úpravou parkovacích stání. Výsadbu stromů realizovat mimo prostor jednotlivých stání.
- Rozšířit plochy zeleně před budovou školy na Tyršově ul. na úkor zpevněných ploch. Navrhovaná úprava ploch zeleně je doporučující, navrhované směry tras jednotlivých chodníků je však nutno respektovat. V rámci úpravy před budovou školy vymežit na ose vstupu do školy menší pěší prostranství s možností posezení a s možností umístění výtvarného díla.
- Při revitalizaci ploch veřejné zeleně evidovaných jako VKP (park u zámku, plocha veřejné zeleně kolem ul. Tyršovy) respektovat požadavky dle kap. 5.8.
- U revitalizovaných ploch zeleně upřednostňovat bezbariérová řešení bez ramp - bezbariérové přístupy řešit především vhodnou úpravou terénu.
- Prostor u zámku na konci ul. Úzké uzavřít na severovýchodní straně zdí s vjezdem do přilehlého dvora - viz podrobněji v kap. 4.2, objekt A1.
- Respektovat prodloužení ulice Úzké včetně jejích šířkových parametrů a návrh dvou menších prostranství (nových náměstí) přiléhajících k ul. Úzké:
 - Prostranství před objektem O1 upravit jako klidovou shromažďovací plochu s větším zastoupením ploch zeleně (travnaté plochy a plochy nízké zeleně). Se stromy v daném prostoru neuvažovat. Tvar a rozsah ploch zeleně je doporučující. Plochu kompozičně upravit tak, aby umístění výtvarného díla nebo jiného vhodného prvku bylo na ose ul. Divišovy a pokud možno také na ose vstupu do objektu.
 - Prostranství na konci prodloužené ulice Úzké (před objekty L1 a L2) řešit jako zpevněnou plochu pro pěší s možností ojedinelého vjezdu vozidel zásobování k objektům, které nelze zásobovat jiným způsobem, a vozidel údržby a integrovaného záchranného systému. Zachovat stávající plochu zeleně podél zdi před objektem J2. Prostor náměstí doplnit o další menší plochu zeleně a o skupinu stromů.
- Prostor na Havlíčkově ulici před objektem určeným k přestavbě (M1) ponechat jako prostranství pro pěší se zachováním cca 1/3 plochy pro zeleň doplněnou o vzrostlé stromy. Navržená úprava plochy zeleně je doporučující.
- Rozsáhlou plochu pro pěší u křižovatky ul. 5.května x Štefánikova doplnit o plochy zeleně. Rozsah navržených ploch zeleně je doporučující.

4. PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB, KTERÉ NEJSOU ZAŘAZENY DO STAVEB VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

4.1. Všeobecné podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb

- a) Respektovat regulaci zástavby stanovenou v hlavním výkresu I.B.1.
- b) U stávajících objektů s nutností a možností zachování stávajícího stavu, které hraničí s veřejným prostranstvím, je nutno považovat jejich uliční fasády za linie uličních čar. Tyto linie je nutno respektovat a nesmí dojít k jejich narušení novou výstavbou, přístavbou aj. stavebními úpravami.
- c) Uliční čáry u nové zástavby, přístaveb a u objektů určených pro nutné zásadní stavební úpravy vymezují ulice a jiná veřejná prostranství. Stavební čáry vymezují maximální zastavitelnost stavebních pozemků. Uliční a stavební čáry vymezují zastavitelné plochy pozemků. Při realizaci staveb nebo jejich přestavbě nutno respektovat vymezené zastavitelné plochy jednotlivých pozemků – stavby lze umístit pouze ve vymezených plochách. Pro realizaci nemusí být využita celá stanovená zastavitelná plocha, pokud není u regulace jednotlivých nových objektů stanoveno jinak.
- d) Uliční fasády nových objektů a objektů určených k zásadním stavebním úpravám musí lícovat s uliční čarou, pokud u regulace jednotlivých nových objektů není stanoveno jinak.
- e) Přesah uličních a stavebních čar je přípustný pouze u převisů střešních rovin a u zastřešení vstupů. U nároží s doporučeným architektonickým akcentem nebo u objektů, u nichž je to výslovně povoleno v kap.3.3. a 4.2., je přípustné ve 2. a 3.np realizovat arkýř předsazený max. 0,8 m před uliční nebo stavební čáru.
- f) Lodžie a balkóny jsou povoleny pouze u fasád ve dvoře, přesah balkónů oproti fasádě bude max. 0,8 m.
- g) Navržené umístění dělicích čar mezi jednotlivými domy jsou doporučující a lze je posunout při potřebě respektování vlastnických vztahů nebo návrhu vhodných dispozic objektů. Objekty mohou tvořit jeden dispoziční celek, ale uliční pohledy musí být ztvárněny jako samostatné domy.
- h) Respektovat vyznačený směr hlavního hřebene střechy.
- i) Využití podkroví není omezeno, pokud u regulace jednotlivých nových objektů není stanoveno jinak.
- j) Objekty s nutností zachování stávajícího stavu je nutno považovat za stabilní bez nutnosti změny. Nejsou povoleny nástavby, úpravy objemu střech a jiné stavební úpravy, při kterých by došlo k narušení vnějšího půdorysného a výškového ohraničení stavby. Výjimkou narušení půdorysného tvaru je pouze realizace přístavby o jednom np směrem do dvora za podmínek stanovených v kap. 2.b.
- k) U stávajících objektů s možností nástavby je přípustná nástavba objektu dle vymezení zakresleného ve výkresech fasád I.B.5.
- l) Pro umístění staveb v plochách dvorů je nutno postupovat dle ustanovení kap. 2.b. Podlažnost u stávajících objektů ve dvorech nebude zvyšována.
- m) U stávajících objektů ve dvoře zasahujících do zastavitelných ploch jsou přípustné pouze stavební úpravy bez možnosti realizace přístavby a nástavby objektu. Stávající objekty ve dvoře je možné a vhodné odstranit. Nová zástavba musí být realizována v souladu se stanovenými regulačními podmínkami.

4.2. Podmínky pro realizaci nových staveb a pro objekty určené k nutným zásadním stavebním úpravám

Kromě všeobecných podmínek uvedených v části 4.1. je u jednotlivých objektů nutno respektovat následující podmínky:

OBJEKT A1:

Objemy a tvary zástavby: Respektovat regulaci dle grafické části. Objekt je možné rozdělit 2 na sebe navazující domy – viz výkres fasád č.I.B.5.

Podlažnost, výška zástavby: Stávající objekt je možné zvýšit o jedno podlaží. Podlažnost objektu bude 2 np. Využití podkroví je přípustné. Výška korunní římsy zvýšeného nebo nového objektu musí navazovat na korunní římsu sousedního domu na parc.č. 30/2 k.ú.Nový Jičín-město, popř. může být nasazena s tolerancí max. 0,5 m.

Střeška: Přípustná je pouze střeška sedlová nebo sedlová ukončená valbou s respektováním směru hlavního hřebene střechy. Sklon střešních rovin musí odpovídat sklonům střešních rovin sousedního navazujícího objektu na parc.č. 30/2 k.ú.Nový Jičín-město. Víkyře není přípustné realizovat směrem do ulice Úzké. Prosvětlení případného podkroví z uliční strany je možné řešit střešními okny.

Jiné regulační podmínky:

- Stávající objekt je možné odstranit a realizovat nový objekt v půdorysně stanoveném rozsahu.
- Součástí přístavby nebo nástavby objektu bude realizace navrhované zdi ohraničující a uzavírající prostor dvora. Nová zeď s výškou cca 2,8m bude realizována v prodloužení uliční čáry ul. Úzké, a to až ke stávající zdi kolem zámeckého areálu. V rámci zdi bude zabezpečen vjezd do dvora.

OBJEKT B1:

Objemy a tvary zástavby: Bude se jednat o přístavbu ke stávajícímu domu na parc.č. 13/1 k.ú.Nový Jičín-Horní Předměstí. Přístavba musí být realizována jako hmotové prodloužení nadzemních podlaží stávajícího domu. Po realizaci přístavby musí mít celý objekt jednotný architektonický vzhled.

Podlažnost, výška zástavby: Výška a podlažnost přístavby budou shodné se stávajícím domem na parc.č. 13/1 k.ú.Nový Jičín-Horní Předměstí. Korunní římsa přístavby bude navazovat na korunní římsu stávajícího objektu.

Střeška: Střeška bude valbová se sklonem střešních rovin v ul.Generála Hlad'a shodným se střechou objektu na parc.č. 13/1 k.ú.Nový Jičín-Horní Předměstí, u valby bude sklon střechy 35-40°. Vrchol valby bude navazovat na hřeben sedlové střechy stávajícího domu. Střeška bude koncipována tak, aby se střechou stávajícího domu tvořila jeden souvislý celek.

Jiné regulační podmínky: Stávající vjezd do dvora musí zůstat zachován. Vjezd nebude zastřešen, stávající zastřešení vjezdu bude odstraněno.

OBJEKT C1:

Objemy a tvary zástavby: Nejsou podrobněji stanoveny.

Podlažnost, výška zástavby: Objekt bude přízemní bez využitelného podkroví. Max. výška objektu bude 5,0 m nad přilehlým terénem.

Střeška: Přípustná je pultová nebo plochá střeška. V případě pultové střechy bude sklon střechy 15-20° se sklonem směrem k ploše veřejné zeleně.

Intenzita využití pozemků: Pro výstavbu zařízení nemusí být využita celá vymezená plocha. Bude-li požadována výstavba venkovní terasy, musí být tato zpevněná plocha realizována v rámci zastavitelné plochy.

Jiné regulační podmínky: Nejsou stanoveny.

OBJEKT E1:

Objemy a tvary zástavby: Dostavba proluky podél ul. Sokolovské bude realizována formou dvou domů – přístaveb ke stávajícím domům na parc.č. 222/1 a 222/2 k.ú.Nový Jičín-Dolní Předměstí.

Podlažnost, výška zástavby: U stávajícího objektu na parc.č. 222/2 k.ú.Nový Jičín-Dolní Předměstí je vhodné zvýšení části domu přiléhající k ul.Žerotínově na 2 np. Celý objekt musí mít korunní římsu ve stejné úrovni jako je úroveň stávající korunní římsy ve dvoře.

Obě přístavby podél ulice Sokolovské budou mít 2 np.

Střecha: Střecha stávajícího objektu parc.č. 222/2 k.ú.Nový Jičín-Dolní Předměstí bude valbová se sklonem střešních rovin v ul. Žerotínově shodným se střechou objektu na parc.č. 222/1 k.ú.Nový Jičín-Dolní Předměstí, u valby bude sklon střechy 35-40°. Navazující přístavby v ul. Sokolovské budou mít sedlové střechy se sklonem střešních rovin 35-40°, výška obou střech bude totožná a jejich hřeben nesmí přesáhnout niveletu hřebene střechy na stávajícím domu p.č. 222/1 k.ú.Nový Jičín-Dolní Předměstí.

Intenzita využití pozemků: Možnost využití pozemků pro zástavbu je stanovena vymezením zastavitelné plochy. Vymezená plocha dvora nebude zastavěna.

Jiné regulační podmínky: Nejsou stanoveny.

OBJEKT E2:

Objemy a tvary zástavby: Respektovat nutnost členění na 3-4 domy. Navržené umístění dělicích čar mezi jednotlivými domy je doporučující a lze je posunout při potřebě respektování vlastnických vztahů nebo návrhu vhodných dispozic objektů.

Podlažnost, výška zástavby: Nové objekty budou mít 2 np a využitelné podkroví. Výška korunní římsy dvoupodlažních objektů musí navazovat na korunní římsu stávajícího domu na parc.č. 224/2 k.ú.Nový Jičín-Dolní Předměstí s možnou mírnou odchylkou do 0,5m.

Střecha: Střechy všech objektů budou sedlové. Ve vyznačené části je možné při přerušení řady objektů střechy ukončit valbami – viz výkres I.B.5. Sklon střešních rovin bude 30-40°.

Intenzita využití pozemků: Možnost využití pozemků pro zástavbu je stanovena vymezením zastavitelné plochy. Plocha dvora po demolici stávajícího objektu nebude zastavěna.

Jiné regulační podmínky: V rámci zástavby nutno vybudovat průjezd pro příjezd do dvora. Průjezd může být realizován buď v přízemí jednoho z nových domů nebo jako volné prostranství mezi jednotlivými domy.

OBJEKT F1:

Objemy a tvary zástavby: Vikýře jsou přípustné.

Podlažnost, výška zástavby: Nový objekt bude mít 2 np. Výška korunní římsy se bude pohybovat v rozmezí výšek korunních říms sousedních objektů.

Střecha: Střecha bude sedlová. Sklon střešních rovin bude 35-40°.

Jiné regulační podmínky: Nejsou stanoveny.

OBJEKT G1 + PG1:

Objemy a tvary zástavby: Půdorysný rozsah objektu PG1 bude ve shodě s grafickou částí regulačního plánu o maximální velikosti 880m². Objekt G1 a objekt hromadných garáží PG1 je nutno realizovat současně. Oba objekty se budou tvarově prolínat – objekt G1 bude šikmou střechou s možným využitelným podkrovím zasahovat nad objekt garáží PG1. Vnější architektonický výraz obou objektů bude v maximální možné míře korespondovat se vzhledem okolních objektů.

Podlažnost, výška zástavby: Objekt G1 bude mít 3 np. Objekt hromadných garáží PG1 bude mít 3 np, případné podzemní podlaží je přípustné. Objekt PG1 bude korunní římsou (atikou) navazovat na římsu (atiku) stávajícího sousedního domu na parc.č. 1868 k.ú.Nový Jičín-Dolní Předměstí. Objekt G1 bude korunní římsou navazovat na korunní římsu stávajícího objektu na parc.č. 21.

Střecha: Střecha nad objektem PG1 bude plochá, z uličního pohledu bude převážně sedlová s možností ukončení valbou. Střecha nad objektem G1 bude valbová a bude navazovat na střechu nad objektem garáží PG1. Napojení střechy objektu G1 na střechu stávajícího domu na parc.č. 21 k.ú.Nový Jičín-Dolní Předměstí bude provedeno nízkou sedlovou střechou shodné výšky a sklonu střešních rovin. Sklon střešních rovin šikmé střechy bude 35-40°. Výška střechy nesmí přesahovat výšku šikmé střechy u stávajícího domu na parc.č. 1868 k.ú.Nový Jičín-Dolní Předměstí – viz výkres I.B.5.

Jiné regulační podmínky: Minimální vzdálenost vjezdu od chodníku musí být 6 m. Vjezd do garáží je doporučeno zapustit do objektu, případně je možné chodník odklonit. Architektonickou část dokumentace pro zástavbu proluky (objekty označené PG1+G1) může zpracovávat pouze autorizovaný architekt.

OBJEKT G2:

Objemy a tvary zástavby: Zástavbu budou tvořit 2 objekty. Objekty budou orientovány štítovou stěnou směrem do ulice. Vikýře nejsou přípustné.

Podlažnost, výška zástavby: Oba objekty budou mít 2 np. Výška objektů se bude pohybovat mezi výškami sousedních objektů na parc.č. 79 a 82/1 k.ú.Nový Jičín-město.

Střecha: Střešky budou sedlové. Sklon střešních rovin bude 35-40°, doporučený je sklon 40°.

Jiné regulační podmínky: Realizace domu na parc.č. 80/1 k.ú.Nový Jičín-město je podmíněna kompletní rekonstrukcí stávajícího domu na parc.č. 79 k.ú.Nový Jičín-město, jehož okna jsou orientována směrem k parcele 80/1 k.ú.Nový Jičín-město.

OBJEKT G3:

Objemy a tvary zástavby: Je doporučeno rozdělení na 2 domy. Vikýře jsou přípustné.

Podlažnost, výška zástavby: Nový objekt bude mít 2 np. Výška korunní římsy objektu se musí pohybovat mezi výškami korunních říms sousedních objektů na parc.č. 226/1 a 268 k.ú.Nový Jičín-Dolní Předměstí. Je doporučena návaznost na korunní římsu domu na parc.č. 226/1 k.ú.Nový Jičín-Dolní Předměstí.

Střecha: Střecha nového objektu bude sedlová. Sklon střešních rovin bude 35-40°, max. výška hřebene střechy nesmí přesáhnout výšku hřebene střechy domu na parc.č. 268 k.ú.Nový Jičín-Dolní Předměstí.

Jiné regulační podmínky: Při výstavbě nového objektu je přípustné ponechání části stávajícího domu, který nebude dotčen výstavbou.

OBJEKT H1:

Objemy a tvary zástavby: Půdorysný rozsah objektu v rámci vymezené zastavitelné plochy bude nutno přizpůsobit jeho vlivu na stínění okolních budov v souladu s právními předpisy. Vikýře nejsou přípustné.

Podlažnost, výška zástavby: Nový objekt bude mít 2 np. Výška korunní římsy objektu nesmí přesahovat korunní římsu sousedního domu p.č. 112 k.ú. Nový Jičín-město.

Střecha: Střecha objektu bude valbová, na jihozápadní straně (směrem k objektu p.č. 113) může být ukončena jako sedlová střecha. Sklon střešních rovin bude 30-40°.

Jiné regulační podmínky: Nejsou stanoveny.

OBJEKT CH1:

Objemy a tvary zástavby: Předsazenou část objektu je doporučeno ukončit štítem nebo valbou, případně může být ukončena plochou střechou. Vikýře směrem do ulice nejsou přípustné. U předsazené části objektu je doporučeno podloubí.

Podlažnost, výška zástavby: Nový objekt bude mít 3 np.

Střecha: Střecha objektu bude sedlová. Sklon střešních rovin bude 30-40°.

Jiné regulační podmínky: Před výstavbou objektu je nutno vyřešit likvidaci otvorů v boční štítové stěně sousedního domu na parc.č. 114/2 k.ú. Nový Jičín-město.

OBJEKT I1:

Objemy a tvary zástavby: Respektovat nutnost členění na 2 domy.

Podlažnost, výška zástavby: Nové objekty budou mít 3 np. Výška korunní římsy bude max. 10 m nad nejvyšším bodem přilehlého terénu v rovině uliční čáry.

Střecha: Střecha bude sedlová. Sklon střešních rovin sedlových střech podél ulice bude 30-40°.

Jiné regulační podmínky: Respektovat navržený průjezd do dvora. Průjezd musí umožňovat vjezd vozidel HZS. Před výstavbou objektu je nutno vyřešit likvidaci otvorů v boční štítové stěně sousedního domu na parc.č. 68/2 k.ú. Nový Jičín-město.

OBJEKT J1:

Objemy a tvary zástavby: Objekt musí být rohový. Objekt je možné rozdělit 2 na sebe navazující domy – viz výkres fasád č.I.B.5. Vikýře jsou přípustné.

Podlažnost, výška zástavby: Nový objekt bude mít 2 np. Výška korunní římsy musí navazovat na korunní římsu stávajícího domu na parc.č. 63 k.ú. Nový Jičín-město.

Střecha: Střecha nového objektu bude sedlová, ukončená valbou. Sklon střešních rovin bude 35 -40°.

Intenzita využití pozemků: U fasády v ulici Úzké musí být využita celá délka zastavitelné plochy.

Jiné regulační podmínky: Uzavření dvora z ulice je přípustné – musí se jednat o kovové oplocení s vjezdem, které nebude zabraňovat pohledům na hradební zeď.

OBJEKT J2:

Objemy a tvary zástavby: Vikýře jsou přípustné.

Podlažnost, výška zástavby: Nový objekt bude mít 2 np. Výška korunní římsy musí navazovat na korunní římsu nového objektu J3.

Střecha: Střecha nového objektu bude sedlová, ukončená valbou. Sklon střešních rovin bude 35-40°. Hřeben střechy musí navazovat na hřeben střechy nového objektu J3.

Intenzita využití pozemků: U fasády v ulici Úzké musí být využita celá délka zastavitelné plochy.

Jiné regulační podmínky: Objekt musí být realizován mimo stávající kamennou zeď, může k ní však přiléhat. Jediný vstup a příjezd k objektu bude stávajícím otvorem v kamenné zdi.

OBJEKT J3:

Objemy a tvary zástavby: Vikýře jsou přípustné.

Podlažnost, výška zástavby: Nový objekt bude mít 3 np. Výška korunní římsy musí navazovat na korunní římsu nového objektu J2.

Střecha: Střecha nového objektu bude sedlová, ukončená valbou. Sklon střešních rovin bude 35-40°. Hřeben střechy musí navazovat na hřeben střechy nového objektu J2.

Intenzita využití pozemků: Je nutné využít celou zastavitelnou plochu.

Jiné regulační podmínky: Mezi objektem J3 a stávajícím objektem na parc.č. 294/1 k.ú.Nový Jičín-Dolní Předměstí je nutno realizovat zeď o výšce min. 2,5 m s vjezdem do dvora.

OBJEKT L1:

Objemy a tvary zástavby: Objekt je možné rozdělit 2 na sebe navazující domy – viz výkres fasád č.I.B.5. Vikýře jsou přípustné.

Podlažnost, výška zástavby: Oba objekty budou mít 2 np + využitelné podkroví.

Výšky korunních říms obou objektů mohou být max. 7,5 m nad úrovní okolního upraveného terénu. Pro napojení objektu na stávající dům na p.č. 563 k.ú.Nový Jičín-Horní Předměstí lze v souladu s celkovým architektonickým výrazem objektu římsu přiměřeně zvýšit.

Střecha: Střechy budou sedlové, u krajního objektu bude střecha ukončená valbou. Sklon střešních rovin bude 35-40°.

Jiné regulační podmínky: Nejsou stanoveny.

OBJEKT L2:

Objemy a tvary zástavby: Dvoupodlažní část objektu může být rozdělena na 2 na sebe navazující domy– viz výkres fasád č.I.B.5. Objekt bude na stranách přilehlých k původnímu hradebnímu okruhu půdorysně kopírovat průběh hradeb, konstrukce obvodových zdí budou umístěny těsně za bývalé hradby. Vikýře jsou přípustné.

Podlažnost, výška zástavby:

Objekt bude mít podél uličních čar 2 np + využitelné podkroví. Výška korunní římsy bude max. 7,5 m nad úrovní upraveného terénu nového náměstí.

Dvorní část objektu bude mít 1np.

Střecha: Střecha objektu podél uličních čar bude sedlová, ukončená valbou. Sklon střešních rovin bude 35-40°. Objekt směrem do dvora bude mít plochou střechu.

Jiné regulační podmínky: Přízemí objektu bude sloužit pro městskou tržnici, pokud nebude pro její přemístění nalezeno jiné vhodné místo. Doporučeno je volné neuzavřené přízemí s předsazeným parterem směrem do nového náměstí, umístěným přímo na bývalých hradbách a prezentujícím bývalý hradební okruh – viz výkres I.B.5.

Výstavba objektů je podmíněna přeložkou distribuční trafostanice. Nová distribuční trafostanice bude řešena v rámci přízemní dvorní části objektu.

OBJEKT L3:

Objemy a tvary zástavby: Zástavbu budou tvořit 3 objekty. Nároží s vyznačeným akcentem je doporučeno zajímavě architektonicky ztvárnit. Vikýře jsou přípustné.

Podlažnost, výška zástavby: Oba objekty budou mít 2 np + využitelné podkroví.

Výška korunních říms objektů bude max. 7,5 m nad úrovní upraveného terénu přilehlého veřejného prostranství.

Střecha: Střechy budou sedlové. Sklon střešních rovin bude 35-40°.

Jiné regulační podmínky: Nejsou stanoveny.

OBJEKT L4:

Objemy a tvary zástavby: Objekt je možné rozdělit 2 na sebe navazující domy – viz výkres fasád č.I.B.5. Víkyně jsou přípustné.

Podlažnost, výška zástavby: Oba objekty budou mít 2 np + využitelné podkroví.

Výška korunních říms objektů bude max. 7,5 m nad úrovní upraveného terénu přilehlého veřejného prostranství.

Střecha: Střechy budou sedlové. Sklon střešních rovin bude 30-40°.

Intenzita využití pozemků: Maximální rozsah zastavitelné plochy lze využít v případě potřeby (např. pro umístění parkovacích stání v přízemí objektu) pouze pro rozšíření 1.np. Využití max. zastavitelné plochy i v dalších podlažích je možné pouze v případě, že rozsah nové zástavby nebude omezovat stávající funkční využití sousedního objektu na p.č. 563.

Jiné regulační podmínky: Potřebný počet parkovacích a odstavných stání je nutno zabezpečit v rámci objektu nebo jako stání na terénu v rámci parcely č. 886. Garážová stání v přízemí nebo 1.pp nového objektu lze realizovat pouze s vjezdem ze dvora.

OBJEKT M1:

Objemy a tvary zástavby: Stávající půdorysné vymezení objektu zůstane zachováno, je pouze nutné zarovnání krátké ustupující části fasády v Divišově ulici do linie uliční čáry. Realizace podloubí nebo jiné doplnění tvaru a objemu 1.np do linie uliční čáry je vhodné a doporučující. Fasády mohou být vertikálně rozděleny do několika objektů dle výkresu I.B.5.

Podlažnost, výška zástavby: Podlažnost stávajícího objektu zůstane zachována – tj. 2.np, není přípustné zvýšení objektu o další podlaží. Je přípustné zvýšení atiky dle výkresu fasád I.B.5., a to maximálně do výšky korunní římsy stávajícího objektu v ul. Divišově, parc.č. 124.

Střecha: Bude ponechán tvar ploché střechy. Atrium může být také řešeno jako volný prostor bez zastřešení nebo prosvětleno světlíkem.

Intenzita využití pozemků: Zastavěná plocha stávajícího objektu nebude rozšiřována s výjimkou zarovnání ustupující části objektu v Divišově ulici.

Jiné regulační podmínky: Musí být zachován veřejně přístupný průchod objektem. Nižší část objektu navazující na stávající objekt parc.č.124 k.ú.Nový Jičín-město s průchodem do Úzké ulice bude mít ze strany veřejného prostoru u Havlíčkovy ulice jednoduchou celoprosklenou fasádu – viz výkres I.B.5.

OBJEKT N1:

Objemy a tvary zástavby: Objekt musí být řešen jako rohový.

Podlažnost, výška zástavby: Nový objekt bude mít 2 np. Výška korunní římsy nesmí překročit výšku korunní římsy stávajícího sousedního domu na parc.č. 126/2.

Střecha: Střecha nového objektu bude sedlová s hřebeny rovnoběžnými s oběma ulicemi (Úzkou a Divišovou), v Divišově ulici může být ukončena valbou. Sklon střešních rovin bude 35-40°.

Jiné regulační podmínky: Nejsou stanoveny.

OBJEKT O1:

Objemy a tvary zástavby:

Fasáda v ul. Úzké:

Spodní (první) ustupující podlaží stávajícího objektu musí být doplněno přístavbou až k uliční čáře. Doplnění horního (třetího) ustupujícího podlaží až k uliční čáře je doporučující - nesmí znamenat zhoršení podmínek oslunění v protilehlých domech na ul. Úzké. Je doporučeno vertikální rozdělení fasád na části korespondující s šířkou fasád objektů v MPR s odlišným architektonickým výrazem.

Fasáda na novém náměstí:

Hmotové ztvárnění fasády musí být jednoduché, co nejvíce přilehlé k uliční čáře. Fasáda alespoň dvou podlaží musí s uliční čarou lícovat. Plasticita fasády vytvořená stavebními a architektonickými prvky je vhodná, nesmí být větší než 0,5 m oproti hlavní ploše fasády. Zvýraznění hlavního vstupu předsazením před uliční fasádu nebo jejím zapuštěním je vhodné – úskok od uliční čáry však nesmí být větší než 1,5 m a jeho šířka nesmí být větší než 1/3 délky celé fasády.

Podlažnost, výška zástavby: Podlažnost stávajícího objektu zůstane zachována – tj. 3 np, není přípustné zvýšení objektu o další podlaží. Stávající dvoupodlažní část podél hradeb nebude zvyšována. Přístavba směrem k hradbám bude mít 2 np, směrem do nového náměstí 2 až 3 np. V případě úpravy střechy může být výška objektu mírně zvýšena, výška korunní římsy nebo atiky však nesmí být větší než 1 m nad úrovní stávající atiky.

Střecha: Objekt včetně přístavby bude mít ploché střechy, šikmá střecha není přípustná.

Intenzita využití pozemků: Možnost využití pozemků pro zástavbu je stanovena vymezením zastavitelné plochy.

Jiné regulační podmínky: Nejsou stanoveny.

5. PODMÍNKY PRO OCHRANU HODNOT A CHARAKTERU ÚZEMÍ

5.1. Nemovité kulturní památky

- a) V řešeném území respektovat stávající nemovité kulturní památky. Při realizaci stavebních úprav v jejich blízkosti nesmí dojít k jejich poškození ani statickému narušení.
- b) Hradební okruh
 - Zachovat existující části hradebního okruhu.
 - Prezentovat průběh hradebního okruhu v rámci ploch veřejných prostranství formou vyznačení jejich průběhu v dlažbě, případně obnovením části hradby max. do výšky 0,5 m nad okolní terén v místech vhodných k začlenění do veřejného prostoru a s možností využití např. na posezení. Zvýraznění hradeb u nového objektu L2 - viz kap. 4.2.
 - Pro zdůraznění linie hradeb a prezentaci zachovaných částí hradebního okruhu na soukromých pozemcích nepřipustit v rámci vymezených ploch vyhrazené zeleně žádnou zástavbu, stávající zástavbu odstranit.
 - Objekty ve dvorech přilehlé k hradbám nesmí narušovat hradební zeď. Do hradební zdi nesmí zasahovat žádná stavební konstrukce těchto objektů.

5.2. Ochrana kulturně historických hodnot a charakteru území

- a) Podporovat obnovu a dotvoření prostorů v MPR v místech, kde v minulosti došlo k plošné demolici nebo nevhodné zástavbě (zejména ulice Úzká, Resslerova, Kostelní, Sokolovská).
- b) Při přístavbě, nástavbě a nové výstavbě respektovat řešení navržené v hlavním výkrese I.B.1. a ve výkrese fasád I.B.5. koncipované za účelem dotvoření objemové struktury bloků. Objem dostavovaných objektů přizpůsobit měřítku původní historické zástavby, velké objekty určené k zásadním stavebním úpravám v ul. Úzké přizpůsobit měřítku původní zástavby alespoň členěním a řešením fasád.
- c) Zachovat prvky památkové hodnoty také u objektů, které nejsou nemovitou kulturní památkou.
- d) Obnovit objekt synagogy a zabezpečit jeho vhodné kulturně-společenské využití. Spolu s objektem upravit také jeho okolí – v souladu s návrhem zvětšením klidových ploch pro pěší a ploch veřejné zeleně.

- e) Respektovat a prezentovat blízké a dálkové pohledy na jednotlivé kulturně historické dominanty v celkovém obrazu města.
- f) Architektonickou část dokumentace pro zástavbu proluky – plochy označené PG1+G1, může zpracovávat pouze autorizovaný architekt.

5.3. Zastřešení objektů, způsob osvětlení půdních prostor

- a) Respektovat jednotný charakter urbanistické struktury také u způsobu zastřešení, s přihlédnutím ke stylové charakteristice v konkrétní ulici nebo v lokalitě v rámci MPR.
- b) V severovýchodní a východní části ulice Kostelní zachovat a novou zástavbou podporovat charakter barokní zástavby s hlubokými sedlovými střechami (s hřebenem kolmým k uličnímu průčelí) formovanými štítem nebo valbou do ulice.
- c) V ulici Žerotínově akceptovat oba způsoby zastřešení (barokní s kolmým hlavním hřebenem střechy a historizující klasicistní s hlavním hřebenem vedeným paralelně s uličním průčelím) a toto zastřešení neměnit.
- d) V ostatních částech MPR, kromě lokalit uvedených v předchozích odrážkách b, c, zachovat charakter sedlového zastřešení.
- e) Zvýšení střech ani úprava sklonu střešních rovin u stávajících objektů s nutností zachování stávajícího stavu není přípustná. Úprava střech je přípustná pouze u objektů vyznačených v hlavním výkrese I.B.1. a dle proporcí vyznačených ve výkrese fasád I.B.5.
- f) Novostavby realizovat se šikmým zastřešením, vyjma části nadzemního objektu hromadných garáží PG1 u ul. Štefánikovy. U sedlových nebo valbových střech se bude sklon střešních rovin pohybovat mezi 35° - 40°, pokud není u regulačních podmínek pro konkrétní objekt stanoveno jinak. Jiný způsob šikmého zastřešení není povolen. Způsob zastřešení konkrétních nových objektů a objektů určených k zásadním stavebním úpravám je upřesněn v kap. 3.3. a 4.2.
- g) U objektů ve dvorech preferovat pultové střechy.
- h) Respektovat následující způsob prosvětlení půdních a podkrovních prostorů a střech:
 - Je nepřípustné realizovat vikýře na plyných (mělkých) sedlových střechách z 19. a začátku 20.století.
 - Je nepřípustné realizovat vikýře na pohledově exponovaných střešních rovinách významných objektů (zejména střechách objektů přilehlých k náměstí) a v průhledech ulic.
 - Sedlové střechy z 19. a začátku 20.století osvětlovat velkoplošnými světlíky, případně střešními okny. Podle dispozičních možností umístit světlíky přednostně do dvorní části střechy.
 - Osvětlení střešních rovin střešními okny je přípustné, kromě částí střech umístěných na pohledově exponovaných místech na náměstí a v průhledech ulic.
 - Střechy objektů lze opatřovat vikýři a střešními okny pouze v případě, že budou velikostně, hmotově i architektonicky korespondovat s celou fasádou.
 - Sdružování vikýřů (střešních oken) je nežádoucí.

5.4. Průčelí objektů, úprava fasád a oplocení, reklama

- a) Postupně provádět obnovu průčelí domů s cílem odstranit stavebními úpravami nevhodné prvky a proporce na fasádách – viz výkresy fasád I.B.5 jednotlivých bloků zástavby, kdy obnova bude prováděna pouze tradičními postupy a materiály.
- b) Při obnově a úpravě parteru zabezpečit dosažení výrazové jednoty v rámci celého objektu. Fasáda parteru nesmí být obložena žádným obkladovým materiálem. Kamenné obklady jsou žádoucí pouze u soklu objektů do výšky max. 0,5 m nad terénem.

- c) Ohrazení soukromých pozemků na rozhraní s veřejným prostranstvím budou tvořena plnou zdí min. výšky 2,5 m, dveře a vrata musí mít plnou dřevěnou výplň. Nutno respektovat upřesňující požadavky na nové zdi a ohrazení, které jsou stanoveny v kap. 4.2. u objektů A1, J1 a J3.
- d) Při obnově fasád objektů uvnitř bývalého hradebního okruhu musí být používány přírodní materiály (dřevěné výkladce, okna, dveře a vrata, kamenné štípané sokly aj.). Vně bývalého hradebního okruhu jsou tyto materiály doporučeny.
- e) Reklama :
 - Kromě reklamního zařízení umístěného na fasádě domu nesmí být povoleny v rámci MPR žádné stavby pro reklamu ani reklamní zařízení.
 - Reklamní zařízení umístěné na fasádě musí sloužit pouze pro provozovnu nebo jiná zařízení nacházející se v daném objektu. Musí být umístěno pouze na uliční fasádě, ve dvorní části objektu pouze v případě, že se provozovna nachází v tomto prostoru.
 - Reklamní zařízení nesmí být umístěno na štítě objektu nebo před štítý domů, na střešních rovinách a nad úroveň kordonové římsy ukončující parter objektu a zakrývat dekor na průčelí a tektonické prvky (pilíře, pilastry, šambrány, liseny, lisenové rámce, bosáž, kvádrování, pásovou rustiku, kladí, architrávy, kordonové, patrové, parapetní a průběžné podokenní římsy, nadokenní a nadpražní římsy, parapetní výplně, obchodní portály, ostění, klenáky apod.).
 - Je doporučeno nahrazovat plošnou reklamu tradičními vývěsními štíty a konzolami, popř. nápisy z jednotlivých písmen.
 - Není přípustné využívat průčelí domů ani štíty domů jakýmkoliv způsobem pro světelné zobrazování a sdělování informací.

5.5. Dlažba

- a) Na veřejných prostranstvích v MPR (mimo chodníků po vnějším obvodu místních obslužných a sběrných komunikací) respektovat dosavadní koncepci materiálového řešení dlažby – použití přírodní kamenné dlažby.
- b) Postupně odstranit zbývající části dlažby z betonových prvků v historickém jádru.
- c) V místech hradebního okruhu bude odlišnou strukturou dlažby nebo jiným vhodným způsobem vyznačena stopa nebo průběh bývalé hradební zdi a jiných prvků hradebního systému.
- d) Prostory kolem synagogy a jiných architektonicky hodnotných staveb, u nových náměstí a kolem výtvarných děl je doporučeno zvýraznit změnou druhu, struktury nebo barvy dlažby.
- e) Postupně odstraňovat bariérové řešení zvýšených chodníků v pěší zóně a nahrazovat je řešením prostorů v jedné výškové úrovni.
- f) Dlažbu chodníků po vnějším obvodu komunikací v ul. Tyršově, Štefánikově, Sokolovské a Generála Hlaďa je možno řešit betonovou dlažbou.

5.6. Malá a drobná architektura

- a) Stávající prvky malé a drobné architektury (sochařská díla, vodní prvky, sochy) je vhodné ponechat na stávajících místech.
- b) Nová díla vhodně kompozičně umístit v daném prostoru – umístování výtvarných děl bude přednostně provedeno dle doložené historické situace, ostatní díla budou podléhat individuálnímu posouzení.
- c) U veřejných prostranstvích, kde je doporučeno umístění uměleckého díla, je nutno při realizaci inženýrských sítí respektovat toto umístění.

5.7. Uliční mobiliář, osvětlení

- a) Na celém území MPR zachovat jednotný styl používaných prvků uličního mobiliáře. Druhy uličního mobiliáře uplatněné na zrekonstruovaném náměstí (lavičky, odpadkové koše, stojany na kola aj.) uplatnit také u ostatních veřejných prostranstvích v rámci MPR.
- b) V rámci MPR budou použita svítidla jednotného designu a stejného typu, který je uplatněn již v prostoru náměstí a přilehlých ulic (litinové stožáry s lucernovými svítidly). Konzolová svítidla budou použita v úzkých městských prostorech a nádvořích k zvýraznění vstupů do významných objektů.
- c) Novodobá osvětlovací tělesa budou použita podél obvodových místních komunikací Tyršova, Štefánikova, Sokolovská a Generála Hlad'a a budou jednotného charakteru po celém obvodu.

5.8. Významné krajinné prvky a přírodní hodnoty, jejich ochrana

- a) Respektovat evidované významné krajinné prvky, kterými jsou 2 rozsáhlé plochy veřejné zeleně – podél ulice Tyršovy a park kolem vnějšího obvodu zámku.
- b) Při jejich navrhované revitalizaci zohlednit hodnotné a kvalitní dřeviny a navrhovaná místa vstupů do parků. Vstup do parku u zámku z křižovatky ulic Slovanská x Tyršova upravit větším nástupním prostorem. Navrhované vstupy do ploch veřejné zeleně vhodně propojit sítí komunikací, zohlednit vyznačenou trasu pěší stezky.
- c) Při revitalizaci parku u zámku dále prověřit také možnost změny úpravy terénu kolem zámku se záměrem nánázu kamenno-hlinitého valu (obnovení původní nivelety okolního terénu).
- d) V rámci parku u zámku (u VKP č.35 158) je možno realizovat jeden stánek včetně stávajícího za účelem zatraktivnění prostoru (malé restaurační zařízení s možností venkovního posezení) a dále altán a menší dětské hřiště. Všechny tyto stavby musí respektovat stávající hodnotné stromy.
- e) U stánku a altánu jsou stanoveny následující regulační podmínky: typ stavby = přízemní objekt se stanovou střechou, max. zastavěná plocha = 40 m², max. výška nad upraveným terénem = 4,5 m, sklon střechy = 10-20°, použitý materiál = přírodní materiál (dřevo, kámen).
- f) U plochy veřejné zeleně vedené jako VKP č. 35 157 je přípustné realizovat pouze altán se shodnými parametry jako u altánu v parku u zámku.
- g) Respektovat stávající alej vzrostlých stromů v ul. Tyršově. Oboustrannou alej v ul. Generála Hlad'a ponechat, při úpravě parkovišť bude v aleji vhodné provést změnu druhové skladby a změnu uspořádání stromů rytmizací umístění zohledňující parkovací stání.

6. PODMÍNKY PRO VYTVÁŘENÍ PŘÍZNIVÉHO ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ

- a) Respektovat navržený rozsah ploch veřejné zeleně v souladu s koncepcí umístění zeleně na veřejných prostranstvích dle kap. 3.4. Při úpravě ploch veřejných prostranstvích musí být celková výměra ploch veřejné zeleně v rámci MPR (mimo plochy zeleně určené k revitalizaci) zachována nebo případně musí dojít k jejímu zvětšení.
- b) Rozsah vyznačených parkovacích stání na terénu v rámci veřejných prostranstvích považovat za maximální. Potřebnou celkovou kapacitu parkovacích stání realizovat formou hromadných garáží, vestavěných stání a stání ve dvorech.
- c) Při úpravě parkovacích stání v ulici Generála Hlad'a nutno zachovat stávající oboustranné stromové aleje, případně je znovu vysadit a začlenit je mezi parkovací stání.
- d) Při úpravě křižovek místních komunikací a při úpravě navazujících ploch chodníků zmenšit rozsah zpevněných ploch na úkor rozšíření ploch veřejné zeleně.

- e) Sběrná místa pro komunální směsný a separovaný odpad řešit formou podzemních kontejnerů. Umístění podzemních kontejnerů v navrhovaných místech je přípustné upravit v podrobnější dokumentaci s ohledem na minimalizaci přeložek inženýrských sítí.

7. PODMÍNKY PRO OCHRANU VEŘEJNÉHO ZDRAVÍ A PRO POŽÁRNÍ OCHRANU

- a) Zařízení zabezpečující bezbariérový vstup do navrhovaných objektů a do objektů určených pro nutnou přestavbu (rampy, výtahy) musí být řešena mimo vymezená veřejná prostranství.
- b) V řešeném území nesmí být umístěny provozy a zařízení s nadměrným zdrojem hluku, které by negativně ovlivnily nejbližší okolní stávající nově navrhovanou obytnou zástavbu.
- c) Nové objekty E2, G3 a přístavby E1 ke stávajícím objektům budou ovlivněny hlukovou zátěží z přilehlé silnice I/57. V rámci předprojektové přípravy těchto nových objektů bude v případě jejich budoucího využití pro bydlení nutno provést měření hluku kolem ulice Sokolovské a navrhnout způsob ochrany a řešení staveb před hlukem z venkovního prostoru.
- d) Navržené průjezdy musí mít rozměrové parametry pro bezproblémový vjezd vozidel HZS.
- e) Řešení dvora ohraničeného navrhovanými objekty L1, L2 a L3 musí umožňovat příjezd vozidel HZS ke všem okolním objektům a zřízení obratiště pro otáčení vozidel HZS.

8. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠTĚNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A VYMEZENÍ POZEMKŮ PRO ASANACI, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT

Respektovat vymezený rozsah ploch pro následující veřejně prospěšné stavby a asanace:

- a) **Veřejně prospěšné stavby s možností vyvlastnění** (dle §170 zákona č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu - stavební zákon, v platném znění):

Dopravní infrastruktura (s uvedením dotčených parcel)

PG1 - nadzemní hromadné garáže včetně příjezdové účelové komunikace (k.ú. Nový Jičín – Dolní Předměstí, parc.č. 129/4, 129/5, 519/20)

Technická infrastruktura (s uvedením dotčených parcel)

DTS + VN - přeložka distribuční transformační stanice 22/0,4kV vč. kabelového napojení vn 22kV (k.ú. Nový Jičín – Horní Předměstí - parc.č. 14/2, 931; k.ú. Nový Jičín – město – parc.č.29)

- b) **Asanace a asanační opatření:**

Z důvodu realizace veřejně prospěšných staveb je nutno provést asanaci kioskové trafostanice na parc.č. 60/2, k.ú. Nový Jičín-město.

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

Regulační plán nevymezuje žádné veřejně prospěšné stavby a veřejná prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo.

10. VÝČET ÚZEMNÍCH ROZHODNUTÍ, KTERÁ REGULAČNÍ PLÁN NAHRAZUJÍ

Regulační plán nenahrazuje žádný druh územního rozhodnutí.

11. ÚDAJE O POČTU LISTŮ REGULAČNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ GRAFICKÉ ČÁSTI

Textová část regulačního plánu (část I.A.) obsahuje celkem 10 listů (20 číslovaných stránek).

Grafická část regulačního plánu (část I.B.) zahrnuje celkem 5 výkresů – výkresy č. I.B.1, I.B.2, I.B.3., I.B.4, I.B.5. Výkres I.B.5 představuje soubor 17 výkresů+ 3 listy = 20 listů formátu A3.