

III. PŘÍLOHA – TEXTOVÁ ČÁST RP VĚTROLAMKA, STRAKONICE – NOVÝ DRAŽEJOV s vyznačením změn

POZNÁMKA:

formát sledování změn (revizí)

- text, který je nově doplňován je vyznačen **červeně s podtržením**
- text, který se změnu ruší je označen **modře s přeškrtnutím**

REGULAČNÍ PLÁN VĚTROLAMKA, STRAKONICE – NOVÝ DRAŽEJOV

OBSAH:

I.	TEXTOVÁ ČÁST VÝROKU	2
a)	vymezení řešené plochy	2
b)	podmínky pro vymezení a využití pozemků	2
c)	podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury	4 3
d)	podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území	5
e)	podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí	5
f)	podmínky pro ochranu veřejného zdraví a pro požární ochranu	5
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 vyvlastnit	6 5
h)	vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 8 katastrálního zákona	7 6
i)	výčet územních rozhodnutí, která regulační plán nahrazuje	7 6
j)	druh a účel umísťovaných staveb	8 6
k)	podmínky pro umístění a prostorové řešení staveb, které nejsou zahrnuty do staveb veřejné infrastruktury, včetně urbanistických a architektonických podmínek pro zpracování projektové dokumentace a podmínek ochrany krajinného rázu	8 6
l)	podmínky pro napojení staveb na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu	12 10
m)	podmínky pro změny staveb a změny vlivu staveb na využití území	12 10
n)	podmínky pro vymezená ochranná pásma	12 10
o)	podmínky pro vymezení a využití pozemků územního systému ekologické stability	13 10
p)	stanovení pořadí změn v území (etapizaci)	13 10
q)	údaje o počtu listů regulačního plánu a počtu výkresů grafické části	13 10

1.1. Základní údaje dle přílohy č. 11 vyhl. 500/2006 Sb.

I. TEXTOVÁ ČÁST VÝROKU

a) vymezení řešené plochy

Řešená plocha se nachází ve východní části k.ú. Dražejov u Strakonice na severozápadě města Strakonice.

Plocha řešená regulačním plánem je z východu vymezena sezónní vodotečí na pozemku p.č. 1200/1 v k.ú. Dražejov u Strakonice, z jihu ulicí Na Hrázi, která v její jižnější části vyúsťuje do ulice Otavská (směr Strakonice – Horažďovice), ze západu stávajícím větrolamem „Ovčiny“ a ze severu je lokalita zakončena přibližně 250 metrů od ulice Na Hrázi.

Řešená plocha je vymezena v grafické části územně plánovací dokumentace.

b) podmínky pro vymezení a využití pozemků

Regulační plán stanovuje následující využití pozemků:

bydlení v rodinných domech

1. Plochy s funkčním využitím bydlení v rodinných domech jsou zastavitelná území pro bydlení městského typu v individuálních rodinných domech nebo dvojdomcích v zahradách.

2. PŘÍPUSTNÉ JSOU:

- stavby rodinných domů
- na pozemku rodinného domu lze umístit stavby a zařízení, které bezprostředně souvisí s funkcí bydlení a které jsou v souladu s příslušnými právními předpisy
- plochy soukromé zeleně a zahrad
- na pozemku rodinného domu lze umístit jednu stavbu pro podnikatelskou činnost, není-li z prostorových a provozních důvodů možno zabezpečit uvedené funkce v rodinném domě; podnikatelská činnost nesmí ovlivňovat sousedství a obytnou pohodu na okolních plochách (kancelář, ordinace, atelier, řemeslnická dílna, prodejna)
- stavby rodinných domů a další stavby a zařízení včetně jejich provozu musí být v souladu s hygienickými předpisy a dalšími souvisejícími právními předpisy (bude prokázáno nejpozději při stavebním řízení); ~~k územnímu nebo stavebnímu řízení je nutné stanovisko Sekce spojení a komunikací Ministerstva vnitra~~

3. NEPŘÍPUSTNÉ JSOU:

- domy a objekty, kde bydlení není převládající funkcí
- veškeré činnosti, děje a zařízení, které narušují prostředí, sousedství a obytnou pohodu na okolních plochách
- činnosti a zařízení chovatelské a pěstitelské, které jednotlivě nebo v souhrnu překračují stupeň zátěže, měřítko nebo režim obytné zóny
- parkovací stání, odstavná stání a garáže pro nákladní automobily a autobusy a pro přívěsy těchto nákladních vozidel
- zařízení dopravních služeb (čerpací stanice pohonných hmot, lakovny, auto a motoopravny, truhlářství, strojněobráběcí dílny, prodejny spojené se servisní činností, apod.) a autobazary

4. ~~Při výstavbě rodinného domu musí být zřízeno minimálně jedno parkovací místo pro každou bytovou jednotku. Při výstavbě rodinného domu musí být zřízena minimálně 2 parkovací stání v objektu nebo na vlastním pozemku na 1 rodinný dům. Při výstavbě rodinného domu o více bytových jednotkách musí být zřízeno minimálně 1 parkovací stání v objektu nebo na vlastním pozemku pro každou bytovou jednotku.~~ Parkování vozidel v řešeném území bude na vlastním pozemku se zřízením garáže jako součásti stavby rodinného domu, případně zřízením parkovacího stání na vlastní parcele. Výstavba dalších jednotlivých garáží na pozemcích příslušných k rodinnému domu je přípustná pouze pro přiměřenou potřebu obyvatel tohoto domu. Nároky na parkování vzniklé přípustným individuálním podnikáním v rodinném domě je nutno plně řešit na

vlastním pozemku.

5. Změna parcelace ve smyslu zředění nebo zhuštění zástavby je přípustná (např. umístění jednoho domu na dvou spojených parcelách nebo dvou domů na třech parcelách spojených do dvou). Při změně parcelace musí být navrhovatelem prokázána dopravní obslužnost všech parcel a musí být prokázána smysluplnost navrhovaného řešení.

vyhrazená zeleň, zahrada

~~1. Plochy vyhrazené zeleně a zahrad jsou území soukromé nebo polosoukromé zeleně sloužící pro rekreaci obyvatel.~~

~~2. PŘÍPUSTNÉ JSOU:~~

- ~~— vegetační úpravy, které svým charakterem odpovídají funkci plochy (travníky, záhony, keře, stromy)~~
- ~~— parkové a terénní úpravy~~
- ~~— na pozemku rodinného domu lze umístit stavby a zařízení, které bezprostředně souvisí s funkcí bydlení a které jsou v souladu s příslušnými právními předpisy~~
- ~~— na pozemku rodinného domu lze umístit jednu stavbu pro podnikatelskou činnost, není-li z prostorových a provozních důvodů možno zabezpečit uvedené funkce v rodinném domě; podnikatelská činnost nesmí ovlivňovat sousedství a obytnou pohodu na okolních plochách (kancelář, ordinace, atelier, řemeslnická dílna, prodejna)~~
- ~~— stavby rodinných domů a další stavby a zařízení včetně jejich provozu musí být v souladu s hygienickými předpisy a dalšími souvisejícími právními předpisy (bude prokázáno nejpozději při stavebním řízení); k územnímu nebo stavebnímu řízení je nutné stanovisko Sekce spojení a komunikací Ministerstva vnitra~~

~~3. NEPŘÍPUSTNÉ JSOU:~~

- ~~— stavby a funkce, které nesouvisí s bydlením, rekreační funkcí a s využitím zahrad~~

veřejná zeleň

1. Plochy veřejné a rekreační zeleně jsou nezastavitelná území vegetačních prvků a vybavenosti, které jsou součástí urbanistické koncepce lokality a slouží každodenní rekreaci obyvatel.

2. PŘÍPUSTNÉ JSOU:

- vegetační úpravy, které svým charakterem odpovídají funkci plochy (travníky, keře, stromy)
- parkové a terénní úpravy, umělecká díla
- cesty pro pěší a cyklisty
- drobné stavby a zařízení, které svým charakterem odpovídají způsobu využívání ploch zeleně a mají doplňkovou funkci, např. jednotlivé dětské hrací prvky, odpočívadla, lavičky, altány
- veřejné osvětlení
- technická infrastruktura

3. NEPŘÍPUSTNÉ JSOU:

- stavby a funkce, které nesouvisí s denní rekreací a využitím volného času

chodníky

1. Chodníky jsou zastavitelná území určená pro umístění zařízení systémů dopravní obsluhy města pro pěší.

2. PŘÍPUSTNÉ JSOU:

- chodníky pro pěší, cyklostezky, schodiště
- sjezdy na pozemky
- veřejná zeleň
- komunikace

3. NEPŘÍPUSTNÉ JSOU:

- ostatní funkce

komunikace

1. Komunikace jsou zastavitelná území určená pro umístění zařízení systémů dopravní obsluhy města.

2. PŘÍPUSTNÉ JSOU:

- stavby komunikací a odstavných stání sloužící k dopravní obsluze území

- chodníky

- veřejná zeleň

3. NEPŘÍPUSTNÉ JSOU:

- ostatní funkce

c) podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury

vodohospodářské řešení

V řešeném území se nenacházejí žádné vodní toky.

Stávající zástavba Nového Dražejova je zásobována pitnou vodou centrálně z úpravny vody. Řešené území bude zásobováno ze stejného zdroje. Nově navržené rozvody se napojí na stávající vodovodní rozvod z ulice Na Hrázi a budou umístěny v navrhovaných komunikacích. Nová trasa bude zokruhována. Nové rozvody jsou navrženy z potrubí PE 80.

Stávající zástavba Nového Dražejova je odkanalizována jednotnou kanalizací. Odpadní vody jsou odváděny do místa bývalé čistírny v jihovýchodní části Nového Dražejova, kde je vybudována přečerpávací stanice s odlehčovací komorou. Vody jsou čerpány do kanalizace města Strakonice s následným čištěním v centrální čistírně odpadních vod.

Odkanalizování lokality je možno řešit ve dvou variantách:

Kanalizace je řešena jako oddílná. Splaškové vody budou svedeny do stávající kanalizace v ulici Na Hrázi. Dešťová kanalizace bude svedena vlastním kanalizačním komplexem do řeky Otavy (dešťové vody z jednotlivých zpevněných ploch, kromě komunikací a veřejných odstavných ploch budou v co největší možné míře likvidovány vsakem na jednotlivých pozemcích). Kanalizační rozvody jsou navrženy z plastového potrubí KG.

zásobování elektrickou energií

Výkonové pokrytí území řešené regulačním plánem je podmíněno výstavbou nové trafostanice 22/0,4 kV o výkonu 630 kVA. Napojení trafostanice bude provedeno novým kabelem VN 22 kV, napojeným na stávající venkovní vedení VN 22 kV v prostoru za komunikací ul. Otavská. Nový kabel VN 22 kV bude veden trase nově plánované vnitřní komunikace, umístěn do prostoru chodníku. Trasa nového kabelu NN povede ve směru k plochám komerční a veřejné vybavenosti, kde bude ponechána smyčka pro budoucí napojení kabelové trafostanice a dále pokračuje do nové trafostanice 22/0,4 kV, 630 kVA umístěné na pozemku veřejného prostranství VP3. Z nové trafostanice bude kabelové vedení VN pokračovat ve směru ke komunikaci „K Dražejovu, kde bude propojeno na stávající kabelové vedení VN 22 kV. Stávající venkovní vedení VN 22 kV bude od místa přechodu na kabelové vedení demontováno. Část stávajícího kabelového vedení VN 22 kV od svodu z demontovaného venkovního vedení VN ke spojení s novým zemním kabelem VN bude vyřazena. Napojení plánovaných objektů, dle ÚP bude provedeno novým kabelovým rozvodem NN (kabely AYKY uložené v zemi), vedeným k jednotlivým odběrným místům. Na nová kabelová vedení VN včetně trafostanice a kabelové rozvody NN bude nutno zpracovat projektovou dokumentaci, jež bude v souladu s požadavky a potřebami ~~E.ON~~ provozovatele distribuční sítě.

Nové kabelové rozvody budou ukládány v souladu s ČSN ~~736005~~ Prostorová úprava 73 6005 Prostorové uspořádání vedení technického vybavení v navrhované uliční síti.

Ochranná pásma kabelových tras a elektrických zařízení jsou dána zákonem ~~222/1994 Sb.~~ č. 458/2000 Sb., v platném znění.

Bude zvolen takový typ trafostanice a její stavební zabezpečení, kterým bude zajištěno, že hluk šířící se z provozu trafostanice nebude v chráněném venkovním prostoru staveb a v chráněném venkovním prostoru překračovat hygienické limity hluku.

zásobování teplem

Energetické zásobování staveb v lokalitě bude řešeno zemním plynem a využitím obnovitelných zdrojů prostřednictvím tepelných čerpadel, zařízení využívajících sluneční energii a biomasu.

Středotlaký plynovod pro zásobování lokality bude napojen na stávající středotlaký plynovod PE 90 v ulici Na Hrázi. Hlavní větev A bude provedena z polyethylenového potrubí PE 90 a bude propojena s plynovodem PE 110, který je veden v ulici K Dražejovu. Větev B bude provedena rovněž z potrubí PE 90. Větev C bude napojena stávající plynovod PE 63 a propojena s větví A. Odbočky do jednotlivých ulic mezi rodinné domy budou provedeny z potrubí PE 63. Koncové větve budou odvzdušněny přes plynové přípojky pro RD.

telekomunikační rozvody

Telekomunikační rozvody budou řešeny kabelovým rozvodem v zemi v komunikacích dle potřeby.

veřejné osvětlení

Veřejné osvětlení bude řešeno novým kabelovým rozvodem v zemi. V prostoru nové výstavby budou nové zemní kabelové rozvody veřejného osvětlení provedeny z nového pilíře napojeného z nové trafostanice.

nakládání s odpady

Tuhý komunální odpad bude likvidován stejným způsobem, jak je ve městě již vyřešeno. Odpadní nádoby od jednotlivých domů budou pravidelně vyváženy v režimu svozu.

Pro tříděný odpad jsou navržena stanoviště na veřejných prostranstvích.

d) podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území

Přírodní hodnoty

Území je v současné době využíváno jako orná půda popř. louky a pastviny, od jihu podél ulice Na Hrázi dochází k postupné zástavbě rodinnými domy, zcela zastavěná je i východní část ulice U Větrolamu. Výraznou přírodní hodnotou na západním okraji řešeného území je stávající větrolam „Ovčiny“.

Civilizační, urbanistické a architektonické hodnoty

Současné využití lokality je orná půda popř. louky a pastviny, z jihu podél ulice Na Hrázi dochází k postupné zástavbě rodinnými domy. Řešená lokalita z jihu navazuje na území zastavěné rodinnými domy 2. poloviny 20. století. Řešené území nevykazuje žádné výrazné civilizační hodnoty.

Kulturní hodnoty

V území se nenachází žádné kulturní památky ani památkově chráněná území.

e) podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí

Regulační plán navrhuje v řešeném území bydlení v rodinných domech. V území budou umístěny stavby rodinných domů umístěné v soukromých zahradách, bude zde řešena nezbytná dopravní a technická vybavenost. Pozemky soukromých rodinných domů jsou doplněny o plochy veřejné zeleně, které budou sloužit pro každodenní rekreaci obyvatel. Řešené území tak bude vytvářet příjemné městské prostředí s převažujícím podílem soukromé i veřejné zeleně.

f) podmínky pro ochranu veřejného zdraví a pro požární ochranu

Regulační plán nenavrhuje žádné činnosti ani stavby, které by narušovaly veřejné zdraví.

Při zpracování požárně bezpečnostního řešení bude vycházeno z požadavků Vyhlášky č. 246/2001 Sb. o požární prevenci a příslušných norem, především ČSN 73 0802 Požární bezpečnost staveb – nevýrobní objekty.

Navrhovaný dopravní skelet umožňuje pohyb a otáčení vozidel požární ochrany.

Odstupy a příjezd k jednotlivým objektům bude předmětem projektové dokumentace jednotlivých objektů a areálů. Požárně nebezpečný prostor jednotlivých domů nebude zasahovat na cizí pozemky.

Na vodovodních řadech budou umístěny nadzemní hydranty, které budou sloužit k požárním a k provozním účelům. Přesný počet, dimenze a místa osazení hydrantů bude řešen v dalším projektovém stupni projektové dokumentace.

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 vyvlastnit, s uvedením katastrálních území a parcelních čísel

~~Veřejně prospěšné stavby a opatření jsou definovány v § 2 písm. l) a m) zákona č. 183/2006 Sb. Veřejně prospěšnou stavbou je stavba pro veřejnou infrastrukturu (dopravní, technickou a občanské vybavení zřizované nebo užívané ve veřejném zájmu) určená k rozvoji nebo ochraně území obce, kraje nebo státu, vymezená ve vydané územně plánovací dokumentaci. Veřejně prospěšným opatřením je opatření nestavební povahy sloužící ke snižování ohrožení území a k rozvoji anebo k ochraně přírodního, kulturního a archeologického dědictví, vymezené ve vydané územně plánovací dokumentaci.~~

~~Návrh 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 vyvlastnit, s uvedením katastrálních území a parcelních čísel je zobrazen v samostatné grafické příloze regulačního plánu.~~

Veřejně prospěšná stavba	katastrální území	pozemek č.
komunikace C1 (šířka 8 metrů) s chodníky (šířky 1,8 metru)	Dražejov u Strakonice	1387, 1386, 1385, 1384, 1383, 1107/25, 1380, 1107/33, 1107/32, 1107/28, 1382, 1107/24, 1330, 1220, 1219, 1218, 1216, 1215, 1214, 1213/1, 1212/1, 1211, 1210, 1209/1, 1107/57, 1107/58, 1381/1, 1381/2, 1217/1, 1217/2
trafostanice — kabelová 22/0,4 kV, 630 kVA	Dražejov u Strakonice	1330
kabelové vedení NN 0,4 kVA	Dražejov u Strakonice	1384, 1383, 1107/25, 1330, 1220, 1219, 1218, 1216, 1215, 1214, 1213/1, 1212/1, 1211, 1210, 1209/1, 1107/57, 1107/58, 1217/1, 1217/2, 1332/1, 1334/1
kabel — veřejného osvětlení	Dražejov u Strakonice	1107/25, 1380, 1330, 1220, 1219, 1218, 1217, 1216, 1215, 1214, 1213/1, 1212/1, 1211, 1210, 1209/1, 1107/57, 1107/58, 1217/1, 1217/2, 1383, 1384, 1107/7
kanalizace	Dražejov u Strakonice	1384, 1383, 1107/25, 1330, 1220, 1219,

		1218, 1216, 1215, 1214, 1213/1, 1212/1, 1211, 1210, 1209/1, 1107/57, 1107/58, 1217/1, 1217/2, 1332/1, 1334/1
vodovod	Dražejov u Strakonice	1384, 1383, 1107/25, 1330, 1220, 1219, 1218, 1216, 1215, 1214, 1213/1, 1212/1, 1211, 1210, 1209/1, 1107/57, 1107/58, 1217/1, 1217/2, 1332/1, 1334/1
středotlaký plynovod	Dražejov u Strakonice	1107/25, 1380, 1330, 1220, 1219, 1218, 1216, 1215, 1214, 1213/1, 1212/1, 1211, 1210, 1209/1, 1107/57, 1107/58, 1217/1, 1217/2, 1334/1

V řešeném území regulačního plánu nejsou vymezeny žádné veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření, stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu ani pozemky pro asanaci.

~~h) vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením katastrálních území a parcelních čísel vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 8 katastrálního zákona~~

V řešeném území nejsou navrhovány.

i) výčet územních rozhodnutí, která regulační plán nahrazuje

Regulační plán nahrazuje územní rozhodnutí o umístění staveb rodinných domů a dopravní a technické infrastruktury v území řešeném regulačním plánem.

j) údaje o počtu listů regulačního plánu a počtu výkresů grafické části

~~Dokumentace regulačního plánu obsahuje v originálním vyhotovení 8 listů textové části (strany 1 až 8 tohoto opatření obecné povahy), odůvodnění regulačního plánu obsahuje 11 listů (strany 8 až 18 tohoto opatření obecné povahy), celkem 18 listů.~~

~~Grafická část regulačního plánu, která je nedílnou součástí tohoto opatření jako jeho příloha č. 1, obsahuje:~~

- ~~1. hlavní výkres obsahující hranici řešené plochy, vymezení a využití pozemků a graficky vyjádřitelné podmínky umístění staveb veřejné infrastruktury včetně graficky vyjádřitelných podmínek umístění staveb, které nejsou zahrnuty do staveb veřejné infrastruktury, jejich napojení na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, pozemky územních rezerv, je-li účelné je vymežit a hranice zastavěného území a ochranných pásem, pokud se v řešené ploše vyskytují~~
- ~~2. výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací.~~

~~Grafická část odůvodnění regulačního plánu, která je nedílnou součástí tohoto opatření jako jeho příloha č. 2, obsahuje:~~

- 3. koordinační výkres,
- 4. výkres širších vztahů, dokumentující vazby na sousední území,
- 5. výkres předpokládaných záborů půdního fondu.

Regulační plán je zpracován v šesti vyhotoveních.

1.2. Doplnující údaje dle přílohy č. 11 vyhl. 500/2006 Sb.

a) druh a účel umísťovaných staveb

V řešeném území se umísťují stavby rodinných domů, technické infrastruktury a komunikací.

~~b) podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb, které nejsou zahrnuty do staveb veřejné infrastruktury, včetně podmínek ochrany navrženého charakteru území, zejména ochrany krajinného rázu (například uliční a stavební čáry, podlažnost, výšku zástavby, objemy a tvary zástavby, intenzitu využití pozemků)~~ k) podmínky pro umístění a prostorové řešení staveb, které nejsou zahrnuty do staveb veřejné infrastruktury, včetně urbanistických a architektonických podmínek pro zpracování projektové dokumentace a podmínek ochrany krajinného rázu

~~V regulačním plánu jsou navrženy tyto prvky plošného a prostorového uspořádání území a architektonického řešení:~~

Plošná regulace:

~~Poměr plochy zastavěné objekty ku celkové ploše pozemku (parcely rodinného domu) nesmí překročit 0,3.~~

~~Je stanovena závazná uliční čára 5, 7,5, 10, 15 a 20 metrů od hranice pozemku a uliční čára specifická pro hnízdové uspořádání (hlavní výkres v grafické části). Stavby budou umísťovány za předpokladu dodržení podmínek stanovených stavebním zákonem (vzájemné odstupy staveb) a ustanovení platných předpisů (např. norma pro oslunění apod.).~~

Výšková regulace:

~~Výška zástavby u funkčního využití bydlení v rodinných domech se stanovuje na jedno nadzemní podlaží s využitelným podkrovím, maximálně na dvě nadzemní podlaží.~~

Objemová regulace:

~~Sklon střechy, její tvar a krytina nejsou stanoveny.~~

- Druh objektu na stavebním pozemku

- izolované rodinné domy (případně dvojdomy) s max. II. NP a obytným podkrovím, s možností podsklepení

- Hranice mezi pozemky (parcelace)

Rozdělení bloku na jednotlivé pozemky pro výstavbu je znázorněno definovanou hranicí stavebních pozemků. Rozdělení vychází z údajů Katastru nemovitostí (KN), některé stavební pozemky jsou tvořeny z více parcel evidovaných dle KN. V grafické části je vyznačeno rozhraní jednotlivých stavebních pozemků. Rozhraní může být vedeno po stávajících vlastnických hranicích plynoucích z KN.

- Blok

Část současně zastavěného nebo zastavitelného území tvořená prostorově souvisejícími stavebními pozemky, popřípadě jedním stavebním pozemkem, vymezená zpravidla veřejnými prostranstvími nebo hranicí současně zastavěného či zastavitelného území. Bloky jsou vymezovány podle společných znaků: polohy, charakteru, využití, vlastnictví apod. Hranice bloku je v zastavěném území vedena po stávajících pozemkových hranicích, v zastavitelných plochách definuje budoucí hranici mezi pozemky. Hranice bloku odpovídá rozhraní mezi veřejným prostorem vymezeným k umístění komunikace (vč. chodníků, zelených pásů) či veřejného prostranství a současnými či budoucími stavebními pozemky.

• **Umístění staveb**

Umístění stavby rodinného domu jako stavby hlavní bude respektovat hranice zastavitelné plochy, jejíž definování vychází z požadavků na vzájemné odstupy staveb uvedené ve vyhlášce 501/2006 Sb. v platném znění o obecných požadavcích na využívání území. Zároveň bude umístění objektu respektovat závaznou polohu uličního průčelí objektu dané stavební čarou.

Zastavitelná plocha pro RD je vymezena minimálními odstupy od hranic stavebního pozemku definovanými vymezenou **stavební čarou a stavební hranicí**.

Stavební čára – hranice mezi pozemky a veřejným prostranstvím nebo veřejným komunikačním prostorem, udává hranici plochy určené k zastavění a zároveň povinnou polohu hlavního objemu objektů rodinných domů (RD) na pozemcích vůči vnějšímu okolí bloku.

Stavební čára je:

- **překročitelná** (směrem ke komunikaci) v rozsahu max. 40 % plochy průčelí, a to max. o 2,0 m; přičemž překročena směrem ke komunikaci smí být stavební čára **pouze** vstupy do objektu (zádveří, verandy, pergoly, terasy),
- **podkročitelná** (směrem do nitra pozemku) v rozsahu max. 40 % plochy průčelí.

Pokud bude při umístění objektu RD využita překročitelnost/podkročitelnost platí, že min. 60 % plochy příslušného průčelí musí respektovat stanovenou stavební čáru.

Stavební čára nemusí být po celé své délce souvisle zastavěná budovou.

Před vjezdem do garáže, tvoří-li součást hlavního objektu, nebo i před samostatnou garáží či krytým odstavným parkovacím stáním (parkovací stání kryté z boku či shora) musí být zachován prostor o šíři **min. 5,0 m** od uliční hranice pozemku (odstavení dalšího vozidla před garáží či parkovacím stáním).

V případě garáží či krytých parkovacích stání musí být zachovány odstupy od společných hranic stavebních pozemků dle požadavků stanovených stavebním zákonem (ve smyslu příslušných vyhlášek) tzn. min. 2,0 m, nedohodnou-li se vlastníci sousedních pozemků jinak (např. v případě výstavby 2 garáží či krytých parkovacích stání na hranicích pozemků).

Stavební hranice – udává rozhraní mezi zastavitelnou a nezastavitelnou částí pozemku, platí pro hlavní objekty

- je nepřekročitelná,
- je podkročitelná směrem dovnitř bez omezení,
- ve všech případech je nutno dodržet zákonem stanovené odstupy.

Zastavitelná plocha pro RD – vymezuje prostor pro umístění RD při respektování jeho umístění vůči stavební čáře. Umístění doplňkových objektů do zastavitelné plochy pro RD je přípustné.

Zastavitelná plocha pro doplňkové objekty – vymezuje prostor pro umístění staveb, které plní doplňkovou funkci ke stavbě hlavní (tzn. pergoly, sklady zahradního nářadí, přístřešky pro automobil, garáže, zimní zahrady, zahradní domky, bazény do 40 m² zastavěné plochy apod.)

Zastavitelná plocha pro doplňkové objekty je vymezena minimálními odstupy od navrhovaných hranic pozemků takto: 5,0 m od hranic pozemku sousedících s navrhovanou obslužnou komunikací, 2,0 m od ostatních hranic, ve výjimečných případech a za předpokladu, že se vlastníci sousedních pozemků dohodnou a stavební úřad schválí výjimku, je možné doplňkovou stavbu umístit na hranici stavebního pozemku.

• **Koeficient zastavění pozemku (KZP)**

Poměr mezi součtem výměr zastavěných ploch na regulovaném pozemku k výměře tohoto pozemku. Vyjadřuje maximální podíl zastavění.

Do zastavěných ploch se započítávají hlavní i ostatní budovy, bazény a doplňkové objekty.

Hlavní budova – slouží stanovenému hlavnímu a přípustnému využití pozemku.

Ostatní budova – budova prostorově oddělená od hlavní budovy nebo k ní přistavěná, například drobné stavby a jednotlivé garáže (popřípadě dvougaráže) a další doprovodné budovy na pozemku (pergoly, sklady zahradního nářadí, zahradní domky, přístřešky pro automobil, zimní zahrady, apod.), které podporují funkci hlavní budovy.

U jednotlivých stavebních pozemků se stanovuje **KPZ ≤ 0,40**.

Stavební pozemek může být tvořen více pozemky ve vlastnictví jednoho majitele.

Příklad výpočtu:

KZP ≤ 0,40 - hodnota vyjadřuje, že na o velikosti 1 000 m² smí být součet všech zastavěných ploch roven max. 400 m²

$KZP = [(zastavěná plocha RD) + (zahradní domek) + (dvougaráž)]$
/ plocha pozemku

$KZP = [(250) + (50) + (100)] / 1000$

KZP = 0,40

Koeficient se vztahuje na jednotlivé pozemky oddělené v grafické části definovanou hranicí stavebního pozemku.

• **Koeficient minimálního podílu zeleně (KAP)**

Poměr mezi součtem výměr biologicky aktivních ploch na regulovaném pozemku k celkové výměře tohoto pozemku. Vyjadřuje minimální podíl

Biologicky aktivní plochou se rozumí: zatravněné plochy, záhony, přírodě blízké porosty, izolační či rekreační zeleň, přírodní jezírka, apod., tj. plochy schopné vsakování dešťové vody. Mezi biologicky aktivní plochy se nezapočítávají plochy zdlážděné zatravnovací dlažbou.

U jednotlivých stavebních pozemků se stanovuje **KAP ≥ 0,40**.

Stavební pozemek může být tvořen více pozemky ve vlastnictví jednoho majitele.

Příklad výpočtu:

KAP ≥ 0,40 - hodnota vyjadřuje, že na o velikosti 1 000 m² musí být součet všech biologicky aktivních ploch roven min. 400 m²

$KAP = [(travníky) + (rekreační zeleň) + (přírodní jezírko)]$
/ plocha pozemku

$KAP = [(200) + (150) + (50)] / 1000$

KAP = 0,40

Koeficient se vztahuje na jednotlivé pozemky oddělené v grafické části definovanou hranicí stavebního pozemku.

- **Výška zástavby**

Udává maximální nepřekročitelnou výšku zástavby v počtu plných podlaží (hodnota udaná římskou číslicí – I).

V případě možného obytného podkroví je v grafické příloze vyznačeno matematické znaménko +.

V případě možnosti podsklepení v grafické příloze vyznačeno matematické znaménko -
-

Podkroví (I+) je přístupný vnitřní prostor nad posledním nadzemním podlažím nalézající se převážně v prostoru pod šikmou střechou (střecha s min. sklonem 10°) a určený k účelovému využití, v němž se může nacházet nejvýš jedno podkrovní podlaží a max. výška nadezdívky nepřesahuje 1,3 m od úrovně vodorovné nosné konstrukce. Mezi plná podlaží započítává v případě, když se jeho využitelná plocha (tj. nad níž je světlá výška místnosti větší než 2,30 m) rovná více než 2/3 plochy pod ním ležícího plného podlaží.

Výška zástavby stanovená RP:

- max. výška RD je stanovena jako II. NP s obytným podkrovím, přípustné jsou nižší objekty,

- podsklepení je přípustné u hlavních i doplňkových objektů

- maximální výška hřebene (u rovných střech = výška atiky) je označena písmenem V, stanovuje se na max. 10 m nad původní terén.

- úroveň podlahy (±0) 1. NP bude max. 0,5 m nad úrovní původního terénu

- původní terén - stanovuje se jako průměr výšek původního terénu ve vnějších rozích navrhované stavby

- **Parkování a odstavování vozidel**

Pro stavby RD platí povinnost zřídit minimálně 2 parkovací stání v objektu nebo na vlastním pozemku na 1RD. Při výstavbě RD o více bytových jednotkách musí být zřízeno minimálně 1 parkovací stání v objektu nebo na vlastním pozemku pro každou bytovou jednotku.

- **Požadavky na oplocení**

Udává přípustnost, rozsah, tvar a použitý materiál oplocení části stavebního pozemku, která je ve styku nebo v přímé viditelnosti z veřejného prostranství nebo veřejného komunikačního prostoru.

Výška oplocení – max. 1,7 m.

Vzhled oplocení musí ladit s prvky a materiály objektů RD.

Oplocení nesmí svým rozsahem, tvarem a použitým materiálem narušit charakter stavby na oplocovaném pozemku a jejího okolí, ani snížit rozhledovým poměrům u výjezdů a křižovatek.

Oplocení uvnitř vnitroblokového prostoru není regulováno.

- **Tvary střech, sklon střech, orientace hřebene střech, materiálové řešení, zeleň**

Tvary ani typy střech nejsou regulovány, sklon střech není definován. Materiálové řešení není limitováno.

V navržených zelených pásích s využitím jako veřejná prostranství s převahou zeleně navržených podél komunikací lze umístit stromové aleje.

e) podmínky pro napojení staveb na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu

Stavby rodinných domů budou napojeny na veřejnou technickou infrastrukturu a to zejména veřejný vodovod, veřejnou kanalizaci, elektrickou energii.

e)m) podmínky pro změny staveb a změny vlivu staveb na využití území

Podmínky pro změny staveb a změny vlivu staveb na využití území se nestanovují.

e)n) podmínky pro vymezená ochranná pásma

Ochranné pásmo elektrického vedení

V řešeném území se nachází podzemní kabely VN 22 kV, podzemní kabely NN 0,4 kV a nadzemní vedení VN 22 kV v majetku EON Provozně obchodní správa Strakonice, Holečkova 506, 386 01 Strakonice. Ochranné pásmo u podzemního kabelu VN 22 kV a podzemního kabelu NN 0,4 kV je v šíři 2m (1m od osy vedení na obě strany). Ochranné pásmo u nadzemního kabelu VN 22 kV je v šíři 14m (7m od osy vedení na obě strany).

Ochranné pásmo kanalizačního řádu

Ochranné pásmo komunikace I/22

Ochranné pásmo komunikace III/02220

Ochranné pásmo vodovodního řádu

Řešeným územím probíhá vodovod v majetku Města Strakonice. Ochranné pásmo probíhá v šíři 5 m (2,5 m od osy vodovodu na obě strany).

Ochranné pásmo středotlakého plynovodu

V řešeném území se nachází nízkotlaký, středotlaký plynovod v majetku Jihočeské plynárenské a.s., Vrbenská 2, České Budějovice. Ochranné pásmo probíhá v šíři 2m (1m od osy plynovodu na obě strany).

Návrh regulačního plánu respektuje ochranná pásma inženýrských sítí.

Ochranné pásmo pozemků sloužících k plnění funkcí lesa

Ochranné pásmo lesa vyplývající ze zákona tvoří pruh od okraje lesa v šíři 50 m. Toto ochranné pásmo se týká situování staveb. V řešeném území jsou ochranná pásma pozemků sloužících k plnění funkcí lesa situována na západě souběžně s větrolamem Ovčiny (interaktivní prvek IP č. 221 – Ovčiny, ÚSES) a na východě souběžně s větrolamem Za Stínadly (lokální biokoridor LBK č. 466 – Za Stínadly). Stavby rodinných domů v západní části území jsou navrženy v ochranném pásmu pozemků určených k plnění funkcí lesa. Regulační plán předpokládá udělení výjimky z ochranného pásma na 20 metrů.

~~V řešeném území se nenacházejí stanovená záplavová území.~~

Limity využití území v řešeném území vyplývají z ochranných pásem sítí technické a dopravní infrastruktury (rozsah a využití ochranných pásem je stanoven příslušným zákonem nebo normou).

V daném území se jedná především o respektování následujících limitů využití území:

- ochranné pásmo vodovodního řádu
- ochranné pásmo kanalizační stoky
- ochranné pásmo podzemního vedení NN
- ochranné pásmo STL plynovodu
- ochranné pásmo komunikačního vedení
- ochranné pásmo radioreléové trasy 0-50 m. n. t.

- ochranné pásmo letiště Strakonice
- zranitelná oblast povrchových a podzemních vod.

Ochranné pásmo lesa

K dotčení pozemků do vzdálenosti 50 m od okraje lesa je třeba souhlas příslušného orgánu státní správy lesů. V řešeném území jsou pozemky dotčené vzdáleností 50 m od okraje lesa (pozemku sloužícího k plnění funkcí lesa) situovány na západě území souběžně s větrolamem Ovčiny (interaktivní prvek IP č. 221 – Ovčiny, ÚSES). V ochranném pásmu lesa se může provádět stavební činnost pouze na základě výjimky. Regulační plán předpokládá udělení výjimky na vzdálenost 25 metrů od okraje lesa.

f) podmínky pro vymezení a využití pozemků územního systému ekologické stability

Řešené území se nachází v prostředí bez závažných ekologických závad a negativních vlivů.

g) stanovení pořadí změn v území (etapizaci)

Regulační plán nestanovuje pořadí změn v území (etapizaci).

~~h) vymezení staveb nezpůsobilých pro zkrácené stavební řízení podle § 117 odst. 1 stavebního zákona~~

~~Regulační plán nevymezuje žádné stavby nezpůsobilé pro zkrácené stavební řízení podle § 117 odst. 1 stavebního zákona.~~

g) údaje o počtu listů regulačního plánu a počtu výkresů grafické části

Textová část Regulačního plánu Větrolamka – úplné znění po vydání změny č. 1 obsahuje xx¹ A4 (jednostranně tištěná titulní strana, jednostranně tištěná strana obsahu a oboustranně tištěný text výroku str. 1 – xx²).

Grafická část řešení regulačního plánu obsahuje:

- | | |
|---|------------------|
| <u>I.1. Hlavní výkres</u> | <u>m 1:1 000</u> |
| <u>(obsahuje hranici řešené plochy, vymezení a využití pozemků a graficky vyjádřitelné podmínky umístění staveb veřejné infrastruktury)</u> | |
| <u>I.2. Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací</u> | <u>m 1:1 000</u> |

Grafická část řešení regulačního plánu obsahuje celkem 2 výkresy.

Dokumentace úplného znění Regulačního plánu Větrolamka po vydání změny č. 1 obsahuje i výkres odůvodnění:

- | | |
|---------------------------------|------------------|
| <u>II.1. Koordináční výkres</u> | <u>m 1:1 000</u> |
|---------------------------------|------------------|

Grafická část dokumentace úplného znění Regulačního plánu Větrolamka po vydání změny č. 1 obsahuje celkem 3 výkresy.

¹ údaj bude aktualizován po přijetí revizí srovnávacího textu po vydání změny RP

² údaj bude aktualizován po přijetí revizí srovnávacího textu po vydání změny RP