

REGULAČNÍ PLÁN HLUBOKÁ NAD VLTAVOU, lokalita Křesín – Pod Pilou



ZMĚNA Č.1 - NÁVRH PRO VEŘEJNÉ JEDNÁNÍ

Záznam o účinnosti	
Schvalující orgán:	Zastupitelstvo města Hluboká nad Vltavou Ing. Tomáš Jirsa, starosta města <p style="text-align: right;">Podpis a otisk úředního razítka</p>
Pořizovatel:	Městský úřad Hluboká nad Vltavou ve spolupráci s kvalifikovanou úřední osobou Ing. Miroslav Sládek <p style="text-align: right;">Podpis a otisk úředního razítka</p>
Zpracovatel:	Sixta-Reality, spol. s r.o. , Nová 1997/24, 370 01 České Budějovice, Ing. arch. Dagmar Polcarová, autorizovaný architekt ČKA, 00102 č.zak.012-22, červenec 2022 <p style="text-align: right;">Podpis a otisk razítka</p>
Datum vydání:	
Datum nabytí účinnosti:	

OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI REGULAČNÍHO PLÁNU :

I. Návrh regulačního plánu	
I.1a. Vymezení řešené plochy.....	3
I.1b. Podmínky pro vymezení a využití pozemků.....	3
I.1c. Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury.....	6
I.1d. Podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území.....	10
I.1e. Podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí.....	10
I.1f. Podmínky pro ochranu veřejného zdraví.....	11
I.1g. Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a vymezení pozemků k asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit, s uvedením katastrálních území a parcelních čísel	12
I.1h. Vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření. Pro které lze uplatnit překupní právo, s uvedením katastrálních území a parcelních čísel	12
I.1.i. 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, výška zástavby, objemy a tvary zástavby, intenzita využití pozemků).....	12
I.1.j. Výčet územních rozhodnutí, která regulační plán nahrazuje.....	16
I.1.k. Údaje o počtu listů regulačního plánu a počtu výkresů grafické části.....	16
II. Odůvodnění regulačního plánu	
II.a. Údaje o způsobu pořízení regulačního plánu.....	17
II.b. Vyhodnocení koordinace využívání řešené plochy z hlediska širších územních vztahů, včetně vyhodnocení souladu regulačního plánu pořizovaného krajem s politikou územního rozvoje a zásadami územního rozvoje, u ostatních regulačních plánů též souladu s územním plánem.....	17
II.c. Údaje o splnění zadání regulačního plánu.....	17
II.d. Komplexní zdůvodnění řešení, včetně zdůvodnění navržené urbanistické koncepce.....	18
II.e. Informace o výsledcích posuzování vlivů na životní prostředí, byl-li regulační plán posuzován, spolu s informací, zda a jak bylo respektováno stanovisko příslušného orgánu dle zvláštního právního předpisu, popřípadě zdůvodnění, proč toto stanovisko nebo jeho část nebylo respektováno.....	20
II.f. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa.....	20
II.g. Vyhodnocení souladu se stavebním zákonem, obecnými požadavky na využívání území, s cíli a úkoly územního plánování, zejména s charakterem území, a s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území.....	20
II.h. Vyhodnocení souladu se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů a s ochranou práv a právem chráněných zájmů dotčených osob.....	20
II.i. Uplatněné námítky, rozhodnutí o námitkách, včetně odůvodnění rozhodnutí o námitkách.....	20
II.j. Vyhodnocení připomínek.....	20
II.k. Úprava dokumentace na základě uplatněných námitek a připomínek.....	20
II.l. Údaje o počtu listů odůvodnění regulačního plánu a počtu výkresů grafické části.....	21

I. Návrh regulačního plánu

Regulační plán Hluboká nad Vltavou v lokalitě Křesín – Pod Pilou (dále rovněž RP) se mění v následujících kapitolách takto:

I.1.a. Vymezení řešené plochy

1. Kapitola *Vymezení řešené plochy* se změnou č.1 regulačního plánu doplňuje takto:

Změnou č.1 regulačního plánu byly hranice řešeného území uvedeny do souladu s ÚP Hluboká nad Vltavou (po změnách č.1-15) a ÚPnZ Hluboká nad Vltavou Zámostí (po změnách č.1-10).

I.1.b. Podmínky pro vymezení a využití pozemků

I.1.b.1. Podmínky vyplývající z platného územního plánu Hluboká nad Vltavou:

2. Kapitola *Podmínky pro vymezení a využití pozemků*, podkapitola 1.1.b.1. *Podmínky vyplývající z platného územního plánu Hluboká nad Vltavou* se změnou č.1 regulačního plánu mění takto:

Dle vydaného územního plánu se území řešené regulačním plánem nachází v území určeném jako

- ~~zastavitelné~~ plochy smíšené obytné se specifickým využitím – SO.Z6.3U, ~~SO.Z15.1, SO-17, SO-19 a SO-20 – západní část~~
- ~~zastavěné~~ plochy smíšené obytné se specifickým využitím, plochy stabilizované (stav) – ~~SO 19, SO.20~~
- plocha dopravní infrastruktury – DS 18
- ~~nezastavitelná~~ plocha zeleně veřejné ZV.Z15.1
- plocha výroby a skladování stabilizovaná VS206 (část)

Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, s určením převažujícího využití (hlavní využití), přípustného využití, podmíněně přípustného využití, nepřípustného využití, využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu dle ÚP:

~~Plochy smíšené obytné se specifickým využitím – stav, návrh:~~

~~Hlavní využití – bydlení v rodinných domech včetně základní občanské vybavenosti~~

~~Přípustné využití~~

~~—přestavby, rekonstrukce a modernizace stávajících funkcí, individuální bydlení v rodinných a bytových domech a činnosti a plochy s tímto typem bydlení související, tj. zahrady, vedlejší samozásobitelské hospodářství, vestavěná občanská vybavenost (do 100 m²), drobné řemeslné a výrobní provozovny nerušící životní prostředí (do 100 m²), malá rekreační a sportovní zařízení (bazény, prvky zahradní architektury apod.).~~

~~Přípustné je bydlení v bytových domech v rámci k.ú. Hluboká nad Vltavou ve vymezených plochách, a to v rozsahu území pokrytého ÚPnZ Hluboká nad Vltavou – Město a ÚPnZ Hluboká nad Vltavou – Zámostí, resp. RP Hluboká nad Vltavou – Křesín Pod pilou~~

~~Přípustná jsou rovněž parkovací stání a garáže na vlastním pozemku pro potřeby vyvolané tímto funkčním využitím území, veřejná zeleň.~~

~~Podmíněně přípustné využití~~

~~— v případě zastavitelných ploch, které přiléhají k plochám dopravy – silnice I., II., III. tř. a železnice, resp. ty části těchto ploch, které přiléhají k plochám dopravy a mohou být atakovány nadlimitním hlukem z dopravy, jsou podmíněně přípustné až po navržení protihlukových opatření investorem stavby pro bydlení v rámci územního (stavebního) řízení.~~

~~V rámci k.ú. Poněšice, Purkarec, Líšnice, Kostelec, Hroznějovice, Jeznice je v rámci ploch SO přípustné situovat drobné řemeslné a výrobní provozovny o zastavěné ploše do 300m² za podmínky, že nebude rušena majoritní funkce bydlení nad míru přípustnou~~

~~Nepřípustné využití~~

~~—veškeré činnosti narušující okolní prostředí, výroba, velké provozy, odstavná stání a garáže pro nákladní automobily a autobusy, hromadné garáže, nákupní centra, zařízení dopravních služeb a~~

autobazary. Výstavba samostatně stojících malometrážních objektů sezónní rekreace (sruby, zahradní chaty, stavební buňky apod.)

Plošné regulativy

— zastavěnost budovami max. 25%, zastavěnost celková max. 35%, min. velikost parcely 800 m², výška budovy 2 NP + podkroví, výška budovy do hřebene max. 9,5 m, výška římsy v metrech u 1 NP + podkroví 4,5 m, typ střechy — sedlová, valbová, polovalbová, sklon 35o — 40o. V k.ú. Hluboká nad Vltavou, tj. i v daném případě, je možné použití ustupujícího podlaží, tam kde je umožněno podkroví. Typ střechy je doplněn o pultový a plochou střechu.

Plochy smíšené obytné – se specifickým využitím		SO
– stav, návrh		
Hlavní využití		
Bydlení v rodinných domech včetně základní občanské vybavenosti.		
Přípustné využití		
Přestavby, rekonstrukce a modernizace stávajících funkcí, individuální bydlení v rodinných domech a činnosti a plochy s tímto typem bydlení související, tj. zahrady, vedlejší samozásobitelské hospodářství, vestavěná občanská vybavenost (do 100 m ²), drobné řemeslné a výrobní provozovny nerušící životní prostředí (do 100 m ²), malá rekreační a sportovní zařízení (bazény, prvky zahradní architektury apod.). Přípustné je bydlení v bytových domech v rámci k.ú. Hluboká nad Vltavou ve vymezených plochách, a to v rozsahu území pokrytého ÚPnZ Hluboká nad Vltavou – Město a ÚPnZ Hluboká nad Vltavou – Záměstí, resp. RP Hluboká nad Vltavou – Křesín Pod pilou Přípustná jsou rovněž parkovací stání a garáže na vlastním pozemku pro potřeby vyvolané tímto funkčním využitím území, veřejná zeleň.		
Podmíněně přípustné využití		
V případě zastavitelných ploch, které přiléhají k plochám dopravy – silnice I, II, III. tř. a železnice, resp. ty části těchto ploch, které přiléhají k plochám dopravy a mohou být atakovány nadlimitním hlukem z dopravy, jsou podmíněně zastavitelné až po navržení protihlukových opatření investorem stavby pro bydlení v rámci územního (stavebního) řízení. V rámci k.ú. Poněšice, Purkarec, Líšnice, Kostelec, Hroznějovice, Jeznice je v rámci ploch SO přípustné situovat drobné řemeslné a výrobní provozovny o zastavěné ploše do 300m ² za podmínky, že nebude rušena majoritní funkce bydlení nad míru přípustnou		
Nepřípustné využití		
Veškeré činnosti narušující okolní prostředí, výroba, velké provozy, odstavná stání a garáže pro nákladní automobily a autobusy, hromadné garáže, nákupní centra, zařízení dopravních služeb a autobazary. Výstavba samostatně stojících malometrážních objektů sezónní rekreace (sruby, zahradní chaty, stavební buňky apod.).		
Vymezení zastavitelných ploch		
k.ú Bavorovice: SO1 , SO2 k.ú Hluboká nad Vltavou: SO2, SO3a, SO3b, SO4, S05, SOs8, SO11, SO12, SO19, S020, SOs21, SO22, SO26, S027, SO32, SO33, SO34, SO35, SO36, SO37, SO40, SO45, SO46, SO47, SO.Z1.2a, SO.Z1.2b, SO.Z6.1, SO.Z6.2, SO.Z6.3, SO.Z4.1, SO.Z4.2, SO.Z10.1, SO.Z10.2, SO.Z10.3, SO.Z12.1, SO.Z14.1, SO.Z15.1 k.ú Munice: SO3, SO4, SO5 k.ú Poněšice: SO1, SO2, SO.Z1.5 k.ú Purkarec: SO4, SO6, SOs7, SO8s, , SO11, SO18, SO.Z1.1, SO.Z13.1., SO.Z13.2 k.ú Líšnice: SO1, SO2 k.ú Kostelec: SO1, SO7, SO14, SO16, SO17, SO.Z4.1, SO.Z4.2 k.ú Hroznějovice: SO1, SO2 k.ú Jeznice: SO1, SO2, SO4 k.ú Jaroslavice: SO5, SO8		
Druh regulativů	Regulativ pro výstavbu	
Plošné regulativy		
Zastavěnost budovami	maximálně 25%	
Zastavěnost celková	maximálně 35%	
Výškové regulativy		

Výška budovy	1NP + podkroví
Prostorové regulativy	
Střecha - typ	šikmá
Plochy se změnou regulativů a jejich podmínky	
<p>k.ú Hluboká nad Vltavou:</p> <ul style="list-style-type: none"> — typ střechy rovinný, bez stanovení sklonu — výška budov max. 2NP + podkroví <p>S.O9 - 1 nadzemní podlaží + podkroví</p> <p>SO.Z6.2 - umístění max. 2 rodinných domů</p> <p>SO.Z4.1 – zástavba plochy podmíněná dokončenou realizací části navrhovaného interakčního prvku č.110 „Hanousky“ Pod Holým Vrchem – v rozsahu jednostranné stromové aleje (duby, lípy, javory apod.) s keřovým patrem</p> <p>SO.Z10.1, SO.Z10.2, – předepsaný typ střechy – plochá, do 10°</p> <ul style="list-style-type: none"> — rodinné domy na stavebních pozemcích podél cyklostezky (Týnská ul.) – max. výška 1NP — přípustné individuální rodinné domy <p>SO.Z10.3 – přípustné bytové domy</p> <ul style="list-style-type: none"> – předepsaný typ střechy – plochá, do 10° – v dalších stupních PD řešit vliv dopravy a hluku na okolní zástavbu <p>SO.Z15.1 – přípustné bytové domy pro seniory, přípustná vestavěná občanská vybavenost do užitné plochy 1.300m²; max. podlažnost – 3 plná nadzemní podlaží + ustupující podlaží; max. zastavitelnost 50%</p> <p>k.ú Munice:</p> <p>SOs8 - 1 nadzemní podlaží + podkroví</p> <ul style="list-style-type: none"> - sklon střechy 40° - 45° <p>k.ú. Purkarec</p> <p>SO.Z13.2 – přípustné max. 2 individuální rodinné domy, velikost pozemku min. 1500m², max. zastavitelnost 25%</p> <p>k.ú. Bavorovice</p> <p>SO.Z2.1/U – respektovat stávající i navrženou technickou infrastrukturu, hranice záplavy Q100 a ochranné pásmo el. vedení</p> <ul style="list-style-type: none"> — povinnost zpracování územní studie – nevztahuje se na stavební úpravy a přístavby stávajících staveb při splnění stanovených regulativů pro výstavbu — zástavba podmíněna napojením na ČOV - centrálně pro celou lokalitu — výška max. 1 nadzemní podlaží + podkroví, šikmá střecha se sklonem 35-45°, — min. velikost pozemků 1.000m² s maximální zastavitelností 35%, <p>k.ú Jaroslavice:</p> <p>SO.5. – min. velikost pozemků 1.000 m²</p>	-

Plochy zeleně - na veřejných prostranstvích	ZV
– stav, návrh	
Hlavní využití	
Veřejně přístupné travnaté plochy s možností pěšího propojení.	
Přípustné využití	
Přípustné je zřizovat stezky pro pěší i cyklisty, osazovat drobnou architekturu a uliční mobiliář, pomníky, památníky, vysazovat aleje, výsadba zeleně obecně, stavby pěších komunikací, drobné stavby informačního charakteru (mapy, poutače, vývěsky), podzemní stavby související s vytvořením technického zázemí a technické infrastruktury.	

Nepřípustné využití
Jiné než přípustné využití území je nepřípustné.
Vymezení nezastavitelných ploch
k.ú Hluboká nad Vltavou: ZV 10, ZV 24, ZV.Z4.1, ZV.Z4.2, ZV.Z4.3, ZV.Z4.4, ZV.Z14.1, ZV.Z15.1 k.ú Kostelec: ZV 11, ZV 12, ZV 15 k.ú Jeznice: ZV 3 k.ú Jaroslavice: ZV 3, ZV 4, ZV 7
Plochy se změnou regulativů a jejich podmínky
k.ú. Hluboká nad Vltavou: ZV.256 – přípustné vymezení ploch pro parkování osobních vozů pro potřeby navazujících objektů v centrální části města ZV.Z10.2 – veřejné prostranství vymezeno po obou stranách stoky na hranici pozemků p.č. 352/1, 349/1, v min. šíři 10,0 m na každé straně vodoteče - nesituovat podzemní sítě technické infrastruktury, které by bránily výsadbě vysoké zeleně - přípustné umístění místní komunikace – křížení veřejného prostranství ve dvou místech ZV.Z15.1 – kompaktní pás veřejné zeleně (veřejného prostranství) o šířce 15,0m, mezi plochou smíšenou obytnou a plochou výroby a skladování; součástí plochy pěší propojení mezi Křesínskou ulicí a veřejnou zelení meandru Vltavy

Plochy dopravní infrastruktury – silniční, drážní:

Hlavní využití – zajištění dopravní přístupnosti

Přípustné využití – plochy silniční dopravy zahrnující silniční pozemky silnic I., II. a III. třídy a místních komunikací, včetně pozemků na kterých jsou umístěny součásti komunikace, např. násypy, zářezy, opěrné zdi, mosty doprovozné a izolační zeleně a dále pozemky staveb dopravních zařízení a dopravního vybavení, např. autobusové zastávky, terminály, odstavná stání pro nákladní automobily, hromadné a řadové garáže a odstavné a parkovací plochy, areály údržby komunikací, čerpací stanice pohonných hmot. Cyklistické a pěší komunikace včetně chodníků a zelených pásů v navrhované výstavbě. Plochy pro umístění staveb a zařízení technické vybavenosti (plochy pro vodovody, kanalizaci, elektřinu, plyn, teplo, spoje a radiokomunikace, kolektory a produktovody, apod.) bezprostředně související s danou funkcí technické infrastruktury a obsluhy území.

Nepřípustné využití – jiné než přípustné využití území je nepřípustné.

Uvedené podmínky jsou zpřesňovány v následujících kapitolách, v souladu s ustanovením územního plánu Hluboká nad Vltavou.

I.1.b.2. Podmínky vyplývající ze zadání regulačního plánu

Kapitola *Podmínky pro vymezení a využití pozemků*, podkapitola *1.1.b.2. Podmínky vyplývající ze zadání regulačního plánu* se změnou č.1 regulačního plánu nemění.

I.1.c. Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury

I.1.c.1. Návrh řešení dopravy

3. Kapitola *I.1.c. Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury*, podkapitola *I.1.c.1. Návrh řešení dopravy* se změnou č.1 regulačního plánu upravuje takto:

Z odst.3 se vypouští text v závorce (~~dílč lokalita SO17~~).

Vypouští se následující dva odstavce:

~~Všechny křižovatky a obratiště budou navrženy tak, aby vyhověly vozidlům skupiny N 1 na jedno nadjetí. Na všech začátcích a koncích obytných zón budou navrženy zpomalovací prahy (umístěné v souladu s TP 103 Obytné zóny). Zpomalovací prahy nutno zhotovit v souladu s Technickými podmínkami TP 85.~~

~~V dalším stupni projektové dokumentace nutno upřesnit případnou ochranu případných stávajících podzemních inženýrských sítí (a jejich ochranných pásem), případně podmínky jejich přeložení. V místech křížení kabelových vedení budou osazeny rezervní chráničky podle požadavků příslušných správců.~~

V rámci lokality SO.20 je nutné prověřit a zdokumentovat průběh stávajících odpadních potrubí z rodinných domů orientovaných do Křesínské ulice a navrhnout jejich případné přeložení, podchycení a svedení do městského kanalizačního řadu.

Regulační plán ~~nebude po svém vydání nahrazovat nenahrazuje~~ územní rozhodnutí.

Dešťová kanalizace

Samostatné dešťové kanalizační sběrače (resp. otevřené rigoly ve vymezených částech) budou odvádět dešťovou vodu z komunikací, zpevněných ploch a střech navrhované zástavby. Sběrače dešťové kanalizace budou vedeny v souběhu s vodovodem a splaškovou kanalizací.

Voda ze zahrad **rodinných domů** bude likvidována prioritně v místě vsakem. Dešťové svody ze střech budou svedeny do dešťových zdrží (podzemních nádrží) umístěných v rámci jednotlivých pozemků, se vsakem, případně přepadem do **vlastní** dešťové kanalizace. Zdrže budou retardovat přívalové dešťové vody a tím zlepšovat níže uvedenou bilanci. Doporučuje se maximální množství srážkových vod zasakovat do půdy přirozeným způsobem a minimalizovat zpeňování ploch nepropustnými materiály.

Sběrače dešťové kanalizace budou zaústěny do řeky Vltavy. V prostoru zaústění bude vybudován výustní objekt, v úrovni stanoveném správcem toku (Povodí Vltavy). Pro zabránění zpětnému vzduťi odváděných dešťových vod v případě zvýšené hladiny řeky, bude ve vstupní šachtě do řešeného území osazeno uzavírací šoupě, příp. bude součástí výpustního objektu zpětná klapka. Navrhované revitalizované otevřené rigoly pro odvod dešťových vod budou při průchodu zemní protipovodňovou hrází opatřeny vtokovým objektem se zpětnou klapkou. ~~V prostoru páteřní komunikace bude současný otevřený rigol zatrubněn.~~

Výpočet dešťových vod

Zpevněné plochy a komunikace $Q=k \cdot F \cdot i=0,72 \cdot 0,9 \cdot 145 \text{ l/sec/ha}=\dots$	93,96 l/s
Zástavba (zast. plocha 57 x 160m²) $Q=k \cdot f \cdot i=0,912 \cdot 1,0 \cdot 145 \text{ l/sec/ha}=\dots$	132,24 l/s
Dešťové vody celkem	226,2 l/s

~~Srážkové vody budou z větší části zasakovány.~~

Navržené principy řešení jsou orientační, budou zpřesňovány v následujících stupních dokumentace.

Regulační plán ~~nebude po svém vydání nahrazovat nenahrazuje~~ územní rozhodnutí.

I.1.c.3. Zásobování elektrickou energií, rozvody NN

5. Kapitola I.1.c. Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury, podkapitola I.1.c.4. Zásobování elektrickou energií, rozvody NN se změnou č.1 regulačního plánu upravuje takto:

~~V zájmovém území celkem situováno 55-57 parcel pro rodinné domy navržena výstavba převážně v rodinných a bytových domech vč. vestavěné občanské vybavenosti. U domů je předpokládáno využívání elektřiny pro běžné spotřebiče v domácnosti, vytápění domů a příprava TUV ze zemního plynu.~~ Zásobení řešeného území elektrickou energií bude řešeno z nových transformačních stanic i stávajícího rozvodu VN a NN.

Území křížuje vzdušné vedení VN, podél jižní hranice lokality „A“ je umístěn zemní kabel VN. Obě vedení jsou navržena k přeložení s tím, že vzdušné vedení bude nahrazeno zemním kabelem. Pro zásobování lokality elektrickou energií je navržena nová trafostanice; trasy vedení a umístění trafostanice budou zpřesněny dle technických podmínek vlastníka vedení. ~~jižně od lokality „A“.~~ Trafostanice navržena kompaktní, ochranné pásmo trafostanice 2m od vnějšího pláště trafostanice ve všech směrech. K trafostanici musí být příjezdová komunikace pro nákladní automobil a autojeřáb.

Energetická bilance:

57 rodinných domů, každý souběžně maximálně 6 kW (hl. jistič 3/25A)	Ps = 342 kW
Ohřev teplé vody pro cca 10 domácností elektřinou	Ps = 20 kW
Veřejné osvětlení	Ps = 5 kW

~~Celkem Ps = 367kW
Soudobost mezi objekty0,6
celkový příkon lokality... .. Ps celkem = 220 kW~~

~~Kabelové rozvody NN ze sloupů s nadzemním vzdušným vedením zřízeny svody kabely do země přesbleskojistky, zemní kabely vedeny k zástavbě. Připojeny na kabelové rozvody i stávající objekty v trase. Kabely smyčkovány do skříní v pilířích na hranicích parcel, kde budou umístěny i elektroměřové rozvaděče.~~

Navržené principy řešení jsou orientační, budou zpřesňovány v následujících stupních dokumentace.

Regulační plán ~~nebude po svém vydání nahrazovat~~ nenahrazuje územní rozhodnutí.

I.1.c.5. Zásobování plynem

6. Kapitola I.1.c. Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury, podkapitola I.1.c.5. Zásobování plynem se změnou č.1 regulačního plánu upravuje takto:

V Hluboké nad Vltavou není k dispozici centrální zdroj tepla. Do sídla je přiveden středotlaký plynod. Obec je téměř celá plynofikována. Zemní plyn se zde využívá převážně k vytápění a ohřevu teplé vody, v menší míře k vaření. Rozvody po městě jsou středotlaké a nízkotlaké.

~~Každý objekt bude napojen plynovodní přípojkou ukončenou HUP v pilíři na hranici pozemku. Navrhovanou zástavbu lze napojit na stávající rozvody STL plynu.~~

Individuální využívání obnovitelných zdrojů energie pro výrobu tepla je možno preferovat a využívat i u objektů napojených na rozvod zemního plynu.

~~Energetická bilance spotřeby zemního plynu:~~

~~57 rodinných domů á 2,5m³ =142,5 m³ ZP/hod~~

Navržené principy řešení jsou orientační, budou zpřesňovány v následujících stupních dokumentace. Nutno prověřit zejména kapacity stávajících vedení, případně řešit jejich posílení.

Regulační plán ~~nebude po svém vydání nahrazovat~~ nenahrazuje územní rozhodnutí.

I.1.c.6. Nakládání s odpady

Kapitola I.1.c. Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury, podkapitola I.1.c.6. Nakládání s odpady se změnou č.1 regulačního plánu nemění.

7. Kapitola I.1.c. Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury, se doplňuje o následující podkapitolu:

I.1.c.7. Zvláštní zájmy Ministerstva obrany ČR

~~Celé správní území města Hluboká nad Vltavou je situováno v zájmovém území Ministerstva obrany ČR:~~

~~- OP RLP - ochranné pásmo radiolokačního zařízení – v tomto území lze umístit níže povolené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany (dle ustanovení §175 odst. 1 zákona č.183/2006Sb. o územním plánování a stavebním řádu) - viz ÚAP jev 102a. Jedná se o výstavbu (včetně rekonstrukce a přestavby) větrných elektráren, výškových staveb, venkovního vedení VVN a VN, základnových stanic mobilních operátorů.~~

~~V tomto vymezeném území může být výstavba větrných elektráren, výškových staveb nad 30m nad terénem a staveb tvořících dominanty v terénu výškově omezena nebo zakázána.~~

Do správního území obce zasahuje vymezené území ministerstva obrany:

~~- LK TRA – Vzdušný prostor pro létání v malých a přízemních výškách (dle ustanovení §175 odst. 1 zákona č.183/2006Sb. o územním plánování a stavebním řádu), který je nutno respektovat podle~~

ustanovení §41 zákona č.49/1997Sb. o civilním letectví a o změně a doplnění zákona č.455/1991Sb. o živnostenském podnikání.

V tomto vymezeném území lze umístit a povolit výstavbu vysílačů, výškových staveb, zejména staveb s vertikální ochranou (např. stělnice, nádrže plynu, trhací jámy) venkovního vedení VVN a VN, rozšíření stávajících nebo povolení nových těžebních prostorů (dle ustanovení §175 odst. 1 zákona č.183/2006Sb. o územním plánování a stavebním řádu) stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany - viz ÚAP jev 102a. Ve vzdušném prostoru vyhlášeném od země je nutno posoudit také výsadbu vzrostlé zeleně.

Výstavba a výsadba může být výškově omezena nebo zakázána.

Do správního území obce zasahuje vymezené území ministerstva obrany:

- koridor RR směrů – zájmové území pro nadzemní stavby (dle ustanovení §175 odst. 1 zákona č.183/2006Sb. o územním plánování a stavebním řádu), který je nutno respektovat podle zákona č. 222/1999Sb., o zajišťování obrany ČR a zákona č.127/2005Sb. o elektronických komunikacích.

V tomto vymezeném území lze umístit a povolit nadzemní výstavbu (dle ustanovení §175 odst. 1 zákona č.183/2006Sb. o územním plánování a stavebním řádu) jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany - viz ÚAP jev 82a. V případě kolize může být výstavba omezena.

Do správního území obce zasahuje vymezené území ministerstva obrany:

- zájmové území elektronického komunikačního zařízení Ministerstva obrany na stanovišti Velký Kameník (dle ustanovení §175 odst. 1 zákona č.183/2006Sb. o územním plánování a stavebním řádu), který je nutno respektovat podle zákona č. 222/1999Sb., o zajišťování obrany ČR, zákona č.127/2005Sb. o elektronických komunikacích, zákona č.49/1997Sb. o civilním letectví a o změně a doplnění zákona č.455/1991Sb. o živnostenském podnikání.

V takto vymezeném území lze povolit a umístit do 5km od stanoviště realizaci větrných elektráren, fotovoltaických elektráren, průmyslových staveb s kovovou konstrukcí, výstavbu výkonných vysílačů, převaděčů, základnových stanic mobilních operátorů a podobných technologií (uvedené stavby v pásmu 1090 MHz nejsou přípustné) jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany (dle ustanovení §175 odst. 1 zákona č.183/2006Sb. o územním plánování a stavebním řádu)- viz ÚAP jev 82a.

Výstavba výše uvedených typů staveb může být v uvedeném zájmovém území Ministerstva obrany omezena nebo vyloučena.

Do správního území obce zasahuje zájmové území Ministerstva obrany:

Mikrovlňného spoje (elektronické zařízení včetně ochranného pásma) – zákon č. 222/1999Sb. o zajišťování obrany ČR, zákon č. 127/2005Sb. o elektronických komunikacích, zákon č.49/1997Sb., o civilním letectví a o změně doplnění zákona č.455/1991Sb. o živnostenském podnikání. V tomto vymezeném území trasy mikrovlňného spoje lze vydat územní rozhodnutí a povolit nadzemní výstavbu jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany (dle ustanovení §175 odst.1 zákona č.183/2006Sb. o územním plánování a stavebním řádu) – viz ÚAP – jev 82a.

Na celém správním území je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb podle ustanovení § 175 zákona č. 183/2006 Sb. (dle ÚAP jev 119)

Na celém správním území umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany:

- výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě, rychlostních komunikací, silnic I. II. a III. třídy
- výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů
- výstavba a rekonstrukce letišť všech druhů, včetně zařízení
- výstavba vedení VN a VVN - výstavba větrných elektráren
- výstavba radioelektronických zařízení (radiové, radiolokační, radionavigační, telemetrická) včetně anténních systémů a opěrných konstrukcí (např. základnové stanice....)
- výstavba objektů a zařízení vysokých 30 m a více nad terénem
- výstavba vodních nádrží (přehrady, rybníky)
- výstavba objektů tvořících dominanty v území (např. rozhledny)

I.1d. Podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území

Kapitola *Podmínky pro ochranu hodnot a charakteru* se změnou č.1 regulačního plánu nemění.

I.1e. Podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí

8. Kapitola I.1.e. Podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí se změnou č.1 regulačního plánu upravuje takto:

Předmětná lokalita se nachází na severním okraji města, řešené území se rozkládá v meandru řeky Vltavy; ze severní i západní strany navazují na řešené území nezastavitelné plochy veřejné zeleně i vodních toků.

Z jižní strany navazuje na řešené území podnikatelský areál ~~původní pily~~, od kterého je severně orientovaná obytná zóna oddělena interakčním prvkem – kompaktním pásem zeleně v šíři min. 15,0m. Navržená izolační zeleň bude plnit i funkci ochrany obytné zóny před hlukem a dalšími nepříznivými vlivy navazující průmyslové zóny (areál bývalé pily).

Návrh předpokládá vytvoření nové obytné čtvrti s dostatečným podílem doprovodné i rekreační zeleně ~~a parcelami o výměře min. 700m², v případě dvojdomu 500m² které, spolu s max. zastavěností 25–30% dávají předpoklady pro vytvoření příjemného obytného prostředí.~~

~~V rámci území (resp. v bezprostředním sousedství) se vymezuje prostor veřejného prostranství, ve smyslu Vyhl. č.501/2006Sb. v platném znění, určený pro relaxaci obyvatel. Veřejné prostranství je vymezováno ve 2 částech – v jihozápadní části lokality, při ochranné hrázi a v prostoru budoucího krajinářského ohniska – rondelu.~~

Kromě záborů ZPF nebude mít řešení předloženého návrhu RP žádné trvale negativní vlivy na životní prostředí. V řešeném území dochází k záboru ZPF s převážně V. třídou ochrany, které mají převážně podprůměrnou produkční schopnost, omezenou ochranu, a jsou tudíž využitelné pro zástavbu.

V rámci návrhu jsou respektovány požadavky na ochranu ovzduší vyplývající z platných právních norem. Ochrana příznivého životního prostředí je dále zajištěna řešením odkanalizování řešeného území do centrální ČOV a ~~plošnou~~ plynofikaci řešeného území, ~~spolu s využitím obnovitelných zdrojů~~. Dešťové vody jsou ~~řešeny~~ likvidovány z větší části vsakem na vlastních pozemcích a ~~povrchovým~~ odvodem ~~otevřenými rigoly~~ do řeky Vltavy.

Lokalita řešená návrhem RP nezasahuje do prvků ÚSES lokálního, regionálního či nadregionálního významu, ani do zvláště chráněného území (PP, PR) ani jeho ochranného pásma. V řešeném území ani v jeho bezprostřední blízkosti se rovněž nenachází žádná ptačí oblast ani evropsky významná lokalita, kterou by navrhovaný RP mohl ovlivnit. Návrh RP respektuje regulace vyplývající z blízkosti vodního toku Vltava (vodní cesta D20, nadregionální biokoridor NBK118, koridor vodní dopravy VD5). Návrhem regulačního plánu nedochází ke změnám oproti v územním plánu vymezeném ÚSES.

Řešené území je dotčeno interakčním prvkem č. 128 „Barokní kříž“. Trasy navržených cest a liniové zeleně jsou respektovány.

~~Na základě těchto skutečností Krajský úřad Jihočeského kraje jako příslušný orgán ve smyslu § 20 zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí) ve znění pozdějších předpisů sděluje, že uvedený návrh RP zpracovaný dle schváleného zadání regulačního plánu nepodléhá posuzování vlivů na životní prostředí a veřejné zdraví.~~

I.1f. Podmínky pro ochranu veřejného zdraví

Kapitola I.1.f. Podmínky pro ochranu veřejného zdraví se změnou č.1 regulačního plánu nemění.

I.1.g. Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a vymezení pozemků k asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit, ~~s uvedením katastrálních území a parcelních čísel~~

9. Kapitola I.1.g. Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a vymezení pozemků k asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit se upravuje takto:

Původně navržené veřejně prospěšné stavby v území byly zrealizovány a vypouští se.

~~V návrhu RP jsou převzaty veřejně prospěšné stavby z ÚP s tím, že je upraveno jejich umístění a zpřesněny jejich územní nároky vzhledem k vyšší podrobnosti RP a projednání se správci příslušných sítí.~~

~~**D9**, místní komunikace v severní části sídla Hluboká nad Vltavou – Zámostí – p.č. 1125/5, 1125/7, 1125/9, 1125/10, 1125/18, 1125/22, 1126/1, 1127/1, 1127/33, 1127/36, 1745/4, 1745/6, 1763/1~~

~~**V7**, navržený vodovod v severní části sídla Hluboká nad Vltavou – Zámostí – p.č. 1125/16, 1125/18, 1126/1, 1127/36, 1736/1, 1754/4, 1762/1~~

~~**K21**, navržená kanalizace splašková v severní části sídla Hluboká nad Vltavou – Zámostí – p.č. 1124, 1125/7, 1126/1, 1127/1, 1127/5, 1759~~

~~**K22**, navržená kanalizace dešťová v severní části sídla Hluboká nad Vltavou – Zámostí – p.č. 1124, 1126/1, 1127/36, 1736/1, 1759~~

~~**E14**, navržené kabelové vedení VN22kV a trafostanice v centrální části sídla Hluboká nad Vltavou – Zámostí – p.č. 1121/2, 1127/1, 1127/3, 1759~~

~~Další nově navrhované veřejně prospěšné stavby nejsou v území navrhovány.~~

Vypouštěný text se nahrazuje takto:

V souladu s územním plánem Hluboká nad Vltavou nejsou v území vymezovány žádné veřejně prospěšné stavby.

I.1.h. Vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření. Pro které lze uplatnit překupní právo, ~~s uvedením katastrálních území a parcelních čísel~~

Kapitola se změnou č.1 regulačního plánu nemění.

I.1.i. 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, výška zástavby, objemy a tvary zástavby, intenzita využití pozemků)

~~I.1.i.1. Regulační prvky plošného uspořádání Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití~~

10. Kapitola I.1.i. 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, výška zástavby, objemy a tvary zástavby, intenzita využití pozemků), podkapitola I.1.i.1. Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití se upravuje takto:

Z hlediska urbanního typu je řešené území členěno na ~~tyto funkční plochy~~: na jednotlivé plochy s rozdílným způsobem využití.

Jednotlivé plochy jsou rozlišeny barvou, grafikou a specifickým kódem upřesňující způsob využití. Plochy stabilizované jsou označeny plně, plochy návrhu jsou označeny šrafou.

Pro stávající i navrhované plochy s rozdílným způsobem využití jsou stanoveny podmínky využití, které mají charakter závazných regulativů a limitů využití území.

Ve všech plochách s rozdílným způsobem využití se připouští dopravní a technická infrastruktura za podmínky nenarušení krajinného rázu a hlavního využití příslušné plochy.

Ve všech plochách s rozdílným způsobem využití se připouští vytváření nových ploch zeleně a vodních ploch v rámci příslušné plochy.

Individuální bydlení Plochy smíšené obytné SO

Území pro individuální bydlení zahrnuje navržené stavební pozemky a je v grafické části značeno růžovou barvou.

Hlavní využití :

Území tohoto funkčního typu jsou určena zejména pro individuální bydlení v izolovaných rodinných domech, případně i dvojdomcích. Obvyklé a přípustné jsou převažující obytné činnosti, děje a zařízení a s nimi související činnosti. Garážování či odstavování vozidel nutno zajistit na vlastním pozemku buďto jako součást stavby hlavní nebo stavby doplňkové ke stavbě hlavní.

Přípustné využití:

Jsou činnosti zařízení a děje, které svým provozem nenarušují obytnou funkci nad míru přípustnou a to zařízení občanské vybavenosti místního významu (např. administrativa, soukromé ordinace, služby lokálního významu, penziony apod.) jako součást stavby hlavní, případně jako stavby doplňkové ke stavbě hlavní. Přípustná jsou rovněž malá sportovní nebo dětská hřiště a zeleň ve všech formách. Přípustné je rovněž trasování pěších a cyklistických tras.

Vyjmenované funkce integrované vybavenosti jsou přípustné za předpokladu, že nepřekročí stupeň zátěže stanovený pro obytnou zástavbu.

V rámci navržené plochy je přípustné rovněž situovat garáže osobních vozidel obyvatel navrhované obytné zóny a pohotovostní parkovací stání.

Nepřípustné využití :

Nepřípustné jsou veškeré činnosti zařízení a děje zatěžující obyvatelnost území na míru přípustnou, stanovenou obecně závaznými předpisy o ochraně zdraví. Nepřípustné je v tomto území provozovat monofunkční výrobní provozy, provozovny výrobních služeb nadmístního významu, chovatelská a pěstitelská zařízení, autobazary, odstavná stání pro těžké nákladní automobily, autobusy a jejich přívěsy.

Plochy se změnou regulativů a jejich podmínky

SO.Z1.6. – přípustná výstavba bytových domů pro seniory

- přípustná vestavěná občanská vybavenost do užitné plochy 1.300m²

- přípustné situování parkovacích stání a garáží obyvatel, klientů a zaměstnanců navrhované zástavby, do počtu 250 stání pro vymezenou plochu

- v rámci plochy vymezeno rozhraní odlišných přípustných výškových úrovní zástavby – po severním, západním a jižním obvodu přípustná 3 plná nadzemní podlaží a podkroví (resp. ustupující podlaží)

Dopravní vybavenost Plochy místních komunikací MK

Území s převažujícím charakterem dopravní vybavenosti pro dopravu v pohybu jsou v grafické části značena žlutou a okrovou barvou, ~~pěší trasy jsou označeny dle příslušného symbolu v legendě.~~

Hlavní využití :

Území pro dopravu v pohybu jsou území určena pro dopravu motoristickou, cyklistickou a pěší; jsou jimi zejména tato území pozemních komunikací pro silniční motoristický provoz, cyklotras a samostatných pěších tras:

Přípustné využití:

Přípustné a žádoucí je doplnění komunikací zeleným pásem. V rámci zeleného pásu mohou být, formou vegetačních tvárnic, vymezena odstavná stání pro osobní automobily. Součástí zeleného pásu může být i výsadba zeleně, za předpokladu zachování normových rozhledů.

Přípustné je rovněž umístování tras inženýrských sítí, odstavných stání a prvků zeleně (zejména v rámci obytných zón)

Nepřípustné využití

Nepřípustné je odstavování a parkování automobilů či jiné techniky na komunikacích mimo vyhrazená parkovací stání.

Plochy se změnou regulativů a jejich podmínky

MK.Z.2., MK.Z.1.3 – možná úprava průběhu trasy místní komunikace $\pm 2,0\text{m}$, v koordinaci s řešením plochy SO.Z1.6

V rámci RP se vymezují následující plochy dopravní vybavenosti:

a) silnice II/146 – stávající státní silnice procházející městem – do vlastního profilu není podstatně zasahováno; předmětem řešení je koncepce křižovatky řešící napojení navrhované obytné zóny spolu s integrací Křesínské ulice. V rámci navrhované studie je křižovatka řešená jako průsečná, vjezd do podnikatelského areálu z prostoru křižovatky je zrušen a řešen náhradním způsobem ze severu.

b) komunikace s regulovanou rychlostí – páteřní komunikace ve směru sever-jih, charakter „zóna 30“; celkový uliční profil = 15,5 m; součástí uličního profilu je alespoň jednostranný chodník o šíři min. 2,0m a oboustranný zelený pás s výsadbou aleje

c) komunikace funkční třídy D1 dopravně zklidněná komunikace – obytná zóna; celkový uliční profil = 9,0 m – dle grafické části regulačního plánu

zvláštní charakter mají vjezdy k dílčím pozemkům – navrhované do délky 50m, bez obratišť;

Součástí obytných zón bude v dalším stupni projektové dokumentace, po specifikaci polohy vjezdů na jednotlivé stavební pozemky, řešení odstavňových stání pro osobní automobily, retardačních prvků, prvků zeleně apod.

d) území pro chodníky a stezky – podél severojižní páteřní komunikace je navržen jednostranný chodník o šíři min. 1,75m; samostatně se vymezuje pro pěší provoz propojení do přílehlých území či trasy v rámci veřejných prostranství – vždy v šíři min. 1,75m;

území pro chodníky a stezky mohou být dále vymezovány v rámci veřejné zeleně a veřejných prostranství.

Veřejná zeleň – veřejné prostranství ZV

Území veřejné zeleně jsou v grafické příloze značena středně zelenou barvou. **Veřejná prostranství jsou zvýrazněna diagonální šrafovou.**

Hlavní využití :

Území tohoto funkčního typu jsou určena zejména pro parkově upravená veřejná prostranství a plnění funkce významné doprovodné, izolační a ochranné zeleně

Přípustné využití:

Přípustné je rovněž umísťovat

- sportovně rekreační plochy
- jednotlivé objekty a zařízení technické infrastruktury, nezbytné pro zásobování energií přílehlých obytných ploch, ~~včetně odstavňových stání pro osobní automobily max. v rozsahu 10% plochy (vyjma veřejných prostranství)~~
- účelové komunikace pro obsluhu přílehlých parcel, chodníky pro pěší, cyklisty a městský mobiliář (lavičky, svítidla, fontánky, herní prvky apod)
- protihluková opatření

Nepřípustné využití

Nepřípustné je zejména zřizovat a provozovat na těchto územích

- jakákoliv zařízení (zejména stavby), která nejsou uvedena jako přípustná
- parkovací stání, odstavňová stání a garáže pro nakládání automobilů a autobusů a pro přívěsy těchto nákladních vozidel
- parkovací stání a odstavňová stání pro osobní automobily v rámci veřejných prostranství
- jakákoliv činnost, která by svým charakterem narušovala obytné prostředí okolní bytové zástavby

Plochy se změnou regulativů a jejich podmínky

ZV.Z1.4. – součástí plochy veřejné zeleně pěší propojení z Křesínské ulice do ploch veřejné zeleně podél vltavského meandru

I.1.i.2. Regulační prvky prostorového uspořádání a architektonického řešení

Regulativy plošného a prostorového uspořádání a architektonického řešení jsou znázorněny v grafické části územní studie. Pro RP jsou stanoveny tyto regulační prvky:

parcelace pozemků je pouze orientační, případně je možná reparcelace při zachování principů komunikační kostry, ~~zejména páteří ve směru sever-jih~~. V případě reparcelace a vzniku nových parcel, je vždy nutné toto prokázat v celém ~~bloku~~ ploše, doložením zákresu do situace s předpokládaným novým dělením ~~bloku~~ plochy, při dodržení minimální šířky a hloubky umožňující umístění navrhované stavby, při zachování zákonných odstupů u všech parcel. Minimální velikost parcel se stanovuje 700m², v případě dvojdomků 2 x 450m², maximální velikost parcely se nestanovuje.

procento zastavitelnosti - zastavitelnost pozemku je stanovena vždy pro konkrétní pozemek či plochu (~~blok~~) v %, která udávájí procentuální vyjádření zastavěného území tj. zastavěných ploch stavebními objekty a zpevněných ploch, např. komunikací, manipulačních ploch, parkovacích stání apod. Do zastavěného území se nezapočítávají malé vodní plochy do 25m² (i bazény) a plochy s vegetační zádlažbou.

biologicky aktivní plocha

- udává se v procentech z dané plochy s rozdílným způsobem využití v zastavitelném území; biologicky aktivními plochami se rozumí plochy nezastavěné a nezastavitelné, nezpevněné, zatravněné nebo jinak ozeleněné (keřová výsadba, půdopokryvné rostliny,...), se schopností vsaku blížící se 100% (pozn.: do biologicky aktivní plochy se nezapočítávají bazény a plochy zadržující vegetačními tvárnici, do biologicky aktivní plochy se započítávají malé vodní plochy)

obecná výška zástavby - se pro účely tohoto RP reguluje takto:

- výška zástavby je stanovena počtem plných nadzemních podlaží pro příslušnou plochu
- podsklepení je přípustné
- konstrukční výška podlaží je stanovena max. 3,3 m
- budou-li umístovány objekty s vyšší konstrukční výškou podlaží než je uvedeno (tj. 3,3m) je maximální výška objektu (bez atiky) určena součinem navrženého počtu podlaží a limitní výšky jednoho podlaží
- v případě vestavěné občanské vybavenosti v ploše SO.Z1.6 je přípustná konstrukční výška příslušného podlaží s vestavěnou občanskou vybaveností 4,2m
- úroveň podlahy 1. NP - max. 1,2 m nad úroveň původního terénu

podkroví

- přípustné podkroví je v grafické příloze vyznačeno matematickým znaménkem +
- maximální nadezdívka podkroví je stanovena 1,3 m nad úroveň 1NP
- za podkroví se nepovažuje půdní vestavba bez půdní nadezdívky

ustupující podlaží

- přípustné podkroví lze nahradit ustupujícím podlažím s plochou střechou; plocha ustupujícího podlaží nesmí přesáhnout 80% plochy podlaží plného
- do plochy ustupujícího podlaží se pro potřeby tohoto regulačního plánu nezahrnují plochy nezastřešených teras

původní terén - stanovuje se jako průměr výšek původního (stávajícího) terénu v obvodových rozích posuzované stavby

regulace polohy, je v grafické části okótována

a). stavební čára - udává polohu hlavního objemu všech hlavních objektů (rodinný dům, garáž), vztaženou k uliční čáře nebo sousednímu pozemku. Stavební čára je překročitelná max. o 1,0m a podkročitelná max. o 2,0m. Stavební čára je graficky vymezena v grafické části a je okótována.

Před vjezdem do garáže, tvoří-li součást hlavního objektu, nebo i před samostatnou garáží musí být zachován prostor o šíři min. 6,0m 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), nedohodnou-li se vlastníci sousedních pozemků jinak (např. v případě výstavby 2 garáží či krytých parkovacích stání na hranicích pozemků).

b) stavební hranice se stanovuje zejména u severních hranic pozemků a to z důvodu eliminace míry zastínění navazující jižní části parcely souseda. Vymezuje se rovněž u těch pozemků, kde se reguluje uliční fronta domů. Ve všech případech je nutno dodržet zákonem stanovené odstupy. Stavební hranice je nepřekročitelná, stavební hranice je podkročitelná bez omezení.

Do prostoru vymezeného stavební hranicí a severní hranicí pozemku lze situovat doplňkové stavby o maximální výměře 12,0m² a výšce max. 3,0m od úrovně původního terénu.

~~původní terén – stanovuje se jako průměr výšek původního terénu v rozích navrhované stavby~~

V rámci dalších stupňů dokumentace budou vymezeny rozhledové trojúhelníky. Navrhované domy nesmí do takto vymezených prostor zasahovat, rozhledovým poměrům nesmí bránit ani neprůhledné části oplocení na nároží parcel.

c) uliční profil - šířka uličního profilu je výkresové části okótována a vymezuje šířku komunikace, včetně chodníků, zelených pásů, případně i včetně veřejných prostranství.

objemy a tvary zástavby

~~V řešené lokalitě jsou stavební objekty uvažovány ve formě izolovaných rodinných domů (RD) nebo dvojdomků, s přípustnými doplňkovými stavbami ke stavbě hlavní.~~

- tvary střech rodinných domů budou rovinné (nepřípustné jsou obloukové střechy), sklony střešních rovin se v rámci řešeného území neregulují; v případě dvoupodlažních objektů nesmí sklon střechy přesáhnout 20°.

Typy střech jsou specifikovány takto:

0 – rovinné bez omezení sklonu, max. sklon 45°, max. sklon pultových střech max. 30°

1 – ploché se sklonem do 10°

2 – šikmé – rozmezí 33 - 45°

dvojdům

– dvojdomek se pro účely tohoto regulačního plánu rozumí 2 rodinné domy, které mají společnou přilehlou boční stěnu a jsou k sobě zrcadlově obrácené (s přípustným půdorysným posunem). Každý z rodinných domů může obsahovat max. 2 bytové jednotky. Minimální výměra pozemků pro dvojdům – 2x 450m²

I.1.j. Výčet územních rozhodnutí, která regulační plán nahrazuje

Regulační plán v řešeném území nenahrazuje územní rozhodnutí, ~~z důvodu proběhlých správních řízení.~~

I.1.k. Údaje o počtu listů regulačního plánu a počtu výkresů grafické části

Textová část řešení návrhu regulačního plánu obsahuje 14 stran (oboustranně potisknuté str. 3-16).

Počet výkresů grafické části návrhu regulačního plánu

Seznam výkresů:

I. Výrok

I.1. Hlavní výkres

m 1 : 2.000

I.2. Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací

m 1 : 2.000

Grafická část návrhu regulačního plánu obsahuje celkem 2 výkresy.

II. Odůvodnění regulačního plánu

II.a. Údaje o způsobu pořízení regulačního plánu

Řešené území je znázorněno v grafické části Změny č.1 regulačního plánu Hluboká nad Vltavou lokalita Křesín – Pod pilou (dále jen „Změna č.1 RP“ či „Změna č.1 regulačního plánu“).

- Práce na zpracování Změny č.1 RP byly zahájeny na základě schváleného usnesení zastupitelstva města č. 931/22 ze dne 27.6.2022, kterým schválilo návrh na pořízení Změny č. 1 RP Hluboká zkráceným postupem pořizování dle § 72 a následujících stavebního zákona
- Zpracovatelem Změny č.1 RP je společnost Sixta-Reality spol. s.r.o, Ing.arch. Dagmar Polcarová, autorizovaný architekt ČKAI 00102.
- Pořizovatelskou činnost vykonával odbor stavební a stavební úřad Městského úřadu Hluboká nad Vltavou – ve spolupráci s kvalifikovanou osobou - Ing. Miroslav Sládek

II.b. Vyhodnocení koordinace využívání řešené plochy z hlediska širších územních vztahů, včetně vyhodnocení souladu regulačního plánu s politikou územního rozvoje, zásadami územního rozvoje a souladu s územním plánem

1. Koordinace z hlediska širších územních vztahů

Řešení regulačního plánu plně respektuje platnou územně plánovací dokumentaci, tj. ÚP Hluboká nad Vltavou. Nadřazenou dopravní komunikací je silnice II/146, na kterou se zóna napojuje. Respektována je rovněž vazba na stávající rezidenční čtvrť Křesín I i existence jižně situovaného areálu výroby a skladování.

2. Soulad s politikou územního rozvoje (PÚR)

Politika územního rozvoje stanovuje celorepublikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území republiky, určuje hlavní rozvojové oblasti a rozvojové osy, jmenuje vybrané specifické oblasti se zvláštními úkoly pro dotčené resorty a zpracování ÚPD, a označuje hlavní koridory a plochy dopravy a technické infrastruktury.

Z Politiky územního rozvoje České republiky ve znění Aktualizace č.1-5 vyplývají obecné republikové priority pro zajištění udržitelného rozvoje.

Změny, které doznala Politika územního rozvoje České republiky ve znění Aktualizace č. 1 - 5, nemají vliv na faktickou stránku řešení ÚP Hluboká nad Vltavou, ani RP.

Změna č. 1 RP respektuje PÚR ČR.

3. Soulad s územně plánovací dokumentací vydanou krajem

Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje (dále jen „ZÚR“) upřesňují PÚR ČR na území Jihočeského kraje. Zajišťují podmínky pro příznivé životní prostředí, hospodářský rozvoj kraje a sociální soudržnost obyvatel. ZÚR nabyly účinnosti 7.11.2011.

K červenci 2022 byly schváleny a nabyly účinnosti aktualizace ZÚR 1 až 3, 5 až 8 a rozsudek NSS 1As 15/2016 (dále rovněž AZÚR).

Územní plán Hluboká nad Vltavou (dále jen „ÚP“) byl zpracován v souladu se Zásadami územního rozvoje Jihočeského kraje. Regulační plán je zpracován v souladu s ÚP a je tedy v souladu s AZÚR.

4. Soulad s územním plánem (ÚP)

Z vydaného územního plánu vyplývá pro danou lokalitu pořízení územní studie. Tuto územní studii odbor stavební a stavební úřad pořídil počátkem r. 2012. Z rozhodnutí zastupitelstva města bylo přistoupeno k pořízení regulačního plánu.

Změna č.1 RP respektuje územním plánem stanovené podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, s určením převažujícího využití (hlavní využití), přípustného využití, podmíněně přípustného využití, nepřípustného využití a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu dle ÚP. Respektován je rovněž seznam veřejně prospěšných staveb pro řešené území a limity využití území.

II.c. Údaje o splnění zadání regulačního plánu

Změna č. 1 RP Hluboká nad Vltavou je zpracována v souladu s následujícím usnesením

Zastupitelstva města Hluboká nad Vltavou:

č. **931/22** ze dne **27.6.2022** – lokalita Hluboká nad Vltavou – Křesín- Pod Pilou

Zastupitelstvo města Hluboká nad Vltavou schválilo pořízení změny ve výše uvedených zkráceným postupem pořizování dle § 72 a následujících stavebního zákona.

Požadavky zastupitelstva:

Změna funkčního využití p.č. 1127/1 k.ú. Hluboká nad Vltavou umožňující výstavbu bytových domů pro seniory

Navržené řešení

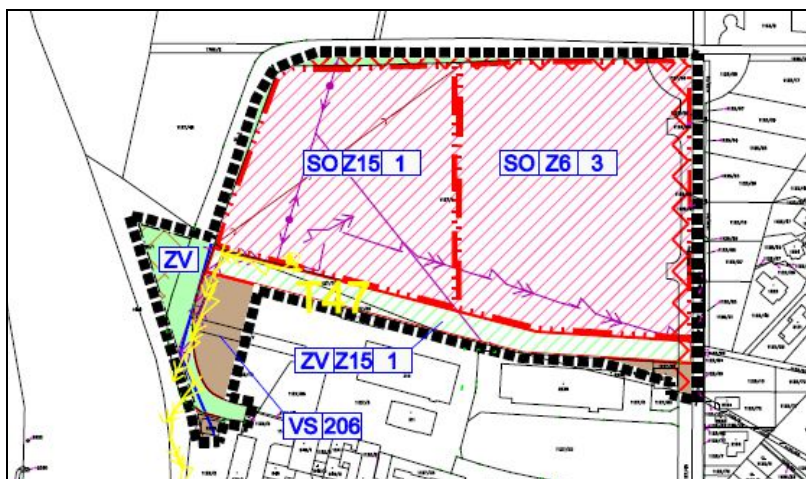
Z pozemku p.č. 1127/1 k.ú. Hluboká nad Vltavou byla vyčleněna samostatná plocha SO.Z1.6, kde je připuštěna nízkopodlažní zástavba (3 plná nadzemní podlaží) bytovými domy pro seniory s vestavěnou vybaveností až do užitné plochy 1.300m².

Požadavek zastupitelstva je splněn.

II.d. Komplexní zdůvodnění řešení, včetně zdůvodnění navržené urbanistické koncepce
Řešení Změny č.1 regulačního plánu vychází plně z platného územního plánu Hluboká nad Vltavou. Změnou nedochází k rozšiřování zastavitelných ploch, zastavitelné území města se nemění.



Výřez z ÚP Hluboká nad Vltavou – hlavní výkres – ÚZ po změnách č.1-14



Výřez z ÚP Hluboká nad Vltavou – hlavní výkres – Změna č.15 ÚP

V rámci Změny č1RP bylo provedeno vyhodnocení současného stavu v území a provedena aktualizace zastavěných ploch, kdy část vymezených stavebních pozemků je již zastavěna. Stejně tak byly vypuštěny navržené veřejně prospěšné stavby dopravní a technické infrastruktury, které byly k datu zpracování Změny č.1 RP zrealizovány. Hranice řešeného území regulačního plánu se dále

uvádějí do souladu s členěním ploch v ÚP Hluboká nad Vltavou a ÚPnZ Hluboká nad Vltavou – Zámostí.

Záměrem pořizovatele, Města Hluboká nad Vltavou, je umožnit v lokalitě realizaci bydlení pro seniory, včetně souvisejících služeb. Realizace záměru vyžaduje vyšší míru zastavitelnosti v nízkopodlažních domech, max. se třemi plnými nadzemními podlažními, s přípustným ustupujícím podlažím.

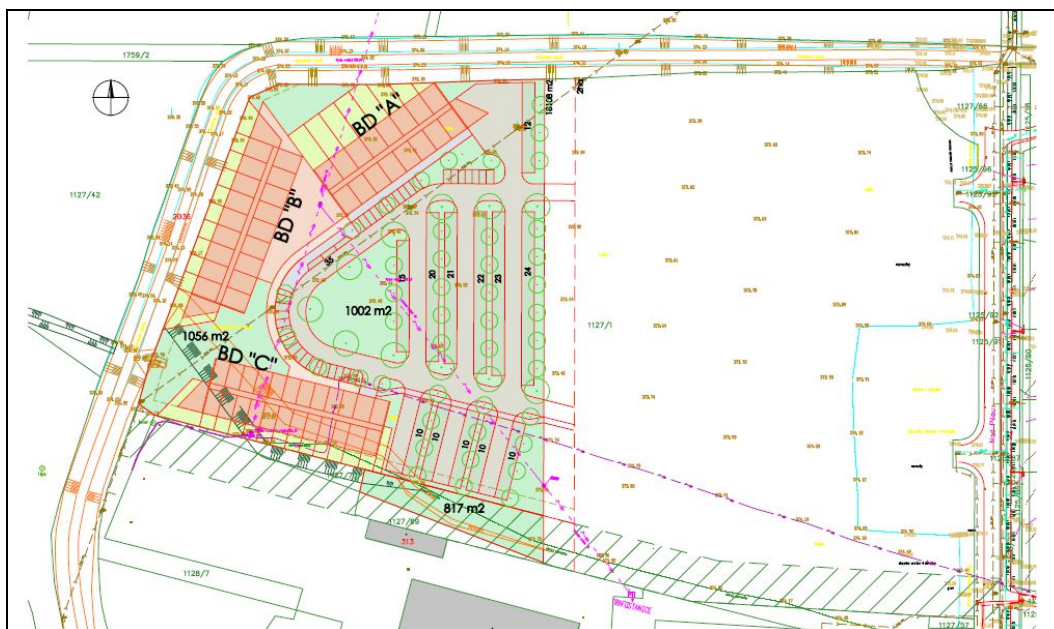
Pro realizaci areálu bydlení pro seniory se vymezuje samostatná plocha SO.Z1.6, která se, z důvodu potřeby rozlišení intenzity zástavby, dále dělí na 2 části odlišené výškovou regulací.

Současně se v rámci RP fixuje poloha a rozsah ochranného pásu veřejné zeleně na rozhraní ploch smíšených obytných a plochy výroby a skladování VS206, jehož součástí bude, z důvodu vyšší prostupnosti území, pěší propojení mezi Křešínskou ulicí a plochou veřejné zeleně Vltavského meandru.



ZÁZNAM O ÚČINNOSTI
Výřez z RP – koordinační výkres

Pro stavební záměr resortu bydlení pro seniory byla zpracována objemová studie, která vychází z uvedených regulativ a splňuje představy investora o plošném uspořádání území a objemové koncepci zástavby.



Senior Resort – objemová studie – 07/2022

II.e. Informace o výsledcích posuzování vlivů na životní prostředí, byl-li regulační plán posuzován, spolu s informací, zda a jak bylo respektováno stanovisko příslušného orgánu dle zvláštního právního předpisu, popřípadě zdůvodnění, proč toto stanovisko nebo jeho část nebyl respektováno

Dotčený orgán – Krajský úřad Jihočeský kraj se vyjádřil k řešené lokalitě takto:

Dotčený orgán – Krajský úřad Jihočeský kraj, odbor životního prostředí, zemědělství a lesnictví, ve stanovisku k obsahu návrhu změny územního plánu Hluboká nad Vltavou ve zkráceném postupu pořizování, č.j. KUJCK 74885/2022 ze dne 13.6.2022 souhlasí s navrhovaným obsahem změny územního plánu Hluboká nad Vltavou.

Navrhovaný obsah změny nemůže mít samostatně nebo ve spojení s jinými záměry nebo koncepcemi významný vliv na předměty ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit (EVL) nebo ptačích oblastí (PO) ležících na území v působnosti krajského úřadu.

Ve stanovisku k § 55a odst. 2 písm. e) stavebního zákona KUJCK nepožaduje zpracování vyhodnocení vlivů návrhu obsahu Změny na životní prostředí ve zkráceném postupu pořizování.

II.f. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní a pozemky určené k plnění funkce lesa

Vyhodnocení důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond bylo provedeno v rámci platného územního plánu, rozsah záborů ZPF se regulačním plánem nemění.

Návrh RP nemá vliv na pozemky určené k plnění funkcí lesa.

II.g. Vyhodnocení souladu se stavebním zákonem, obecnými požadavky na využívání území, s cíli a úkoly územního plánování, zejména s charakterem území, a s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území

Regulační plán Hluboká nad Vltavou – Křesín – Pod Pilou je zpracován v souladu s požadavky zákona č. 183/2006 Sb a jeho prováděcích vyhlášek v platném znění.

II.h. Vyhodnocení souladu se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů a s ochranou práv a právem chráněných zájmů dotčených osob

Bude doplněno po veřejném jednání.

II.i. Uplatněné námítky, rozhodnutí o námitkách, včetně odůvodnění rozhodnutí o námitkách

Bude doplněno po veřejném jednání.

II.j. Vyhodnocení připomínek

Bude doplněno po veřejném jednání.

II.k. Úprava dokumentace na základě uplatněných námitek a připomínek

Bude doplněno po veřejném jednání.

II.1. Údaje o počtu listů odůvodnění regulačního plánu a počtu výkresů grafické části
Textová část odůvodnění regulačního plánu obsahuje 5 stran (oboustranně potištěné str.17-21).

Počet výkresů grafické části odůvodnění regulačního plánu.

Seznam výkresů:

II. Odůvodnění regulačního plánu

I.1. Koordinační výkres

m 1 : 2.000

I.2. Výkres širších vztahů

m 1 : 5.000

Grafická část odůvodnění regulačního plánu obsahuje celkem 2 výkresy