



## **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.....	9
I.1e. Podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí.....	9
I.1f. Podmínky pro ochranu veřejného zdraví.....	10
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.....	11
I.1h. Vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření. Pro které lze uplatnit překupní právo.....	11
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).....	11
I.1j. Výčet územních rozhodnutí, která regulační plán nahrazuje.....	15
I.1k. Údaje o počtu listů regulačního plánu a počtu výkresů grafické části.....	15

## I. Návrh regulačního plánu

### I.1a. Vymezení řešené plochy

Řešené území se nachází na severním okraji zastavěného území městské části Hluboká nad Vltavou Zámostí, ve vazbě na původní areál pily a novou rezidenční čtvrť Křesín. Jedná se o území v západní části vltavského meandru.

Severní hranici území tvoří podélná osa původního barokního kříže směřující od bývalého (dnes neexistujícího) statku Křesín k západnímu okraji vltavského meandru. Tato linie je rovněž prostorově vymezena ochrannou protipovodňovou hrází, která ohraničuje řešený prostor i ze západní strany. Jižní hranici tvoří podnikatelský areál původní pily, resp. silnice II/146. Východně je řešené území vymezeno Křesínskou ulicí a na ni navazující zástavbou rezidenční čtvrti Křesín I.

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.1b. Podmínky pro vymezení a využití pozemků

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

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

- zastavitelné plochy smíšené obytné se specifickým využitím – SO.Z6.3, SO.Z15.1,
- 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 a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu dle ÚP:

<b>Plochy smíšené obytné – se specifickým využitím</b>	<b>SO</b>
<b>– stav, návrh</b>	
<b>Hlavní využití</b>	
Bydlení v rodinných domech včetně základní občanské vybavenosti.	
<b>Přípustné využití</b>	
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 <sup>2</sup> ), drobné řemeslné a výrobní provozovny nerušící životní prostředí (do 100 m <sup>2</sup> ), 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.	
<b>Podmíněně přípustné využití</b>	
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 nadlimtním 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 <sup>2</sup> za podmínky, že nebude rušena majoritní funkce bydlení nad míru přípustnou	
<b>Nepřípustné využití</b>	
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	
<b>k.ú Bavorovice:</b> SO1 , SO2 <b>k.ú Hluboká nad Vltavou:</b> SO2, SO3a, SO3b, SO4, SO5, SOs8, SO11, SO12, SO19, SOs21, SO22, SO26, SO27, 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 <b>k.ú Munice:</b> SO3, SO4, SO5 <b>k.ú Poněšice:</b> SO1, SO2, SO.Z1.5 <b>k.ú Purkarec:</b> SO4, SO6, SOs7, SOs8, , SO11, SO18, SO.Z1.1, SO.Z13.1., SO.Z13.2 <b>k.ú Líšnice:</b> SO1, SO2 <b>k.ú Kostelec:</b> SO1, SO7, SO14, SO16, SO17, SO.Z4.1, SO.Z4.2 <b>k.ú Hroznějovice:</b> SO1, SO2 <b>k.ú Jeznice:</b> SO1, SO2, SO4 <b>k.ú Jaroslavice:</b> SO5, SO8	
Druh regulativů	Regulativ pro výstavbu
Plošné regulativy	
Zastavěnost budovami	maximálně 25%
Zastavěnost celková	maximálně 35%
Výškové regulativy	
Výška budovy	INP + podkroví
Prostorové regulativy	
Střecha - typ	šikmá
Plochy se změnou regulativů a jejich podmínky	
<b>k.ú Hluboká nad Vltavou:</b> — typ střechy rovinný, bez stanovení sklonu — výška budov max. 2NP + podkroví S.O9 - 1 nadzemní podlaží + podkroví SO.Z6.2 - umístění max. 2 rodinných domů 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 SO.Z10.1, SO.Z10.2, – předepsaný typ střechy – plochá, do 10° — rodinné domy na stavebních pozemcích podél cyklostezky (Týnská ul.) – max. výška INP — přípustné individuální rodinné domy SO.Z10.3 – přípustné bytové domy — předepsaný typ střechy – plochá, do 10° — v dalších stupních PD řešit vliv dopravy a hluku na okolní zástavbu SO.Z15.1 přípustné bytové domy pro seniory (seniorský dům, dům s pečovatelskou službou, bydlení pro seniory apod.), přípustná vestavěná občanská vybavenost do užitné plochy 1.300m <sup>2</sup> ; max. podlažnost – 3 plná nadzemní podlaží + ustupující podlaží; max. zastavitelnost 50% <b>k.ú Munice:</b> SOs8 - 1 nadzemní podlaží + podkroví - sklon střechy 40° - 45° <b>k.ú. Purkarec</b> SO.Z13.2 – přípustné max. 2 individuální rodinné domy, velikost pozemku min. 1500m <sup>2</sup> , max. zastavitelnost 25% <b>k.ú. Bavorovice</b> SO.Z2.1/U – respektovat stávající i navrženou technickou infrastrukturu, hranice záplavy Q100 a ochranné pásmo el. vedení — 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 1.000m <sup>2</sup> s maximální zastavitelností 35%, <b>k.ú Jaroslavice:</b> SO.5. – min. velikost pozemků 1.000 m <sup>2</sup>	
---	--

Plochy zeleně - na veřejných prostranstvích – stav, návrh	ZV
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	
<b>k.ú Hluboká nad Vltavou:</b> ZV 10, ZV 24, ZV.Z4.1, ZV.Z4.2, ZV.Z4.3, ZV.Z4.4, ZV.Z14.1, ZV.Z15.1 <b>k.ú Kostelec:</b> ZV 11, ZV 12, ZV 15 <b>k.ú Jeznice:</b> ZV 3 <b>k.ú Jaroslavice:</b> ZV 3, ZV 4, ZV 7	
Plochy se změnou regulativů a jejich podmínky	
<b>k.ú. Hluboká nad Vltavou:</b> <b>ZV.256</b> – přípustné vymezení ploch pro parkování osobních vozů pro potřeby navazujících objektů v centrální části města <b>ZV.Z10.2</b> – 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 <b>ZV.Z15.1</b> – kompaktní pás veřejné zeleně (veřejného prostranství) o šířce 15,0m, mezi plochou smíšenou obytnou a plochou výroby a skladování; součástí plochy pěší propojení mezi ulicí Pod Pilou a veřejnou zelení meandru Vltavy	

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

#### Požadavky na řešení:

Regulační plán stanoví ve smyslu § 61 stavebního zákona podrobné podmínky pro využití pozemků, tzn. zejména podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb včetně veřejné infrastruktury.

#### Cílem je zejména:

- vyřešit členění území na jednotlivé pozemky,
- řešit napojení na veřejnou technickou infrastrukturu,
- v dopravním řešení řešit křížení místní komunikace v místě napojení na silnici II/146. Řešit dopravní obsluhu uvnitř zóny s návrhem dostatečných ploch pro parkování a odstavování vozidel,
- převzít veřejně prospěšné stavby z ÚP, upřesnit jejich polohu a potřebnou územní rezervu, včetně seznamu dotčených pozemků těmito stavbami,
- stanovit limity objemového a plošného uspořádání území, tj. výšková hladina zástavby, hustota zastavění jednotlivých pozemků, stavební čára, stavební hranice, napojení jednotlivých stavebních parcel na komunikace a inženýrské sítě, požadavky na urbanistickou a architektonickou kvalitu,
- ve smyslu § 7 vyhl. č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, navrhnout plochy veřejného prostranství,
- v max. možné míře respektovat stávající vlastnické vztahy,

- vytvořit dostatečnou územní rezervu pro realizaci případných protihlukových opatření v návaznosti na areál pily.

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

### **I.1.c.1. Návrh řešení dopravy**

Hlavní průjezdnou komunikací v dotčené části města je silnice 2.třídy II/146, která řešené území teče na jižním okraji. Předmětem řešení RP je koncepce křižovatky řešící napojení navrhované obytné zóny spolu s integrací Křesínské ulice.

Páteřní komunikace ve směru sever-jih procházející územím sleduje ve své trase průběh přepony historické kompozice „barokního kříže“. Komunikace je vymezena jako komunikace s omezenou rychlostí, s jednostranným chodníkem šíře 2,0m a oboustranným zeleným pásem. Do pásu východně od komunikace je integrován umělý vodní tok, resp. trubní vedení odvádějící dešťové vody z komunikace i přilehlých území směrem do Vltavy. Celkový uliční profil se vymezuje na 15,5m.

Navržená souvislá zóna, ležící západně od uvedené páteřní komunikace je obsluhována okružní dopravně zklidněnou komunikací charakteru „obytné zóny“. Součástí komunikace (resp. jejího profilu) bude v dalším stupni, po specifikaci vjezdů na pozemek, řešení odstavných stání pro osobní automobily, retardačních prvků, prvků zeleně apod. Celkový uliční profil se vymezuje na 9,0 m.

Pozemky, které jsou navrhovány v rámci dílčích zón SO19, SO20, jsou napojeny přímo na páteřní komunikaci, bez nutnosti dalšího dopravního řešení.

V situačním výkresu v rámci navazující dokumentace pro územní rozhodnutí budou znázorněny odvěsný rozhledových trojúhelníků dle ČSN 73 6102 (v místech napojení obytných zón na obslužné komunikace a uvnitř těchto zón v souladu s technickými podmínkami MD ČR TP 103 „Navrhování obytných zón“). V rozhledových trojúhelnících nesmí být umístěny bránící v rozhledu (možno osázet jednotlivými stromy).

Rozhledová pole křižovatek uvnitř navrhované zóny budou zasahovat v některých případech do pozemků určených k zástavbě. V těchto místech je nutné zavázat vlastníky parcel k tomu, aby rozhledové poměry zůstaly za všech okolností zachovány. Nelze v těchto místech povolovat žádné stavby (a to ani doplňkové včetně přípojných skříněk inženýrských sítí), zřizovat neprůhledné oplocení (případně podezdívky o výšce vyšší, než 0.8 m nad niveletou vozovky), vysazovat keře nad uvedenou výšku, skladovat materiál apod.

V rámci vymezení navržených domů a parcel budou navržena odstavná parkovací stání na vlastních pozemcích (řešeno individuálně v rámci navazující dokumentace, vždy min. 2 stání na pozemek). Nad rámec požadovaných parkovacích stání pro obyvatele rezidenční zóny budou v dalším stupni vymezena odstavná stání na veřejně přístupných plochách podél páteřní komunikace i v obytných zónách. Počty parkovacích stání jsou obecně stanoveny legislativou, požadované parametry musejí být splněny.

Výškové řešení je navrženo v přirozené poloze (s minimálním rozsahem násypových a zářezových těles); hodnoty podélných sklonů budou splňovat podmínky pro pohyb osob s omezenou schopností pohybu dle vyhlášky MMR ČR č. 398/2009 Sb.

Pro odvodnění dešťových vod budou v dalším stupni dokumentace navrženy uliční vpusti. Tyto vpusti budou napojeny kanalizačními přípojkami na navržené kanalizační sběrače oddílné dešťové kanalizace. Část komunikací bude odvodněna do přilehlých otevřených rigolů.

Regulační plán nenahrazuje územní rozhodnutí.

### **I.1.c.2 Vodohospodářské řešení**

Navržená infrastruktura bude sloužit k odvedení odpadních splaškových a dešťových vod oddílnou kanalizací a zásobování vodou pro nově navrhovanou obytnou zónu. Trasování infrastruktury je provedeno v přidruženém prostoru a komunikační síti, prostorové uspořádání je v souladu s ČSN 73 6005.

### Zásobování pitnou vodou

Město Hluboká nad Vltavou je zásobeno pitnou vodou z vodovodu pro veřejnou potřebu. Vodovod je napojen z nadřazené vodovodní sítě. Zdrojem požární vody obce jsou místní vodní plochy a vodovod pro veřejnou potřebu. Správcem vodovodu v Hluboké nad Vltavou je společnost ČEVAK a.s.

Zásobování vodou navržené zástavby je řešeno novými řady vedenými převážně v navržených komunikacích v souběhu s navrženou splaškovou a dešťovou kanalizací. Profil vodovodních rozvodů bude navržen s ohledem na požární zabezpečení. Na vodovodní síti budou navrženy nadzemní a podzemní hydranty, pro odkalení a odvzdušnění potrubí a pro požární zabezpečení.

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

Regulační plán nenahrazuje územní rozhodnutí.

### Splašková kanalizace

Město Hluboká nad Vltavou má vybudovanou kanalizaci pro veřejnou potřebu. Jedná se o kanalizaci zejména jednotnou, místy i splaškovou a dešťovou, na téměř celém území sídla. Takto svedené odpadní vody jsou čištěny v ČOV situované v severní části vltavského meandru.

Hlavním odpadními vodami jsou splaškové vody z domácností a občanské vybavenosti. Složení a koncentrace odpadních vod odpovídá obvyklým hodnotám a není ovlivňováno jinými specifickými komponenty.

V rámci RP je navrhována oddílná kanalizace, kdy splaškové vody jsou svedeny dílčími kanalizačními řady do stávajícího řadu směřujícího na ČOV.

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 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 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 zpevňování 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 vzduť 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.

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

Regulační plán nenahrazuje územní rozhodnutí.

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

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 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.

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

Regulační plán nenahrazuje územní rozhodnutí.

#### I.1.c.5. Zásobování plynem

V Hluboké nad Vltavou není k dispozici centrální zdroj tepla. Do sídla je přiveden středotlaký plynovod. 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.

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.

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

Regulační plán nenahrazuje územní rozhodnutí.

#### I.1.c.6. Nakládání s odpady

V řešeném území se vzhledem k navrženému funkčnímu využití předpokládá vznik tuhého komunálního odpadu. Likvidace domovního odpadu se řídí obecně závaznou legislativou a místními vyhláškami. Stanoviště TKO bude vybudováno v rámci každé stavební parcely, dle případných požadavků bude vymezeno stanoviště tříděného odpadu.

S ostatními odpady a nebezpečnými odpady se bude nakládat v souladu se zákonem o odpadech v platném znění.

S odpady bude v řešeném území nakládáno v souladu se zákonem č. 185/2001 Sb., formou řízeného systému odpadového hospodářství města Hluboká nad Vltavou. V rámci Města Hluboká nad Vltavou zajišťuje likvidaci tuhého komunálního odpadu Podnik místního hospodářství.

#### 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. střelnice, 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:

Mikrovlnného 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 mikrovlnného 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**

Současné hodnoty řešené lokality spočívají především v její poloze v rámci města i vůči zámku, který se z předmětného meandru řeky Vltavy výrazně pohledově uplatňuje. Pozemky se nachází na okraji nové rezidenční čtvrti, která se rozvinula v posledních letech a poskytuje obyvatelům kvalitní bydlení v klidné lokalitě obklopené vodou, pěšími trasami propojené s navazujícím přírodním prostředím okolí města. Komerční hodnoty řešeného území tkví rovněž v jeho zastavitelnosti (funkční využití zastavitelné území určené pro plochy smíšené obytné se specifickým využitím), kterou navrhuje platný územní plán.

V návrhu RP jsou navrženým řešením respektovány, chráněny a vhodným způsobem rozvíjeny přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, a to včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Pro ochranu a rozvoj hodnot v území s ohledem na charakter zástavby i krajiny v širších vazbách, je limitně stanovena výška zástavby a koeficient zastavění. Bude respektována historická urbanistická stopa „barokního kříže“ směřující od bývalého statku Křesín

k západnímu okraji vltavského meandru. Řešena je obnova a doplnění alejí v kompozičních osách, zejména podél páteřní komunikace a kruhového ohniska území, v prostoru průniku os barokního kříže.

Na jižním okraji řešeného území, v prostoru mezi navrhovanou obytnou zónou a areálem původní pily, je navrhován pás izolační veřejné zeleně v šíři min. 15,0m. Pás bude osázen souvislou výsadbou min. 2 řad stromů krajinného charakteru (lípy, duby, buky, javory apod.).

#### Podmínky vyplývající z památkové ochrany území

Dotčené území lze označit podle zák. č.20/1987 Sb. a č. 242/1992 Sb., O Státní památkové péči jako území s archeologickými nálezy. To znamená, že při jednotlivých stavebních aktivitách může dojít k porušení pozůstatků pravěkého, raně středověkého a středověkého osídlení. Proto se ukládá jednotlivým investorům, aby v případě zástavby zajistili provedení záchranného archeologického výzkumu některou z oprávněných institucí při samotných stavebních pracích.

### **I.1e. Podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí**

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, 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.

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 plynofikaci řešeného území, spolu s využitím obnovitelných zdrojů. Dešťové vody jsou likvidovány z větší části vsakem na vlastních pozemcích a povrchovým odvodem 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.

### **I.1f. Podmínky pro ochranu veřejného zdraví**

#### **I.1.f.1. Požární ochrana a ochrana obyvatelstva**

Nutno dodržet opatření k ochraně obyvatelstva v souladu s § 20 písmeno a) Vyhl. č.380/2002 Sb., k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva..

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

#### I.1.f.2. Ochrana veřejného zdraví

Jižně od lokality řešené RP probíhá silnice II/146, která představuje jedinou významnou dopravní zátěž v rámci dotčené městské části Hluboká nad Vltavou Zámostí.

Hlukové parametry vychází ze zákona č. 258/2000 Sb. o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů (ve znění zákona č. 274/2003 Sb.) a zároveň nařízení vlády ČR č. 148/2006 o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací platného od 1. června 2006 (dále jen nařízení vlády), které stanovuje hodnoty hygienických limitů pro hluk ve venkovním i vnitřním prostředí.

Normovou hladinou hluku v chráněném venkovním prostoru (určených pro pobyt osob) v denní době je podle nařízení vlády pro bydlení a jemu přilehlé území v sousedství „hlavních komunikací“, tj. dálnic, silnic I. a II. třídy a sběrných komunikací **60 dB** (za předpokladu, že hluk z této komunikace je převažujícím zdrojem hluku z dopravy v daném území). Pro ostatní silniční komunikace je normovaná hladinou hluku **55 dB**.

Ve vnitřních prostorách obytných budov je nutno dodržet u nově navrhovaných staveb 40 dB.

Pro noční období (22 – 6 hod.) platí pro všechny výše uvedené hodnoty pro „chráněný venkovní prostor budov“ korekce – 10 dB; tato korekce však neplatí pro „chráněný venkovní prostor“ (tj. v daném případě zejména zahrady přilehlé k navrhovaným domům), pro který i v nočním období platí denní hygienické limity.

Normové hodnoty hluku nebudou v území řešeném regulačním plánem překročeny.

#### I.1.f.3. Ochrana před povodněmi

Území vltavského meandru bylo v minulosti ohroženo povodněmi. V uplynulých letech byla po jeho obvodu vybudována protipovodňová hráz, která umožňuje zastavitelnost území. RP provedená protipovodňová opatření plně respektuje.

#### **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**

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

#### **I.1.h. Vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření. Pro které lze uplatnit překupní právo**

V rámci platného územního plánu nejsou v řešeném území vymezeny veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo Zároveň návrh RP takové stavby a plochy nově nevymezuje.

#### **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. Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití

Z hlediska urbánního typu je řešené území členěno 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.

### **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.Z1.3, SO.Z1.4**, – min. výměra stavebních pozemků pro rodinné domy 900m<sup>2</sup>

- přípustné výhradně izolované rodinné domy s max. dvěma bytovými jednotkami

- výška stavby od stávajícího terénu max. 9,0m; jako úroveň stávajícího terénu se stanovuje úroveň jižního sjezdu do lokality z ulice Pod Pilou, tj. 374,4m.n.m.

-- respektovat jednotlivá ochranná pásma, hranice negativních vlivů, hlukové izofony stávajících i nově navrhovaných dopravních cest apod.

- v navazujících stupních projektové přípravy prověřit dodržení hygienických limitů v chráněném venkovním prostoru staveb, vč. řešení případných protihlukových opatření

- v dalším stupni dokumentace prověřit realizaci uličního stromořadí a modrozelené infrastruktury v rámci ZTV

**SO.Z1.5** – v rámci plochy mohou být samostatně umístěny následující stavby a zařízení základní občanské vybavenosti:

stavby a zařízení pro výchovu a vzdělávání, kulturní a sportovně rekreační aktivity

stavby a zařízení pro zdravotnictví a sociální služby

stavby obchodu, stravování a nevýrobních služeb, max. užitná plocha 300m<sup>2</sup>

parkovací a odstavná stání vyvolaná funkčním využitím území

**SO.Z1.6**. – přípustná výstavba bytových domů pro seniory (seniorský dům, dům s pečovatelskou službou, bydlení pro seniory apod.)

- zastavitelnost budovami (vícepodlažními nadzemními objekty) max. 35%, celková zastavitelnost 50%
- přípustná vestavěná občanská vybavenost do užité plochy 1.300m<sup>2</sup>
- 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), výška stavby max. 15,0m od úrovně jižního sjezdu do lokality z ulice Pod Pilou, tj. od úrovně 374,4m.n.m.
- respektovat jednotlivá ochranná pásma, hranice negativních vlivů, hlukové izofony stávajících i nově navrhovaných dopravních cest apod.
- v navazujících stupních projektové přípravy prověřit dodržení hygienických limitů v chráněném venkovním prostoru staveb, vč. řešení případných protihlukových opatření
- v dalším stupni dokumentace prověřit realizaci uličního stromořadí a modrozelené infrastruktury v rámci ZTV
- zajištění průchodnosti území pro pěší, cyklisty a vozidla IZS

### **Plochy místních komunikací MK**

Území s převažujícím charakterem dopravní vybavenosti pro dopravu v pohybu jsou v grafické části značena žlutou a okrovou barvou.

#### **Hlavní využití :**

Území pro dopravu v pohybu jsou 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 umísťování 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.Z1.2., MK.Z1.3** – možná úprava průběhu trasy místní komunikace ±2,0m, v koordinaci s řešením plochy SO.Z1.6

### **Veřejná zeleň – veřejné prostranství ZV**

Území veřejné zeleně jsou v grafické příloze značena středně zelenou barvou.

#### **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 přilehlých obytných ploch
- účelové komunikace pro obsluhu přilehlých 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, odstavná stání a garáže pro nakládání automobily a autobusy a pro přívěsy těchto nákladních vozidel
- parkovací stání a odstavná 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 ulice Pod Pilou 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 kostr. V případě reparcelace a vzniku nových parcel, je vždy nutné toto prokázat v celém bloku, doložením zákresu do situace s předpokládaným novým dělením plochy, při dodržení minimální šířky a hloubky umožňující umístění navrhované stavby, při zachování zákonných odstupů u všech parcel . Minimální velikost parcel se stanovuje 700m<sup>2</sup>, v případě dvojdomků 2 x 450m<sup>2</sup>, maximální velikost parcely se nestanovuje.

procento zastavitelnosti - zastavitelnost pozemku je stanovena vždy pro konkrétní pozemek či plochu v %, která udávají 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 25m<sup>2</sup> (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 zadlažděné 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 4,5m
- 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 12,0m<sup>2</sup> a výšce max. 3,0m od úrovně původního terénu.

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

- 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 450m<sup>2</sup>

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

Regulační plán v řešeném území nenahrazuje územní rozhodnutí.

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

Textová část řešení návrhu regulačního plánu obsahuje 6 listů (oboustranně potisknuté str. 4-15).

Počet výkresů grafické části návrhu regulačního plánu

Seznam výkresů:

I. Řešení regulačního plánu

I.1. Hlavní výkres

m 1 : 2.000

II.1. Koordinační výkres

m 1 : 2.000

Grafická část regulačního plánu (úplné znění po změně č.1) obsahuje celkem 2 výkresy.