

REGULAČNÍ PLÁN HRDĚJOVICE

ZASTAVITELNÁ PLOCHA Z13 V LOKALITĚ POD MAKREM

Regulační plán Hrdějovice – Zastavitelná plocha Z13 v lokalitě pod Makrem

ZPRACOVATEL:

Studio MAP s.r.o.
Nerudova 945/36, České Budějovice 3
370 04 České Budějovice

OBJEDNATEL:

Hrdějovice Development 1 s.r.o.
Vinohradská 938/37
12000 Praha 2

POŘIZOVATEL:

Obecní úřad Hrdějovice

VÝROKOVÁ ČÁST REGULAČNÍHO PLÁNU

1	VYMEZENÍ ŘEŠENÉ PLOCHY	6
2	PODROBNÉ PODMÍNKY PRO VYMEZENÍ A VYUŽITÍ POZEMKŮ	7
3	PODROBNÉ PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY	28
4	PODROBNÉ PODMÍNKY PRO OCHRANU HODNOT A CHARAKTERU ÚZEMÍ	40
5	PODROBNÉ PODMÍNKY PRO VYTVÁŘENÍ PŘÍZNIVÉHO ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ	40
6	PODMÍNKY PRO OCHRANU VEŘEJNÉHO ZDRAVÍ A PRO POŽÁRNÍ OCHRANU	41
7	VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A VYMEZENÍ POZEMKŮ PRO ASANACI, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT	42
8	VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO	42

ODŮVODNĚNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU

1	ÚDAJE O ZPŮSOBU POŘÍZENÍ REGULAČNÍHO PLÁNU,.....	44
2	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	44
3	ÚDAJE O SPLNĚNÍ ZADÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU	50
4	ZDŮVODNĚNÍ NAVRŽENÉ KONCEPCE ŘEŠENÍ	53
5	VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A NA POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA	57
6	ZHODNOCENÍ PODMÍNEK PRO POŽÁRNÍ BEZPEČNOST STAVEB, PRO KTERÉ REGULAČNÍ PLÁN NAHRAZUJE ÚZEMNÍ ROZHODNUTÍ	57
7	POSOUZENÍ SOULADU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ, ZEJMÉNA S POŽADAVKY NA OCHRANU ARCHITEKTONICKÝCH A URBANISTICKÝCH HODNOT V ÚZEMÍ	57
8	POSOUZENÍ SOULADU S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ	59
9	POSOUZENÍ SOULADU S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ, POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ	59
10	NÁMITKY OBDRŽENÉ V RÁMCI VEŘEJNÉHO PROJEDNÁNÍ NÁVRHU REGULAČNÍHO PLÁNU	60
11	PŘIPOMÍNKY OBDRŽENÉ V RÁMCI VEŘEJNÉHO PROJEDNÁNÍ NÁVRHU REGULAČNÍHO PLÁNU	63
12	VIZUALIZACE ÚZEMÍ	64

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

správního orgánu, který regulační plán vydal:

Zastupitelstvo obce Hrdějovice

datum nabytí účinnosti regulačního plánu:

6.11.2024

pořizovatel:

Obecní úřad Hrdějovice

oprávněná úřední osoba pořizovatele:

Ing. Jan Šíma

VÝROKOVÁ ČÁST

1 VYMEZENÍ ŘEŠENÉ PLOCHY

Rozsah řešeného území je vymezen územním plánem Hrdějovice, v platném znění. Řešené území regulačního plánu je shodné s rozsahem zastavitelné plochy Z13, pro kterou je rozhodování o změnách v území podmíněno regulačním plánem dle změny č. 8 územního plánu Hrdějovice. Nicméně v jihovýchodní části bylo mírně rozšířeno s ohledem na aktuální katastrální mapy a majetkoprávní vztahy v území. Důvodem je tak umožnění koncepčního řešení v dané lokalitě. Níže je řešené území znázorněno na podkladu ortofotomapy a ve výřezu výkresu základního členění území územního plánu Hrdějovice.

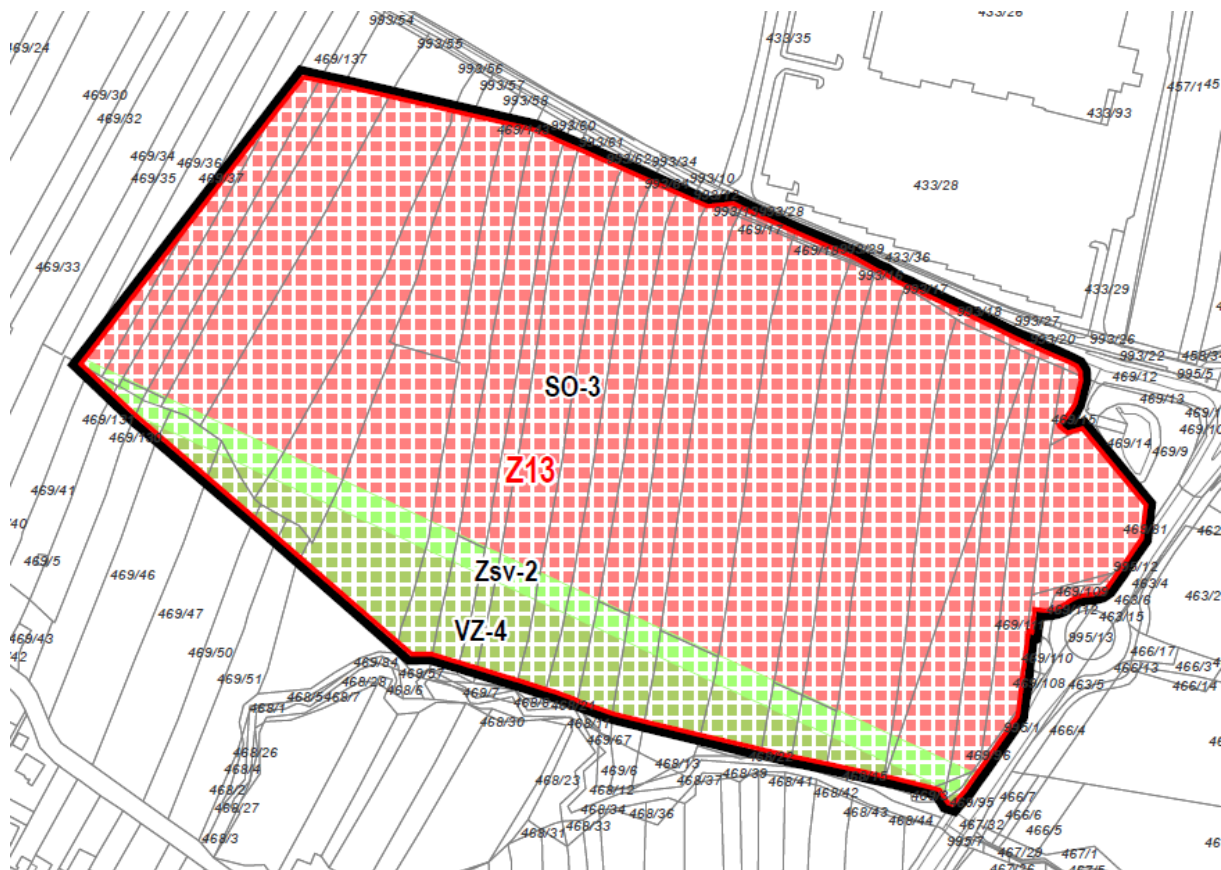


řešené území regulačního plánu

2 PODROBNÉ PODMÍNKY PRO VYMEZENÍ A VYUŽITÍ POZEMKŮ

2.1 VYUŽITÍ PLOCH A PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ DLE ÚZEMNÍHO PLÁNU

Zastavitelná plocha Z13 je územním plánem dělena na plochy s rozdílným způsobem využití SO-3 Plochy smíšené obytné, VZ-4 Plochy veřejné zeleně a Zsv-2 Plochy zeleně soukromé a vyhrazené



PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

stav	návrh	popis
		plochy smíšené obytné
		plochy veřejné zeleně
		plochy zeleně soukromé a vyhrazené

HRANICE

stav	popis
	hranice řešeného území
	hranice zastavitelné plochy

výřez ze změny č. 8 územního plánu Hrdějovice s vymezením ploch s rozdílným způsobem využití

2.1.1 PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

SO**SMÍŠENÉ OBYTNÉ****Hlavní využití**

smíšené obytné

Přípustné využití

- stavby pro bydlení v rodinných domech (maximálně o dvou bytových jednotkách) a stavby a zařízení, které plní doplňkovou funkci ke stavbě hlavní, např. přístřešky, altány, bazény, garáže
- stavby pro bydlení v bytových domech v určených plochách
- stavby a zařízení veřejného občanského vybavení, např. pro vzdělávání, kulturu, veřejnou správu, tělovýchovu a sport, domovy pro seniory, domovy s pečovatelskou službou
- stavby a zařízení pro rekreaci
- dopravní a technická infrastruktura
- pozemky veřejných prostranství a sídelní zeleně

Podmíněně přípustné využití

- stavby a zařízení dalšího občanského vybavení, např. obchodní prodej, ubytování (pouze hotely a penziony; ubytovny a jiné jsou nepřípustné), stravování, služby

za podmínek, že:

- stavba svým provozováním a technickým zařízením nenaruší užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesníží kvalitu prostředí souvisejícího území,
- budou splněny hygienické limity např. z hlediska hluku pro chráněný venkovní prostor a chráněný vnitřní prostor staveb.

Nepřípustné využití

Činnosti, stavby a zařízení nesouvisející se stanoveným hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím a dále činnosti, stavby a zařízení, které narušují kvalitu prostředí nebo takové důsledky mohou vyvolávat druhotně.

Podmínky prostorového uspořádání

Tyto podmínky jsou podrobněji stanoveny v kapitole c) urbanistická koncepce.

Hlavní využití

veřejná zeleň

Přípustné využití

- pozemky parků, lesoparků, alejí, sadů, travnaté plochy apod.
- zastávky a zálivy veřejné dopravy
- cyklistické stezky, pěší stezky
- odpočinkové plochy, dětská hřiště, drobná architektura a mobiliář
- pozemky sídelní zeleně
- dopravní a technická infrastruktura

Podmíněně přípustné využití

- stavby a zařízení souvisejícího občanského vybavení slučitelné s účelem veřejných prostranství (např. veřejné WC, půjčovny sportovního vybavení, občerstvení s venkovním posezením apod.)

To vše za podmínek, že:

- nebude narušeno hlavní využití vymezené plochy,
- nedojde ke snížení kvality prostředí ve vymezené ploše,
- stavby budou slučitelné s hlavním využitím svou funkcí a architektonickým výrazem budou odpovídat významu a charakteru daného prostoru.

Nepřípustné využití

Činnosti, stavby a zařízení nesouvisející se stanoveným hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím a dále činnosti, stavby a zařízení, které narušují kvalitu prostředí nebo takové důsledky mohou vyvolávat druhotně.

Podmínky prostorového uspořádání

Tyto podmínky jsou podrobněji stanoveny v kapitole c) urbanistická koncepce.

Hlavní využití

zeleň soukromá a vyhrazená

Přípustné využití

- stavby a zařízení pro chovatelství a samozásobitelské hospodaření, např. kůlny, stodoly, seníky, skleníky
- stavby a zařízení sloužící pro každodenní rekreaci a relaxaci obyvatel, např. přístřešky, altány, bazény (na území VPZ Opatovice podmíněně přípustné)
- oplocení pozemků
- dopravní a technická infrastruktura
- veřejná prostranství
- sídelní zeleň, zeleň veřejně nepřístupná, zahrady a sady

Podmíněně přípustné využití

- Na území VPZ Opatovice bazény

za podmínek, že:

- nebudou v rozporu s památkovými hodnotami území (zejména negativní zásahy do prostorového uspořádání) a nebudou se pohledově uplatňovat z veřejných prostranství.

Nepřípustné využití

Činnosti, stavby a zařízení nesouvisející se stanoveným hlavním a přípustným využitím a dále činnosti, stavby a zařízení, které narušují kvalitu prostředí nebo takové důsledky mohou vyvolávat druhotně.

Podmínky prostorového uspořádání

Tyto podmínky jsou podrobněji stanoveny v kapitole c) urbanistická koncepce.

2.1.2 PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ A OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU

základní podmínky ochrany krajinného rázu

- Zástavba nesmí být od veřejného prostoru oddělena pohledovou bariérou, která ve svém důsledku snižuje hodnotu veřejného prostoru.
- Výška oplocení směrem do veřejného prostranství (ulice) je stanovena maximálně na 1,8 m s maximální výškou neprůhledné části 0,8 m. Průhledné oplocení je takové, které umožňuje určitý kontakt s ohraničeným prostorem a nevytváří do veřejného prostranství plnou, neprůhlednou stěnu.
- Realizovat ulice i jako pěší trasy s podporou liniové zeleně.
- Realizovat v zastavitelné ploše centrální prostor sloužící jako náměstí.

základní podmínky prostorového uspořádání

struktura zástavby:

- Stavební čára není stanovena.

charakter zástavby:

- V ploše jsou přípustné solitérní rodinné domy, dvojdomy, řadové rodinné domy a viladomy. Viladomy jsou ve změně územního plánu chápány jako obytné stavby typově na přechodu mezi zástavbou rodinných domů (do 2 bytových jednotek) a domů bytových (více bytových jednotek), s menší kapacitou bytů ve prospěch většího komfortu bydlení. Za viladům lze obecně považovat stavbu, nepřevyšující 4 nadzemní podlaží s jedním ustupujícím podlažím nebo obytným podkrovím, stojící na vymezeném pozemku zpravidla oploceném.
- Zastřešení možné šikmými i plochými střechami. S ohledem na charakter území je přípustné v případě šikmých střech zastřešení pouze sedlovou nebo polovalbovou střechou (sklon těchto střech – hlavní hmota střechy 35 až 45°).

výšková regulace zástavby [m]

- max. 3 nadzemní podlaží a podkroví, v případě plochých střech 3 nadzemní podlaží + 1 ustupující podlaží
- v případě viladomů max. 4 nadzemní podlaží a podkroví, v případě plochých střech 4 nadzemní podlaží + 1 ustupující podlaží

minimální podíl zeleně [%]

- v případě staveb určených pro bydlení 35%
- v případě staveb občanského vybavení 15%

minimální velikost stavebních pozemků [m²]

- při realizaci řadových rodinných domů min. 350
- při realizaci solitérních rodinných domů min. 700
- při realizaci dvojdomů min. 350 na 1 bytovou jednotku
- při realizaci viladomů min. 900

2.1.3 OBECNÉ PODMÍNKY

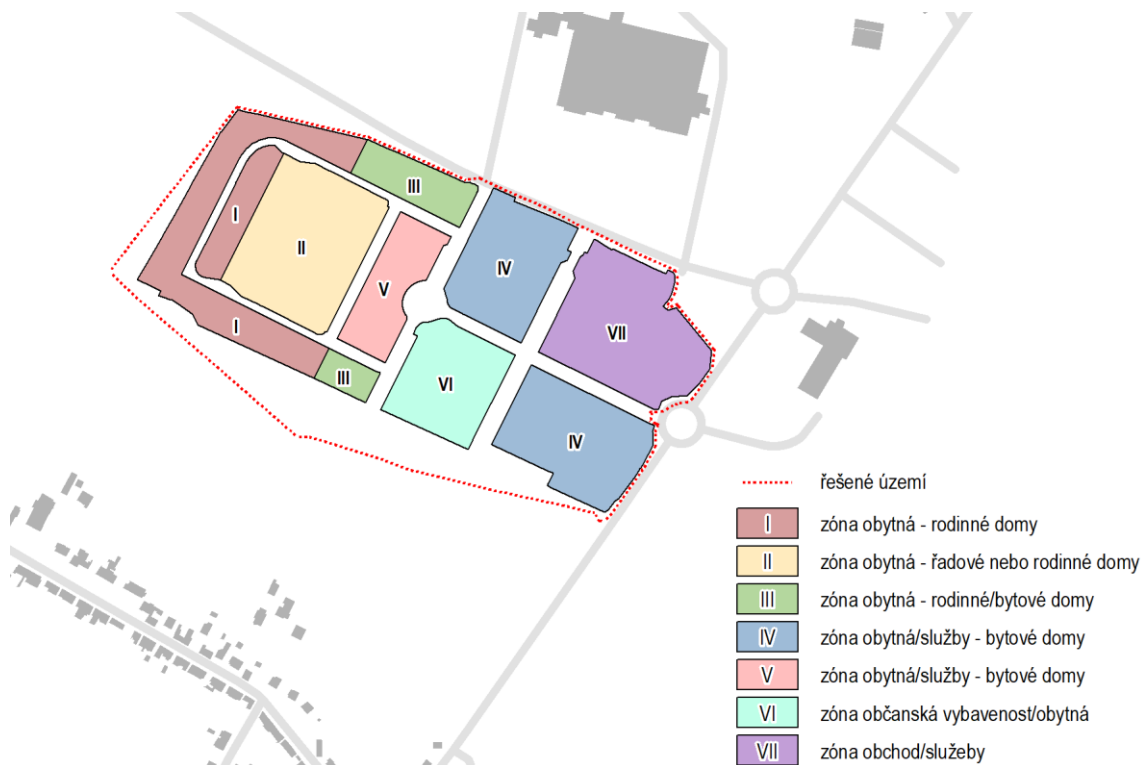
Vymezení zastavitelných ploch

Pro všechny plochy platí, že je nutno respektovat hodnoty území a navázat na tyto hodnoty v další zástavbě uvnitř dané plochy např. umístěním staveb na pozemku, jejich uspořádáním a členěním. Dále je nutno vždy vybudovat vyhovující veřejnou infrastrukturu např. pozemní komunikace včetně chodníku, vodovodu, kanalizace, elektrické vedení.

označení plochy (plochy dle využití, ze kterých se skládá)	umístění	způsob využití plochy	upřesňující podmínky pro využití konkrétní plochy (všeobecné podmínky využití ploch – viz kapitola f))
Z13 (SO-3, VZ-4, Zsv-2)	jihovýchodní část správního území obce, západně od silnice I/3	plochy smíšené obytné, veřejná zeleň, zeleň soukromá a vyhrazená	- v zastavitelné ploše realizovat cyklostezku ve směru východ – západ umožňující propojení obce Hrdějovice se zastavitelnou plochou Z10 - jímat dešťové vody ze zpevněných ploch veřejných prostranství

2.2 ZONACE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Řešené území regulačního plánu je rozděleno do jednotlivých zón, přičemž každá zóna má definovanou funkci dle kategorie umísťitelných staveb a jejich budoucího využití. Pro každou zónu jsou stanoveny různé podmínky a regulativy pro budoucí výstavbu a využití území.



navržená zonace řešeného území

2.2.1 FUNKCE ZÓN

zóna obytná

Zóna obytná je obecně určena pro výstavbu staveb pro bydlení, realizaci zahrad ke stavbám rodinných domů a zahrad řadových domů a dále pro realizaci veřejných prostranství a staveb související dopravní a technické infrastruktury.

Zóna obytná je dále podrobněji členěna na dílčí zóny, a to dle typů staveb bydlení, které mohou být v konkrétní zóně umístěny.

- I. Zóna obytná – rodinné domy
- II. Zóna obytná – řadové domy
- III. Zóna obytná – rodinné domy/bytové domy
- IV. Zóna obytná – bytové domy

zóna obytná/služby

Zóna obytná/služby kombinuje možnost realizace staveb bytových domů s integrovanou občanskou vybaveností nebo samostatnými stavbami občanské vybavenosti. Dále je v této zóně možné realizovat veřejná prostranství a stavby související dopravní a technické infrastruktury.

zóna občanská vybavenost

Zóna občanské vybavenosti je určena pro výstavbu staveb a zařízení občanského vybavení zejména veřejného charakteru, a to pro vzdělávání a výchovu, sociální služby, péči o rodinu, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, tělovýchovu a sport a vědu a výzkum apod. Dále je v této zóně možné realizovat veřejná prostranství a stavby související dopravní a technické infrastruktury. V zóně lze taktéž realizovat stavby bytových domů, nicméně na části zóny musí být vždy realizovány stavby občanské vybavenosti, ať již samostatné nebo integrované.

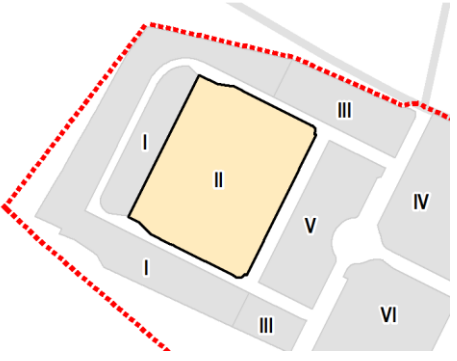
zóna obchod/služby

Zóna obchod/služby je určena pro výstavbu staveb a zařízení občanského vybavení zejména komerčního charakteru, a to pro obchodní prodej, služby, stravování apod. Dále je v této zóně možné realizovat veřejná prostranství a stavby související dopravní a technické infrastruktury.

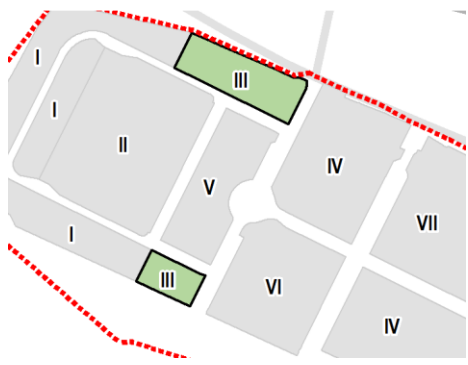
2.2.2 PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ ZÓN

ZÓNA I.	
Funkce	obytná
Typ zástavby	rodinné domy o jedné bytové jednotce
Podlažnost	2 nadzemní podlaží + 1 ustupující nadzemní podlaží
Koeficient zeleně	min. 30 % výměry pozemku
Zastavěnost stavbou hlavní	max. 20 % výměry pozemku
Podrobné regulativy	
výšková regulace	– max. výška atiky střechy 10,5m od nejnižší úrovně přilehlého původního terénu po obvodu stavby – možnost podsklepení
charakter zástavby	– hlavní objekty a jejich prostorové kompozice (soubor jednotlivých prostorových částí) budou odpovídat charakteru moderního rodinného domu – jednotlivé prostorové části budou mít převážně pravoúhlý obdélníkový půdorys – nepřipouští se srubové stavby s výraznou typologií nevycházející z místní lokality (kanadské sruby apod.)
zastřešení staveb	– přípustný typ střechy je pouze střecha plochá (tzn. střecha s velmi mírným sklonem do 5 %)
materiálové řešení	– přípustné materiály vnějších stěn objektů: omítané konstrukce a obkladové materiály – barevnost omítek – světlé odstíny bílé, šedé a béžové a jejich kombinace, nepři-pouští se jinak barevné omítky, a to ani ve velmi světlých tónech – barevnost u obkladových materiálů přírodních (dřevo, kámen, lícová cihla atd.) - ponecháno v přírodním tónu

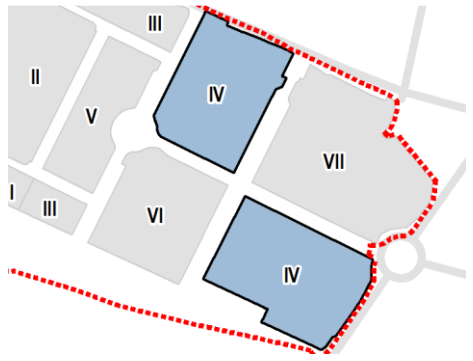
	– barevnost u obkladových materiálů průmyslových (obkladové desky, plechový obklad atd.) - odstíny bílé, šedé a béžové a jejich kombinace, nepřipouští se jiné barvy, a to ani ve velmi světlých tónech
zimní zahrady, přístřešky, krytá zápraží, pergoly	– u těchto staveb se jako materiál konstrukce připouští pouze přírodní nebo mořené dřevo, kov a jako materiál výplně – sklo nebo obdobně průhledný materiál
výplně svislých otvorů	– nepřipouští se nevhodné příkrasy jako např. „zlaté“ mřížkování apod. nebo jinak nevhodně či neadekvátně výrazné prvky či tvary (oblouky bez návazností na architekturu objektu, složité mnohoúhelníky apod.)
garáže a stání	– umístění garáže nebo stání na pozemku se připouští samostatné nebo jako součást domu, nesmí však vytvořit negativní dominantu – zastřešení samostatné garáže se připouští pouze plochou střechou s extenzivní zelení, kdy maximální výška atiky garáže bude do 3,6 m od nejnižší úrovně přilehlého původního terénu po obvodu stavby – materiál se připouští takový, který odpovídá hlavnímu objektu, a to včetně barevnosti – vrata – nepřipouští se nevhodné příkrasy, nebo jinak nevhodné či neadekvátně výrazné prvky či tvary
zahradní domky a jiné drobné doplňkové stavby	– u těchto staveb umístěných se jako materiál připouští takový, který odpovídá hlavnímu objektu, a to včetně barevnosti
terénní úpravy	– připouští se drobné terénní úpravy, kamenné zídky (nebo jiné přírodní materiály) – nepřipouští se vytváření nadměrných terénních úprav a navážek (nadměrnou terénní úpravou se rozumí navážky nebo úpravy vyšší než 2 m)
oplocení	– výška oplocení max. v. 1,6m; v případě plotu s podezdívkou max. výška podezdívky 0,5m – přípustný materiál/výplň oplocení: pletivo, pletivo v kombinaci se zelení, dřevo, kov, kámen, režné zdivo

		ZÓNA II.	
		Funkce	obytná
		Typ zástavby	řadové rodinné domy nebo rodinné domy o jedné bytové jednotce
		Podlažnost	2 nadzemní podlaží + 1 ustupující nadzemní podlaží
		Koeficient zeleně	min. 30 % výměry pozemku
		Zastavěnost stavbou hlavní	max. 30 % výměry pozemku
Podrobné regulativy			
výšková regulace		– max. výška atiky střechy 10,5m od nejnižší úrovně přilehlého původního terénu po obvodu stavby – možnost podsklepení	
charakter zástavby		– hlavní objekty a jejich prostorové kompozice (soubor jednotlivých prostorových částí) budou odpovídat charakteru moderního rodinného domu – jednotlivé prostorové části budou mít převážně pravoúhlý obdélníkový půdorys – nepřipouští se srubové stavby s výraznou typologií nevycházející z místní lokality (kanadské sruby apod.)	
zastřešení staveb		– přípustný typ střechy je pouze střecha plochá (tzn. střecha s velmi mírným sklonem do 5 %)	
materiálové řešení		– přípustné materiály vnějších stěn objektů: omítané konstrukce a obkladové materiály – barevnost omítek – světlé odstíny bílé, šedé a béžové a jejich kombinace, nepřipouští se jinak barevné omítky, a to ani ve velmi světlých tónech – barevnost u obkladových materiálů přírodních (dřevo, kámen, lícová cihla atd.) - ponecháno v přírodním tónu – barevnost u obkladových materiálů průmyslových (obkladové desky, plechový obklad atd.) - odstíny bílé, šedé a béžové a jejich kombinace, nepřipouští se jiné barvy, a to ani ve velmi světlých tónech	
zimní zahrady, přístřešky, krytá zápraží, pergoly		– u těchto staveb se jako materiál konstrukce připouští pouze přírodní nebo mořené dřevo, kov a jako materiál výplně – sklo nebo obdobně průhledný materiál	
výplně svislých otvorů		– nepřipouští se nevhodné příkrasy jako např. „zlaté“ mřížkování apod. nebo jinak nevhodné či neadekvátně výrazné prvky či tvary (oblouky bez návazností na architekturu objektu, složité mnohoúhelníky apod.)	

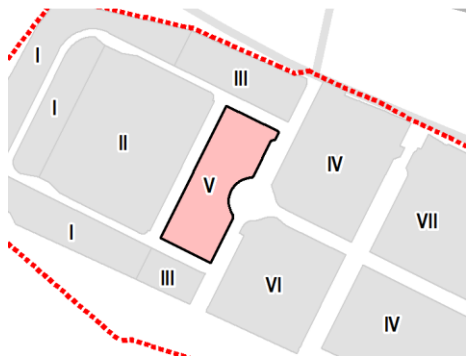
garáže a stání	– umístění garáže nebo stání na pozemku se připouští samostatné nebo jako součást domu, nesmí však vytvořit negativní dominantu – zastřešení samostatné garáže se připouští pouze plochou střechou s extenzivní zelení, kdy maximální výška atiky garáže bude do 3,6 m od nejnižší úrovně přilehlého původního terénu po obvodu stavby – materiál se připouští takový, který odpovídá hlavnímu objektu, a to včetně barevnosti – vrata – nepřipouští se nevhodné příkrasy, nebo jinak nevhodné či neadekvátně výrazné prvky či tvary
zahradní domky a jiné drobné doplňkové stavby	– u těchto staveb umístěných se jako materiál připouští takový, který odpovídá hlavnímu objektu, a to včetně barevnosti
terénní úpravy	– připouští se drobné terénní úpravy, kamenné zídky (nebo jiné přírodní materiály) – nepřipouští se vytváření nadměrných terénních úprav a navážek (nadměrnou terénní úpravou se rozumí navážky nebo úpravy vyšší než 2 m)
oplocení	– výška oplocení max. v. 1,6m; v případě plotu s podezdívkou max. výška podezdívky 0,5m – přípustný materiál/výplň oplocení: pletivo, pletivo v kombinaci se zelení, dřevo, kov, kámen, režné zdivo

	ZÓNA III.	
	Funkce	obytná
	Typ zástavby	rodinné domy o jedné bytové jednotce nebo bytové domy s integrovanou občanskou vybaveností
	Podlažnost	4 nadzemní podlaží + 1 ustupující nadzemní podlaží
	Koeficient zeleně	min. 30 % výměry zóny
	Zastavěnost stavbou hlavní	max. 30 % výměry zóny
Podrobné regulativy pro rodinné domy		
výšková regulace	– pro rodinné domy max. výška atiky střechy 10,5m od nejnižší úrovně přilehlého původního terénu po obvodu stavby – možnost podsklepení	
charakter zástavby	– hlavní objekty a jejich prostorové kompozice (soubor jednotlivých prostorových částí) budou odpovídat charakteru moderního rodinného domu – jednotlivé prostorové části budou mít převážně pravoúhlý obdélníkový půdorys – nepřipouští se srubové stavby s výraznou typologií nevycházející z místní lokality (kanadské sruby apod.) – nepřipustná je bloková zástavba	
zastřešení staveb	– přípustný typ střechy je pouze střecha plochá (tzn. střecha s velmi mírným sklonem do 5 %)	
materiálové řešení	– přípustné materiály vnějších stěn objektů: omítané konstrukce a obkladové materiály – barevnost omítek – světlé odstíny bílé, šedé a béžové a jejich kombinace, nepři-pouští se jinak barevné omítky, a to ani ve velmi světlých tónech – barevnost u obkladových materiálů přírodních (dřevo, kámen, lícová cihla atd.) - ponecháno v přírodním tónu – barevnost u obkladových materiálů průmyslových (obkladové desky, plechový obklad atd.) - odstíny bílé, šedé a béžové a jejich kombinace, nepřipouští se jiné barvy, a to ani ve velmi světlých tónech	
zimní zahrady, přístřešky, krytá zápraží, pergoly	– u těchto staveb se jako materiál konstrukce připouští pouze přírodní nebo mořené dřevo, kov a jako materiál výplně – sklo nebo obdobně průhledný materiál	
výplně svislých otvorů	– nepřipouští se nevhodné příkrasy jako např. „zlaté“ mřížkování apod. nebo jinak nevhodné či neadekvátně výrazné prvky či tvary (oblouky bez návazností na architekturu objektu, složité mnohoúhelníky apod.)	

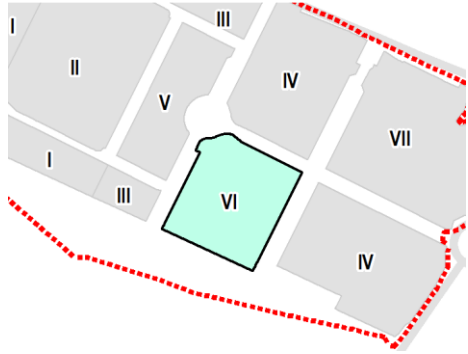
garáže a stání	– umístění garáže nebo stání na pozemku se připouští samostatné nebo jako součást domu, nesmí však vytvořit negativní dominantu – zastřešení samostatné garáže se připouští pouze plochou střechou s extenzivní zelení, kdy maximální výška atiky garáže bude do 3,6 m od nejnižší úrovně přilehlého původního terénu po obvodu stavby – materiál se připouští takový, který odpovídá hlavnímu objektu, a to včetně barevnosti – vrata – nepřipouští se nevhodné příkrasy, nebo jinak nevhodné či neadekvátně výrazné prvky či tvary
zahradní domky a jiné drobné doplňkové stavby	– u těchto staveb umístěných se jako materiál připouští takový, který odpovídá hlavnímu objektu, a to včetně barevnosti
terénní úpravy	– připouští se drobné terénní úpravy, kamenné zídky (nebo jiné přírodní materiály) – nepřipouští se vytváření nadměrných terénních úprav a navážek (nadměrnou terénní úpravou se rozumí navážky nebo úpravy vyšší než 2 m)
oplocení	– výška oplocení max. v. 1,6m; v případě plotu s podezdívkou max. výška – podezdívky 0,5m – přípustný materiál/výplň oplocení: pletivo, pletivo v kombinaci se zelení, dřevo, kov, kámen, režné zdivo
doprava	– v zóně III umístěné podél komunikace III. třídy musí být realizována cyklostezka

	ZÓNA IV.	
	Funkce	obytná/služby
	Typ zástavby	bytové domy nebo bytové domy s integrovanou občanskou vybaveností
	Podlažnost	4 nadzemní podlaží + 1 ustupující nadzemní podlaží
	Koeficient zeleně	min. 30 % výměry zóny
	Zastavěnost stavbou hlavní	max. 30 % výměry zóny
Podrobné regulativy		
výšková regulace	– bez stanoveného výškového omezení v metrech – možnost podsklepení	
charakter zástavby	– nepřípustná je bloková zástavba	
zastřešení staveb	– přípustný typ střechy je pouze střecha plochá (tzn. střecha s velmi mírným sklonem do 5 %)	
materiálové řešení	– přípustné materiály vnějších stěn objektů: omítané konstrukce a obkladové materiály – barevnost omítek – světlé odstíny bílé, šedé a béžové a jejich kombinace, nepřipouští se jinak barevné omítky, a to ani ve velmi světlých tónech – barevnost u obkladových materiálů přírodních (dřevo, kámen, lícová cihla atd.) - ponecháno v přírodním tónu – barevnost u obkladových materiálů průmyslových (obkladové desky, plechový obklad atd.) - odstíny bílé, šedé a béžové a jejich kombinace, nepřipouští se jiné barvy, a to ani ve velmi světlých tónech	
zimní zahrady, přístřešky, krytá zápraží, pergoly	– u těchto staveb se jako materiál konstrukce připouští pouze přírodní nebo mořené dřevo, kov a jako materiál výplně – sklo nebo obdobně průhledný materiál	
výplně svislých otvorů	– nepřipouští se nevhodné příkrasy jako např. „zlaté“ mřížkování apod. nebo jinak nevhodné či neadekvátně výrazné prvky či tvary (oblouky bez návazností na architekturu objektu, složité mnohoúhelníky apod.)	
garáže a stání	– vrata – nepřipouští se nevhodné příkrasy, nebo jinak nevhodné či neadekvátně výrazné prvky či tvary	
zahradní domky a jiné drobné doplňkové stavby	– u těchto staveb umístěných se jako materiál připouští takový, který odpovídá hlavnímu objektu, a to včetně barevnosti	

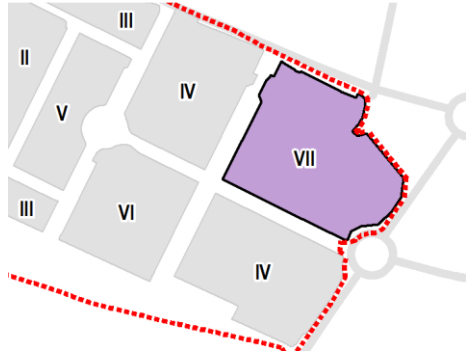
terénní úpravy	– připouští se drobné terénní úpravy, kamenné zídky (nebo jiné přírodní materiály) – nepřipouští se vytváření nadměrných terénních úprav a navážek (nadměrnou terénní úpravou se rozumí navážky nebo úpravy vyšší než 2 m)
oplocení	– výška oplocení max. v. 1,6m; v případě plotu s podezdívkou max. výška podezdívky 0,5m – přípustný materiál/výplň oplocení: pletivo, pletivo v kombinaci se zelení, dřevo, kov, kámen, režné zdivo – vzdálenost mezi oplocením lemující veřejný prostor z obou stran nesmí být menší než 2m (z důvodu průjezdnosti techniky)

	ZÓNA V.	
	Funkce	obytná/služby
	Typ zástavby	bytové domy s integrovanou občanskou vybaveností nebo samostatnými stavbami občanské vybavenosti
	Podlažnost	4 nadzemní podlaží + 1 ustupující nadzemní podlaží
	Koeficient zeleně	min. 30 % výměry zóny
	Zastavěnost stavbou hlavní	max. 35 % výměry zóny
Podrobné regulativy		
výšková regulace	– bez stanoveného výškového omezení v metrech – možnost podsklepení	
charakter zástavby	– nepřipustná je bloková zástavba	
zastřešení staveb	– přípustný typ střechy je pouze střecha plochá (tzn. střecha s velmi mírným sklonem do 5 %)	
materiálové řešení	– přípustné materiály vnějších stěn objektů: omítané konstrukce a obkladové materiály – barevnost omítek – světlé odstíny bílé, šedé a béžové a jejich kombinace, nepřipouští se jinak barevné omítky, a to ani ve velmi světlých tónech – barevnost u obkladových materiálů přírodních (dřevo, kámen, lícová cihla atd.) - ponecháno v přírodním tónu – barevnost u obkladových materiálů průmyslových (obkladové desky, plechový obklad atd.) - odstíny bílé, šedé a béžové a jejich kombinace, nepřipouští se jiné barvy, a to ani ve velmi světlých tónech	
zimní zahrady, přístřešky, krytá zápraží, pergoly	– u těchto staveb se jako materiál konstrukce připouští pouze přírodní nebo mořené dřevo, kov a jako materiál výplně – sklo nebo obdobně průhledný materiál	
výplně svislých otvorů	– nepřipouští se nevhodné příkrasy jako např. „zlaté“ mřížkování apod. nebo jinak nevhodné či neadekvátně výrazné prvky či tvary (oblouky bez návazností na architekturu objektu, složité mnohoúhelníky apod.)	
garáže a stání	– vrata – nepřipouští se nevhodné příkrasy, nebo jinak nevhodné či neadekvátně výrazné prvky či tvary	
zahradní domky a jiné drobné doplňkové stavby	– u těchto staveb umístěných se jako materiál připouští takový, který odpovídá hlavnímu objektu, a to včetně barevnosti	

terénní úpravy	– připouští se drobné terénní úpravy, kamenné zídky (nebo jiné přírodní materiály) – nepřipouští se vytváření nadměrných terénních úprav a navážek (nadměrnou terénní úpravou se rozumí navážky nebo úpravy vyšší než 2 m)
oplocení	– výška oplocení max. v. 1,6m; v případě plotu s podezdívkou max. výška podezdívky 0,5m – přípustný materiál/výplň oplocení: pletivo, pletivo v kombinaci se zelení, dřevo, kov, kámen, režné zdivo – vzdálenost mezi oplocením lemující veřejný prostor z obou stran nesmí být menší než 2m (z důvodu průjezdnosti techniky)

		ZÓNA VI.	
		Funkce	občanská vybavenost/obytná
		Typ zástavby	Na min. 35% čisté podlažní plochy prvního nadzemního podlaží budov zóny je možné realizovat občanskou vybavenost (např. mateřská školka, lékařské ordinace, služby apod.). Realizace bytových domů je přípustná při dodržení výše uvedené podmínky. Podmínka nemusí být splněna v každém bytovém domě samostatně, ale lze ji splnit souhrnně v jednom nebo více bytových domech.
		Podlažnost	4 nadzemní podlaží + 1 ustupující nadzemní podlaží
		Koeficient zeleně	min. 20 % výměry zóny
		Zastavěnost stavbou hlavní	max. 35 % výměry zóny
Podrobné regulativy			
výšková regulace	– bez stanoveného výškového omezení v metrech – možnost podsklepení		
zastřešení staveb	– přípustný typ střechy je pouze střecha plochá (tzn. střecha s velmi mírným sklonem do 5 %)		
materiálové řešení	– přípustné materiály vnějších stěn objektů: omítané konstrukce a obkladové materiály – barevnost omítek – světlé odstíny bílé, šedé a béžové a jejich kombinace, nepřipouští se jinak barevné omítky, a to ani ve velmi světlých tónech – barevnost u obkladových materiálů přírodních (dřevo, kámen, lícová cihla atd.) - ponecháno v přírodním tónu – barevnost u obkladových materiálů průmyslových (obkladové desky, plechový obklad atd.) - odstíny bílé, šedé a béžové a jejich kombinace, nepřipouští se jiné barvy, a to ani ve velmi světlých tónech		
zimní zahrady, přístřešky, krytá zápraží, pergoly	– u těchto staveb se jako materiál konstrukce připouští pouze přírodní nebo mořené dřevo, kov a jako materiál výplně – sklo nebo obdobně průhledný materiál		

výplně svislých otvorů	– nepřipouští se nevhodné příkrasy jako např. „zlaté“ mřížkování apod. nebo jinak nevhodně či neadekvátně výrazné prvky či tvary (oblouky bez návazností na architekturu objektu, složité mnohoúhelníky apod.)
garáže a stání	– vrata – nepřipouští se nevhodné příkrasy, nebo jinak nevhodné či neadekvátně výrazné prvky či tvary
zahradní domky a jiné drobné doplňkové stavby	– u těchto staveb umístěných se jako materiál připouští takový, který odpovídá hlavnímu objektu, a to včetně barevnosti
terénní úpravy	– připouští se drobné terénní úpravy, kamenné zídky (nebo jiné přírodní materiály) – nepřipouští se vytváření nadměrných terénních úprav a navážek (nadměrnou terénní úpravou se rozumí navážky nebo úpravy vyšší než 2 m)
oplocení	– výška oplocení max. v. 1,6m; v případě plotu s podezdívkou max. výška podezdívky 0,5m – přípustný materiál/výplň oplocení: pletivo, pletivo v kombinaci se zelení, dřevo, kov, kámen, režné zdivo – vzdálenost mezi oplocením lemující veřejný prostor z obou stran nesmí být menší než 2m (z důvodu průjezdnosti techniky)

	ZÓNA VII.	
	Funkce	obchod/služby
	Podlažnost	2 nadzemní podlaží + 1 ustupující nadzemní podlaží
	Koeficient zeleně	min. 5 % výměry zóny
	Zastavěnost stavbou hlavní	max. 35 % výměry zóny
Podrobné regulativy		
zastřešení staveb	přípustný typ střechy je pouze střecha plochá (tzn. střecha s velmi mírným sklonem do 5 %)	
materiálové řešení	- přípustné materiály vnějších stěn objektů: omítané konstrukce a obkladové materiály - barevnost omítek – světlé odstíny bílé, šedé a béžové a jejich kombinace, nepřipouští se jinak barevné omítky, a to ani ve velmi světlých tónech - barevnost u obkladových materiálů přírodních (dřevo, kámen, lícová cihla atd.) - ponecháno v přírodním tónu - barevnost u obkladových materiálů průmyslových (obkladové desky, plechový obklad atd.) - odstíny bílé, šedé a béžové a jejich kombinace, nepřipouští se jiné barvy, a to ani ve velmi světlých tónech	
zimní zahrady, přístřešky, krytá zápraží, pergoly	u těchto staveb se jako materiál konstrukce připouští pouze přírodní nebo mořené dřevo, kov a jako materiál výplně – sklo nebo obdobně průhledný materiál	
výplně svislých otvorů	nepřipouští se nevhodné příkrasy jako např. „zlaté“ mřížkování apod. nebo jinak nevhodně či neadekvátně výrazné prvky či tvary (oblouky bez návazností na architekturu objektu, složité mnohoúhelníky apod.)	
jiné drobné doplňkové stavby	u těchto staveb umístěných se jako materiál připouští takový, který odpovídá hlavnímu objektu, a to včetně barevnosti	
terénní úpravy	- připouští se drobné terénní úpravy, kamenné zídky (nebo jiné přírodní materiály) - nepřipouští se vytváření nadměrných terénních úprav a navážek (nadměrnou terénní úpravou se rozumí navážky nebo úpravy vyšší než 2 m)	
oplocení	- výška oplocení max. v. 1,6m; v případě plotu s podezdívkou max. výška podezdívky 0,5m - přípustný materiál/výplň oplocení: pletivo, pletivo v kombinaci se zelení, dřevo, kov, kámen, režné zdivo	

2.3 POJMY

2.3.1 STAVEBNÍ ČÁRA

Stavební čára volná

Regulace polohy budoucí zástavby je dána stavební čarou, která je v řešeném území definována jako volná. Stavební čára volná vymezuje hranici zastavitelné a nezastavitelné části zóny. Zástavba od ní může směrem od veřejného prostranství libovolně ustupovat a může být v celé své délce souvisle a úplně zastavěná.

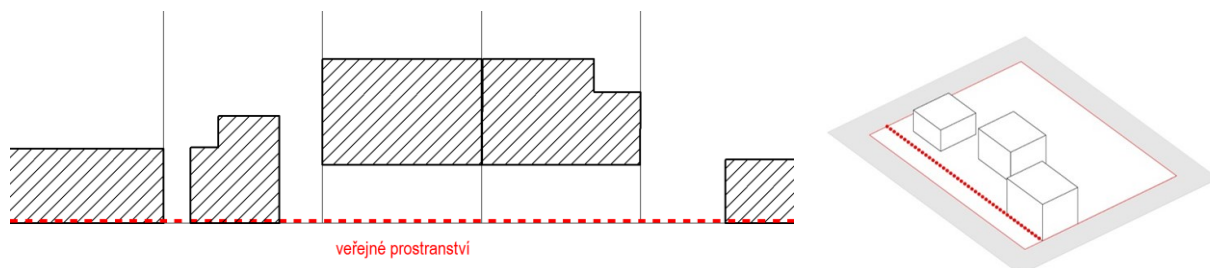
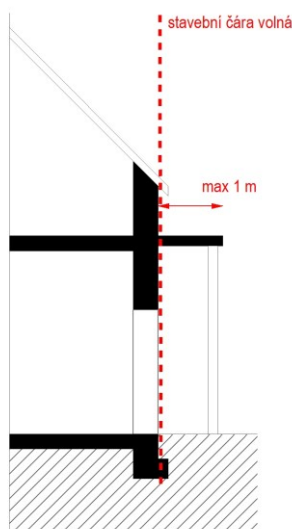


schéma stavební čáry volné

Předsazování před stavební čáru

Stavební čára je směrem do veřejného prostranství překročitelná pouze např. balkonem, terasou, rizalitem či jinou modelací fasády, a to pouze při splnění podmínky, že tyto konstrukce nepřesáhnou délku předsazení 1,5 m od stavební čáry volné.



znázornění předsazování prvků od stavební čáry volné

Ochranné pásmo elektrického vedení

Stavební čára v jižní části řešeného území kopíruje hranici ochranného pásma elektrického vedení. Do ochranného pásma není možné realizovat předsazování (viz předchozí bod). S ohledem na pozici stavební čáry není v ochranném pásmu možné umístit zástavbu, zejména rodinné domy nebo bytové domy, či stavby občanského vybavení.

2.3.2 VÝŠKA

Maximální výška je regulována maximálním počtem nadzemních podlaží nebo maximální výškou v metrech. Maximální výška zástavby vyjadřuje maximální výšku vnější konstrukce budovy, popř. stavby.

V případě omezení výšky v metrech platí:

- v případě šikmých střech maximální výškou hřebene (maximální výška horní úrovně hřebene od přiléhajícího upraveného uličního terénu),
- v případě plochých střech maximální výškou atiky (maximální výška horní úrovně ukončení ploché střechy od přiléhajícího upraveného uličního terénu).

Přiléhající upravený uliční terén je definován jako přilehlý upravený terén v pásmu širokém 5,0 m po obvodu domu (ČSN 73 4301 Obytné budovy).

V případě omezení výšky počtem nadzemních podlaží platí:

- v případě šikmých střech maximálním počtem nadzemních podlaží včetně možnosti využití podkroví,
- v případě plochých střech maximálním počtem nadzemních podlaží včetně možnosti ustupujícího podlaží.

Výškou podlaží se rozumí běžná výška do 3,5 m. Využití podkroví, je definováno jako přístupný prostor nad nadzemním podlažím, vymezený konstrukcí krovu a dalšími stavebními konstrukcemi. V tomto případě je nutné respektovat následující:

- Podkroví bude využito pouze jako jednopodlažní prostor. V případě využití pro bydlení je připuštěna možnost mezonetu, kdy mezonet je definován jako maximálně dvoupodlažní byt.
- Ustupující podlaží v případě šikmých střech bude pouze v jedné úrovni (v rovině římsy) pro využití střešními terasami apod.
- V případě použití vikýřů je nepřipustné vikýře sdružovat do průběžných zlomených střešních rovin a vytvářet tak objemově hmotné spojení vikýřů nebo využívat vikýře jako kontinuálně pokračující podlaží v celé konstrukční výšce.

2.3.3 KOEFICIENT ZELENĚ

Koeficient zeleně odpovídá procentuálnímu podílu ploch zeleně vůči celkové ploše dotčené stavebním záměrem, resp. celkové ploše stavebního pozemku. Jedná se o koeficient neznepevněných ploch, schopných vsakování dešťových vod.

Pokud je záměr lokalizován do více zón, pak je možné splnit požadavek na koeficient zeleně průměrnou hodnotou pro celou plochu záměru, avšak pouze za podmínky, že dojde k realizaci a kolaudaci celého stavebního záměru současně tj. najednou.

3 PODROBNÉ PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

3.1 OBČANSKÁ VYBAVENOST

Regulační plán vymezuje v centrálním prostoru řešeného území zónu VI občanská vybavenost/obytná, a to pro umístění zejména mateřské školky, lékařského domu (polikliniky) a služeb. V návaznosti na tuto zónu je v centrálním prostoru řešeného náměstí vymezena plocha pro realizaci náměstí s polyfunkčním

využitím. Na toto náměstí navazují i zóny bytové zástavby, ve kterých je umožněno bytové domy doplňovat o služby, např. v parteru. Aktivní parter domů (výklady obchodů a služeb) by měly ovlivnit kvalitu a atmosféru navazujícího veřejného prostranství.

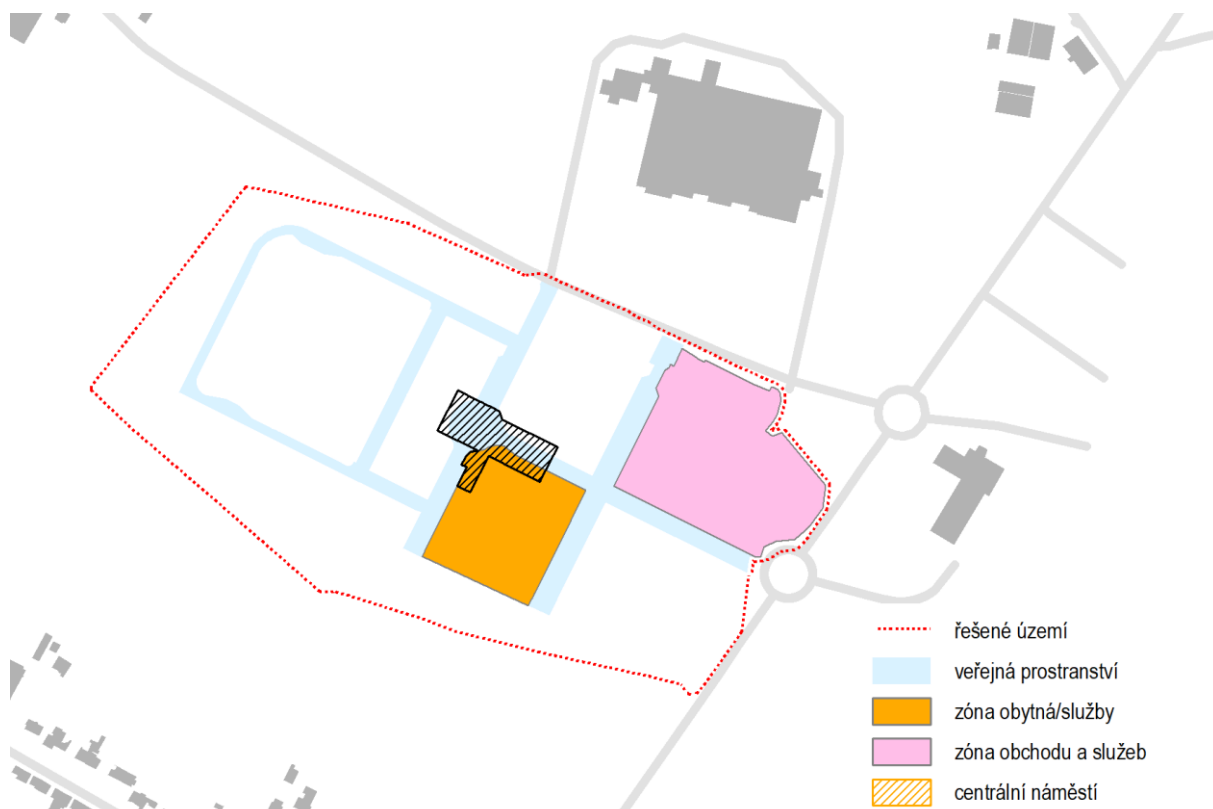


schéma umístění občanské vybavenosti v řešeném území

3.2 DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

3.2.1 KOMUNIKACE

Regulační plán v řešeném území vymezuje základní kostru páteřních komunikací. Pro umístění těchto komunikací vymezuje plochy veřejných prostranství. Tyto prostranství jsou navrženy v takových šířkách, aby v nich mohla být realizována jak samotná komunikace, tak i zároveň chodníky, pásy veřejné zeleně a parkování.

Páteřní komunikace jsou přímo propojeny na silnici I. třídy na východě řešeného a na silnici III. třídy na severu řešeného území. Toto napojení řešeného území na stávající komunikace je v grafické části regulačního plánu vymezeno „vstupy do území“. Jeden vstup bude napojovat řešené území přímo na kruhový objezd z ulice Pražská třída (silnice I/3), další dva vstupy pak budou napojeny do ulice Luční (silnice III/10576).

Regulační plán dále v jednotlivých zónách navrhuje i další komunikace, nicméně tyto s ohledem na jejich dopravní zátěž nejsou vymezovány jako samostatné plochy veřejných prostranství, ale jsou pouze vyznačeny linií.

Navržené komunikace jsou děleny na jednotlivé zóny, a to Zóna 50, Zóna 30 a Obytná zóna.

Navržené komunikace zpřístupňují všechny pozemky, které v řešeném území vzniknou. Sjezdy a samostatné sjezdy na konkrétní pozemky nebo napojení zón nejsou regulačním plánem navrženy. Obecně lze sjezdy nebo napojení zón umístit v jakémkoliv místě navržených komunikací při dodržení volných rozhledových poměrů. Vzájemná vzdálenost sjezdů není na plánovaných komunikacích a v obytné zóně omezena.



schéma rozdělení komunikací do zón včetně vyznačení vstupů do řešeného území

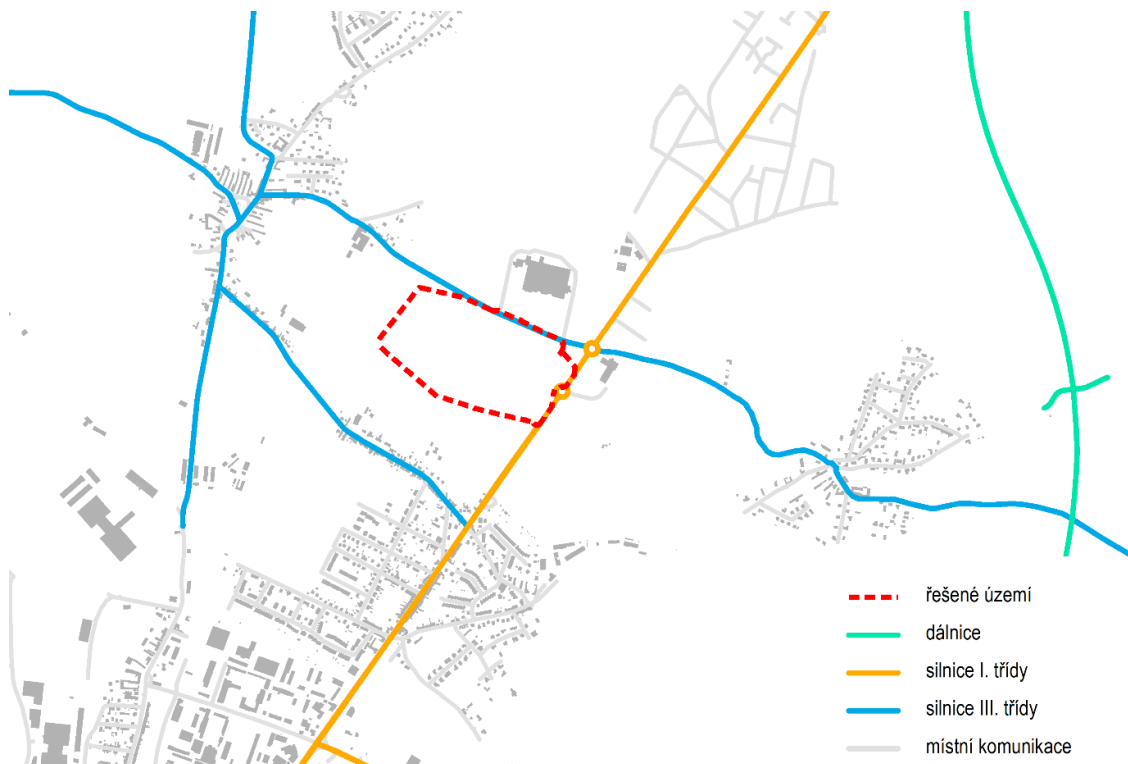


schéma širších dopravních vazeb

3.2.2 DOPRAVA V KLIDU

Doprava v klidu je řešena několika způsoby, a dle navržené zonace řešeného území.

- V zónách určených pro umístění rodinných domů bude parkování zajištěno na vlastních pozemcích, minimálně 2 parkovací místa na rodinný dům.
- V zónách určených pro umístění bytových domů, služeb nebo občanského vybavení bude parkování zajištěno v rámci veřejného prostranství (veřejná zeleň, veřejné prostranství) oboustranným či jednostranným stáním nebo přímo v zóně rámci např. podzemním či nadzemním parkováním v rámci realizace bytového domu.
- V zóně VII určené pro obchod a služby bude parkování řešeno přímo v zóně v závislosti na povaze a kapacitě budoucích staveb.

Návrh počtu nutných parkovacích míst bude řešen v územních řízeních, a to v souladu s příslušnou normou. Výpočet parkovacích stání bude proveden dle ČSN včetně příslušného koeficientu automobilizace nebo souhlasného vyjádření Policie ČR a příslušného dotčeného orgánu. Koeficient automobilizace je stanoven na 1,21.

stupeň	700	600	500	400	333	290	počet os. vozidel/ 1 000 obyvatel
automobilizace	1:1,43	1:1,67	1:2,0	1:2,5	1:3,0	1:3,5	1 os. vozidlo/ počet obyvatel
součinitel	1,75	1,5	1,25	1,0	0,84	0,73	

3.2.3 PĚŠÍ TRASY

Pěší propojení je zajištěno jednak v navržených veřejných prostranstvích mimo zóny, ale i v zónách samotných.

Řešení pěších tras v rámci veřejných prostranstvích (tedy v dopravních zónách 50 a 30) bude zajištěno pomocí oboustranných nebo jednostranných chodníků, výškově oddělených. V obytných zónách bude pohyb pěších řešen přímo v prostoru komunikaci.

Pěší propojení v jednotlivých zónách je předběžně navrženo vždy podle funkce a využívání dané zóny s ohledem na hustotu zástavby a potřeby pěšího propojení v návaznosti na okolní komunikace či volnou krajinu. Jedná se většinou o zpevněné či nezpevněné chodníky, v menší míře je propojení zajištěno skrze pobytové plochy ve veřejné zeleni. Tato pěší propojení v zónách přímo navazují na chodníky v komunikacích mimo zóny a dohromady tak zajišťují pohodlnou, bezpečnou a dostatečnou propustnost celého území.

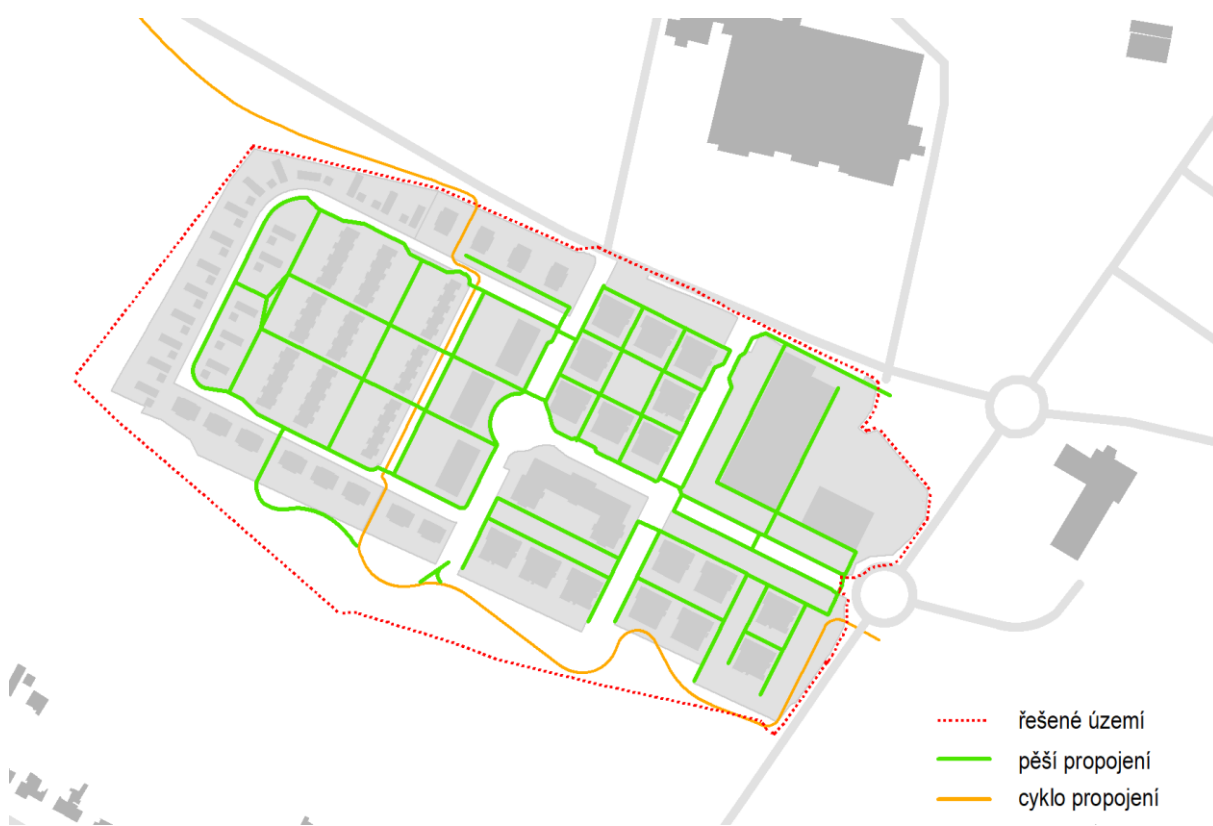


schéma pěších tras celkově



schéma pěších propojení v zónách



schéma pěších propojení v plochách veřejných prostranství

3.2.4 CYKLISTICKÉ PROPOJENÍ

Regulační plán navrhuje novou cyklostezku ve směru východ-západ, a to z ulice Luční do již stávající cyklostezky podél ulice Pražská třída. V části, kde je toto propojení vedeno v komunikaci, bude cyklostezka nahrazena cyklotrasou. Vedení je navrženo tak, aby byl co nejméně ovlivněn provoz na komunikacích a aby byla co největší část cyklistického propojení vedena jako cyklostezka, tedy odděleně od automobilové a motocyklové dopravy.

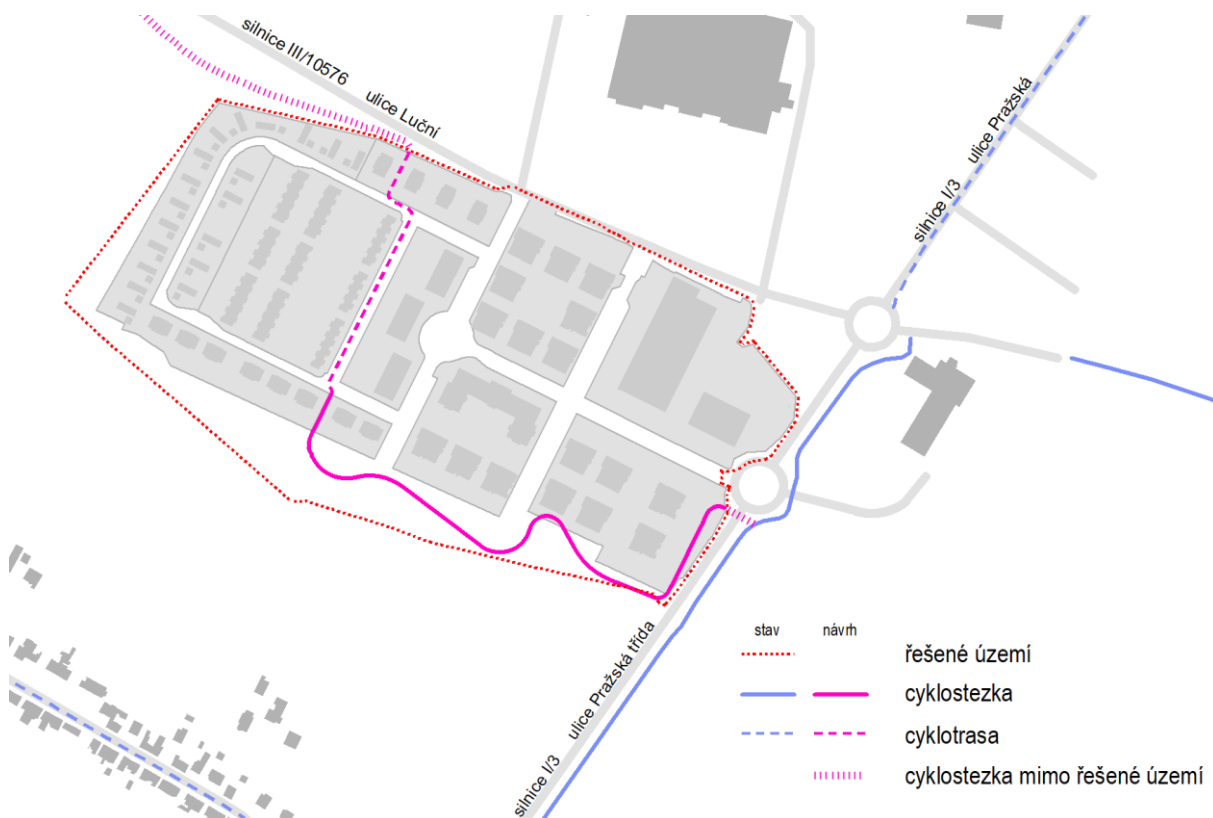


schéma cyklotras a cyklostezek

3.3 TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

Regulační plán z důvodu pružnějšího řešení reagujícího na aktuální potřeby a situaci v území detailní vedení sítě technické infrastruktury nenavrhuje. Tyto sítě mohou být v souladu s nastavenými podmínkami funkčního využití ploch s rozdílným způsobem využití vedeny kdekoli v řešeném území. Regulační plán pouze obecně vymezuje místa napojení na technickou infrastrukturu.

Obecně platí, že nová vedení sítě technické infrastruktury je nutno přednostně umisťovat v rámci pozemků veřejných prostranství a dopravní infrastruktury. Prvotně je vždy nutné prověřit jejich umisťování v souběhu s ostatními stavbami technické infrastruktury

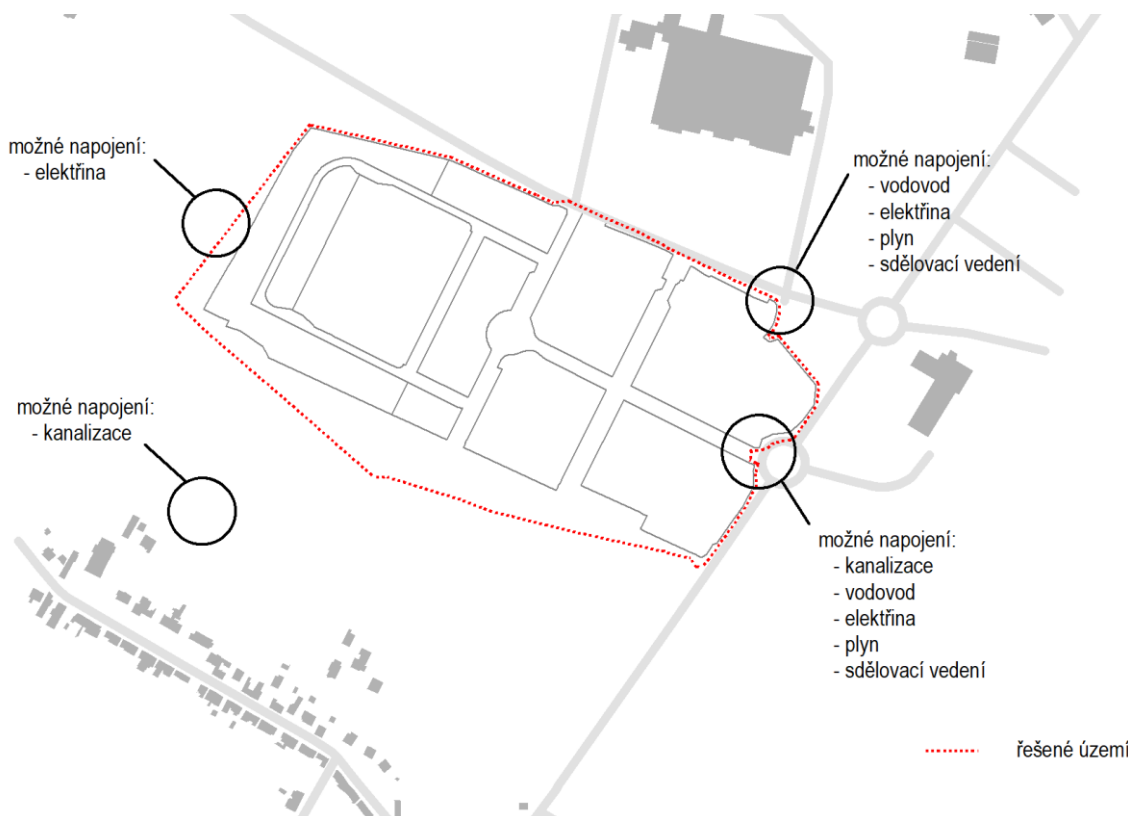


schéma umístění napojovacích bodů na technickou infrastrukturu

3.3.1 ZÁSOBOVÁNÍ VODOU

Vodovodní řady procházejí východně a severně od řešeného území, v těsné návaznosti na něj. Tyto disponují dostatečnou kapacitou, aby budoucí zástavba mohla být do nich napojena.

3.3.2 ODKANALIZOVÁNÍ

Kanalizační řad prochází východně od řešeného území, v těsné návaznosti na něj. Tento disponuje dostatečnou kapacitou, aby budoucí zástavba mohla být do něj napojena. Kanalizace prochází rovněž jižně od řešeného území ve větší vzdálenosti od jeho hranice, ale budoucí zástavbu je možné napojit i zde. Kanalizace bude navržena jako striktně oddílná

3.3.3 LIKVIDACE SRÁŽKOVÝCH VOD

Dešťové vody budou likvidovány podle § 5 odst. 3 vodního zákona. Každá stavba a stavební pozemek musí mít vyřešenu likvidaci srážkových vod:

- přednostně jejich akumulací a následným využitím, popřípadě vsakováním na pozemku, pokud to hydrogeologické poměry, velikost pozemku a jeho výhledové využití prokazatelně umožní a pokud nejsou vsakováním ohroženy okolní stavby, či výparem
- pokud prokazatelně není možné vsakování, tak jejich zadržováním a regulovaným odváděním oddílnou kanalizací do vod povrchových.
- kombinací předchozích způsobů

V jižní části řešeného území bude realizován poldr pro zpomalení odtoku dešťových vod ze zpevněných ploch a komunikací.

3.3.4 ZÁSOBOVÁNÍ ZEMNÍM PLYNEM

Plynovod prochází východně a severně od řešeného území, v těsné návaznosti na něj. Budoucí zástavba tak může být napojena na plynovod.

3.3.5 ZÁSOBOVÁNÍ ELEKTRICKOU ENERGIÍ

Podzemní elektrické vedení prochází východně od řešeného území, v těsné návaznosti na něj. Západně se nachází nadzemní elektrické vedení. Budoucí zástavba tak může být připojena buď z východu či západu, s ohledem na budoucí kapacitu plánované zástavby v řešeném území. V případě nutnosti realizace nové trafostanice v souladu s nastavenými podmínkami funkčního využití ploch s rozdílným způsobem využití může být tato umístěna kdekoli v řešeném území, dle potřeby.

Do řešeného území regulačního plánu zasahuje nadzemní vedení 400kV a jeho ochranné pásmo. Vzhledem k tomu, že jsou do jeho prostoru vymezovány plochy veřejných prostranství a veřejné zeleně je nutné respektovat podmínky, které vycházejí z energetického zákona. Do ochranného pásma není regulačním plánem připuštěna realizace žádné zástavby, zejména rodinných domů, bytových domů nebo staveb občanské vybavenosti. Veškeré činnosti v ochranném pásmu musí být v souladu s požadavky vyplývající z energetického zákona, tj. se souhlasem vlastníka technické infrastruktury.

V ochranném pásmu nadzemního vedení 400kV (vedení přenosové soustavy) je zakázáno:

- zřizovat bez souhlasu vlastníka vedení, stavby či umísťovat konstrukce a jiná podobná zařízení, jakož i uskladňovat hořlavé a výbušné látky,
- provádět bez souhlasu vlastníka vedení zemní práce,
- provádět činnosti, které by mohly ohrozit spolehlivost a bezpečnost provozu vedení nebo ohrozit život, zdraví či majetek osob,
- provádět činnosti, které by znemožňovaly nebo podstatně znesnadňovaly přístup k vedení,
- vysazovat chmelnice a nechávat růst porosty nad výšku 3 m,
- vysazovat trvalé porosty a přejíždět vedení mechanizmy o celkové hmotnosti nad 6 t.

3.3.6 TELEKOMUNIKACE

Stávající telekomunikační síť procházejí východně a severně od řešeného území, v těsné návaznosti na něj. Budoucí zástavba může být připojena na tyto vedení dle potřeby.

3.3.7 ODPADOVÉ HOSPODÁŘSTVÍ

Nádoby na tříděný odpad, pokud to podmínky povolí, budou zakomponovány pod úroveň terénu. Nádoby na komunální odpad budou řešeny individuálně nad úrovní terénu.

3.4 VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ

3.4.1 NÁMĚSTÍ

Centrální prostor veřejného prostranství v místě křížení páteřních komunikací je navržen jako základní městotvorný prvek urbánní struktury. Jedná se o prostor v přímé vazbě na zónu s funkcí obytnou/služby, která by se měla svým aktivním obchodním parterem spolupodílet na tvorbě tohoto ventrálního veřejného prostoru. Centrální prostor náměstí taktéž navazuje na zónu VI určenou pro občanskou vybavenost, resp. na plánovanou zástavbu mateřské školy a domova pro seniory. V místě náměstí je doprava zklidněna zónou 30 a usměrněna kruhovým objezdem, jehož střed může rovněž sloužit jako plocha veřejného prostranství.

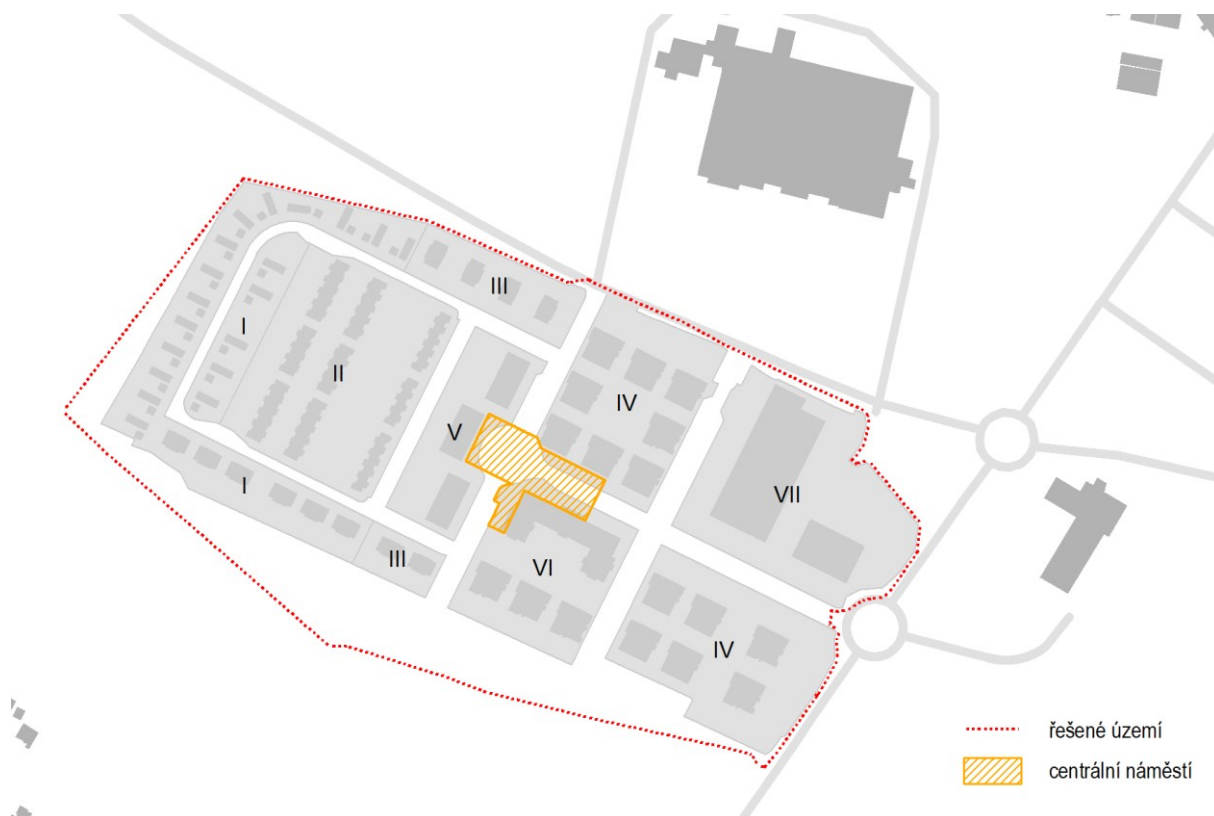


schéma umístění budoucího náměstí

3.4.2 ULICE

Jednotlivé zóny jsou propojeny navrženou sítí ulic vymezených jako veřejná prostranství, které jsou zaústěny na stávající komunikace vedoucí v návaznosti na řešené území regulačního plánu. Obecně vymezená veřejná prostranství jsou navržena v takových šířkách, aby v nich mohla být realizována jak samotná komunikace, tak i zároveň chodníky, pásy veřejné zeleně a parkování. Ulice budou doplněny zelení a výsadbou alejí či stromořadí pro zajištění kvalitního obytného prostředí. Podrobnější regulace zeleně veřejných prostranství řeší kapitola 5.

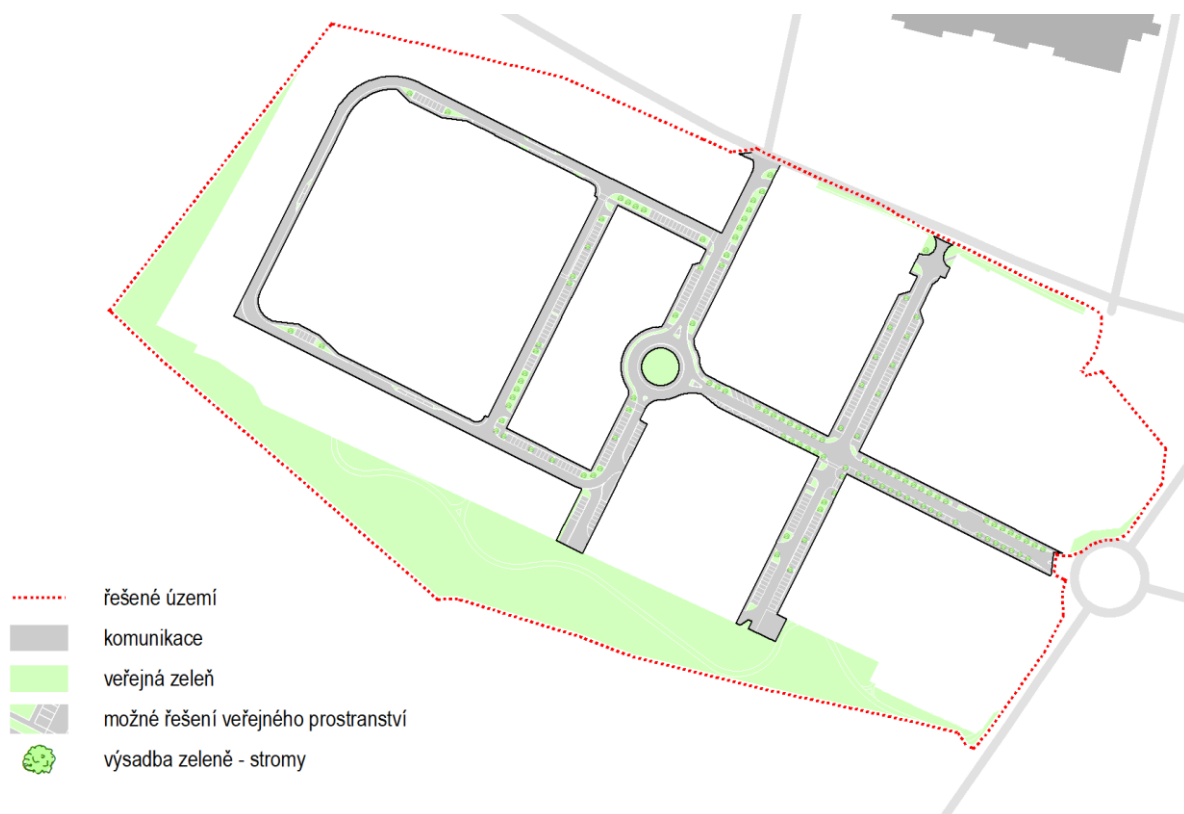
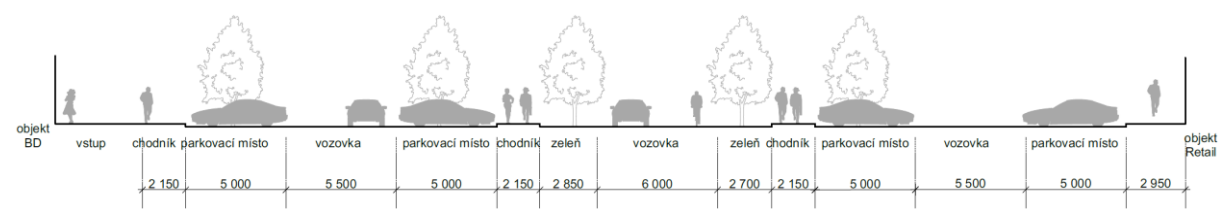


schéma vedení páteřních komunikací/ulic

Níže jsou znázorněny orientační řezy jednotlivými ulicemi s předpokládaným (doporučeným a nikoliv závazným) uspořádáním.

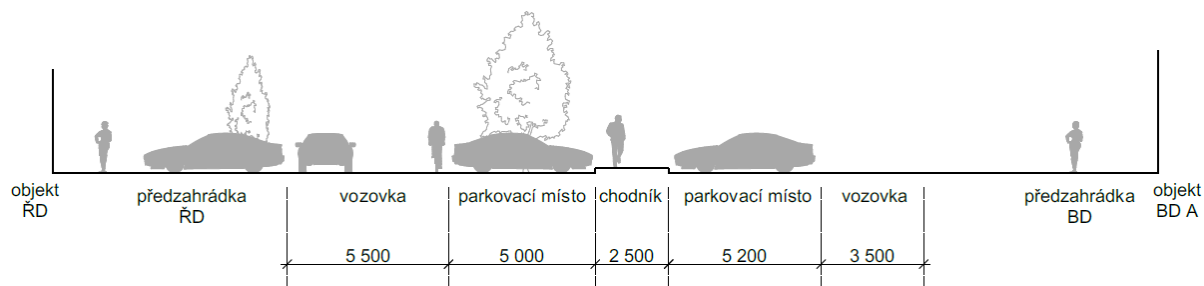
Zóna 50 – hlavní třída k náměstí



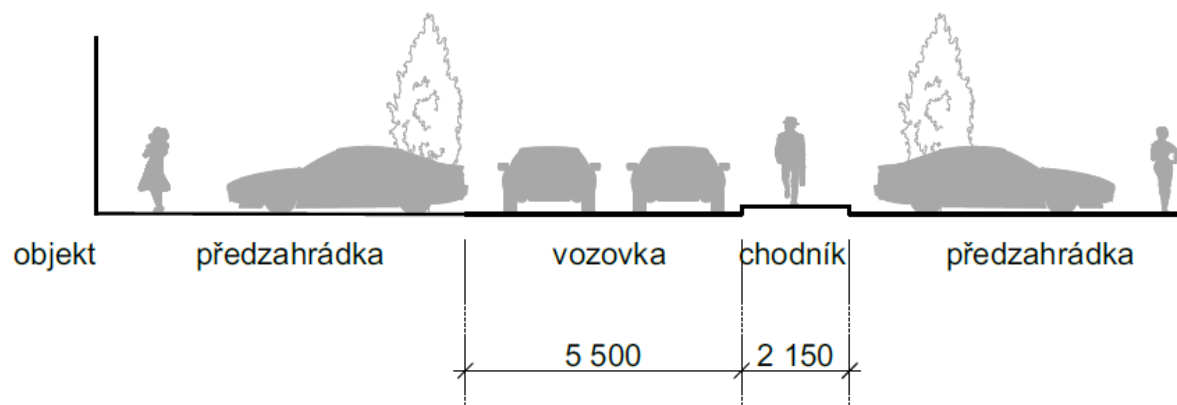
Zóna 30



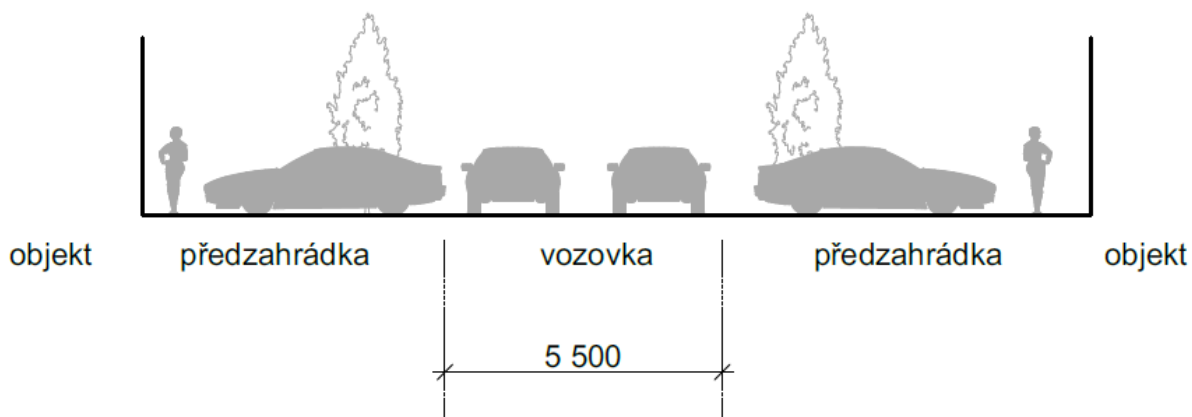
Zóna 30 – jednostranný kolmý parking



Zóna 30 – bez jednostranného kolmého parkingu



Obytná zóna



4 PODROBNÉ PODMÍNKY PRO OCHRANU HODNOT A CHARAKTERU ÚZEMÍ

V řešeném území nejsou definovány žádné přírodní, kulturní nebo civilizační hodnoty. V ploše řešeného území jsou stávající převážně zemědělsky využívané pozemky, které budou postupně nahrazeny zastavěním navrhovaných ploch s rozdílným způsobem využití.

Obecně lze stávající charakter zástavby navazující na řešené území popsat jako novodobou zástavbu komerčního charakteru tvořenou prodejními a sladovými halovými objekty různého tvaru a atypické formy, kdy měřítko a architektonické ztvárnění je přizpůsobeno konkrétní účelu objektu.

Podmínky plošného a prostorového uspořádání definované pro řešené území mají za úkol zajistit vznik kvalitního bydlení včetně služeb a pracovních příležitostí o různorodé typologii staveb od samostatných vil na větších pozemcích po řadové domy až po menší bytové domy se službami v parteru. Různorodá typologie staveb s jasně definovanými a spojujícími pravidly pro jejich budoucí podobu přispěje k živosti a atraktivitě budoucího sídla a vytvoří vhodnou protiváhu výše uvedeným halovým objektům.

5 PODROBNÉ PODMÍNKY PRO VYTVÁŘENÍ PŘÍZNIVÉHO ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ

Vytváření příznivého životního prostředí je zajištěno výsadbou zeleně ve všech veřejných prostranstvích (veřejná zeleň, veřejná prostranství). Umisťování staveb a zařízení v těchto plochách se řídí dle podmínek definovaných v kapitole 2.1.1. a to pro plochy „smíšené obytné“ jeli stavba nebo zařízení umisťované v této ploše, pro plochy „veřejná zeleň“ jeli stavba nebo zařízení umisťované v této ploše anebo pro plochy „zeleň soukromá a vyhrazená“ jeli stavba nebo zařízení umisťované v této ploše. Dále je zajištěna výsadba zeleně koeficientem zeleně stanoveným pro jednotlivé zóny. Je tak zaručen vznik minimálních nezastavěných ploch určených pro realizaci zeleně.

V řešeném území jsou pro výsadbu stromů stanoveny níže uvedené podmínky:

Aleje – stromy velké a středně velké, s šířkou koruny v cílovém stavu 12–20 m a výškou v cílovém stavu 20–30 m:

Jedná se o stromy dlouhověké, které tvoří kostru porostu této obytné části a navazují na druhovou skladbu lesa a volné krajiny.

Nepřipouští se použití panašovaných odrůd, odrůd s celoročním zbarvením listů, invazivních druhů, stromů neodpovídajících potenciální přirozené vegetaci.

V řešeném území jsou pro výsadbu keřů stanoveny níže uvedené podmínky:

Keře solitérní:

Jedná se o keře solitérně umístěné nebo ve skupinách. Keře nesmí bránit výhledům a průhledům do okolí, tj. v místech průhledů lze použít keře s maximální výškou v dospělosti 2,5m.

Doporučené druhy keřů jsou domácí druhy.

Živé ploty:

tvarované do podoby živých plotů (s max výškou do 1,6 m)

doporučené jsou druhy domácí, avšak nepřipouští se použití jehličnanů

Do řešeného území regulačního plánu zasahuje nadzemní vedení 400kV a jeho ochranné pásmo. Vzhledem k tomu, že jsou do jeho prostoru vymezovány plochy veřejná prostranství a veřejné zeleně je nutné respektovat podmínky, které vycházejí z energetického zákona. Pro výsadbu zeleně a řešení odpočinkových ploch a dětských hřišť zde platí podmínky uvedené v kapitole 3.5.5.

6 PODMÍNKY PRO OCHRANU VEŘEJNÉHO ZDRAVÍ A PRO POŽÁRNÍ OCHRANU

- a) plochy pro potřeby ochrany území před průchodem průlomové vlny vzniklé zvláštní povodní

Ve řešeném území ani širším území není žádná významnější vodní nádrž, která by při případném protržení hráze mohla povodňovou vlnou ohrozit řešené území, a proto nevzniká potřeba plánování havarijních důsledků v řešeném území.

- b) zóny havarijního plánování

Ve správním území obce Hrdějovice ani širším území není stanovena zóna havarijního plánování.

- c) plochy pro potřeby ukrytí obyvatelstva v důsledku mimořádné události

V řešeném území nejsou navrhovány plochy pro potřeby ukrytí obyvatelstva v důsledku mimořádné události. Kapacitnější úkryty, které mohou sloužit budoucím obyvatelům, mohou být situovány v budovách občanského vybavení (např. základní škola, obecní úřad, hasičská zbrojnice), a to jako improvizované úkryty.

- d) plochy pro potřeby evakuace obyvatelstva a jeho ubytování

V řešeném území nejsou navrhovány plochy pro potřeby evakuace obyvatelstva a jeho ubytování. Možnost dočasného ubytování omezeného počtu obyvatel lze řešit v budovách občanského vybavení (např. základní škola, obecní úřad, hasičská zbrojnice). V případě evakuace většího množství obyvatel bude nutno zajistit náhradní nebo nouzové ubytování mimo správní území obce Hrdějovice.

- e) plochy pro potřeby skladování materiálu civilní ochrany a humanitární pomoci

Jako vhodné místo pro skladování a následného vydávání materiálu civilní ochrany a humanitární pomoci může být využit objekt budovy hasičské zbrojnice, obecního úřadu nebo základní školy. Jedná se o objekty mimo řešené území regulačního plánu.

- f) plochy pro potřeby vyvezení a uskladnění nebezpečných látek mimo současně zastavěná území a zastavitelná území obce

Ve správním území obce Hrdějovice se nenacházejí objekty s oprávněním skladovat nebezpečné látky.

- g) plochy pro potřeby záchranných, likvidačních a obnovovacích prací pro odstranění nebo snížení škodlivých účinků kontaminace, vzniklých při mimořádné události

Ve správním území obce Hrdějovice nejsou vymezeny konkrétní plochy pro potřeby záchranných, likvidačních nebo obnovovacích prací pro odstranění nebo snížení škodlivých účinků kontaminace, vzniklých při mimořádné události.

- h) plochy pro potřeby ochrany před vlivy nebezpečných látek skladovaných v území

Ve správním území obce Hrdějovice nejsou evidovány sklady nebezpečných látek.

- i) nouzového zásobování obyvatelstva vodou a elektrickou energií

V případě nouzového zásobování obyvatelstva vodou a elektrickou energií lze cisterny s vodou a agregáty umístit na jakémkoliv vhodném místě, regulační plán toto nevylučuje.

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

Řešené území není dotčeno žádnou veřejně prospěšnou stavbou, veřejně prospěšným opatřením, stavbou a opatřením k zajišťování obrany a bezpečnosti státu ani pozemkem pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.

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

V řešeném území nejsou vymezeny žádné další veřejně prospěšné stavby nebo veřejná prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo.

ODŮVODNĚNÍ

1 ÚDAJE O ZPŮSOBU POŘÍZENÍ REGULAČNÍHO PLÁNU,

Změna regulačního plánu je pořizována na žádost podle § 66 zákona č. 183/2006 Sb., zákona o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon). Žádost o pořízení regulačního byla na obec Hrdějovice podána v lednu 2023. Tato byla vyhodnocena jako kompletní a bylo přistoupeno k přípravě veřejného projednání. Zároveň na základě jednání mezi obcí žadatelem došlo i k úpravám v návrhu regulačního plánu. Veřejné projednání se uskutečnilo dne 24.1.2024. K návrhu regulačního plánu byla obdržena souhlasná stanoviska dotčených orgánů, v případě stanoviska orgánu ochrany zemědělského půdního fondu bylo stanovisko dohodnuto. K návrhu regulačního plánu byly obdrženy námitky i připomínka. K těmto byl vypracován návrh rozhodnutí o námitkách a vypořádání připomínek a byly v souladu se stavebním zákonem s tímto obeslány dotčené orgány. Následně byl upraven návrh regulačního plánu k vydání a tento návrh byl předložen Zastupitelstvu obce Hrdějovice. Zastupitelstvo dne 11.9.2024 rozhodlo o vydání regulačního plánu.

2 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

2.1 VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ŘEŠENÉ PLOCHY Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH ÚZEMNÍCH VZTAHŮ

V rámci řešení regulačního plánu nedojde k nesouladu v koordinaci využívání území z hlediska širších vztahů.

Páteřní komunikace v řešeném území jsou přímo napojeny na stávající silnice, a to přímo na kruhový objezd z ulice Pražská třída (silnice I/3), další dva vstupy pak budou napojeny do ulice Luční (silnice III/10576).

V rámci řešení technické infrastruktury jsou regulačním plánem definovány napojovací body, kde se nachází stávající sítě technické infrastruktury.

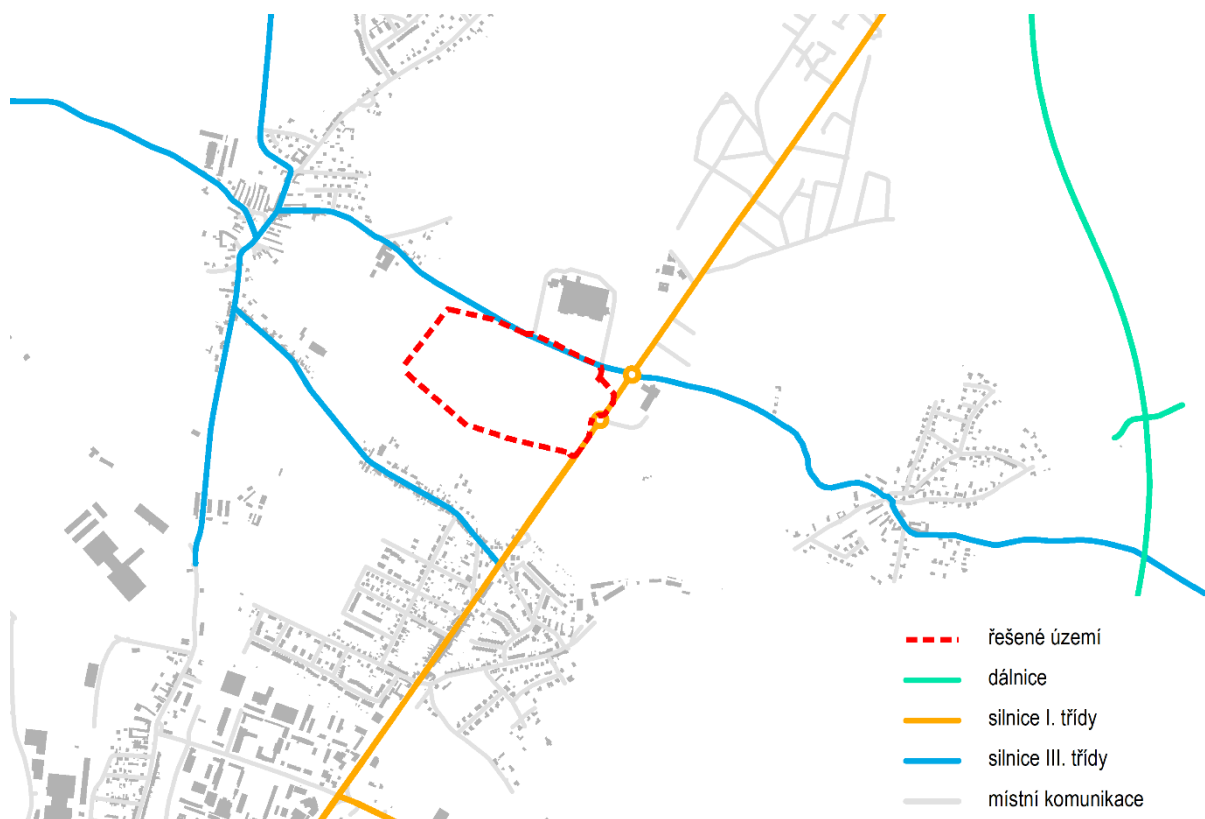


schéma širších dopravních vazeb

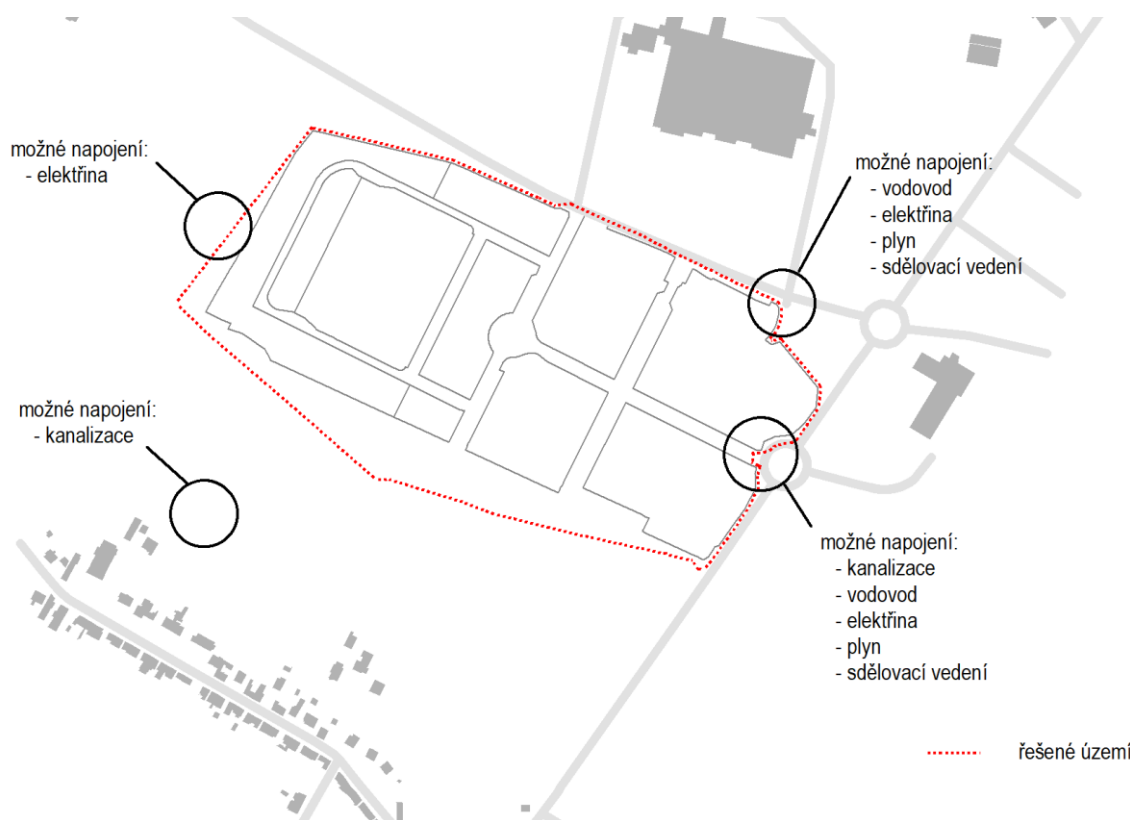


schéma umístění napojovacích bodů na technickou infrastrukturu

2.2 VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE

ROZVOJOVÉ OBLASTI A ROZVOJOVÉ OSY, SPECIFICKÉ OBLASTI

Politika územního rozvoje ČR, v platném znění, vymezuje rozvojové osy, rozvojové oblasti a specifické oblasti republikového významu. Řešené území leží v rozvojové oblasti OB 10 (rozvojová oblast České Budějovice). Regulačním plánem s ohledem na jeho charakter nedochází k ovlivnění úkolů stanovených pro tuto oblast.

KORIDORY A PLOCHY DOPRAVNÍ A TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

Politika územního rozvoje ČR, v platném znění, vymezuje záměry v oblasti dopravní a technické infrastruktury. Do správního území obce Hrdějovice zasahují záměry

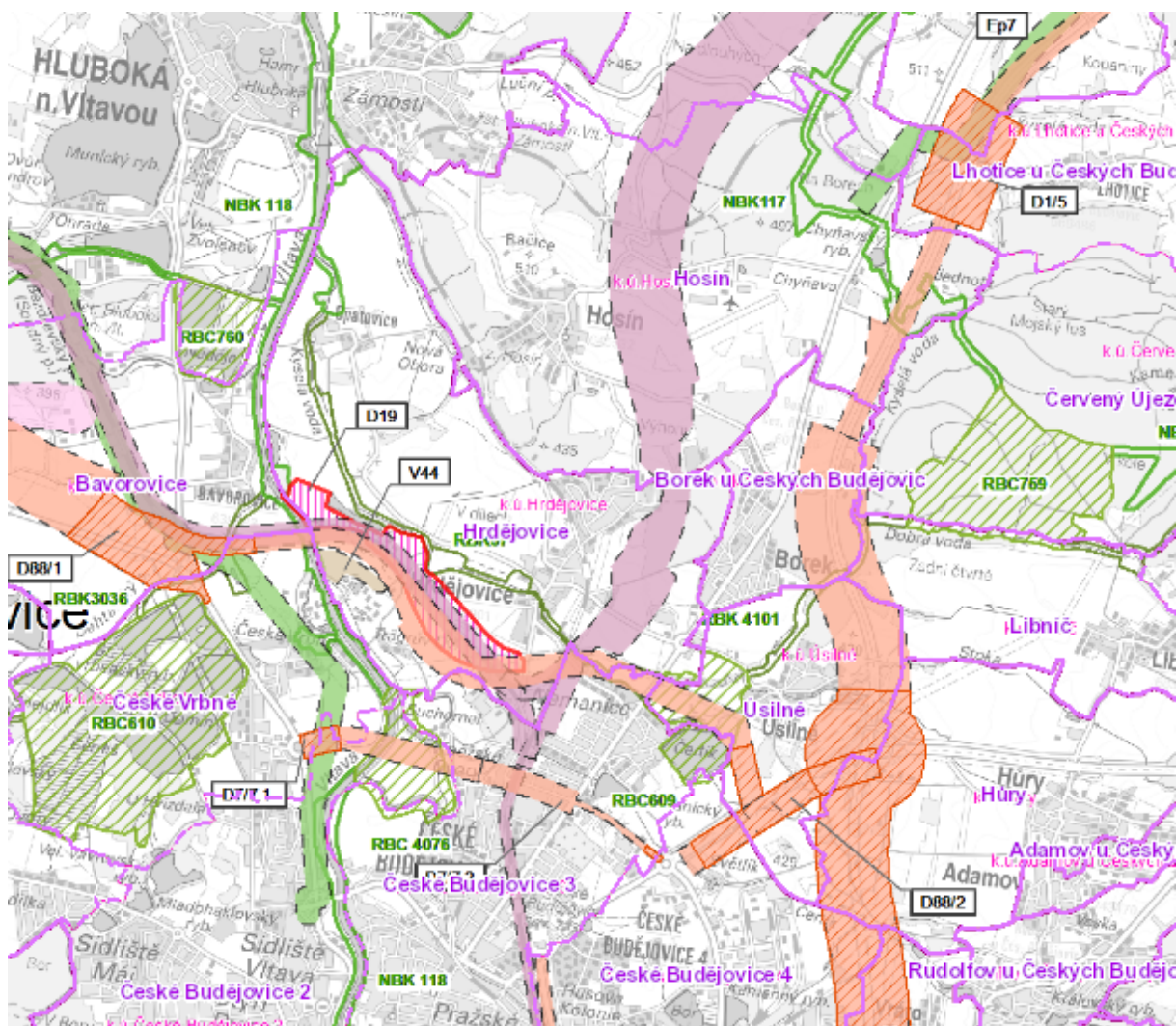
- koridor dopravní infrastruktury ŽD 4, pro vytvoření podmínek pro zvýšení rychlosti a zkapacitnění (zdvoukolejnění) železničního koridoru, zařazeného do evropské železniční sítě TEN-T, s nároky na případné změny vedení koridoru v území i jako spojnice III. a IV. tranzitního železničního koridoru, tak i propojení Plzeň (III. TŽK)–Strakonice–České Budějovice (IV. TŽK)–České Velenice–hranice ČR/Rakousko (–Wien).
- koridor dopravní infrastruktury C-E551, pro zvýšení atraktivity a kapacity železniční dopravy na hlavních mezinárodních tazích, zařazených do tranzitních železničních koridorů. Splnění požadavků TEN-T, AGC a AGTC.

Územní plán Hrdějovice tyto záměry zpřesňuje mimo řešené území regulačního plánu. Řešením regulačního plánu tedy nedochází k ovlivnění výše uvedených záměrů.

REPUBLIKOVÉ PRIORITY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

Politika územního rozvoje ČR, v platném znění, stanovuje obecné priority a cíle územního rozvoje, které je třeba respektovat při územně plánovací činnosti. Platný územní plán Hrdějovice tyto obecné priority a cíle naplňuje. Regulační plán nemění stanovenou koncepci rozvoje danou platným územním plánem Hrdějovice, regulační plán pouze detailněji upřesňuje využití zastavitelné plochy. Priority a cíle územního rozvoje jsou tedy regulačním plánem respektovány.

2.3 VYHODNOCENÍ SOULADU SE ZÁSADAMI ÚZEMNÍHO ROZVOJE JIHOČESKÉHO KRAJE



výřez ze Zásad územního rozvoje Jihočeského kraje, v platném znění

ROZVOJOVÉ OBLASTI A ROZVOJOVÉ OSY, SPECIFICKÉ OBLASTI

Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje, v platném znění, vymezují rozvojové osy, rozvojové oblasti a specifické oblasti nadmístního významu a upřesňují rozvojové osy, rozvojové oblasti a specifické oblasti republikového významu. Správní území obce Hrdějovice leží v rozvojové oblasti OB 10 (rozvojová oblast České Budějovice). Pro tuto oblast jsou stanoveny úkoly pro navazující územně plánovací činnost a rozhodování v území. Tyto úkoly jsou respektovány platným územním plánem Hrdějovice. Regulačním plánem nedochází ke změnám v podmínkách prostorového nebo plošného uspořádání, či koncepci dopravní a technické infrastruktury. Regulační plán úkoly stanovené pro uvedenou oblast proto respektuje.

KORIDORY A PLOCHY DOPRAVNÍ A TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje, v platném znění, vymezují záměry v oblasti dopravní a technické infrastruktury. Správním územím obce Hrdějovice prochází z těchto záměrů:

- IV. tranzitního železničního koridoru, konkrétně úsek D3/4 Ševětín – České Budějovice. Tento záměr byl změnou územního plánu zpřesněn dle vydaného a platného územního rozhodnutí.
- Zdvoukolejnění stávající železnice Plzeň – České Budějovice, konkrétně úsek D14/1, úsek České Budějovice, Nemanice – Zliv. Záměr změnou nezpřesňován, vyjma části u IV. tranzitního železničního koridoru dle vydaného a platného územního rozhodnutí.
- Severní silniční tangenta města České Budějovice, konkrétně D88 záměr propojení silnic I/20 a I/34 severně mimo zastavěné území města České Budějovice. Záměr změnou zpřesněn dle územní studie.
- Veřejné logistické centrum České Budějovice – Nemanice (záměr D19). Záměr změnou zpřesněn dle skutečných podmínek v území.

Územní plán Hrdějovice tyto záměry vymezuje mimo řešené území regulačního plánu. Řešením regulačního plánu tedy nedochází k ovlivnění výše uvedených záměrů.

PLOCHY ÚZEMNÍHO SYSTÉMU EKOLOGICKÉ STABILITY

Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje, v platném znění, vymezují územní systém ekologické stability nadregionálního a regionálního významu. Do správním územím obce Hrdějovice zasahují:

- Nadregionální biokoridor 118 Hlubocká obora – Dívčí Kámen. Změna do jeho vymezení nezasahuje.
- Regionální biocentrum vložené do nadregionálního biokoridoru 4706 Ostrov. Změna do jeho vymezení nezasahuje.
- Regionální biocentrum 609 Světlíky. Změna do jeho vymezení nezasahuje.
- Regionální biokoridor 37 Světlík – K118. Změna do jeho vymezení nezasahuje.

Územní plán Hrdějovice tyto prvky vymezuje mimo řešené území regulačního plánu. Řešením regulačního plánu tedy nedochází k ovlivnění výše uvedených prvků územního systému ekologické stability.

ROZVOJOVÉ PLOCHY

Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje, v platném znění, vymezují nebo definují rozvojové plochy nadmístního významu pro bydlení, výrobu a průmysl, sport a rekreaci, těžbu nerostných surovin, asanaci a asanační úpravy. Ve správním území obce je vymezen záměr ČOV České Budějovice – záměr V44 rozšíření stávající čistírny odpadních vod.

Územní plán Hrdějovice tyto záměry vymezuje mimo řešené území regulačního plánu. Řešením regulačního plánu tedy nedochází k ovlivnění výše uvedených záměrů.

PRIORITY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ KRAJE

Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje, v platném znění, stanovují priority územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území (zajištění příznivého životního prostředí, hospodářského rozvoje a sociální soudržnosti obyvatel). Tyto úkoly jsou respektovány platným územním plánem Hrdějovice. Regulačním plánem nedochází ke změnám v podmínkách prostorového nebo plošného uspořádání, či koncepci dopravní a technické infrastruktury. Regulační plán proto stanovené priority respektuje.

PODMÍNKY KONCEPCE OCHRANY A ROZVOJE PŘÍRODNÍCH, KULTURNÍCH A CIVILIZAČNÍCH HODNOT

Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje, v platném znění, stanovují podmínky koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot. Tyto podmínky jsou respektovány platným územním plánem Hrdějovice. Regulačním plánem nedochází ke změnám v podmínkách prostorového nebo plošného uspořádání, či koncepci dopravní a technické infrastruktury. Regulační plán proto stanovené podmínky respektuje.

PODMÍNKY PRO ZACHOVÁNÍ NEBO DOSAŽENÍ CÍLOVÝCH CHARAKTERISTIK KRAJINY

Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje, v platném znění, definují základní typy krajiny a stanovují pro ně zásady využívání území. Regulačním plánem nedochází ke změnám v podmínkách koncepce krajiny definovaných platným územním plánem Hrdějovice. Regulační plán svým charakterem zaměřeným pouze na detailní upřesnění podmínek prostorového a plošného uspořádání a řešení dopravní infrastruktury respektuje zásady uvedené v územně plánovací dokumentaci kraje pro příslušný krajinný typ.

ÚZEMNÍ STUDIE KRAJINY JIHOČESKÉHO KRAJE

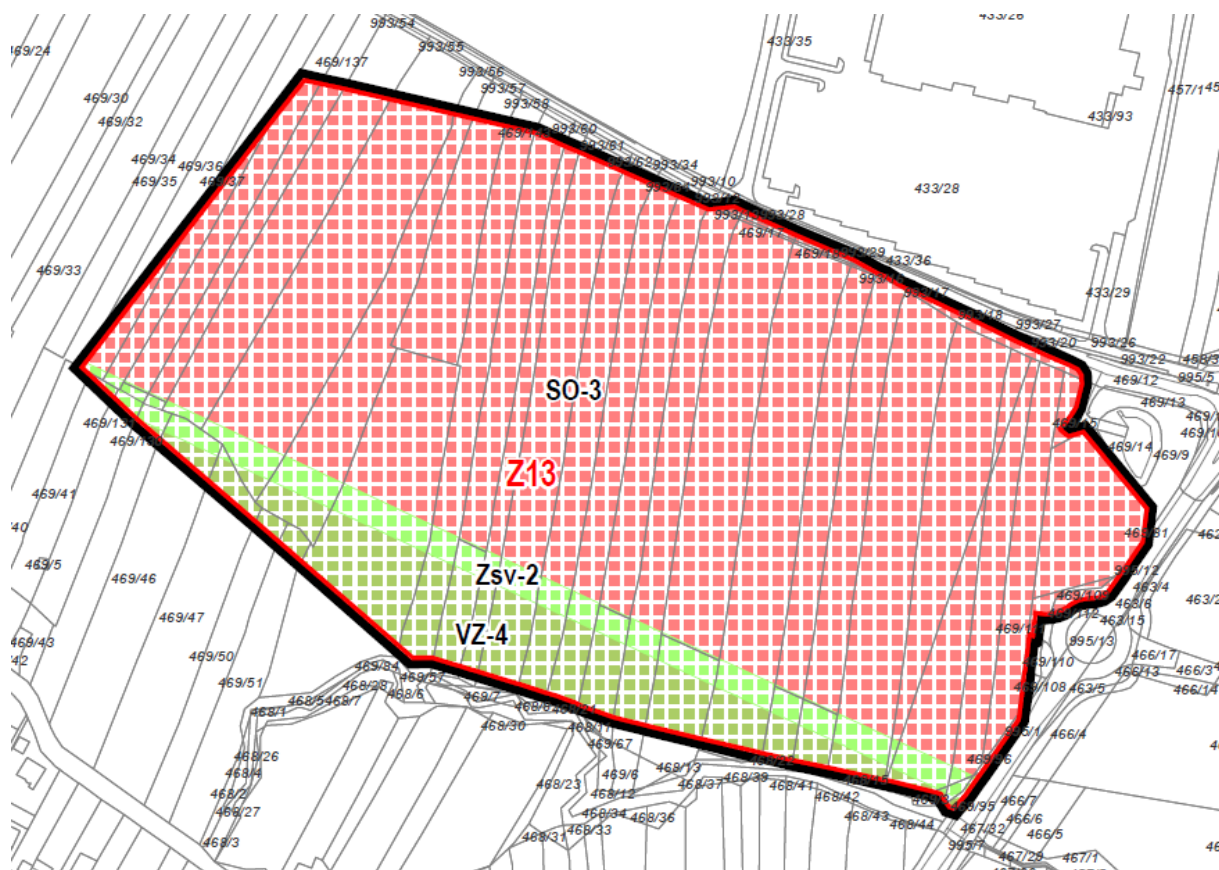
Správní území obce Hrdějovice je zařazeno do krajinné oblasti Českobudějovická krajinná oblast (17) a z menší části Vltavo-hlubocká (19). Regulačním plánem nedochází ke změnám v podmínkách koncepce krajiny definovaných platným územním plánem Hrdějovice. Regulační plán svým charakterem zaměřeným pouze na detailní upřesnění podmínek prostorového a plošného uspořádání a řešení dopravní infrastruktury není v rozporu s požadavky na uspořádání a využití území a úkoly pro územní plánování, jež jsou studií pro tyto individuální krajinné jednotky stanoveny.

2.4 VYHODNOCENÍ SOULADU S ÚZEMNÍM PLÁNEM HRDĚJOVICE

Územní plán Hrdějovice, v platném znění vymezuje zastavitelnou plochu Z13, která je dělena na plochy s rozdílným způsobem využití SO-3 Plochy smíšené obytné, VZ-4 Plochy veřejné zeleně a Zsv-2 Plochy zeleně soukromé a vyhrazené. Pro tuto plochu jsou pak územním plánem definované podrobné podmínky prostorového uspořádání, taktéž podmínky využití výše uvedených ploch a s rozdílným způsobem využití a podmínky obecné.

Regulační plán řešené území rozděluje do jednotlivých zón, přičemž každá zóna má definovanou funkci dle kategorie umístitelných staveb a jejich budoucího využití. Pro každou zónu jsou také stanoveny různé podmínky a regulativy pro budoucí výstavbu a využití území. Definované funkce a podmínky prostorového uspořádání jsou v souladu s podmínkami popsány v územním plánu Hrdějovice, v platném znění.

Regulační plán dále definuje podrobně dopravní řešení v řešeném území a taktéž obecně řešení technické infrastruktury. Oboje tyto řešení jsou v souladu s územním plánem Hrdějovice, v platném znění.



PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

stav	návrh	popis
		plochy smíšené obytné
		plochy veřejné zeleně
		plochy zeleně soukromé a vyhrazené

HRANICE

stav	popis
	hranice řešeného území
	hranice zastavitelné plochy

výřez ze změny č. 8 územního plánu Hrdějovice s vymezením ploch s rozdílným způsobem využití

3 ÚDAJE O SPLNĚNÍ ZADÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU

3.1 RESPEKTOVÁNÍ ZADÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU

a) vymezení řešeného území

- Řešené území regulačního plánu je shodné s rozsahem zastavitelné plochy Z13.

Respektování: Regulační plán vymezuje řešené území v rozsahu zastavitelné plochy Z13.

b) požadavky na vymezení pozemků a jejich využití

- Využití pozemků v řešeném území bude shodné, jako je dáno územním plánem Hrdějovice, res. jeho změnou č. 8. Tyto plochy lze vhodně doplňovat, nicméně vždy v souladu s územním plánem Hrdějovice, v platném znění.

Respektování: Regulační plán respektuje stanovené plochy s rozdílným způsobem využití. Tyto plochy dále člení do zón a stanovuje pro ně detailní podmínky využití. Nicméně toto detailní využití je stanoveno vždy v souladu s územním plánem Hrdějovice, v platném znění.

- Regulační plán vymezí plochu pro občanskou vybavenost zejména pro sociální služby, obchody a školu.

Respektování: Regulační plán vymezil plochu pro umístění občasného vybavení (mateřská škola a domova pro seniory), pro služby a obchody.

c) požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb

- Regulační plán navrhne podrobné podmínky prostorové regulace (např. stavební čáry, výškovou regulaci) a základní architektonické podmínky (např. tvary a sklony střech, půdorysy staveb).

Respektování: Regulační plán definuje detailní podmínky prostorové regulace.

- Platí, že zastavitelná plocha Z13 nebude zcela využita pro stavby o výšce 4 nadzemní podlaží + 1 ustupující podlaží. Majoritu musí zaujímat stavby nižší.

Respektování: Regulační plán vymezuje různorodé typologie staveb od samostatných vil na větších pozemcích, po řadové domy až po menší bytové domy. Výškově stavby o nižších podlažích zaujímají většinu.

- Regulační plán navrhne parcelaci plochy Z13.

Respektování: Regulační plán pro plochu detailní parcelaci nestanovuje, nicméně území člení do zón, pro které definuje, jaký typ staveb lze umísťovat. Taktéž definuje minimální velikosti pozemků a pro tyto předepisuje i minimální koeficient zeleně. Navrhovat parcelaci tak není nutná, maximální počet staveb je dán typologií staveb předepsanou regulačním plánem a minimální velikostí stavebních pozemků.

d) požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území

- V řešeném území nejsou definovány žádné přírodní, kulturní nebo civilizační hodnoty.

Respektování: Bez nutnosti řešení v regulačním plánu.

e) požadavky na řešení veřejné infrastruktury

- Regulační plán navrhne možnosti připojení plochy, resp. jednotlivých stavebních pozemků na technickou a dopravní infrastrukturu. Platí, že nově navržené komunikace musí být napojeny na kapacitně a normově vyhovující komunikace, případně musí být navržena taková opatření, která identifikované dopravní závady odstraní.

Respektování: Regulační plán navrhuje v řešeném území řešení dopravní a technické infrastruktury.

- Regulační plán navrhne uliční profil budoucích komunikací a jejich podrobné členění.

Respektování: Regulační plán navrhuje uspořádání uličního profilu.

- Regulační plán v případě návrhu bytových domů nebo viladomů prověří možnost podzemního parkování.

Respektování: Regulační plán tento požadavek prověřil a s ohledem na geologii není možné z ekonomického hlediska řešit podzemní parkování. V případě, že budou lokálně geologické podmínky příznivější, je možné objekty podsklepit a vytvořit také podzemní parkování.

- Regulační plán navrhne centrální prostor sloužící jako náměstí.

Respektování: Regulační plán navrhuje v řešeném území centrální prostor – náměstí.

- Regulační plán navrhne vedení cyklostezky ve směru východ – západ umožňující propojení obce Hrdějovice se zastavitelnou plochou Z10.

Respektování: Regulační plán navrhuje v řešeném území požadovanou cyklostezku.

f) požadavky na veřejně prospěšné stavby a na veřejně prospěšná opatření

- Zadání regulačního plánu nenavrhuje veřejně prospěšné stavby a na veřejně prospěšná opatření.

Respektování: Bez nutnosti řešení v regulačním plánu.

g) požadavky na asanace

- Zadání regulačního plánu nenavrhuje asanace.

Respektování: Bez nutnosti řešení v regulačním plánu.

h) další požadavky vyplývající z územně analytických podkladů a ze zvláštních právních předpisů (například požadavky na ochranu veřejného zdraví, požární ochrany, civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu, ochrany ložisek nerostných surovin, geologické stavby území, ochrany před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy)

- Regulační plán zohlední záplavové území potoka Čertík a Kyselá voda a dále poddolované území.

Respektování: Regulační plán nenavrhuje do záplavového území zástavbu. Z hlediska poddolovaného území, toto bude předmětem územních řízení, kdy v případě podzemních staveb bude k záměru uplatňovat své stanovisko příslušný dotčený orgán.

i) výčet územních rozhodnutí, které regulační plán nahradí

- Regulační plán nebude nahrazovat územní rozhodnutí.

Respektování: Bez nutnosti řešení v regulačním plánu. Regulační plán nenavrhuje nahrazovat územní rozhodnutí.

j) případné požadavky na plánovací smlouvu a dohodu o parcelaci

- Regulační plán nestanovuje požadavky na plánovací smlouvu a dohodu o parcelaci.

Respektování: Bez nutnosti řešení v regulačním plánu.

k) požadavky na uspořádání obsahu návrhu regulačního plánu a obsahu jeho odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení

- Regulační plán bude zpracován po obsahové stránce v souladu s vyhláškou č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a o způsobu evidence územně plánovací činnosti.

Respektování: Regulační plán je zpracován v souladu s uvedenou vyhláškou.

3.2 DOPLŇUJÍCÍ ÚDAJE

Shrnutí lokality dle možnosti výškového uspořádání

typ zástavby	max. počet pater	zóny	výměra zón
realizace rodinných domů	2+1	I a II	41 119 m ²
realizace občanské vybavenosti	2+1	VII	19 132 m ²
realizace bytových domů, staveb integrované nebo samostatné občanské vybavenosti, možností doplnění o rodinné domy	4+1	III, IV, V a VI	54 651 m ²

Shrnutí lokality dle využití

typ využití	výměra zón
plochy veřejné zeleň	24 689 m ²
plochy veřejných prostranství	19 711 m ²
plochy pouze pro rodinné domy	41 119 m ²
plochy bytových domů, staveb integrované nebo samostatné občanské vybavenosti, možností doplnění o rodinné domy	54 651 m ²
plochy pouze pro občanskou vybavenost	19 132 m ²

4 ZDŮVODNĚNÍ NAVRŽENÉ KONCEPCE ŘEŠENÍ

4.1 URBANISTICKÉ ŘEŠENÍ V KONTEXTU ŠIRŠÍHO ÚZEMÍ

Účelem návrhu řešení celé lokality je vytvoření kvalitní urbanistické struktury s vhodnou hustotou zástavby rodinných a bytových domů kombinovaných se stavbami veřejné a komerční občanské vybavenosti a taktéž vytvoření kvalitních veřejných prostranství.

Řešené území se nachází na styku čtyř správních území, kdy každé má v širší návaznosti odlišný charakter zástavby. Řešená lokalita navazuje na silnici I/3 (Pražská třída) a silnici II. třídy č. 10576)

Ve správním území obce Hrdějovice se nachází v návaznosti na řešené území areál komerční občanské vybavenosti MAKRO, obchodů a prodejny stavebnin podél silnice I/3. Z hlediska charakteru se jedná o halové objekty doplněné rozsáhlými zpevněnými plochami parkovišť. Architektonická nebo urbanistická hodnota je zde nulová.

Ve správním území obce Borek se v návaznosti na řešené území nachází podél Pražské třídy zástavba rodinných domů o dvou nadzemních podlažích, kdy některé rodinné domy mají zvýšené první nadzemní podlaží. Taktéž se zde nachází několik komerčních objektů halového typu.

Ve správním území města České Budějovice se nachází zástavba rodinných domů, a to velmi různorodého charakteru, výšek a architektonického ztvárnění. Vyskytují se zde solitérní rodinné domy nejčastěji o dvou nadzemních podlažích, bez nebo s využitým podkrovím, méně i rodinné domy o třech nadzemních podlažích, taktéž řadové rodinné domy o dvou i třech nadzemních podlažích, ve vzdálenosti cca 1,5 km se nachází i zástavba panelových bytových domů o 7 nadzemních podlažích.

Ve správním území obce Úsilní se v návaznosti na řešené území žádná zástavba nenachází.

Samotná ulice Pražská třída je vnímána jako významná kompoziční osa, jejíž význam by se měl do budoucna posilovat. S ohledem na vývoj zástavby v širším území a poklesu dopravy na Pražské třídě lze do budoucna předpokládat změnu charakteru zástavby podél celé této ulice na příměstský až městský charakter, kdy dojde ke kombinaci bydlení v rodinných domech, bytových domech doplněné o občanskou vybavenost. Nemělo by se tak jednat o monofunkční území určené pouze pro bydlení, ale o polyfunkční území sestávající se z bydlení, služeb a veřejné občanské vybavenosti atd.

Zachování vesnického charakteru zástavby lze předpokládat v rámci obce Úsilné a centra obce Hrdějovice.

Řešené území, resp. v územním plánu vymezená zastavitelná plocha a na ni navazující další zastavitelné plochy mají potenciál vytvořit nové těžiště celého území. Důvodem je umístění celé rozvojové lokality v návaznosti na Pražskou třídu, v dosahu linek městské hromadné dopravy a v docházkové vzdálenosti od stávající občanské vybavenosti.

Řešené území má v rámci své rozlohy vymezeno jedno těžiště, budoucí náměstí doplněné o aktivní parter navazujících budov. Druhé těžiště mimo řešené území, nicméně v těsné návaznosti na něj je realizováno v souvislosti se stávajícími obchody. Regulační studie navrhuje jak dopravní propojení těchto těžišť, tak i jejich propojení pěší/cyklo s možným pokračováním do volné krajiny východně a do obce Hrdějovice západně. Toto propojení bude v území tvořit novou kompoziční osu v území ve směru západ – východ podpořenou i možnou realizací autobusových zastávek MHD.

Navržené řešení regulačního plánu umožní výstavbu bytových domů a občanské vybavenosti podél nové kompoziční osy, čímž vytvoří její městský charakter a naváže tak na širší kontext území Pražské třídy.

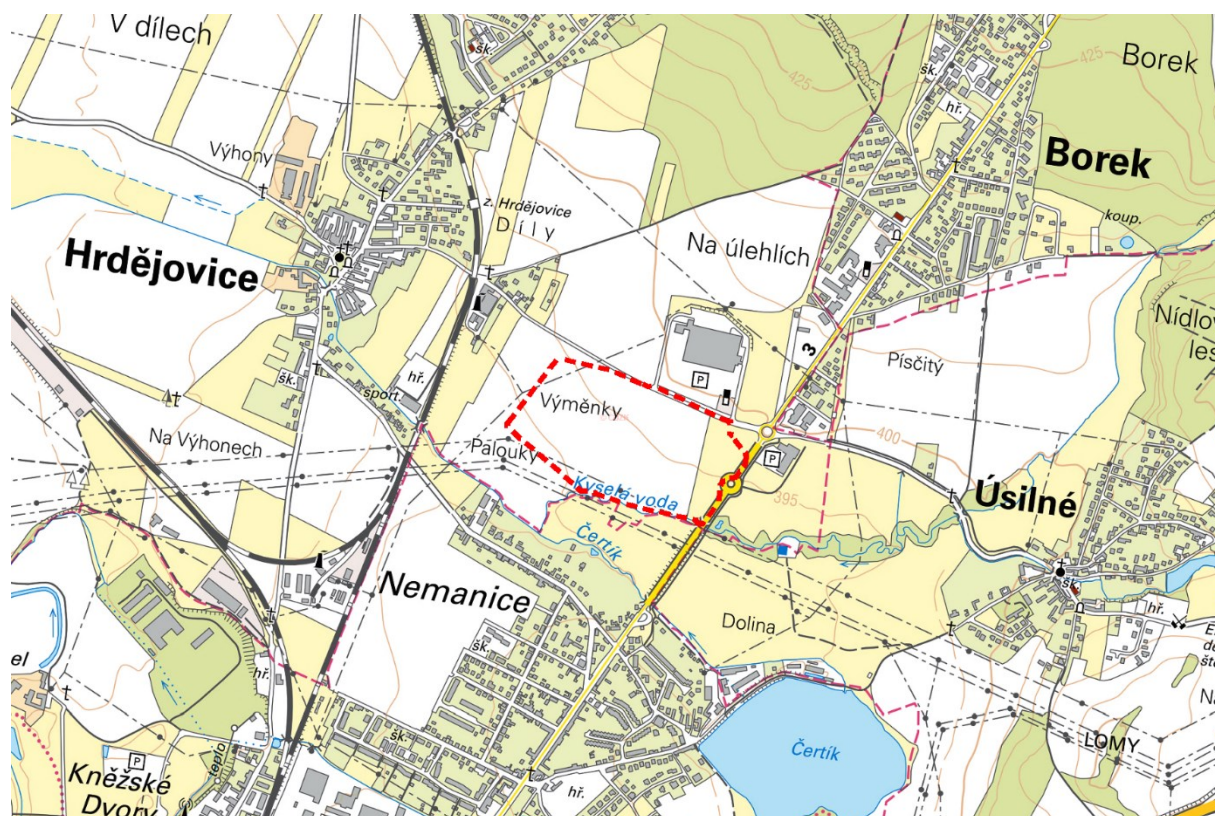


schéma řešeného území v rámci širších vztahů v území



schéma kompoziční osy a těžišť v území

4.2 URBANISTICKÉ ŘEŠENÍ

Zásadním úkolem regulačního plánu je nalezení optimální struktury, která by velikostí stavebních bloků i svým uspořádáním jednak spoluvytvářela městský charakter nové ulice a dále vytvářela přirozený přechod směrem k sídlu Hrdějovice, Borek a do volné krajiny.

V místech těžiště v řešeném území regulační plán navrhuje vznik nového náměstí s možností dominanty budov.

Páteří propojení ve směru západ – východ bude tvořit nová ulice – významná kompoziční osa, doplněná o možnost vzniku zastávek městské hromadné dopravy. Spojení na severně se nacházející silnici III. třídy bude tvořeno novými komunikacemi nižší třídy s křižovatkami na nové kompoziční ose.

Regulační plán řeší rozvoj území tak, aby v budoucnu vznikl společensky funkční a udržitelný celek, a to jak z pohledu společenského, tak i ekonomického a ekologického. Navržené řešení tak má potenciál v daném místě vytvořit maximum příležitostí pro život, práci a relaxaci, a přitom jej nepřetížit natolik, aby se stalo pro uživatele nevlídným či nepříjemným. Za tímto účelem regulační plán sleduje tři faktory, a to vhodnou hustotu osídlení, návrh funkcí, kvalitou prostředí a jeho ekologičnost.

Hustota osídlení:

Průměrná hustota osídlení je v sídle Hrdějovice 12 obyvatel na ha, průměrná hustota v Českých Budějovicích je 17 obyvatel na hektar, v případě okrajových částí sídlišť dosahuje hustota cca 120 a více obyvatel na hektar, v obci Borek je pak hustota 20 obyvatel na hektar.

Samotná hustota zástavby v řešeném území regulačního plánu může dosahovat až 60 obyvatel na hektar. Navržené řešení je však optimální, a to jednak z pohledu ekonomického, kdy budoucí výdaje obce na 1 obyvatele výrazně klesají, tak i z hlediska dodatečného zastoupení veřejných prostranství s převahou zeleně v řešeném území a dostatečného zastoupení funkcí občanského vybavení.

Návrh funkcí:

Celá lokalita, a to i v širším kontextu je řešena jako polyfunkční. V rámci výstavby rodinných a bytových domů je počítáno s návrhem dostatečné občanské vybavenosti, a to vyčleněním samostatné plochy určené zejména pro výstavu mateřské školy a domova pro seniory a plochy pro umístění obchodů a služeb. Taktéž je tato nová lokalita koncipovaná jako „město krátkých vzdáleností“, kdy v rámci docházkové vzdálenosti se bude nacházet veřejná a komerční občanská vybavenost, plochy pro sport a relaxaci, hřiště, zastávky MHD, centrální prostory pro odpočinek apod.

Kvalita prostředí a jeho ekologičnost:

Regulační plán vymezuje plochy veřejných prostranství s převahou nezpevněných ploch, které jsou určeny zejména pro výsadbu zeleně, resp. realizaci parků, travnatých ploch, odpočinkových ploch, dětských hřišť, vodních ploch atd. Umístění těchto veřejných prostranství umožňuje propojení celého území „zelenými“ plochami.

4.3 VYSVĚTLENÍ POJMŮ

Podlažností nebo výškovou regulací se rozumí výška fasády přes všechna plná nadzemní podlaží po hřeben nebo atiku. Udává se počtem nadzemních podlaží nebo taktéž v případě šikmých střech maximální výškou hřebene (maximální výška horní úrovně hřebene od přiléhajícího upraveného uličního terénu) a v případě plochých střech maximální výškou atiky (maximální výška horní úrovně ukončení ploché střechy od přiléhajícího upraveného uličního terénu).

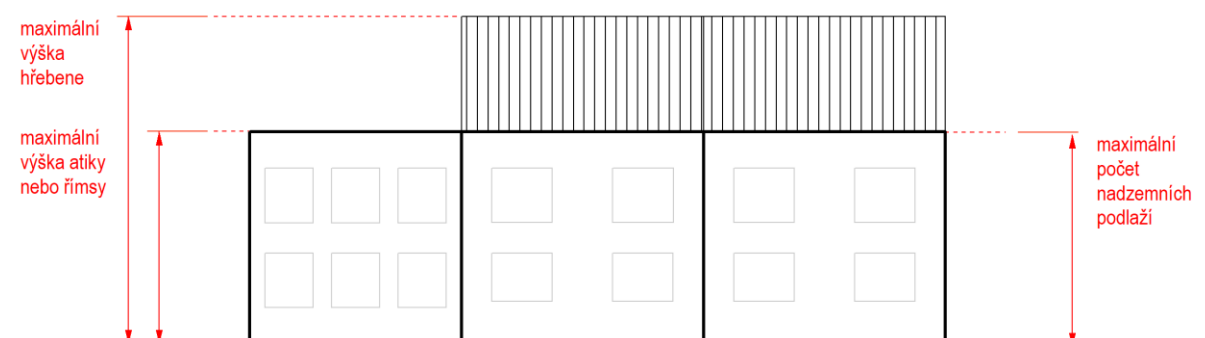


schéma výškové regulace

Koeficient zeleně je koeficient nezpevněných biologicky aktivních ploch schopných vsakování dešťových vod. Minimální podíl zeleně se stanovuje z výměry stavebního pozemku včetně dalších pozemků a zahrad tvořící s ním jeden souvislý funkční celek, zpravidla pod společným oplocením. Biologicky aktivní plochou se rozumí: zatravněné plochy, záhony, přírodě blízké porosty, izolační či rekreační zeleň, přírodní jezírka apod., tj. plochy schopné vsakování dešťové vody.

Stavby hlavní, tj. stavby vždy související s funkčním určením stavebního pozemku.

Stavby doplňkové, tj. stavby, které se stavbou hlavní svým účelem a umístěním souvisejí, a které zabezpečují funkčnost stavby hlavní (její užitelnost) nebo doplňují základní funkci stavby hlavní.

Charakter zástavby: půdorysná a hmotová skladba stavby nebo souboru staveb, ve které hrají role dimenze, objemy a proporce hmot (např. půdorysné rozměry staveb, počty podlaží, zastřešení).

Struktura zástavby: je dána vzájemným uspořádáním prvků zástavby – staveb, souborů staveb, motorových a pěších komunikací, nezastavěných městských prostorů (uličních koridorů, náměstí, parkových ploch) a ploch pro další městské funkce (rekreace, výroba, technická infrastruktura).

5 VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A NA POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA

Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a na pozemky určené k plnění funkce lesa bylo učiněno již v rámci územního plánu Hrdějovice. Regulační plán toto vyhodnocení nemění.

6 ZHODNOCENÍ PODMÍNEK PRO POŽÁRNÍ BEZPEČNOST STAVEB, PRO KTERÉ REGULAČNÍ PLÁN NAHRAZUJE ÚZEMNÍ ROZHODNUTÍ

Regulační plán nenahrazuje žádné územní rozhodnutí.

7 POSOUZENÍ SOULADU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ, ZEJMÉNA S POŽADAVKY NA OCHRANU ARCHITEKTONICKÝCH A URBANISTICKÝCH HODNOT V ÚZEMÍ

Obecně jsou cíle a úkoly územního plánování popsány v §§ 18 a 19 stavebního zákona, které regulační plán, jak je uvedeno níže, respektuje.

1.1 SOULAD S CÍLI ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

soulad s § 18 odst. 1 Tento základní princip dlouhodobé udržitelnosti vývoje obce je regulačním plánem dodržován. Regulační plán svým řešením negativně neovlivňuje přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území včetně urbanistického a architektonického dědictví.

Vyvážený vztah podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel je zajištěn vzájemnou koordinací jednotlivých koncepcí v něm navržených, zejména koncepce urbanistické a koncepce veřejné infrastruktury.

- soulad s § 18 odst. 2** Soustavnost a komplexnost řešení účelného využití a prostorového uspořádání území je zajištěna kontinuitou a návazností na platný územní plán a na zpracované územně analytické podklady.
- soulad s § 18 odst. 3** Regulační plán zohledňuje a koordinuje návrh jeho obsahu s pokyny pořizovatele a taktéž se stanovisky a požadavky dotčených orgánů a odborným názorem zpracovatele regulačního plánu. Tímto tak zajišťuje vhodnou koordinaci soukromých záměrů s ohledem na ochranu zájmů veřejných.
- soulad s § 18 odst. 4** Tyto základní principy územního plánování jsou regulačním plánem respektovány. V navrhovaném řešení dochází k optimálnímu sladění dílčích veřejných i soukromých zájmů, respektujících princip dlouhodobé udržitelnosti vývoje obce Hrdějovice. Přijaté řešení rozvoje spočívá zejména v detailním řešení utváření prostředí (návrhu dostatečného zastoupení zeleně, požadavky na kvalitu veřejných prostranství, vyloučení nevhodných forem zástavby).
- soulad s § 18 odst. 5** Není s ohledem na charakter regulačního plánu řešen.
- soulad s § 18 odst. 6** Nezastavitelné pozemky jsou dle § 2 písm. e) stavebního zákona řešeny pouze na území obce, která nemá vydaný územní plán.

1.2 SOULAD S ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

- soulad s § 19 odst. 1 písm. a)** Zjištění a posouzení stavu území, jeho přírodních, kulturních a civilizačních hodnot je obsaženo v územně analytických podkladech, jejichž analýzy a doporučení regulační plán využívá.
- soulad s § 19 odst. 1 písm. b)** Regulační plán navrhuje koncepci urbanistického utváření řešeného území s ohledem na hodnoty a podmínky území. Návrhem podoby budoucí zástavby chrání hodnoty území, zejména hodnoty kulturní a civilizační.
- soulad s § 19 odst. 1 písm. c)** Regulační plán reaguje na požadavky na změny v území, čemuž odpovídá i přijaté řešení. Regulační plán zohledňuje a koordinuje zadání s pokyny pořizovatele a taktéž se stanovisky a požadavky dotčených orgánů a odborným názorem zpracovatele regulačního plánu. Tímto tak zajišťuje vhodnou koordinaci soukromých záměrů s ohledem na ochranu zájmů veřejných.
- soulad s § 19 odst. 1 písm. d)** Regulační plán detailním návrhem podmínek pro utváření budoucí podoby staveb chrání urbanistické, architektonické a estetické hodnoty území.
- soulad s § 19 odst. 1 písm. e)** Návrhem řešení dopravní infrastruktury a situováním budoucí zástavby není ohrožena využitelnost navazujícího území.
- soulad s § 19 odst. 1 písm. f)** Není s ohledem na charakter regulačního plánu řešen.
- soulad s § 19 odst. 1 písm. g)** Není s ohledem na charakter regulačního plánu řešen.
- soulad s § 19 odst. 1 písm. h)** Není s ohledem na charakter regulačního plánu řešen.
- soulad s § 19 odst. 1 písm. i)** Není s ohledem na charakter regulačního plánu řešen.

soulad s § 19 odst. 1 písm. j)	Není s ohledem na charakter regulačního plánu řešen.
soulad s § 19 odst. 1 písm. k)	Není s ohledem na charakter regulačního plánu řešen.
soulad s § 19 odst. 1 písm. l)	Není s ohledem na charakter regulačního plánu řešen.
soulad s § 19 odst. 1 písm. m)	Není s ohledem na charakter regulačního plánu řešen.
soulad s § 19 odst. 1 písm. n)	Není s ohledem na charakter regulačního plánu řešen.
soulad s § 19 odst. 1 písm. o)	Není s ohledem na charakter regulačního plánu řešen.
soulad s § 19 odst. 1 písm. p)	Poznatky zejména z oborů architektury, urbanismu, územního plánování, ekologie a památkové péče se v regulačním plánu uplatňují zejména při stanovení dílčích řešení změny, návrhem koncepcí apod.

8 POSOUZENÍ SOULADU S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ

Regulační plán je zpracován v souladu s platnými předpisy v oboru územního plánování, zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších, vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, vyhláškou č. 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti.

Vzhledem ke skutečnosti, kdy nedochází k vymezování veřejně prospěšných staveb, opatření a sanací a dále k novým záborům ZPF nebo PUPFL, není z těchto důvodů součástí výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a sanací a výkres předpokládaných záborů půdního fondu.

S ohledem na skutečnost, že se jedná o regulační plán navazující na územní plán, je respektováno členění ploch s rozdílným způsobem využití a pojmosloví dle územního plánu.

9 POSOUZENÍ SOULADU S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ, POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ.

9.1 OBECNÉ POSOUZENÍ

K návrhu regulačního plánu byly obdrženy souhlasná stanoviska dotčených orgánů. V případě stanoviska Magistrát města České Budějovice, Odboru ochrany životního prostředí, oddělení ochrany přírody a krajiny z hlediska záborů zemědělského půdního fondu, toto stanovisko bylo dohodnuto.

V případě stanoviska Ministerstva obrany, požadavky byly doplněny do odůvodnění a do grafické části.

9.2 ZVLÁŠTNÍ ZÁJMY MINISTERSTVA OBRANY

Celé správní území obce je situováno v ochranném pásmu radiolokačního zařízení Ministerstva obrany.

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)

Celé řešené území dle zadání RP se nachází ve vymezeném území Ministerstva obrany:

OP RLP – Ochranném pásmu radiolokačního zařízení, které je nutno respektovat podle ustanovení § 37 zákona č. 49/1997 Sb. o civilním letectví a o změně a doplnění zákona č. 455/1991 Sb. o živnostenském podnikání. V tomto území lze umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. 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 30 m nad terénem a staveb tvořících dominanty v terénu výškově omezena nebo zakázána.

10 NÁMITKY OBDRŽENÉ V RÁMCI VEŘEJNÉHO PROJEDNÁNÍ NÁVRHU REGULAČNÍHO PLÁNU

1	ČEPS
<u>Text námitky:</u> Námitka se týká: 1. nerespektování funkčních ploch s rozdělením způsobem využití Zsv-2 plochy zeleně soukromé a vyhrazené z nadřazeného Územního plánu Hrdějovice 2. návrhu dopravních ploch do ochranného pásma a pod vyložení vodičů vedení 400kV 3. plochy veřejných prostranství s převahou nezpevněných ploch, které jsou určeny zejména pro výsadbu zeleně, resp. realizaci parků, travnatých ploch, odpočinkových ploch, dětských hřišť, vodních ploch atd. 4. chybějící informace o technické infrastruktuře nadzemního vedení 400kV a jeho ochranného pásma	

Odůvodnění:

Ad 1) V regulačním plánu je uvedeno, že respektuje stanovené plochy s rozdílným způsobem využití a tyto plochy člení do zón a stanovuje pro ně detailní podmínky využití. Dle grafické části návrhu regulačního plánu je však patrné, že jednotlivé navržené obytné zóny v ploše ZI 3 zasahují do plochy s rozdílným způsobem využití Zsv-2 plochy zeleně soukromé a vyhrazené dle územního plánu Hrdějovice. Plocha Zsv-2 připouští stavby a zařízení pro chovatelství a samozásobitelské hospodaření (např. kůlny, stodoly, seníky, skleníky) a stavby a zařízení sloužící pro každodenní rekreaci a relaxaci obyvatel (např. přístřešky, altány, bazény), dále pak oplocení, dopravní a technickou infrastrukturu, nikoliv však stavby pro rodinné domy, řadové domy, bytové domy či občanskou vybavenost. V návrhu regulačního plánu pak obytné zóny připouští dále zimní zahrady, přístřešky, krytá zápraží, pergoly, garáže a stání, zahradní domky a jiné drobné doplňkové stavby. Vzhledem k tomu, že je plocha Zsv-2 dle územního plánu Hrdějovice a zároveň v těchto místech i obytné zóny dle návrhu regulačního plánu situovány v ochranném pásmu nadzemního vedení 400kV, výše citované stavby musí být umístěny v souladu s požadavky vyplývající z energetického zákona, tj. se souhlasem vlastníka technické infrastruktury. Z tohoto důvodu žádáme, aby pozemky v návrhu regulačního plánu, které jsou ve střetu s ochranným pásmem vedení 400kV byly označeny samostatně mimo obytnou zónu a s doplněním níže uvedených podmínek viz ad4).

Ad2) Do stávajícího ochranného pásma a pod vyložení vodičů vedení 400kV jsou v návrhu regulačního plánu dále navrženy komunikace, parkovací plochy či cyklostezka, které taktéž podléhají souhlasu vlastníka technické infrastruktury. Z důvodu ochrany majetku a zdraví a bezpečnosti provozu zařízení, žádáme o co největší eliminaci těchto ploch mimo ochranné pásmo vedení. Z tohoto důvodu je také nežádoucí zvýšený pohyb lidí v prostoru ochranného pásma.

Ad3) Do stávajícího ochranného pásma a pod vyložení vodičů vedení 400kV jsou v návrhu regulačního plánu dále navrženy plochy veřejných prostranství pro výsadbu zeleně, resp., realizaci parků, travnatých ploch, odpočinkových ploch, dětských hřišť, vodních ploch atd., které taktéž podléhají souhlasu vlastníka technické infrastruktury. Z důvodu ochrany zdraví a bezpečnosti provozu zařízení, žádáme o doplnění níže uvedených podmínek viz ad4) a ve veřejném prostranství v ochranném pásmu neumožňovat realizaci parku se vzrostlou zelení nad 3 m, odpočinkových ploch, dětských hřišť atd. z důvodu nežádoucího zvýšení pohybu lidí.

Ad4) V návrhu regulačního plánu není uveden významný limit využití území, jímž je nadzemní vedení 400kV a jeho ochranné pásmo. Vzhledem k tomu, že jsou do jeho prostoru vymezovány obytné plochy a veřejná prostranství je nezbytné tyto informace do návrhu doplnit včetně níže uvedených podmínek, které vycházejí z energetického zákona:

V ochranném pásmu nadzemního vedení 400kV (vedení přenosové soustavy) je zakázáno:

- zřizovat bez souhlasu vlastníka vedení, stavby či umisťovat konstrukce a jiná podobná zařízení, jakož i uskláňovat hořlavé a výbušné látky,
- provádět bez souhlasu vlastníka vedení zemní práce,
- provádět činnosti, které by mohly ohrozit spolehlivost a bezpečnost provozu vedení nebo ohrozit život, zdraví či majetek osob,
- provádět činnosti, které by znemožňovaly nebo podstatně znesnadňovaly přístup k vedení, - vysazovat chmelnice a nechávat růst porosty nad výšku 3 m
- vysazovat trvalé porosty a přejíždět vedení mechanismy o celkové hmotnosti nad 6 t.

Vypořádání námítky: Námitce se částečně vyhovuje

Odůvodnění:

Ad. 1 Územní plán Hrdějovice, v platném znění navrhuje plochu veřejné zeleně, plochu zeleně soukromé a vyhrazené a plochu smíšenou obytnou.

Regulační plán pak navrhuje obecně zóny, které jsou určeny pro umístění zástavby, zeleně, zpevněných ploch, veřejných prostranství, komunikací apod. V zónách je umístování staveb striktně regulováno stavební čarou. Tato stavební čára pak kopíruje hranici ochranného pásma. Veškerá zástavba rodinných nebo bytových domů, či staveb občanského vybavení může být umístěna až za touto stavební čarou, tzn. do ochranného pásma není regulačním plánem umístována žádná zástavba.

V souladu s uplatněnou námitkou je do textové části doplněn text, že umístování staveb v ochranném pásmo elektrického vedení musí být se souhlasem vlastníka technické infrastruktury

Ad. 2 Regulační plán navrhuje v ochranném pásmu pouze minimum ploch související s rekreačním pobytem v krajině, tj. cyklostezka, veřejná prostranství či mobiliář.

Ad. 3 Požadovaný text je doplněn do textové části regulačního plánu dle požadavku bodu 4, který zahrnuje i výsadbu zeleně nad 3m. Do ochranného pásma nejsou navrhovány přímo regulačním plánem žádná dětská hřiště nebo odpočinkové plochy.

Ad. 4 Požadovaný text je doplněn do textové části regulačního plánu.

2

ICP Group

Text námítky:

Žadatel navrhuje, aby byl Regulační plán na straně 21 pro zónu VI upraven následovně:

„na min 50% zóny je možné realizovat pouze stavby občanské vybavenosti (např. mateřská škola, ordinace, služby), na zbývající části zóny mohou být vybudovány bytové domy. Umístění minimálního procenta občanské vybavenosti zóny VI. bude splněno, i pokud bude občanská vybavenost umístěna ve zbylých zónách“

Odůvodnění:

Důvodem navrhované změny je plánovaná realizace dostatečného množství občanské vybavenosti v bytových a obchodních domech v jiných zónách, která by tak měla být dle návrhu žadatele započítávána do minimálního procenta občanské vybavenosti zóny VI. Tímto postupem bude dosaženo dostatečného množství občanské vybavenosti pro celé území, na které se vztahuje Regulační plán.

Vypořádání námítky: Námitce se částečně vyhovuje

Odůvodnění:

S ohledem na nutnost minimálního a rovnoměrné zastoupení občanské vybavenosti v jednotlivých zónách navazující na budoucí centrum celé lokality je návrh regulačního plánu upraven tak, aby bylo možné realizovat občanskou vybavenost i v jiných zónách, nicméně při dostatečném zastoupení i v zóně VI. Nicméně finální podoba procentuálního zastoupení občanské vybavenosti je navrženo s ohledem na smlouvu uzavíranou mezi investorem ICP Group a obcí Hrdějovice.

11 PŘIPOMÍNKY OBDRŽENÉ V RÁMCI VEŘEJNÉHO PROJEDNÁNÍ NÁVRHU REGULAČNÍHO PLÁNU

1	Mgr. Radka Šulistová, Ph.D.
<u>Text připomínky:</u> Připomínka: Požaduji do regulačního plánu doplnit regulaci maximálního počtu obyvatel nebo bytových jednotek, případně bytových domů a rodinných domů a dále požaduji detailní řešení jednotlivých zón zohledňující budoucí umístění staveb. Odůvodnění: S ohledem na kapacity současného občanského vybavení je nutné omezit i rozsah budoucí výstavbu, resp. počet obyvatel, aby obec v čase měla možnost nutnou občanskou vybavenost zajistit jak pro stávající obyvatele Hrdějovic, tak i pro obyvatele budoucí. Toho nelze docílit bez znalosti možného celkového počtu obyvatel v řešeném území regulačního plánu. To samé se týká i dopravní a technické infrastruktury, kdy obec bude muset v čase na nárůst obyvatel adekvátně reagovat. S ohledem na možnost detailního řešení území regulačním plánem je nanejvýš vhodné určit i počet a umístění budoucích staveb v území. Takovéto detailní řešení dá obci zcela jasnou představu o počtu a umístění budoucí zástavby, jejích kapacitách a zabrání možnosti vzniku zcela nevhodné zástavby nebo zcela neadekvátnímu navýšení počtu obyvatel v budoucnosti.	
<u>Vypořádání připomínky:</u> Připomínce se částečně vyhovuje	
<u>Odůvodnění:</u> Regulační plán neřeší detailní umístění jednotlivých staveb v území. Důvodem je umožnění určité volnosti řešení umístění budov, parkování, zeleně, hřišť apod. až navazujících řízeních. Smyslem regulačního plánu je usměrnit budoucí podobu staveb, řešení zeleně a dopravní infrastruktury, ale při zachování určité volnosti pro projektanty těchto staveb v územním a stavebním řízení. Omezení maximálních kapacit zástavby prostřednictvím ploch pro umístění staveb v lokalitě a minimálního podílu zeleně dává obci dostatečné mantinely pro usměrňování budoucího vývoje počtu obyvatel a řešení kapacit veřejné infrastruktury. Co se týká omezení kapacit budoucí zástavby, tj. bytových jednotek, toto je předmětem smlouvy uzavírané mezi investorem ICP Group a obcí Hrdějovice, jejíž součástí je i návrh regulačního plánu.	

12 VIZUALIZACE ÚZEMÍ

Níže je znázorněno možné řešení území. Nejedná se o závazný návrh řešení, jedná se pouze o ilustraci jedné z mnoha možností, jak by mohlo být území řešeno při dodržení podmínek územního a regulačního plánu. Vizualizace neslouží jako podklad pro rozhodování v území.





