

MĚSTSKÝ ÚŘAD HRANICE, ODBOR STAVEBNÍ ÚŘAD

Pernštejnské nám. 1, 753 01 Hranice

Č.j. OSU/576/12

V Hranicích dne 6.1.2012

PRÁVNÍ STAV REGULAČNÍHO PLÁNU DRAHOTUŠE – ULICE ZAHRADNÍ PO VYDÁNÍ ZMĚNY Č. 1

Zastupitelstvo města Hranic, příslušné podle ustanovení § 6 odst. 5 písm. d) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, (stavební zákon), za použití § 71 odst. 2, § 62 odst. 1 stavebního zákona, § 19 a přílohy č. 11 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, dle § 171 a následujících zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, vydalo opatřením obecné povahy, usnesením č. 476/2008 – ZM 17 ze dne 28.6.2008 Regulační plán (RP), Drahotuše – ulice Zahradní a opatřením obecné povahy, usnesením č. 186/2011 – ZM 6 ze dne 16.6.2011 změnu č. 1 RP, Drahotuše – ulice Zahradní.

V souladu s ustanovením § 55 odst. 4 stavebního zákona pořizovatel Městský úřad Hranice, odbor stavební úřad zajistil vyhotovení právního stavu Regulačního plánu, Drahotuše – ulice Zahradní po vydání změny č. 1.

Právní stav regulačního plánu, Drahotuše - ulice Zahradní po vydání změny č. 1 obsahuje textovou a grafickou část, grafickou část odůvodnění. Textová část odůvodnění v úplném znění není zpracována.

A. TEXTOVÁ ČÁST

1. Vymezení řešené plochy

Řešené území zahrnuje ulici Zahradní ohraničenou ze západu křižovatkou s ulicí Nábřežní a na východě s ulicí Hranickou. Území navazuje na stabilizované území centrální části Drahotuší. Rozloha řešeného území je cca 14,21 ha.

Celé řešené území je v grafické části dokumentováno v měř. 1: 1000 a 1:2000.

2. Podmínky využití území

2.1 Podmínky pro vymezení a využití pozemků a podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí

2.1.1 Pozemky staveb pro bydlení

Podmínky pro využití

Přípustné a obvyklé je individuální bydlení v rodinných domech, popř. nájemních vilách, soukromá zeleň v předzahrádkách a zahradách, parkování vozidel, technické vybavení, vestavěné občanské vybavení (menší část půdorysné plochy rodinného domku může být využita jako kanceláře, ordinace, ateliery).

Podmínečně přípustné jsou činnosti a zařízení služeb (využití menší části rodinného domku popř. drobné stavby pro drobnou výrobní činnost), integrovaná zařízení - sídla firem včetně nerušících provozoven, které nepřesahují rámec a význam daného území (maloobchod, stravovací zařízení, menší ubytovací zařízení, církevní a správní zařízení), místní správy a drobné řemeslné, sousedství a pohodu bydlení nenarušující činnosti

Nepřípustné jsou veškeré činnosti děje a zařízení, které svou zátěží narušují prostředí nebo takové důsledky vyvolávají druhotně, včetně činností a zařízení chovatelských a pěstitelských, které jednotlivě nebo v souhrnu překračují stupeň zátěže pro území bydlení.

Identifikace

Pozemky staveb pro bydlení zahrnují skupiny označené 0.01, 0.02, 0.03, 1.01, 1.02, 1.03, 1.04, 1.05.

2.1.2 Pozemky staveb a zařízení občanského vybavení

Podmínky pro využití

Obvyklé a přípustné využití území je pro zdravotnické areály, vzdělávací areály, kulturní areály a areály pro sociální péči poskytující služby městského a nadměstského dosahu a maloobchodní a stravovací zařízení, veřejnou správu a ochranu obyvatelstva.

Podmínečně přípustné je bydlení, sport, popř. nezbytné technické vybavení, maloobchodní zařízení do 800 m² prodejní plochy ve vícepodlažním objektu odpovídajícímu charakteru území současně se zajištěním parkování v objektu.

Nepřípustné jsou veškeré činnosti, děje a zařízení, které nadměrně narušují prostředí nebo takové důsledky vyvolávají druhotně, včetně činností a zařízení chovatelských a pěstitelských, které buď jednotlivě nebo v souhrnu překračují stupeň zátěže pro tuto zónu.

Identifikace

Pozemky staveb a zařízení občanské vybavenosti zahrnují skupiny označené 0.04, 0.05, 1.06.

2.1.3 Pozemky veřejných prostranství

Podmínky pro využití

Obvyklé a přípustné využití území zahrnuje plochy veřejného prostranství pro uložení inženýrských sítí a pohyb obyvatel (dopravní plochy) a plochy veřejné zeleně pro rekreaci obyvatel.

Podmínečně přípustné využití zahrnuje nezbytnou technickou vybavenost, drobné stavby, vodní prvky, zpevněné plochy pro dopravu v klidu, dětská hřiště.

Ve všech skupinách pozemků je nepřípustná obsluha provozoven a vjezd k provozovnám automobily o hmotnosti nad 3,5 t.

Identifikace

Pozemky veřejných prostranství zahrnují skupiny označené 0.06, 1.07, 1.08, 1.09 a 1.10.

2.1.4 Podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí z hlediska ochrany ZPF

Vzhledem k tomu, že pozemky, pro které je navržen zábor zemědělského půdního fondu jsou zařazeny do BPEJ 6.14.00, což je I. třída ochrany, pro jejich využití stanoveny tyto podmínky:

1. Před zahájením stavebních prací zajistí investor zřetelné vyznačení hranic odnímané plochy v terénu tak, aby nedocházelo k neoprávněnému záboru zemědělské půdy. Na trvale odnímané ploše zemědělského pozemku bude provedena skrývka ornice do hloubky cca 20 cm.
2. Po dobu uložení ornice na deponii je investor povinen zajistit řádné ošetřování před znehodnocením či zaplevelením.
3. Odvoz zeminy a její rozprostření bude provedeno na náklady investora. Sejmутá ornice bude následně použita v případě výstavby a dostavby rodinných domů a doplňkových staveb u těchto RD k terénním úpravám v okolí stavby.

Při výstavbě ostatních objektů v lokalitě bude investorem předložen návrh využití kulturních vrstev půdy orgánu ochrany zemědělského půdního fondu ke schválení.

4. Veškerá manipulace s kulturní vrstvou půdy bude zaznamenána v pracovním deníku (příp. stavebním deníku) jednotlivých staveb.
5. Za odnětí zemědělské půdy, která bude využita v souladu s § 11 odst. 3 a odst. 6, nebudou předepisovány odvody. Při umístění jiných staveb, které nejsou uvedeny ve výše citovaných odstavcích zákona, budou orgánem ochrany ZPF předepsány odvody v souladu s § 11 odst. 1 zákona. Konečná výše odvodu bude stanovena rozhodnutím na základě zpracovaného výpočtu, který bude společně s pravomocným rozhodnutím, vydaným podle zvláštních předpisů, předložen orgánu ochrany ZPF MěÚ Hranice a to nejpozději do 30 dnů od nabytí právní moci tohoto rozhodnutí.
6. Orgán ochrany ZPF bude přizván k závěrečným kontrolním prohlídkám staveb, které budou realizovány na pozemcích, které jsou uvedeny v příloze tohoto stanoviska.

2.2 Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb vč. podmínek ochrany hodnot a charakteru území

2.2.1 Použité pojmy

Stavební čára udává hranici části pozemku určené k zastavění a polohu výstavby hlavního objemu objektu a jednoduchých staveb (garáže apod.), před stavební čárou mohou vystupovat balkony, arkýře,

římasy resp. jiné konstrukce, přiměřené rozsahem, tvarem a funkcí, které jsou součástí hlavního objemu stavby.

Stavební hranice udává hranici plochy určené k zastavění, hlavní objem objektu nesmí tuto hranici překročit. V rámci plochy určené k zastavění jsou přípustny také drobné stavby povolené v nezastavitelné části pozemku.

Zastavitelná část pozemku je plocha vymezená stavební čarou a stavebními hranicemi.

Výška objektů je udána v metrech od upraveného terénu po římsu objektu.

2.2.2 Stavby bydlení

Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání

Skupina 0.01 (stabilizovaná zástavba v severozápadní části ulice)

podmínky platí pro nové objekty případně změnu stavby současných objektů

- **Stavební čáry, hranice:**
 - nejsou určeny, pozemek může být zastavěn libovolně
 - stavební čára je ve vzdálenosti cca 2,5 m od uliční čáry (viz. Hlavní výkres)
 - zástavba nesmí překročit stavební čáru směrem k uliční čáře, za umístění na stavební čáru se považuje pokud alespoň jeden bod půdorysu objektu leží na stavební čáře
 - na stavební čáře musí být umístěn hlavní objekt sloužící bydlení, případně garáž, nikoli drobná stavba
- **Výška zástavby, tvar střech:**
 - objekty mohou mít pouze jedno nadzemní podlaží a obytné podkroví
 - výška objektu po římsu je max. 4,5 m od upraveného terénu
 - tvar střech u objektů musí být převážně šikmý – hlavní objem objektu musí mít sedlovou střechu o sklonu 38°- 42°, podružná část objektu, případně dvorní křídlo může mít také pultovou střechu o sklonu 15°- 30°
 - orientace zástavby – okapová (hlavní hřeben objektu je souběžný s uliční čarou)
 - výška hlavních objemů sousedních objektů (situovaných na společnou hranici pozemku) se nesmí lišit o více než 1 m
 - vikýře mohou mít pultový i sedlový tvar a mohou být opticky v návaznosti na fasádu (přerušená střecha v okapu)
- **Forma zastavění, odstupy:**
 - libovolná forma
- **Oplocení:**
 - oplocení hraničící s veřejným prostranstvím může být neprůhledné pouze do výšky 0,8 m a může mít výšku do 2 m
- **Nezastavitelná část pozemku před stavební čarou (předzahrádka):**
 - nejsou povoleny žádné stavby kromě otevřeného přístřešku u vstupu (závětrí), který je konstrukčně propojen s objektem
 - není povolena výsadba jehličnatých druhů stromů
- **Změna stavby:**
 - v případě **nástavby** nebo **přístavby** je třeba se řídit předcházejícími podmínkami

Skupina 0.02 (stabilizovaná zástavba v severozápadní části ulice)

podmínky platí pro nové objekty případně změnu stavby současných objektů

- **Stavební čáry, hranice:**
 - stavební čára je cca ve vzdálenosti 0 – 3 m od uliční čáry (viz. Hlavní výkres)
 - zástavba nesmí překročit stavební čáru směrem k uliční čáře, za umístění na stavební čáru se považuje pokud alespoň jeden bod půdorysu objektu leží na stavební čáře
 - stavební hranice je souběžná se stavební čarou a to ve vzdálenosti cca 28 m
 - stavební hranicí je vymezena část pozemku využitelná pro výstavbu
 - na stavební čáře musí být umístěn hlavní objekt sloužící bydlení, případně garáž, nikoli drobná stavba
- **Výška zástavby, tvar střech:**
 - objekty mohou mít pouze jedno nadzemní podlaží a obytné podkroví
 - výška objektu po římsu je max. 4,5 m od upraveného terénu
 - tvar střech u objektů musí být převážně šikmý – hlavní objem objektu musí mít sedlovou střechu o sklonu 38°- 42°, podružná část objektu, případně dvorní křídlo může mít také pultovou střechu o sklonu 15°- 30°
 - orientace zástavby – okapová (hlavní hřeben objektu je souběžný s uliční čarou)
 - výška hlavních objemů sousedních objektů (situovaných na společnou hranici pozemku – v případě dvojdomků) se nesmí lišit o více než 1 m
 - vikýře mohou mít pultový i sedlový tvar a mohou být opticky v návaznosti na fasádu (přerušená střecha v okapu)
- **Forma zastavění, odstupy:**
 - libovolná forma
- **Oplocení:**
 - oplocení hraničící s veřejným prostranstvím může být neprůhledné pouze do výšky 0,8 m a může mít výšku do 2 m
- **Nezastavitelná část pozemku před stavební čarou (předzahrádka):**
 - nejsou povoleny žádné stavby kromě otevřeného přístřešku u vstupu (závětrí), který je konstrukčně propojen s objektem
 - není povolena výsadba jehličnatých druhů stromů
- **Nezastavitelná část pozemku za stavební hranicí (zahrada):**

zde je povolena výstavba těchto objektů:

 - stavby o jednom nadzemním podlaží do 16 m² zastavěné plochy a do výšky 3m pro účely rekreační (altány) a pro účely zemědělské a chovatelské (sklad nářadí, stavby pro chovatelství)
 - zimní zahrady o jednom nadzemním podlaží a skleníky do 16 m² a do 3 m výšky
 - bazény do 20 m²
- **Změna stavby:**
 - v případě **nástavby** nebo **přístavby** je třeba se řídit předcházejícími podmínkami

Skupina 0.03 (stabilizovaná zástavba v severovýchodní části ulice)*podmínky platí pro nové objekty případně změnu stavby současných objektů*

- **Stavební čáry, hranice:**
 - stavební čára je ve vzdálenosti cca 5 m od uliční čáry (viz. Hlavní výkres)
 - zástavba nesmí překročit stavební čáru směrem k uliční čáře, za umístění na stavební čáru se považuje pokud alespoň jeden bod půdorysu objektu leží na stavební čáře
 - stavební hranice je rovnoběžná se stavební čarou a to ve vzdálenosti 32, příp. 37 m (viz. Hlavní výkres)
 - stavební hranicí je vymezena část pozemku využitelná pro výstavbu
 - na stavební čáře musí být umístěn hlavní objekt sloužící bydlení, případně garáž, nikoli drobná stavba
- **Výška zástavby, tvar střech:**
 - objekty mohou mít pouze jedno nadzemní podlaží a obytné podkroví
 - výška objektu po římsu je max. 4,5 m od upraveného terénu
 - tvar střech u objektů musí být převážně šikmý – hlavní objem objektu musí mít sedlovou střechu o sklonu 38°- 42°, podružná část objektu, případně dvorní křídlo může mít také pultovou střechu o sklonu 15°- 30°
 - orientace zástavby – štítová (hlavní hřeben objektu je kolmý k uliční čáře)
- **Forma zastavění, odstupy:**
 - uzavřená zástavba– objekty jsou stavěny bez bočního odstupu (minimálně jeden objekt je bez bočního odstupu)
 - otevřená zástavba– objekty s bočním odstupem – samostatně stojící objekty
- **Oplocení:**
 - oplocení hraničící s veřejným prostranstvím může být neprůhledné pouze do výšky 0,8 m a může mít výšku do 2 m
- **Nezastavitelná část pozemku před stavební čarou (předzahrádka):**
 - nejsou povoleny žádné stavby kromě otevřeného přístřešku u vstupu (zavětrí), který je konstrukčně propojen s objektem
 - není povolena výsadba jehličnatých druhů stromů
- **Nezastavitelná část pozemku za stavební hranicí (zahrada):**

zde je povolena výstavba těchto objektů:

 - stavby o jednom nadzemním podlaží do 16 m² zastavěné plochy a do výšky 3m pro účely rekreační (altány) a pro účely zemědělské a chovatelské (sklad nářadí, stavby pro chovatelství)
 - zimní zahrady o jednom nadzemním podlaží a skleníky do 16 m² a do 3 m výšky
 - bazény do 20 m²
- **Změna stavby:**
 - v případě **nástavby** nebo **přístavby** je třeba se řídit předcházejícími podmínkami

Skupina 1.01 (navržená zástavba v severozápadní části ulice)**Stavební čáry, hranice:**

- stavební čára je cca ve vzdálenosti 2 – 8 m od uliční čáry (viz. Hlavní výkres)
- zástavba nesmí překročit stavební čáru směrem k uliční čáře, za umístění na stavební čáru se považuje pokud alespoň jeden bod půdorysu objektu leží na stavební čáře
- stavební hranice je rovnoběžná se stavební čarou a to ve vzdálenosti 20, případně 27 m (viz. Hlavní výkres)
- stavební hranicí je vymezena část pozemku využitelná pro výstavbu
- na stavební čáře musí být umístěn hlavní objekt sloužící bydlení, nikoli drobná stavba
- **Výška zástavby, tvar střech:**
 - objekty mohou mít pouze jedno nadzemní podlaží a obytné podkroví
 - výška objektu po římsu je max. 4,5 m od upraveného terénu
 - tvar střech u objektů musí být převážně šikmý – hlavní objem objektu musí mít sedlovou střechu o sklonu 38°- 42°, podružná část objektu, případně dvorní křídlo může mít také pultovou střechu o sklonu 15°- 30°
 - orientace zástavby – štítová (hlavní hřeben objektu je kolmý k uliční čáře)
- **Forma zastavění, odstupy:**
 - otevřená zástavba– objekty s bočním odstupem – samostatně stojící objekty
 - odstup od hranice pozemku, pokud není určen stavební čarou či hranicí, musí být vždy minimálně 3,5 m při zachování vzdálenosti mezi objekty minimálně 7m, případně minimálně 4 m, pokud oba sousední objekty nemají na přilehlých stranách okenní otvory
 - garáž musí být součástí objektu
- **Oplocení:**
 - oplocení hraničící s veřejným prostranstvím může být neprůhledné pouze do výšky 0,8 m a může mít výšku do 2 m
- **Nezastavitelná část pozemku před stavební čarou (předzahrádka):**
 - nejsou povoleny žádné stavby kromě otevřeného přístřešku u vstupu (závětrí), který je konstrukčně propojen s objektem
 - není povolena výsadba jehličnatých druhů stromů
- **Nezastavitelná část pozemku za stavební hranicí (zahrada):**
zde je povolena výstavba těchto objektů:
 - stavby o jednom nadzemním podlaží do 16 m² zastavěné plochy a do výšky 3m pro účely rekreační (altány) a pro účely zemědělské a chovatelské (sklad nářadí, stavby pro chovatelství)
 - zimní zahrady o jednom nadzemním podlaží a skleníky do 16 m² a do 3 m výšky
 - bazény do 20 m²
- **Změna stavby:**
 - v případě **nástavby** nebo **přístavby** je třeba se řídit předcházejícími podmínkami

Skupina 1.02 (navržená zástavba ve střední části ulice)

Stavební čáry, hranice:

- stavební čára je cca ve vzdálenosti cca 8 m od uliční čáry (viz. Hlavní výkres)
- zástavba nesmí překročit stavební čáru směrem k uliční čáře, za umístění na stavební čáru se považuje pokud alespoň jeden bod půdorysu objektu leží na stavební čáře

- stavební hranice je rovnoběžná se stavební čarou a to ve vzdálenosti 20 m
- stavební hranicí je vymezena část pozemku využitelná pro výstavbu
- na stavební čáře musí být umístěn hlavní objekt sloužící bydlení, nikoli drobná stavba
- **Výška zástavby, tvar střech:**
 - objekty mohou mít pouze jedno nadzemní podlaží a obytné podkrovní
 - výška objektu po římsu je max. 4,5 m od upraveného terénu
 - tvar střech u objektů musí být převážně šikmý – hlavní objem objektu musí mít sedlovou střechu o sklonu 38°- 42°, podružná část objektu, případně dvorní křídlo může mít také pultovou střechu o sklonu 15°- 30°
 - orientace zástavby – štítová (hlavní hřeben objektu je kolmý k uliční čáře)
- **Forma zastavění, odstupy:**
 - otevřená zástavba– objekty s bočním odstupem – samostatně stojící objekty
 - odstup od hranice pozemku, pokud není určen stavební čarou či hranicí, musí být vždy minimálně 3,5 m při zachování vzdálenosti mezi objekty minimálně 7m, případně minimálně 4 m, pokud oba sousední objekty nemají na přilehlých stranách okenní otvory
 - garáž musí být součástí objektu
- **Oplocení:**
 - oplocení hraničící s veřejným prostranstvím může být neprůhledné pouze do výšky 0,8 m a může mít výšku do 2 m
- **Nezastavitelná část pozemku před stavební čarou (předzahrádka):**
 - nejsou povoleny žádné stavby kromě otevřeného přístřešku u vstupu (závětrí), který je konstrukčně propojen s objektem
 - není povolena výsadba jehličnatých druhů stromů
- **Nezastavitelná část pozemku za stavební hranicí (zahrada):**
zde je povolena výstavba těchto objektů:
 - stavby o jednom nadzemním podlaží do 16 m² zastavěné plochy a do výšky 3m pro účely rekreační (altány) a pro účely zemědělské a chovatelské (sklad nářadí, stavby pro chovatelství)
 - zimní zahrady o jednom nadzemním podlaží a skleníky do 16 m² a do 3 m výšky
 - bazény do 20 m²
- **Změna stavby:**
 - v případě **nástavby** nebo **přístavby** je třeba se řídit předcházejícími podmínkami

Skupina 1.03 (navržená zástavba v jihozápadní části ulice)

Stavební čáry, hranice:

- stavební čára je cca ve vzdálenosti cca 8 m od uliční čáry (viz. Hlavní výkres)
- zástavba nesmí překročit stavební čáru směrem k uliční čáře, za umístění na stavební čáru se považuje pokud alespoň jeden bod půdorysu objektu leží na stavební čáře
- stavební hranice je rovnoběžná se stavební čarou a to ve vzdálenosti 20, příp. 24 m (viz. Hlavní výkres)
- stavební hranicí je vymezena část pozemku využitelná pro výstavbu
- na stavební čáře musí být umístěn hlavní objekt sloužící bydlení, nikoli drobná stavba

- **Výška zástavby, tvar střech:**
 - objekty mohou mít pouze jedno nadzemní podlaží a obytné podkroví
 - výška objektu po římsu je max. 4,5 m od upraveného terénu
 - tvar střech u objektů musí být převážně šikmý – hlavní objem objektu musí mít sedlovou střechu o sklonu 38°- 42°, podružná část objektu, případně dvorní křídlo může mít také pultovou střechu o sklonu 15°- 30°
 - orientace zástavby – libovolná
- **Forma zastavění, odstupy:**
 - otevřená zástavba – objekty s bočním odstupem – samostatně stojící objekty nebo dvojdomky (doporučené nikoli závazné umístění dvojdomků je v grafické části označeno šipkou)
 - boční odstup od hranice pozemku, pokud není určen stavební čarou či hranicí, musí být vždy minimálně 3,5m při zachování vzdálenosti mezi objekty minimálně 7m, případně minimálně 2 m od hranice pozemku, pokud oba sousední objekty nemají na přilehlých stranách okenní otvory – netýká se vztahu objektů v rámci dvojdomku
 - garáž musí být součástí objektu
- **Oplocení:**
 - oplocení hraničící s veřejným prostranstvím může být neprůhledné pouze do výšky 0,8 m a může mít výšku do 2 m
- **Nezastavitelná část pozemku před stavební čarou (předzahrádka):**
 - nejsou povoleny žádné stavby kromě otevřeného přístřešku u vstupu (závětrí), který je konstrukčně propojen s objektem
 - není povolena výsadba jehličnatých druhů stromů
- **Nezastavitelná část pozemku za stavební hranicí (zahrada):**
zde je povolena výstavba těchto objektů:
 - stavby o jednom nadzemním podlaží do 16 m² zastavěné plochy a do výšky 3m pro účely rekreační (altány) a pro účely zemědělské a chovatelské (sklad nářadí, stavby pro chovatelství)
 - zimní zahrady o jednom nadzemním podlaží a skleníky do 16 m² a do 3 m výšky
 - bazény do 20 m²
- **Změna stavby:**
 - v případě **nástavby** nebo **přístavby** je třeba se řídit předcházejícími podmínkami

Skupina 1.04 (navržená zástavba v jihovýchodní části ulice)

Stavební čáry, hranice:

- stavební čára je cca ve vzdálenosti 0 až 8 m od uliční čáry (viz. Hlavní výkres)
- zástavba nesmí překročit stavební čáru směrem k uliční čáře, za umístění na stavební čáru se považuje pokud alespoň jeden bod půdorysu objektu leží na stavební čáře
- stavební hranice je rovnoběžná se stavební čarou a to ve vzdálenosti 20 m
- stavební hranicí je vymezena část pozemku využitelná pro výstavbu
- na stavební čáře musí být umístěn hlavní objekt sloužící bydlení, nikoli drobná stavba
- **Výška zástavby, tvar střech:**

- objekty mohou mít pouze jedno nadzemní podlaží a obytné podkroví
- výška objektu po římsu je max. 4,5 m od upraveného terénu
- tvar střech u objektů musí být převážně šikmý – hlavní objem objektu musí mít sedlovou střechu o sklonu 38°- 42°, podružná část objektu, případně dvorní křídlo může mít také pultovou střechu o sklonu 15°- 30°
- orientace zástavby – štítová (hlavní hřeben objektu je kolmý k uliční čáře)
- **Forma zastavění, odstupy:**
 - otevřená zástavba – objekty s bočním odstupem – samostatně stojící objekty
 - odstup od hranice pozemku, pokud není určen stavební čarou či hranicí, musí být vždy minimálně 3,5 m při zachování vzdálenosti mezi objekty minimálně 7m, případně minimálně 4 m, pokud oba sousední objekty nemají na přilehlých stranách okenní otvory
 - garáž musí být součástí objektu
- **Oplocení:**
 - oplocení hraničící s veřejným prostranstvím může být neprůhledné pouze do výšky 0,8 m a může mít výšku do 2 m
- **Nezastavitelná část pozemku před stavební čarou (předzahrádka):**
 - nejsou povoleny žádné stavby kromě otevřeného přístřešku u vstupu (závětrí), který je konstrukčně propojen s objektem
 - není povolena výsadba jehličnatých druhů stromů
- **Nezastavitelná část pozemku za stavební hranicí (zahrada):**
zde je povolena výstavba těchto objektů:
 - stavby o jednom nadzemním podlaží do 16 m² zastavěné plochy a do výšky 3m pro účely rekreační (altány) a pro účely zemědělské a chovatelské (sklad nářadí, stavby pro chovatelství)
 - zimní zahrady o jednom nadzemním podlaží a skleníky do 16 m² a do 3 m výšky
 - bazény do 20 m²
- **Změna stavby:**
v případě **nástavby** nebo **přístavby** je třeba se řídit předcházejícími podmínkami

Skupina 1.05 (navržená zástavba na ulici Hranické)

- **Stavební čáry, hranice:**
 - stavební čára je shodná s uliční čarou
 - hlavní průčelí domu je umístěno na stavební čáře a zároveň půdorys domu tuto čáru nepřekročí směrem do veřejného prostranství
 - stavební hranice je rovnoběžná se stavební čarou a to ve vzdálenosti cca 30 m
 - stavební hranicí je vymezena část pozemku využitelná pro výstavbu
 - na stavební čáře musí být umístěn hlavní objekt sloužící bydlení, nikoli drobná stavba
- **Výška zástavby, tvar střech:**
 - objekty mohou dvě nadzemní podlaží a obytné podkroví
 - výška objektu po římsu je max. 7,5 m od upraveného terénu

- tvar střech u objektů musí být převážně šikmý – hlavní objem objektu musí mít sedlovou střechu o sklonu 38°- 42°, podružná část objektu, případně dvorní křídlo může mít také pultovou střechu o sklonu 15°- 30°
- tvar střech u objektů musí být převážně plochý - hlavní objem objektu musí mít plochou střechu, případně pultovou nebo valbovou střechu 10°- 30°
- orientace zástavby – okapová (hlavní hřeben objektu je souběžný s uliční čarou)
- výška hlavních objemů sousedních objektů (situovaných na společnou hranici pozemku se nesmí lišit o více než 1 m
- **Forma zastavění, odstupy:**
 - uzavřená zástavba– objekty jsou stavěny bez bočního odstupu (minimálně jeden objekt je bez bočního odstupu)
- **Oplocení:**
 - oplocení, které je mezi domy stojícími na uliční čáře může být neprůhledné a může mít výšku do 2 m
- **Nezastavitelná část pozemku za stavební hranicí (zahrada):**
zde je povolena výstavba těchto objektů:
 - stavby o jednom nadzemním podlaží do 16 m² zastavěné plochy a do výšky 3m pro účely rekreační (altány) a pro účely zemědělské a chovatelské (sklad nářadí, stavby pro chovatelství)
 - zimní zahrady o jednom nadzemním podlaží a skleníky do 16 m² a do 3 m výšky
 - bazény do 20 m²
- **Změna stavby:**
 - v případě **nástavby** nebo **přístavby** je třeba se řídit předcházejícími podmínkami

2.2.3 Stavby veřejné infrastruktury

2.2.3.1 Veřejná vybavenost

V řešeném území není navržena žádná nová veřejná vybavenost.

Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání

Skupina 0.04 (stabilizovaná zástavba – areál kostela Církve československé husitské)

Podmínky platí pro nové objekty případně změnu stavby současných objektů

- **Stavební čáry, hranice:**
 - stavební čára viz. Hlavní výkres
 - zástavba nesmí překročit stavební čáru směrem k uliční čáře, za umístění na stavební čáru se považuje pokud alespoň jeden bod půdorysu objektu leží na stavební čáře
- **Výška zástavby, tvar střech:**
 - výška zástavby ani tvar střech v případě církevní budovy není regulovaná
- **Forma zastavění, odstupy:**
 - otevřená zástavba– objekty s bočním odstupem – samostatně stojící objekty
- **Oplocení:**

- oplocení hraničící s veřejným prostranstvím může být neprůhledné a může mít výšku do 2 m
- **Změna stavby:**
 - v případě **nástavby** nebo **přístavby** je třeba se řídit předcházejícími podmínkami

Skupina 0.05 (stabilizovaná zástavba – areál školy)

podmínky platí pro nové objekty případně změnu stavby současných objektů

- **Stavební čáry, hranice:**
 - stavební čára je shodná s uliční čarou
 - hlavní průčelí domu je umístěno na stavební čáře a zároveň půdorys domu tuto čáru nepřekročí směrem do veřejného prostranství
 - stavební hranicí je vymezena část pozemku využitelná pro výstavbu
- **Výška zástavby, tvar střech - regulace platí pouze pro objekty na ulici Hranická:**
 - objekty mohou tři nadzemní podlaží a využitě podkroví
 - tvar střech u objektů musí být převážně šikmý – hlavní objem objektu musí mít sedlovou střechu o sklonu 38°- 42°, podružná část objektu, případně dvorní křídlo může mít také pultovou střechu o sklonu 15°- 30°
 - orientace zástavby – okapová (hlavní hřeben objektu je souběžný s uliční čarou)
- **Forma zastavění, odstupy - regulace platí pouze pro objekty na ulici Hranická:**
 - uzavřená zástavba– objekty jsou stavěny bez bočního odstupu (minimálně jeden objekt je bez bočního odstupu)
 - v rámci areálu bude realizováno volně přístupné pěší propojení ulic Hranická a Zahradní
- **Oplocení:**
 - oplocení, které je mezi domy stojícími na uliční čáře může být neprůhledné a může mít výšku do 2 m
- **Změna stavby:**
 - v případě **nástavby** nebo **přístavby** je třeba se řídit předcházejícími podmínkami

Skupina 1.06 (navržená zástavba – areál školy- hřiště)

- **Stavební čáry, hranice:**
 - stavební čára je v souběhu s uliční čarou ve vzdálenosti cca 8 m
 - hlavní průčelí domu je umístěno na stavební čáře a zároveň půdorys domu tuto čáru nepřekročí směrem do veřejného prostranství
 - stavební hranice není určena
- **Výška zástavby, tvar střech:**
 - výška objektu po římsu je max. 7,5 m od upraveného terénu
 - tvar střech není určen
 - orientace zástavby – libovolná
- **Forma zastavění, odstupy:**
 - otevřená zástavba – objekty s bočním odstupem – samostatně stojící objekty

- **Oplocení:**
 - oplocení hraničící s veřejným prostranstvím může být neprůhledné pouze do výšky 0,8 m a může mít výšku do 2 m
- **Nezastavitelná část pozemku před stavební čarou (předzahrádka):**
 - nejsou povoleny žádné stavby kromě otevřeného přístřešku u vstupu (závětrí), který je konstrukčně propojen s objektem
 - není povolena výsadba jehličnatých druhů stromů
- **Změna stavby:**
 - v případě **nástavby** nebo **přístavby** je třeba se řídit předcházejícími podmínkami

2.2.3.2 Stavby pro dopravu

Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání

Skupina 1.07 (ulice Zahradní)

- Místní komunikace v ulici Zahradní je navržena jako zklidněná.
- Veřejný prostor ulice je oproti současnému stavu upraven. Uliční prostor se skládá z pojízdné plochy, ploch veřejné zeleně, kde je možné dle potřeby a konkrétních šířkových podmínek vybudovat parkovací místa a přilehlého chodníku o šířce 2 m. Navržená komunikace využívá stávající těleso komunikace, které je upraveno na požadovaných 5,5 m severním směrem. Součástí ploch veřejné zeleně jsou rovněž vjezdy k jednotlivým domům, které by měly mít jednotný charakter.

Skupina 1.08 (ulice Stará štreka)

- Místní komunikace v ulici Stará štreka je navržena jako zklidněná a vzhledem k šířkovým poměrům jednosměrná.
- Komunikace o šířce 4,5 m slouží pro smíšený provoz chodců i vozidel dle pravidel obytné ulice.

Skupina 1.09 (ulice Spojovací)

- Komunikace v navrženém veřejném prostoru je určena k obsluze ploch orné půdy za navrženou výstavbou v ulici Zahradní. Komunikace je navržena jako účelová o šířce 3,5 m. Komunikace dále pokračuje za jednotlivými stavebními pozemky.
- V případě realizace plánované výstavby v lokalitě Za humny je toto veřejné prostranství (ulice) vhodné k vybudování místní zklidněné komunikace a chodníku.
- Šířka navrženého prostranství je 12 m.

Skupina 1.10 (prostor za areálem kostela)

- V případě realizace plánované výstavby v lokalitě Za humny je toto veřejné prostranství (ulice) vhodné k vybudování místní zklidněné komunikace a chodníku.
- Šířka navrženého prostranství je cca 16 m.

2.2.3.3 Zásobování vodouPodmínky pro umístění a prostorové uspořádání

Navržený vodovod navazuje na stávající systém zásobování vodou. Rozvodná síť v celém území bude vedena jednostranně, profil uličních řadů se předpokládá DN 80, PE 100.

Část řešeného území přiléhající k ulici Hranická bude napojena na stávající inženýrské sítě vedené v této ulici.

2.2.3.4 OdkanalizováníPodmínky pro umístění a prostorové uspořádání

V řešeném území je navržena oddílná kanalizace.

Kanalizace splašková je převzata z projektu odkanalizování Drahotuš (zpracované firmou Voding s.r.o.).

Nová větev dešťové kanalizace a větev z ulice Stará štreka bude na západním konci ulice Zahradní zaústěna do potoka. Střední a východní části ul. Zahradní bude napojena na stávající kanalizaci z betonových trub v prostoru u kostela Církve československé husitské.

Část řešeného území přiléhající k ulici Hranická bude napojena na stávající inženýrské sítě vedené v této ulici.

Vnitřní kanalizace nových objektů bude řešena jako oddílná. Do splaškové kanalizace nesmí být odváděny žádné srážkové vody (vody ze střech, zpevněných ploch apod.)

2.2.3.5 Zásobování elektrickou energiíPodmínky pro umístění a prostorové uspořádání

Pro zásobování lokality ul. Zahradní el. energií je navržena nová kiosková transformační stanice, která bude napojena kabelem 22 kV ze stávající transformační stanice 22/04 kV provozní č. 3056 „Svatoplukova“. Tato nová distribuční trafostanice bude dále zokruhována ze stávající DTS 92063 Presbeton. Z trafostanice budou vedeny kabelem nové rozvody NN pro novou zástavbu RD.

Umístění nové trafostanice v grafické části v ulici Zahradní na ploše občanské vybavenosti (skupina 1.06) je orientační. Zpřesnění umístění trafostanice bude řešeno při dostavbě areálu školy a propojovací komunikace.

Část řešeného území přiléhající k ulici Hranická bude napojena na stávající inženýrské sítě vedené v této ulici.

2.2.3.6 Zásobování plynemPodmínky pro umístění a prostorové uspořádání

Navržená zástavba bude napojena na stávající STL plynovod.

Plynárenské zařízení musí být vyprojektováno a vybudováno v souladu s příslušnými normami a předpisy.

Nově vybudované plynárenské zařízení bude provedeno z materiálu PE 100.

Před zahájením stavebního řízení požadujeme předložení projektové dokumentace, která respektuje plynárenská zařízení dle přísl. zákona. a prováděcích vyhlášek. V projektové dokumentaci pro stavební řízení musí být zapracovány všechny dotčené inženýrské sítě.

Na prováděcí projektovou dokumentaci bude vydáno samostatné stanovisko.

Před uvedením plynárenského zařízení do provozu (po kolaudaci) musí být smluvně ošetřen způsob provozování plynárenského zařízení a budou na regionální operativní správu sítí doloženy smlouvy o budoucích smlouvách na zřízení věcného břemene ve prospěch SMP Net, s.r.o. ke všem dotčeným parcelám.

Připojení k distribuční síti bude provedeno na základě Smlouvy o připojení k distribuční soustavě a splnění podmínek dle přísl. vyhlášky.

Část řešeného území přiléhající k ulici Hranická bude napojena na stávající inženýrské sítě vedené v této ulici.

2.2.3.7 Telekomunikace a spoje

Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání

Dálkový telekomunikační kabel „Potštát – Drahotuše“ je respektován.

Navrhované doplnění místní sítě je napojeno na stávající rozvod. Kabelový rozvod bude položen v uličním prostoru.

Část řešeného území přiléhající k ulici Hranická bude napojena na stávající inženýrské sítě vedené v této ulici.

2.2.3.8 Veřejné osvětlení

Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání

Napojení řešené lokality je možné ze stávajících rozvodů v ulici Hranická a Nádražní. Trasy rozvodů jsou voleny v pruzích podél chodníků, kde se předpokládá umístění lamp.

Část řešeného území přiléhající k ulici Hranická bude napojena na stávající inženýrské sítě vedené v této ulici.

2.2.3.9 Nakládání s odpady

Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání

V lokalitě lze předpokládat vznik převážně tuhého komunálního odpadu, jehož likvidace bude řešena stejně jako v ostatních částech města – svozem odpadu z popelnic.

Svoz nebezpečného odpadu bude prováděn odbornou firmou v přiměřeném časovém intervalu.

V ulici Zahradní v prostoru u pozemku školy je plánováno umístění nádob na separovaný odpad.

2.2.4 Veřejná zeleň

Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání

Na všech veřejných prostranstvích je navržena výsadba vzrostlé zeleně (viz.Hlavní výkres). Výsadba alejí sjednotí uliční prostor. Návrh výsadby je schematický, před její realizací je třeba přesně vytýčit vedení stávajících sítí.

2.2.5 Ochrana hodnot v území

Návrh podmínek pro umístění a prostorové uspořádání staveb respektuje místní architektonické a urbanistické hodnoty stávající zástavby.

Návrh rovněž respektuje Boží muka na východním konci i na západním konci ulice Zahradní a hraniční kámen tamtéž.

V případě jakýchkoliv zemních stavebních prací a úprav terénu v katastru obce je jejich investor povinen dle ustanovení § 22 odst. 2 zákona č. 20/1987 Sb. V platném znění již v době přípravy stavby tento záměr oznámit Archeologickému ústavu AVČR a uzavřít v dostatečném předstihu před vlastním zahájením prací smlouvu o podmínkách provedení záchranného archeologického výzkumu s institucí oprávněnou k provádění archeol. Výzkumů.

Kvalitní vzrostlá zeleň na ulici Zahradní je v návrhu respektována (viz. Hlavní výkres).

2.3 Podmínky pro ochranu veřejného zdraví

Vzhledem k charakteru území není řešeno.

3. Vymezení ploch veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření

Veřejně prospěšné stavby s uplatněním předkupního práva dle § 101 stavebního zákona

značení, pořadové č.	parc. č.	využití	technická a dopravní infrastruktura, kterou bude pozemek dotčen
1	1727/6,8	veřejné prostranství	dopravní infrastruktura
2	1727/1,1 6,19,20- 35,39,42, 44	veřejné prostranství	dopravní infrastruktura, inženýrské sítě
3	1727/16, 38,43	veřejné prostranství	dopravní infrastruktura, inženýrské sítě
4	1688/2; 1689	veřejné prostranství	Inženýrské sítě

V rámci regulačního plánu nejsou navrhovány žádné asanační úpravy.

4. Výčet územních rozhodnutí, která regulační plán nahrazuje

Pro lokality (soubory pozemků) 1.01, 1.02, 1.03, 1.04, 1.05 regulační plán nahrazuje tato územní rozhodnutí:

- ☒ rozhodnutí o umístění stavby
- ☒ rozhodnutí o změně stavby a o změně vlivu stavby na využití území
- ☒ rozhodnutí o dělení nebo scelování pozemků

5. Etapizace a přehled lokalit (skupin pozemků s jednotnými regulačními podmínkami)

Vzhledem k současnému rozložení zástavby v území není vhodné stanovit etapizaci další výstavby.

skupina	Podmínky pro využití	Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání					Předpokládaný počet nových staveb
		Forma zástavby	Orientace zástavby	Tvar střechy	Vztah uliční a stav. čáry	Počet nadzemních podlaží	
Etapa 0. - stabilizovaná zástavba, plochy							
0.01	bydlení	libovolná	okapová	šikmý	různá	1+P	1
0.02	bydlení	libovolná	okapová	šikmý	různá	1+P	2
0.03	bydlení	otevřená	štítová	šikmý	různá	1+P	-
0.04	občanská vybavenost	otevřená	-	šikmý	různá	3+P	-
0.05	občanská vybavenost	uzavřená	okapová	šikmý	shodná	1+P	-
0.06	veřejné prostranství	-	-	-	-	-	-
Etapa I.							
1.01	bydlení	otevřená	štítová	šikmý	různá	1+P	4
1.02	bydlení	otevřená	štítová	šikmý	různá	1+P	9
1.03	bydlení	otevřená	libovolná	šikmý	různá	1+P	10
1.04	bydlení	otevřená	štítová	šikmý	různá	1+P	8
1.05	bydlení	uzavřená	okapová	šikmý	shodná	2+P	3
1.06	občanská vybavenost	otevřená	libovolná	šikmý	různá	—	-
1.07	veřejné prostranství	-	-	-	-	-	-
1.08	veřejné prostranství	-	-	-	-	-	-
1.09	veřejné prostranství	-	-	-	-	-	-
1.10	veřejné prostranství	-	-	-	-	-	-

**6. Údaje o počtu stránek právního stavu regulačního plánu po vydané změně
č.1 a počtu výkresů grafické části**

Počet stránek textové části: 18

Počet stránek grafické části: 1

Počet stránek textové části odůvodnění: 1

Počet stránek grafické části odůvodnění: 1

Celkem stránek textu: 21

Počet výkresů grafické části: 3 (příloha č.1)

Počet výkresů grafické části odůvodnění: 3 (příloha č. 2)

B. GRAFICKÁ ČÁST (PŘÍLOHA Č. 1)

1. Obsah grafické části

Obsahuje níže uvedené výkresy, kterými je graficky vyjádřené řešení RP Drahotuše – Ulice Zahradní a které takto opatřené záznamem účinnosti tvoří nedílnou součást regulačního plánu Drahotuše – ulice Zahradní.

Ozn. výkresu	Název výkresu	Počet listů
Výkres č. I/1a	Hlavní výkres – Urbanistická koncepce, doprava M 1:1 000	1
Výkres č. I/1b	Hlavní výkres – Vodní a odpadové hospodářství, energetika, spoje M 1:1 000	1
Výkres č. I/2	Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací M 1:2 000	1

Tato grafická část je v příloze č. 1, která je nedílnou součástí regulačního plánu

C. TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ

Samostatné odůvodnění právního stavu po vydané změně č. 1 regulačního plánu není zpracované. Odůvodnění řešení regulačního plánu je součástí regulačního plánu a změny č. 1 regulačního plánu.

D. GRAFICKÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ (PŘÍLOHA Č. 2)

1. Obsah grafické části odůvodnění

Grafická část odůvodnění obsahuje níže uvedené výkresy, kterými je graficky vyjádřené odůvodnění RP Drahotuše – Ulice Zahradní a které takto opatřené záznamem účinnosti tvoří nedílnou součást regulačního plánu, Drahotuše – ulice Zahradní vydává.

Ozn. výkresu	Název výkresu	Počet listů
Výkres č. II/1	Koordinální výkres M 1:1 000	1
Výkres č. II/2	Výkres širších vztahů M 1:5 000	1
Výkres č. II/3	Výkres předpokládaných záborů půdního fondu M 1:1 000	1

Tato grafická část je v příloze č. 2, která je nedílnou součástí regulačního plánu

Ing. arch. Ladislav Patočka
vedoucí odboru stavební úřad