



ÚPLNÉ ZNĚNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU MLADOŠOVICE (4. RP) B-19

PŘÍLOHA Č.1 SROVNÁVACÍ TEXT

Datum: Červenec 2024

Page číslo: **1**

v katastrálním území Lhota u Vlachnovic

.....
ING. ARCH. JAROSLAV DANĚK

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

DATUM NABYTÍ ÚČINNOSTI:	
Pořizovatel: Obecní úřad Mladošovice Ing. arch. Jindřiška Kupcová oprávněná úřední osoba pořizovatele	Správní orgán, který RP vydal ZASTUPITELSTVO OBCE MLADOŠOVICE
Razítko a podpis:	Razítko a podpis:

OBSAH

VÝROK REGULAČNÍHO PLÁNU	4
a) vymezení řešené plochy	4
b) podmínky pro vymezení a využití pozemků.....	5
c) podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury.....	8
d) podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území	9
e) podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí	10
f) podmínky pro ochranu veřejného zdraví	10
g) vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.....	10
h) vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo i vyvlastnění	10
i) výčet územních rozhodnutí, která regulační plán nahrazuje	10
j) druh a účel umísťovaných staveb	10
k) podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb, které nejsou zahrnuty do staveb veřejné infrastruktury, včetně podmínek ochrany navrženého charakteru území.....	10
l) podmínky pro napojení staveb na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu	14
m) podmínky pro změny staveb a změnu vlivu užívání staveb na území	14
n) stanovení pořadí změn v území (etapizace výstavby).....	14
o) údaje o počtu listů regulačního plánu a počtu výkresů grafické části.....	15

VÝROK REGULAČNÍHO PLÁNU

a) vymezení řešené plochy

Území řešené regulačním plánem 4. RP je vymezeno v grafické části ÚP Mladošovice a bylo oproti územní plánovací dokumentaci zpřesněno. Řešené území, vymezené částmi plochami **bydlení B** stav, **bydlení B-19**, se nachází v severní části sídla Lhota, plocha se nachází v zastavěném území, k.ú. Lhota u Vlachnovic. Řešené území bylo rozšířeno o část plochy **bydlení B-19**, která přímo navazuje na vymezené řešené území ÚP Mladošovice v severní části lokality. Dále bylo řešené území rozšířeno o část plochy **bydlení B** stav v severní část lokality.

Z vymezeného řešeného území ÚP Mladošovice byly vypuštěny části pozemků v jihozápadní části lokality 4. RP.

Identifikace parcel v řešeném území:

parcelní číslo	druh pozemku	výměra v m ² dle KN	vlastnictví
39/2	Ostatní plocha	269	Augusta Václav , Lhota 30, 37312 Mladošovice (1/2) Augustová Kateřina , Lhota 30, 37312 Mladošovice (1/2)
39/20	Zahrada	231	Reitingerová Eva , B. Smetany 1599/6, České Budějovice 3, 37001 České Budějovice
39/19	Ostatní plocha	1 578	Reitingerová Eva , B. Smetany 1599/6, České Budějovice 3, 37001 České Budějovice
39/13	Zahrada	1 320	Marek Jaroslav a Marková Jana Mgr. Veronika Kovářová , Lhota 27, 37312 Mladošovice
39/14	Zahrada	1 349	Marek Jaroslav a Marková Jana Mgr. Veronika Kovářová , Lhota 27, 37312 Mladošovice
39/15	Ostatní plocha	877	Marek Jaroslav a Marková Jana Mgr. Veronika Kovářová , Lhota 27, 37312 Mladošovice
36/6	Trvalý travní porost	3 156 (z toho 1 298 v řešeném území)	Ing. Kadleček Adam , Na Zahradách 512, 37311 Ledenice
36/10	Trvalý travní porost	70 (z toho 18 v řešeném území)	Ing. Kadleček Adam , Na Zahradách 512, 37311 Ledenice
36/9	Trvalý travní porost	22	Pešková Klára , Písecká 2265/12, Vinohrady, 13000 Praha 3
36/8	Trvalý travní porost	7	Česká republika

Identifikace dotčených parcel řešením regulačního plánu 4. RP

parcelní číslo	druh pozemku	výměra v m ² dle KN	vlastnictví
39/8	Ostatní plocha	35	Marek Jaroslav a Marková Jana , Lhota 27, 37312 Mladošovice
39/26	Ostatní plocha	9	Marek Jaroslav a Marková Jana , Lhota 27, 37312 Mladošovice

b) podmínky pro vymezení a využití pozemků

Regulační plán v řešené ploše stanovuje podrobné podmínky pro využití pozemků. Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití zůstávají v platnosti dle územního plánu Mladošovice.

	Kód plochy
Plochy bydlení (§ 4 vyhl.501/2006 sb.) - návrh	B-19
Přípustné využití	
Plochy bydlení zahrnují pozemky bytových domů, rodinných domů, pozemky související dopravní a technické infrastruktury a pozemky veřejných prostranství. V plochách pro bydlení jsou zahrnuty pozemky souvisejícího občanského vybavení s výjimkou pozemků pro budovy obchodního prodeje o výměře větší než 500 m ² . Součástí ploch bydlení jsou pozemky dalších staveb a zařízení, které nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v takto vymezené ploše.	
Podmíněné využití	
-	
Nepřípustné využití	
Ostatní využití, neuvedené jako přípustné nebo podmíněné, zejména veškeré činnosti narušující venkovské prostředí, odstavná stání a garáže pro nákladní automobily a autobusy, hromadné garáže, nákupní zařízení, zařízení dopravních služeb a autobazary. Výstavba samostatně stojících malometrážních objektů sezónní rekreace (sruby, zahradní chaty, stavební buňky apod.).	
Vymezení zastavitelných ploch	
B-19 - Plocha bydlení - v severní části sídla Lhota, plocha se nachází v zastavěném území. Pro část této plochy je uloženo pořízení a vydání regulačního plánu. <u>Obsluha území</u> – sjezdem ze stávající silnice III/15516. <u>Limity využití území</u> – respektovat urbanisticky hodnotné území, plocha se nachází v CHOPAV.	
Druh regulativů	Regulativ pro výstavbu
Plošné regulativy	
Zastavěnost budovami	maximálně 25%
Zastavěnost celková	maximálně 35%
Velikost stavebních parcel	minimálně 600 m ²
Výškové regulativy	
Výška budovy	1 nadzemní podlaží + podkroví
Výška budovy do hřebene v metrech	maximálně 9,5m
Prostorové regulativy	
Střecha - typ	sedlová, polovalbová, valbová (za podmínky hřebene delšího než 4m)
Střecha - sklon	35° – 45°
Půdorys budovy	převážně obdélníkový 1: 2 – 1: 3 Případně tvaru L, U, T

DEFINICE POUŽITÝCH POJMŮ

Podmínky pro plošné vymezení zastavitelných ploch:

Zastavitelná část je vymezena v grafické části stavební čarou (závaznou a nepřekročitelnou).

- **Stavební čára závazná** (Rozhraní vymežující zastavění na ploše, jež zástavba musí dodržet z 60 % průběhu. Od stavební čáry závazné se může průčelí budovy odchýlit směrem dovnitř pozemku nejvýše o 2 metry.)
- **Stavební čára nepřekročitelná** (Rozhraní vymežující zastavění na ploše, jež zástavba nemusí dodržet v celém svém průběhu. Nesmí však být překročena směrem ven.)
- **Stavební čára nepřekročitelná – doplňkové stavby** (Rozhraní vymežující zastavění na ploše, jež stavba nemusí dodržet v celém svém průběhu. Nesmí však být překročena směrem ven. Čára je použita pro doplňkové stavby (tj. stavba, která se stavbou hlavní svým účelem a umístěním souvisí, a která zabezpečuje funkčnost stavby hlavní (její uživatelnost), nebo doplňuje základní funkci stavby hlavní; např. drobné stavby, přístřešky, pergoly, kůlny, stavby technické infrastruktury - retenční nádrže, jímka na vyvážení, studny).

Podmínky pro plošné využití zastavitelných ploch:

- **KZP (= koeficient zastavěné plochy pozemku)**

Poměr mezi zastavěnou plochou budovami k celkové výměře vymezených ploch B-19.

Zastavěná plocha pozemku dle §2 stavebního zákona č. 225/2017 Sb. odst. 2) bod 7)

„Zastavěná plocha pozemku je součtem všech zastavěných ploch jednotlivých staveb. Zastavěnou plochou stavby se rozumí plocha ohraničená pravoúhlými průměty vnějšího líce obvodových konstrukcí všech nadzemních i podzemních podlaží do vodorovné roviny. Plochy lodžii a arkýřů se započítávají. U objektů poloodkrytých (bez některých obvodových stěn) je zastavěná plocha vymezena obalovými čarami vedenými vnějšími líci svislých konstrukcí do vodorovné roviny. U zastřešených staveb nebo jejich částí bez obvodových svislých konstrukcí je zastavěná plocha vymezena pravoúhlým průmětem střešní konstrukce do vodorovné roviny.“

- **KC (= koeficient celkové zastavěné plochy)**

*Poměr vycházejícího z poměru celkové výměry vymezené plochy B-19 a součtu **zastavěné plochy pozemku** a všech **zpevněných ploch** (do zpevněných ploch budou započítány například terasy, bazény, altány, hřiště, chodníky, zpevněné plochy, odstavné plochy pro automobily, vjezdy do garáží, zatravnovací dlažba osazená na štěrkovém podkladu (realizovaná po sejmutí ornice), apod).*

- **Hlavní stavba**

- vždy souvisí s hlavním způsobem využití stavebního pozemku.

- **Doplňková stavba**

- stavba, která se stavbou hlavní svým účelem a umístěním souvisí, a která zabezpečuje funkčnost stavby hlavní (její uživatelnost), nebo doplňuje základní funkci stavby hlavní.

- **Drobné stavby** dle §79 stavebního zákona č. 225/2017 Sb. odst. 2) bod f), n), o), p

„stavby, jež nevyžadují rozhodnutí o umístění ani územní souhlas:

- opěrné zdi do výšky 1 m nebo oplocení do výšky 2 m, které nehraničí s veřejně přístupnými pozemními komunikacemi nebo s veřejným prostranstvím a které se nacházejí v zastavěném území či v zastavitelné ploše;
- skleník do 40 m² zastavěné plochy a do 5 m výšky umístěný v odstupové vzdálenosti nejméně 2 m od hranice pozemku, bez podsklepení;
- stavba do 25 m² zastavěné plochy a do 5 m výšky s jedním nadzemním podlažím, podsklepená nejvýše do hloubky 3 m na pozemku rodinného domu nebo stavby pro rodinnou rekreaci, která souvisí nebo podmiňuje bydlení nebo rodinnou rekreaci, neslouží k výrobě nebo skladování hořlavých látek nebo výbušnin, úložiště radioaktivních odpadů obsahující výlučně přírodní radionuklidy nebo jaderné zařízení nebo stavbu pro podnikatelskou činnost, je v souladu s územně plánovací dokumentací, je umístěná v odstupové vzdálenosti od hranic pozemků nejméně 2 m, plocha části pozemku schopného vsakovat dešťové vody po jejím umístění bude nejméně 50 % z celkové plochy pozemku rodinného domu nebo stavby pro rodinnou rekreaci;

- *bazén do 40 m² zastavěné plochy na zastavěném stavebním pozemku rodinného domu nebo stavby pro rodinnou rekreaci v zastavěném území nebo v zastavitelné ploše umístěný v odstupové vzdálenosti nejméně 2 m od hranice pozemku, a jeho související technické zařízení.“*

V rámci regulačního plánu jsou definovány podrobnější členění (podtypy) ploch bydlení, kterými jsou vymezeny a upřesněny konkrétní plochy s rozdílným způsobem využití:

- **plochy pro umístění rodinného domu B-19/a**

Jedná se o plochy (B-19/a) vymezené stavebními čarami závaznými a stavebními čarami nepřekročitelnými.

Přípustné využití:

rodinný dům, garáže, parkovací a odstavná stání na vlastním pozemku vyvolaná tímto způsobem využití území, doplňkové stavby, drobné stavby, nezbytná dopravní a technická infrastruktura.

Podmínky pro plošné využití plochy B-19/a:

KZP = ~~45-56~~ %, za podmínky, že celková zastavěnost vymezené plochy B-19 nepřesáhne 25 %

KC = ~~20-80~~ %, za podmínky, že celková zastavěnost vymezené plochy B-19 nepřesáhne 35 %

- **soukromá zeleň (B-19/za)**

Přípustné využití: soukromá zeleň – zahrady, doplňkové stavby, drobné stavby.

Podmínky pro plošné využití:

KC = 20 % za podmínky, že celková zastavěnost pozemku nepřesáhne 35 %

Nepřípustné využití: umísťování dalších staveb hlavních.

- **zpevněné plochy pojízdné (B-19/da)**

Přípustné využití: dopravní a technická infrastruktura.

Podmínky pro plošné využití:

KC = ~~20-100~~ % za podmínky, že celková zastavěnost pozemku nepřesáhne 35 %

- **plocha technické infrastruktury - studna (B-19/ti)**

Jedná se o plochy (B-19/ti) vymezené a stavebními čarami nepřekročitelnými a stavebními čarami – doplňková stavba.

Přípustné využití: technická infrastruktura.

Na ploše B-19/a budou umístěny maximálně 2 objekty hlavních.

- **plochy pro umístění rodinného domu B-19/b**

Jedná se o plochy (B-19/b) vymezené stavebními čarami závaznými a stavebními čarami nepřekročitelnými.

Přípustné využití:

rodinný dům, garáže, parkovací a odstavná stání na vlastním pozemku vyvolaná tímto způsobem využití území, doplňkové stavby, drobné stavby, nezbytná dopravní a technická infrastruktura.

Podmínky pro plošné využití plochy B-19/b:

KZP = 6 %, za podmínky, že celková zastavěnost vymezené plochy B-19 nepřesáhne 25 %

KC = 10 %, za podmínky, že celková zastavěnost vymezené plochy B-19 nepřesáhne 35 %

- **soukromá zeleň (B-19/zb)**

Přípustné využití: soukromá zeleň – zahrady, doplňkové stavby, drobné stavby.

Podmínky pro plošné využití:

KC = 10 %, za podmínky, že celková zastavěnost pozemku nepřesáhne 35 %

Nepřípustné využití: umísťování dalších staveb hlavních.

- **zpevněné plochy pojízdné (B-19/db, B/db)**

Přípustné využití: dopravní a technická infrastruktura.

Podmínky pro plošné využití:

KC = 10 %, za podmínky, že celková zastavěnost pozemku nepřesáhne 35 %

- **plochy pro umístění rodinného domu B-19/c**

Jedná se o plochy (B-19/c) vymezené stavebními čarami závaznými a stavebními čarami nepřekročitelnými.

Přípustné využití:

rodinný dům, garáže, parkovací a odstavná stání na vlastním pozemku vyvolaná tímto způsobem využití území, doplňkové stavby, drobné stavby, nezbytná dopravní a technická infrastruktura.

Podmínky pro plošné využití plochy B-19/c:

KZP = 6 %, za podmínky, že celková zastavěnost vymezené plochy B-19 nepřesáhne 25 %

KC = 10 %, za podmínky, že celková zastavěnost vymezené plochy B-19 nepřesáhne 35 %

- **soukromá zeleň (B-19/zc)**

Přípustné využití: soukromá zeleň – zahrady, doplňkové stavby, drobné stavby.

Podmínky pro plošné využití:

KC = 10 %, za podmínky, že celková zastavěnost vymezené plochy B-19 nepřesáhne 35 %

Nepřípustné využití: umísťování dalších staveb hlavních.

- **zpevněné plochy pojízdné (B-19/dc)**

Přípustné využití: dopravní a technická infrastruktura.

Podmínky pro plošné využití:

KC = 10 %, za podmínky, že celková zastavěnost vymezené plochy B-19 nepřesáhne 35 %

- **soukromá zeleň (B/z, B-19/z)**

Přípustné využití: soukromá zeleň – zahrady, doplňkové stavby, drobné stavby.

Podmínky pro plošné využití:

KZP = 10 %, za podmínky, že celková zastavěnost vymezené plochy B-19 nepřesáhne 35 %

Nepřípustné využití: umísťování staveb hlavních.

Regulačním plánem je dále stanovena obsluha navržených ploch B-19. Přístup je zajištěn 3 sjezdy ze silnice III. třídy (III/15516), která vede podél řešeného území ze severní a východní strany řešeného území.

Každý navrhovaný objekt (**a, b, c**) má zajištěn svůj vlastní hlavní vjezd na pozemek ze silnice III. třídy. Na plochu s rozdílným způsobem využití **B-19/za** je umožněn vjezd na pozemek ze západní strany řešeného území. Vjezd bude sloužit pouze jako obsluha zahrady nikoli jako sjezd hlavní.

Zastavitelné plochy musí být vždy vymezeny tak, aby na nich bylo vyřešeno:

- **zásobování pitnou vodou;**
- **nakládání s odpady a odpadními vodami**, které na pozemku vznikají jeho užíváním nebo užíváním staveb na něm umístěných;
- **vsakování nebo odvádění srážkových vod** ze zastavěných ploch nebo zpevněných ploch, pokud se neplánuje jejich jiné využití; přitom musí být řešeno:
 1. přednostně jejich vsakování, v případě jejich možného smísení se závadnými látkami umístění zařízení k jejich zachycení, není-li možné vsakování,
 2. jejich zadržování a regulované odvádění oddílnou kanalizací k odvádění srážkových vod do vod povrchových, v případě jejich možného smísení se závadnými látkami umístění zařízení k jejich zachycení, nebo
 3. není-li možné oddělené odvádění do vod povrchových, pak jejich regulované vypouštění do jednotné kanalizace.
- **zásobování elektrickou energií;** zásobování objektů pitnou vodou,

Pro realizaci staveb musí být respektovány limity využití území:

- Urbanisticky hodnotné území,
- Chráněná oblast přirozené akumulace vod Třeboňská pánev

Regulační plán respektuje urbanistickou koncepci stanovenou územním plánem, kterou dále zpřesňuje.

c) podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury

Regulační plán nepředpokládá umístění staveb veřejné infrastruktury (dopravní a technická). Veřejnou infrastrukturou nejsou přípojky inženýrských sítí k jednotlivým objektům.

Jakákoliv výstavba by měla být uskutečňována pouze na plně zainvestované části.

SILNIČNÍ DOPRAVA

V rámci navazujících stupňů projektové dokumentace musí být provedeno posouzení připojení plochy bydlení B-19 (B-19/a, B-19/b, B-19/c) řešené v RP na silnici III. třídy. Přístup bude zajištěn 3 sjezdy ze silnice III. třídy (III/15516), která vede podél řešeného území ze severní a východní strany řešeného území.

Každý navrhovaný objekt (**a, b, c**) má zajištěn svůj vlastní hlavní vjezd na pozemek ze silnice III. třídy. Na plochu s rozdílným způsobem využití **B-19/za** je umožněn vjezd na pozemek ze západní strany řešeného území. Vjezd bude sloužit pouze jako obsluha zahrady nikoli sjezd hlavní.

Doprava v klidu

Parkování a garážování vozidel bude řešeno v rámci navržených **ploch pro umístění rodinného domu B-19/a, a B-19/za, B-19/b a B-19/zb, B-19/c a B-19/zc.**

TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

Zásobování vodou

Objekty budou napojeny na individuální zdroje pitné vody či místní vodovod.

Podrobné řešení dimenzí a dílčích popisů bude v dalším stupni projektové dokumentace.

Odkanalizování:

Splašková a dešťová kanalizace bude řešena oddělně.

Splaškové vody z novostavby rodinného domu budou odváděny na centrální ČOV nebo budou likvidovány individuálně.

Dešťová kanalizace. Obecně bude dodržen princip, že dešťové vody ze soukromých parcel budou likvidovány v místě vzniku tj. vsakem individuálně na těchto parcelách. V případě prokázání nemožnosti likvidace dešťových vod na vlastním pozemku bude tato dešťová voda svedena do dešťové kanalizace.

Srážkové vody ze zpevněných ploch, střech objektů budou svedeny dešťovou kanalizací do podzemní akumulární resp. zpožďovací nádrže, odtud budou kontrolovaným odtokem odváděny do vsaku na vlastním pozemku.

Zásobování el. energií:

Nová zástavba bude připojena ze stávající přilehlé trafostanice **T5**. Přípojkové skříně budou řešeny v rámci projektové dokumentace objektu rodinného domu.

Vytápění:

Bude zajišťováno individuálně pro jednotlivé objekty v domovních kotelnách. Základním topným médiem bude el. energie nebo spalování dřeva a pelet, dále lze využít tepelných čerpadel. Jednotlivé zdroje je možno kombinovat. U tepelných čerpadel je potřeba doložit hlukovou studii.

Nepřípustné je spalování nekvalitních paliv a odpadů.

d) podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území

Ochrana krajinného rázu bude zabezpečena prostorovou regulací (podlažností definovanou jako možnost *podzemní podlaží, jedno nadzemní podlaží a možnost podkroví a tvarem střechy*). Dále ochrana krajinného rázu je zabezpečena stavebními čarami nepřekročitelnými a doporučeným půdorysem domů.

Ochrana krajinného rázu je ošetřena podmínkami pro využití pozemků. Je nezbytné dodržet regulativy pro navrženou zástavbu.

Z navržených regulativů je nezbytné zdůraznit a dodržet především: architektonický ráz staveb tradiční venkovské architektury, která je pro tuto oblast typická – jednoduché půdorysné tvary ve tvaru obdélníka v poměru větším než 1:2 – 1:3. V případě složitějších půdorysných tvarů ve tvaru L, U či uzavřeného stavení je nezbytné zachovat alespoň jeden štít směrem do ulice.

Ochrana hodnot ani charakter území se vypracováním regulačního plánu nemění a jsou v souladu s platným územním plánem.

e) podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí

Obec Mladošovice je možno charakterizovat jako území s příznivými životními podmínkami. Z územně analytických podkladů ani územního plánu nevyplývají žádná ohrožení, která by vyžadovala řešení regulačního plánu.

f) podmínky pro ochranu veřejného zdraví

Při dalším stupni dokumentace nutno plně respektovat zákon č. 258/2000 Sb. o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů (ve znění zákona č. 274/2003 Sb.) a zároveň nařízení vlády ČR č. 502/2000 Sb. o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací ve znění nařízení vlády ČR č. 88/2004 Sb., respektive nařízení vlády ČR č. 272/2011, které stanovuje hodnoty hygienických limitů pro hluk ve venkovním i vnitřním prostředí.

Při umísťování a navrhování je nutné postupovat v souladu s vyhláškou č. 23/2008 Sb. o technických podmínkách požární ochrany staveb, ve znění vyhlášky č. 268/2011 Sb. v návaznosti na zákon č. 133/1985 sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů.

požární ochrana a ochrana obyvatelstva

Stavby musí být umístěny a navrženy tak, aby splňovaly technické podmínky požární ochrany. Z hlediska požárního zásahu musí být zajištěn příjezd k nově navrženým objektům. Odstupy objektů budou splňovat požadavky na respektování požárně nebezpečných prostorů, které nebudou zasahovat na sousední pozemky. Území není klasifikováno jako zátopové území.

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

g) vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

V RP nejsou vymezeny plochy veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze práva k pozemkům a stavbám pouze vyvlastnit.

h) vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo i vyvlastnění

VPS, pro které je možno uplatnit předkupní právo bez možnosti vyvlastnění, nejsou v ÚP Mladošovice navrhovány. RP je v souladu s nadřazenou dokumentací ÚP Mladošovice.

i) výčet územních rozhodnutí, která regulační plán nahrazuje

Regulační nenahrazuje žádné územní rozhodnutí.

j) druh a účel umísťovaných staveb

Bydlení – Objekty bydlení (B-19/a, B-19/b, B-19/c) – rodinný dům, [B-19/stav – již realizovaný objekt](#)

Bydlení – technická infrastruktura – vodovod, kanalizace, stavby pro likvidaci dešťových vod, vedení NN.

Bydlení – zpevněné plochy pojízdné (B-19/da, B-19/db, B-19/dc) – příjezdová komunikace, sjezd na pozemek

Bydlení – soukromá zeleň (B-19/za, B-19/zb, B-19/zc, B-19/z, B/z) – zahrady, doplňkové stavby, drobné stavby.

k) podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb, které nejsou zahrnuty do staveb veřejné infrastruktury, včetně podmínek ochrany navrženého charakteru území

Zásady prostorového a plošného uspořádání staveb vycházející z regulativů schváleného územního plánu Mladošovice. Tyto regulativy jsou v rámci podrobnosti regulačního plánu zpřesněny.

DEFINICE POUŽITÝCH POJMŮ

Výšková hladina zástavby



- **podlažností** se rozumí počet „*nadzemních podlaží*“ a počet „*podzemních podlaží*“ nad sebou. Počítá se po hlavní římsu.
- **podzemním podlažím** (dále jen „PP“) se rozumí běžná konstrukční výška podlaží budovy 3,5 m pod úrovní rostlého terénu.
- **nadzemním podlažím** (dále jen „NP“) se rozumí běžná konstrukční výška podlaží budovy 3 – 3,5 m.
- **výškou budovy** se rozumí výška měřená od nejnižšího místa styku obvodových stěn budovy s původním terénem (nikoliv s terénem upraveným násypem) ke hřebeni;
- **výškou hlavní římsy** se rozumí výška měřená od nejnižšího místa styku obvodových stěn budovy s původním terénem (nikoliv s terénem upraveným násypem) k hlavní římsě;
do výšky budovy se nezapočítávají konstrukce technického charakteru, např.: antény, stožáry elektrického vedení, sluneční kolektory, technické vybavení vzduchotechniky a klimatizace, komíny, církevní stavby, věže, zvonice, rozhledny apod.
- **podkrovím** se rozumí přístupný a využitelný prostor půdy s nadezdívkou v místě obvodové stěny na vnějším líci výšky 0 – 1 m a šikmou konstrukcí střechy.


Střecha


- regulativy pro střechu se vztahují na převládající plochu střešní roviny, za podmínky hřebene delšího než 4 m
- výjimku mohou tvořit pouze malé části půdorysné plochy v celkovém součtu do 40 %, např. zastřešení vstupů, dílčí rizality / arkýře
- nepřipouští se neklasické pojetí sedlových střech (násobné nebo pilové uspořádání, soustava sedlových střech vedle sebe ...)
- **Sklon střechy:** Převážná část střešní roviny (min. 60 %), tj. roviny mezi hřebenem střechy a hlavní římsou
Minoritní část střešní roviny (max. 40 %)
Přípustný sklon střech +/- 5° (*tzn. při sklonu regulativu střechy 40° je možné realizovat střechu ve sklonu 35° - 45°*).

- plochy pro umístění rodinného domu (B-19/a, B-19/b, B-19/c)

(B-19/a)	Výšková hladina zástavby	
	Podlažnost	1 NP + podkroví
	Výška budovy	9,5 m
	Výška hlavní římsy	4,0 m
	Střecha	
	Sklon – převážná část střešní roviny	40°
	- minoritní část střešní roviny	-
	Tvar – převážná část střešní roviny	Pravidelná sedlová, polovalbová, valbová za podmínky hřebene delšího než 4 m a minimálně jednoho štítu orientovaného do ulice
- minoritní část střešní roviny	Plochá střecha, pravidelná sedlová, polovalbová, valbová, pultová	
- doplňkové stavby	Plochá střecha, pravidelná sedlová, polovalbová, valbová, pultová	
Orientace hřebene a umístění štítu <i>směr hřebene ve vztahu k ulici</i>	Závisí na půdorysném tvaru budovy: Půdorys objektu obdélník : libovolně	

		<p>Půdorys objektu tvar L: rovnoběžně s ulicí se štítem orientovaným do ulice <i>např.</i></p>  <p>Půdorys objektu tvar U či uzavřené stavení: rovnoběžně s ulicí s minimálně jedním štítem orientovaným do ulice <i>např.</i></p> 
	Barva – převážná část střešní roviny - minoritní část střešní roviny	Tmavé odstíny šedé, hnědé a červené Tmavé odstíny šedé, hnědé a červené
	Materiál – převážná část střešní roviny - minoritní část střešní roviny	Taškové (pálené, betonové), šablonové -
	Odstavení vozidel	V rámci řešeného území na pozemku stavebníka
	Architektonické řešení	Objemově jednoduché a střídme stavby Tvar půdorysu: obdélník v poměru stran větším než 1:2 – 1:3; Tvar L, Tvar U, uzavřená stavení , za podmínky umístění alespoň jednoho štítu do ulice Odstíny rámců vnějších otvorů: tmavé.
(B-19/b)	Výšková hladina zástavby	
	Podlažnost	1 NP + podkroví
	Výška budovy	9,5 m
	Výška hlavní římsy	4,0 m
	Střecha	
	Sklon – převážná část střešní roviny - minoritní část střešní roviny	40° -

	<p>Tvar – převážná část střešní roviny</p> <p>- minoritní část střešní roviny</p> <p>- doplňkové stavby</p>	<p>Pravidelná sedlová, polovalbová, valbová za podmínky hřebene delšího než 4 m a minimálně jednoho štítu orientovaného do ulice</p> <p>Plochá střecha, pravidelná sedlová, polovalbová, valbová, pultová</p> <p>Plochá střecha, pravidelná sedlová, polovalbová, valbová, pultová</p>
	<p>Orientace hřebene a umístění štítu <i>směr hřebene ve vztahu k ulici</i></p>	<p>Závisí na půdorysném tvaru budovy: Půdorys objektu obdélník: libovolně Půdorys objektu tvar L: rovnoběžně s ulicí se stavební čarou závaznou, za podmínky alespoň jednoho štítu. <i>např.</i></p> 
	<p>Barva – převážná část střešní roviny</p> <p>- minoritní část střešní roviny</p>	<p>Tmavé odstíny šedé, hnědé a červené</p> <p>Tmavé odstíny šedé, hnědé a červené</p>
	<p>Materiál – převážná část střešní roviny</p> <p>- minoritní část střešní roviny</p>	<p>Taškové (pálené, betonové), šablonové</p> <p>-</p>
	Odstavení vozidel	V rámci řešeného území na pozemku stavebníka
	Architektonické řešení	<p>Objemově jednoduché a střídme stavby</p> <p>Tvar půdorysu: obdélník v poměru stran větším než 1:2 – 1:3;</p> <p>Tvar L za podmínky umístění alespoň jednoho štítu.</p> <p>Odstíny rámu vnějších otvorů: tmavé.</p>
(B-19/c)	Výšková hladina zástavby	
	Podlažnost	1 NP + podkroví
	Výška budovy	9,5 m
	Výška hlavní římsy	4,0 m
	Střecha	
	<p>Sklon – převážná část střešní roviny</p> <p>- minoritní část střešní roviny</p>	<p>40°</p> <p>-</p>
	<p>Tvar – převážná část střešní roviny</p> <p>- minoritní část střešní roviny</p>	<p>Pravidelná sedlová, polovalbová, valbová za podmínky hřebene delšího než 4 m a minimálně jednoho štítu orientovaného do ulice</p> <p>Plochá střecha, pravidelná sedlová, polovalbová, valbová, pultová</p>

- doplňkové stavby	Plochá střecha, pravidelná sedlová, polovalbová, valbová, pultová
Orientace hřebene a umístění štítu <i>směr hřebene ve vztahu k ulici</i>	Závisí na půdorysném tvaru budovy: Půdorys objektu obdélník : libovolně Půdorys objektu tvar L : rovnoběžně s ulicí se stavební čarou závaznou, za podmínky alespoň jednoho štítu. <i>např.</i> 
Barva – převážná část střešní roviny - minoritní část střešní roviny	Tmavé odstíny šedé, hnědé a červené Tmavé odstíny šedé, hnědé a červené
Materiál – převážná část střešní roviny - minoritní část střešní roviny	Taškové (pálené, betonové), šablonové -
Odstavení vozidel	V rámci řešeného území na pozemku stavebníka
Architektonické řešení	Objemově jednoduché a střídme stavby Tvar půdorysu: obdélník v poměru stran větším než 1:2 – 1:3; Tvar L za podmínky umístění alespoň jednoho štítu. Odstíny rámu vnějších otvorů: tmavé.

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

Jakákoliv výstavba by měla být uskutečňována pouze na plně zainvestované části.

Všechny stavby musí být napojeny na technickou infrastrukturu.

Napojení pozemku na dopravní infrastrukturu – viz plocha pro umístění vjezdu do řešeného území v grafické části.

m) podmínky pro změny staveb a změnu vlivu užívání staveb na území

Řešené území je určeno k bydlení. Jakékoliv změny staveb, které by byly v rozporu s těmito způsoby využití, jsou nepřipustné. Jsou to zejména jakékoliv změny, vedoucí ke zhoršení zdravých životních podmínek, souvisejících s provozem staveb, jako hluk, prašnost, zvýšená dopravní zátěž apod.

Veškeré změny staveb musí být v souladu s ochranou krajinného rázu, musí respektovat podmínky stavby dle *kap. k)* v důsledku ochrany hodnot.

n) stanovení pořadí změn v území (etapizace výstavby)

Regulační plán nestanovuje pořadí změn v území.

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

Výroková část 4. RP Mladošovice obsahuje

TEXTOVOU ČÁST

strany 3 – 14

GRAFICKOU ČÁST, která je nedílnou součástí tohoto opatření obecné povahy jako příloha č. 1 a obsahuje celkem 1 výkres.

1. Hlavní výkres

1 : 500