



REGULAČNÍ PLÁN MLADOŠOVICE (4. RP) B-19

TEXTOVÁ ČÁST

Datum: prosinec 2019

Pare číslo: **1**

v katastrálním území Lhota u Vlachnovic

Stupeň: Návrh pro SJ

.....
ING. ARCH. JAROSLAV DANĚK

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

DATUM NABYTÍ ÚČINNOSTI:	
Pořizovatel: Městský úřad Trhové Sviny Odbor výstavby, kulturních památek a územního plánování Trhové Sviny, Žižkovo náměstí 32 Ing. Luděk Klein oprávněná úřední osoba pořizovatele	Správní orgán, který RP vydal ZASTUPITELSTVO OBCE MLADOŠOVICE
Razítko a podpis:	Razítko a podpis:

OBSAH

VÝROK REGULAČNÍHO PLÁNU.....	3
a) vymezení řešené plochy	3
b) podmínky pro vymezení a využití pozemků.....	3
c) podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury.....	7
d) podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území	8
e) podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí	8
f) podmínky pro ochranu veřejného zdraví	8
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.....	8
h) vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo i vyvlastnění	8
i) výčet územních rozhodnutí, která regulační plán nahrazuje	8
j) druh a účel umísťovaných staveb	9
k) podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb, které nejsou zahrnuty do staveb veřejné infrastruktury, včetně podmínek ochrany navrženého charakteru území.....	9
l) podmínky pro napojení staveb na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu	13
m) podmínky pro změny staveb a změnu vlivu užívání staveb na území	13
n) stanovení pořadí změn v území (etapizace výstavby).....	13
o) údaje o počtu listů regulačního plánu a počtu výkresů grafické části.....	13
ODŮVODNĚNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU	14
a) postup pořízení a zpracování regulačního plánu.....	14
b) vyhodnocení koordinace využívání řešené plochy z hlediska širších územních vztahů, včetně vyhodnocení souladu regulačního plánu pořizovaného krajem s politikou územního rozvoje a zásadami územního rozvoje, u ostatních regulačních plánů též souladu s územním plánem.....	14
c) údaje o splnění zadání regulačního plánu	14
d) komplexní zdůvodnění řešení včetně zdůvodnění navržené urbanistické koncepce.....	15
e) informace o výsledcích posuzování vlivů na životní prostředí, byl-li regulační plán posuzován, spolu s informací, zda a jak bylo respektováno stanovisko příslušného orgánu dle zvláštního právního předpisu, popřípadě zdůvodnění, proč toto stanovisko nebo jeho část nebylo respektováno	17
f) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkcí lesa	17
g) vyhodnocení souladu se stavebním zákonem, obecnými požadavky na využívání území, s cíli a úkoly územního plánování, zejména s charakterem území, a s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území.....	17
h) vyhodnocení souladu se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů a s ochranou práv a právem chráněných zájmů dotčených osob	18
i) návrh rozhodnutí o uplatněných námitkách.....	18
j) vyhodnocení uplatněných připomínek	18
k) údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části.....	18

VÝROK REGULAČNÍHO PLÁNU

a) vymezení řešené plochy

Území řešené regulačním plánem **4. RP** je vymezeno v grafické části ÚP Mladošovice a bylo oproti územně 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 , Lhota 27, 37312 Mladošovice
39/14	Zahrada	1 349	Marek Jaroslav a Marková Jana , Lhota 27, 37312 Mladošovice
39/15	Ostatní plocha	877	Marek Jaroslav a Marková Jana , 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)
Poměr mezi zastavěnou plochou budovy k výměře vymezené plochy s rozdílným způsobem využití (pro umístění rodinného domu, zpevněné plochy pojezdové, soukromá zeleň).
- KPP (= koeficient podlažní plochy)
Poměr mezi zastavěnou plochou budovy k výměře vymezené plochy s rozdílným způsobem využití (pro umístění rodinného domu).

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, nezbytná dopravní a technická infrastruktura
Podmínky pro plošné využití plochy B-19/a:
KZP = 100 %
KPP = 195 %
- **soukromá zeleň (B-19/za)**
Přípustné využití: soukromá zeleň – zahrady, doplňkové stavby, drobné stavby.
Podmínky pro plošné využití:
KZP = 20 % za podmínky, že celková zastavěnost pozemku nepřesáhne 35 %
Nepřípustné využití: umísťování dalších staveb hlavních.
- **zpevněné plochy pojezdové (B-19/da)**
Přípustné využití: dopravní a technická infrastruktura.
Podmínky pro plošné využití:
KZP = 100 %
- **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: dopravní a technická infrastruktura.
Podmínky pro plošné využití:
KZP = 100 %

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

- **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, nezbytná dopravní a technická infrastruktura

Podmínky pro plošné využití plochy B-19/b:

KZP = 100 %

KPP = 195 %

- **soukromá zeleň (B-19/zb)**

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

Podmínky pro plošné využití:

KZP = 30 % za podmínky, že celková zastavěnost pozemku nepřesáhne 35 %

Nepřípustné využití: umístování dalších staveb hlavních.

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

Přípustné využití: dopravní a technická infrastruktura.

Podmínky pro plošné využití:

KZP = 100 %

- **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, nezbytná dopravní a technická infrastruktura

Podmínky pro plošné využití plochy B-19/c:

KZP = 100 %

KPP = 195 %

- **soukromá zeleň (B-19/zc)**

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

Podmínky pro plošné využití:

KZP = 75 % za podmínky, že celková zastavěnost pozemku nepřesáhne 35 %

Nepřípustné využití: umístování dalších staveb hlavních.

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

Přípustné využití: dopravní a technická infrastruktura.

Podmínky pro plošné využití:

KZP = 100 %

- **soukromá zeleň (B/z, B-19/z)**

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

Podmínky pro plošné využití:

KZP = 35 %

Nepřípustné využití: umístování 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 oddílně.

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 akumulační 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 nevyplynou 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.

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

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 - minoritní část střešní roviny	40° -
Tvar – převážná část střešní roviny - minoritní část střešní roviny - doplňkové stavby	Pravidelná sedlová, polovalbová , valbová za podmínky hřebene delšího než 4 m a minimálně jednoho štítu orientovaného do ulice Plochá střecha, pravidelná sedlová, polovalbová, valbová, pultová 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 štítem orientovaným do ulice <i>např.</i>  Půdorys objektu tvar U či uzavřené stavení : rovnoběžně s ulicí s minimálně jedním štítem orientovaným do ulice <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, Tvar U, uzavřená stavení, za podmínky umístění alespoň jednoho štítu do ulice Odstíny rámu 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° -
	Tvar – převážná část střešní roviny - minoritní část střešní roviny - doplňkové stavby	Pravidelná sedlová, polovalbová, valbová za podmínky hřebene delšího než 4 m a minimálně jednoho štítu orientovaného do ulice Plochá střecha, pravidelná sedlová, polovalbová, valbová, pultová 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.
(B-19/c)	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° -
	Tvar – převážná část střešní roviny - minoritní část střešní roviny - doplňkové stavby	Pravidelná sedlová, polovalbová , valbová za podmínky hřebene delšího než 4 m a minimálně jednoho štítu orientovaného do ulice Plochá střecha, pravidelná sedlová, polovalbová, valbová, pultová 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 – 13

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

1. Hlavní výkres

1 : 500

ODŮVODNĚNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU

a) postup pořízení a zpracování regulačního plánu

Bude doplněno pořizovatelem

b) vyhodnocení koordinace využívání řešené plochy z hlediska širších územních vztahů, včetně vyhodnocení souladu regulačního plánu pořizovaného krajem s politikou územního rozvoje a zásadami územního rozvoje, u ostatních regulačních plánů též souladu s územním plánem

Vyhodnocení koordinace plochy z hlediska širších vztahů

- Využívání řešené plochy je v souladu se zájmy v rámci širších územních vztahů, respektuje vazby na okolí včetně ochrany krajinného rázu a příslušnosti části řešeného území dle CHOPAV Třeboňská pánev.

Tyto skutečnosti jsou v řešení regulačního plánu zohledněny jak v celkové urbanistické koncepci, tak v ochraně hodnot území i podmínkách využití a vymezení pozemků, umístění a prostorové uspořádání staveb (*kap. b., c., d., k. a další*). Řešená plocha je součástí rozvojové lokality bydlení obce Mladošovice a je dlouhodobě zakotvena v územním plánu.

Vyhodnocení souladu s územním plánem obce Mladošovice

Návrh regulačního plánu je v souladu s platným územním plánem vyjma vymezeného řešeného území. Lokalita řešená regulačním plánem je pouze zpřesňována a podrobněji regulována. V rámci regulačního plánu jsou definovány podrobnější členění (podtypy) ploch bydlení z důvodu zpřesnění a vymezení konkrétních ploch s rozdílným způsobem využití.

Řešené území 4. RP Mladošovice bylo rozšířeno z důvodu, že se jedná o ucelenou plochu s rozdílným způsobem využití. Rozšířená část plochy (B-19) byla přidána i z důvodu, že se jedná o pozemek stejného majitele. Vzhledem k tomu, že by část pozemků byla regulována a část nikoli hrozilo by riziko vzniku staveb, které by z urbanistického ani z architektonického hlediska nerespektovali tradiční venkovskou architekturu ani krajinný ráz obce. Dále bylo řešené území rozšířeno o část stabilizované plochy bydlení B z toho důvodu, že se jedná o dopravní obsluhu plochy s rozdílným způsobem využití (B-19/b).

Regulační plán stanovuje podrobné podmínky pro rozhodování v území.

Vyhodnocení souladu s Politikou územního rozvoje České republiky

Z této dokumentace nevyplývají žádné požadavky pro řešené území. Řešené území není dotčeno rozvojovou oblastí ani plochou ani rozvojových os a není součástí specifické oblasti.

Požadavky vyplývající z územně analytických podkladů

Z hlediska územně analytických podkladů nejsou dány podmínky pro návrh regulačního plánu.

Požadavky vyplývající ze zvláštních právních předpisů

Řešením regulačního plánu nejsou dotčeny zájmy obrany státu, civilní obrany a ložisek nerostných surovin.

Z hlediska řešení požární ochrany v návrhu regulačního plánu byly vyřešeny požadavky na parametry přístupových komunikací k objektům a zástavbám podle jejich charakteru požárního zabezpečení, včetně potřebného dimenzování technické infrastruktury pro zabezpečení požární vody. Šířky veřejných profilů jsou dostatečné pro všechny složky IZS, včetně požadavků na vyhovující únosnost podloží.

c) údaje o splnění zadání regulačního plánu

Návrh regulačního plánu splnil zadání, které bylo součástí vydaného územního plánu Mladošovice. Na řešeném území RP se nenachází žádná veřejně prospěšná stavba. Z toho důvodu byl vypuštěn samostatný výkres veřejně prospěšných staveb.

Řešené území bylo upraveno a zpřesněno z důvodu komplexního řešení. Zdůvodnění úpravy řešeného území je popsáno výše v odůvodnění viz. kapitole b).

d) komplexní zdůvodnění řešení včetně zdůvodnění navržené urbanistické koncepce

Komplexní zdůvodnění přijatého řešení je v rozsahu řešeného regulačního plánu. Regulační plán nemění koncepci územního plánu, pouze zpřesňuje a vymezuje konkrétní plochy s rozdílným způsobem využití. Navrhované řešení vychází z urbanistické struktury obce, architektonického a krajinného rázu obce.

Urbanistická koncepce

Navržení urbanistické koncepce uspořádání jednotlivých funkčních složek vybavení území, tj. podrobné řešení vymezeného území tak, aby bylo v souladu se způsobem využití dle Hlavního výkresu ÚP Mladošovice.

Podrobná regulace plošného i prostorového uspořádání staveb je řešena z důvodu ochrany krajinného rázu obce Mladošovice, zachování urbanistické struktury obce a architektonické podoby staveb 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.

Urbanistická koncepce je navržena tak, aby navržené řešení bylo ekonomicky přijatelné. Z tohoto důvodu řešení RP respektuje morfologii terénu a minimalizuje zábor zemědělského půdního fondu.

Urbanistická koncepce v nejvyšší možné míře respektuje majetkoprávní vztahy. Z tohoto důvodu je řešené území možné rozdělit na 3 samostatné celky, na kterých je možné realizovat až 3 rodinné domy. Z důvodu dopravní obsluhy má každý z těchto celků vymezenou plochu s rozdílným způsobem využití – **zpevněné plochy pojízdné**, které jsou určeny pro vybudování příjezdové komunikace a sjezdu ze silnice III. třídy.

Navržená výstavba byla podrobněji regulována z důvodu získání kvalifikovaného podkladu pro rozhodování v území.

Navržené prostorové členění je dáno možnostmi napojení území na stávající komunikační systém, rozložením funkcí a trasováním inženýrských sítí.

Koncepce dopravní infrastruktury

Dopravní obsluha

V regulačním plánu je řešena dopravní obslužnost území jak pro osobní automobily, tak pro složky integrovaného záchranného systému.

Regulační plán prověřil přístup na pozemek a obsluhu řešeného území. Sjezdy na pozemky jsou ponechány stávající. Šířkový profil zpevněných ploch – pojízdných (B-19/db, B-19/dc) je navržen tak, aby umožňoval pohyb požárních vozidel, vozů na vyvážení jímky, svoz odpadků.

Doprava v klidu

Parkování a garážování vozidel je navrženo v souladu se závaznou ČSN 73 6110 Projektování místních komunikací. Pro řešení odstavení vozidel, parkování na vlastním pozemku je přistoupeno z důvodu zachování průjezdnosti komunikací větších vozidel (např. svozu odpadu nebo složek IZS). Odstavení vozidel v uličním profilu vede k rozšiřování uličního profilu o odstavná stání. Toto řešení je neekonomické a výrazně se zvyšuje šířka uličního profilu a nároky na veřejné prostranství.

Koncepce technické infrastruktury

Zásobování vodou

Zásobování sídla Lhota pitnou vodou (kapacita zdrojů, kvalita vody, velikost vodojemu, tlakové poměry ve spotřebištích) je vyhovující. Z tohoto důvodu může být řešená plocha B-19 napojena na individuální zdroje pitné vody či na místní vodovody.

Odkanalizování a čištění odpadních vod

Koncepce odkanalizování a likvidace odpadních vod vychází z místních podmínek. Hlavními odpadními vodami jsou splaškové vody z rodinného domu. Složení a koncentrace odpadních vod odpovídá obvyklým hodnotám a není ovlivňováno jinými specifickými komponenty.

Odkanalizování splaškových vod z nově připojovaných objektů bude řešeno oddílnou splaškovou kanalizací.

Splaškové vody budou odváděny na centrální ČOV nebo budou likvidovány individuálně v souladu s platnou legislativou.

Všechny vybudované obytné objekty budou napojeny na kanalizaci.

Dešťové vody budou i nadále odváděny stávajícím způsobem. Doporučuje se maximální množství srážkových vod zasakovat do půdy přirozeným způsobem a minimalizovat zpevnování ploch nepropustnými materiály. V rámci retence bude v řešeném území realizována dešťová zdrž. Odvádění dešťových vod musí být řešeno v souladu s §5 odst. 3 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů, v platném znění.

Zásobování elektrickou energií

Nová zástavba bude připojena ze stávající přilehlé trafostanice **T5** připojen novým zemním kabelem NN. Stávající trafostanice má dostatečnou rezervu výkonu i pro napojení nové výstavby. V případě potřeby bude provedeno její posílení.

Dimenzování sítě se provede s ohledem na druh topného média. Eventuální přeložky el. vedení budou řešeny dle zákona č. 458/2000.

Odpadové hospodářství

Nakládání s odpady je řešeno zákonem č. 185/2001 „o odpadech“ a příslušnou prováděcí vyhláškou o systému shromažďování, sběru, přepravy, využívání a odstraňování komunálních odpadů, včetně systémů nakládání se stavebním odpadem.

V řešeném území se nenacházejí žádné lokality nepovoleného skládkování.

Komunální odpad bude nadále tříděn a v maximální míře využíván, nevyužitelné složky komunálního odpadu budou zajišťovány svozem na řízenou skládku. Tuhý komunální odpad bude i nadále shromažďován v odpadových nádobách a odvážen ke zpracování dle zákona o odpadech. Zařízení pro krátkodobé shromažďování domovního odpadu (kontejnery pro tříděný odpad) jsou přípustná v plochách s rozdílným způsobem využití jako související technická (příp. veřejná) infrastruktura.

Komunální odpad bude řešen svozem na skládku mimo řešené území. Nádoby na ukládání tříděného domovního odpadu budou umístěny na soukromém pozemku investora.

Chráněná oblast přirozené akumulace vod (CHOPAV)

Celé řešené území leží uvnitř CHOPAV – Třeboňská pánev.

Civilní obrana

Návrh RP je zpracován dle požadavků civilní ochrany v souladu s vyhláškou č. 380/2002 Sb., k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva, v platném znění, a je v souladu s platným ÚP. Z hlediska CO nejsou kladeny na navrhovaný RP žádné požadavky.

V případě vzniku mimořádné situace bude postupováno podle Krizového, respektive Havarijního plánu Jihočeského kraje.

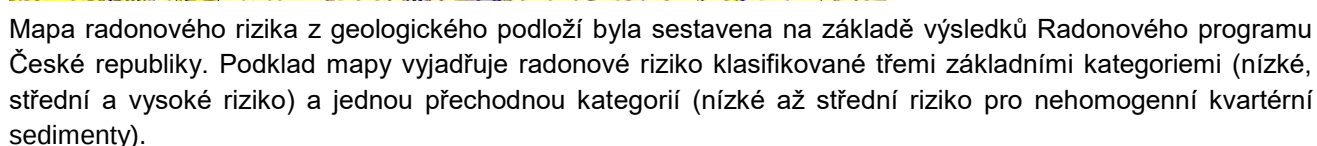
Požární ochrana

Během výstavby jsou povinni dodavatel a investor dodržovat veškerá požární opatření, zejména tam, kde se předpokládá zvýšené požární nebezpečí. Za požární bezpečnost odpovídá dodavatel. V místě stavebního dvora budou v případě nebezpečí použity ochranné požární prostředky (hasicí přístroje, voda).

Radonová problematika

V řešeném území je zastoupena převážně nízká až přechodná kategorie radonového indexu geologického podloží.

Mapa radonového rizika z geologického podloží



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

f) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkcí lesa

Lokalita nebyla vyhodnocena z hlediska záboru ZPF z důvodu, že se jedná o plochu bydlení v zastavěném území.

Plocha leží mimo pozemky určené k plnění funkce lesa.

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

Regulační plán je zpracován v souladu s platnými předpisy v oboru územního plánování, především stavebním zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů a navazujícími vyhláškami, neboť respektuje požadavky na vymezování ploch s rozdílným způsobem využití dle vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území a současně je změna zpracována v rozsahu měněných částí územního plánu, textová a grafická část obsahuje náležitosti stanovené přílohou č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti.

SOULAD 4. RP MLADOŠOVICE S VYHLÁŠKOU Č. 501/2006 Sb.

NÁZVY PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ DLE RP	NÁZVY PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ DLE VYHLÁŠKY 501/2006 Sb.	ZDŮVODNĚNÍ
Plochy pro umístění rodinného domu (B-19/a, B-19/b, B-19/c)	Plochy bydlení (§ 4)	podrobnější členění (podtyp) z důvodu potřeby upřesnění odlišného způsobu využívání od ostatních ploch bydlení.
Soukromá zeleň (B-19/za, B-19/zb, B-19/zc, B-19/z, B/z)	Plochy bydlení (§ 4)	podrobnější členění (podtyp) z důvodu potřeby upřesnění odlišného způsobu využívání od ostatních ploch bydlení.
Bydlení – zpevněné plochy pojízdné (B-19/da, B-19/db, B-19/dc)	Plochy bydlení (§ 4)	podrobnější členění (podtyp) z důvodu potřeby upřesnění odlišného způsobu využívání od ostatních ploch bydlení.

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

Bude doplněno pořizovatelem

i) návrh rozhodnutí o uplatněných námitkách

Bude doplněno po veřejném projednání.

j) vyhodnocení uplatněných připomínek

Bude doplněno po veřejném projednání.

k) údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části

Odůvodnění 4. RP Mladošovice obsahuje

TEXTOVOU ČÁST

strany 14 – 18

GRAFICKOU ČÁST

2. Koordinační výkres	1 : 500
3. Výkres předpokládaných záborů půdního fondu	1 : 500
4. Výkres širších vztahů	1 : 5 000