

**Obecně závazná vyhláška města Strakonice
o závazných částech regulačního plánu „Ostrov – centrum“
a veřejně prospěšných stavbách**

vyhláška č. 5/2005

Zastupitelstvo města Strakonice se na svém zasedání dne ?. ?. 2005 usnesením č. ?/ZM/2005 usneslo vydat na základě ustanovení § 29 odst. 2, 3 zákona č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění, a v souladu s § 10 a § 84 odst. 2 písm. b) zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, v platném znění, tuto obecně závaznou vyhlášku:

**Část první
Úvodní ustanovení**

**Článek 1
Účel vyhlášky**

Tato obecně závazná vyhláška vymezuje závazné části regulačního plánu „Ostrov – centrum“ schváleného zastupitelstvem města Strakonice dne ?. ?. 2005 usnesením č. ?/ZM/2005.

Obecně závazná vyhláška stanovuje zásady funkčního a prostorového uspořádání území, pravidla pro umístění staveb a vymezuje veřejně prospěšné stavby a asanační úpravy v území.

Součástí obecně závazné vyhlášky je textová a grafická část regulačního plánu „Ostrov – centrum“.

**Článek 2
Územní, věcný a časový rozsah platnosti**

Obecně závazná vyhláška platí pro území řešené regulačním plánem „Ostrov – centrum“ ve správním území města Strakonice.

Obecně závaznou vyhláškou se řídí rozhodování územně i věcně příslušných orgánů státní správy a samosprávy při územním a stavebním řízení a správních řízeních souvisejících.

Obecně závazná vyhláška se vydává na dobu neurčitou.

**Článek 3
Lhůty aktualizace**

Lhůta pro vyhodnocení, zda se nezměnily podmínky, na základě kterých byla územně plánovací dokumentace schválena (lhůty aktualizace) se stanovuje na dva roky ode dne schválení regulačního plánu „Ostrov – centrum“ zastupitelstvem města Strakonice.

**Článek 4
Cíle vyhlášky**

Cílem obecně závazné vyhlášky je zejména:

Jasnými pravidly podporovat smysluplný a koncepční rozvoj města.

Napomáhat účelnému využívání území města.

Regulovat stavební činnost tak, aby zájmy fyzických a právnických osob nebyly v rozporu s dlouhodobými záměry města jako celku.

Chránit a zlepšovat životní prostředí na území města.

Hlavními zásadami jsou:

- a) Oživení území bývalého Ostrova se zachováním jeho urbanistické struktury
- b) Obnovení původního ostrovního charakteru tohoto území

- c) Vytvoření náměstí, které by se svou urbanistickou polohou a funkční náplní stalo výrazným a dominujícím prostorem nového centra města

Část druhá **Závazné regulativy**

Článek 5

Zastavitelná a nezastavitelná území

Zastavitelným územím se rozumějí veškerá území zastavěná, popř. území nezastavěná, avšak k zastavění určená regulačním plánem a touto obecně závaznou vyhláškou. Jedná se zejména o plochy bydlení, obchodu, služeb, administrativy, správy, školství, kultury, veřejného ubytování, hromadných garáží a tržišť.

Nezastavitelným územím se rozumějí jiná území než zastavitelná. Nezastavitelným územím jsou zejména pozemky specifikované jako vodní plochy, plochy veřejné zeleně, plochy veřejných pěších prostranství, plochy dopravně zklidněných komunikací, ochranná pásma a nezastavitelné části pozemků, popřípadě parcel a ostatní části města, o nichž to výslovně stanoví platná územně plánovací dokumentace.

Článek 6

Regulace funkčního využití pozemků

Základní rámec funkčního využití je na základě územního plánu sídelního útvaru dán zařazením území do zón s funkčním využitím integrované zástavby městského centra v hlavní části řešeného území a blokové obytné středně a vysokopodlažní zástavby ve východní části řešeného území.

Následně je specifikována možnost funkčního využití budov a ploch v zastavěných či zastavitelných územích. Neuvedené funkce jsou nepřípustné.

Grafická část regulačního plánu obsahuje číselné označení objektů či ploch. Na toto číslování se odkazují jednotlivá ustanovení týkající se konkrétních objektů či ploch.

Článek 7

Plochy bydlení, obchodu, služeb a administrativy

Plochy bydlení, obchodu, služeb a administrativy jsou určeny pro výstavbu polyfunkčních staveb ve formě budov plnících funkci bytových domů kombinovanou s provozovny maloobchodních jednotek, nevýrobních služeb včetně veřejného stravování a drobné komerční administrativy. Rozsah provozoven je možný minimálně v ploše prvního nadzemního podlaží (s výjimkou vertikálních komunikací) a rozsah bytů minimálně v ploše posledního nadzemního podlaží. Nepřípustné je situování velkoobchodu. Podmíněně, na základě individuálního posouzení, je možné situování ubytovacího zařízení (penzion, hotel), v tomto případě lze vyloučit funkci bydlení. U budovy označené identifikačním číslem 1 je podmínkou výstavby realizace suterénního parkingu.

Článek 8

Plochy čistého bydlení

Plochy čistého bydlení jsou určeny pro výstavbu bytových domů. Podmíněně, na základě individuálního posouzení je možné u objektů č. 14, 15, 16, 18 funkci bydlení kombinovat s provozovny maloobchodních jednotek, nevýrobních služeb včetně veřejného stravování a drobné komerční administrativy. Rozsah provozoven je možný maximálně v ploše 1. nadzemního podlaží (s výjimkou vertikálních komunikací). Nepřípustné je situování velkoobchodu. Podmíněně, na základě individuálního posouzení, je možné u objektů č. 14, 15, 16, situování ubytovacího zařízení (penzion, hotel), v tomto případě lze vyloučit funkci bydlení. U budov označených identifikačním číslem 8, 14 je podmínkou výstavby realizace suterénního parkingu.

Článek 9

Plochy školství

Plochy školství jsou určeny pro budovy občanské vybavenosti v kategorii školských a učňovských zařízení. Do této kategorie spadá jediný objekt (č. 21), ve kterém je v současnosti učňovská škola. Regulační plán potvrzuje tuto funkci a režim zóny tudíž umožňuje funkci budov školství a učilišť, včetně internátů, kolejí.

Článek 10

Plochy kultury

Plochy kultury jsou určeny pro budovy občanské vybavenosti v kategorii kulturních zařízení a staveb pro shromažďování většího počtu osob. Jmenovitě se jedná o muzea a galerie, divadla a koncertní sítě, konferenční resp. víceúčelové sály.

Článek 11

Plochy veřejného stravování

Plochy veřejného stravování jsou určeny pro budovy ubytovacích zařízení v kategorii hotelů.

Článek 12

Plochy administrativy a správy

Plochy administrativy a správy jsou určeny pro administrativní budovy, to znamená pro správní a řídicí složky podniků a organizací, víceúčelové stavby pro administrativní účely, budovy orgánů státní správy a územní samosprávy.

Článek 13

Plochy hromadných garáží

Plochy hromadných garáží jsou určeny pro budovy určené k odstavování a parkování motorových vozidel.

Článek 14

Plochy tržišť

Plochy tržišť jsou určeny pro provozování tržišť. Na těchto plochách lze umísťovat prodejní stánky a tržišťové pulty. Tato zařízení musí mít dočasný charakter. V omezené (nepřevažující) míře lze tyto plochy využít jako provozní zázemí přilehlých budov (manipulační a odstavné plochy). Regulační plán připouští překrytí celého prostoru tržiště, nebo jeho podstatné části, lehkou transparentní střešní konstrukcí (např. kombinace kov–sklo). V tomto případě lze uspořádání a využití zastřešeného prostoru řešit jako trvalé. Nepřípustné je situování velkoobchodu.

Článek 15

Plochy obchodu a služeb

Plochy obchodu a služeb jsou určeny pro výstavbu polyfunkčních staveb ve formě budov plnících funkci domů s provozovny maloobchodních jednotek, nevýrobních služeb včetně veřejného stravování a drobné komerční administrativy. Nepřípustné je situování velkoobchodu. Podmíněně, na základě individuálního posouzení, je možné situování ubytovacího zařízení (penzion, hotel).

Článek 16

Nezastavitelné plochy veřejného charakteru

Nezastavitelné plochy veřejného charakteru jsou tvořeny následujícími typy ploch

- a) vodní plochy
- b) plochy veřejné zeleně
- c) plochy veřejných pěších prostranství, chodníků
- d) plochy dopravně zklidněných komunikací
- e) plochy obslužných komunikací

Tyto plochy, které budou mít majetkoprávně i funkčně veřejný charakter, neumožňují výstavbu budov či jiných objektů, s výjimkou staveb komunikací, sítí infrastruktury, vybavenosti uličního a parkového mobiliáře atp. Jejich funkční režim je definován jejich názvem. Rozdělení ploch veřejné zeleně a dopravy na plochy komunikací různé funkční třídy a na plochy určené pro zeleň nemá v grafické části dokumentace striktní závaznost a je možno jej v další projektové dokumentaci upravovat, pokud nedojde k narušení funkčnosti.

Článek 17

Půdorysný překryv funkcí

K půdorysnému překryvu funkcí dochází ve dvou typech případů :

- a) Jednak v případě situování průchodů, průjezdů a pasáží vedoucích skrz privátní zastavěné či zastavitelné plochy v úrovni komunikací.
- b) V druhém případě se jedná o situování nadchodů, nadestavění loubí a pod. nad veřejnými komunikacemi.

Oba dva případy a zabezpečení jejich funkčnosti a prostorového vymezení jsou kromě funkčního vymezení ošetřeny i specifickými čarami - viz stavební čára pevné uliční fronty v úrovni parteru, osa směru vedení průchodů, průjezdů a pasáží, čára vymežující vyústění průchodů, průjezdů a pasáží.

Regulační prvky plošného a prostorového uspořádání

Článek 18

Základní regulace hmotově prostorového uspořádání

Základní rozdělení území na pozemky pro výstavbu budov a specifické funkční využití a na plochy pro veřejná prostranství a prostory vyhrazené pro veřejnou zeleň a komunikace je vzhledem ke specifickému rostlému charakteru území provedeno nikoli vymezením samostatnými regulačními čarami, ale plošně barevnou značkou ve schématu č. 2 výkresu 1a. Regulace určená tímto vymezením je považována za hlavní a neměnnou. Vymezení tzv. regulačními čarami nebylo v grafice vyznačeno a to z toho důvodu, že tyto čáry by se ve značném procentu případů kryly se stavebními čarami a grafika by nebyla srozumitelná. Specifickou funkční kategorií je vymezení vodní plochy, které je nutno považovat za směrné a platí pro ně již výše uvedená skutečnost, že je možno jej v další projektové fázi upravovat, pokud nedojde k narušení funkčnosti.

Článek 19

Stavební čáry a ostatní pomocné čáry

Prvky hmotově prostorové regulace jsou vyznačeny v hlavním výkresu 1a několika druhy čar, které mají různý význam z hlediska regulace polohy staveb.

Stavební čára pevné uliční fronty (černá plná)

Je závazná a určuje pevnou polohu hlavní fasády budovy s tolerancí 0,25 m (posun směrem do chodníku je možný za předpokladu zachování dostatečné normě odpovídající šíře přilehlého chodníku).

Maximální možný přesah architektonických prvků, **předstupujících** před hlavní frontu uliční fasády **v úrovni 1. nadzemního podlaží** - např. portiků, rizalitů může být 1 m za předpokladu zachování dostatečné normě odpovídající šíře přilehlého chodníku eventuelně komunikace. Při tom rozsah takto vyložených prvků nesmí překročit 30% z celkové plochy fasády, která přiléhá k ulici.

Maximální možný přesah architektonických prvků, předstupujících před hlavní frontu uliční fasády **nad úrovní 1. nadzemního podlaží** - např. arkýřů, balkonů a markýz může být 1 m za předpokladu zachování dostatečné, normě odpovídající šíře přilehlého chodníku či komunikace a výškového profilu komunikace. Při tom rozsah takto vyložených prvků nesmí překročit 15% z celkové plochy fasády, která přiléhá k ulici.

Stavební čára pevné uliční fronty v úrovni parteru (šedá plná)

Je závazná a určuje pevnou polohu hlavní fasády budovy s tolerancí 0,25 m (posun směrem do chodníku je možný za předpokladu zachování dostatečné normě odpovídající šíře přilehlého chodníku). Specifickou vlastností této čáry je to, že platí závazně pouze pro fasádu prvního nadzemního podlaží, neboť ve vyšší úrovni je vnější prostor nadestavěn nadchodem či nadestavěnou částí loubí.

Čára hranice zástavby (černá čárkovaná)

Představuje maximální hranici mezi stavbou a nezastavěnou částí pozemku, přičemž vždy musí být splněny požadavky dané vyhláškou č.137/1998 Sb., v platném znění, a stavebního zákona.

Osa směru vedení průchodů, průjezdů a pasáží

Tato čára vymezuje směrový koridor vedení průchodů, průjezdů a pasáží zástavbou. Tento koridor může svoji šířkou oscilovat dle dalšího prvku regulace, kterým je **čára vymežující vyústění průchodů, průjezdů a pasáží**.

Článek 20

Regulace intenzity využití

Vzhledem k jednoznačnému maximálnímu možnému zastavění lokality, které je regulačním plánem určeno, bylo provedeno vyčíslení dosažitelného koeficientu zastavěnosti. Tento koeficient byl srovnán s požadavky územního plánu sídelního útvaru a je uveden ve schématu č. 2 výkresu 1a. V případě funkčních ploch A74 a B10 (dle ÚP SÚ) je koeficient zpřesněn na 0,47 u plochy B10 (dle ÚP SÚ 0,4 - 0,5) a na 0,27 u plochy A74 (dle ÚP SÚ 0,5 - 0,6).

Článek 21

Zásady hmotového a architektonického řešení budov

Řešení bude v maximální míře šetrné ke stávajícím hodnotám a koncepcí hmotově prostorového řešení bude zdůrazňovat historizující kontext zástavby jako kompaktního a uceleného souboru industriální architektury přirozeně zakomponovaného do městského organismu.

Zásadou řešení je oprostít stávající objekty od různých provizorií a přístavků, které vznikly živelně a jsou stavebně a architektonicky nehodnotné. U objektů určených k rekonstrukci se požaduje zachování původního vnějšího architektonického výrazu. Zastřešení těchto objektů bude zachováno podle původního řešení. Zastřešení nově navrhovaných objektů, celkově řešených v kontextu s původními, se požaduje s ohledem na zachování charakteru sídla sklonitými střechami – sedlovými, stanovými, valbovými, polovalbovými a v individuálně posuzovaných případech i pultovými.

Ploché střechy mohou být v rámci této regulace především ve formě pochozích teras, vegetačních střech na připojených hmotách, garážích. Vikýře mohou být realizovány pouze jako sedlové a valbové a za předpokladu uspokojivého hmotového řešení i pultové. Zcela zakázány jsou výrazné pultové vikýře, jejichž vnější svislá stěna průběžně přechází do svislé stěny nižšího podlaží.

Článek 22

Využití a podlažnost jednotlivých objektů, typů a sklonů střech

Číslo plochy	Využití plochy pro objekt	Počet podlaží (výška)	Typ a sklon střech
1	bydlení administrativa, obchody parkování	3 – 4	sedlová sklon 30 - 40 ⁰ kombinace s plochou
2	bydlení obchod	3	sedlová sklon 30 - 40 ⁰
3	bydlení obchod	3	sedlová sklon 30 - 40 ⁰
4	bydlení služby	3	sedlová sklon 30 - 40 ⁰
5	bydlení obchod	3	sedlová sklon 30 - 40 ⁰
6	bydlení obchod	3	sedlová sklon 30 - 40 ⁰
7	bydlení obchod	3	sedlová sklon 30 - 40 ⁰
8	bydlení parkování	2 obytná, 2 parking – pod úrovni ulice Mlýnská	plochá (alt. jiná s min. spádem)
9	rychlé občerstvení	1	atypická
10	bydlení administrativa, řemesla, služby	(stávající)	stávající
11	bydlení prodejní plochy	(stávající)	stávající
12	fitnes	(stávající)	stávající
13	restaurace	(stávající)	stávající
14	bydlení parkování	2 obytná 1 parking	plochá (alt. jiná s min. spádem)
15	bydlení parkování	2	stávající
16	bydlení parkování	2	stávající
17	garáže	(do úrovně stávající vyšší části tohoto objektu)	plochá (alt. jiná s min. spádem)
18	bydlení	2	stávající
19	divadlo	3	stávající
20	muzeum	3	stávající
21	učňovská škola	3	stávající
22	administrativa, služby	3	stávající
23	bydlení administrativa	4	plochá (alt. jiná s min. spádem)

24	bydlení klub	4	plochá (alt. jiná s min. spádem)
25	bydlení obchod	4	plochá (alt. jiná s min. spádem)
26	administrativa	3	stávající
27	repre prostory	3 – využitý stavební objem začíná od 2. NP	plochá (alt. jiná s min. spádem)
28	administrativa	3 a 4	plochá (alt s min. spád.)
29	hotel	3	stávající
30	hotel, restaurace	3	stávající
31	muzeum	6	atypická

Část třetí Veřejně prospěšné stavby a asanační úpravy

Článek 23

Veřejně prospěšné stavby

Pozemky veřejně prospěšných staveb tvoří veškeré plochy patrné z grafické přílohy 5a – vymezení pozemků veřejně prospěšných staveb a asanačních úprav. Jedná se o tyto plochy označené čísly v příslušné grafické příloze:

- veřejné prostranství
- ulice Kochana z Prachové
- tři propojovací komunikace
- patrový parking (objekt číslo 17)
- ulice Na Ostrově
- obslužná komunikace s parkováním
- koridor pro inženýrské sítě včetně ochranných pásem

Mezi veřejně prospěšné stavby patří i protipovodňová opatření, která jsou zahrnuta ve výkresu č.9 – situace širších vztah. Jedná se o:

- osazení mobilních protipovodňových zábran v mostním profilu u silničního mostu v Ellerově ulici
- úprava propustku náhonu pod Ellervou ulicí pomocí stavidlových uzávěrů propustku
- úprava náhonu na Ostrově
- úprava levého břehu Otavy od ř.km 54,120 do ř.km 54,650

Vymezení ploch pro veřejně prospěšné stavby je podkladem pro případné vyvlastnění pozemků nebo staveb nebo omezení vlastnických práv podle §108, odst. 2 písm. a) stavebního zákona a v souladu s § 18 odst. 2 písm. c) vyhlášky č. 135/2001 Sb., v platném znění, pokud nebude možné řešení majetkových vztahů dohodou nebo jiným způsobem.

Článek 24

Asanační úpravy

Návrh řešení regulačního plánu vyvolává nároky na asanační úpravy spočívající v odstranění (rušení) objektů. Tyto objekty jsou vymezeny na výkrese 5a – vymezení pozemků veřejně prospěšných staveb a asanačních úprav.

Článek 25

Limity využití území

Funkční využití území musí respektovat limity využití území vyplývající z právních předpisů a ze správních rozhodnutí.

Nejvýznamnější limity využití území jsou tvořeny trasami inženýrských sítí a jejich ochrannými pásmy.

Povinností stavebníka (investora) je prokázat v dokumentaci k územnímu resp. ke stavebnímu řízení na jednotlivé stavby, že vlivem provozu jejich stavby nebudou překročeny hodnoty hluku stanovené nařízením vlády č. 502/2000 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, a to ve venkovním chráněném prostoru stavby, ve stavbách pro bydlení a stavbách občanského vybavení.

Článek 26

Pozemky přípustné pro těžby nerostů

Na ploše řešeného území není přípustná těžba nerostů. V území nejsou a nebudou dobývána žádná ložiska nerostů.

Část čtvrtá

Závěrečná ustanovení

Článek 27

Správa územně plánovací dokumentace

Dokumentace regulačního plánu „Ostrov – centrum“ je uložena u odboru rozvoje Městského úřadu Strakonice.

Článek 28

účinnost

Tato obecně závazná vyhláška nabývá účinnosti dnem ?. ?. 205.

Ing. Pavel Vondrys
starosta

Ing. Pavel Pavel
místostarosta