

OBECNĚ ZÁVAZNÁ VYHLÁŠKA
města Strakonice
č. 6/2002
o závazných částech regulačního plánu obytné zóny Jezárka
a veřejně prospěšných stavbách

Zastupitelstvo města Strakonice schválilo dne 18. 12. 2002 podle ustanovení § 10 písm. a) a § 35 odst. 1, 2 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, v platném znění, a podle ustanovení § 29 odst. 2, 3 zákona č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění, a vydává v souladu s ustanoveními § 35 odst. 3 písm. a) a § 84 odst. 2 písm. b) zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, v platném znění, tuto obecně závaznou vyhlášku o závazných částech regulačního plánu obytné zóny Jezárka a veřejně prospěšných stavbách.

článek 1
účel vyhlášky

- 1) Vyhláška vymezuje závazné části regulačního plánu obytné zóny Jezárka ve Strakonících (dále jen RP), schváleného Zastupitelstvem města Strakonice dne 27. 9. 2000 pod usnesením č. 302/MZ/00.
- 2) Vyhláška stanoví zásady funkčního a prostorového uspořádání území a pravidla pro umístění staveb v území.
- 3) Vyhláška stanoví závazné regulativy funkčního využití.
- 4) Vyhláška stanoví směrné regulativy prostorového uspořádání.

článek 2
územní, věcný a časový rozsah platnosti

- 1) Vyhláška platí pro území řešené RP ve správním území města Strakonice.
- 2) Vyhláška se vydává na dobu neurčitou.

článek 3
závazné regulativy funkčního využití,
směrné regulativy prostorového uspořádání

- 1) Vyhláškou se řídí rozhodování územně i věcně příslušných orgánů státní správy a samosprávy při územním a stavebním řízení a správních řízeních souvisejících.
- 2) V území řešeném regulačním plánem je možné umístit stavby a zařízení, povolovat je, povolovat jejich změny, změny jejich užívání a rozhodovat o změně využití území jen v souladu se schválenými regulativy funkčního využití a prostorového uspořádání (příloha č. 1 a 2 této vyhlášky).
- 3) Navrhované využití posuzuje a o jeho přípustnosti či nepřípustnosti rozhoduje příslušný úřad.
- 4) Užívání dosavadních staveb a zařízení a dosavadní využití území, které není v souladu se schválenými regulativy funkčního využití a regulativy prostorového uspořádání, je nadále přípustné pokud nejsou dány podmínky pro opatření dle § 87 a § 102 odst. 3 stavebního zákona.
- 5) Území obytné zóny Jezárka se člení na části území s různými předpoklady a podmínkami pro jejich využití (dále jen plochy). Tyto podmínky jsou určeny v regulativech funkčního využití ploch (příloha č. 1 vyhlášky) a jsou vymezeny ve výkrese funkčního využití ploch.
- 6) Území obytné zóny Jezárka se člení na plochy:
 - **plochy určené k zastavění komerčními prostory**
 - **plochy určené k zastavění – smíšená centrální zóna**
 - **komunikace a dopravní plochy**
 - **komunikace se zklidněnou dopravou**

- **pěší komunikace**
- **plocha sportovišť**
- **vodní plochy**
- **parky**
- **plochy volné zeleně**
- **zeleně vnitrobloků a předzahrádek**
- **rezervní plochy**
- **plochy určené k zastavění občanskou vybaveností a služeb**
- **objekty k demolici**
- **plochy určené individuální výstavbě**

7) Pro každou plochu je v regulativu funkčního využití stanoveno:

- **přípustné využití**
- **nepřípustné využití**

8) V zásadách prostorové regulace území (příloha č. 2 této vyhlášky) jsou uvedeny směrné požadavky na prostorové uspořádání a architektonické řešení nově navrhovaných a umístovaných staveb a změn stávajících staveb. Graficky jsou znázorněny ve výkrese č. 1. RP.

článek 4 zvláštní požadavky na využití území

1) Při veškerých způsobech využití území je kladen důraz na ochranu životního prostředí a estetickou hodnotu vytvářeného území.

článek 5 veřejně prospěšné stavby

1) Jako veřejně prospěšné stavby se závazně určují tyto stavby v území:

- krytý parking č. 25 na pozemku č. 1371/7 a 1371/1 v k.ú. Strakonice
- krytý parking č. 26 na pozemku č. 1371/7 a 1371/1 v k.ú. Strakonice
- dům s pečovatelskou službou č. 24 na pozemku č. 1371/7 v k.ú. Strakonice
- rozšíření podchodu pro pěší na pozemku č. 1371/2 v k.ú. Strakonice
- distribuční trafostanice 22/0,4 kV na pozemku č. 1371/1 v k.ú. Strakonice
- distribuční trafostanice 22/0,4 kV na pozemku č. 1371/1 v k.ú. Strakonice

2) Vymezení ploch pro veřejně prospěšné stavby je podkladem pro případné vyvlastnění pozemků nebo staveb nebo omezení vlastnických práv podle par. 108, odst. 2 písm. a) a odst. 3) zákona 50/1976 Sb., v platném znění, pokud nebude možné řešení majetkoprávních vztahů dohodou nebo jiným způsobem.

článek 6 závěrečná ustanovení

1) Úplná dokumentace RP je uložena na odboru územního plánu, životního prostředí a dopravy Městského úřadu Strakonice a na referátu regionálního rozvoje Okresního úřadu ve Strakonících.

2) Při povolování změny závazné části RP a úpravy směrné části RP bude postupováno dle přílohy č. 3 této vyhlášky.

článek 7 účinnost

Tato obecně závazná vyhláška nabývá účinnosti dne 18. 1. 2003.

Ing. Pavel Vondryš
starosta

Ing. Pavel Pavel
místostarosta

Přílohy:

příloha č.1 – závazná část – regulativy funkčního využití ploch

příloha č. 2 – směrná část – regulativy prostorové regulace

příloha č. 3 – změny územně plánovací dokumentace

příloha č. 1

obecně závazné vyhlášky o závazných částech regulačního plánu obytné zóny Jezárka

ZÁVAZNÉ REGULATIVY FUNKČNÍHO VYUŽITÍ PLOCH

článek 8 plochy určené k zástavbě

1) plochy určené k zastavění komerčními prostory

Plochy s převahou činností a zařízení poskytujících veřejné služby netechnického zaměření, zejména zvláštní služby obchodní, administrativní, stravovací, zdravotní, lázeňské a sociální, vzdělávací, kulturní a kulturní, sportovní a rekreační a služby správní.

PŘÍPUSTNÉ JSOU:

- stavby a zařízení, které slouží veřejné potřebě v uvedených funkcích
- výjimečně přípustné jsou byty pro osoby zajišťující dohled a pohotovost, či pro majitele a vedoucí provozoven, které jsou součástí stavby a jsou zahrnuty do plochy jejího pozemku a do jejího stavebního objemu
- parkování v podzemních podlažích objektů

NEPŘÍPUSTNÉ JSOU:

- ostatní funkce a zařízení

2) plochy určené k zastavění – smíšená centrální zóna

Jsou plochy s různorodou skladbou činností, dějů a zařízení, s převahou obytných funkcí.

PŘÍPUSTNÉ JSOU:

- stavby pro bydlení
- obchod a služby komerčního charakteru, které slouží pro potřebu obyvatel přilehlého území – nerušící provozovny je možné umístit pouze v přízemí bytových domů
- parkování v podzemních podlažích objektů

NEPŘÍPUSTNÉ JSOU:

- funkce, které způsobují zvýšenou prašnost a hluk v bezprostředním okolí
- veškeré činnosti, děje a zařízení, které zátěží nadměrně narušují prostředí nebo takové důsledky vyvolávají druhotně

3) komunikace a dopravní plochy

Plochy určené pro umístění zařízení systémů dopravní obsluhy města.

PŘÍPUSTNÉ JSOU:

- vozidlové komunikace, plochy pro odstavení vozidel, autobusové zastávky MHD, cyklostezky, vjezdy do garáží

NEPŘÍPUSTNÉ JSOU:

- jiné než dopravní stavby

4) komunikace se zklidněnou dopravou

Plochy určené pro umístění zařízení dopravní obsluhy města.

PŘÍPUSTNÉ JSOU:

- komunikace se zklidněnou dopravou

NEPŘÍPUSTNÉ JSOU:

- jiné než dopravní stavby

5) pěší komunikace

Plochy určené pro umístění zařízení pěší dopravní obsluhy města.

PŘÍPUSTNÉ JSOU:

- pěší komunikace, cyklotrasy

NEPŘÍPUSTNÉ JSOU:

- jiné než výše uvedené stavby

6) plocha sportovišť

Plochy pro sportoviště a hřiště jsou určeny pro hromadnou rekreaci, sport a zábavu umístěné na střeše krytého parkingu.

PŘÍPUSTNÉ JSOU:

- venkovní sportoviště, hřiště
- objekty pro údržbu těchto ploch a uskladnění sportovního vybavení
- minimální sociální vybavenost (šatny, wc)

NEPŘÍPUSTNÉ JSOU:

- stavby a funkce, které nesouvisí se sportem a využitím volného času

7) plochy určené k zastavění občanskou vybaveností a služeb

Plochy s převahou činností a zařízeními poskytujících veřejné služby netechnického zaměření, zejména zvláštní služby zdravotní a sociální.

PŘÍPUSTNÉ JSOU:

- stavby a zařízení, které slouží veřejné potřebě v uvedených funkcích
- výjimečně přípustné jsou byty pro osoby zajišťující dohled a pohotovost, či pro majitele a vedoucí provozoven, které jsou součástí stavby a jsou zahrnuty do plochy jejího pozemku a do jejího stavebního objemu

NEPŘÍPUSTNÉ JSOU:

- ostatní funkce a zařízení

8) plochy určené individuální výstavbě

Jsou plochy určené k bydlení v individuálních domech nebo v dvojdomcích.

PŘÍPUSTNÉ JSOU:

- stavby pro bydlení
- funkce bydlení spojená s takovým individuálním podnikáním, které neovlivňuje sousedství a obytnou pohodu na okolních plochách (kancelář, ordinace, atelier, řemeslnická dílna, prodejna), rozsah a provoz těchto funkcí musí být v souladu s hygienickými předpisy a dalšími souvisejícími právními předpisy
- při výstavbě rodinného domu musí být zřízeno minimálně jedno garážovací místo pro každou bytovou jednotkou

- parkování vozidel v řešeném území bude na vlastním pozemku se zřízením garáže jako součásti stavby rodinného domu, případně zřízením dalšího parkovacího stání na vlastní parcele
- výstavba dalších jednotlivých garáží na pozemcích příslušných k rodinnému domu je přípustná pouze pro přiměřenou potřebu obyvatel tohoto domu.
- nároky na parkování vzniklé přípustným individuálním podnikáním v rodinném domě je nutno plně řešit na vlastním pozemku

NEPŘÍPUSTNÉ JSOU:

- domy a objekty, kde bydlení není převládající funkcí (více než 50% podlažní plochy domu)
- veškeré činnosti, děje a zařízení, které narušují prostředí, sousedství a obytnou pohodu na okolních plochách
- činnosti a zařízení chovatelské a pěstitelské, které jednotlivě nebo v souhrnu překračují stupeň zátěže, měřítko nebo režim obytné zóny

9) objekty k demolici

Objekty současných individuálních řadových garáží určené k demolici.

10) rezervní plochy

Rezervní plochy pro rozšíření výstavby.

článek 9 volné plochy

11) vodní plochy

Okrasné kašny a parkové bazény. Plní estetickou a případně hygienickou funkci.

PŘÍPUSTNÉ JSOU:

- kašny, parkové bazény doplněné zelení

NEPŘÍPUSTNÉ JSOU:

- funkce koupání je vyloučena

12) parky

Plochy zeleně jsou soubory vegetačních prvků a vybavenosti, které jsou součástí urbanistické koncepce smíšené obytné zóny a jejího obrazu. Slouží každodenní rekreaci obyvatel zóny i přilehlé zástavby.

PŘÍPUSTNÉ JSOU:

- vegetační úpravy, které svým charakterem odpovídají funkci plochy (trávníky, keře, stromy)
- parkové a terénní úpravy s minimálním podílem zpevněných ploch, umělecká díla a podobná zařízení
- pěšiny s přírodním a propustným povrchem
- drobné stavby a zařízení, které svým charakterem odpovídají způsobu využívání ploch zeleně a mají doplňkovou funkci, např. jednotlivé dětské hrací prvky, odpočívadla, lavičky, altán, veřejné osvětlení

NEPŘÍPUSTNÉ JSOU:

- stavby a funkce, které nesouvisí s denní rekreací a využitím volného času

13) **plochy volné zeleně**

Plochy zeleně jsou soubory vegetačních prvků a vybavenosti sloužící jako ochranná a izolační zeleň.

PŘÍPUSTNÉ JSOU:

- izolační zeleň podél komunikací

NEPŘÍPUSTNÉ JSOU:

- jiné funkční využití zejména pro dopravu a stavby

14) **zeleň vnitrobloků a předzahrádek**

Plochy zeleně jsou soubory vegetačních prvků a vybavenosti, které slouží každodenní rekreaci obyvatel zóny i přilehlé zástavby.

PŘÍPUSTNÉ JSOU:

- vegetační úpravy, které svým charakterem odpovídají funkci plochy.

NEPŘÍPUSTNÉ JSOU:

- jiné funkční využití zejména pro dopravu a stavby

příloha č. 2

obecně závazné vyhlášky o závazných částech regulačního plánu obytné zóny Jezárka

SMĚRNÉ REGULATIVY PROSTOROVÉ REGULACE

článek 10

regulativy prostorového uspořádání

Pro zástavbu jsou stanoveny následující regulativy prostorového uspořádání:

- 1) **stavební čára** – určuje polohu hlavního objemu stavby a je použita pro realizaci hlavních urbanistických zásad navrhované zástavby
- 2) **stavební čára doporučená / stavební hranice** – určuje maximální možnou polohu stavebního objektu, udává zastavitelnou část pozemku
- 3) **možnost přesahu konstrukcí** – je čára určující maximální možný přesah konstrukcí od 2.NP
- 4) **výška zástavby** – je vyjádřena minimálním a maximálním počtem podlaží se započítáním využitelného podkroví u rodinných domů
- 5) **tvár střechy** – v území budou užity ploché střechy s odstoupeným podlažím u bytových domů, u rodinných domů se tvar střechy neurčuje
- 6) **podlažnost** – je stanovena výškou zástavby vyjádřenou minimálním a maximálním počtem podlaží

Pro prostorové a architektonické ztvárnění objektů jsou stanoveny následující regulativy:

- 7) žádoucí architektonické ztvárnění nároží
- 8) žádoucí využití parteru (obchody, výkladce)
- 9) stanovení průchodu objektem
- 10) stanovení průhledových propojení prostorů
- 11) žádoucí ztvárnění lokálních dominant (vikýře, arkýře)
- 12) žádoucí odskočení s maximální délkou průčelí
- 13) stavební čára krytého parkingu s využívanou střešní plochou
- 14) trasa pěšího tahu

článek 11

regulativy intenzity využití

Pro míru stavebního využití pozemků je stanoveno následující omezení:

- 1) Pro výstavbu bytových domů, komerční stavby a občanskou vybavenost je stanovena maximální hodnota koeficientu zastavěné plochy, která činí 0,70.
- 2) Pro výstavbu rodinných domů je stanovena maximální hodnota koeficientu zastavěné plochy, která činí 0,30.

příloha č. 3

obecně závazné vyhlášky o závazných částech regulačního plánu obytné zóny Jezárka

ZMĚNY ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE

článek 12

změny regulačního plánu

- 1) Projednání změny závazné části RP se řídí ustanoveními zákona č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění.
- 2) Úpravy směrné části RP schvaluje pořizovatel.
- 3) O podnětu k projednání změny závazné části RP rozhoduje Zastupitelstvo města Strakonice jedenkrát ročně na základě návrhu. Požadavky na změnu závazné části RP budou uplatněny u pořizovatele, vždy do 31. 12. každého roku.
- 4) Mimo tento termín je možné předkládat podnět k projednání změny závazné části RP pouze ve výjimečných případech, na kterých bude veřejný zájem.

obsah :

článek 1 – účel vyhlášky

článek 2 – územní, věcný a časový rozsah platnosti

článek 3 – závazné regulativy funkčního využití, směrné regulativy prostorového uspořádání

článek 4 – zvláštní požadavky na využití území

článek 5 – veřejně prospěšné stavby

článek 6 – závěrečná ustanovení

článek 7 – účinnost

příloha č.1 – závazná část – regulativy funkčního využití ploch

článek 8 – plochy určené k zástavbě

článek 9 – volné plochy

příloha č. 2 – směrná část – regulativy prostorové regulace

článek 10 – regulativy prostorového uspořádání

článek 11 – regulativy intenzity využití

příloha č. 3 – změny územně plánovací dokumentace

článek 12 – změny regulačního plánu