

# **OBECNĚ ZÁVAZNÁ VYHLÁŠKA OBCE PŘEDSLAV č. 1/2005**

## **O ZÁVAZNÝCH ČÁSTECH REGULAČNÍHO PLÁNU OBYTNÉ ZÓNY PŘEDSLAV**

Zastupitelstvo obce Předslav vydalo dne 8.12.2005 na základě usnesení 167 b podle ustanovení § 29, odst. 2 zákona Č. 50/1976 Sb. o územním plánování a stavebním řádu, vyhlášeného v úplném znění pod. č. 109/2001 Sb. a v souladu s ust. § 84, odst. 2 písmo b) zákona Č. 128/2000 Sb. o obcích, tuto obecně závaznou vyhlášku.

# ČÁST PRVNÍ

## Úvodní ustanovení

### Článek 1

#### Účel vyhlášky

(1) Vyhláška vymezuje závazné části řešení regulačního plánu obytné zóny Předslav, schváleného zastupitelstvem obce dne .....

(2) Vyhláška stanoví závazné regulativy funkčního a prostorového uspořádání území, regulativy urbanistické a stavebně architektonické, technické podmínky pro realizaci inženýrských sítí a režim využívání místního systému ekologické stability a stanoví podmínky pro upřesnění rozsahu a polohy veřejně prospěšných staveb a opatření ve veřejném zájmu.

### Článek 2

#### Rozsah platnosti

(1) Vyhláška platí pro území řešené regulačním plánem obytné zóny Předslav tak, jak jej vymezují jeho grafické přílohy.

(2) Tato Vyhláška platí na dobu neurčitou.

### Článek 3

#### Vymezení základních pojmů

(1) Na území obytné zóny jsou regulačním plánem rozlišovány:

a) z hlediska funkčního uspořádání:

- pozemky pro nízkopodlažní obytnou zástavbu čistou
- pozemky pro komunikace
- pozemky pro veřejnou zeleň nízkou
- pozemky pro veřejnou zeleň parkové úpravy
- pozemky pro veřejnou zeleň ochranou
- pozemky pro technické vybavení

- b) z hlediska zastavitelnosti:
- plochy současně zastavěné
  - plochy zastavitelné
  - plochy nezastavitelné
- (2) Na území obytné zóny jsou regulačním plánem vyznačeny:
- a) z hlediska zajištění veřejných zájmů:
- pozemky veřejně prospěšných staveb
  - pozemky opatření ve veřejném zájmu
- b) z hlediska časového postupu realizace výstavby:
- I. etapa výstavby ( 33 RD )
  - II. etapa výstavby ( 39 RD )
  - III. etapa výstavby ( 33 RD )
  - IV. etapa výstavby ( 24 RD )
  - V. etapa výstavby ( 36 RD )
  - VI. etapa výstavby ( 23 RD )
  - VII. etapa výstavby ( 18 RD )

## **ČÁST DRUHÁ**

### **Struktura zástavby**

#### Článek 1

##### Charakteristika obytné zóny

- (1) Regulačním plánem navTŽená obytná zóna se rozkládá na pozemcích Č. Kat. :  
731 / 1, 731 / 20, 712-část, 730, 731 / 18, 729 / 1, 731 / 19, 731 / 21, 731/4,  
726, 771, 74, 75, 73, 72, 71, 70, 772 - část, 80 - část, 77 - část, 76, 79 - část;  
Tyto pozemky leží mimo současně zastavěné území obce Předslav, část  
Předslav.

- (2) Obytná zóna je regulačním plánem určena pro nízkopodlažní obytnou zástavbu individuální - čistou.
- a) z hlediska typu objektu pro bydlení se povolují:
- rodinné domky izolované
  - dvojdomky
  - řadové rodinné domky
- b) z hlediska prostorového uspořádání - výšky zástavby se povolují: -  
jednopodlažní objekty s obytným podkrovím
- c) z hlediska parcelace :
- plošné uspořádání parcel a jejich velikost je dle regulačního plánu závazná
- d) z hlediska dopravního:
- obytná zóna bude dopravně napojena na silnici III/I 1766 Točnick \_ Předslav, na místní komunikaci na Otín a na místní komunikaci v současně zastavěném území části Předslav.
- e) z hlediska infrastruktury :
- obytná zóna bude zásobována pitnou vodou z veřejného vodovodu, bude odkanalizována oddílnou kanalizací, bude plynofikována a zásobována elektrickou energií ze dvou nových transformátorových stanic

## ČÁST TŘETÍ

### Regulační podmínky pro využití území obytné zóny

#### Článek 1 Předmět a způsob regulace

- (1) Předmětem regulace jsou podmínky pro uskutečňování činností při využívání území obytné zóny Předslav, řešené regulačním plánem.

(2) Regulační podmínky pro činnost, povolované v rámci správního řízení, vydává výhradně stavební úřad.

(3) Podkladem pro vydávání regulačních podmínek jsou :

- a) Výkres „Regulační návrh“ v měř. 1 : 1 000
- b) Regulační podmínky pro využití obytné zóny Předslav (příloha č. 1 této vyhlášky)
- c) Plochy a objekty se zvláštní ochranou vyplývající z jiných právních norem ( příloha č. 2 této vyhlášky)
- d) Pozemky a koridory pro veřejně prospěšné stavby a opatření ve veřejném zájmu ( příloha č. 3 této vyhlášky)

(4) Ve výkresu „Regulační návrh“ je řešené území obytné zóny Předslav funkčně rozděleno do ploch s různými předpoklady a podmínkami pro jejich využití ( dále územní prvky zastavitelného území ), které jsou v regulativech podrobně specifikovány.

(5) Seznam územních prvků:

- pozemky pro nízkopodlažní obytnou zástavbu čistou
- pozemky pro komunikace
- pozemky pro veřejnou zeleň nízkou
- pozemky pro veřejnou zeleň parkové úpravy
- pozemky pro veřejnou zeleň ochranou
- pozemky pro technické vybavení

(6) Pokud je třeba rozhodnout o navrhovaném využití, které není přímo uvedeno v regulativech, posoudí příslušný stavební úřad individuálně, zda se jedná o přípustné či nepřípustné využití.

(7) V příloze Plochy a objekty se zvláštní ochranou vyplývající z jiných právních norem (příloha č. 2 této vyhlášky) jsou stanoveny závazné limity využití území, které vyplývají z jiných právních norem než je Stavební zákon.

## Článek 2

### Postup využití rozvojových ploch

(1) Výstavba objektů pro bydlení ( rodinných domů ) musí mít zajištěné zásobování pitnou vodou a požadovanou likvidaci splaškových vod.

(2) Postup realizace obytné zóny je navržen po etapách. Etapizace je směrnou částí regulačního plánu.

## **ČÁST ČTVRTÁ**

### **Veřejně prospěšné stavby, opatření ve veřejném zájmu**

(1) Seznam ploch a koridoru, které jsou regulačním plánem navrženy pro veřejně prospěšné stavby či opatření ve veřejném zájmu je uveden v příloze č. 3 této vyhlášky.

(2) Vyznačení veřejně prospěšné stavby v regulačním plánu je podkladem pro případné vyvlastnění pozemků nebo staveb podle § 108 odst. 2. písm. a) zákona č. 50/1976 Sb. o územním plánování a stavebním řádu ve znění pozdějších předpisů, pokud nebude možno řešení majetkoprávních vztahů dosáhnout dohodou.

## **ČÁST PÁTÁ**

### **Závěrečná ustanovení**

#### Článek 1

#### Přílohy regulačního plánu

(1) Nedílnou součástí této Obecně závazné vyhlášky jsou přílohy:

A. Textová část územního plánu

B.	Grafická část územního plánu	
a)	Širší vztahy .....	1 : 50 000
	Území obce .....	1 : 10 000
	Generel MÚSES .....	1 : 10 000
b)	Urbanistický návrh .....	1 : 1 000
c)	Regulační návrh .....	1 : 1 000
d)	Doprava .....	1 : 1 000
e)	Vodní hospodářství	
	Vodovod .....	1 : 1 000
f)	Vodní hospodářství	
	Kanalizace .....	1 : 1 000
g)	Zásobování elektřinou, spoje .....	1 : 1 000
h)	Zásobování plynem .....	1 : 1 000
i)	Zemědělská příloha .....	1 : 1 000
j)	Návrh etapizace výstavby .....	1 : 1 000
k)	Návrh veřejně prospěšných staveb a opatření ve veřejném zájmu ....	1 : 1 000

## Článek 2

### Platnost regulačního plánu

(1) Návrhové období regulačního plánu obytné zóny Předslav bylo stanoveno na dobu 15 let, tj. do r. 2020.

(2) V případě, že obytná zóna navržená regulačním plánem nebude do konce návrhového období ( vzhledem k rozsáhlosti ) zrealizována, bude po uplynutí návrhového období provedena revize regulačního plánu a na jejím základě bude rozhodnuto o event. úpravách regulačního plánu a bude stanoveno nové návrhové období.

Článek 3  
Změny regulačního plánu

(1) V případě změny podmínek, za kterých byl regulační plán pořízen nebo vyvstanou - li nové požadavky na řešené území, je možno regulační plán aktualizovat. Závaznou část regulačního plánu lze aktualizovat změnou, provedenou v souladu se stavebním zákonem. O úpravě směrné částí regulačního plánu rozhodne orgán, který regulační plán pořídil ( obec ).

Článek 4  
Uložení dokumentace

- (1) Dokumentace regulačního plánu obytné zóny Předslav je uložena:
- a) na Obecním úřadě v Předslavi
  - b) na MěÚ v Klatovech (odbor výstavby a územního rozvoje)
  - c) na KÚ v Plzni ( odbor regionálního rozvoje - oddělení územního plánování)

Článek 5  
Účinnost

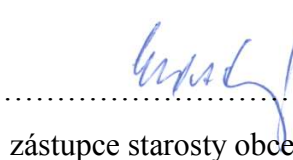
- (1) Tato vyhláška nabývá účinnosti 15. dnem po jejím vyhlášení.

v Předslavi dne 9. 12. 2005  
Vyvěšeno dne 9. 12. 2005  
Sejmuto dne 30. 12. 2005





starosta obce



zástupce starosty obce



## PŘÍLOHA č. 1

### Regulační podmínky pro využití území obytné zóny

Ve výkresu „Regulační návrh“ v měř. 1 : 1 000 je zastavitelné území rozvojové lokality obytné zóny Předslav rozděleno do ploch pozemků s různými předpoklady a podmínkami pro jeho využití. Jednotlivým druhům pozemků, které jsou ve výkresu „Regulační návrh“ znázorněny graficky, odpovídají jejich charakteristiky ( regulativy ), stanovené jako závazné.

Další regulativy ( graficky nevyjádřitelné ) jsou uvedeny v závěru textové části regulačního plánu.

#### **a) Regulace funkčního využití ploch**

##### **aa) Plochy pro bydlení :**

Řešená obytná zóna je určena pro nízkopodlažní obytnou zástavbu individuální - čistou.

Doporučené využití:

- bydlení v individuálních rodinných domcích - izolované RD, dvojdomky, řadové RD ( maximálně 1 nadzemní podlaží a obytné podkrovní )
- ohražená zahrada s funkcí rekreační a okrasnou

Přípustné využití:

- rekreační bazén, altán
- veřejné ubytování v části rodinného domu formou pensionu
- komerční služba provozovaná v rámci rodinného domu ( např. kadeřnictví, pedikúra apod. )

Nepřípustné využití:

- všechny druhy činností, které svými negativními vlivy přímo nebo nepřímo narušují sousední pozemky
- výstavba výrobních a skladových objektů a zařízení dopravy ( např. truhlárny, klempírny, autoopravny )
- výstavba objektů individuální rekreace ( chaty )
- drobné chovatelství a pěstitelství v rámci drobných staveb

#### ab) Plochy komunikací

Dopravní kostru obytné zóny tvoří místní komunikace motoristická C3, účelové a místní komunikace nemotoristické D1 doplněné komunikacemi pro pěší. Závazné jsou trasy komunikací a jejich kategorie.

#### ac) Plochy zeleně

V obytné zóně je navržena kromě soukromé zeleně ( zahrady u rodinných domků ) zeleň veřejná a to :

- veřejná zeleň nízká ( zatravněné plochy, event. nízké keřové porosty do výšky max. 90 cm )
- veřejná zeleň s parkovou úpravou ( zatravněné plochy, okrasné keře, vzrostlé listnaté stromy)
- veřejná zeleň ochranná specifického složení ( jehličnany, listnaté stromy, keřové porosty, bylinná zeleň)

Plochy veřejné zeleně budou osázeny přednostně domácimi druhy dřevin. Plochy zeleně jsou nezastavitelné. Plní funkci hygienickou, izolační, estetickou a relaxační.

### **b) Regulace zastavění**

#### ba) Urbanistický regulativ :

- stavební čára pro výstavbu RD je stanovena ve vzdálenosti 7 m od uliční čáry ( 7 m od hlavní průčelní hrany parcely)
- pro umístění RD na parcely je závazné dodržování ust. vyhlášky 137/98 Sb. - § 8 – vzájemné odstupy staveb
- jako závazná je stanovena parcelace, navržena regulačním plánem

#### bb) Stavebně architektonický regulativ :

- podlažnost rodinných domků : jedno nadzemní podlaží a možnost využití k bydlení podkroví
- výškové osazení rodinného domku: úroveň přízemí (  $\pm 0,00$  ) cca 45 - 75 cm nad přilehlým terénem u hlavního vstupu do objektu
- zastřešení rodinných domků : střecha šikmá se sklonem 30° - 45° ( sedlová, polovalbová, valbová a jejich kombinace)
- osvětlení podkroví: ze štítů, střešními okny, vikýři se šikmým zastřešením
- střešní krytina : pálená keramická bez omezení barevnosti, ostatní materiály jen v drobném členění ( napodobujícím střeš. tašky)
- materiálové řešení fasád rodinného domku : omítky hladké i strukturní, možno kombinovat s keramickým obkladem, či kamenným obkladem;
- výplně otvorů dřevěné nebo umělohmotné

- stanovená stavební čára 7m platí i pro garáž, která je součástí objektu rodinného domku ( suterén či přístavba ); neplatí pro zastřešení na pilířové podpůrné konstrukci např. pro překrytí parkovacího stání pro osobní automobil na vlastním pozemku nebo pro pergolovou konstrukci nad obytnou terasou
- oplocení: v kontaktu s veřejným prostorem ( uliční fronty ) do výšky cca 130 - 140cm, řešené v jednotném stylu – na kamenném či betonovém soklu cca 50 cm vysokém pilíře, popř. zídky v kombinaci s dřevěnými prvky;
- mimo kontakt s veřejným prostorem je přípustné použití kovového pletiva

#### bc) Regulativ plošného využití pozemků

Podíl zastavění určuje maximální podíl zastavěné části parcely vzhledem k její celkové ploše v procentech.

Je stanoven na : 25 - 35%

Regulativ plošného využití pozemků pro výstavbu rodinných domků zajišťuje příznivý podíl soukromé zeleně a tím i kvality prostředí.

#### c) Regulace inženýrských sítí

Pro inženýrské sítě navržené regulačním plánem v předmětné obytné zóně je závazné jejich principiální řešení.

- obytná zóna bude zásobována pitnou vodou z veřejného vodovodu
- obytná zóna bude odkanalizována oddílnou kanalizací;
- zásobování elektrickou energií bude pro obytnou zónu zajištěno z místního venkovního vedení VN 22 kV, prostřednictvím dvou nově vybudovaných transformačních stanic
- obytná zóna bude vybavena rozvodem plynu ze stávající středotlaké sítě v obci Předslav

## **PŘÍLOHA č.2**

### **Plochy a objekty se zvláštní ochranou vyplyvající z jiných právních norem**

#### **A. Ochrana kulturních památek**

Celé správní území obce Předslav včetně řešené obytné zóny je třeba chápat jako území s archeologickými nálezy. Proto již ve fázi zahájení územního řízení je

nutno postupovat v souladu se zákonem č. 20 / 1987 Sb. a se zákonem č. 242 / 1992 Sb. v platném znění o památkové péči, týkajícím se archeologie.

( Stavebníci jsou podle § 22, zák. č. 20 / 1987 Sb. povinni: již od doby přípravy stavby oznámit tento záměr Archeologickému ústavu ČAV ( pro urychlení zároveň také Vlastivědnému muzeu Dr. Hostaše v Klatovech a Západočeskému muzeu v Plzni ) a umožnit této nebo jiné oprávněné organizaci provést na dotčeném území záchranný archeologický výzkum. )

## **B. Ochrana přírody**

Regulační plán respektuje v předmětném území a jeho okolí prvky generelu MÚSES navržené pro zájmové území Švihov. Řešení MÚSES v dané lokalitě rozvojové zóny je závazné včetně přemístění nadregionálního biokoridoru na západní okraj obytné zóny. ( viz výkr. a ) Širší vztahy, území obce, generel MÚSES )

## **PŘÍLOHA č. 3**

### **Pozemky a koridory pro veřejně prospěšné stavby a opatření ve veřejném zájmu**

Regulační plán určuje pozemky pro realizaci veřejně prospěšných staveb a opatření ve veřejném zájmu. Vytváří tak podklad pro případné vyvlastnění těchto pozemků a to ve veřejném zájmu, v souladu se stavebním zákonem ( § 108, odst. 2, písmo a) a za náhradu, v případě, že řešení majetkových vztahů nebude dosaženo dohodou.

Jako veřejně prospěšné jsou regulačním plánem obytné zóny vymezeny:

- a) pozemky pro realizaci místních komunikací ( motoristických C3 , nemotoristických D1 a pěších )
- b) pozemky pro trasy a koridory vedení technické infrastruktury ( kanalizační řady, rozvody vodovodu, vedení VN a NN, spojová vedení, rozvody STL plynu)
- c) pozemky pro zařízení technické infrastruktury ( pro výstavbu transformačních stanic )  
pro opatření ve veřejném zájmu jsou regulačním plánem obytné zóny vymezeny:
  - a) pozemky veřejné zeleně ( nízké, s parkovou úpravou a ochranné )
  - b) pás území, v budoucnu potřebný pro vybudování přeloženého nadregionálního biokoridoru