

Příloha č. 1 vyhlášky o závazných částech ÚPNSÚ

**Závazné regulativy prostorového a funkčního
využití a zásady stavební regulace**

SCHVALOVACÍ DOLOŽKA	
Schvalovací orgán:	<i>Obecní zastupitelstvo Olomouce</i>
Číslo jednací:	<i>RR/26/98-Nr.</i>
Datum schválení:	<i>25. 11. 1997</i>
Kategorie a stupeň ÚPD:	<i>ÚPNSÚ Olomouce</i>
Oprávněná osoba	
Jméno: <i>Pavel</i>	Příjmení: <i>Kohout</i>
funkce: <i>vedoucí oddělení regulačního</i>	
Podpis: <i>[podpis]</i>	Razítko: <i>[razítko]</i>

-1-



1. Regulativy funkčního využití

Základní ustanovení plánu využití ploch

- Území je členěno na jednotlivá polyfunkční území a na monofunkční plochy. Nově stavěné, modernizované nebo rekonstruované stavby a zařízení musí odpovídat charakteristice území a ploch.
- Polyfunkční území jsou charakteristická horizontální a vertikální skladebností funkcí. U obou, vhodných a výjimečně přípustných funkcí vznikají příslušné typy polyfunkčních území s různou mírou využitelnosti pro specifikované stavby a ostatní zařízení, jejichž výstavba, rekonstrukce a modernizace je zde možná.
- Monofunkční plocha je charakteristická homogenitou jednoho typu funkce, nepřipouštějící jiný druh využití.
- Stavby a ostatní zařízení vyjmenovaná v rámci polyfunkčních území jako vhodná, respektive jako výjimečně přípustná, pokud svým počtem, polohou, rozsahem nebo účelem odporují vlastnostem území.

PODROBNÁ SPECIFIKACE JEDNOTLIVÝCH FUNKCÍ

I. POLYFUNKČNÍ ÚZEMÍ

1. Čistě obytné území

A - slouží :

výlučně pro bydlení ve spojení s užitkovým využitím zahrad

B - funkční využití :

- dominantní :

1) obytné budovy

- vhodné :

1) odstavná místa osobních automobilů sloužící potřebě bydlení

2) nezbytné plochy technického vybavení

3) příslušné komunikace pěší, cyklistické, motorové

4) zeleň liniová a plošná

- výjimečně přípustné :

1) malá ubytovací zařízení do 10 lůžek

2. Smíšené území

A - slouží :

pro bydlení, vybavenost, služby a nerušící živnostenskou a drobnou zemědělskou výrobu

B - funkční využití :

- vhodné :

1) obytné budovy s drobnými zařízeními vedlejší zemědělské výroby

2) ostatní obytné budovy

3) obchodní zařízení, služby, veřejné stravování a ubytování

4) nerušící řemeslné dílny pro potřeby obyvatel území

5) odstavná místa a garáže sloužící potřebě funkčního využití

6) nezbytné plochy funkčního využití

- 7) příslušné komunikace pěší, cyklistické a motorové
- 8) zeleň liniová a plošná

3. Výrobní území

A - slouží :

převážně pro umístění zařízení výroby a služeb podstatně neobtěžujících své okolí

B - funkční využití :

- dominantní :

- 1) nerušící provozy všeho druhu, sklady, skladovací plochy a veřejné provozy

- vhodné :

- 1) obchodní, kancelářské a správní budovy
- 2) byty služební a byty majitelů zařízení
- 3) odstavná místa a garáže
- 4) nezbytné plochy technického vybavení
- 5) příslušné komunikace pěší, cyklistické a motorové
- 6) zeleň liniová a plošná

- výjimečně přípustné :

- 1) zařízení kulturní, sociální a školská pro obsluhu území
- 2) nákupní střediska
- 3) veřejné stravování pro obsluhu území

4. Zvláštní území

A - slouží :

- převážně rekreaci a sportu

B - funkční využití :

- dominantní :

- 1) zařízení sloužící rekreaci a sportu, nenarušující charakter daného území

- vhodné :

- 1) odstavná místa sloužící potřebě funkčního využití
- 2) nezbytné plochy provozního zázemí
- 3) nezbytné plochy pěší, cyklistické a motorové
- 4) zeleň liniová a plošná

- výjimečně přípustné :

- 1) autokempinky
- 2) obytné objekty
- 3) zařízení obchodní a veřejného stravování pro obsluhu tohoto území
- 4) malá ubytovací zařízení
- 5) kulturní a sportovní zařízení pro obsluhu tohoto území

II. MONOFUNKČNÍ PLOCHY

1. Plochy veřejného vybavení

zahrnují plochy :

- veřejné správy, pošt, požární ochrany
- školství

- nekomerční kultury
- zdravotnictví a sociální péče
- sportovní
- bezpečnosti a obrany

2. Dopravní plochy

1) liniové plochy silniční dopravy :

- silnice II. třídy
- ostatní samostatné komunikační trasy a k nim náležející plochy

2) ostatní dopravní plochy :

- plochy a zařízení veřejné dopravy (železniční)

3. Plochy technického vybavení

veškerá plošná zařízení

- odvádění odpadních vod
- zásobování pitnou vodou
- zásobování elektrickou energií

4. Plochy zemědělské výroby

veškerá zařízení sloužící k zemědělské výrobě

5. Plochy orných půd

včetně nezoraných mezí, polních cest, prvků zeleně, remízků apod.

6. Vodní plochy

- potoky
- rybníky

7. Plochy zeleně

- 1) lesy
- 2) louky
- 3) zahrady, sady, zahrádky
- 4) parková zeleň
- 5) přírodní a ostatní zeleň

V odůvodněných případech lze po schválení umístit v rámci ploch zeleně drobnou výstavbu doplňkových provozů.

CELKOVÝ PŘEHLED POUŽITÉHO ZNAČENÍ PRO PLÁN FUNKČNÍHO VYUŽITÍ ÚZEMÍ V MĚŘÍTKU 1:2 000

Polyfunkční území		
1.	Čistě obytné území	OČ
2.	Smíšené území	SV
3.	Výrobní území	V
4.	Zvláštní území	ZSO

Monofunkční plochy		
1.	Plochy veřejného vybavení	VV
2.	Dopravní plochy	
3.	Plochy technického vybavení	T
	odvádění odpadních vod	
	elektrické energie	
	zásobování vodou	
4.	Plochy zemědělské výroby	VZ
5.	Plochy orných půd	
6.	Vodní plochy rybníky	
7.	Plochy zeleně lesy	
	louky	
	zahrady, sady, zahrádky	
	parková zeleň	
	přírodní a ostatní zeleň	

Pozn. : Monofunkční plochy bez uvedení kódu jsou ve výkresu funkčního využití odlišeny barevně

LIMITY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ A REGULAČNÍ PRVKY ARCHITEKTONICKÉHO ŘEŠENÍ (PROSTOROVÁ REGULACE)

Prostorová regulace se uplatní vždy:

- při umístění stavby nebo souboru staveb,
- při úpravě existující stavby, vyžadující stavební povolení

Základní ustanovení plánu

- 1) Území je členěno :
 - a) území zastavěné ke dni schválení tohoto územního plánu,
 - b) území ležící v tzv. plochách rozvojových příležitostí.
- 2) Pro vydání územního rozhodnutí o umístění stavby nebo pro vydání stavebního povolení je nezbytné posoudit soulad příslušné projektové dokumentace s následujícími limity prostorového uspořádání a s regulačními prvky architektonického řešení
- 3) Všechny dále uvedené údaje jsou závazné, pokud v textu není výslovně uvedeno jinak.
- 4) Pokud v následujícím textu není některá položka uvedena, je nutno předpokládat, že tímto územním plánem není definována.
- 5) Výkresy prostorové regulace jsou vypracovány v měřítku 1: 2 000. Pokud je ve výkresech zakreslená parcelace, není závazná a udává pouze maximálně doporučený počet parcel.
- 6) Ve výkresech užití kótování, uvádějící vzdálenosti v metrech, je závazné pro účel, k němuž se kóta vztahuje. Ostatní vzdálenosti bez uvedení kót je možné přímo ve výkresech odměřit, přičemž naměřené hodnoty mohou vykazovat chybu, vzniklou použitím kopií map a jejich xerografickým zvětšováním.

Legenda výkresů prostorové regulace
(společná pro všechny dílčí výkresy)

Půdorysná regulace

a) uliční čára — — — — —

je myšlená čára vymezující prostor veřejných komunikací od stavebních pozemků nebo hranic jiných ploch určených k zástavbě pozemními objekty.

b) stavební čára — — — — —

udává hranici plochy určené pro zastavění a polohu objektu na pozemku. Průčelí objektu (obvykle uliční průčelí) musí spočívat na stavební čáře nejméně z 90% jeho celkové délky, zbývající nejvíce 10% může ze stavební čáry ustoupit směrem do pozemku. Nejsou přípustné žádné odchylky. Jedinými prvky, které mohou stavební čáru v podobě půdorysného průmětu překročit směrem do ulice jsou balkón nebo markýza nad vstupem o hloubce nejvíce 180 cm.

c) regulační čára - - - - -

udává limitní rozsah umístěného objektu směrem k uliční nebo jiné části hranice pozemku. Regulační čára se v žádném případě nesmí překročit směrem k hranici pozemku s komunikací.

Pozn.: Pokud je ve výkrese některá z čar opatřená šipkou, znamená to, že navazuje na některou jasně definovanou existující čáru v území (např. návaznost stavební čáry budoucích objektů na stavební čáru tvořenou již existujícími domy).

Výšková regulace

(výškové údaje jsou uváděny v metrech v relativních hodnotách a jsou vztaženy ke kótě chodníku v prostoru u vstupu do objektu)

d) počet nadzemních podlaží

je uveden jako přesný a neměnný nebo jako horní limit nebo jako rozmezí.

e) výška římsy

je stanovena pouze směrem do ulice jako horní limit, může být snížena/zvýšena nejvíce o 1 metr.

f) výška hřebene střechy

je stanovena jako horní výškový limit krytiny střešní konstrukce, nepočítaje v to komínová tělesa a ostatní technologická zařízení.

Zvláštní závazné prvky

g) tvar střechy

udává závazně tvar střechy, pokud je uveden údaj s tím, že:

- střecha tvarovaná je střecha, u níž alespoň 75% plochy (půdorysného průmětu) je řešeno ve sklonu větším než 15 stupňů,
- střecha plochá je označení pro všechny ostatní případy.

Limity využití území

h) KPP - koeficient podlažních ploch

udává poměr mezi maximálně přípustným počtem m² všech podlažních ploch objektů na pozemku (včetně staveb drobných a včetně podzemních podlaží) a celkovou plochou pozemku. Překročení KPP je možné nejvýše o 10%, pokud jednotlivé pozemky v definovaných blocích nebudou pro využití projektově připraveny koordinovaně a časová rozdílnost přípravy (a následné realizace) prokazatelně znemožní dodržení závazného KPP.

i) KZP - koeficient zastavěné plochy

udává poměr mezi maximálně přípustnou zastavěnou plochou všech objektů na pozemku (včetně staveb drobných) a celkovou plochou pozemku.

Ostatní závazné prvky regulace

j) přístupová trasa nebo směr přístupu (příjezdu) →

znázorňuje doporučený způsob umístění přístupové komunikace nebo místa napojení na jinou (existující) komunikaci.

k) průchod ○○○○

znázorňuje místo, kde je třeba zajistit veřejný pěší průchod

Doplňující značky

l) hranice regulované lokality ———

Zásady stavební regulace

v současném intravilánu obce na pozemcích k roku

1996 zastavěných

OBECNÉ ZÁSADY

Při přestavbách, přístavbách a nástavbách, jakož i v případě demolice a následné nové zástavby platí zásady obdobně jako v kapitole „Zásady stavební regulace na pozemcích a v územích nezastavěných v roce 1996“ s výjimkou odstavce C. Kromě toho platí tato pravidla:

- a) při stavebních rekonstrukcích, adaptacích a podobně není dovoleno u objektů, které byly postaveny před rokem 1939 a dosud si zachovaly alespoň přibližně svůj původní vzhled, provádět takové zásahy, které by znamenaly narušení celkových proporcí objektů, vzhledu průčelí či zásadní změnu materiálů vnějšího pláště budov.
- b) při zřizování provozoven pro drobnou podnikatelskou činnost (charakteru nerušící výroby a služeb, obchodu, veřejného stravování a podobně) v přízemích nebo v celém podlažním rozsahu stávajících obytných nebo původních hospodářských budov platí ustanovení jako v bodě ad a) s tím, že stáří budovy není rozhodující
- c) změna tvaru a charakteru střechy je přípustná tehdy, jedná-li se o úpravy střechy ploché

KOEFICIENT VYUŽITÍ ÚZEMÍ

Koeficient podlažních ploch (KPP) udává poměr mezi součtem všech nadzemních podlažních ploch všech objektů na daném pozemku a plochou pozemku. Tento koeficient zahrnuje veškeré stavby na pozemku, včetně staveb drobných. Uvedený KPP udává závazně horní nepřekročitelný limit.

Území stávající zástavby v intravilánu obce, určené k zástavbě, nemají stanoven KPP. Posouzení optimální velikosti stavby z hlediska KPP je nutno provést porovnáním s existujícími KPP na alespoň 8 pozemcích v těsném sousedství. Zjištěný existující KPP nesmí být návrhem zástavby na předmětném pozemku překročen o více než 10%.

Zásady stavební regulace na pozemcích a v územích nezastavěných v roce 1996

Pro rozvojové lokality s obytnou funkcí jsou stanovena tato závazná pravidla:

A) ZPŮSOB ZÁSTAVBY

Forma a způsob zástavby jsou určeny u jednotlivých lokalit. Vyloučena je jiná zástavba než izolovanými, samostatně stojícími rodinnými domy.

Pro přesné definování parametrů jednotlivých objektů je nutno plně respektovat příslušná ustanovení vyhlášky č. 83/1976 Sb., ve znění vyhlášky č. 376/1992 Sb., která mimo jiné stanovuje odstupy budov mezi sebou a odstupy budov od hranic pozemků.

B) VÝŠKOVÁ HLADINA

Je určena u jednotlivých lokalit.

C) KOEFICIENT VYUŽITÍ ÚZEMÍ

Koeficient podlažních ploch (KPP) udává poměr mezi součtem všech nadzemních podlažních ploch všech objektů na daném pozemku a plochou pozemku. V celém řešeném území obce Olovnice se stanovuje KPP v hodnotě 0,25. Toto ustanovení platí pro veškeré stavby na pozemku, včetně staveb drobných. Uvedený KPP udává závazně horní nepřekročitelný limit.

Koeficient zastavěné plochy (KZP) udává poměr mezi plochou zastavěnou všemi stavbami na pozemku a plochou pozemku. V celém řešeném území obce Olovnice se stanovuje limitní KZP v hodnotě 0,35 (není-li u jednotlivých lokalit stanoveno jinak) s tím, že minimální souvislá plocha obytné zahrady u rodinného domu musí být alespoň 400m².

D) ZASTŘEŠENÍ

Na celém řešeném území obce Olovnice se vylučuje navrhování plochých střech a jedinými přípustnými jsou jakékoli podoby „střech tvarovaných“.

Označení „střecha plochá“ se vztahuje na střechy o sklonu menším než 15 stupňů a jsou tímto míněny střechy ploché a pultové. Označení „střecha tvarovaná“ znamená předpis střechy, u níž alespoň 75 % plochy je řešeno ve sklonu větším než 15 stupňů. V případě obytného podkroví je možno navrhnout střešní terasu o výměře až do jedné třetiny plochy nejvyššího podlaží.

E) OPLOCENÍ POZEMKU

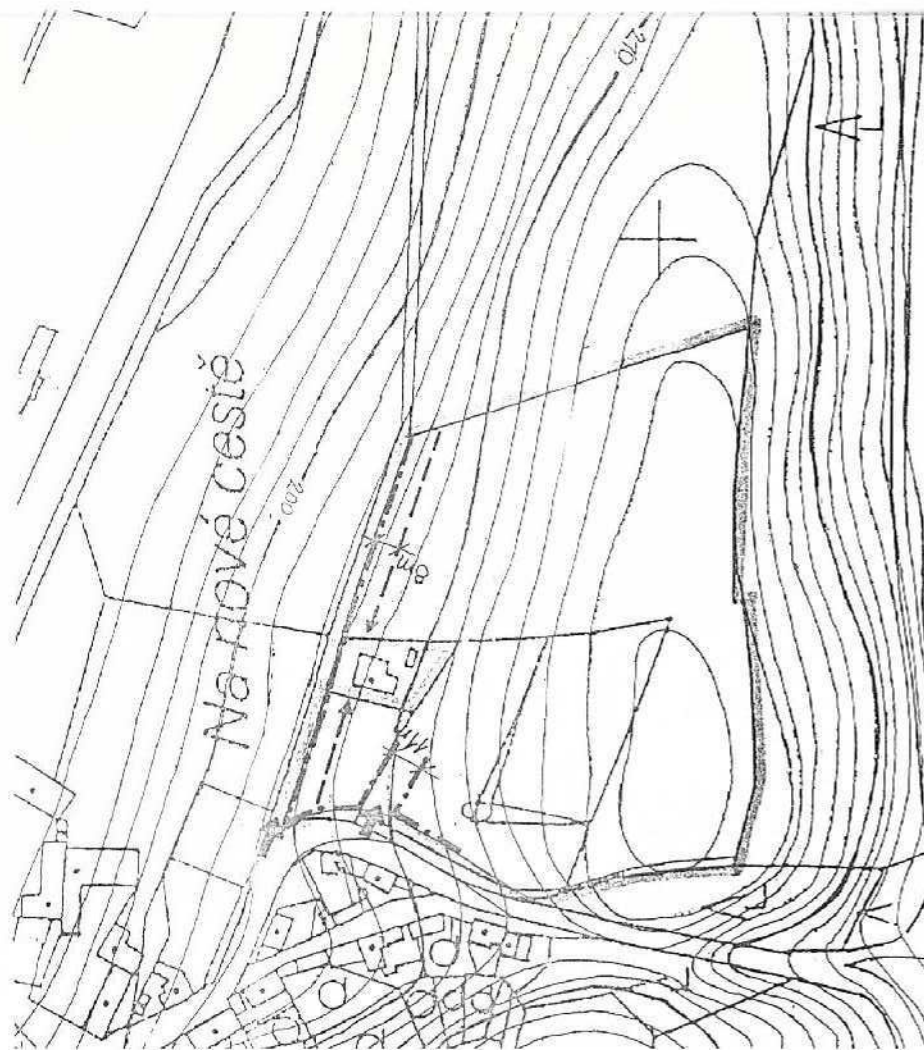
Na celém řešeném území obce Olovnice se vylučuje možnost oplocení pozemku pevným neprůhledným plotem o výšce větší než 150 cm, měřené ze strany veřejné komunikace nebo volné nezastavěné krajiny. Totéž ustanovení platí i pro ploty mezi sousedícími pozemky.

Území je určeno pro zástavbu rodinnými domy. Žitování provozoven v okolí částí území se vylučuje.

- a) na pozemcích je možné umístit maximálně 17 samostatně stojících rodinných domů
- b) všechny objekty mohou mít maximálně jedno obytné nadzemní podlaží a obytné podkrovní. Suterén může s ohledem na svažitost terénu svou částí vytvářet další nadzemní podlaží
- c) maximální výška římsy je 6 metrů
- d) ploché střechy nejsou v tomto území přípustné
- e) KZP = max. 0,25
- f) KPP = max. 0,5

Regulační prvky prostorového
a architektonického uspořádání
1 : 2000

Rozvojová plocha E



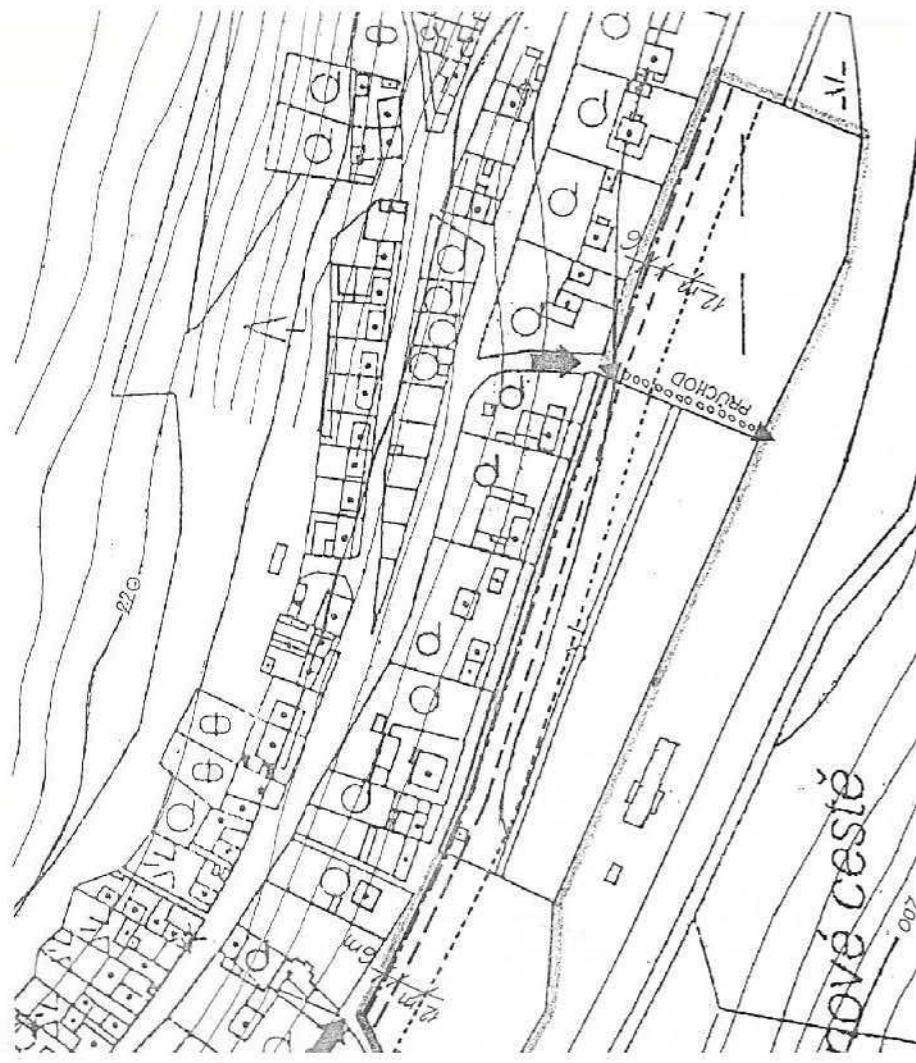
OLOVNICE

Územní plán

polozemní
Olovnice
KOLPRON Praha s.r.o.

Území je určeno pro zástavbu rodinnými domy. Zřízování provozoven v blízkosti částí území se vylučuje.

- na pozemcích je možné umístit maximálně 17 samostatně stojících rodinných domů
- parcelace musí být řešena kolmo k uliční čáře, minimální šířka parcely (při uliční čáře) je 18 m
- všechny objekty mohou mít maximálně dvě nadzemní podlaží a obytné podkrovi
- maximální výška římsy je 6 metrů
- ploché střechy nejsou v tomto území přípustné
- předchozí ustanovení platí pro objekty určené trvalému bydlení, pro zahradkářské a rekreační chaty platí přiměřeně



Regulační prvky prostorového
a architektonického uspořádání
1 : 2000

Rozvojová plocha A

OLOVNICE
Územní plán

Rozvojová plocha B

Území je určeno pro zástavbu rodinnými domy. Zřizování provozoven v kterékoli části území se vylučuje.

- a) na pozemcích je možné umístit maximálně 7 samostatně stojících rodinných domů
- b) všechny objekty mohou mít maximálně dvě nadzemní podlaží a obytné podkrovní
- c) maximální výška římsy je 6 metrů
- d) ploché střechy nejsou v tomto území přípustné
- e) KZP = max. 0,25
- f) KPP = max. 0,5

Rozvojová plocha C

Území je určeno pro zástavbu rodinnými domy. Zřizování provozoven v kterékoli části území se vylučuje.

- a) na pozemcích je možné umístit maximálně 15 samostatně stojících rodinných domů
- b) parcelace musí být řešena kolmo k uliční čáře, minimální šířka parcely (při uliční čáře) je 18 m
- c) všechny objekty mohou mít maximálně dvě nadzemní podlaží a obytné podkrovní
- d) maximální výška římsy je 6 metrů
- e) ploché střechy nejsou v tomto území přípustné
- f) KZP = max. 0,25
- g) KPP = max. 0,5

Rozvojová plocha D

Území je určeno pro zástavbu rodinnými domy. Zřizování provozoven v kterékoli části území se vylučuje.

- a) na pozemcích je možné umístit maximálně 2 samostatně stojící rodinné domy
- b) parcelace musí být řešena kolmo k uliční čáře
- c) domy mohou mít maximálně dvě nadzemní podlaží a obytné podkrovní
- d) maximální výška římsy je 6 metrů
- e) ploché střechy nejsou v tomto území přípustné
- f) garáže nesmějí být zřizovány jako samostatně stojící objekty

