

REGULAČNÍ PLÁN 1.RP

pro plochy B1, SO7, OS14, VP21

v k.ú. ČERNÁ V POŠUMAVÍ

II. Obsah odůvodnění regulačního plánu TEXTOVÁ ČÁST

Objednatel:

Obecní úřad Černá v Pošumaví
Černá v Pošumaví 46
382 23 Černá v Pošumaví

Požizovatel a pořizovatel:

Obecní úřad Černá v Pošumaví
Černá v Pošumaví 46
382 23 Černá v Pošumaví

Zodpovědný projektant:

Atelier M.A.A.T., s. r. o.
Ing. arch. Martin Jirovský, Ph. D., MBA
Převrátílská 330, 390 01 Tábor
ČKA 03 311

Vypracovala:

Ing. Aneta Štědrá
Jiráskova 448
391 02 Sezimovo Ústí 2

Datum:

Březen 2018

II. OBSAH ODŮVODNĚNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU

TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU	3
a. Údaje o způsobu pořízení regulačního plánu	3
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.....	3
Vyhodnocení koordinace plochy z hlediska širších vztahů.....	3
c. údaje o splnění zadání regulačního plánu, popřípadě vyhodnocení souladu s pokyny pro jeho přepracování (§ 69 odst. 3 stavebního zákona),.....	4
d. zdůvodnění navržené koncepce řešení	5
e. vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a na pozemky určené k plnění funkce lesa,.....	7
f. zhodnocení podmínek pro požární bezpečnost staveb, pro které regulační plán nahrazuje územní rozhodnutí	7

TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU

a. Údaje o způsobu pořízení regulačního plánu

Rozhodnutí o pořízení regulačního plánu pro plochy B1, SO-7, OS-14, VP21 v k.ú. Černá v Pošumaví bylo schváleno Zastupitelstvem obce Černá v Pošumaví, dne.....pod usnesením č. Ve smyslu §70 zákona č. 183/2006 Sb. bylo tedy zahájeno pořízení regulačního plánu. Pořizovatelem regulačního plánu se stala obec Černá v Pošumaví

Zadání regulačního plánu je součástí Územního plánu platného od ledna 2016 (Projektový Ateliér AD s.r.o. Ing. arch. Jaroslav Daněk, leden 2016). Připomínky, které vzneslo zastupitelstvo obce, byly do návrhu zapracovány. Návrh pros polečné jednání byl odevzdán obci dne 27.9.2017. Další postup bude doplněn.

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 CHKO Šumava, CHOPAV Šumava a Evropsky významné lokality Šumava.

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 Černá v Pošumaví a je dlouhodobě zakotvena v územním plánu. Na rozdíl od vydaného územního plánu, návrh regulačního plánu severní část plochy k bydlení částečně zašetrjuje pro veřejný prostor a parkoviště.

Vyhodnocení souladu s územním plánem obce Černá v Pošumaví

Návrh regulačního plánu je zcela v souladu s platným územním plánem, který zpřesňuje v prostorových podmínkách regulace. Co se týče regulace funkční, zde nedochází k žádným odchýlkám. Jsou zpřesněny veřejné profily, severní část ploch bydlení je částečně využita jako plochy parkování.

Vyhodnocení souladu s Politikou územního rozvoje České republiky

- Z této dokumentace nevyplývají žádné požadavky pro řešené území. Řešené území není dotčeno rozvojem oblastí ani plochou 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.
- Oblast byla vyhodnocena z hlediska radonového rizika dle Mapy radonového indexu. Viz kap. f.
- ~~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, popřípadě vyhodnocení souladu s pokyny pro jeho přepracování (§ 69 odst. 3 stavebního zákona),

Návrh regulačního plánu je zpracován v souladu se zadáním. Během průběhu prací na návrhu RP došlo k upřesnění hranic řešeného území, resp. o rozšíření hranic o šířku profilu cyklistické stezky v severozápadní části řešeného území.

Zadání ukládá navrhnout takové řešení, které bude stanovovat podrobné podmínky pro využití pozemků, pro umístění a prostorové uspořádání staveb, pro trasy a zařízení technického vybavení, pro ochranu hodnot a charakteru území a pro vytváření příznivého životního prostředí.

Požadavky vyplývající ze zadání regulačního plánu**Požadavky na vymezení pozemků a jejich využití**

- je navrženo využití ploch pro bydlení v rodinných a bytových domech s dopravně obslužným systémem a nelesní zelení s ochrannou funkcí a veřejnou zelení (tj. sídelní zelení)
- navržená parcelace lokality a vymezené pozemky jsou v souladu s okolní zástavbou a ochrannou krajinného rázu

Požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb

- je určena maximální plocha zastavění pozemku, tzv. koeficient zastavěnosti, stavební čára, prostorové uspořádání podlažnost, výška zástavby, omezení tvaru střechy, poloha hřebene střechy, garážování, vzdálenost a polohy staveb respektující historické dominanty obce, architektonické uspořádání- vjezd a vstup do objektu
- jsou navrženy plochy a trasy technického a dopravního vybavení

Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území

- je stanovena maximální výška staveb, svar střechy, max. půdorysné obrysy staveb, uliční čáry, doporučené materiály, doporučená barevnost a další tvaroslovné prvky
- urbanistická a hmotová struktura je navržena s ohledem na charakter okolní zástavby typické pro oblast Šumavy
- není navrženo žádné funkční využití ploch parcel pro zřizování výrobních kapacit
- návrh RP neuvažuje se stavbami zatěžující životní prostředí
- z hlediska přírodních zdrojů, ochrany zemědělského půdního fondu (ZPF) a ochrany pozemků určených k plnění funkcí lesa (PUPFL) lokalita B1, SO7, OS14 a VP21 nevyvolává specifická řešení regulačním plánem, protože je součástí vyhodnocení ÚP Černá v Pošumaví
- regulačním plánem nejsou dotčeny zájmy ochrany ovzduší, jsou zde stanovené podmínky využití ploch, které neumožňují zhoršení stávajících kvalitativních hodnot ovzduší
- urbanistické řešení RP odpovídá zásadám ochrany krajinného rázu v CHKO Šumava- ctí se zejména nízkopodlažnost a sedlové střechy s patřičnými sklony, definice uličních čar. Vylučují se tak bungalovy.
- návrh architektonických zásad respektuje umístění v CHKO Šumava

Požadavky na řešení veřejné infrastruktury

- v rámci polygonu plochy B1, SO7, OS14, VP21 jsou stanoveny plochy dopravní infrastruktury, vodovodní řady vč. Přípojek jednotlivých objektů, kanalizační řady vč. Přípojek, napojení na elektrickou energii prostřednictvím kabelového vedení NN z nově vybudovaných trafostanic
- nově navrhované komunikace splňují požadavky vyplývající z platných právních předpisů
- Parkování, odstavná stání a garáže jsou navrženy na vlastních pozemcích jako součást stavby (jako součást stavebního povolení)
- Z hlediska chráněného venkovního prostoru staveb a vnitřních prostor staveb z hlediska ochrany před zvýšenou hygienickou zátěží (hlukem) jsou požadována k prověření technická opatření, která budou v případě budoucí realizace hrazena náklady investora výstavby objektu (východní část lokality, podél krajské komunikace)
- V lokalitě je navržena oddílná kanalizace včetně přípojek od navržených objektů, která se napojuje na stávající kanalizační systém obce. Je navržena jak tlaková kanalizace tak i gravitační
- Způsob likvidace (odvodnění) dešťových vod je navržen

Požadavky na veřejně prospěšné stavby a na veřejně prospěšná opatření

- Navrženy jsou veřejná dopravní a technická infrastruktura pro všechny veřejné profily, včetně tras cyklostezek. Bez jejich realizace je existence obytné čtvrti nemožná. Jejich trasování respektuje optimální požadavky na rozmístění urbanistické kompozice a zároveň je v souladu s platným vydaným územním plánem.

Naformátováno: Podtržení

Naformátováno: Odsazení: Vlevo: 0 cm

Naformátováno: Odsazení: Vlevo: 0 cm

Další požadavky vyplývající z územně analytických podkladů a ze zvláštních právních předpisů (například požadavky na ochranu veřejného zdraví, civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu, ochrany ložisek nerostných surovin, geologické stavby území, ochrany před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy):

- Z hlediska radonového rizika musí podrobnější vlivy prověřit geologické průzkumy pro jednotlivé stavby. Technickými opatřeními je bez problému řešitelné i ohrožení třetím stupněm radonového rizika.
- Parametry přístupové komunikace k objektům splňují požadavky z hlediska řešení požární ochrany

Výčet druhů územních rozhodnutí, které regulační plán nahradí:

- Regulační plán B1, SO7, OS14, VP21 nenahrazuje územní rozhodnutí

Naformátováno: S odrážkami +
Úroveň: 1 + Zarovnat na: 0,63 cm +
Odsadit na: 1,27 cm

Požadavky ze závěru zjišťovacího řízení včetně určení dalšího postupu, pokud se postupy posuzování vlivů na životní prostředí a pořizování regulačního plánu spojují

- Pořizovatel nepředpokládá nutnost posouzení, nejsou navrhovány žádné záměry vyžadující si zpracování dokumentace EIA.

Naformátováno: S odrážkami +
Úroveň: 1 + Zarovnat na: 0,63 cm +
Odsadit na: 1,27 cm

Případné požadavky na plánovací smlouvu a dohodu o parcelaci

Uzavření plánovací smlouvy nebo dohody o parcelaci nebylo podmínkou pro řešení návrhu regulačního plánu, Nelze však vyloučit plánovací smlouvy s ohledem na plánované investice do infrastruktury.

d. zdůvodnění navržené koncepce řešení

Organizace pozemků podle funkčních ploch, způsob navržené ochrany

Plocha bydlení

Funkční a prostorové využití vychází z požadavků územního plánu- zastavěnost území max. 35%, velikost stavebních pozemků min. 800m2, pro doplňkové stavby omezení velikosti neplatí za podmínky dodržení maximální zastavěnosti 35%.

Parcelace zastavitelných ploch vychází ze základních znaků vesnické parcelace v tom smyslu, že jsou navrženy parcely pro bydlení s větší plochou, umožňující dostatek soukromé zeleně a možností dalších vedlejších funkcí mimo bydlení, které umožňují regulativy pro plochy bydlení ve schváleném územním plánu obce.

• Organizace parcely pro bydlení

Parcela pro bydlení je rozčleněna do tří funkčních celků. V části pozemku přilehlé ke komunikaci, z níž je pozemek přístupný, je plocha pro předzahrádku a manipulační dopravní plochu (umožňující parkování na vlastním pozemku, mimo veřejný prostor). Vlastní plocha pro zastavění stavbami je dostatečná i pro doplňkové funkce. Zadní trakty parcel nejsou určeny k zastavění, jsou to plochy pro soukromou zeleň - zahradu. Řešení je navrženo z důvodu ochrany krajinného rázu a minimalizace záborů zemědělského půdního fondu nejvyšší třídy ochrany. Členění vychází z tradičního principu členění venkovské usedlosti na část předzahrádky, plochu pro vlastní stavby a dostatečnou plochu pro zahradu v zadním traktu pozemku. Základním pravidlem je neumísťovat stavbu podle městského způsobu doprostřed pozemku. Takovéto uspořádání je nevhodné i z mnoha důvodů praktických – není zajištěna ochrana proti větru, hluku z ulice a v neposlední řadě soukromí na zahradě. Navržené plochy soukromé zeleně (zahrady, předzahrádky a soukromé zahrady bez zástavby) vytvářejí odclonění zástavby od volné krajiny. Tento prvek je charakteristický pro typické venkovské sídlo, tvoří přirozené zapojení sídla do okolní krajiny i přirozenou ochranu zástavby (vysoká zeleň chrání zástavbu před účinky větru (úspory vytápění) a před poléťavým prachem). Odclonění vyšší zelení rovněž umožní i při dodržení vysoké úrovně ochrany krajinného rázu větší variabilitu architektonického výrazu staveb v drobném detailu (např. umístění solárních panelů na střeších budov apod.).

• Půdorysné a prostorové uspořádání

Preferovány jsou obdélné půdorysy s definovanými uličními čarami a sedlovými střechami. Tím je jednoznačně určen charakter lokality, který má působit koncepčně uspořádaným dojmem jako moderní vesnická zástavba s prvky příměstské urbanizace.

Naformátováno: S odrážkami +
Úroveň: 1 + Zarovnat na: 0,63 cm +
Odsadit na: 1,27 cm

Plocha smíšená obytná

Funkční a prostorové využití vychází z požadavků územního plánu. Jsou zde navrženy bytové domy, včetně podnikání nesnižující kvalitu prostředí.

Bytové domy se drží stejných zásad jako rodinné domy. Zde se předpokládá vymezení staveb na vrstevnici, korespondující s úrovní terénu a částečnou nepravidelností zástavby (více srůstá s původním sídlem).

Naformátováno: Podtržení

- **Plochy občanského vybavení- sportu**

Funkční a prostorové využití vychází z požadavků územního plánu.

Hlavní využití

Občanská vybavenost – sport.

Přípustné využití

Změny staveb a výstavba nových objektů pro sportoviště a hřiště, dětské hřiště, pláže, jednoduché stavby (s výjimkou staveb pro individuální rekreaci) související s vytvořením technického, sociálního a občanského zázemí (tribuny, šatny, sociální zařízení, bufety), dopravní a technická infrastruktura, veřejná zeleň a veřejné prostranství. Jde o plochu volnočasovou, prakticky přírodního charakteru, která tvoří předěl mezi zástavbou a vodní plochou.

- **Plochy veřejných prostranství**

Funkční a prostorové využití vychází z požadavků územního plánu.

Hlavní využití

Veřejný prostor s převládajícím způsobem využití zeleně.

Přípustné využití

Přípustné je zřizovat stezky pro pěší i cyklisty, osazovat drobnou architekturu a uliční mobiliář, pomníky, památníky, vysazovat aleje, výsadba zeleně obecně, stavby pěších komunikací, drobné stavby informačního charakteru (mapy, poutače, vývěsky), dětská hřiště, dopravní infrastruktura (obslužné komunikace, parkovací stání), stavby spojené s vytvořením technického zázemí a technické infrastruktury. Plochy s označením VP39, VP100 a VP125 jsou primárně určeny k realizaci zeleně. U plochy VP136 možnost drobných staveb pro občerstvení do 25 m² a parkovací stání na zatravněvacích dlaždicích

Všechny tyto plochy jsou v návrhu regulačního plánu jasně patrné a určují zásadně charakter obytného prostoru čtvrti.

- **Pozemky dopravní infrastruktury**

Severojižní osa propojuje stávající komunikační síť a tvoří tak páteřní linii, patrnou i ve vydaném územním plánu. Tato komunikace přebírá funkci sběrné linie, není vhodné ji koncipovat jako obytnou zónu. Ostatní komunikace jsou v režimu obytných zón, jelikož mají podstatně nižší nároky na dopravu. Jsou vyloučena přímá dopravní napojení na silnici I. třídy.

Naformátováno: Písmo: není Tučné

Naformátováno: Bez odrážek a číslování

- **Odůvodnění koncepce technické a dopravní infrastruktury**

Vodovod

Centrální systém rozvodu vodovodu je nezbytným předpokladem pro udržení vodního režimu krajiny. Proto jsou studny nepřípustné. Nutné je však dořešení tlakového čerpání (horní úroveň) a regulace tlaku (spodní úroveň).

Kanalizace

Centrální systém kanalizace počítá s využitím již existujícího potenciálu sídla, pro tak rozsáhlou lokalitu je individuální odkanalizování nepřípustné, neboť by došlo k ohrožení kvality podzemních vod.

Vedení nízkého a vysokého napětí

Nízké napětí bude vedeno v kabelových podzemních rozvodech, aby nedošlo k zabránění neúměrné velikosti pozemků a ohrožení života. Nutná je i přeložka VN vzdušného vedení, které brání optimálnímu rozvoji lokality a vyžaduje ještě paralelní vybudování nové TS. Z tohoto důvodu bude kabeláž položena jako podzemní, aby nedošlo k neúměrným záborům pozemků, které mají vysokou cenu.

Veřejné osvětlení

Je nezbytnou součástí funkční a bezpečné lokality a je vymezeno pro všechny veřejné profily lokality.

- **Odůvodnění etapizace**

Navržená etapizace počítá s postupným rozvojem sídla tak, aby nedocházelo k nehospodárnému využití území a bylo zamezení tříštění půdního fondu a zhoršení jeho obhospodovatelnosti zejména s ohledem na umístění lokality na půdním fondu-ochrany třídy III. Etapizace zajišťuje komplexnost výstavby (zajištění TI a DI nutné pro zahájení výstavby RD)

Naformátováno: Bez odrážek a číslování

- **Speciální ochrana staveb v rámci místních podmínek**

Ochrana proti radonovému riziku. Technické podmínky pro stavby budou součástí následných řízení (stavební povolení) jednotlivých staveb.

- **DEFINICE POUŽITÝCH POJMŮ: závazná a nepřekročitelná stavební čára, uliční čára**

Byly použity termíny uvedené ve slovníku územního plánování Ústavu územního rozvoje Brno:

Uliční čára-definice Hranice mezi pozemky a veřejným prostranstvím nebo veřejným komunikačním prostorem; uzavřená uliční čára vymezuje blok. Maier, Karel: Názvosloví a příklady metodiky užívané pro zpracování regulačních plánů. Praha: FA ČVUT, 2001. Materiál z výzkumného úkolu MSM 210000026 „Proměny urbanismu“. Hranice mezi regulovanou (nebo „regulační“) parcelou a veřejným prostranstvím případně veřejným komunikačním prostorem. Uzavřená uliční čára logicky vymezuje blok. (Meier, Karel: Územní plánování. Skripta. Praha: FA ČVUT, 1997.) Oberstein, Ivo, Cach, Jan: Názvosloví urbanismu a územního plánování. Praha: FA ČVUT, 2001. Materiál z výzkumného úkolu MSM 210000026 „Proměny urbanismu“.

Stavební čára Definice dle jiných nepublikovaných návrhů Hranice, rozhraní mezi stavbou a nezastavěnou částí pozemku. Poloha hrany budovy ve výši rostlého nebo upraveného terénu. Podle návaznosti budov rozeznáváme s.č. uzavřenou (rozhraní souvisle a úplně v celé své délce zastavěné) a s.č. otevřenou (rozhraní stavebně přerušované na hranicích 23 sousedních parcel stavebními mezerami). Podle závaznosti hovoříme o s.č. závazné (rozhraní musí zástavba dodržet v celém svém průběhu, tj. nesmí překročit, ale ani ustupovat - s výjimkou arkýřů, rizalitů apod.) a s.č. nepřekročitelné (rozhraní nemusí být dokročeno, nelze je ovšem překročit směrem ven - opět s výjimkou arkýřů, rizalitů stanovené hloubky atd.). U bloku můžeme rozlišit stavební čáru vnější a vnitřní (vzdálenost mezi nimi je pak „hloubkou zástavby“). (Meier, Karel: Územní plánování. Skripta. Praha: FA ČVUT, 1997., Metodika - slovník pojmů. Vnitřní předpis Útvaru rozvoje hl. m. Prahy. Praha: 1997. Oberstein, Ivo, Cach, Jan: Názvosloví urbanismu a územního plánování

- e. vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a na pozemky určené k plnění funkce lesa,

ZPF

Lokalita B1, SO7, OS14 a VP21 nevyvolá specifická řešení regulačním plánem, protože je součástí vyhodnocení ÚP [Černá v](#)

[Pošumaví](#).

~~Černá v Pošumaví~~

PUPFL

OP lesa není dotčeno.

- f. zhodnocení podmínek pro požární bezpečnost staveb, pro které regulační plán nahrazuje územní rozhodnutí

Regulační plán B1, SO7, OS14, VP21 nenahrazuje územní rozhodnutí. V případě realizace navrhovaných staveb je nutné vypracovat dokumentaci Požárně bezpečnostního řešení v souladu s ČSN 73 0802 s přihlédnutím ČSN 730833.

Dle návrhu regulačního plánu vede ke každému objektu vhodná příjezdová komunikace, umožňující zásah hasičského sboru.

Řešená oblast se nachází v těsné blízkosti nádrže Lipno, odkud lze čerpat požární vodu. [A to přímo z veřejného profilu.??](#)

Naformátováno: Normální

