

ZMĚNA č. 23b

ÚPN-Z HLUBOKÁ NAD VLTAVOU-MĚSTO

NÁVRH PRO OPAKOVANÉ VEŘEJNÉ PROJEDNÁNÍ



TEXTOVÁ ČÁST

Pořizovatel:	Městský úřad Hluboká nad Vltavou ve spolupráci s kvalifikovanou úřední osobou Ing. Miroslav Sládek Podpis a otisk úředního razítka
Vydávající správní orgán:	Zastupitelstvo města Hluboká nad Vltavou Ing. Tomáš Jirsa, starosta obce Podpis a otisk úředního razítka
Zpracovatel:	smrkarch s.r.o. Komenského 199/35, 370 01 České Budějovice Ing. arch. David Smrčka, autorizovaný architekt ČKA, 04629 Podpis a otisk razítka
Datum vydání	
Datum nabytí účinnosti:	

ÚPnZ Hluboká nad Vltavou - Město, v platném znění, se mění takto:

Pro větší přehlednost jsou změny vyznačeny barevně.

~~modrý přeškrtnutý text~~ je rušený Změnou č. 23b ÚPnZ Hluboká nad Vltavou - Město
červený text je nově vložený Změnou č. 23b ÚPnZ Hluboká nad Vltavou - Město

I. Výroková část ÚPnZ

I.a. Vymezení řešené plochy

Beze změn.

I.b. Podmínky pro vymezení a využití pozemků

I.b.1. Podmínky vyplývající z platného územního plánu Hluboká nad Vltavou:

Beze změn.

I.b.2. Podrobné podmínky pro využití pozemků

V následujících tabulkách se mění vypsání řádky:

SEZNAM ZASTAVĚNÝCH, ZASTAVITELNÝCH A VYBRANÝCH NEZASTAVITELNÝCH PLOCH KÚ
HLUBOKÁ NAD VLTAVOU - MĚSTO

POŘ.Č.	OZNAČENÍ PLOCHY	VÝMĚRA V HA
SO 33	Plochy smíšené obytné - se specifickým využitím - navrhované - v severní části řešeného území. <u>Obsluha území</u> - sjezdem ze stávající místní komunikace. <u>Limity využití území</u> - min. velikost stavebních pozemků 1.500m ² - respektovat interakční prvek 109 – Pod Holým vrchem a 110 – Hanousky	1,05 1,69
OV.Z23.01	Plochy občanského vybavení – veřejná vybavenost - ve východní části řešeného území, u stávající silnice III. třídy. <u>Obsluha území</u> - sjezdem ze stávající místní komunikace. <u>Limity využití území</u> - respektovat režim v sousedství národní kulturní památky - respektovat ochranné pásmo zámeckého parku a nemovité kulturní památky zámek Hluboká, - respektovat zvýšenou hygienickou zátěž hluku - respektovat hranice stavební uzávěry, hranice záplavy Q100	0,13
ZV.Z23.01	Plochy zeleně – zeleň veřejná ZV - lokalita Pod holým vrchem – plocha zeleně v šíři 20m spojující IP 109 a IP 110	

I.c. Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury

Beze změn.

I.d. Podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území

Beze změn.

I.e. Podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí

Beze změn.

I.f. Podmínky pro ochranu veřejného zdraví

Beze změn.

I.g. Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a vymezení pozemků k asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit, s uvedením katastrálních území a parcelních čísel

Beze změn.

I.h. Vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření. Pro které lze uplatnit překupní právo, s uvedením katastrálních území a parcelních čísel

Beze změn.

I.i. Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb, které nejsou zahrnuty do staveb veřejné infrastruktury, včetně podmínek ochrany navrženého charakteru území, zejména ochrany krajinného rázu (například uliční a stavební čáry, podlažnost, výška zástavby, objemy a tvary zástavby, intenzita využití pozemků)

Beze změn.

I.i.1. Regulační prvky plošného uspořádání

V této kapitole se mění pouze zvýrazněné části v zobrazených tabulkách

Plochy smíšené obytné – se specifickým využitím – stav, návrh	SO
Hlavní využití	
Bydlení v izolovaných rodinných domech, případně dvojdomcích včetně základní občanské vybavenosti. Garážování či odstavování vozidel nutno zajistit na vlastním pozemku jako součást stavby hlavní nebo stavby doplňkové ke stavbě hlavní.	
Přípustné využití	
Přípustné jsou přestavby, rekonstrukce a modernizace stávajících funkcí. Přípustné jsou činnosti zařízení a děje, které svým provozem nenarušují obytnou funkci nad míru přípustnou a to zařízení občanské vybavenosti místního významu (např. administrativa, soukromé ordinace, služby lokálního významu, penziony apod.) drobné řemeslné a výrobní provozovny nerušící životní prostředí (do 100 m ²) jako součást stavby hlavní, případně jako stavby doplňkové ke stavbě hlavní. Přípustná jsou rovněž malá sportovní nebo dětská hřiště a zeleň ve všech formách. Přípustné je rovněž trasování pěších a cyklistických tras. Vyjmenované funkce integrované vybavenosti jsou přípustné za předpokladu, že nepřekročí stupeň zátěže stanovený pro obytnou zástavbu. V rámci navržené plochy je přípustné rovněž situovat garáže osobních vozidel obyvatel navrhované zóny a pohotovostní parkovací stání. V následně vymezených plochách je přípustná nízkopodlažní bytová výstavba.	
Podmíněně přípustné využití	
V případě zastavitelných ploch, které přiléhají k plochám dopravy – silnice II, III. tř., resp. ty části těchto ploch, které přiléhají k plochám dopravy a mohou být zasaženy nadlimitním hlukem z dopravy, jsou podmíněně zastavitelné až po navržení protihlukových opatření investorem stavby pro bydlení v rámci územního (stavebního) řízení.	
Nepřípustné využití	

Nepřípustné jsou veškeré činnosti zařízení a děje zatěžující obyvatelnost území na míru přípustnou, stanovenou obecně závaznými předpisy o ochraně zdraví. Nepřípustné je v tomto území provozovat monofunkční výrobní provozy, provozovny výrobních služeb nadmístního významu, chovatelská a pěstitelská zařízení, autobazary, odstavná stání pro těžké nákladní automobily, autobusy a jejich přívěsy.	
Plošné regulativy – zastavitelnost pozemku - jsou vymezeny v grafické části dokumentace Pro bytovou výstavbu (rodinné domy, bytové domy i nově vymezované bytové jednotky „b.j.“ v rámci smíšených objektů) se stanovuje povinnost vybudování parkovacích stání na vlastním pozemku v rozsahu: - min. 1 parkovací stání/b.j. o jedné obytné místnosti o výměře b.j. max. 45m ² - min. 2 parkovací stání/b.j. o více než jedné obytné místnosti a/nebo výměře b.j. větší, než 45m ² Tyto požadavky na počet parkovacích stání jsou závazné pro všechny stavby, pro které nebylo vydáno právoplatné územní rozhodnutí či stavební povolení ke dni vydání změny č.22 ÚPnZ.	
Výškové regulativy – výška budovy – vymezena v grafické části dokumentace	
Prostorové regulativy – typ sklon střechy - jsou vymezeny v grafické části dokumentace	
Plochy se změnou regulativů a jejich podmínky	
Vymezení zastavitelných ploch s možností výstavby bytových domů –SO.09, SO.15, SO.17, SO.18, SO.21, SO.35, SO.52, SO.55, SO.Z16.8, SO.Z22.1 SO.01. – respektovat interakční prvek 114 – Hůrka SO.04, SO.07 – respektovat interakční prvek 189 – ve Hvězdářích SO.33. – respektovat interakční prvek 109 – Pod Holým vrchem SO.Z12.1 - respektovat interakční prvek 109 – Pod Holým vrchem, 108 Holý vrch Dubový remíz - nadstandardní pozemky – min. výměra 1.500m ² , max. zastavitelnost 35% - přípustné umístění 4 řadových rodinných domů podél komunikace ve směru sever – jih - povinnost zpracování územní studie, v rámci studie posoudit vliv na krajinný ráz podle §12 zákona - požadavek na kompletní vybudování inženýrských sítí před povolením navazující výstavby - zástavba plochy podmíněná dokončenou realizací části navrhovaného rozšiřovaného interakčního prvku č.109 Pod Holým vrchem – v rozsahu jednostranné stromové aleje (duby, lípy, javory apod.) s keřovým patrem SO.Z12.3. - využití území podmíněno vypracováním územní studie - respektovat zvýšenou hygienickou zátěž hluku, stávající a navrženou infrastrukturu, hranici negativního prostředí ČOV a ochranné pásmo vzletových a přiblížovacích prostorů - respektovat nezastavitelný pás krajinné zeleně vymezený podél severního břehu Židovského (Podhradského) rybníka (v šíři dle grafické části) - vymezení veřejného prostranství ve smyslu §7 Vyhl.501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území - minimální velikost stavebních pozemků 800 m ² , na hranicích s nezastavitelným územím 1.500m ² - v návaznosti na stávající parkoviště je možná výstavba parkovacích stání i mimo potřeby vyvolané hlavním funkčním využitím této plochy SO.18 – nepřípustné navyšování úrovně stávajících bodových bytových domů SO.46 – na pozemku parc. č. 21/1, 313/6 a parc. č. stavby 1000 a 10 je tvar střechy bez omezení, kdy výška zástavby nepřesáhne výškovou hladinu okolních objektů	

Plochy občanského vybavení - veřejná vybavenost	OV
– stav, návrh	
Hlavní využití	
Občanská vybavenost.	
Přípustné využití	

Funkce poskytující veřejné, stravovací a ubytovací služby, správní, kulturní, duchovní, zdravotnické, sociální, sportovní a vzdělávací služby netechnického charakteru. Přípustné je zřizovat a provozovat knihovny, archivy, galerie, úřady státní správy, služebny policie, požární zbrojnice, zdravotnická střediska apod., drobné řemeslné a výrobní provozovny, parkovací a odstavná stání vyvolaná funkčním využitím území, plochy veřejné zeleně včetně architektonických prvků parteru, nákupní centra, obchody. Přípustné je služební bydlení.
Nepřípustné využití
Jsou takové činnosti a děje, které nadměrně narušují prostředí, chovatelství, pěstitelství, průmyslová výroba a sklady.
Plošné regulativy – zastavitelnost pozemku - jsou vymezeny v grafické části dokumentace Pro bytovou výstavbu (rodinné domy, bytové domy i nově vymezované bytové jednotky „b.j.“ v rámci smíšených objektů) se stanovuje povinnost vybudování parkovacích stání na vlastním pozemku v rozsahu: - min. 1 parkovací stání/b.j. o jedné obytné místnosti o výměře b.j. max. 45m² - min. 2 parkovací stání/b.j. o více než jedné obytné místnosti a/nebo výměře b.j. větší, než 45m² Tyto požadavky na počet parkovacích stání jsou závazné pro všechny stavby, pro které nebylo vydáno právoplatné územní rozhodnutí či stavební povolení ke dni vydání změny č.22 ÚPnZ.
Výškové regulativy – výška budovy – vymezena v grafické části dokumentace
Prostorové regulativy – typ sklon střechy - jsou vymezeny v grafické části dokumentace
Plochy se změnou regulativů a jejich podmínky
OV.2. – střechy rovinné, sklon bez omezení, včetně střech plochých - část plochy OV.2, konkrétně parc. č. 300/52, je vymezena pro záměr přístavby tělocvičny pro ZŠ - na části plochy v rozsahu přírodní památky Hlubocké hráze (Evropsky významná lokalita) lze umístit pouze zpevněné plochy s maximální možnou propustností a v minimálním nutném rozsahu pro naplnění potřeb školy; umísťování nadzemních staveb je v rozsahu přírodní památky nepřípustné OV.Z19.1 - výška zástavby max. 2NP + ustupující podlaží, max. 10,0m od upraveného terénu - podíl biologicky aktivních ploch min. 10% - zastavitelnost nadzemními objekty (budovami) max. 40%; do zastavitelné plochy nadzemními objekty se nezapočítávají zpevněné plochy vnitřních komunikací a odstavných ploch - prověření likvidace dešťových vod primárně vsakem v rámci biologicky aktivních ploch OV.Z19.2 - výška zástavby max. 2NP + ustupující podlaží, max. 10,0m od upraveného terénu - podíl biologicky aktivních ploch min. 10% - zastavitelnost nadzemními objekty (budovami) max. 40%; do zastavitelné plochy objekty se nezapočítávají zpevněné plochy vnitřních komunikací a odstavných ploch - přípustné umístění technické vybavenosti celoměstského významu za podmínky dodržení hygienických parametrů stavby - prověření likvidace dešťových vod primárně vsakem v rámci biologicky aktivních ploch OV.Z.23.01 - zastavitelnost budovami max. 5% - zastavitelnost zpevněnými plochami bez možností vsaku max. 30%

Plochy občanského vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení – stav, návrh	OS
Hlavní využití	
Sport a rekreace.	
Přípustné využití	

Provozování sportovních aktivit a zábavy, ubytování, služební bydlení, stravování, rekreace. Přípustné je zřizovat sportoviště a hřiště, dětské hřiště, jednoduché stavby (s výjimkou staveb pro individuální rekreaci) související s vytvořením technického, sociálního a občanského zázemí (tribuny, šatny, sociální zařízení), parkovací a odstavná stání vyvolaná funkčním využitím území, veřejná zeleň, nezbytná technická infrastruktura.
Podmíněně přípustné využití
Bydlení jako doplňková funkce k funkci hlavní, v rozsahu max. 25% podlahové plochy hlavního objektu.
Nepřípustné využití
Ostatní využití, neuvedené jako přípustné, zejména stavby individuální rekreace, jakékoli činnosti a funkční využití, které jsou nebo by mohly být v rozporu s funkcí hlavní, popř. by bránily tomuto funkčnímu využití.
Plošné regulativy – zastavitelnost pozemku - jsou vymezeny v grafické části dokumentace
Výškové regulativy – výška budovy – vymezena v grafické části dokumentace
Prostorové regulativy – typ sklon střechy - jsou vymezeny v grafické části dokumentace
Plochy se změnou regulativů a jejich podmínky
OS.01 – respektovat interakční prvek 108 – Třešňovka OS.Z12.1- respektovat interakční prvek 108 Třešňovka, podél severní hranice (komunikace) vysadit souvislou stromovou alej – IP 195 - nenarušit obytné prostředí stávající a navrhované rezidenční zástavby nadměrným hlukem či jinými negativními vlivy - zastavitelnost max. 5%- zástavba podmíněna dokončenou realizací interakčního prvku 195 – Alej Na Holém vrchu OS.Z19.1 – přípustná 2NP, nad rámec 2 nadzemních podlaží je přípustné situování technologických a provozních zařízení do podstřešního prostoru - přípustný tvar střechy – bez omezení OS.Z19.1, OS.Z19.2, OS.Z19.3 – pro uvedené plochy se stanovuje v úhrnu povinnost vymezení biologicky aktivních ploch v rozsahu 10% z plochy OS.11 – zastavitelnost budovami max. 5% 7% - zastavitelnost zpevněnými plochami bez možnosti vsaku (betonové plochy, betonová dlažba, živičný povrch, umělé sportovní povrchy, písková hřiště pro plážový volejbal, hřiště pro petanque s prosívkou...) max. 15% 20% - procento biologicky aktivních ploch min. 25% - u nově nařízených střech prověřit možnosti zelených střech a to včetně výrobků a zařízení, plnicích funkcí stavby OS.13 – zastavitelnost budovami max. 1% - zastavitelnost zpevněnými plochami bez možnosti vsaku (betonové plochy, betonová dlažba, živičný povrch, umělé sportovní povrchy, písková hřiště pro plážový volejbal, hřiště pro petanque s prosívkou...) max. 10% - procento biologicky aktivních ploch min. 60% OS.14 – zastavitelnost budovami max. 4% - zastavitelnost zpevněnými plochami bez možnosti vsaku (betonové plochy, betonová dlažba, živičný povrch, umělé sportovní povrchy, písková hřiště pro plážový volejbal, hřiště pro petanque s prosívkou...) max. 15% - procento biologicky aktivních ploch min. 25% <u>Podmíněně přípustné využití</u> Parkovací a odstavná stání vyvolaná funkčním využitím plochy – po dohodě s příslušným orgánem ochrany přírody <u>Nepřípustné využití</u> Stavby pro bydlení, včetně služebního Nepřípustné oplocení v nivě řeky

I.i.2. Regulační prvky prostorového uspořádání a architektonického řešení

Beze změn.

I.j. Výčet územních rozhodnutí, která ÚPnZ nahrazuje

ÚPnZ v řešeném území nenahrazuje územní rozhodnutí, z důvodu proběhlých správních řízení.

I.k. Údaje o počtu listů výrokové části ÚPnZ a počtu výkresů grafické části

Výroková část ÚPnZ obsahuje 6 stran (oboustranně potisknuté str. 3-8)

Počet výkresů grafické části ÚPnZ

I. Výrok:

I.1.	Výkres základního členění	m 1 : 2 000
I.2.	Hlavní výkres	m 1 : 2.000

Výkres *I.3 Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací* není součástí Změny č.23b, protože nedošlo k žádné změně v této oblasti.

Grafická část výrokové části ÚPnZ obsahuje celkem 2 výkresy.