

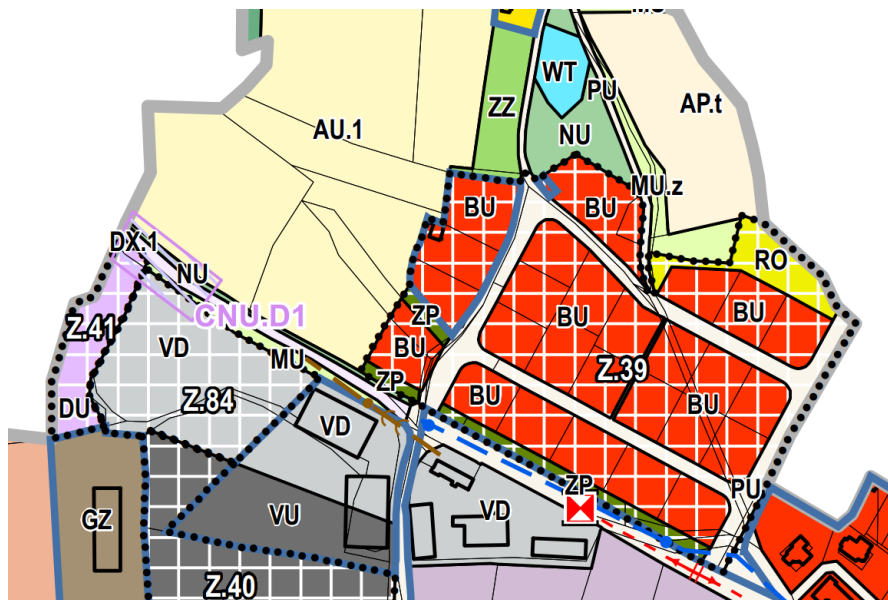
INFORMACE O ZASTAVITELNÉ PLOŠE Z.39 – SAHARA

I) Informace vyplývající z územního plánu

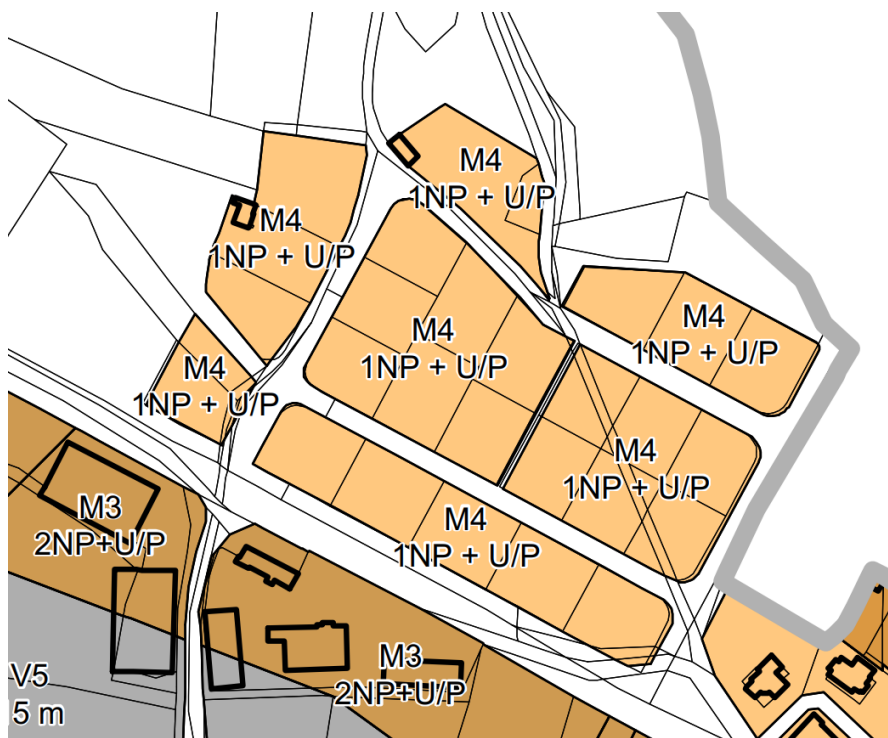
Územní plán Blatná – Úplné znění po změně č. 5 je v kompletním znění dostupný na:

<https://www.mesto-blatna.cz/mesto-blatna/strategicke-dokumenty/uzemni-planovani/prehled-uzemne-planovaci-dokumentace-orp-blatna/blatna/>

Obrázek 1: Výřez z ÚP Blatná (ÚZ po změně č. 5) – hlavní výkres



Obrázek 2: Výřez z ÚP Blatná (ÚZ po změně č. 5) – prostorová regulace



Základní informace o ploše Z.39 vyplývající z textové části:

Z.39	Blatná	BU, ZP	výstavba individuálních RD a odstínění od Riegrovy ulice pásem veřejné zeleně	36 092
------	--------	--------	---	--------

Z.39	Blatná	BU, ZP, PU	bude zpracována územní studie; v rámci územní studie bude řešeno umístění sítí TU
------	--------	---------------	--

Plocha je primárně řešena následujícími podmínkami plošného a prostorového uspořádání:

BU bydlení všeobecné

hlavní využití

Stavby pro bydlení.

přípustné využití

Veřejná správa, školství, kulturní zařízení, církevní stavby, zařízení veřejného stravování, stavby integrovaného záchranného systému do velikosti 600 m² zastavěné plochy.

Chov a pěstitelství pro samozásobování.

Plochy veřejných prostranství, bezmotorových propojení, parkování, sídelní zeleně a hřišť.

Drobná architektura a mobiliář.

podmíněně přípustné využití

Administrativa.

Sociální zařízení a zdravotnictví do velikosti 500 m² zastavěné plochy.

Ubytování do kapacity 30 lůžek.

Obchody a nerušící provozovny služeb do velikosti 300 m² zastavěné plochy. Nerušící řemeslná výroba do velikosti 300 m² zastavěné plochy.

Pro výše uvedené podmíněně přípustné využití platí bez rozdílu tyto podmínky:

Stavby slouží k obsluze lokálních potřeb v území (například ordinace lékařů, kanceláře malých firem, malé pekárny, cukrárny, opravny, řemeslné dílny apod.). Stavby svým provozem neruší obytný charakter území (zejména hlukem, dopravní zátěží a exhalacemi).

Stavby dopravní a technické infrastruktury, a stavby doplňkové.

Pro výše uvedené podmíněně přípustné využití platí bez rozdílu tyto podmínky:

Stavby souvisejí s hlavním nebo přípustným využitím plochy.

nepřípustné využití

Odstavné plochy pro nákladní automobily a autobusy a pro přívěsy těchto nákladních vozidel, zařízení dopravních služeb, autobazary.

Stavby pro reklamu.

Zařízení pro reklamu nesouvisející s využitím plochy.

Skladovací a halové stavby.

Veškeré další činnosti a zařízení, které nesouvisí s hlavním, přípustným ani podmíněně přípustným využitím.

charakter zástavby

Zástavba domů obytného charakteru v zahradách.

Zástavba dodržuje jednotný odstup (s odchylkou do 2 m) od veřejného prostranství.

koeficienty a výšky

	KZP max.	KZ min.	ZPEV max.	Celková výška zástavby
stabilizované území	0,4	0,4	0,3	viz graf. příloha C
zastavitelné území a transformace	dtto	dtto	dtto	dtto

velikost parcel a další regulativy

Pro řadové domy ve stabilizovaných plochách platí KZP max. 0,5.

Výměra nově dělených stavebních parcel pro samostatně stojící domy je vymezena v rozmezí 600 – 1400 m². Tuto podmínku je možno upravit, bude-li územní studií prokázáno vhodnější řešení.

Veškeré rozvody inženýrských sítí budou řešeny jako podzemní (zejména vedení el. energie a telekomunikační rozvody), veškeré technické vybavení bude řešeno jako vestavěné do budov nebo oplocení (zejména trafostanice).

koeficient zastavění plochy (KZP)

Koeficient určuje maximální možný podíl zastavěné plochy pozemku (ve smyslu § 2 odst. 7 stavebního zákona), bez zpevněných ploch. Důvodem vyčlenění zpevněných ploch z KZP je jejich odlišný charakter z hlediska stanovení prostorové regulace.

koeficient zpevněných ploch (ZPEV)

Koeficient určuje maximální podíl ploch zpevněných (tzn. ploch neumožňujících vsak dešťových vod) na pozemku.

koeficient zeleně (KZ)

Koeficient určuje minimální podíl započitatelných ploch zeleně (tzn. ploch schopných vsakování dešťových vod) na pozemku.

II) Informace vyplývající z územní studie:

Územní studie je v kompletním znění dostupná na: <https://www.mesto-blatna.cz/mesto-blatna/strategicke-dokumenty/uzemni-planovani/prehled-uzemne-planovaci-dokumentace-orp-blatna/blatna/>

v dolní části stránky pod názvem: Územní studie Sahara (Z39)

Obrázek 3: ÚS Sahara



Základní informace o ploše Z.39 vyplývající z částí:

2. Regulativy zástavby

2.1. Regulativy obecné :

1. – Parcelací vznikne 25-27 samostatných stavebních parcel (Plochy pro bydlení pod ozn. Z.39 dle § 4 vyhl. č. 501/2006) pro zástavbu rodinnými domy příměstského a městského charakteru odpovídajícím zázemím (zahrady, dopravní a technická infrastruktura).
 2. – Úprava parcelace je možná.
 3. – Niveleta (podélná osa) prostoru vymezeného pro komunikace, tedy nivelety těch komunikací, ze kterých budou zřizovány sjezdy na jednotlivé parcely, stejně tak i obruby komunikací a chodníků - jsou určeny jako rovnoběžky se silnicí IIT. tř. č. 1738. Sjezdy z území Sahara jsou naopak na silnici č. 1738 kolmé.
 4. – Každá stavební parcela bude mít na hranici pozemku s komunikací dotaženou odbočku - tedy přípojku vodovodu, splaškové kanalizace, elektřiny.
 5. – U plochy Z.39 (plochy bydlení – rodinné domy dle § 4vyhl. č.501/2006) lze stavby , které vyžadují splnění hlukových limitů , realizovat pouze v případě, že bude prokázáno splnění těchto limitů v navazujícím povolovacím procesu.
- **Lokalita je definována jako klidová** – čisté bydlení, tedy bez řemesel a služeb, které mohou svým hlukem a exhalacemi snížit kvalitu bydlení v dané ploše. Do výše uvedených činností lze zařadit např. truhlářství, autoopravny a autodopravu, klempířství, různé druhy

obráběcích činností apod.

2.2. Regulativy pro stavbu hlavní :

Plochy pro bydlení (pod ozn. Z.39 dle § 4 vyhl. č. 501/2006)

6. – Tato územní studie zpřesňuje Územní plán Blatná – mohou zde být stavby o max. 1.NP + U/P (ustoupené podlaží nebo podkroví) a možností podsklepení (1.PP)

7. – Stavební čára je rovnoběžná s hranicí pozemku, která jej odděluje od pozemku komunikace na niž má pozemek sjezd a je ve vzdálenosti min. 5,00 m od této hranice.

8. – Prostor pro stavbu hlavní je vymezen stavební čarou a od zbylých tří hranic zastavovaného pozemku odstupem min. 3,50 m.

9. – Dopravní napojení pozemků :

Pozemky č. 1-11 pouze přímo na podélnou jednosměrnou komunikaci.

Pozemky č. 13-21 a 26-27 pouze přímo na podélnou obousměrnou komunikaci.

Pozemky č. 12 a 22-24 pouze přímo na příčnou obousměrnou komunikaci.

Pozemek č. 25 přímo na kolmou obousměrnou komunikaci nebo zvl. sjezdem na budoucí uvažovanou komunikaci při případném prodloužení zástavby směrem z města dále podél silnice III.tř. č. 1738. Vše je patrné z koordinační situace.

10. – Před stavební čárou nebudou umístěny žádné stavby s výjimkou vedlejších staveb otevřeného charakteru (např. otevřené zastřešené parkovací stání, nekrytý bazén apod.)

11 – Alespoň jedna obvodová stěna stavby hlavní bude rovnoběžná s podélnou hranicí navazující komunikace nebo na ni bude kolmá (nemusí být dodrženo u parcel č. 13-14 a 26-27).

12. – Stavba hlavní bude vysoká v hřebeni nebo atice max. 9.00 m od přilehlého terénu.

2.3. Regulativy pro stavby vedlejší :

2.3.1. Přípustné stavby (vedlejší)

14. – Stavby individuální RD příměstského a městského charakteru, které mají odpovídající zázemí užitkové a okrasné zahrady.

15. – Stavba vedlejší může být umístěna mimo prostor vymezený pro stavbu hlavní (např. pergola, bazén, otevřené zastřešené garážové nebo parkovací stání) a to za předpokladu splnění regulativu č. 10.

16. – Za stavbu vedlejší lze považovat stavbu pro zajištění údržby zahrady, parkoviště, odstavná stání a garáže. Dále také občanskou vybavenost na plochách menších, než polovina podlahové plochy objektu – tato vybavenost svým charakterem nebude narušovat obytnou funkci.

17. – Stavby vedlejší budou architektonicky řešeny tak, aby vizuálně nekolidovaly se stavbou hlavní a nenarušovaly architektonický ráz lokality.

18. – Stavby vedlejší budou ve vzdálenosti min. 2,0 m od s možností udělit výjimku na 1,0 m od hranice pozemku.

2.3.2. Podmíněně přípustné stavby (vedlejší)

19. – Zařízení pro drobnou podnikatelskou činnost, které nesmí svým charakterem narušovat obytnou funkci nad zákonem stanovené limity.

2.3.3. Nepřípustné stavby (hlavní i vedlejší)

20. – Jsou stavby a veškeré činnosti (včetně zařízení chovatelských a pěstitelských), které zatěžují nebo překračují stupeň zátěže nebo režim stanovený vyhláškou obce a

hygienickými normami.

21. – Stavby pro výrobu většího rozsahu, haly, velké skladové prostory, velkokapacitní stavby občanského vybavení, velkokapacitní stavby pro dopravu a velkokapacitní stavby technického vybavení.

Další informace z hlediska využití z územního plánu nebo územní studie poskytnou pracovníci územního plánování:

Mgr. Vlastimil Peterka, tel. 383 416 155, peterka@mesto-blatna.cz

Ing. Martina Linhartová, tel. 383 416 150, linhartova@mesto-blatna.cz