

Příloha č. 1 – Funkční regulativy

k obecně závazné vyhlášce o závazné části územního plánu města Němčice nad Hanou

PLOCHY BYDLENÍ :

Slouží pro umístění obytných objektů. Závazně jsou vymezeny plochy

Bh /hromadné bydlení/ a **Br** /individuální bydlení/

Bh plochy hromadného bydlení

Určeny pro vícepodlažní obytné objekty, bytové domy, sloužící hromadnému bydlení s převážně neohrazenými veřejnými plochami s rekreační zelení /včetně dětských hřišť/ kolem domů, prostorem pro parkování.

Přípustné využití:

- nevýrobní služby, omezeně výrobní služby příp. výjimečně vestavěná občanská vybavenost,
- dětská hřiště, drobná architektura, odpočinkové plochy
- zahrádky v zadních částech parcel

Nepřípustné využití:

- jiné funkce než výše uvedené,
- přistavování hospodářských stavení
- individuální popř. hromadné garáže
- jakékoliv komerční aktivity , které mohou způsobit negativní dopad na životní prostředí a zdraví obyvatel ve chráněném venkovním prostoru, chráněném vnitřním prostoru staveb a chráněném venkovním prostoru staveb především z hlediska hluku a vibrací.

Br plochy individuálního bydlení

Hlavní funkcí území je bydlení v nízkopodlažní zástavbě, zahrada ohrazená s funkcí okrasnou, užitkovou, nebo rekreační. Součástí jsou plochy pro obsluhu území (komunikace, chodníky, parkování), doprovodná zeleň, odpočinkové plochy Předzahrádky řešit jako okrasnou zeleň.

Doplňkové objekty /zahradní domky, drobné hospodářské objekty, samostatné garáže/ umisťovat v zadních částech parcel.

Přípustné využití

- základní občanská vybavenost
- objekty technické vybavenosti obsluhující území
- obslužná sféra výrobního i nevýrobního charakteru s omezenou výrobní činností (obchody, stravování, řemesl. dílny, nevýrobní, výrobní služby apod.)
- chovatelství a pěstitelství především pro osobní spotřebu
- výjimečně využití pro rekreaci

Charakter aktivit musí splňovat podmínky ekologické nezávadnosti a hygienické podmínky.

Vliv činností na těchto plochách nesmí negativně zasahovat sousední pozemky (zápach, hluk, ...) víc než stanoví hygienické normy pro obytnou zástavbu.

Parkování vozidel uživatelů musí být zajištěno na pozemcích provozovatelů služeb, nebo na vyhrazených stáních na veřejných komunikacích

Nepřípustné využití :

- výrobní objekty, skladové objekty jako hlavní stavby
- velkokapacitní objekty
- chov dobytka ve větším rozsahu
- u stísněné zástavby nepovolovat nové přístavby, hospodářské objekty
- jakékoliv komerční aktivity , které mohou způsobit negativní dopad na životní prostředí a zdraví obyvatel ve chráněném venkovním prostoru, chráněném vnitřním prostoru staveb a chráněném venkovním prostoru staveb především z hlediska hluku a vibrací.

Při řešení architektury především v centrální části obce podporovat používání drobnějšího měřítka, tradičních materiálů (omítky, krytiny), tradičních prvků (okna, tvar střech...).

SMÍŠENÉ PLOCHY:

F smíšené plochy

Jedná se o plochy nízkopodlažní obytné zástavby v blízkosti nádraží. Hlavní funkcí je bydlení s možností umisťovat ve větším rozsahu obslužnou sféru především místního významu komerčního charakteru, podnikatelských aktivit, s odpovídajícím zázemím (parkování, garážování, zásobování). Charakter aktivit musí splňovat podmínky ekologické nezávadnosti a hygienické podmínky.

Zahrady užitkové, okrasné i rekreační. Chovatelství a pěstitelství v zadních částech parcel je přípustné.

Jde o monofunkční i polyfunkční objekty v uliční frontě.

Přípustné využití :

- zařízení maloobchodu, kultury, stravování, ubytování apod.
- obslužná sféra - nevýrobní služby, výrobní služby s omezenou výrobní činností (nesmí negativně zasahovat okolí hlukem, zápachem, otřesy)
- větší podíl ekologicky neškodlivých provozů, podnikatelských aktivit

Podmínky :-přímý a nepřímý vliv provozních činností nesmí negativně zasahovat sousední parcely více než stanoví hygienické normy pro obytnou zástavbu

- parkování vozidel uživatelů musí být zajištěno na pozemcích provozovatelů služeb, nebo na vyhrazených stáních na veřejných komunikacích

Nepřípustné využití :

- velkosklady, stavby pro velkoobchod, dopravní zařízení a výrobní činnosti, které negativně zasahují obytné objekty, nebo objekty a prostory užívané veřejností.
- stavby pro velkokapacitní chov dobytka

PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

O - plochy občanského vybavení

směrně jsou vyčleněny funkční typy Oš,Ok,Oa,Oc,Oz (funkční typy doporučují příslušné využití území) Oš – školské zařízení

Ok – kultura

Oa – administrativa a správní zařízení, hasiči

Oc – církevní objekty

Oz – objekty zdravotnictví

Slouží pro umístění komerční i nekomerční občanské vybavenosti místního a nadmístního významu sloužící obyvatelům obce, případně okolí.

Součástí ploch je zeleň, odpočinkové plochy, prvky drobné architektury.

Parkování vozidel uživatelů musí být zajištěno na pozemcích provozovatelů, nebo na vyhrazených stáních na veřejných komunikacích

Přípustné využití:

- služby nevýrobního i výrobního charakteru s neobtěžujícím provozem.
- plochy sportu
- pohotovostní bydlení, byty provozovatelů
- bydlení související s hlavní funkcí

Nepřípustné využití :

- užívat objekty pro výrobu,nebo velkosklady, zemědělské účely
- větší počet bytových objektů
- funkce zhoršující kvalitu životního prostředí

PLOCHY KOMERČNÍHO VYBAVENÍ

K – komerční vybavení

Plochy převážně monofunkční s hlavní funkcí občanské vybavenosti místního i nadmístního významu převážně komerčního charakteru s odpovídajícím zázemím (parkování, garážování, zásobování). Součástí může být zeleň, veřejné plochy, parkování.

Přípustné využití :

- zařízení maloobchodu, kultury, stravování, ubytování apod.
- obslužná sféra - nevýrobní služby, výrobní služby s omezenou výrobní činností (nesmí negativně zasahovat okolí hlukem, zápachem, otřesy)
- parkování

Nepřípustné využití :

- Velkosklady, stavby pro velkoobchod, dopravní zařízení a výrobní činnosti, které negativně zasahují obytné objekty, nebo objekty a prostory užívané veřejností.

- stavby pro velkokapacitní chov dobytka
- rekreační bydlení

PLOCHY PODNIKATELSKÝCH AKTIVIT

P - podnikatelské aktivity

Určené pro drobné podnikání s ekologicky čistou výrobou, pro výrobní služby, řemesla v kombinaci s bydlením. Součástí ploch je veřejná příp. vyhrazená zeleň. Parkování vozidel uživatelů musí být zajištěno na pozemcích provozovatelů, nebo na vyhrazených stáních na veřejných komunikacích.

Přípustné využití:

- sklady a pomocné provozy drob. charakteru
- podniková administrativa, služby
- čerpací stanice pohonných hmot
- pohotovostní byty, související vybavenost

Nepřípustné využití

- velké výrobní objekty, plechové haly
- rekreace, rekreační bydlení
- hromadné bydlení, soustředěné zdravotnictví
- jakékoliv aktivity, které mohou způsobit negativní dopad na životní prostředí a zdraví obyvatel okolních obytných ploch především z hlediska hluku a vibrací nad míru stanovenou hygienickými limity.

PLOCHY SPORTU A REKREACE

S – plochy sportu a rekreace

Plochy pro sportovní a rekreační využití obyvatel, převažuje podíl volných ploch nad zastavěnými (s výjimkou plochy pro plavecký bazén). Součástí ploch je veřejná příp. vyhrazená zeleň. Parkování vozidel uživatelů musí být zajištěno na pozemcích provozovatelů, nebo na vyhrazených stáních na veřejných komunikacích

Přípustné využití:

- technické provozní a hygienické zařízení
- účelové sportovní stavby, drobné doplňkové sportovní a zábavní vybavení pro návštěvníky
- pohotovostní bydlení
- obslužná sféra nevýrobního charakteru - obchody, stravování
- chov zvířat související s hlavní funkcí
- bydlení související s hlavní funkcí

Nepřípustné využití:

- zařízení individuální rekreace
- výrobní a jiné zatěžující funkce
- výstavba garáží

PLOCHY VÝROBY

V – výroba, manipulační plochy

Plochy specifické svým charakterem, vlivem výroby, měřítkem objektů, slouží jako výrobní, skladové popř. opravárenské provozy. Součástí jsou potřebná technická, sociální a hygienická vybavení, odstavné plochy pro osobní i nákladní automobily.

Přípustné využití

- administrativní budovy, správní budovy, stravování
- čerpací stanice PHM
- prodejní plochy související s hlavní funkcí,
- podnikatelské aktivity

Nepřípustné využití

- bydlení, rekreace
- nesouvisející občanská vybavenost (zdravotnictví, školství)

(Výše uvedené stavby je rovněž nepřípustné stavět v OP výroby, v OP živočišné výroby zemědělských závodů)

- jakékoliv aktivity, které mohou způsobit negativní dopad na životní prostředí a zdraví obyvatel okolních obytných ploch především z hlediska hluku a vibrací nad míru stanovenou hygienickými limity.

PLOCHY ZELENĚ

PLOCHY VEŘEJNÉ ZELENĚ

Slouží pro zachování ekologické stability obytného prostředí, pro odpočinek obyvatel a rekreaci, jako ochranná a doprovodná zeleň. Tvoří ji veřejná prostranství, doplňující zeleň, plochy předzahrádek včetně odpočinkových ploch.

Je možno sem umisťovat prvky drobné architektury, vodní plochy, dětské prolézačky, pískoviště, příslušné účelové stavby (dle konkrétního ploch), cyklistické a pěší stezky, výjimečně menší dětská hřiště.

Nepřípustné využití :

- zástavba mimo liniové stavby a výše uvedené typy staveb,
- osazování nevhodnými typy dřevin

Funkční typy

Zs - sídelní zeleň

Urbanizovaná /tj. uliční/ zeleň na veřejných prostranstvích, popř. předzahrádek. Hlavní funkcí je funkce estetická, rekreační, ekologická, doprovodná. Tvoří ji veřejná prostranství, doplňující zeleň sportovišť, plochy předzahrádek, včetně odpočinkových ploch., které jsou součástí urbanistické kompozice obce. Podporovat

přírodní charakter zeleně. Součástí je doprovodná zeleň toků, silnic. Funkce především ochranná.

Zh - vyhrazená zeleň

Jedná se o plochy zeleně s vyhrazenou funkcí, tj. plocha hřbitova. Hlavní funkcí je funkce ochranná, estetická, ekologická. Je možno sem umisťovat stavby daného účelu, příslušná provozní zařízení.

PLOCHY UŽITKOVÉ ZELENĚ

Zu - drobná drážba

Jedná se o plochy zahrad, luk příp. orné půdy v okrajových částech obce, případně v bezprostředním okolí, sloužící pro rekreaci a pěstování plodin v převažující míře pro vlastní spotřebu.

Podmínečně je možná výstavba liniových staveb pro technickou infrastrukturu. Přípustné oplocení, zahradní domky s výjimkou lokality Vinohrady.

Nepřípustné využití:

- intenzivní formy hospodaření.

PLOCHY TECHNICKÉHO VYBAVENÍ

Tv – technická vybavenost

Plochy technické vybavenosti, které jsou dále specifikovány dle konkrétního využití. ČOV, regulační stanice plynu, objekty vodárenské, trafostanice, specifická je skládka odpadů - jde o plochy k umisťování staveb a zařízení, které slouží pro zřízení a provozování zásobovacích sítí, příp. skládky. Při jejich provozu a zřizování je třeba dodržet příslušné předpisy.

Závazně jsou vymezeny trasy systémů, které vytvářejí předpoklady pro obsluhu území všemi druhy médií.

Závazně není vymezeno vedení tras, které je možno zpřesňovat na základě regulačních plánů, generelů nebo podrobnější dokumentace.

Plochy dopravy

Závazně jsou vymezeny zásady uspořádání dopravy, které vytvářejí předpoklady pro přiměřenou dopravní obsluhu území.

Závazně nejsou vymezeny přesné polohy tras, parkoviště, které je možno zpřesňovat na základě podrobnější dokumentace.

USPOŘÁDÁNÍ PLOCH V KRAJINĚ - KRAJINNÉ ÚZEMÍ

Plochy krajinného území jsou rozčleněny do následujících funkčních ploch:

a) **produkční krajinná zóna**

b) **přírodní krajinná zóna a lesy**

c) vodní plochy a toky, účelové vodohospodářské plochy

ad a) PRODUKČNÍ KRAJINÁ ZÓNA

Pz - plochy intenzivní zemědělské výroby

Plochy pro intenzivní hospodaření na ZPF, sloužící produkci zemědělských plodin. Jde o plochy orné půdy, luk a pastvin

Součástí ploch jsou účelové komunikace a cesty, technické sítě a zařízení, účelové stavby a zařízení zemědělské výroby, remízky, doprovodná zeleň cest a toků, vodní plochy.

Přípustná je změna kultury z orné na trvalé travní porosty, výjimečně změna na zahradu, sad.

Nepřípustné je další zcelování ploch orné půdy, rušení mezí, remízků, liniové zeleně, stavby snižující ekologickou stabilitu a krajinný ráz území.

Po - plochy s omezením pro zemědělskou výrobu

Zóna se zemědělsky využívanou půdou s určitým omezením, vyplývajícím z existence blízkosti vodním tokům a obytným plochám. Při hospodaření na těchto pozemcích omezovat hnojení

ad b) PŘÍRODNÍ KRAJINNÁ ZÓNA

Zóna, která slouží pro zachování a obnovu přírodních a krajinných hodnot území, převažuje přírodní charakter území. Jsou do ní zahrnuty prvky ÚSES, významné krajinné prvky, liniové i plošné interakční prvky (na nelesní půdě), ochranná a doprovodná zeleň cest a toků v krajině, remízky, mokřady apod.

Přípustné je rekreační využití, pokud nepoškozuje přírodní hodnoty území, výstavba liniových staveb pro technickou infrastrukturu, cyklistické a pěší stezky.

Nepřípustná je výsadba nevhodných dřevin, poškozování půdního povrchu, měnit kultury pozemků směrem k nižší ekologické stabilitě, výstavba (kromě liniových staveb).

Plochy krajinné zeleně chráněné jiným limitem využití území (ÚSES, ZCHÚ) podléhají rovněž regulačním podmínkám příslušného limitu.

Krajinná zeleň je členěna na funkční typy:

Zk - vlastní krajinná zeleň /remízky, meze, apod/

Zo - zeleň ochranná a doprovodná /podél toků, cest/

Zl - lesy

Zvláštní kategorií jsou plochy lesů. Lesní porosty plní hospodářskou, vodohospodářskou, rekreační funkci ekologickou, rovněž pak funkci stabilizační (respektovat lesíky, či části lesa evidované jako významné krajinné prvky, části lesů jako součást ÚSES,) Hospodaření v lesích se řídí zvláštními předpisy.

ad c) VODNÍ PLOCHY A ÚČELOVÉ VODOHOSP. PLOCHY

H - vodní plochy, toky

Jde o plochy toků, vodních nádrží a rybníků.

Přípustné jsou stavby a zařízení sloužící pro účely spojené s ochranou a využíváním vodních zdrojů a vodohosp. účely.

Hp – suché záchytné nádrže – poldry

Jedná se o plochy zemědělsky obhospodařované, které jsou vyčleněny a technicky zajištěny pro zachycení přívalových vod. Přípustné jsou stavby a zařízení sloužící pro účely spojené s vodohosp. účely.