

LEGENDA

mapový podklad a hranice



U.1

regulační prvky



KATASTRÁLNÍ MAPA
ČÁST ÚZEMNÍHO PLÁNU S PRVKY
REGULAČNÍHO PLÁNU

ULIČNÍ ČÁRA
STAVEBNÍ ČÁRA PEVNÁ
STAVEBNÍ ČÁRA NEPŘEKROČITELNÁ

Podmínky prostorového uspořádání v části územního plánu s prvky regulačního plánu

Územní plán stanovuje regulační prvky pro celé zastavěné území včetně navazujících zastavěných ploch, resp. lokality U.1 a U.2 patrné z výkresu Výkres s prvky regulačního plánu.

Obecné podmínky prvků regulačního plánu

- U změn stávajících staveb ve stabilizovaném území budou tyto podmínky uplatněny přiměřeně za podmínky, že prokazatelně nebude možné technicky zajistit jejich úplné splnění. Ekonomické hledisko (resp. finanční náročnost řešení) není přípustnou technickou překážkou splnění podmínek prostorového uspořádání.
- Pro stavby občanského vybavení a objekty v ploše výroby a skladování budou tyto podmínky uplatněny přiměřeně.

Regulační prvky

Uliční čára

- Stanovuje hranici mezi pozemky obytných bloků a veřejným prostranstvím.
- Patrná z výkresu.

Stavební čára

- Stavební čára vymezuje rozhraní mezi zastavitelnou (stavbou) a nezastavitelnou částí pozemku (vnitroblok, dvůr), tedy prostor, uvnitř nějž může stavebník umístit hlavní stavbu při dodržení ostatních podmínek. Stavební čára určuje polohu hrany stavby ve výši rostlého nebo upraveného terénu. Nevztahuje se na podzemní podlaží, která jsou pod úrovní terénu přilehlých pozemků veřejných prostranství, na kterou je orientován vjezd na pozemek, a na vedlejší stavby. Vedlejší stavby nemohou předstupovat před stavební čáru směrem k veřejnému prostranství.
- Pro stávající zástavbu se podmínky stavební čáry použije přiměřeně.
- Před stavební čárou nesmí předstupovat prvky fasády (např. balkony, arkýře, zádveří, zavětrání, aj.) o více než 0,5 m. Prvky předstupující před stavební čáru nesmí narušit charakter zástavby a mohou tvořit nejvýše 20 % plochy fasády přilehlé k příslušné stavební čáře. Na prvky fasády předstupující stavební čáru ke dni vymezení zastavěného území se podmínka nevztahuje.
- Samostatná stavba garáže nebo garáž, která je součástí hlavní stavby, musí být umístěna na stavební čáru nebo za stavební čárou (směrem do hloubky pozemku, tedy směrem od veřejného prostranství), nesmí tedy předstupovat před stavební čáru směrem k veřejnému prostranství.
- V plochách, kde není stavební čára vymezena, není stanovena, výstavba zde musí splňovat ostatní stanovené podmínky prostorové regulace a nesmí narušovat celkový charakter území.
- Druhy stavebních čar:
 - Pevná:** Hlavní stavba nesmí ustupovat od stavební čáry, tedy musí být umístěna na stavební čáře.
 - Nepřekročitelná:** Nesmí být překročena směrem do veřejného prostranství.

Sídelní zeleň

- Sídelní zeleň umísťovat zejména ve veřejných prostranstvích formou stromořadí a alejí.
- V zastavěných plochách a plochách přestavby řešit uliční profil veřejných prostranství tak, aby obsahoval prostor nejméně pro jednostranné stromořadí a jednostranný chodník.

Tvar a sklon střechy

- Sedlová střecha s pravidelným sklonem 30 až 40°. U staveb občanského vybavení, které tvoří svým hmotovým řešením samostatný objem, je přípustná i střecha valbová. Na doplňkových objektech je možný jiný typ zastřešení.
- Orientace hřebene se preferuje souběžně s osou veřejného prostranství. Vždy však dle okolní zástavby.

Oplocení

- Výška plotu na hranici s veřejným prostranstvím je žádoucí max. 1,5 m. Výška oplocení bude počítána od úrovně veřejného prostranství přilehlého k pozemku.
- Preferuje se transparentní provedení plotu.
- Oplocení nesmí směrem do přilehlé ulice překročit uliční čáru. V případě, že je uliční čára vymezena blíže než 1,5 m od zpevněného okraje komunikace, lze oplocení umístit ne blíže než 1,5 m od zpevněného okraje přilehlé komunikace.
- Předzahrádky RD, kterými prochází veřejná technická infrastruktura, budou bez pevného oplocení. Možné je oplocení formou nízké zeleně.

objednavatel

Obec Hlušovice

Hlavní 89, 783 14 Hlušovice

pořizovatel

Magistrát města Olomouc

Odbor územního plánování

Horní náměstí 583, 779 11 Olomouc

zpracovatel

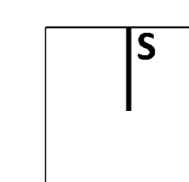
Atelier architektury a urbanismu, s.r.o.

Lipky 1283, 549 41 Červený Kostelec

autorský tým

Ing. arch. Marek Wajsar

Ing. Veronika Čížková



název projektu / fáze projektu

ÚZEMNÍ PLÁN HLUŠOVICE

Změna č. 1

název výkresu / část

**Výkres s prvky
regulačního plánu**

číslo výkresu

6

měřítko

1:2 500

datum

Únor.2026

paré

