

REGULAČNÍ PLÁN KARLOVICE RP.1

VÝROK: TEXTOVÁ ČÁST



IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

Zpracovatel	Mika Svoboda architekti s.r.o. IČO 09400010 Janáčkova 976/9 702 00 Ostrava
Zodpovědný projektant	Ing. arch. Jiří Mika autorizace ČKA 05292 (obor architektura A.1 a územní plánování A.2)
Autoři:	Ing. arch. Jiří Mika Bc. Veronika Trčková Ing. arch. Petr Svoboda
Odborné konzultace:	Ing. Zbyněk Novák (dopravní řešení)
Zadavatel	Obec Karlovice Karlovice 183, 793 23 Karlovice IČ: 00296112
Pořizovatel	Městský úřad Bruntál Odbor výstavby a územního plánování Nádražní 994/20, 792 01 Bruntál 1
Evidenční číslo	597481_1_rp
Vydávající orgán	Zastupitelstvo obce Karlovice
Stupeň dokumentace	regulační plán
Datum	září 2025

OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI

- A. Vymezení řešeného území
- B. Podrobné podmínky pro vymezení a využití pozemků
- C. Podrobné podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb
- D. Podrobné podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury
- E. Podrobné podmínky pro ochranu hodnot, charakteru území a krajinného rázu
- F. Definice pojmů, které nejsou obsaženy v právních předpisech
- G. Vymezení veřejně prospěšných staveb a opatření
- H. Údaje o počtu listů regulačního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části

A. VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Řešené území pro regulační plán RP.1 je vymezeno zastavitelnou plochou Z.19 dle Územního plánu Karlovice z března 2024. Jde o pozemky parc. č. 1238/1 a parc. č. 1243/1 v k.ú. Karlovice ve Slezsku dle katastru nemovitostí. Hranice řešeného území může být překročena z důvodu napojení veřejné dopravní a veřejné technické infrastruktury.

B. PODROBNÉ PODMÍNKY PRO VYMEZENÍ A VYUŽITÍ POZEMKŮ

Pozemky jsou vymezeny na Hlavním výkrese tohoto regulačního plánu. Je vymezeno celkem 12 pozemků pro zástavbu rodinnými domy a další pozemky určené k plnění funkce komunikace, veřejných prostranství a zeleně.

Regulační plán vymezuje pozemky s rozdílným způsobem využití. Ke každému typu pozemku je přiřazen kód a stanoveny podmínky pro její využití. Rozsah funkčního využití jednotlivých pozemků je vymezen v grafické části regulačního plánu. Vymezené funkční využití vychází z využití povolených nadřazeným územním plánem obce Karlovice. Nejsou povoleny způsoby využití nad rámec těch umožněných nadřazeným územním plánem.

B.1. OV – Obytné venkovské pozemky

Hlavní využití	Pozemky určené pro stavby, činnosti a zařízení související s bydlením individuálního charakteru
Přípustné využití	Pozemky staveb rodinných domů s chovatelským a pěstitelským zázemím pro samozásobení. Pozemky zahrad. Pozemky pro odstavná a parkovací stání. Ubytovací zařízení (např. penziony).
Podmíněně přípustné využití	Pozemky staveb nerušící drobné výroby, nevýrobních služeb a občanské vybavenosti (včetně ubytovacích služeb) místního významu za podmínek, že nejsou vyvolány nové požadavky na dopravní a technickou infrastrukturu v území nebo jejich úpravu; odpovídá charakterem a významem danému prostředí; celková zastavěná plocha stavby není větší než 250 m ² . Fotovoltaické elektrárny a vertikální odporové větrné turbíny za podmínky, že budou umístěny na budovách nebo na pozemcích užívaných ve funkčním celku s budovami, pro jejich potřebu. Garáže pouze jako součást stavby hlavní.
Nepřípustné využití	Stavby a zařízení neslučitelné s hlavním a přípustným využitím. Stavby pro individuální a hromadnou rekreaci. Provozy, jejichž negativní vlivy výrazně přesahují hranice pozemků, na kterých jsou provozovány. Stavby mobilních domů, modulových (kontejnerových) domů, obytných přívěsů a maringotek. Větrné svislé (vertikální) vztlačkové turbíny přesahující stávající výškovou hladinu zástavby obce; větrné parky a farmy. Samostatně stojící garáže.

B.2. ZP – Zeleň pobytová

Hlavní využití	Veřejně přístupné pozemky sídelní zeleně s kompoziční funkcí sloužící k zajištění bezpečného přístupu k ostatním pozemkům s rozdílným způsobem využití v zastavěném území a zastavitelných plochách určené pro krátkodobou rekreaci obyvatel.
Přípustné využití	Pozemky pro veřejně přístupnou sídelní zeleň v zastavěném území.

	<p>Pozemky pro stezky a trasy pro pěší a cyklisty. Pozemky technické infrastruktury. Pozemky pro vodní plochy a koryta vodních toků. Protipovodňová a protierozní opatření, revitalizace vodních toků a ploch, hrazení bystřin, vodní díla. Pozemky pro hřiště. Pozemky pro letní zahrádky, přístřešky, pergoly. Zařízení přispívající k sociálním kontaktům, bezpečnému pohybu i odpočinku osob (např. altány, půjčovny sportovního vybavení, občerstvení s venkovním posezením, tržiště apod.) Stavby drobné architektury (kapličky, křížky apod.)</p>
Nepřípustné využití	<p>Stavby a zařízení neslučitelné s hlavním a přípustným využitím. Fotovoltaické a větrné elektrárny.</p>

B.3. VPD – Veřejná prostranství dopravní

Hlavní využití	<p>Veřejně přístupné pozemky sloužící k zajištění bezpečného přístupu k ostatním pozemkům s rozdílným způsobem využití v zastavěném území a zastavitelných plochách.</p>
Přípustné využití	<p>Pozemky pro veřejně přístupné prostory. Pozemky místních, účelových a dopravně zklidněných komunikací. Pozemky pro stezky a trasy pro pěší a cyklisty. Pozemky pro odstavná a parkovací stání. Pozemky technické infrastruktury. Pozemky veřejně přístupné sídelní zeleně. Pozemky pro vodní plochy a koryta vodních toků. Protipovodňová a protierozní opatření, revitalizace vodních toků a ploch, hrazení bystřin, vodní díla. Pozemky pro dětská hřiště. Stavby drobné architektury (kapličky, křížky apod.). Sběrná místa komunálního odpadu.</p>
Nepřípustné využití	<p>Stavby a zařízení neslučitelné s hlavním a přípustným využitím. Fotovoltaické a větrné elektrárny.</p>

B.4. VPP – Veřejná prostranství pobytová

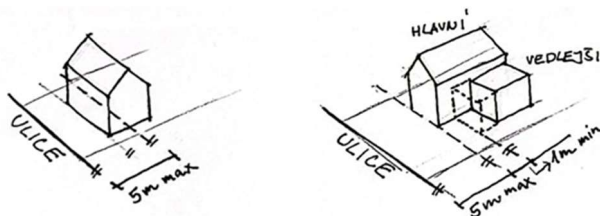
Hlavní využití	<p>Veřejně přístupné pozemky pěšího charakteru sloužící k pobytu obyvatel ve veřejném prostoru.</p>
Přípustné využití	<p>Pozemky místních, účelových a dopravně zklidněných komunikací. Pozemky veřejně přístupné sídelní zeleně. Pozemky pro dětská hřiště. Pozemky pro stezky a trasy pro pěší a cyklisty. Pozemky technické infrastruktury. Stavby drobné architektury (kapličky, křížky apod.).</p>
Nepřípustné využití	<p>Stavby a zařízení neslučitelné s hlavním a přípustným využitím. Fotovoltaické a větrné elektrárny.</p>

C. PODROBNÉ PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB

Regulační plán vymezuje pozemky pro zástavbu především rodinnými domy, "OV – Obytné venkovské pozemky". Na těchto pozemcích platí prostorová regulace dle parametrů popsaných v této části "C" textové části regulačního plánu. Pro tímto plánem vymezené pozemky v rámci plochy "OV – Obytné venkovské pozemky" platí, že na každém pozemku lze umístit vždy jen jednu stavbu hlavní. Na samostatných pozemcích bez stavby hlavní není povolena výstavba skladů nářadí, výpěstků, hobby domků, zahradních domků, zahradních chatek, obytných přívěsu a maringotek plnicích funkcí stavby apod., bez ohledu na jejich označení; jejich výstavbu připustit pouze jako stavby doplňkové na pozemcích se stavbou hlavní.

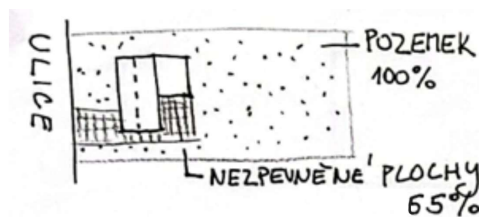
C.1. Umístění na pozemku

C.1.1. Stavební čára: Stavební čára stanovena dle výkresové části dokumentace jako rozmezí 0-5 metrů od hranice veřejného prostranství (uliční čáry). Domy musí ke stavební čáře přiléhat buď štítovou, nebo okapovou stranou hlavní hmoty stavby. Vedlejší hmota stavby nesmí přiléhat ke stavební čáře, jak ji v rámci jednotlivého pozemku stanoví umístění hlavní hmoty stavby v rámci uvedeného rozmezí, musí od ní být ustoupena o minimálně 1 m. Vedlejší doplňkové stavby jako altány, zahradní domky a přístřešky mohou být na pozemcích umístěny pouze za hlavní stavbou (při pohledu z veřejného prostranství, z něž je na pozemek zřízen sjezd).



Obr. 1: Stavební čára

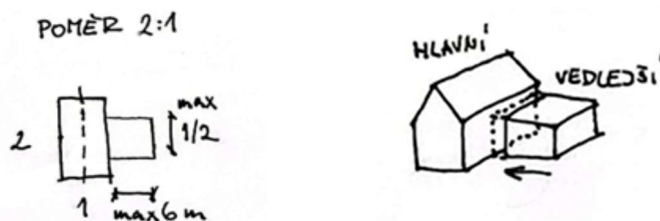
C.1.2. Zpevněné a nezpevněné plochy: Procento nezpevněných ploch pozemku je stanoveno na minimálně 65%.



Obr. 2: Zpevněné a nezpevněné plochy

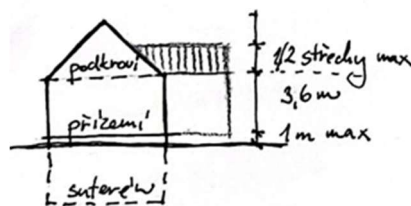
C.2. Tvar domu

C.2.1. Tvar domu: Objekty mohou mít hlavní hmotu stavby a vedlejší hmotu stavby. Hmota hlavní musí mít kompaktní obdélníkový půdorys o poměru stran 2:1 s povolenou odchylkou v rozmezí 1,5:1 až 2,5:1. Vedlejší hmota k hmotě hlavní přiléhá k její delší straně v maximální délce $\frac{1}{2}$ délky hlavní hmoty. Vedlejší hmota může z hlavní hmoty vystupovat o maximálně 6 m. Vedlejší hmota není povinná. Maximální povolená zastavěná plocha hlavní stavby na pozemku je 200 m².



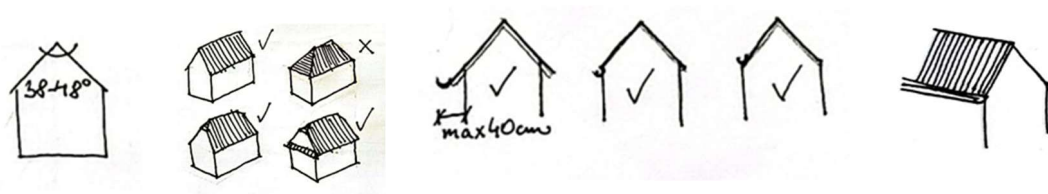
Obr. 3: Tvar domu

C.2.2. Výška staveb: Stavby mohou mít maximálně přízemí a podkroví, tedy maximálně 2 nadzemní podlaží. Konstrukční výška přízemí je maximálně 3,6 m. Maximální výška podkroví je dána regulací tvaru střechy dle bodu C.2.3. Vedlejší hmota má maximálně 1 nadzemní podlaží (přízemí). Stavby musí mít úroveň přízemí výše, než je úroveň nejnižšího bodu původního terénu na obrysu stavby, přičemž doporučený rozdíl výšek činí alespoň 0,5 metru. Maximální výška úrovně přízemí je stanovena na 1 m nad úroveň nejnižšího bodu původního terénu na obrysu stavby. V odůvodněných případech je možné umístit úroveň přízemí výše z důvodu ochrany stavby proti povodním. Možnost suterénního podlaží není touto regulací dotčena.



Obr. 4: Výška staveb

C.2.3. Tvar střech: Střechy hlavních hmot musí mít sedlový tvar se sklonem v rozmezí 38-48°, mohou být případně zakončeny polovalbou. Průmět roviny střechy a roviny stěny delší fasády hlavní hmoty objektu může být nejvýše 0,6 m nad nejnižší úrovní podlahy podkroví. Na přelomu štítu je možná (nikoliv povinná) podlomenice. Přesahy střech od vnější roviny fasády mohou být o maximálně 40 cm. Vedlejší hmoty mohou mít sedlovou, pultovou, nebo plochou střechu, jejíž maximální úroveň v nejvyšším bodě je do 1/2 výšky střechy hlavní hmoty.



Obr. 5: Tvar střech

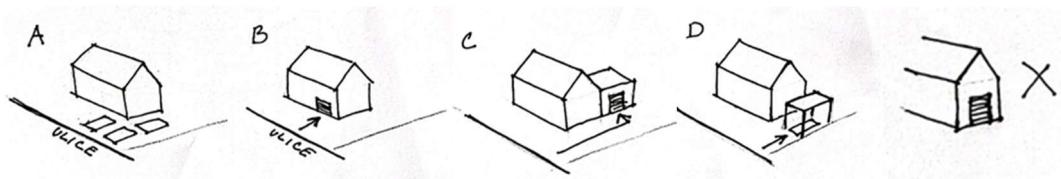
C.2.4. Další prvky fasády: Střešní okna jsou přípustná na všech částech stavby. Na k ulici orientované straně domu nejsou přípustné arkýře či vikýře. Vikýře je možno umístit na straně domu orientované do zahrady. Balkony a lodžie nejsou přípustné.



Obr. 6: Další prvky fasády

C.3. Doprava v klidu

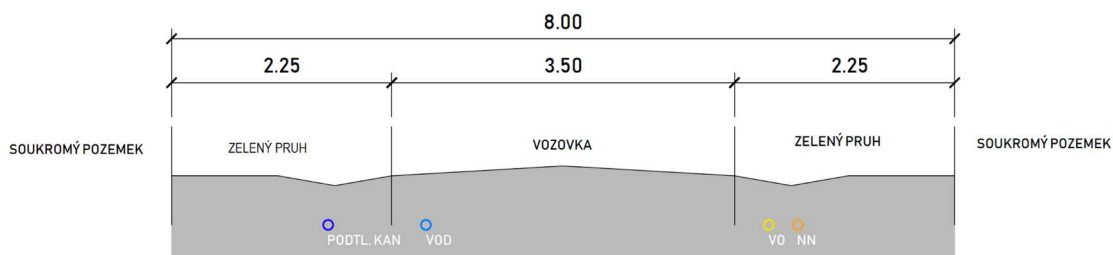
C.3.1. Umístění parkovacích stání na pozemku: Parkování na pozemku je předepsáno jako a) volně stojící bez zastřešení před, či vedle stavby, nebo b) v hlavní hmotě stavby, jsou-li garážová vrata umístěná v delší straně hlavní hmoty (vrata ve štítové stěně se nepřipouští), nebo c) ve vedlejší hmotě, nebo d) v samostatně stojícím přístřešku, pokud tento nemá obvodové stěny. Samostatně stojící garáž s plnými obvodovými stěnami není přípustná.



Obr. 7: Umístění parkovacích stání na pozemku

D. PODROBNÉ PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

Vedení potřebné technické infrastruktury bude umístěno v místě navržené obslužné komunikace - vymezená funkční plochou VPD - Veřejná prostranství dopravní. Při umísťování vedení jednotlivých inženýrských sítí je třeba se řídit platnými závaznými technickými předpisy a vzorovým řezem komunikace v území. Vzorový řez doporučuje umístění nezbytně nutných inženýrských sítí, v území je možné umísťovat i další vedení, při jejich umísťování je třeba se řídit platnými závaznými technickými předpisy. Napojení na stávající kanalizační a vodovodní síť je navrženo na místní komunikaci při severní hraně řešeného území. Napojení vedení nízkého napětí a veřejného osvětlení je navrženo jak na místní komunikaci při severní hraně řešeného území, tak při vyústění nově navržené komunikace na silnici II/451.



Obr. 8: Vzorový uliční řez

Obslužná komunikace území se napojuje na silnici II/451 v místě vyznačeném v grafické části dokumentace (naproti objektu domova pro seniory), na druhém konci se napojuje na stávající místní komunikaci v místě rovněž vyznačeném v grafické části dokumentace. Veřejné prostranství pro novou místní komunikaci je navrženo v šířce 8 metrů, počítá se zde s umístěním 3,5 m široké jednopruhové obousměrné komunikace s výhybnami a zpomalovací šikanami. V úseku před napojením na silnici II/451 je šířka navrženého veřejného prostranství 6,5 metru, je zde umožněn pouze jednosměrný provoz po 3,5 m široké jednopruhové komunikaci.

E. PODROBNÉ PODMÍNKY PRO OCHRANU HODNOT, CHARAKTERU ÚZEMÍ A KRAJINNÉHO RÁZU

V grafické části regulačního plánu jsou stanoveny podmínky prostorového uspořádání zaručující ochranu krajinných a urbanistických hodnot řešeného území a jeho okolí, mimo jiné tvar pozemků, či zachování volného pásu zeleně podél potoka. V území je v souladu s vodním zákonem zachován podél vodního toku manipulační pruh v šířce 6 m, i ochranné pásmo v šířce 15 m. Podrobnější podmínky jsou stanoveny následující:

E.1. Materiálové řešení

E.1.1. Materiály veřejných prostranství: V uličním prostoru je na zpevněných plochách předepsán asfaltový povrch, žulové obrubníky a dlažba bez zámků s preferencí přírodního kamene (slezská žula). V pobytových částech veřejného prostoru je možné užít mlatový či štěrkový povrch.

E.1.2. Materiály obytných domů: Obvodové stěny staveb jsou regulovány jako omítané. Připouští se kamenný sokl z přírodního kamene do maximální výše 0,6 m nad přilehlý terén, nebo po úroveň podlahy přízemí, je-li výše než 0,6 m. Štít domu je předepsán celý omítnutý nebo pouze v úrovni střechy obložený dřevem při svislé orientaci prken. Barevnost omítky je předepsána v odstínech RAL 7035, RAL 9001, RAL 9002, RAL 9010, RAL 9012, RAL 1013, RAL 1015. Barevnost dřevěných prvků fasády je předepsána v odstínech RAL 6002, RAL 6003, RAL 6010, RAL 6011, RAL 6013, RAL 6017, RAL 6025, RAL 8000, RAL 8001, RAL 8002, RAL 8003, RAL 8004, RAL 8007, RAL 8008, RAL 8011, RAL 8014, RAL 8015, RAL 8016, RAL 8017, RAL 8019, RAL 8022, RAL 8024, RAL 8025, RAL 8028. Střešní krytina je předepsána šindelová, břidlicová, eternitová či plechová. Barevnost střešní krytiny je předepsána v odstínech šedé RAL 7001, RAL 7002, RAL 7003, RAL 7004, RAL 7005, RAL 7006, RAL 7009, RAL 7010, RAL 7011, RAL 7012, RAL 7013, RAL 7015, RAL 7016, RAL 7021, RAL 7022, RAL 7023, RAL 7024, RAL 7026, RAL 7030, RAL 7031, RAL 7032, RAL 7033, RAL 7034, RAL 7035, RAL 7036, RAL 7037, RAL 7038, RAL 7039, RAL 7040, RAL 7042, RAL 7043, RAL 7044, RAL 7045, RAL 7046, RAL 7047, RAL 9018.

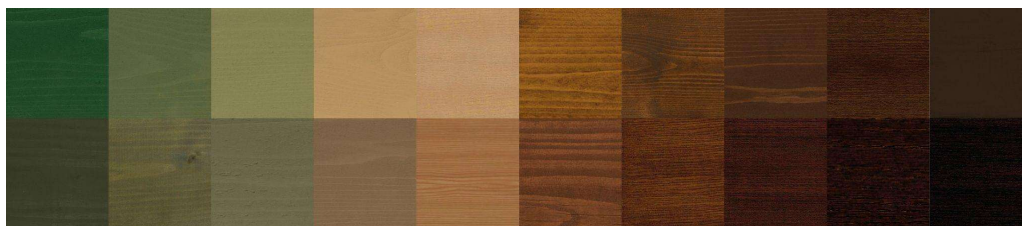
Vedlejší doplňkové stavby jako altány, zahradní domky a přístřešky musí být dřevěné konstrukce a povrchu fasády barevností předepsanou ve stejných odstínech, které platí pro dřevěné prvky fasády hlavní stavby.



Obr. 9: Ilustrační paleta předepsané barevnosti omítky



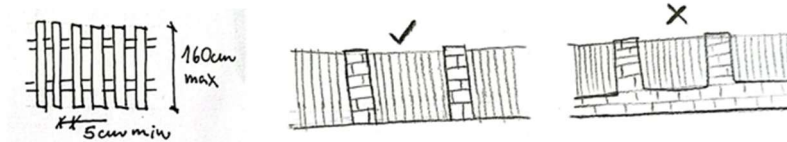
Obr. 10: Ilustrační paleta předepsané barevnosti střešní krytiny



Obr. 11: Ilustrační paleta předepsané barevnosti dřevěných prvků

E.2. Oplocení

E.2.1. Tvar a materiál plotu: Ploty mohou mít maximální výšku do 1,6 m od upraveného terénu. Ploty sousedící s uličním prostorem jsou předepsány ze svislých dřevěných prken s mezerou minimálně 5 cm mezi prkny, sloupky plotu z přírodního kamene či omítané jsou přípustné, podezdívka plotu není přípustná. Živé ploty z tují či exotických dřevin nejsou přípustné. Z důvodu protipovodňové ochrany je nepřipustné umístění plotů, které neumožňují průtočnost vody.



Obr. 12: Tvar plotu

E.2.2. Připojovací sloupky: Sloupky přípojek a zálivy popelnic jsou předepsány jako sdružené do jedné hmoty.



Obr. 13: Připojovací sloupky

E.3. Nepřípustné typy staveb

Nepřipouští se umístění staveb typu alpský dům, americký bungalov, domy s plochou nebo pultovou střechou, domy ve stylu „podnikatelského baroka“, kanadský srub, obytný posed, pyramida, tiny house, mobilhouse, řadová zástavba, vícepatrové malometrážní chatky či zemljanky.

F. DEFINICE POJMŮ, KTERÉ NEJSOU OBSAŽENY V PRÁVNÍCH PŘEDPÍSECH

zpevněná plocha	zastavěná plocha stavby včetně vedlejších staveb (opěrné zidky, bazény, skleníky), dlážděné a lité plochy neumožňující zasakování dešťové vody
-----------------	--

	příklady zpevněné plochy: zámková dlažba, asfaltové a betonové plochy, kamenné chodníčky příklady nezpevněné plochy: zatravnovací dlažba, štěrkové a mlatové plochy
dopravně zklidněná komunikace	komunikace, jejíž rychlost a intenzita motorové dopravy je snížena pomocí opatření, jako jsou fyzické překážky (např. zpomalovací prahy, zúžení) nebo psychologické prvky (dopravní značení)
alpský dům	kompaktní stavba s kamenným či zděným přízemím, dřevěným patrem a strmou střechou s hlubokými přesahy
americký bungalov	jednopodlažní rodinný dům s širokou verandou, nízkou střechou s hlubokými přesahy a viditelnou konstrukcí, realizovaný z dřeva, cihel nebo štuku
podnikatelské baroko	architektonický styl charakteristický kombinací historizujících prvků (štuková výzdoba, oblouková okna, věžičky, balustrády) s moderními stavebními materiály, členitou hmotou a výraznými kontrasty fasád
kanadský srub	dřevěná stavba z celých kulatin kladených vodorovně na sebe, výraznou kresbou dřeva a často sedlovou střechou s hlubokými přesahy
obytný posed	vyvýšená stavba k bydlení s nezastavěným přízemím a přístupem po žebříku či schodišti
pyramida	stavba jejíž střešní roviny se sbíhají do jednoho vrcholu, případně jejíž střešní i obvodové konstrukce splývají do jednotného šikmého pláště.
tiny house	malý, kompaktní dům obdélníkového půdorysu, často umístěný na přívěsu, s lehkou dřevěnou konstrukcí, sedlovou nebo pultovou střechou a minimalizovaným objemem i vybavením
mobil house	prefabrikovaná lehká stavba osazená na podvozku či rámu umožňujícím přesun, obvykle z panelových nebo sendvičových konstrukcí
řadová zástavba	soubor provozně oddělených domů stojících v jedné stavební linii, vzájemně spojených společnými bočními stěnami, včetně dvojdomů
zemljanka	částečně nebo zcela zapuštěná stavba do terénu s úrovní obytného podlaží pod úrovní přilehlého původního terénu
exotické křoviny	okrasné keře nepůvodního, zpravidla mimoevropského původu, odlišující se od domácí vegetace vzhledem či sezónním projevem
bydlení individuálního charakteru	bydlení v samostatně stojících rodinných domech

G. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A OPATŘENÍ

Jako veřejně prospěšné stavby jsou stanoveny: Místní komunikace obsluhující řešené území, pobytová veřejná prostranství s výsadbou vzrostlé zeleně.

Jako veřejně prospěšná opatření jsou stanoveny: Zeleň s pěšími průchody podél vodního toku a mezi pozemky dle výkresové části, plocha navazující na propustek pod místní komunikací v severní části území.

H. ÚDAJE O POČTU LISTŮ REGULAČNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI

Textová část výroku regulačního plánu obsahuje celkem 12 stran včetně úvodních listů. Grafická část výroku regulačního plánu obsahuje dva výkresy:

Hlavní výkres, M 1 : 500

Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací, M 1 : 1000