

*Změna č. 1*  

---

*regulačního plánu památkové zóny Klášterec nad Ohří*

*Září 2008*

Stupeň dokumentace:

**Návrh změny č. 1 regulačního plánu části památkové zóny  
Klášteřec nad Ohří**

Pořizovatel:

**Město Klášteřec nad Ohří**

Kvalifikovaný pracovník dle § 24 zákona č. 183/2006 Sb.:

**Ing. Renata Perglerová**  
**na podkladě smlouvy s fyzickou osobou, která splňuje kvalifikační**  
**požadavky pro výkon územně plánovací činnosti kladené na úředníky**  
**obecních úřadů ( § 24 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a**  
**stavebním řádu - dále stavební zákon )**

Zpracovatel:

**ing.arch.Ladislav Komrska**

Určený zastupitel obce:

**Ing. Stanislav Stehlík**

## **Textová část regulačního plánu**

---

### Obsah regulačního plánu

- a) vymezení řešené plochy
- b) podmínky pro vymezení a využití pozemků
- c) podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury
- d) podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území
- e) podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí
- f) podmínky pro ochranu veřejného zdraví
- g) vymezení VPS
- h) vymezení dalších VPS
- i) výčet územních rozhodnutí, která regulační plán nahrazuje
- j) údaje o počtu listů regulačního plánu a počtu výkresů grafické části

### **a) vymezení řešené plochy**

---

Změna č. 1 regulačního plánu mění funkční a prostorovou regulaci 2 lokalit:

1. *Prostor lázeňského areálu:*

Změna regulačního plánu městské památkové zóny je lokalizována do prostoru, vymezeného Regulačním plánem památkové zóny – Klášterec nad Ohří z roku 1998, zčásti jej rozšiřuje v prostoru lázeňského areálu rozšiřuje severním směrem při zachování původní funkce.

2. *Prostor domova důchodců*

Změna regulačního plánu je lokalizována do prostoru, který byl Regulačním plánem určen pro umístění objektu občanské vybavenosti – domova důchodců. Funkční využití plochy se mění na výstavbu rodinných domů. Prostorová regulace je definována nově.

### **b) podmínky pro vymezení a využití pozemků**

---

Změna č. 1 regulačního plánu mění podmínky pro umístění staveb na funkčních plochách, které se touto změnou č. 1 nemění.

Důvodem je skutečnost, že se rozsah a kvalita lázeňského areálu přesahuje z hlediska velikosti území, profilu ( zaměření ) i schopnosti zajistit jejich financování záměry 10 let staré záměry.

Celý rozpor mezi současnými záměry města a původním regulačním plánem spočívá ve skutečnosti, že jeho zpracovatelé neměli k dispozici prostor pro ověřovací prostorovou studii, která by parametry – v regulačním plánu závazně včas prověřila.

Proces tedy běží zpětně, změna regulačního plánu v podstatě přebírá současný stav území a připravené projekty dalšího rozvoje lázeňského areálu.

### **c) podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury**

---

Stavby veřejné infrastruktury jsou již realizovány. V návrhu regulačního plánu je zpracována poslední chybějící stavba, kterou je lázeňská promenáda, vedena podél břehu Ohře, podchází silniční most a napojuje se na stávající pěší komunikaci zámek – lázeňský areál.

### **d) podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území**

---

Charakter území je předurčen realizovanými stavbami resp. stavbou lázeňského hotelu, jehož zpracování do změny č. 1 regulačního plánu nahrazuje územního rozhodnutí ( téže stavby ). Území se profiluje jako vyvážená soustava lázeňského parku, do kterého jsou vkládány 2 – 3 podlažní lázeňské objekty, jejichž architektonický výraz vykazuje jednoznačné historizující rysy. Tohoto výrazu je dosaženo vhodným členěním stavby, použitým tvaroslovím jednotlivých prvků fasády a vhodnou volbou stavebních materiálů a jejich barevnosti.

Z tohoto hlediska nemusí změna č. 1 RP vymezovat další regulační podmínky

### **e) podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí f) podmínky pro ochranu veřejného zdraví**

---

Podmínky jsou naplněny současným vývojem území, ve změně č. 1 RP není definice dalších podmínek pro vytvoření příznivého životního prostředí požadováno.

### **g) vymezení VPS h) vymezení dalších VPS**

---

Veřejně prospěšné stavby, definované regulačním plánem z roku 1998, jsou již realizovány. Další veřejně prospěšné stavby ani další veřejně prospěšná opatření nejsou požadovány.

### **i) výčet územních rozhodnutí, která regulační plán nahrazuje**

---

Umístění lázeňského hotelu na parcelách 1183/7, 1183/8, 1185/5, 1174/1, 1167/3, 1169/7, 1169/8 v souladu se zákresem do grafické přílohy č. A4 – prostorová regulace + zákres ÚR.

Základní popis stavby v rozsahu DUR – viz příloha.

Umístění stavby:

Umístění stavby je závazně zakresleno v grafické části A4 takto:

- vymezen je prostor stavby, na kterém budou realizovány stavební objekty s lázeňským hotelem související
- vymezen je půdorysný průřez stavby
- vymezeno je napojení stavby na dopravní a technickou infrastrukturu

***j) údaje o počtu listů regulačního plánu a počtu výkresů grafické části***

---

*Textová část RP je zpracována v rozsahu 5 listů.*

*Grafická část je uspořádána v názvosloví a použitém grafickém vyjádření podle platného RP a obsahuje tyto přílohy:*

- A1 celková situace*
- A2 komplexní návrh*
- A3 funkční regulace*
- A4 prostorová regulace*
- A5 dopravní řešení*
- A6 inženýrské sítě*

*Odůvodnění změny č. 1*  
*regulačního plánu památkové zóny Klášterec nad Ohří*

---

*Září 2008*

## Obsah odůvodnění regulačního plánu

- a) údaje o způsobu pořízení regulačního plánu
- b) vyhodnocení koordinace využívání řešené plochy z hlediska širších územních vztahů
- c) údaje o splnění zadání regulačního plánu
- d) komplexní zdůvodnění řešení, včetně zdůvodnění navržené urbanistické koncepce
- e) informace o výsledcích posuzování vlivů na životní prostředí
- f) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrženého řešení na zemědělský půdní fond a PUPFL
- g) vyhodnocení souladu se stavebním zákonem
- h) vyhodnocení souladu se stanoviska dotčených orgánů

### **a) údaje o způsobu pořízení regulačního plánu**

---

Pořizovatelem změny č. 1 regulačního plánu je město Klášterec nad Ohří. Změna č. 1 regulačního plánu je vyhotovena v rozsahu Zadání změny č. 1 regulačního plánu, které schválilo zastupitelstvo města KLNO dne DD.MM.2007.

### **b) vyhodnocení koordinace využívání řešené plochy z hlediska širších územních vztahů**

---

Regulační plán je umístěn do území, na které má město KLNO platný územní plán sídelního útvaru KLNO z r. 1994 (dále ÚPN SÚ KLNO) ve smyslu provedených změn č. 1 a 3. V současnosti probíhá změna č. 4, k datu společného jednání o změně RP je u změny č. 4 ÚPN SÚ KLNO ukončená fáze dle § 51.

Aktualizace mapového podkladu ÚPN SÚ KLNO ve smyslu provedených změn obsahovaly průběžné zapracování vývoje území RP. V současné době není mezi ÚPN SÚ a RP rozpor.

V průběhu následujících roků město KLNO pořídí nový územní plán Klášterec nad Ohří. Jeho součástí bude i podrobnější územně plánovací dokumentace, která by současný regulační plán nahradila. Převzaty resp. navrženy a schváleny budou závazné části RP, popřípadě provedeny řádným procesem pořízení případné změny. Základní změnou bude velikost řešeného území a provázání (prolnutí) současné problematiky městské památkové zóny se záměry města v prostoru Šumná.

### **c) údaje o splnění zadání regulačního plánu**

---

Změna RP 1 obsahuje požadavky na úpravu regulačních podmínek areálu lázní. V průběhu zpracování byl dále uplatněn pořizovatelem požadavek na změnu funkčního využití pozemků č.p. 160, a 164 a to z funkce soukromá zeleň při OV na funkci bydlení v rodinných domech.

Vyhotovení změny č.1 RP současně představuje možnost analýzy dalších částí (území) RP. Z tohoto hlediska byly vytipovány další plochy, jejichž další rozvoj – až nastane – narazí na shodný problém jako u lázeňské zóny – tj. nemožnost umístění konkrétních záměrů, které by se od RP lišily. Dále v textu prokážeme oprávněnost těchto indicií včetně odůvodnění, jak se s problémem vypořádat. Přípustnost tohoto řešení bude projednána na společném jednání o změně RP s dotčenými orgány, popř. korigována.

## **d) Komplexní zdůvodnění řešení, včetně zdůvodnění navržené urbanistické koncepce**

---

Regulační plán památkové zóny v r. 1998 byl pořízen podle tehdy platných zákonů. Městu KLNO poskytoval návod na umístění konkrétních investic a v jeho dikci se podařilo realizovat základní investice do lázeňské zóny a provést rekonstrukci náměstí včetně realizace nových vazem vnitřního prostoru města.

Nový stavební zákon č. 183/2006 a jeho prováděcí vyhlášky posunuly vztah ÚPD a realizace staveb do nových souvislostí. Součástí procesu je zevrubný průzkum, průkaz a vyjádření úřadu územního plánování o shodě záměru s ÚPD.

Tento proces umožňuje objektivní a exaktní soulad ÚPD a navrhovaných staveb za předpokladu, že oboje je vyhotoveno podle prováděcích vyhlášek k novému stavebnímu zákonu. V případě, že aplikujeme nový zákon na původní regulační plán, dochází k zásadním disproporcím, které zcela určitě zákonodárce při tvorbě stavebního zákona vyvolat nechtěl.

Zdrojem problémů je závaznost regulačního plánu v nových urbanizovaných plochách. Regulačním plánem jsou stanoveny regulační podmínky prostorového umístění staveb, kterému nepředcházela příprava formou územní, architektonické studie, tj. nebyly zpracovány možnosti a varianty řešení, jejichž analýzou by výsledná regulace nebyla takto rigorózně stanovena. Anebo naopak - v současném RP je regulace území stanovena bez ověření resp. prostorového schématu území, která by tuto regulaci zdůvodnil jako ( ! jednou možnou ).

Výsledkem výše uvedeného rozporu je stav, kdy je jakkoliv jinak ( lépe, výhodněji ) navržena jakákoliv stavba, která se v úhlu, velikosti odchyluje od RP, není možné ji z hlediska výkladu stavebního zákona pustit do územního řízení.

Změna územního plánu tedy kromě aktualizaci podkladu ruší toto pojetí prostorové regulace a s odkazem na komplexní architektonický návrh areálu lázní koncipuje závazné prostorové regulativy formou uliční čáry, stanovení posice hlavní hmoty stavebního objektu a obecné stanovení výšky navrhované zástavby.

K dispozici máme jak zmíněnou prostorovou studii lázeňské zóny, tak realizované stavby objektů lázeňské zóny a staveb související dopravní a technické infrastruktury a to včetně veřejně prospěšných staveb.

Stavební zákon ( zatím ) neumí takto ukončený vývoj území promítnout do zrušení územního plánu. Cestou této změny územního plánu tak dochází k této úpravě. S vědomím, že město KLNO je majoritním vlastníkem pozemků v dotčeném prostoru, prohlašujeme, že další rozvoj území jinou – přísnější regulací území nepotřebuje.

### **1. Prostor lázeňské zóny**

---

#### **Vymezení území**

---

Prostor území řešeného regulačním plánem památkové zóny je zvětšen a to posunutím severní hranice lázeňského areálu. Důvodem je jednak skutečnost, že jsou zde stavby s lázeňským areálem související již realizovány a vytvářejí tak kompaktní celek. Dalším důvodem je požadavek na umístění lázeňského hotelu do této změny RP, aby byl tímto nahrazen proces územního rozhodnutí. Požadovaný objekt se nachází zčásti mimo plochu RP nemohl by takto územní rozhodnutí nahradit.



## **Funkční regulace**

Funkční využití území se změnou RP nemění a je nadále v souladu s původní i realizovanou koncepcí.

Do podkresu je přenesen současný stav – dopravní schéma, technická infrastruktura. Nové objekty jsou přeneseny z vypracované a schválené prostorové studie areálu lázní.

## **Prostorová regulace**

### **Změnou RP se ruší v tomto prostoru následující:**

- dopravní řešení spočívající v připojení lázeňského areálu na ulici Zahradní
- závazný tvar a umístění nadzemních objektů včetně související prostorové regulace
- výškový regulativ zástavby

### **Změnou RP se zavádí tato prostorová regulace:**

- proveden je zakres skutečně realizovaných komunikací
- vymezena je hranice uliční čáry
- stanoven je minimální odstup hlavní fasády objektu od stavební čáry takto:
  - u místní komunikace lázeňské zóny:
    - 12 m severní strana MK
    - 6 m jižní strana MK
  - u pěší osy lázeňské zóny:
    - 9 m severní a jižní strana pěší osy
- pojem „hlavní fasáda objektu“ je definován takto: směr a poloha průčelí hlavní hmoty objektu. Přitom je možné dle úvahy architekta provést následující úpravy:
  - poloha hlavní fasády minimální, odstup od uliční čáry může být vyšší
  - před hlavní fasádu lze umístit dílčí části hmoty hlavního objektu popř. jiné – samostatné drobné stavby, které mají doplňující charakter k objektům lázeňské zóny, jejichž poloha je orientačně ve výkresové části vyznačena,
  - výškový regulativ staveb se stanovuje na 2 nadzemní podlaží v plném půdorysném průmětu stavby, 3 nadzemní podlaží v části půdorysu anebo v konstrukci zastřešení,
  - tvar střechy není stanoven, na celém vymezeném prostoru platí požadavek na architektonické řešení, jehož forma není kontrastní se současným historizujícím pojetím staveb lázeňské zóny.
- zřizuje se další pěší promenáda, která začíná v prostoru restaurace Peřeje, sleduje levý břeh Ohře, podchází pod silničním mostem a v místě loděnice se napojuje na stávající pěší osu zámek – lázeňský areál.
  - další prostorová regulace a poloha dalších staveb v prostoru lázeňského areálu není regulován.

## **2. Prostor areálu domova důchodců**

---

### **Funkční regulace**

---

Změnou regulačního plánu se mění funkční využití a prostorová regulace dotčeného prostoru. Důvodem je skutečnost, že objekt domova důchodců byl již realizován v jiném místě mimo prostor vymezený regulačním plánem.

Změnou regulačního plánu se stanovuje funkční využití dotčené plochy na území pro umístění rodinných domů. Jiné – přípustné - funkčního využití tohoto prostoru je stanovena územním plánem sídelního útvaru, v jehož změně č. 4 je tato změna funkční regulace již zapracována.

### **Prostorová regulace**

---

Vůči uliční síti je vymezena poloha fasády rodinného domu na hodnotu 7 m od uliční čáry.

## **3. Zastavitelné plochy bez realizovaných novostaveb**

---

Zkušenost s aplikací konkrétních novostaveb do území RP v prostoru lázeňské zóny je aplikována na další dosud nezastavěné plochy, které jsou ve výkresu č. A1- celková situace vyznačeny indexy „A“, „B“ a „C“. Na těchto plochách se ruší poloha zakreslených budoucích objektů, ostatní regulační nástroje ve smyslu tohoto regulačního plánu se nemění.

### **e) informace o výsledcích posuzování vlivů na životní prostředí**

---

Hodnocení vlivů stavby na životní prostředí SEA nebylo v Zadání změny RP požadováno.

### **f) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrženého řešení na zemědělský půdní fond a PUPFL**

---

Prostor regulačního plánu byl zvětšen o 3,4116 ha přiřazením těchto pozemků (vše k.ú. KLNO):

1172/1,4  
1175/1,2,3,4,6,8,9,10,11,12  
1183/2,5,6,7,9  
1186,  
1187  
1188/1,3,5,9  
1189  
1191  
1198/2  
1208

Z hlediska územního plánu sídelního útvaru se všechny pozemky nacházejí v zastavěném území s funkcí OV.

***g) vyhodnocení souladu se stavebním zákonem***

---

*Rozpor není zjištěn.*

***h) vyhodnocení souladu se stanovisky dotčených orgánů***

---

*Stanoviska dotčených orgánů nejsou v rozporu se změnou č. 1 RP.*

## **Přezkoumání návrhu regulačního plánu podle § 68 stavebního zákona**

z hlediska souladu:

### **a) s vydanou územně plánovací dokumentací**

---

Regulační plán je umístěn do území, na které má město Klášterec nad Ohří platný územní plán sídelního útvaru Klášterec nad Ohří z r. 1994 (dále jen „ÚPN SÚ KLNO“) ve smyslu provedených změn č. 1 a 3. V současnosti probíhá změna č. 4, k datu společného jednání o změně č. 1 regulačního plánu památkové zóny je u změny č. 4 ÚPN SÚ KLNO ukončená fáze dle § 51.

Aktualizace mapového podkladu ÚPN SÚ KLNO ve smyslu provedených změn obsahovaly průběžné zapracování vývoje území regulačního plánu památkové zóny. V současné době není mezi ÚPN SÚ KLNO a regulačním plánem památkové zóny rozpor.

### **b) s cíli a úkoly územního plánování, zejména s charakterem území, s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území**

---

Jelikož se změna č. 1 regulačního plánu památkové zóny týká pouze změn regulativů, částečného rozšíření prostoru lázeňské zóny nad rámec vymezené památkové zóny je celková koncepce v souladu s charakterem stávajícího území - viz příloha

### **c) s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů**

---

Změna č. 1 regulačního plánu památkové zóny je v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., ve znění zákona č. 68/2007 Sb. a zákona č. 191/2008 Sb. a jeho prováděcích vyhlášek.

### **d) s požadavky na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu**

---

Funkční využití území se nemění. Změna regulačního plánu památkové zóny tedy kromě aktualizaci podkladu ruší toto pojetí prostorové regulace a s odkazem na komplexní architektonický návrh areálu lázní koncipuje závazné prostorové regulativy formou uliční čáry, stanovení polohy hlavní hmoty stavebního objektu a obecné stanovení výšky navrhované zástavby. Požadavky na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu zůstávají v platnosti dle původního regulačního plánu památkové zóny.

### **e) se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledky řešení rozporů a s ochranou práv a právem chráněných zájmů dotčených osob**

---

V rámci pořizování změny č. 1 regulačního plánu památkové zóny byla respektována všechna stanoviska dotčených orgánů doručená ve stanovených lhůtách.

