PLOCHY NACHÁZEJÍCÍ SE MIMO MĚSTSKOU PAMÁTKOVOU REZERVACI

Plochy smíšené obytné	**SO**
Hlavní využití	
Bydlení včetně zahrad s podílem občanské vybavenosti, doplněné nerušícími výrobními a nevýrobními službami.	
Přípustné využití	
Stavby a pozemky bydlení v rodinných domech, bytových domech a činnosti a děje s tímto typem bydlení související, tj. užitkové zahrady, výstavba doplňkových objektů pro zajištění údržby zahrady, vedlejší samozásobitelské hospodářství, drobná chovatelská činnost, stavby doplňkové ke stavbám hlavním (např. garáž, pergoly, skleníky, zimní zahrady, altány, rodinné bazény, apod.).	
Provozovny občanského vybavení a služeb, zařízení pro obchodní prodej do 500 m², veřejné stravování, ubytování, domovy důchodců a domy s pečovatelskou službou, zdravotnická zařízení, kulturní zařízení, zařízení péče o děti, školská zařízení, zařízení pro denní rekreaci (hřiště do 200 m²), sociální zařízení, církevní stavby, podnikatelské aktivity a drobná výroba lokálního významu, zařízení, které svým provozováním a technickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území, a které svým charakterem a kapacitou nezvyšují dopravní zátěž v území.	
Parkovací stání a garáže pro potřeby vyvolané přípustným využitím území na vlastním pozemku, nezbytná dopravní a technická infrastruktura, cykloturistické, turistické trasy, cyklostezky a hipostezky včetně doplňkových zařízení (odpočívadla, občerstvení, informační tabule, apod.), veřejná a soukromá zeleň, veřejná prostranství, menší vodní plochy, protipovodňová opatření.	
Rozšíření či směrové a výškové úpravy tras silnic II. a III. tříd, místních a účelových komunikací (rektifikace a homogenizace) do normových parametrů.	
Podmíněně přípustné využití	
Pro nově vystavěné objekty i změny staveb na stávajících plochách na území ochranného pásma městské památkové rezervace je stanovena podmínka, že budou důsledně respektovat charakter stávající zástavby, tj. výškovou hladinu, prostorové uspořádání a měřítko dochované zástavby - zejména dodržení hmot a proporcí objektů vzhledem ke stávajícím tradičním sousedním stavbám (charakteristický obdélníkový půdorys, výška hřebene, výška římsy, tvar a sklon střechy, štíty a jejich orientaci, historické architektonické detaily). Výšková hladina zástavby nové zástavby na plochách zastavěného území i zastavitelných ploch nesmí negativně ovlivnit území městské památkové rezervace a památkově chráněných staveb. Uvnitř ochranného pásma památkové rezervace je nutno každou výškovou stavbu posuzovat v územním řízení	

vždy jednotlivě zejména vůči vlastnímu historickému jádru, v charakteristických panoramatických pohledech, určených stavebním úřadem a příslušným úřadem památkové péče. Hmotové řešení nové výstavby a změn staveb nesmí vybočovat zásadním způsobem z kontextu řešení staveb v okolním prostředí. Plochy pro stavby budou minimalizovány na vlastní stavbu smíšenou obytnou a soustředěné hospodářské zázemí - nepřipouští se výstavba více drobných doplňkových staveb rozptýlených po pozemku - *viz Ochrana hodnot pro plochy architektonicky a urbanisticky cenné.*
Pro změny stávajících staveb a nově vystavěné objekty na plochách zasahujících do záplavového území Q_{100} (**SO68**) je stanovena podmínka, že veškeré stavby musí být řešeny technicky tak, aby nebyly ohroženy případnými záplavami, a současně aby nezhoršovaly průtokové poměry v řešeném profilu toku, a musí být odsouhlaseny se správci povodí.
Na plochách, které jsou soustředěny podél silnic II. a III. tříd a železnice a jsou zatíženy hlukem, bude možné bydlení a OV (s potřebou ochrany před zvýšenou hygienickou zátěží) za podmínky, že hluková zátěž bude odstraněna či nebude překračovat hygienické limity z hlediska hluku (např. nadlimitním hlukem z dopravy) - *viz konec této kap. „Ochrana před zvýšenou hygienickou zátěží".* V rámci následujících správních řízení je nutno posoudit toto případné zasažení hlukem a na základě toho navrhnout potřebná technická opatření.

Realizace staveb pro bydlení na plochách smíšených obytných, které jsou v návaznosti na stávající nebo navržené plochy výroby a skladování nebo plochy smíšené výrobní je možná pouze za podmínky, že investor jednoznačně prokáže splnění hygienických limitů hluku pro chráněný venkovní prostor, chráněný venkovní prostor staveb a chráněný vnitřní prostor staveb ze stávajících nebo navržených ploch výroby a skladování.
Pro plochy **SO28**, **SO36** a **SO45a** je stanovena podmínka zabezpečit dopravní napojení na kapacitně vyhovující komunikaci, tzn., že místní komunikace budou upraveny do odpovídajících šířkových parametrů v souladu s příslušnými normami.
Na pozemcích parc. č. 439/4, 2278/2, a st. 16 a 67, k.ú. Stálkov, je možná zemědělská činnost za podmínky, že hranice negativních vlivů (např. hluk, prašnost apod.) bude max. na hranici plochy z těchto pozemků. Tzn., že negativní vlivy z této plochy nesmí zasahovat do okolních obytných ploch. V ploše negativního vlivu je možné umisťovat stavby pro bydlení za podmínky, že bude zajištěna ochrana před negativními vlivy a budou dodrženy hygienické limity v chráněném venkovním i vnitřním prostoru staveb.
Nová výstavba v sídle Stálkov je možná až po vybudování veřejného vodovodu.
Nepřípustné využití
Výstavba samostatně stojících malometrážních objektů sezónní rekreace (sruby, zahradní chaty, stavební buňky apod.), zahrádkové osady, nové jednotlivé, hromadné a řadové garáže a výstavba mobilních domů.
Veškeré činnosti narušující prostředí, stavby a zařízení pro průmyslovou výrobu, pro výrobní a opravárenské služby neslučitelné s bydlením, odstavná stání a garáže pro nákladní automobily a autobusy, velkoplošná komerční zařízení nad 500 m², zařízení dopravních služeb a autobazary, myčky aut, čerpací stanice pohonných hmot, stavby a zařízení pro dlouhodobé skladování a odstraňování odpadů.
Stavby, zařízení a činnosti, které snižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení a nejsou slučitelné s bydlením (komerční chovy dobytka, zařízení a plochy pro skladování a odstraňování odpadů, apod.), a jejichž negativní účinky na životní prostředí (zejména škodlivé exhalace, hluk, teplo, otřesy, vibrace, prach, zápach, znečišťování vod a pozemních komunikací a zastínění budov) překračují přípustné limity uvedené v příslušných předpisech.

Typy podmínek	Podmínky pro výstavbu
Podmínky pro plošné využití území	
Zastavěnost celková	stávající nebo **maximálně 35 %**, (je-li stávající zastavěnost větší než výše uvedená lze ji ponechat, avšak nelze ji navyšovat).
Velikost stavebních pozemků	stávající nebo **minimálně 800 m²**, v zastavěném území nelze oddělit pozemek (pro další hlavní stavbu) menší než 800 m²; pro doplňkové stavby omezení velikosti pozemku neplatí za podmínky dodržení maximální zastavěnosti 35 % plochy, za účelem dokoupení zahrady, uspořádání majetkových vztahů, směn pozemků apod., lze oddělit pozemek menší za podmínky, že pozemek u stavby hlavní zůstane velký minimálně 800 m² včetně ploch všech staveb.

Podmínky pro výškové využití území	
Výšková hladina zástavby	<u>Město Slavonice</u>: stávající nebo **2 NP s možností využití podkroví - max. do výšky 12 m**, (je-li stávající výška větší, lze ji ponechat, avšak nelze ji zvyšovat). <u>Ostatní sídla</u>: stávající nebo **přízemí, přízemí s možností využití podkroví, přízemí a patro** (výšku zástavby přizpůsobit převládající okolní zástavbě), **max. 9,5 m**.