

OBEC DOBRÉ POLE

SE SÍDLEM: DOBRÉ POLE Č.P. 79
691 81 BŘEZÍ

Regulační plán DOBRÉ PLOLE, PLOCHA Z01

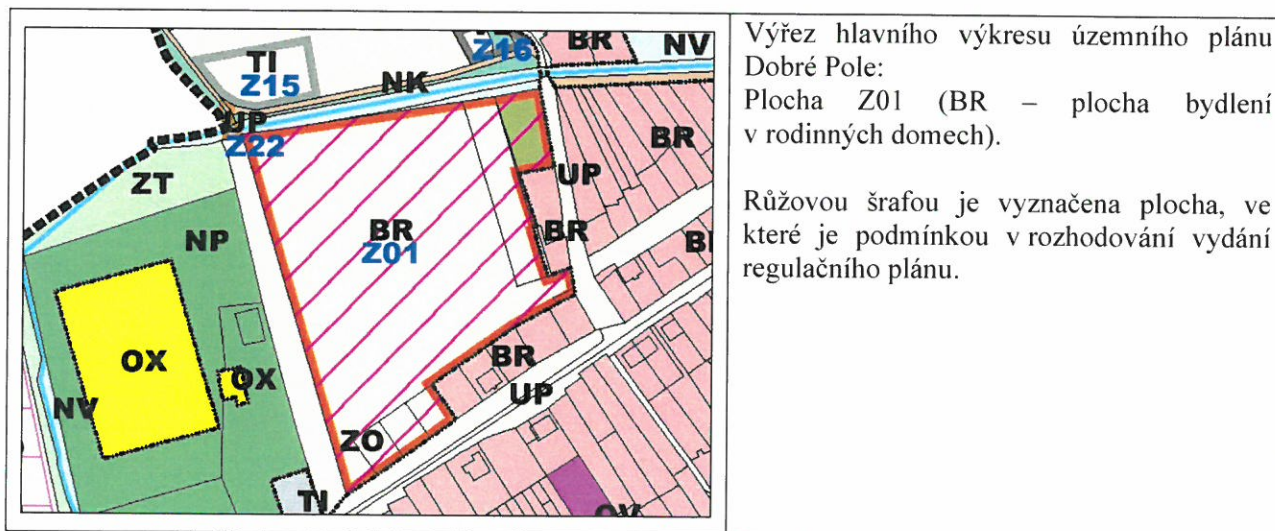
Zastupitelstvo obce Dobré Pole příslušné podle § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), za použití § 69 odst. 2) stavebního zákona, § 19 a přílohy č. 11 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně plánovacích podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ustanovení §§ 171 a 173 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, na základě usnesení zastupitelstva obce č. 7/2020 ze dne 19.10.2020

VYDÁVÁ regulační plán „DOBRÉ PLOLE, PLOCHA Z01“

I.A. VYMEZENÍ ŘEŠENÉ PLOCHY

Jedná se o plochu na jihozápadním okraji obce Dobré Pole, označenou v platném ÚP Dobré Pole jako zastavitelná plocha Z01, která je určena pro umístění bydlení v rodinných domech. Plocha řešeného území má celkovou výměru cca 3,08 ha.

Vymezení plochy regulačního plánu (dále též „RP“) v územním plánu Dobré Pole:



Identifikace dotčených pozemků v řešeném území (vše v k.ú. Dobré Pole) – podle právního stavu ke dni 19.12.2017:

Parcelní číslo	Druh pozemku	Vlastnictví – právo hospodaření
248/1	Orná půda	Obec Dobré Pole, č. p. 1, 69181 Dobré Pole

248/2	Orná půda	Hloucal Petr Ing., Kuchařová Miluše
293/1	zahrada	Obec Dobré Pole, č. p. 1, 69181 Dobré Pole
293/2	zahrada	Václavíková Petra
295/2	zahrada	SJM Dvořák Ladislav a Dvořáková Mari
291	Jiná plocha – ost.pl.	Obec Dobré Pole, č. p. 1, 69181 Dobré Pole
249	Orná půda	Dvořáček Radim
250	Orná půda	Filuszteck Langeová Dana
251	Orná půda	SJM Pitra Jindřich a Pitrová Kateřina

I.B. PODROBNÉ PODMÍNKY PRO VYMEZENÍ A VYUŽITÍ POZEMKŮ

Podmínky pro vymezení pozemků

Platný ÚP Dobré Pole vyznačil v řešeném území zastavitelnou plochu **Z01, plochu BR, plochu bydlení - v rodinných domech**. Součástí platného územního plánu je tedy i zadání regulačního plánu v rozsahu dle přílohy č. 9 vyhlášky č. 500/2006 Sb. Regulační plán v rámci této plochy upřesňuje podmínky pro vymezení pozemků.

Bilance ploch dle funkčního využití:

Funkční využití	Upřesnění	Plocha m ²
Bydlení celkem		19741
Občanské vybavení celkem		2042
Veřejná prostranství - zeleň	Včetně dětského hřiště	610
Veřejná prostranství – ulice s komunikacemi		8413
Technická infrastruktura - zasakovací rigol na dešťovou vodu	Překrývá se s veřejným prostranstvím, uvažovaná šířka 2,0 m	428
ŘEŠENÉ ÚZEMÍ CELKEM		30806

Přehled navržených parcel s uvedením účelu a výměry:

Identifikační číslo stavebního pozemku	Účel využití	Výměra m ²
1	stavební parcela pro rodinný dům	531
2	stavební parcela pro rodinný dům	531
3	stavební parcela pro rodinný dům	531
4	stavební parcela pro rodinný dům	736
5	stavební parcela pro rodinný dům	774
6	stavební parcela pro rodinný dům	728
7	stavební parcela pro rodinný dům	711
8	stavební parcela pro rodinný dům	728
9	stavební parcela pro rodinný dům	791
10	stavební parcela pro rodinný dům	787
11	stavební parcela pro rodinný dům	800
12	stavební parcela pro rodinný dům	752
13	stavební parcela pro rodinný dům	704
14	stavební parcela pro rodinný dům	722
15	stavební parcela pro rodinný dům	705
16	stavební parcela pro rodinný dům	702
17	stavební parcela pro rodinný dům	854
18	stavební parcela pro rodinný dům	715
19	stavební parcela pro rodinný dům	715
20	stavební parcela pro rodinný dům	860

21	stavební parcela pro rodinný dům	722
22	stavební parcela pro rodinný dům	867
23	stavební parcela pro rodinný dům	773
24	stavební parcela pro rodinný dům	834
25	stavební parcela pro rodinný dům	753
26	stavební parcela pro rodinný dům	655
27	stavební parcela pro rodinný dům	624
STAVEBNÍ POZEMKY PRO RD CELKEM (m2)		19605

V navazujícím řízení lze výměry stavebních pozemků zpřesnit.

Navržené kapacity

Počet pozemků pro rodinné domy	27
Počet pozemků pro občanskou vybavenost	1
Velikost parcel pro rodinné domy	531-953 m2
Průměrná velikost parcely RD	726,11 m2

I.B.2. Podmínky pro využití pozemků

Podmínky funkčního využití řešené plochy, které jsou územním plánem stanoveny pro plochy BR, jsou regulačním plánem v ploše Z01 upřesněny takto:

Pozemky pro bydlení v rodinných domech:

Hlavní využití: rodinné domy volně stojící a dvojdomy (=stavby hlavní)

Přípustné využití:

- vedlejší stavby,
- garáže pro osobní automobily (samostatné a dvojgaráže),
- zpevněné plochy, komunikace,
- oplocení,
- související technická infrastruktura,
- občanské vybavení integrované do rodinných domů

Podmíněně přípustné využití:

- Občanské vybavení přistavěné k rodinným domům, za podmínky, že jeho zastavěná plocha nepřesáhne 50% plochy zastavěné rodinným domem.
- Další stavby a zařízení, které nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením, jako například rodinné vinné sklepy, pokud jejich zastavěná plocha nepřesáhne 50% plochy zastavěné rodinným domem.

Nepřípustné využití: veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na veřejné zdraví a životní prostředí překračují nad přípustnou mez hygienické limity, nebo takové důsledky vyvolávají druhotně (v souhrnu), veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména stavby pro výrobu, skladování a velkoobchod, občanské vybavení vyššího významu.

Specifické podmínky:

- u každého rodinného domu musí být na vlastním pozemku min. 2 stání pro osobní automobil (má-li rodinný dům více bytových jednotek, tak musí být min. 1,5 stání na 1 b.j.), z toho nejméně 1 stání kryté (v garáži nebo pod přístřeškem či pergolou).
- Minimální velikost pozemků pro rodinné domy se stanovuje na 700 m2 pro samostatně stojící rodinné domy, 600 m2 pro dvojdomy a 500 m2 pro rodinné domy řadové. Maximální velikost stavebních pozemků se stanovuje na 1000 m2.

Podmínky prostorového uspořádání: jsou upřesněny v kapitole I.J.

Pozemek občanského vybavení:

Hlavní využití: mateřská škola (=stavba hlavní)

Přípustné využití:

- vedlejší stavby,
- zpevněné plochy, komunikace,
- oplocení,
- související technická infrastruktura,

Nepřípustné využití: veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na veřejné zdraví a životní prostředí překračují nad přípustnou mez hygienické limity, nebo takové důsledky vyvolávají druhotně (v souhrnu), veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména stavby pro výrobu, skladování a velkoobchod, občanské vybavení vyššího významu.

Podmínky prostorového uspořádání: jsou upřesněny v kapitole I.J.

Pozemky veřejných prostranství – návsí, parky sportovní plochy:

Hlavní využití: slouží k oddechu obyvatel a návštěvníků – veřejně přístupné plochy, skupiny zeleně a stromořadí s akcentem na okrasnou funkci, zatravněné plochy.

Přípustné využití:

- zpevněné plochy, komunikace pro pěší,
- dětská hřiště, vyjma hřišť pro míčové hry,
- oplocení,
- veřejná technická infrastruktura,
- lavičky a další drobná architektura parteru (mobiliář),
- drobné vodní plochy a retence,
- terénní úpravy (modelace terénu).

Nepřípustné využití: veškeré budovy.

Podmínky prostorového uspořádání: nejsou stanoveny.

Pozemky veřejných prostranství – ulice:

Hlavní využití: veřejná dopravní a technická infrastruktura, stromořadí s akcentem na okrasnou funkci, zatravněné plochy.

Přípustné využití:

- zpevněné plochy,
- komunikace pro motorovou dopravu, parkovací stání,
- komunikace pro pěší a pro cyklisty,
- lavičky a další drobná architektura parteru (mobiliář).

Nepřípustné využití: veškeré budovy, vyjma přístřešků nad stanovištěm tříděného odpadu.

Specifické podmínky:

- Šířka veřejných prostranství obsahujících komunikace je nejméně 10 m.
- Na pozemcích komunikací, včetně výhyben sloužících k vyhnutí protijedoucích vozidel, nebude povoleno parkování a odstavování vozidel mimo v regulačním plánu vymezená parkovací místa.
- Podél komunikací bude ve vymezených úsecích vysázeno stromořadí.

Podmínky prostorového uspořádání: nejsou stanoveny.

I.C. PODROBNÉ PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

I.C.1. Veřejná dopravní infrastruktura

Prostorové uspořádání dopravní infrastruktury je vyznačeno ve výkresech, zejména ve výkrese dopravy č. I.5. Regulační plán vymezuje:

- Místní komunikace funkční skupiny C (MO2 7,5/5,5/30), obslužné komunikace obousměrné se dvěma jízdními pruhy, přílehlými zvýšenými chodníky a zelenými pásy, a to včetně křižovatek, parkovacích stání a přechodů pro pěší. Přechody pro pěší budou zvýšeny do úrovně chodníků, takže budou na komunikacích tvořit zpomalovací prahy.
- Místní komunikace funkční skupiny C (MO1 6,5/3,5/30), obslužné komunikace jednosměrné s jedním jízdním pruhem, přílehlými zvýšenými chodníky a zelenými pásy, a to včetně křižovatek, parkovacích stání a přechodů pro pěší.

- Místní komunikace funkční skupiny D, podskupiny D1 – obytné zóny, včetně jejich napojení na obslužné komunikace. Jsou navrženy jednopruhové i dvoupruhové komunikace, některé jsou jednosměrné. Přesně vymezena jsou zde místa pro dovolené stání osobních automobilů označená jako parkoviště. Při řešení v dalších stupních projektové dokumentace je nutno respektovat TP 103 „Navrhování obytných zón“ a TP 132 „Zásady pro dopravní zklidňování na místních komunikacích“.

Trasy komunikací jsou vymezeny v rámci navržených veřejných prostranství, jejich situování je patrné z grafické přílohy. Pro identifikaci navržených komunikací jsou v grafické části komunikace označeny D1, D2, D3, ..., D10.

Pozemky identifikační číslo 1, 2, 3, 26, 27 budou obslouženy stávající komunikací.

Podélný sklon navržených komunikací bude kopírovat co nejvíce terén (min podélný sklon nesmí klesnout pod 0,5%, maximální sklon nesmí překročit 15%). Podélný sklon komunikací bude upřesněn v navazujícím řízení.

Technické řešení (povrch) nových komunikací se uvažuje s zpevněním živičným povrchem, parkovací stání budou zpevněna betonovou dlažbou, nejlépe v barevném provedení (kupř. pískový odstín).

V ulicích jsou navržena podélná parkovací místa pouze pro občanské vybavení (MŠ) a pro nerezidenty, tj. návštěvníky (např. svatby, oslavy,...). Bydlící obyvatelé musí mít zajištěno parkování a garážování vozidle na svém vlastním pozemku.

Komunikace pro pěší budou mít jednotnou šířku 1,5 m (pouze komunikace podél parku – hlavní příchod k mateřské škole – může mít šířku 2,0 m), s rozšířením před mateřskou školou na 2,5-3,0 m). Budou s živičným povrchem, nebo s povrchem tvořeným betonovou dlažbou.

Součástí veřejných prostranství s obslužnými komunikacemi bude vzrostlá zeleň, která bude realizovaná formou výsadby krátkých alejí. Vzrostlá zeleň nesmí zasahovat do rozhledových trojúhelníků na křižovatkách.

I.C.2. Veřejná technická infrastruktura obecně

Napojení plochy na veřejnou technickou infrastrukturu sítě je provedeno ze stávajících rozvodů, které se nacházejí v navazujícím území. Uložení sítě technické infrastruktury je navrženo v souladu s ČSN 73 6005 Prostorové uspořádání sítí technického vybavení.

Sítě veřejné technické infrastruktury budou přednostně umístěny pouze po jedné straně komunikace a do samotných komunikací, aby druhá strana zůstala volná pro výsadbu zeleně

Podmínkou pro realizaci zástavby podle tohoto regulačního plánu je vybudování veřejné technické infrastruktury (vyjma plynovodu). Území je pak z hlediska zasíťování zpracováno tak, že jej lze rozdělit na etapy, přičemž se počítá s tím, že jako první bude realizována východní část řešeného území.

I.C.3 Zásobování vodou

Zásobování vodou je v regulačním plánu řešeno z vodovodní sítě pro veřejnou potřebu. Nápojná místa nového vodovodního řádu jsou ze stávajícího vodovodu na severovýchodním a jihovýchodním okraji řešeného území. Vodovod je umístěn ve veřejných prostranstvích, podél komunikací, pod chodníky nebo pod komunikacemi.

Část domů (na pozemcích identifikační číslo 1,2,3) může být napojena na stávající vodovod.

Vodovodní řady jsou navrženy v dimenzi min. DN 100, sklon vodovodního potrubí bude min. 0,3%.

K jednotlivým parcelám budou provedeny přípojky ukončené zaslepením za hranicí pozemku. Na vodovodních řadech budou osazeny požární hydranty, jejich poloha bude upřesněna v navazujícím řízení.

Poloha navrhovaného vodovodu musí ve vztahu k ostatním sítím (křížení a souběhy) splňovat normu technického uspořádání sítí technického vybavení ČSN 73 6005. Podle této normy je nejmenší krytí vodovodu v zastavěném území 1,5 m. Jiné výšky krytí lze v odůvodněných případech a při respektování ČSN 755401 Navrhování vodovodních potrubí, projednat se správcem vodovodní sítě.

I.C.4. Odkanalizování

Je navrženo odkanalizování plochy oddílnou kanalizací. Kanalizační stoky budou umístěny ve veřejných prostranstvích, zpravidla pod komunikacemi.

. Splaškové odpadní vody budou odvedeny oddílnou splaškovou kanalizací na jihozápadní okraj řešeného území, kde bude umístěna čerpací stanice, jež zajistí výtlač splašků prostřednictvím stoky „D“ na stávající ČOV Dobré Pole.

Součástí stavby splaškové kanalizace jsou přípojky k jednotlivým parcelám zakončené zaslepením za hranicí pozemku.

. Domy na pozemcích identifikační číslo 1,2,3 budou připojeny na stávající kanalizační síť obce.

Pozemky identifikační číslo 26, 27 budou obslouženy navrženou tlakovou kanalizací zaústěnou do stávající stokové sítě obce, dočasně je u těchto pozemků přípustné i individuální nakládání s odpadními vodami.

Minimální tloušťka krytí stok je 1,5 m. Materiál potrubí bude upřesněn v navazujícím řízení na základě požadavku investora či budoucího správce kanalizační sítě.

Dešťové vody z veřejných prostranství budou přednostně vsakovány v zelených páslech podél komunikací (v mělkých zatravněných rigolech) a v navrženém parku. Kanalizace dešťová je navržena pouze jako záložní řešení pro případ, že hydrogeologický průzkum prokáže, že vsakování dešťových vod přírodě blízkými opatřeními nebude pro špatné vsakovací schopnosti půdy pro vypočtené objemy srážek dostatečné. Doplňková dešťová kanalizace, určená pro odvedení přebytečných dešťových vod, bude v takovém případě vedena v komunikačním prostoru v souběhu s ostatními sítěmi. Dešťová kanalizace bude napojena do stávající vodoteče, která leží při západním okraji řešené plochy. Do dešťové kanalizace budou odvodněny výhradně srážky z povrchů komunikací, chodníku a parkovišť, resp. veřejných prostranství.

Dešťové vody ze střech a zpevněných ploch jednotlivých parcel budou likvidovány vsakem na pozemku, nebo akumulovány a využity k zálivce.

Při jižní hranici řešené plochy je dále navržen retenční a zasakovací příkop, do kterého budou svedeny dešťové vody z přilehlých komunikací a veřejných prostranství.

I.C.5. Zásobování elektrickou energií

Z podpěrného bodu na stávající lince VN bude provedeno odbočení k navržené jednosloupové distribuční trafostanici, která je umístěna na veřejném prostranství při jihozápadním okraji řešené plochy. Z trafostanice budou vyvedeny zemní kabely NN pro zasítování objektů v celé ploše. Jednotlivé objekty RD budou napojeny na napětové úrovni NN sekundární distribuční sítě přes přípojkové skříně do elektroměrových skříní umístěných v pilířích u vjezdů.

Východní část plochy bude připojena na stávající distribuční síť NN.

V těsném souběhu se zemními kabely NN budou položeny i kabely veřejného osvětlení.

I.C.6. Zásobování plynem

Pro případ zájmu o plynofikaci jsou v regulačním plánu vymezeny trasy plynovodů, v souběhu s ostatní veřejnou technickou infrastrukturou. Jednalo by se o stl plynovod, jednotlivé RD by pak byly napojeny přípojkami do skříní HUP umístěných do sdružených pilířů u vjezdů.

Rozhodování v ploše (umístování rodinných domů) není ale podmíněno realizací plynovodu.

Část domů zahrnutých do první etapy (na pozemcích identifikační číslo 1,2,3) může být napojena na stávající plynovod.

I.C.7. Veřejné osvětlení

Osvětlení komunikací a chodníků v lokalitě bude ze stávajícího zapínacího bodu, který ovládá zapínání osvětlení v celé obci. Veřejné osvětlení bude řešeno výbojkovými svítidly nebo svítidly LED na stožárech výšky cca 6 – 8 m. Svítidla v prostoru parku budou na stožárech výšky 3,5 – 5 m.

Poloha svítidel zakreslená v regulačním plánu je orientační, bude upřesněna v navazujícím řízení. Stožáry svítidel VO budou umístěny v zelených páslech podél komunikací, nikoliv v chodnicích. Jejich umístění zohlední nejen potřebu dostatečného nasvícení komunikací, ale i minimalizaci obtěžování rodinných domů světlem svítidel.

I.C.8 Spoje

Položení telekomunikačních kabelů se neuvažuje, ale ani nevylučuje.

I.C.9. Prostorová poloha inženýrských sítí

Prostorová poloha těchto inženýrských sítí musí odpovídat ČSN 73 6005, tj. vodorovné vzdálenosti sítí při souběhu nesmí být menší než:

- sdělovací kabel x kabel NN 0,30 m
- Kabel NN x kabel NN 0,15 m
- kabel NN x vodovod 0,40 m
- kabel NN x plynovod 0,60 m
- vodovod x plynovod 0,50 m
- vodovod x kanalizace 0,60 m

Vzdálenost osy el.vedení NN od hranice veřejného a soukromého pozemku nesmí být menší než 0,5 m u kabelů NN, 1,30 m u vodovodů a 1,85 m u kanalizací.

I.C.10. Nakládání s odpady

Každý objekt bude mít nádoby na vytríděny domovní odpad, které budou umístěny na pozemku producenta odpadu. Svoz bude zajišťovat pověřená firma na základě smlouvy s obcí Dobré Pole.

Pro sběr separovaného odpadu je navrženo sběrné hnízdo separovaného odpadu při jihovýchodním okraji plochy. Navrhuje se umístění 1 ks kontejneru na sklo, dále kontejneru na papír a kontejneru na plasty.

I.C.11. Veřejná prostranství

Navrhují se tato veřejná prostranství ve smyslu zák. č. 128/2000 Sb.: ulice, návsi, parky. Šířky uličních prostorů (tj. šířka pozemků veřejných prostranství s komunikacemi) je zpravidla 10 m.

Podmínky pro prostorové uspořádání veřejných prostranství jsou v souladu s § 22 vyhl. č. 501/2006 Sb., definovány ve výkresech.

Veřejná prostranství budou vhodným způsobem ozeleněna.

Šířka ulic umožňuje jednostrannou výsadbu dřevin ve formě krátkých stromořadí. Voleny budou stromy s malou, štíhlou či kulovitě rostoucí korunou, jako například javor mléč 'Globosum', višň křovitá 'Globosa', jeřáb ptačí (Sorbus aucuparia), kulovité jasan, javor babyka 'Élegant', štíhlá forma dubu letního 'Fastigiata Koster' (Quercus robur 'Fastigiata Koster').

Park bude lemován stromořadím (výběr dřevin stejný jako výše), doplněným o 1-3 soliterní listnaté stromy (např. dub letní, javor klen, jasan ztepilý, jinan dvoulaločný) a menší stromy s barevným olistěním a okrasné keře.

Preferována bude výsadba vzrostlých dřevin s kořenovým balem.

I.C.12. Občanské vybavení

Vzhledem k požadavku obce se navrhuje pozemek pro veřejné občanské vybavení (mateřskou školu). Pozemek navazuje na stávající sportovní areál. U plochy veřejného občanského vybavení jsou navržena parkovací stání podél komunikace, další parkovací stání lze umístit přímo na pozemku mateřské školy. Velikost MŠ bude upřesněna v navazujícím řízení, předpokládá se cca 50-60 míst.

I.D. PODROBNÉ PODMÍNKY PRO OCHRANU HODNOT A CHARAKTERU ÚZEMÍ

I.D.1. Dominanty v území

Dominantním veřejným prostorem se stane veřejné prostranství s parkem, v jehož čele je umístěna občanská vybavenost – budova nové mateřské školy.

Výškové dominanty regulační plán neumísťuje.

I.D.2. Prvky lokální identity

Z hlediska prostorového členění území obce je lokalita považována za území s možností vytváření vlastní identity, která ale bude navazovat na typický „vesnický“ charakter Dobrého Pole. Tento charakter je respektován v návrhu velikosti parcel a prostorovou regulací objektů rodinných domů, především stanovením podlažnosti (přízemí s podkrovím).

I.D.3. Prvky prostorové regulace, ochrana přírodních hodnot

Navržené řešení respektuje kulturní hodnoty území, vychází ze zásad udržitelného rozvoje obce:

- V řešeném území nejsou žádné nemovitě či přírodní hodnoty, které by bylo nutno v regulačním plánu respektovat. Kromě ochrany případných archeologických nálezů při vlastní výstavbě dle zákona č. 20/1987 Sb. (o státní památkové péči) nejsou definovány žádné požadavky na ochranu hodnot a charakteru území,
- z hlediska širších vztahů je lokalita situována na jihozápadním okraji obce a v prostorovém utváření obce nebude výrazně pohledově exponovaná – od volné krajiny je opticky oddělena vzrostlou břehovou zelení,
- jižně od řešené plochy se nachází EVL Slanisko Dobré Pole (CZ 0620031) a je zde rovněž vymezena Přírodní rezervace. Důvodem ochrany je zachování území s výskytem kriticky a silně ohrožených druhů slanomilných rostlin. Řešení regulačního plánu uvedená chráněná území nijak negativně neovlivní,
- navržená výšková hladina zástavby reaguje na tvarování terénu, navržené řešení tak respektuje svým hmotovým řešením i členěním na zastavitelné a volné plochy zásady ochrany krajinného rázu
- dva z pozemků (14, 15) zčásti leží ve vzdálenosti do 50 m od okraje lesa. Výstavba na jednom z nich (15) v blízkosti lesa je podmíněna souhlasem dotčeného orgánu,
- stavební pozemky č. 15, 17, 22, 25 a 27 leží v blízkosti vodního toku, v navazujícím řízení proto bude respektováno pásmo v šířce 6 m od břehové čáry k zabezpečení výkonu správy vodního toku jeho správcem - v tomto pásmu nelze umísťovat žádné stavby, oplocení či zařízení nebo provádět jiné činnosti, které by znemožnily údržbu vodního toku.
- navržené plochy veřejných prostranství budou osázeny dřevinami domácího původu.

I.E. PODROBNÉ PODMÍNKY PRO VYTVÁŘENÍ PŘÍZNIVÉHO ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ

Urbanistická koncepce je založená na vytvoření **návesního prostoru s parkem**, který je dále zatraktivněn umístěním požadované občanské vybavenosti – MŠ. Na návesní prostor navazuje síť obytných ulic, ve kterých je kladen důraz na zklidnění dopravy. Toho je dosaženo malou šířkou navrhovaných komunikací, jejich směrovým vedením, umístěním přechodů pro pěší, zvýšením přechodů nad niveletu komunikace (tvoří tak současně zpomalovací prahy).

Regulační plán vytváří příznivé životní prostředí v řešeném území zejména svojí koncepcí. To znamená stanovením podmínek pro vymezení a využití pozemků, podmínek pro umístění a prostorové uspořádání staveb a dále vymezením veřejných prostranství, umožňujících bezkonfliktní obsluhu území. Navrhované řešení regulačního plánu nemá žádné negativní důsledky na životní prostředí.

Nedílnou součástí návrhu je i systém **veřejné zeleně**. V rámci řešeného území se navrhuje malý místní park o velikosti cca 610 m². Veřejná zeleň je navržena jako povinná součást všech typů veřejných prostorů, tomu odpovídá vymezená šířka ulic. Důraz je kladen na výsadbu kvalitních vzrostlých stromů, a to nejen v parcích, ale i v ulicích, pokud to prostorové poměry umožní. Souvislé nezpevněné plochy veřejných prostranství budou zatravněny nebo osázeny nízkými půdokryvnými keři.

Akustické poměry – řešená plocha neleží v blízkosti frekventovaných silnic nebo v blízkosti ploch výroby a skladování. Jižně od řešeného území se nachází fotbalové hřiště, využívané poměrně zřídka. Plocha je od něj oddělena zemním valem. Nejsou proto žádné nároky na protihlukovou ochranu.

V rámci ochrany čistoty vod je navrženo odkanalizování území s napojením na čistírnu odpadních vod.

Pro **ochranu ovzduší** je navržen ekologický způsob vytápění a ohřevu teplé vody zemním plynem a elektrickou energií.

Nakládání s odpady v řešeném území bude probíhat stávajícím způsobem jako v celé obci, včetně separace - regulační plán navrhuje sběrné místo pro tříděný odpad.

Pro **odpočinek a rekreaci** obyvatel jsou v řešeném území vymezeny a stabilizovány plochy sídelní zeleně; v rámci pozemků pro veřejná prostranství a pozemků pro sídelní zeleň jsou dále vymezeny plochy umožňující umístění dětských hřišť.

Ochrana **půdního fondu** - využití lokality znamená dle územního plánu zábor ZPF. Zábor byl projednán s dotčeným orgánem při pořízení ÚP Dobré Pole.

Projekty **sadových úprav** veřejných prostranství včetně zeleně budou součástí projektové dokumentace infrastruktury a budou realizovány nejpozději v termínu kolaudace stavby.

V lokalitě nebyl zpracován radonový průzkum, problematika ochrany staveb před **radonem** bude řešena v navazujícím řízení.

I.F. PODMÍNKY PRO OCHRANU VEŘEJNÉHO ZDRAVÍ

Ochrana před zdroji hluku a vibrací

V řešeném území není přípustné umístění žádných záměrů na umístění zdrojů hluku příp. vibrací, ani záměrů, které mohou významně ovlivnit čistotu ovzduší.

Dopravní obsluha v převážné části řešeného území je navržena v režimu „obytná zóna“ se zákazem vjezdu nákladních vozidel s výjimkou dopravní obsluhy. S ohledem na navržené využití území a s ohledem na intenzitu dopravy lze předpokládat, že zatížení hlukem z místních komunikací bude minimální.

Ochrana ovzduší

Konkrétní záměry, které mohou výrazně ovlivnit čistotu ovzduší, musí být předem projednány s věcně a místně příslušným orgánem ochrany veřejného zdraví.

Požární ochrana

V ploše bude realizováno 27 rodinných domů a objekt mateřské školy. Počítá se s výstavbou individuálně řešených rodinných domů o jednom nadzemním podlaží a podkroví. Zastavěné plochy rodinných domů nepřesáhnou 200 m². Stavby musí být umístěny a navrženy tak, aby splňovaly technické podmínky požární ochrany.

Z hlediska požárního zásahu musí být zajištěn příjezd k nově navrženým objektům. Komunikace funkční skupiny C budou s krytem z živičných vrstev, rovněž v obytné zóně budou realizovány živičné kryty. Šířky komunikací navržené regulačním plánem jsou v souladu s požadavky požární ochrany. Komunikace bude splňovat technické podmínky požární ochrany na přístupové komunikace pro požární techniku stanovené v ČSN 73 0802. Nástupní plochy se u RD nepožadují. Navrhované komunikace budou splňovat požadavek na silniční komunikace, budou široké nejméně 3,00 m a povedou až do vzdálenosti maximálně 50 m od vchodů do RD, kterými se předpokládá vedení protipožárního zásahu;

Odstupy objektů budou splňovat požadavky na respektování požárně nebezpečných prostorů, které nebudou zasahovat na sousední pozemky.

Požární ochrana obyvatel a objektů je zajištěna z navrhovaného rozvodu vody, který je napojen na vodovodní systém v obci. Navržený vodovodní systém tedy bude sloužit rovněž pro požární účely a musí proto vyhovovat ČSN 73 0873 „Zásobování požární vodou“. Na vodovodních řadech budou osazeny požární hydranty, jejich poloha bude upřesněna v navazujícím řízení. Obec je zásobována z VDJ Březí 2x300m³ (246,0/241,00) v Březí. Tlakově je spolehlivě pokryta celá obec. Tlakové poměry se výpočtově pohybují v rozmezí 0,5-0,64 MPa, to znamená, že je zajištěn tlak i množství vody pro účely požární ochrany na hydrantech.

Civilní ochrana

Koncepce řešení požadavků civilní ochrany je stejná jako v platném územním plánu obce. Regulační plán dále upřesňuje případné požadavky na využití pozemků dle § 21 vyhl. 380/2002 Sb., dle § 18 též vyhlášky v rozsahu odpovídajícímu charakteru území a druhu územně plánovací dokumentace:

a) ochrana území před průchodem průlomové vlny vzniklé zvláštní povodní.

Zájmové území není potenciálně ohroženo průlomovou vlnou vzniklou zvláštní povodní. Nejsou proto vymezena žádná opatření.

b) zóny havarijního plánování.

Zájmové území není součástí zón havarijního plánování a podle vyjádření HZS Jihomoravského kraje není katastrální území obce Dobré Pole potenciálně ohroženo haváriemi zdrojů nebezpečných látek.

c) ukrytí obyvatelstva v důsledku mimořádné události.

V obci nejsou stálé úkryty CO, za improvizované úkryty pro obyvatelstvo v kategorii rodinných domů lze považovat ukrytí osob ve vlastních objektech s tím, že veškeré tyto úkryty budou budovány svépomocí.

d) evakuace obyvatelstva a jeho ubytování.

V zájmovém území není plánovaná evakuace ze zóny havarijního plánování Jaderné elektrárny Dukovany.

f) vyvezení a uskladnění nebezpečných látek mimo současně zastavěná území a zastavitelná území obce.

Na území obce nejsou objekty či areály, ve kterých by byly zpracovávány či skladovány nebezpečné látky.

g) usnadnění záchranných, likvidačních a obnovovacích prací pro odstranění nebo snížení škodlivých účinků kontaminace, vzniklých událostí.

K usnadnění záchranných, likvidačních a obnovovacích prací je v urbanistickém řešení prostoru obce zásadní:

- není přípustná výstavba uzavřených bloků,
- doprava na místních a obslužných komunikacích je řešena tak, aby umožnila příjezd zasahujících jednotek (včetně těžké techniky) a nouzovou obsluhu obce v případě zneprůjezdnění části komunikací v obci,
- sítě technické infrastruktury jsou dle možností zaokružovány a umožňují operativní úpravu dodávek z jiných nezávislých zdrojů.

h) ochrana před vlivy nebezpečných látek skladovaných v území.

V zájmovém území nejsou skladovány nebezpečné chemické látky.

i) nouzové zásobování obyvatelstva vodou a elektrickou energií.

Obec Dobré Pole je zásobována vodou ze skupinového vodovodu Mikulov, jehož zdrojem je jímací území Lednice.

Vodovody jsou podle možností zaokružovány, takže v případě lokální havárie lze zajistit zásobování převážné části území z jiné větve.

V případě vyloučení z provozu stávajících jímacích území je možná dotace z JÚ Drnholec pomocí ČS Drnholec a přírodního řádu mezi Drnovicemi a VDJ Novosedly.

V případě odstavení více uvedených zdrojů z provozu bude nutno na pití a vaření dovážet balenou vodu nebo vodu v cisternách.

Za krizové situace se bude voda pro veřejnou potřebu (na pití a vaření) dovážet ze zdroje NZV VZ Lednice, nacházející se ve vzdálenosti cca 25 km, v blízkosti obce Lednice.

Při nouzovém zásobování se budou rovněž využívat místní zdroje - studny, jako zdroje užitkové vody. Jestliže by tento stav byl dlouhodobějšího rázu, nebo by to byl stav trvalý, bylo by nutno hledat náhradní řešení.

Dlouhodobý plošný výpadek elektrické energie je málo pravděpodobný. V území řešeném regulačním plánem nejsou umístěny žádné provozy (nemocnice apod.) vyžadující nepřetržitou dodávku elektrické energie, u nichž by bylo nutno řešit krizovou situaci náhradním zdrojem.

I.G. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A VYMEZENÍ POZEMKŮ PRO ASANACI, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT, S UVEDENÍM KATASTRÁLNÍCH ÚZEMÍ A PARCELNÍCH ČÍSEL

Veřejně prospěšné stavby jsou dokumentovány ve výkrese č. 1.3 Výkres veřejně prospěšných staveb. Regulační plán vymezil následující veřejně prospěšné stavby, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit (vše v k.ú. Dobré Pole):

Druh veřejně prospěšné stavby, označení ve výkrese	Dotčeny pozemky parcelní číslo
Místní obslužné komunikace a komunikace dopravně zklidněné, označené D1, D2, D3, D4, D5, D6, D7, D8, D9, D10	248/1
Komunikace pro pěší	248/1
Vodovody pro veřejnou potřebu – vodovodní řady A1, A2, B1, B2, C1, C2, C3, D a E	248/1, 296
Kanalizace splašková – stoky A1, A2, B1, B2, B3, C, D, E, F	248/1, 296
Kanalizace dešťová – stoky A1, A2, A3, B, C1, C2, C3	248/1
Zasakovací rigoly – R1, R2	248/1
Elektrická přípojka VN	248/1
Trafostanice VN/NN	248/1
Elektrická vedení NN – zemní kabely, větve A, B, C, D, E	248/1
Veřejné osvětlení – zemní kabely, větve A, B, C, D, E, F, G	248/1
STL plynovody, řady A, B, C, D, E	248/1

Všechny veřejně prospěšné stavby leží na pozemcích ve vlastnictví obce Dobré Pole.

I.H. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO, S UVEDENÍM KATASTRÁLNÍCH ÚZEMÍ A PARCELNÍCH ČÍSEL

Veřejně prospěšné stavby, pro které lze uplatnit předkupní právo, regulační plán nevymezuje.

I.I. VÝČET ÚZEMNÍCH ROZHODNUTÍ, KTERÁ REGULAČNÍ PLÁN NAHRAZUJE
RP nahrazuje následující územní rozhodnutí:

- Rozhodnutí o dělení a scelování pozemků, avšak pouze v rozsahu vyčlenění pozemků veřejných prostranství.

I.J. PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB, KTERÉ NEJSOU ZAHRNUTY DO STAVEB VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ URBANISTICKÝCH A ARCHITEKTONICKÝCH PODMÍNEK PRO ZPRACOVÁNÍ PROJEKTOVÉ DOKUMENTACE A PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU

Počítá se s umístěním **energeticky pasivních domů** - tomu jsou přizpůsobeny velikosti stavebních pozemků, jejich tvary, orientace ke světovým stranám, dopravní připojení a vymezení stavebních čar (cílem je dosažení dostatečných pasivních solárních zisků).

Na každém pozemku je řešeno umístění **garáže** a návrh předpokládá umístění ještě jednoho dalšího parkovacího místa na pozemku s RD.

Šířky stavebních pozemků zohledňují navrhovaný způsob zástavby, v optimálních rozměrech zabezpečujících pohodlné umístění rodinného domu při omezení vzájemného optického obtěžování sousedů, tj. pro volně stojící rodinné domy minimálně 19 m.

Regulační plán závazně stanovuje v celé lokalitě stavební čáry a vymezuje veřejná prostranství pro dopravu, pobyt lidí a vedení technické infrastruktury. Dále navrhuje rozdělení pozemků – novou parcelaci (podklad pro geometrický oddělovací plán).

Regulační plán stanovuje především tyto regulace:

- Vymezení **hranic pozemků veřejných prostranství**
- **Koeficient zastavění pozemků (KZP)** se stanovuje ve všech pozemcích pro rodinné domy na 0,4. Je to poměr mezi součtem výměr zastavěných částí pozemků (*u nadzemních staveb se jedná o součet zastavěných ploch pozemku dle § 2 odst. 7 stavebního zákona a výměry dalších zpevněných ploch na pozemku*) k celkové výměře pozemku. Vyjadřuje nejvýše přípustný podíl zastavění plochy pozemku toho kterého vlastníka. Nezastavěný zbytek pozemku bude využit pro výsadbu izolační, okrasné a užitkové zeleně. Poznámka: do zastavěných částí pozemků se pro účely stanovení KZP započítávají i všechny zpevněné plochy (komunikace, parkoviště, nádvoří) na daném pozemku.
- vymezení **regulačních stavebních čar objektů rodinných domů** – je provedeno v hlavním výkrese č. I.1. Stavební čára určuje polohu hlavní části průčelí rodinného domu, jeho vzdálenost od hranice pozemku veřejného prostranství, tj. nejméně 60% uliční fasády objektu musí být umístěno na stavební čáře. Před stavební čárou mohou být max. o 1 m předsazeny vstupy, arkýře, garáže^{*)} apod., za stavební čárou mohou být max. o 5 m zapuštěny niky, ustupující fasády, garáže^{*)} (Poznámka: ^{*)} neplatí u pozemků, v nichž polohu garáže určuje regulační stavební čára pro garáže). Od vymezených stavebních čar se lze odchýlit max. o 1,0 m, a to výhradně ve směru od komunikace. Nejvýše 40% průčelí domu může být zapuštěno do hloubi stavebního pozemku i více než 1 m.
- vymezení **regulačních stavebních čar pro garáže** – je provedeno v hlavním výkrese č. I.1. Stavební čáry určují polohu garáže, její vzdálenost od pozemku veřejného prostranství. Od vymezených stavebních čar se lze odchýlit max. o 1,0 m, a to výhradně ve směru od komunikace.
- **Garáže:** rampy pro vjezd do garáží umístěných v podzemním podlaží nejsou povoleny.
- **Minimální odstupy staveb rodinných domů od hranice parcel sousedů**, pokud mezi sebou tyto stavby vytvářejí volný prostor, jsou zobrazeny na hlavním výkrese. Tam, kde minimální odstup rodinných domů ve výkrese stanoven není, se uplatní hodnoty stanovené § 25 vyhl.č. 501/2006 Sb.. Pripouští se umístění garáží na společné hranici stavebních pozemků. Regulace platí i pro vedlejší stavby, u těch ale může stavební úřad připustit výjimku, po zvážení míry zastínění rodinného domu a pozemku souseda.
- **Rodinné domy označené 17, 22, 25 a 27**, včetně garáží a dalších staveb na jejich pozemcích, budou umístěny nejméně 6 m od břehové hrany vodoteče.
- **Výšky objektů, maximální podlažnost:** v řešeném území jsou přípustné jednopodlažní RD s případným obytným podkrovím. **Podkroví** je v regulačním plánu chápáno jako přístupný prostor nad nadzemním podlažím, stavebně upravený k účelovému využití. Jeho světlá výška na uliční straně objektu přitom nesmí přesáhnout 1,30 m.
- **Tvar střech rodinných domů** – přípustné jsou sklonité (šikmé) střechy, kromě střech stanových, polovalbových a střech, které se tvarem stanovým střechám blíží (s hřebenem střechy kratším než 5 m). Ploché střechy jsou přípustné jen na vedlejších stavbách, garážích, popř. na menší části objektů rodinných domů (do 40% zastavěné plochy) s tím, že v průčelí domů bude preferována šikmá střecha.
- **Střechy budou v rámci jednotlivých ulic sjednoceny:** v rámci jedné strany ulice budou použity stejné tvary střech, podle rodinného domu, který zde bude postaven jako první. Obdobně bude postupováno i u garáží.
- **Orientaci hřebene střechy** se rozumí směr hřebene hlavního objemu stavby ve vztahu k ulici. Orientace hřebene střechy bude v převážné míře s okapem (hřebenem) rovnoběžným s ulicí, s výjimkou následujících pozemků, kde se stanovuje orientace hřebene kolmá k ulici:

- č. 4, 5, 6, 7 a 8. U pozemků č. 27 a 26 je přípustná orientace hřebene rovnoběžná i kolmá, na obou pozemcích ale musí být stejná.
- **Sklon střešních rovin** se u rodinných domů stanovuje na 25-35°, u ostatních staveb na 20-30°, nebude-li v souladu s výše uvedenými podmínkami použita střecha plochá. Střecha bude souměrná (oboustranně stejný sklon a délka střešních rovin). Minimální přesah střešních rovin přes obvodové stěny bude činit na okapové straně 0,5 m.
 - **Materiál střešní krytiny** použitý na rodinném domě a na garáži musí být stejný, kromě případů, kdy bude mít garáž plochou střechu. Přípustné jsou skládané krytiny keramické, betonové, krytiny z jiných materiálů imitující klasickou keramickou střešní krytinu a skládané živичné krytiny (tzv. bonské šindele). Barevnost krytiny nejlépe cihlově červená až tmavočervená a hnědá. Vyloučeny jsou barvy bílé, fialové, modré, černé a šedé.
 - **Vikýře** k prosvětlení podkroví nebudou z veřejného prostoru tvořit vystupující podlaží, střešní lodžie či balkony.
 - **Fotovoltaické a jiné solární panely:** jsou přípustné na střechách objektů. Panely mohou být uloženy na rovinu střechy v ucelených obdélníkových sestavách rovnoběžně s okapní hranou střechy; panely instalované na stojanech v odlišném směru a sklonu než je střecha nejsou přípustné.
 - **Výška osazení objektů** - úroveň podlahy 1.NP (+0,00) se stanovuje v rozmezí +0,30 až +0,60 m oproti výškové niveletě povrchu přilehlé komunikace, měřeno v průsečíku osy komunikace s osou stavebního pozemku.
 - **Oplocení ve směru do veřejného prostranství:** přípustné jsou ploty o celkové výšce do 1,60 m, maximální výška případné podezdívky 0,80 m (optimálně do 0,50 m). Materiál (výplň) plotu na uliční straně – z dřevěných, plastových (dřevo imitujících) desek, nebo kovových tyčových profilů či drátěného pletiva. Přípustné jsou živé ploty. Nepřípustné jsou ploty z nadměrně zdobných kovových prvků, velkoplošných betonových prefabrikátů, ploty plastové, plechové a ploty z ozdobných keramických plotovek. Plotová výplň musí zůstat průhledná, nesmí tvořit uzavřenou plochu. K případnému zneprůhlednění plotu lze využít vegetaci. Materiál podezdívek - beton, omítnutá cihla, betonové plotové štípané tvarovky (nejlépe v barevném provedení), kámen, keramický obklad. Inspirativní příklady vhodných typů oplocení jsou uvedeny v Odůvodnění RP.
 - **Ploty po bočních stranách pozemků, které sousedí s veřejným prostranstvím,** mohou být vysoké až 200 cm. Materiál a barevnost bude sjednocena s oplocením od uliční strany, nebo se může jednat o ploty drátěné na ocelových sloupcích či ploty kovové, doplněné vegetací za účelem jejich zneprůhlednění.
 - **prostor pro nádoby na směsný komunální odpad a tříděné odpady:** na pozemku RD bude zřízen v dostatečné kapacitě prostor pro nádoby na odpad, a to tak, aby nebyl viditelný při pohledu z veřejného prostoru před domem

I.K. PODMÍNKY PRO NAPOJENÍ STAVEB NA VEŘEJNOU DOPRAVNÍ A TECHNICKOU INFRASTRUKTURU

Stavby budou napojeny na stávající a navrhované veřejně přístupné místní a dopravně zklidněné komunikace, obsažené v regulačním plánu.

Rodinné domy budou napojeny na vodovod pro veřejnou potřebu. Umístění vodovodních přípojek, jejich napojení na vodovod pro veřejnou potřebu a umístění vodoměrných šachet bude upřesněno v navazujícím řízení.

Stavby budou odkanalizovány veřejnou oddílnou splaškovou kanalizací. Nakládání s dešťovými vodami ze střech rodinných domů, garáží a dalších staveb a zpevněných ploch (nádvoří) bude řešeno akumulací a zasakováním přímo na pozemcích rodinných domů.

Stavby budou připojeny na elektrický zemní kabel NN. Na hranicích jednotlivých pozemků budou osazeny domovní pojistkové skříně současně se skříněmi elektroměrnými, avšak pouze v případě, že budou realizovány ploty, jinak budou osazeny na fasádách budov.

II. STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ – ETAPIZACE VÝSTAVBY

Pořadí změn využití území je rozděleno do 2 etap. V každé etapě bude vždy nejprve vybudována veřejná technická a dopravní infrastruktura nezbytná pro dané stavební pozemky a teprve následně bude možné dokončit (uvést do užívání) samotné rodinné domy.

1. Etapa zahrnuje:

- Veřejnou technickou infrastrukturu:
vodovodní řady A1, A2, D, E
kanalizaci splaškovou, stoky A1, A2, C, D, F, popř. i E
kanalizaci dešťovou řady A1, A2, A3, B,
zasakovací rigol R2, popřípadě i část R1 (dle potřeby)
elektrická vedení NN, větev A
veřejné osvětlení, větev A
stanoviště tříděného odpadu
v případě požadavku na plynofikaci plochy plynovodní řad označený „A“.
- veřejnou dopravní infrastrukturu:
místní obslužné komunikace ve východní části řešené plochy (ve výkrese 1.5 označené D4, D3, D6, D10, D9), parkovací místa a komunikace pro pěší v těchto ulicích..
- Rodinné domy na pozemcích identifikační číslo 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 10, 26, 27
- Veřejné prostranství - parkové úpravy na návsi, včetně dětského hřiště

2. Etapa zahrnuje:

- Veřejnou technickou infrastrukturu:
Trafostanici VN/NN
vodovodní řady B1, B2, C1, C2, C3,
kanalizaci splaškovou, stoky B1, B2, B3, příp. i E
kanalizaci dešťovou řady C1, C2, C3
zasakovací rigol R1
elektrická vedení NN, větve B, C, D, E
veřejné osvětlení, větve B, C, D, E, F, G
v případě požadavku na plynofikaci plochy plynovodní řady B, C, D E
- veřejnou dopravní infrastrukturu:
místní obslužné komunikace ve východní části řešené plochy (ve výkrese 1.5 označené D1, D2, D5, D7 a D8), parkovací místa a komunikace pro pěší v těchto ulicích,
účelová komunikace k ČOV
účelová komunikace podél hřiště
- Rodinné domy na pozemcích identifikační číslo 9, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25,
- Občanské vybavení: mateřskou školu

Druhou etapu lze v případě potřeby dále rozdělit na dvě dílčí etapy. Postup výstavby veřejné dopravní a technické infrastruktury lze upřesnit v navazujícím řízení.

Schéma etapizace: plochy 1. etapy jsou vybarveny



I.M. PODMÍNKY PRO VYMEZENÁ OCHRANNÁ PÁSMA

Regulační plán nevymezuje žádná nová ochranná pásma, vyjma ochranných pásem navržených sítí technické infrastruktury, které vyplývají z obecně závazných právních předpisů:

- ochranné pásmo nadzemního elektrického vedení VN je souvislý prostor vymezený svislými rovinami vedenými po obou stranách vedení ve vodorovné vzdálenosti měřené kolmo na vedení, která činí od krajního vodiče vedení na obě jeho strany u napětí nad 1 kV a do 35 kV včetně
 - a) pro vodiče bez izolace 7 m
 - b) pro vodiče s izolací základní 2 m
 - c) pro závěsná kabelová vedení 1 m
- ochranné pásmo podzemního vedení elektrizační soustavy do 110 kV včetně a vedení řídicí, měřicí a zabezpečovací techniky činí 1 m po obou stranách krajního kabelu,
- ochranné pásmo elektrické stanice je vymezeno svislými rovinami vedenými ve vodorovné vzdálenosti u stožárových elektrických stanic s převodem napětí z úrovně nad 1 kV a menší než 52 kV na úroveň nízkého napětí 7 m
- ochranná pásma vodovodů jsou dle zák. č. 274/2001 Sb., v platném znění, 1,5 m od okraje potrubí na obě strany při průměru potrubí do 500 mm včetně, 2,5 m při průměru potrubí nad 500 mm. U vodovodních řadů o průměru nad 200 mm, jejichž dno je uloženo v hloubce větší než 2,5 m pod upraveným povrchem, se vzdálenosti od vnějšího líce zvyšují o 1,0 m.
- ochranná pásma kanalizace jsou dle zák. č. 274/2001 Sb., v platném znění, 1,5 m od okraje potrubí na obě strany při průměru potrubí do 500 mm včetně, 2,5 m při průměru potrubí nad 500 mm. U kanalizačních stok o průměru nad 200 mm, jejichž dno je uloženo v hloubce větší než 2,5 m pod upraveným povrchem, se vzdálenosti od vnějšího líce zvyšují o 1,0 m.

- Ochranné pásmo nízkotlakých a středotlakých plynovodů v zastavěném území 1 m na obě strany od půdorysu.

I.N. VYMEZENÍ STAVEB NEZPŮSOBILÝCH PRO ZKRÁCENÉ STAVEBNÍ ŘÍZENÍ PODLE § 117 Odst. 1 STAVEBNÍHO ZÁKONA

Regulační plán nevymezuje stavby nezpůsobilé pro zkrácené stavební řízení.

I.O. ÚDAJE O POČTU LISTŮ REGULAČNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ GRAFICKÉ ČÁSTI

Textová část regulačního plánu obsahuje celkem 23 listů včetně titulní strany a záznamu o účinnosti. Grafická část RP obsahuje:

I.1 Hlavní výkres	1:1000	1x
I.2 Výkres zásobování vodou a odkanalizování	1:1000	1x
I.3 Výkres zásobování elektrickou energií, plynem, veřejné osvětlení	1:1000	1x
I.4 Výkres veřejně prospěšných staveb	1:1000	1x
I.5 Výkres dopravy	1:1000	1x
I.6 Výkres dělení pozemků	1:1000	1x

ODŮVODNĚNÍ

II.A. ÚDAJE O ZPŮSOBU POŘÍZENÍ REGULAČNÍHO PLÁNU

Pořízení regulačního plánu plochy Z01 v obci Dobré Pole (dále jen RP) zajišťuje úřad územního plánování, kterým je Městský úřad Mikulov, odbor územního plánování a stavebního řádu.

Regulační plán je zpracován v souladu a rozsahu Zadání RP, které je obsaženo ve vydaném Územním plánu Dobré Pole, který nabyl účinnosti 16.6.2017.

Návrh RP byl vypracován firmou AR projekt, s.r.o., Brno, autorizovaným architektem Ing.arch. Milanem Hučíkem (číslo autorizace 02 483) v lednu 2018.

Společné jednání o návrhu RP bylo zahájeno 9.4.2018. Návrh regulačního plánu bude vystaven dotčeným orgánům k nahlédnutí, a to v kanceláři orgánu územního plánování dveře č. 227 Městského úřadu Mikulov, OSŽP, Náměstí 1, 692 01 Mikulov a v souladu s ustanovením § 65 odst. 3) stavebního zákona je návrh regulačního plánu taktéž zveřejněn – vystaven v plném znění na adrese: <http://www.mikulov.cz/mesto-mikulov/mestskyurad/uzemni-plany-orp/?contentId=115742>.

Jednání k návrhu se uskutečnilo ve čtvrtek 26. dubna 2018 v malé zasedací místnosti Městského úřadu Mikulov.

STANOVISKA UPLATNĚNÉ V PRŮBĚHU SPOLEČNÉHO PROJEDNÁNÍ:

1.

Krajská hygienická stanice JMK, Brno

Ze dne 9.5.2018 pod č.j. KHSJM 24357/2018/BV/HOK

Došlo pod č.p. MUMI 18021706

Krajská hygienická stanice Jihomoravského kraje se sídlem v Brně (dále také „KHS JmK“) jako dotčený orgán ochrany veřejného zdraví místně příslušný dle ustanovení § 82 odst. 1 zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů (dále také „zákon č. 258/2000 Sb.“), a věcně příslušný dle ustanovení § 82 odst. 2 písm. j) zákona č. 258/2000 Sb., § 4 odst. 2 písm. b) a § 65 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále také „stavební

zákon“), v souladu s ustanovením § 2 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále také „správní řád“), vydává toto stanovisko: Krajská hygienická stanice Jihomoravského kraje se sídlem v Brně, souhlasí s návrhem regulačního plánu „Dobré Pole, plocha ZO1“ projednaným na společném jednání dne 26. dubna 2018.

KHS JmK bylo dne 10.4.2018 Městským úřadem Mikulov, odbor stavební a životního prostředí, Náměstí 1, 692 01 Mikulov na Moravě (dále jen „MěÚ Mikulov“), jako úřadem územního plánování a pořizovatele územně plánovací dokumentace pro město Mikulov v souladu s ustanovením § 64 stavebního zákona doručeno oznámení o společném jednání o návrhu regulačního plánu „Dobré Pole, plocha ZO1“ (dále RP) ze dne 9.4.2018 pod spis.zn.:STZI/16570/2018/PROI. Zpracovatelem dokumentace je AR projekt s.r.o., Hviezdoslavova 29, 627 00 Brno (prosinec 2017).

Regulační plán řeší umístění stavby rodinných domů na jihozápadním okraji obce Dobré Pole. Plocha je v platném ÚP označena jako zastavitelná plocha ZO1. Plocha řešeného území má celkovou výměru cca 3,08 ha.

Regulačním plánem jsou vymezeny podmínky funkčního využití řešené plochy. Hlavní využití je bydlení v rodinných domech. Podmíněně přípustné využití je občanská vybavenost - mateřská škola, pozemky veřejných prostranství a veřejná technická infrastruktura (napojení na rozvody IS a dopravní infrastrukturu v navazujícím území).

Stanovena etapizace výstavby (I. II.).

KHS JmK posoudila návrh regulačního plánu „Dobré Pole, plocha ZO1“ ve smyslu ustanovení § 2 odst. 2 správního řádu a § 4 odst. 2 písm. b) stavebního zákona, a to v rozsahu požadavků na ochranu veřejného zdraví vyplývajících ze souvisejících ustanovení zákona č. 258/2000 Sb. a právních předpisů provádějících, mj. nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně před nepříznivými účinky hluku a vibrací, a konstatuje, že předmětný návrh dává reálný předpoklad pro eliminaci resp. minimalizaci potenciálních zdravotních rizik pro populaci vystavenou rizikovým faktorům životních podmínek ve smyslu ustanovení § 2 odst. 2 a 3 zákona č. 258/2000 Sb., a to s přihlédnutím k ustanovení § 82 odst. 2 písm. t) zákona č. 258/2000 Sb. a s odkazem na související ustanovení § 18 a § 19 stavebního zákona, § 14 vyhlášky č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby, ve znění pozdějších předpisů, a části druhé vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů.

KHS JmK uzavírá, že při uplatňování předmětných změn v projednaném znění lze důvodně předpokládat naplnění cílů územního plánování vyplývajících z ustanovení § 18 stavebního zákona, mj. vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích. Proto bylo stanoveno, tak jak je uvedeno ve výrokové části tohoto stanoviska

Stanovisko pořizovatele:

Souhlasné stanovisko

2.

Krajský úřad Jihomoravského kraje, odbor územního plánování a stavebního řádu, Brno

Ze dne 24.5.2018 pod č. j.: JMK 53007/2018

Došlo pod č.p. MUMI 18024761

Krajský úřad Jihomoravského kraje, odbor územního plánování a stavebního řádu (OÚPSŘ) obdržel dne 09.04.2018 oznámení o společném jednání o „Návrhu regulačního plánu (RP) Dobré Pole, plocha ZO1“ ve smyslu ustanovení § 65 odst. 2 stavebního zákona, které se uskutečnilo dne 26.04.2018 ve 10:00 hodin v zasedací místnosti Městského úřadu Mikulov.

A) stanovisko odboru životního prostředí (OŽP)

„Návrh RP Dobré Pole, plocha ZO1“ - stanovisko Krajského úřadu Jihomoravského kraje, OŽP podle § 65 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů.

„Návrh RP Dobré Pole, plocha ZO1“ zahrnuje plochy, jejichž tabelární vyhodnocení je nedílnou přílohou tohoto stanoviska, zábor PUPFL není uvažován. Z RP nevyplývají žádné zábory zemědělského půdního fondu nad zábory odsouhlasené v územním plánu (ÚP) Dobré Pole. Všechny zábory jsou obsaženy ve schváleném ÚP.

Krajský úřad Jihomoravského kraje, odbor životního prostředí, jako věcně a místně příslušný úřad podle ustanovení § 29 zákona č. 129/2000 Sb., o krajích ve znění pozdějších předpisů, k „Návrhu RP Dobré Pole, plocha Z01“, uplatňuje následující stanoviska:

1. Z hlediska zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákona o ochraně ZPF):

Dle ust. § 15 písm. h) zákona o ochraně ZPF je k uplatnění stanoviska k regulačnímu plánu podle ust. § 5 odst. 2 zákona o ochraně ZPF kompetentní orgán ochrany ZPF příslušného obecního úřadu obce s rozšířenou působností.

2. Z hlediska zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů:

Krajský úřad Jihomoravského kraje, OŽP, jako orgán ochrany přírody příslušný podle § 77a odst. 4 písm. x) zákona, uplatňuje stanovisko k předloženému „Návrhu RP Dobré Pole, plocha Z01“.

V zásadě není námitek k vlastnímu řešení plochy Z01 co se týče navrhovaného využití z hlediska jejího účelu, navržených kapacit, architektonického řešení a dalších souvisejících podmínek včetně inženýrských sítí – **s výjimkou navrženého odkanalizování.**

V textové části v kapitole I.C.4. Odkanalizování na str. 9 je uvedeno, že „Odpadní vody budou odvedeny na novou ČOV Dobré Pole, která bude umístěna jihozápadně od řešené plochy.“ Dále je uvedeno, že: „Několik domů v jihovýchodní části plochy (pozemky 7,8) bude odkanalizováno gravitační kanalizací do prostoru stávající ČOV u hřiště, která bude zrušena a nahrazena čerpací stanicí odpadních vod.“ Obdobné údaje jsou uvedeny i v textové části odůvodnění v kapitole II.D.1.5. Odkanalizování na str. 14.

Orgán ochrany přírody souhlasí s odkanalizováním objektů pouze do nové ČOV Dobré Pole (pozn.: plocha technické infrastruktury Z15 územního plánu Dobré Pole) a nesouhlasí s realizací čerpací stanice odpadních vod na místě stávající ČOV Dobré Pole.

Důvodem je skutečnost, že stávající ČOV Dobré Pole je umístěna na území evropsky významné lokality Slanisko Dobré Pole a současně přírodní rezervace či jejího ochranného pásma Slanisko Dobré Pole. Navrhované řešení umístění čerpací stanice odpadních vod na místě stávající ČOV by mělo za následek v podstatě zakonzervování nevyhovujícího stavu umístění objektů v těchto přírodně cenných územích, zatížení zranitelné lokality stavební činností i následným provozem čerpací stanice a trvalé blokování plnohodnotné revitalizace těchto ploch po ukončení provozu stávající ČOV.

S ohledem na navrhované umístění čerpací stanice odpadních vod, kterou má být nahrazena zrušená stávající ČOV se nelze ztotožnit s údajem „Řešení regulačního plánu uvedená chráněná území nijak negativně neovlivní.“, uvedeným v textové části v kapitole I.D.3. Prvky prostorové regulace na str. 12 ani s údajem „RP respektuje blízká chráněná území, PR Slanisko Dobré Pole a evropsky významnou lokalitu Slanisko Dobré Pole (CZ0620031).“, uvedeným v textové části odůvodnění v kapitole II.B. na str. 5.

3. Z hlediska zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen vodní zákon):

Předložený záměr nespadá do působnosti vodoprávního úřadu Krajského úřadu Jihomoravského kraje. Věcně a místně příslušným vodoprávním úřadem je ORP Mikulov.

4. Z hlediska zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, ve znění pozdějších předpisů:

OŽP jako dotčený orgán příslušný dle § 11 odst. 2 písm. a) zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší uplatňuje k předloženému „Návrhu RP Dobré Pole, plocha Z01“ stanovisko v tom smyslu, že po posouzení nemá k předloženému návrhu RP žádné připomínky.

Z hlediska dalších zájmů sledovaných odborem životního prostředí nejsou k předloženému návrhu připomínky.

B) stanovisko odboru dopravy (OD)

Krajský úřad Jihomoravského kraje, OD jako dotčený orgán ve věci řešení silnic II. a III. třídy podle ustanovení § 4 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění a podle ustanovení § 40 odst. 3 písm. f) zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, v platném znění, sděluje, že „Návrhem RP Dobré Pole, plocha Z01“, tak jak byl předložen, není dotčeno řešení silnic II. a III. třídy a nebude tudíž uplatňovat stanovisko podle § 65 stavebního zákona.

C) stanovisko odboru kultury a památkové péče (OKPP)

Dle ustanovení § 28 odst. 2c zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů uplatňuje OKPP stanovisko k územně plánovací dokumentaci pro území, ve kterém je památková zóna nebo nemovitá kulturní památka, nejde-li o působnost ministerstva kultury podle § 26

odst. 2 písm. c). V daném případě tedy nejsou dotčeny zájmy v kompetenci OKPP.

Stanovisko pořizovatele:

V oddíle A) 2. Byl vysloven nesouhlas s odkanalizováním řešeného území na stávající ČOV Dobré Pole. Z důvodů, že bylo vydáno nové stanovisko k záměru „Dobré Pole - kanalizace a ČOV“ (rekonstrukce a intenzifikace stávající ČOV), orgánu ochrany přírody k záměru „Dobré Pole – kanalizace a ČOV“ z hlediska zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, dne 1.8.2019 pod č.j. JMK 130452/2019, sp.zn. S-JMK 112592/2019/OŽP/Tom, požádal pořizovatel o přehodnocení nesouhlasného stanoviska k odkanalizování lokality ZO1 na stávající ČOV Dobré Pole, dne 4.2.2020 pod č.j. MUMI 20004879.

Krajský úřad Jihomoravského kraje, odbor životního prostředí, Brno

Ze dne 26.2.2020 pod č. j.: JMK 22798/2020

Krajský úřad Jihomoravského kraje, odbor životního prostředí (dále jen „OŽP“) vydal k „Návrhu regulačního plánu Dobré Pole, plocha Z01“ stanovisko dle ust. § 65 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, v rámci společného jednání, pod č. j. JMK 53007/2018 ze dne 24.05.2018.

V tomto stanovisku OŽP, jako dotčený orgán ochrany přírody a krajiny krajského úřadu, příslušný podle § 77a odst. 4 písm. x) zákona o ochraně přírody a krajiny uvedl:

„V zásadě není námitek k vlastnímu řešení plochy Z01 co se týče navrhovaného využití z hlediska jejího účelu, navržených kapacit, architektonického řešení a dalších souvisejících podmínek včetně inženýrských sítí – s výjimkou navrženého odkanalizování.

V textové části v kapitole I.C.4. Odkanalizování na str. 9 je uvedeno, že „Odpadní vody budou odvedeny na novou ČOV Dobré Pole, která bude umístěna jihozápadně od řešené plochy.“ Dále je uvedeno, že: „Několik domů v jihovýchodní části plochy (pozemky 7,8) bude odkanalizováno gravitační kanalizací do prostoru stávající ČOV u hřiště, která bude zrušena a nahrazena čerpací stanicí odpadních vod.“ Obdobné údaje jsou uvedeny i v textové části odůvodnění v kapitole II.D.1.5. Odkanalizování na str. 14.

Orgán ochrany přírody souhlasí s odkanalizováním objektů pouze do nové ČOV Dobré Pole (pozn.: plocha technické infrastruktury Z15 územního plánu Dobré Pole) a nesouhlasí s realizací čerpací stanice odpadních vod na místě stávající ČOV Dobré Pole.

Důvodem je skutečnost, že stávající ČOV Dobré Pole je umístěna na území evropsky významné lokality Slanisko Dobré Pole a současně přírodní rezervace či jejího ochranného pásma Slanisko Dobré Pole. Navrhované řešení umístění čerpací stanice odpadních vod na místě stávající ČOV by mělo za následek v podstatě zakonzervování nevyhovujícího stavu umístění objektů v těchto přírodně cenných územích, zatížení zranitelné lokality stavební činností i následným provozem čerpací stanice a trvalé blokování plnohodnotné revitalizace těchto ploch po ukončení provozu stávající ČOV.

S ohledem na navrhované umístění čerpací stanice odpadních vod, kterou má být nahrazena zrušená stávající ČOV se nelze ztotožnit s údajem „Řešení regulačního plánu uvedená chráněná území nijak negativně neovlivní.“, uvedeným v textové části v kapitole I.D.3. Prvky prostorové regulace na str. 12 ani s údajem „RP respektuje blízká chráněná území, PR Slanisko Dobré Pole a evropsky významnou lokalitu Slanisko Dobré Pole (CZ0620031).“, uvedeným v textové části odůvodnění v kapitole II.B. na Dne 04.02.2020 obdržel orgán ochrany přírody a krajiny žádost pořizovatele - MěÚ Mikulov, odboru stavebního a životního prostředí, o přehodnocení nesouhlasného stanoviska k odkanalizování lokality ZO1 na stávající ČOV Dobré Pole z důvodu, že „bylo vydáno nové stanovisko k záměru „Dobré Pole - kanalizace a ČOV“ (rekonstrukce a intenzifikace stávající ČOV), orgánu ochrany přírody k záměru „Dobré Pole – kanalizace a ČOV“ z hlediska zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, dne 1.8.2019 pod č.j. JMK 130452/2019, sp.zn. S-JMK 112592/2019/OŽP/Tom.“

Krajský úřad Jihomoravského kraje, odbor životního prostředí, jako věcně a místně příslušný úřad podle ust. § 29 zákona č.129/2000 Sb., o krajích ve znění pozdějších předpisů, uplatňuje k Návrhu regulačního plánu Dobré Pole, plocha Z01 na základě doplnění následující stanovisko: Z hlediska zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (dále jen

“zákon”):

Krajský úřad Jihomoravského kraje, odbor životního prostředí, jako dotčený orgán ochrany přírody, příslušný podle § 77a odst. 4 písm. x) zákona, přehodnocuje svoje původní stanovisko vydané k „Návrhu regulačního plánu Dobré Pole, plocha Z01“ (dále jen “návrh”) pod č. j. JMK 53007/2018 ze dne 24.05.2018 a s předloženým návrhem souhlasí včetně odkanalizování lokality Z01 na stávající ČOV Dobré Pole.

Důvodem přehodnocení stanoviska a podrobné zdůvodnění vyplývá z vydaných správních aktů orgánu ochrany přírody, tj.:

- vyjádření pod č.j. JMK 130452/2019 ze dne 01.08.2019
- závazné stanovisko (souhlas) pod č.j. 151867/2019 ze dne 24.10.2019

Toto vyjádření a zejména podmínky závazného stanoviska je nezbytné respektovat v řízeních správních orgánů podle jiných právních předpisů.

Stanovisko pořizovatele:

Respektovat stanovisko

3.

Městský úřad Mikulov, Náměstí 1, Mikulov

Ze dne 28.5.2018 pod č.j. MUMI 18025060

Došlo pod č.p. MUMI

Městský úřad Mikulov, jako dotčený orgán příslušný podle § 136 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "správní řád"), a podle dále uvedených ustanovení jednotlivých zvláštních zákonů, po posouzení žádosti, kterou dne 09.04.2018 podal Městský úřad Mikulov, odbor stavební a životního prostředí, Náměstí 158/1, 692 20 Mikulov (dále jen "žadatel"), ve věci: Regulační plán "Dobré Pole, plocha Z01" (dále jen "záměr"), a po zkoordinování požadavků na ochranu dotčených veřejných zájmů, vydává podle ustanovení § 4 odst. 2 a 7 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon") a podle § 136 a § 149 odst. 1 správního řádu toto koordinované stanovisko pro úseky, které jako dotčený orgán hájí:

1. ustanovení § 77 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon“): Veřejné zájmy nejsou záměrem dotčeny.

2. ustanovení § 79 odst. 1 písm. k) zákona č. 185/2001 Sb., o odpadech a o změně některých dalších zákonů, ve znění pozdějších předpisů: Stanovisko

Městský úřad Mikulov, odbor stavební a životního prostředí, jako příslušný orgán odpadové hospodářství podle ustanovení § 61 odst. 1 písm. c) a § 66 zák. č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení) ve znění pozdějších předpisů, § 10 a § 11 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "správní řád") a § 71 písm. k) zákona č. 185/2001 Sb., o odpadech a o změně některých dalších zákonů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "zákon"), po předchozím posouzení žádosti podané žadatelem - Městský úřad Mikulov, Odbor stavební a životní prostředí - úřad územního plánování, Náměstí 158/1, 692 01 Mikulov, ve věci vydání stanoviska k návrhu "Regulační plán "Dobré Pole, plocha Z01"", vydává podle ustanovení § 79 odst. 1 písm. k) zákona následující stanovisko: orgán odpadové hospodářství souhlasí s návrhem regulačního plánu "Dobré Pole, plocha Z01", bez stanovení podmínek.

Odůvodnění:

Městský úřad Mikulov, odbor stavební a životního prostředí, jako příslušný orgán odpadové hospodářství podle ustanovení § 61 odst. 1 písm. c) a § 66 zák. č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení) ve znění pozdějších předpisů, § 10 a § 11 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "správní řád") a § 71 písm. k) zákona č. 185/2001 Sb., o odpadech a o změně některých dalších zákonů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "zákon"), obdržel žádost o stanovisko podané žadatelem - Městský úřad Mikulov, Odbor stavební a životní prostředí - úřad územního plánování, Náměstí 158/1, 692 01 Mikulov, ve věci návrhu regulačního plánu "Dobré Pole, plocha Z01".

Príloha řešené žádosti obsahovala: Územně plánovací dokumentace k návrhu regulačního plánu

Orgán odpadového hospodářství posoudil žádost v souladu s ustanoveními zákona a zkoumal, zda je navržené řešení v souladu se zákonem o nakládání s odpady. Z předložené dokumentace k návrhu RP správní orgán usoudil, že návrh nevyžaduje žádné podmínky na obsah RP, jelikož nové navrhované změny nejsou se zákonem odpadového hospodářství v kolizi.

3. ustanovení § 48 odst. 2 písm. b) zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o lesích“): Veřejné zájmy nejsou záměrem dotčeny.

4. ustanovení § 5 odst. 2 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon“): Veřejné zájmy nejsou záměrem dotčeny.

5. ustanovení § 106 odst. 2 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů: stanovisko č. 120/2018

Městský úřad Mikulov, odbor stavební a životního prostředí, jako vodoprávní úřad příslušný podle § 106 a podle ustanovení § 104 odst. 2 písm. c) a § 104 odst. 9 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "vodní zákon"), a jako místně příslušný vodoprávní úřad dále jen "vodoprávní úřad") podle ustanovení §11 zákona č.500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "správní řád") k předloženému návrhu regulačního plánu "Dobré Pole, plocha ZO1" + společné jednání o návrhu, z hlediska zájmů chráněných podle vodního zákona je možný a s realizací výše uvedeného vodoprávní úřad **souhlasí při dodržení následujících podmínek:**

1. Po straně vodního toku na pozemcích p.č. 246 a p.č. 247 v k.ú. Dobré Pole, zachovat pásma v šířce 6 m od břehové čáry k zabezpečení výkonu správy vodního toku jejich správci - v tomto pásmu nelze umísťovat žádné stavby, oplocení či zařízení nebo provádět jiné činnosti, které by znemožnily údržbu vodního toku.

Odůvodnění:

Předložený návrh regulačního plánu "Dobré Pole, plocha ZO1" + společné jednání o návrhu, vodoprávní úřad z hlediska ochrany vodního zákona stanovuje výše uvedené podmínky. Návrh regulačního plánu "Dobré Pole, plocha ZO1" + společné jednání o návrhu, jedná se o plochu na okraji obce Dobré Pole, označena jako zastavitelná plocha ZO1, určena pro bydlení v RD, vč. související technické infrastruktury (např.: vodovodní řád, kanalizace dešťová a splašková s napojením na stávající ČOV Dobré Pole). Uvedená plocha ZO1 se přímo dotýká veřejných zájmů na úseku ochrany vod, jejichž ochrana je v působnosti obecního úřadu s rozšířenou působností, vodoprávního úřadu a jsou předmětným návrhem dotčeny, jedná se o lokalitu s vodním tokem, veřejným vodovodním řadem a kanalizační sítí. Předložený záměr byl posouzen z hlediska plánování v oblasti vod, dalších zájmů sledovaných vodním zákonem a obecných zájmů. Požadavky byly stanoveny v rámci s ohledem na požadavky na ochranu jakosti a zdravotní nezávadnosti vod, jsou dané vodním zákonem. Na udělení tohoto souhlasu se nevztahují obecné podmínky o správním řízení, jedná se o stanovisko dle ustanovení § 149 správního řádu.

6. ustanovení § 40 odst. 4 písm. d) zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o pozemních komunikacích“): Stanovisko

Městský úřad Mikulov, odbor stavební a životního prostředí, silniční správní úřad příslušný podle § 40 odst. 4 písm. a) zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "zákon o pozemních komunikacích"), s působností dotčeného správního orgánu podle § 40 odst. 4 písm. d) zákona o pozemních komunikacích po posouzení žádosti, kterou podal, (dále jen "žadatel") **souhlasí** v souladu s ustanovením § 149 odst. 1 zákona č.500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů s řešením místních komunikací zpracovaných v návrhu regulačního plánu "Dobré Pole, plocha ZO1". Silniční správní úřad doporučuje předmětnou plochu řešit jako "Obytnou zónu" v celém rozsahu

Odůvodnění:

Městský úřad Mikulov, odbor stavební a životního prostředí, - silniční správní úřad podle § 40 odst. 4 písm. d) zákona o pozemních komunikacích uplatňuje jako věcně a místně příslušný orgán stanovisko k územně plánovací dokumentaci z hlediska řešení místních komunikací. Navržené řešení místních komunikací zabezpečuje dopravní obslužnost řešeného území. Část navrhovaných místních komunikací je řešena jako obytná zóna. Vzhledem k charakteru dané lokality silniční správní úřad doporučuje řešit plochu ZO1 jako bytnou v celém rozsahu.

7. ustanovení § 29 odst. 2 písm. c) zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon“): Veřejné zájmy nejsou záměrem dotčeny.

- Dle ustanovení § 29 odst. 2 písm. c) zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, uplatňuje obecní úřad obce s rozšířenou působností stanoviska k územně plánovací dokumentaci pro území, ve kterém je nemovitá kulturní památka nebo ochranné pásmo nemovité kulturní památky, nemovité národní kulturní památky, památkové rezervace nebo památkové zóny, nejde-li o působnost ministerstva kultury podle § 26 odst. 2 písm. c) nebo působnost krajského úřadu podle § 28 odst. 2 písm. c), a ve vztahu k tomuto území uplatňuje stanovisko k vymezení zastavěného území.

- Vzhledem k tomu, že se na území obce Dobré Pole nachází nemovitá kulturní památka, je zdejší správní orgán dle výše uvedeného ustanovení i věcně příslušným dotčeným orgánem na úseku státní památkové péče.

- Konstatujeme, že na základě zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, § 29 odst. 2 písm. c): veřejné zájmy na úseku ochrany státní památkové péče, jejichž ochrana je v působnosti městského úřadu, odboru rozvoje a živnostenského podnikání, nebudou návrhem regulačního plánu "Dobré Pole, plocha Z01" dotčeny.

Odůvodnění koordinovaného stanoviska:

Městský úřad Mikulov obdržel dne 09.04.2018 žádost o vydání stanoviska k uvedenému záměru. Podkladem pro vydání stanoviska byla předložená dokumentace záměru.

Popis záměru: - Regulační plán "Dobré Pole, plocha Z01"

Dotčené orgány záměr posoudily a zjistily požadavky na ochranu všech dotčených veřejných zájmů chráněných podle zvláštních právních předpisů. Požadavky

Stanovisko pořizovatele:

Respektovat požadavky dotčeného orgánu

PŘIPOMÍNKY:

4.

Vodovody a kanalizace Břeclav, a.s.

Ze dne 26.4.2018 pod zn.: POZ-2018-001761

Městský úřad Mikulov, odbor stavebního a životního prostředí, jako úřad územního plánování (dál jen pořizovatel) pořídil návrh regulačního plánu „**Dobré Pole, plocha Z01**“.

Vodovody a kanalizace Břeclav, a.s. (dále jen VaK Břeclav) vydává následující vyjádření:

1. **Nesouhlasíme** s navrženým řešením (nezokruhováním) nových veřejných vodovodních řadů v dané lokalitě Z01 určenou pro občanskou výstavbu. Vodovodní řady (B2, C1, E) v lokalitě Z01 požadujeme z provozních důvodů zokruhovat. Zároveň vodovodní řady požadujeme situovat do volného veřejného prostranství a dodržet ochranné pásmo vodovodního řadu, které je stanoveno v §23 zákona č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu tj. 1,5m od líce vodovodního potrubí.
2. Navržený vodovodní řad „D“, shledáváme nadbytečným.

Stanovisko pořizovatele:

Zpracovatel prověří a odůvodní návrh řešení

Pokyny pro úpravu návrhu RP po společném jednání obdržel zpracovatel 1.6.2020.

Úprava návrhu RP pro veřejné projednání

Na podkladě výsledků společného jednání, podle Pokynů pro úpravu návrhu po společném jednání „Dobré Pole, plocha Z01“, zpracoval projektant v červnu 2020 úpravu návrhu RP pro veřejné projednání. Přehled provedených úprav je obsažen v kap. II.G.

Pořizovatel opatřením ze dne 11.8.2020 oznámil veřejnou vyhláškou zahájení řízení o regulačním plánu podle § 67 odst. 1 stavebního zákona v souladu s § 172 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, s tím, že veřejné projednání návrhu regulačního plánu se koná dne 17.9.2020 s odborným výkladem. V stejném termínu obeslal dotčené orgány.

Návrh regulačního plánu je zveřejněn v plném znění na adrese: <http://www.mikulov.cz/mesto-mikulov/mestsky-urad/uzemni-plany-orp> s odkazem na obec Dobré Pole.

V rámci projednání nebyly uplatněny žádné námítky a připomínky. Obec Dobré Pole vznesla požadavek, aby došlo k přesunutí z nevhodného do nepřipustného použití černé (šedé) střešní krytiny. Požadavku bylo vyhověno.

II.B. VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ŘEŠENÉ PLOCHY Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH ÚZEMNÍCH VZTAHŮ, VČETNĚ VYHODNOCENÍ SOULADU REGULAČNÍHO PLÁNU S ÚPD KRAJE A S ÚZEMNÍM PLÁNEM

Řešené území leží v katastrálním území Dobré Pole, v okrese Břeclav, ve správním území ORP Mikulov.

Regulační plán je umístěn do území, ve kterém platný územní plán Dobré Pole vymezil plochu Z01 – plochu bydlení v rodinných domech.

RP je v souladu s ÚP Dobré Pole. Upřesňuje koncepci využití plochy Z01 v podrobnosti regulačního plánu a stanovuje podmínky využití jednotlivých pozemků.

Regulační plán je v souladu s Politikou územního rozvoje České republiky, ve znění aktualizace č. 1, schválené usnesením vlády ČR dne 15.4.2015 (dále jen PUR). PUR konkretizuje úkoly územního plánování v republikových, přeshraničních a mezinárodních souvislostech.

- Z Politiky územního rozvoje nevyplývají pro RP konkrétní požadavky.
- Řešené území nenáleží do žádné z rozvojových oblastí.
- Řešeným územím neprochází žádná rozvojová osa.
- Řešené území leží mimo vymezené specifické oblasti.
- Řešeným územím neprochází transevropské multimodální koridory.
- Respektovány jsou vybrané republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území.

Regulační plán naplňuje vybrané republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území:

(14) Ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví.

Zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice. Tato území mají značnou hodnotu, např. i jako turistické atraktivity. Jejich ochrana by měla být provázána s potřebami ekonomického a sociálního rozvoje v souladu s principy udržitelného rozvoje. V některých případech je nutná cílená ochrana míst zvláštního zájmu, v jiných případech je třeba chránit, respektive obnovit celé krajinné celky. Krajina je živým v čase proměnným celkem, který vyžaduje tvůrčí, avšak citlivý přístup k vyváženému všestrannému rozvoji tak, aby byly zachovány její stěžejní kulturní, přírodní a užitné hodnoty. Bránit upadání venkovské krajiny jako důsledku nedostatku lidských zásahů.

Vyhodnocení: Celková koncepce řešení návrhu RP respektuje stávající hodnoty území a svým řešením plně napomáhá jejich dalšímu rozvoji. Vymezuje veřejná prostranství, včetně návsi a plochu pro mateřskou školu.

Priorita je dodržena.

(30) Úroveň technické infrastruktury, zejména dodávku vody a zpracování odpadních vod je nutno koncipovat tak, aby splňovala požadavky na vysokou kvalitu života v současnosti i v budoucnosti.

Vyhodnocení: Koncepce technické infrastruktury a zejména řešení zásobování území vodou a odkanalizování bylo v dokumentaci prověřováno a výsledek je v dokumentaci zapracován. Realizace veřejné infrastruktury je v RP stanovena jako podmínka pro další stavební činnost v lokalitě.

Priorita je dodržena

Vyhodnocení souladu RP s ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM:

Řešené území je součástí území řešeného platnou územně plánovací dokumentací kraje, Zásadami územního rozvoje Jihomoravského kraje, které byly vydány na 29. zasedání Zastupitelstva Jihomoravského kraje dne 05.10. 2016, usnesením č. 2891/16/Z 29 a nabyly účinnosti 3.11.2016.

Správní území Dobré Pole je dotčeno těmito záměry:

označení v návrhu ZÚR JMK	název v návrhu ZÚR JMK	označení v ÚP Dobré Pole	název v ÚP Dobré Pole
DZ07	Trat' č. 246 Znojmo – Břeclav, optimalizace včetně souvisejících staveb	KD1	Koridor dopravní infrastruktury (optimalizace železniční tratě včetně souvisejících staveb)
TEE26	Rekonstrukce a zdvojení VVN 110 kV Mikulov – Hrušovany nad Jevišovkou – Suchohrdly ve stávající trase	KT1	Koridor technické infrastruktury (rekonstrukce a zdvojení VVN 110 kV)
RBC 31	RBC 31 - Dunajovické vrchy	K JM04T/RBC 31 Dunajovické vrchy	Regionální biocentrum RBC 31 Dunajovické vrchy vložené do nadregionálního biokoridoru K JM04T.

Záměry a požadavky ZÚR kraje jsou zapracovány do ÚP Dobré Pole. Žádný ze záměrů nekoliduje s řešeným územím.

RP je v souladu s následujícími prioritami Jihomoravského kraje.

(1) Nástroji územního plánování vytvářet územní podmínky pro naplnění vize Jihomoravského kraje jako ekonomicky prosperujícího regionu otevřeného vůči mezinárodním výzvám a impulzům, poskytujícího svým obyvatelům prostor pro kvalitní život.

Řešení RP vytváří podmínky pro stabilizaci obyvatelstva v obci, pro zkvalitnění vybavenosti sídla a zlepšení životního prostředí obyvatel. Priorita je splněna.

(9) Vytvářet územní podmínky pro zajištění a podporu optimalizované obslužnosti technickou infrastrukturou všech částí kraje. U zastavitelných ploch dbát zvláště na dostatečnou kapacitu veřejné technické infrastruktury i v souvislosti s širšími vazbami v území.

RP řeší plochu Z01 komplexně, včetně návrhu obsluhy veřejnou technickou infrastrukturou. Priorita je dodržena.

(12) Vytvářet územní podmínky pro zlepšování kvality životního prostředí a ochranu zdraví lidí.

Priorita je dodržena celkovou koncepcí regulačního plánu.

(15) Vytvářet územní podmínky pro podporu plánování venkovských území a oblastí zejména s ohledem na možnosti rozvoje primárního sektoru, ochranu kvalitní zemědělské půdy a ekologickou funkci krajiny.

RP zohledňuje kvalitu ZPF a stanovuje podmínky pro její účelné využití ke stavebním účelům. Vymezuje etapizaci, s cílem postupného záboru ZPF a zamezení narušení obdělávání půdy.

(21) Vytvářet územní podmínky k zabezpečení ochrany obyvatelstva a majetku (zejména veřejné dopravní a technické infrastruktury), k zajištění bezpečnosti území (zejména z hlediska zájmů obrany státu a civilní obrany) a k eliminaci rizik vzniklých mimořádnou událostí způsobenou činností člověka.

Priorita je dodržena celkovou koncepcí regulačního plánu.

Upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje:

RP Dobré Pole respektuje následující požadavky na uspořádání území kraje

c) Podporovat zachování přírodě blízkých biotopů v území a ochranu ohrožených rostlin a živočichů.
RP respektuje blízká chráněná území, PR Slanisko Dobré Pole a evropsky významnou lokalitu Slanisko Dobré Pole (CZ0620031)

e) Respektovat specifickou atmosféru tzv. „genius loci“ dané oblasti (místa či sídla).

Podmínka je dodržena celkovou koncepcí regulačního plánu.

f) Podporovat obslužnost veřejnou infrastrukturou.

RP řeší plochu Z01 komplexně, včetně návrhu obsluhy veřejnou technickou infrastrukturou. Podmínka je dodržena.

RP Dobré Pole, plocha Z01 řeší následující úkoly pro územní plánování:

- Vytvářet územní podmínky pro obsluhu území veřejnou infrastrukturou.

II.C. ÚDAJE O SPLNĚNÍ ZADÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU

ÚP Dobré pole vymezil následující požadavky na RP plochy Z01:

- a) vymezení řešeného území: *vzato na vědomí a respektováno*
- b) Požadavky na vymezení pozemků a jejich využití: *požadavky byly splněny, jsou respektovány stanovené minimální velikosti pozemků, vyjma stávajících pozemků p.č. 249, 250 a 251*
- c) Požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb: *požadavky byly splněny. Byly stanoveny regulativy zahrnující procento zastavitelnosti parcel, podlažnost, sklon střech, stavební čáry, určení vstupu na pozemek a způsob připojení na veřejnou technickou infrastrukturu.*
požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území: *Podél místních komunikací je alespoň po jedné straně navrženo stromořadí. Šířka veřejných prostranství obsahujících komunikace proto je nejméně 10 m.*
- d) Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území: *požadavky byly splněny.*
e) požadavky na řešení veřejné infrastruktury: *regulační plán vymezil ke zklidnění (zpomalení) dopravy. Upřednostněny jsou komunikace funkční skupiny C a D1. Koncepce dopravy je navržena tak, aby komunikace průkazně obsloužily celou zastavitelnou plochu vymezenou v územním plánu (Z01) a umožnily její účelné využití. Doprava v klidu je řešena v souladu s obecně závaznými právními předpisy. Parkovací místa jsou dimenzována na výhledovou automobilizaci 1:2,5. Veřejná technická infrastruktura je řešena tak, aby průkazně obsloužila celou zastavitelnou plochu vymezenou v územním plánu. Vodovodní řady jsou situovány do veřejně přístupných ploch (např. do chodníků, zelených pásů podél komunikací). Regulační plán dořešil zásobování lokality požární vodou. Kanalizace je řešena jako oddílná. Splaškové odpadní vody jsou odvedeny splaškovou kanalizací na čistírnu odpadních vod. Dešťové vody z komunikací a veřejných prostranství budou prioritně zasakovány, přebytek bude odveden povrchově nebo dešťovou kanalizací. Dešťové vody z pozemků rodinných domů budou řešeny akumulací a zasakováním přímo na těchto pozemcích. Nová rozvodná energetická vedení NN i telekomunikační vedení je řešena v kabelovém zemním provedení.*
- f) Požadavky na veřejně prospěšné stavby a na veřejně prospěšná opatření: *požadavky byly splněny*
Navrhovaná dopravní a inženýrská infrastruktura byla zařazena mezi veřejně prospěšné stavby.
- g) Požadavky na asanace: *nebyly uplatněny.*
- h) Další požadavky: *nebyly uplatněny.*
- i) Výčet druhů územních rozhodnutí, které regulační plán nahradí: *respektován. RP nahradí územní rozhodnutí o dělení nebo sčelování pozemků*
- j) Případný požadavek na posuzování vlivů záměru obsaženého v regulačním plánu na životní prostředí podle zvláštního právního předpisu: *nebyl uplatněn.*
- k) Případné požadavky na plánovací smlouvu a dohodu o parcelaci: *nebyly uplatněny.*
- l) Požadavky na uspořádání obsahu návrhu regulačního plánu a obsahu jeho odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení: *požadavky akceptovány*

II.D. ZDŮVODNĚNÍ NAVRŽENÉ KONCEPCE ŘEŠENÍ

V ÚP Dobré Pole byla vymezena plocha Z01, plocha bydlení v rodinných domech, ve které je uloženo pořízení a vydání regulačního plánu, které bude podmínkou pro rozhodování v této ploše.

Tato plocha může být využita až po vyřešení specifických problémů, které její využití provází. Tyto problémy jsou pojmenovány v zadání regulačního plánu ve výrokové části. K tomuto kroku bylo přistoupeno z následujících důvodů:

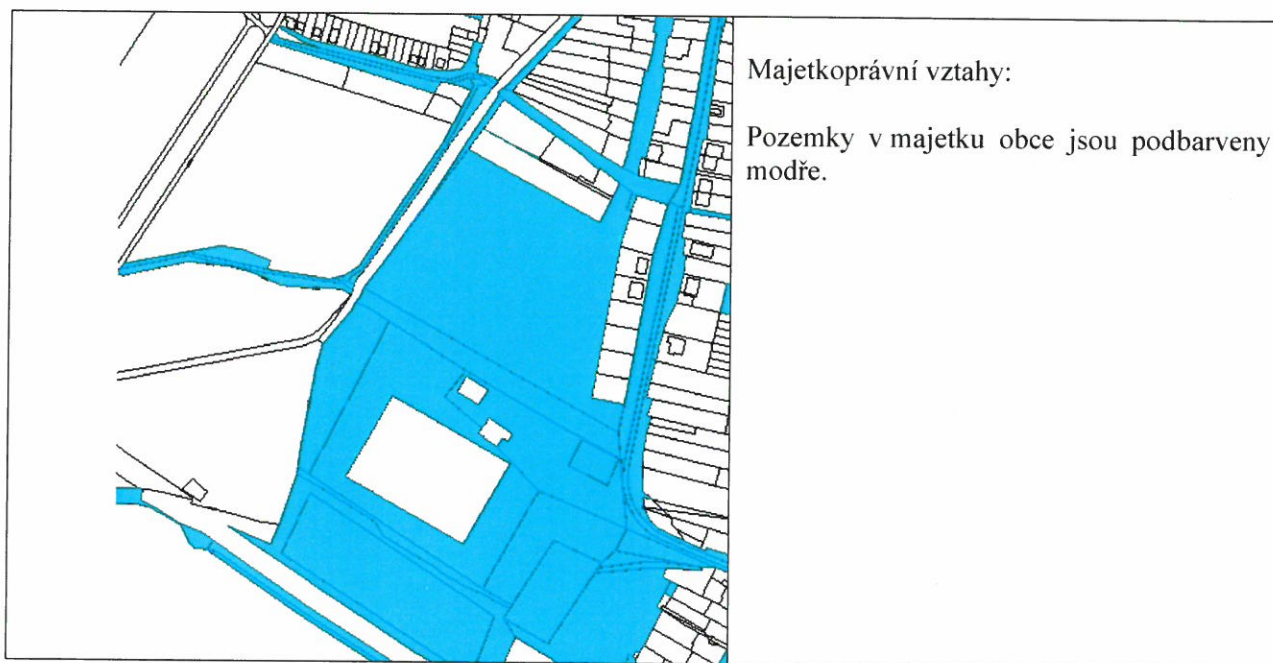
- Nutnost prověření a podrobnější regulace rozvojové zastavitelné plochy.
- Dořešení umístění veřejné dopravní a technické infrastruktury - v případě, že by ji stanovil závazně územní plán, byli by budoucí investoři nepřiměřeně omezeni stanovenou polohou. Jako vhodnější se

jeví stanovení jen základních požadavků chránících veřejné zájmy s tím, že podrobnější řešení je ponecháno na investorovi, který může zajistit zpracování RP z podnětu sám,

- Je třeba zabránit překročné výstavbě bez odpovídající infrastruktury.
- Provéřit vhodné architektonické formy zástavby a zamezit nekoordinované výstavbě, ať už z hlediska architektonického, nebo z hlediska nevhodného umístění staveb na pozemcích, které by mohlo kupř. zkomplikovat výstavbu na sousedních pozemcích.

Tyto požadavky lze řešit v náležitě podrobnosti pouze v regulačním plánu.

Schéma vlastnictví pozemků v řešeném území (právní stav k 13.12.2017):



Řešené území má velmi příznivé předpoklady pro rozvoj bydlení, navazuje na zastavěné území, jedná se o mírně svažitou plochu v dosahu veřejné dopravní a technické infrastruktury. Regulační plán proto stanovil, v souladu se zadáním obsaženým v ÚP Dobré Pole, požadavky na dopravní obsluhu jednotlivých ploch, podmínky pro využití pozemků, umístění staveb (včetně vymezení stavebních čar), velikost staveb, intenzitu zástavby a další podmínky prostorového uspořádání (vymezení koeficientu zastavění pozemků).

II.D.1.1. Zdůvodnění navržené urbanistické koncepce

Urbanistická koncepce zohledňuje stávající urbanistickou strukturu obce. Je založena na vytvoření jednoho centrálního prostoru (návesi s malým parkem) a sítě obytných ulic. Náves bude sloužit k sociálním kontaktům obyvatel. Veřejná prostranství jsou doplněna okrasnou zelení, zejména ve formě stromořadí.

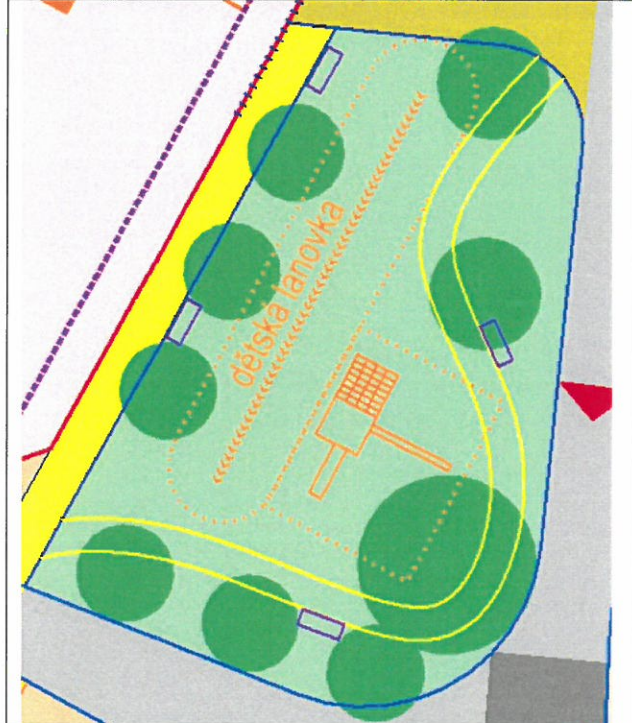
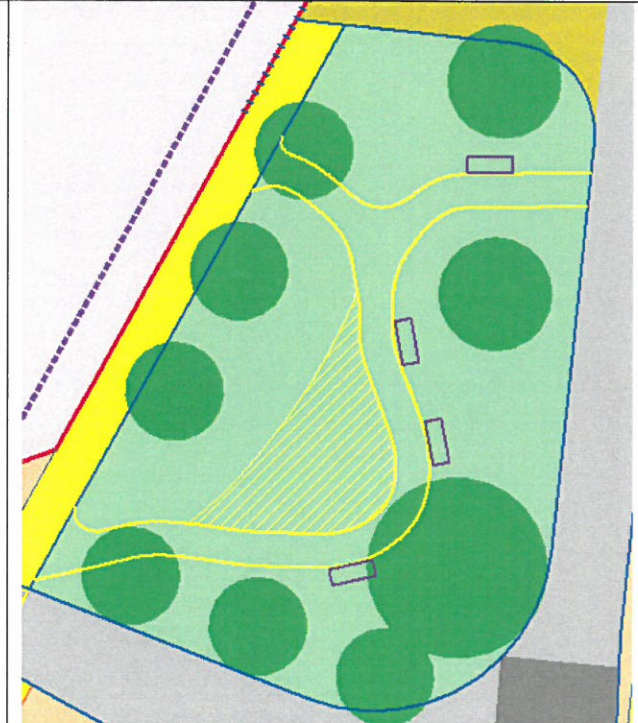
Uliční skelet je navržen se zřetelem k zajištění kvalitní dopravní obsluhy a přitom k úspoře veřejných nákladů na zainvestování a minimalizace obtěžování obyvatel motorovou dopravou a kolizí mezi jednotlivými druhy dopravy. Tomu odpovídá šířka navržených komunikací (vedená snahou o zklidnění dopravy a snížení investičních nákladů).

Centrem nové obytné plochy se stane náves, jejíž atraktivita je umocněna umístěním pozemku pro novou mateřskou školu. MŠ navíc navazuje na stávající sportovní hřiště – to umožní víceúčelové využití tohoto hřiště a současně přístup na hřiště přímo z pozemku MŠ, bez přecházení komunikací pro motorovou dopravu. V neposlední řadě je výhodou tohoto umístění i minimalizace obtěžování rodinných domů hlukem z MŠ.



Návrh rozparcelování, tj. vymezení stavebních pozemků pro rodinné domy, sleduje cíl umístění pasivních rodinných domů, s velmi nízkými nároky na energie (podle směrnice EU o energetické náročnosti budov mají být po roce 2020 stavěny pouze domy s energetickou spotřebou blízkou nule). Tomu jsou přizpůsobeny velikosti stavebních pozemků, jejich tvary, orientace ke světovým stranám, dopravní připojení a vymezení stavebních čar (cílem je dosažení dostatečných pasivních solárních zisků).


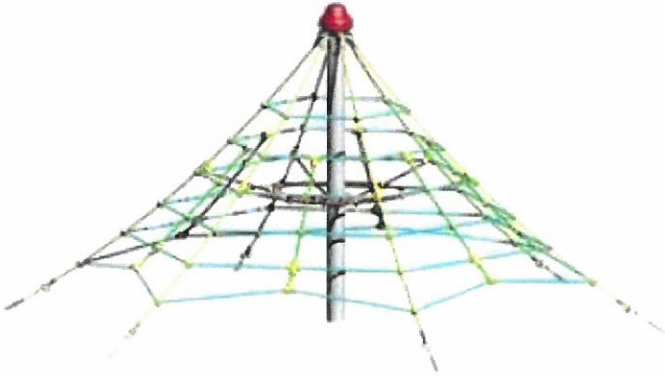

V řešeném území jsou regulačním plánem vymezeny nové stavební pozemky pro 27 rodinných domů a 1 objekt občanského vybavení (mateřské školy).

Náves bude mít charakter parkový, s doplněním o dětské hřiště. Příklady možného umístění dětského hřiště, velikost je uvažována alternativně:

<p>Varianta velkorysá (hřiště vybaveno hracími prvky, například skluzavkou, průlezkami, houpačkami, lanovkou). Podél chodníku umístěny lavičky.</p>	<p>Varianta skromná (hřiště vybaveno pouze pískovištěm). Podél chodníku umístěny lavičky.</p>
	

Příklady možného vybavení dětského hřiště:

	
<p>Dětské hřiště Flexi věž - 150 TH2 se střechou https://www.hriste-skluzavky.cz/detske-hriste-flexi-vez-150-th2-se-strechou-k704/ Cena cca 40.000 Kč Velikost bezpečnostní zóny: 7,20*9,00 m</p>	<p>Woody Doo – Multiterasa 120 Cena: ? Velikost bezpečnostní zóny: 7,80*7,80 m</p>

	
<p>Masivní lavice z akátu</p> <p>https://www.hriste-skluzavky.cz/masivni-lavice-z-akatu/</p> <p>Cena cca 6000 Kč</p>	<p>Lanová šplhací věž 200 cm Bony</p> <p>https://www.hriste-skluzavky.cz/lanova-splhaci-vez-200/</p> <p>https://www.hriste-bonita.cz/lanove-herni-prvky</p> <p>Cena cca 34.000-42.000 Kč Potřebný prostor: kruh o průměru 7,1 m</p>
	
<p>Dětská lanovka</p> <p>http://www.hriste.cz/produkty/venkovni-detska-hriste/woody-doo/lanovka</p> <p>Cena: ?? Velikost bezpečnostní zóny: 24*5,3 m</p>	<p>Jiný typ dětské lanovky</p> <p>http://www.prolemax.cz/detska-hriste-prolemax/lanovky-g188/drevena-lanovka-jednostranna-5231</p> <p>Cena: ?? Velikost bezpečnostní zóny: 20*4 m</p>

Lanovka sloupová LD010K - celokovová	Lanovka ačková LD020K - celokovová	Nástupiště k lanové dráze NP001K - celokovové
 <p>★★★★★</p>	 <p>★★★★★</p>	 <p>★★★★★</p>
55 990 Kč	74 990 Kč	10 990 Kč
Lanovka jednosloupová (délka 20m) je celokovová a pozinkovaná.	Lanovka (délka 20 m) je celokovová a pozinkovaná.	Nástupiště k lanové dráze, pozinkované, celokovové.
Další typ dětské lanovky (kovová lanovka – viz obr. výše) https://www.hriste-bonita.cz/lanove-drahy	Další typ dřevěné dětské lanovky http://www.hybaj.cz/cs/produkt/ses-013-lanovka-dvojita.html Cena: 127.000 Kč	

Nejvíce děti přitahují na dětském hřišti pohyblivé herní prvky. Radost z pohybu a rozvíjení pohybových dovedností umožňuje dětská lanovka.

II.D.1.2. Zdůvodnění navržené koncepce veřejné infrastruktury

V ÚP nebyl uplatněn požadavek na vymezení veřejných prostranství charakteru parku či ploch sportu – je zohledněna blízkost stávajícího fotbalového hřiště a dalšího rekreačního zázemí. Nicméně v RP je vymezena malá návěs s parkem, z důvodu vytvoření atraktivního centra této části obce. Park může současně přispět k vytvoření vhodných podmínek pro nakládání s dešťovými vodami (část může být využita k vsakování srážkové vody z komunikací).

RP vymezuje pozemky pro veřejnou dopravní infrastrukturu. Grafická část je zakreslena v souřadném systému S-JTSK. Po schválení RP bude proveden geometrický plán, na základě kterého budou parcely odděleny a budou jim přidělena parcelní čísla.

II.D.1.3. Doprava

Vzhledem k velikosti a kapacitě řešené plochy je její dopravní napojení na dopravní skelet obce řešen ze dvou směrů, od severovýchodu a od jihovýchodu. Je navržen jednoduchý přehledný systém krátkých obslužných komunikací a obytných zón se zklidněným provozem. Cílem je kvalitní dopravní obsluha navržených rodinných domů, při zachování obytných kvalit ulic a zamezení kolizí motorové a pěší dopravy. Za tím účelem jsou také navrženy podél obslužných komunikací jednostranné chodníky pro pěší a přechody pro pěší.

Na základě ústního doporučení dopravního orgánu MěÚ Mikulov při veřejném projednání byl v upraveném návrhu RP rozšířen podíl komunikací charakteru obytných zón. To umožnilo zrušit část komunikací pro pěší a uvolnilo tak prostor pro umístění zatravněných vsakovacích pásů (vsakování dešťových vod).

Šířka veřejných prostranství pro komunikace je stanovena na 10m (požadavek ÚP), aby byla umožněna jednostranná výsadba zeleně podél komunikací. Ulice s komunikací „D2“ je navržena v šířce 11,5 m.

Obslužné komunikace i komunikace v obytných zónách jsou navrženy v úsporném šířkovém provedení. Šířka samotných komunikací je 5,5m (dvoupruhové obousměrné komunikace) a v převážné

části území 3,5m (jednopruhové, jednosměrné komunikace) – důvody viz výše. Slepě zakončené jsou 2 komunikace – severní z nich je krátká (49 m), a proto u ní není uvažováno obratiště. U jižní komunikace D1, dlouhé cca 63 m, je obratiště navrženo.

Obslužné komunikace jsou s „klasickým“ šířkovým uspořádáním, tedy s rozdělením na hlavní dopravní prostor a přidružený prostor (jízdni pruhy, chodníky, zelené pásy atd.).

Dopravní zklidnění v obytných zónách zajistí příčný práh na vjezdu (případně jiné obdobné opatření), malá šířka komunikací, směrové vedení komunikací a jejich relativně malé délky – časté křižovatky s předností zprava poslouží ke zpomalení provozu.

Podélné sklony komunikací jsou proměnné dle stávajícího terénu od 0,5 % do cca 2 %, základní příčný sklon činí 2,5 %.

Vjezd do obytné zóny je posuzován jako křižovatka, musí proto splňovat podmínky pro rozhled podle ČSN 73 6102 a musí být řádně osvětlen veřejným osvětlením. Stavebně musí být upraven tak, aby byla patrná změna dopravního režimu a zdůrazněny základní atributy obytné zóny (snížená rychlost, smíšený provoz).

Přehled jednotlivých navržených komunikací:

Ozn. komunikace	Typ komunikace	Povrch	Šířka komunikace (m)	Přibližná délka komunikací (m)
D1	D1 (obytná zóna)	živičný	3,5	49
D2	D1 (obytná zóna)	živičný	5,5	57
D3	MO2 7,5/5,5/30	živičný	6,5	36
D4	MO2 7,5/5,5/30	živičný	5,5	38
D5	D1 (obytná zóna)	živičný	3,5	78
D6	MO1 6,5/3,5/30	živičný	3,5	60
D7	D1 (obytná zóna)	živičný	3,5	76
D8	D1 (obytná zóna)	živičný	3,5	75
D9	MO2 7,5/5,5/30	živičný	6,5	134
D10	D1 (obytná zóna)	živičný	3,5	13
CELKEM				616

Konstrukce vozovek budou odpovídat stanovenému dopravnímu zatížení a místním geologickým podmínkám (s ohledem na únosnost pláň a promrznání zeminy). Návrh bude proveden dle platných TP 170 „Navrhování vozovek pozemních komunikací“. Komunikace budou s krytem z živičných vrstev, parkovací stání s krytem z betonové dlažby, barevně odlišené.

Součástí komunikací bude tvořit i odvodnění vozovky a to v kombinaci uličních vpustí (příp. odvodňovacích žlábků) s přípojkami do dešťové kanalizace a územní retence, jednotlivé podíly určí následný hydrogeologický průzkum.

Doprava v klidu: Projekt stavby rodinného domu musí řešit i umístění garáže, garáž ale nemusí být realizována současně s domem, je však nutné současně s domem řešit odstavná stání na parcele stavebníka nejméně pro 2 automobily. Minimální počet odstavných stání na pozemku RD přitom musí odpovídat velikosti domu a motorizaci stanovené územním plánem (v době zpracování RP 1:2,5). Navržené řešení sleduje cíl, aby nebyla obcházena ustanovení ČSN 73 6110 "Projektování místních komunikací" a nedocházelo k bránění průjezdu po místních komunikacích stojícími automobily.

II.D.1.4. Zásobování vodou

Vodovod je připojen na stávající veřejnou vodovodní síť.

Vodovodní potrubí je uvažováno v profilu DN 100. Vodovod v krátkých slepých ulicích nebude zaokružován, z důvodu vysokých nákladů na realizaci zaokružování.

V nejnižších a nejvyšších místech rozvodné sítě budou osazeny kalosvody a vzdušníky.

Vodoměry pro nemovitosti budou umístěny ve vodoměrných šachtách umístěných před domy.

Veškeré vodovody pro veřejnou potřebu jsou navrženy ve veřejných prostranstvích.

Přehled navržených vodovodů:

Ozn. řadu	DN	Délka (m)
A1	100	133
A2	100	131
B1	100	83
B2	100	101
C1	100	37
C2	100	99
C3	100	73
E	100	103
CELKEM		760

Veškeré vodovodní řady, včetně vodovodů ve slepých ulicích, byly na základě požadavku Vodovodů a kanalizací Břeclav, a.s., zokruhovány.

Výpočet potřeby vody

Potřeba vody je stanovena podle přílohy č. 12 k vyhlášce č. 428/2001 Sb., v platném znění:

Průměrná potřeba vody na 1 obyvatele, bez tekoucí teplé vody	...	35 m ³ /rok
Předpokládaný počet obyvatel (27 RD)	...	81 obyvatel
Průměrná celková potřeba vody	...	2835 m ³ /rok
Průměrná denní potřeba vody	...	7,7671 m ³ /den
Max. denní potřeba vody (uvažován K _d =1,5)	...	11,65 m ³ /den
Koeficient hodinové nerovnoměrnosti K _h	...	2,1
Max. hodinová potřeba vody	...	1,0194 m ³ /hod.
Výpočtový průtok pro celou lokalitu (max. hodinová potřeba)	...	0,283167 l/s

Poloha navrhovaného vodovodu musí ve vztahu k ostatním sítím (křížení a souběhy) splňovat normu technického uspořádání sítí technického vybavení ČSN 73 6005. Podle této normy je nejmenší krytí vodovodu v zastavěném území 1,5 m. Vodovodní potrubí vnitřního průměru do 200 mm se navrhuje ve sklonu minimálně 3‰. Vodovodní přípojka nesmí být propojena s jiným zdrojem vody. Napojení přípojky na vodovodní řad bude provedeno osazením tvarovky s odbočkou.

Posouzení tlakových poměrů

Podle vyhl. č. 428/2001 Sb., kterou se provádí zákon č. 274/2001 Sb., musí být hydrodynamický přetlak v rozvodné síti v místě napojení vodovodní přípojky nejméně 0,25 Mpa, při zástavbě do dvou nadzemních podlaží je dostatečný přetlak 0,15 Mpa. Maximální přetlak v nejnižších místech vodovodní sítě každého tlakového pásma by neměl přesáhnout 0,6 Mpa, v odůvodněných případech se může zvýšit až na 0,7 Mpa.

Obec je zásobována z VDJ Březí 2x300m³ (246,0/241,00).

Rodinné domy budou umístěny v nadmořské výšce 179,50-181,50 m n.m.

Posouzení minimálního hydrodynamického tlaku:

Min. hladina ve vodojemu	...	241,00 m n.m.
Nejvýše položená oblast zástavby	...	181,50 m n.m.
Rezerva na tlakové ztráty	...	5,0 m
Minimální hydrodynamický tlak	...	0,545 MPa

Posouzení maximálního hydrostatického tlaku:

Max. hladina ve vodojemu	...	246,00 m n.m.
Nejnižší položená oblast obytné zástavby	...	179,00 m n.m.
Maximální hydrostatický tlak	...	0,67 MPa

Závěr: minimální hydrodynamický tlak vyhovuje, maximální tlak nevyhovuje. Problém bude v případě potřeby řešen osazením redukčních ventilů na přípojkách do rodinných domů.

Zásobování vodou pro požární účely:

Vodovod pro veřejnou potřebu bude sloužit i jako vodovod požární. V navazujícím řízení bude upřesněna poloha a druh požárních hydrantů.

II.D.1.5. Odkanalizování

Na základě nových požadavků obce byla v úpravě návrhu RP po prvním projednání změněna koncepce odkanalizování řešeného území. Splaškové odpadní vody nebudou odvedena na novou ČOV navrženou jihozápadně řešené plochy, ale na stávající ČOV u hřiště.

Každá nemovitost (rodinný dům) bude napojena na veřejnou splaškovou kanalizaci. Je navrženo odkanalizování plochy oddílnou splaškovou kanalizací. Splaškové odpadní vody budou odvedeny oddílnou splaškovou kanalizací o jednotném profilu DN 300 na jihozápadní okraj řešeného území, kde bude umístěna čerpací stanice, jež zajistí výtlak splašků prostřednictvím stoky „D“ na stávající ČOV Dobré Pole.

Přehled navržených kanalizací – kanalizace splašková:

Ozn. stoky	Druh kanalizace	DN	Délka (m)
A1	Splašková gravitační	300	56
A2	Splašková gravitační	300	131
B1	Splašková gravitační	300	34
B2	Splašková gravitační	300	33
B3	Splašková gravitační	300	83
C	Splašková gravitační	300	43
D	Splašková tlaková (výtlak)	100-150	264
E	Splašková tlaková	100	86
CELKEM			730

Veškeré kanalizační stoky pro veřejnou potřebu jsou navrženy ve veřejných prostranstvích.

Pozemky identifikační číslo 26, 27 budou obslouženy navrženou tlakovou kanalizací zaústěnou do stávající stokové sítě obce.

Navržený systém sestává z vlastních stok a technického zařízení na veřejných rozvodech (proplachovací a odvzdušňovací objekty, jejichž poloha bude upřesněna v navazujícím řízení). Do systému se nesmí odvádět dešťové vody, vody z bazénů a pod.

II.D.1.6. Odůvodnění nakládání s dešťovými vodami

Navrhuje se oddílná kanalizace, což odpovídá koncepci odkanalizování v obci. Dešťové vody budou řešeny přednostně zasakováním v souladu s požadavky zákonů (vodního zákona, stavebního zákona a prováděcích vyhlášek).

Dešťové vody ze střech a zpevněných ploch jednotlivých parcel budou likvidovány výhradně vsakem na pozemku, nebo akumulovány a využity k zálivce.

Dešťové vody z veřejných prostranství budou přednostně vsakovány v zelených pásích podél komunikací (v mělkých zatravněných rigolech), v navrženém parku a v retenčním a zasakovacím příkopu navrženém na jižní hranici řešeného území. S přihlédnutím k probíhajícím klimatickým změnám (sucho) byly do RP po prvním projednání doplněny podmínky nakládání s dešťovými vodami o jejich vsakování v zelených pásích podél komunikací.

Pouze pro případ, že hydrogeologický průzkum prokáže, že vsakování dešťových vod přírodě blízkými opatřeními nebude pro špatné vsakovací schopnosti půdy pro vypočtené objemy srážek dostatečné, je navržena i kanalizace dešťová, jako záložní či doplňkové opatření.

Přehled navržených kanalizací – kanalizace dešťová a odvodňovací a zasakovací rigoly:

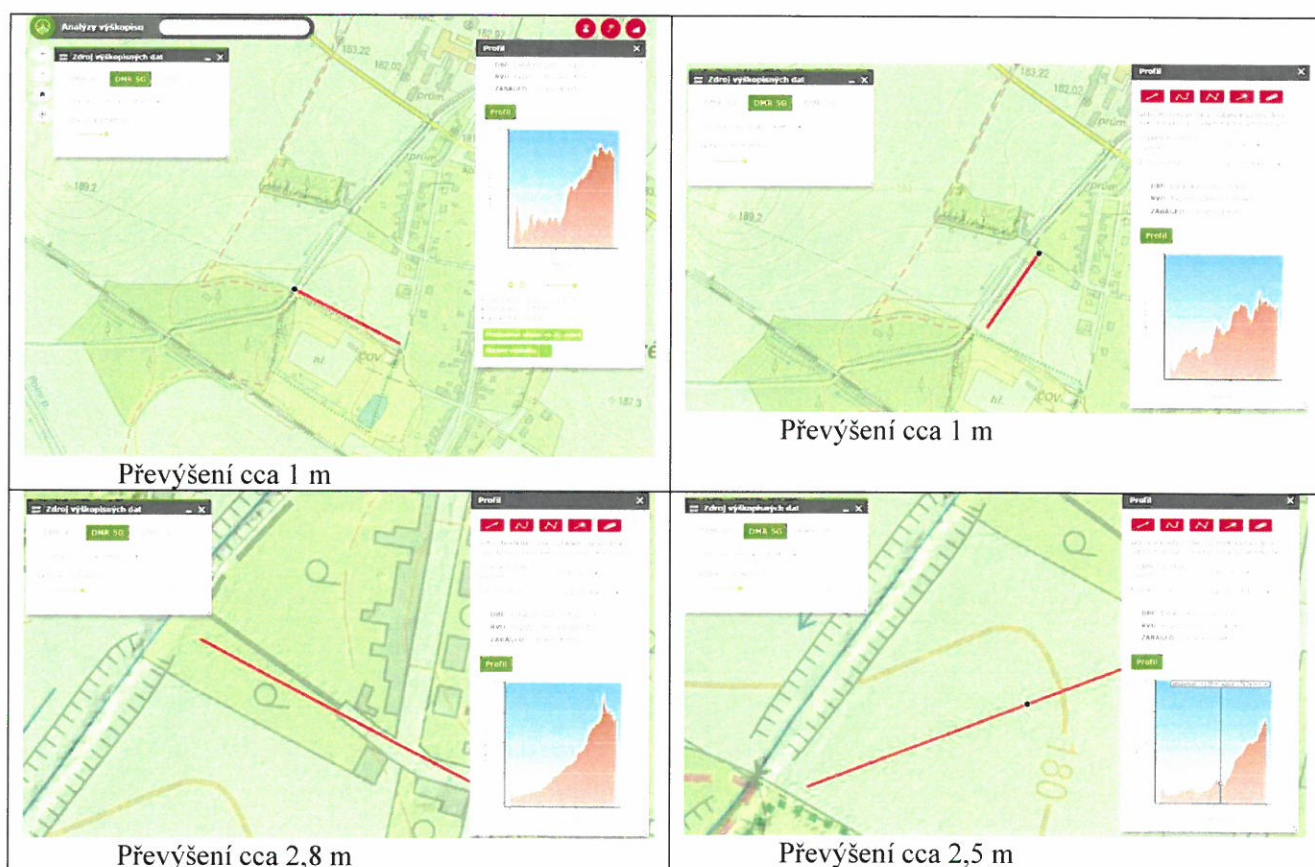
Ozn. stoky	Druh kanalizace	DN	Délka (m)
A1	Dešťová	300	39
A2	Dešťová	300	101

A3	Dešťová	300	134
B	Dešťová	300	16
C1	Dešťová	300	47
C2	Dešťová	300	43
C3	Dešťová	300	83
R1	Zasakovací rigol		213
R2	Zasakovací rigol		49
CELKEM			725

V tabulce nejsou uvedeny mělké zatravněné vsakovací pásy podél komunikací.

Profil dešťových zasakovacích rigolů bude stanoven na základě hydrogeologického posouzení a výpočtu množství dešťových vod v navazujícím řízení.

Řešené území nebylo geodeticky polohově a výškově zaměřeno. Podkladem pro návrh odkanalizování byly proto výškové profily území (s využitím DMR 5G, zdroj: ČÚZK):



II.D.1.7. Zásobování elektrickou energií

Na jihozápadním okraji řešené plochy je navrženo umístění trafostanice VN/NN, která bude na stávající vedení VN připojena krátkou VN přípojkou vzduchem.

V ploše bude proveden kabelový rozvod NN, zemní kabely budou vedeny v souběhu s ostatními sítěmi veřejné infrastruktury a budou umístěny ve veřejném prostranství, dle možností v zeleném pásu nebo v chodníku v prostoru určeném pro silové kabely (ČSN 73 6005).

Podchody pod vozovkou a zpevněnými plochami bude řešen uložení kabelů do chrániček. U tras vedených v zeleném pásu je nutno zachovat odstup od kmenů stromů a velkých keřů. Z tohoto důvodu je návrh vedení NN řešen pouze po jedné straně komunikace, aby bylo možné na druhé straně vysázet stromořadí.

V těsném souběhu s kabely NN budou položeny i kabely veřejného osvětlení – jejich zákres není v RP prováděn, neboť je pod rozlišovací úroveň danou měřítkem regulačního plánu. Kabely VO jsou zakresleny pouze v úsecích, kde nejsou vedeny souběžně s NN.

Na hranicích jednotlivých pozemků, obvykle v oplocení, budou osazeny domovní pojistkové skříně současně se skříněmi elektroměrnými. V případě, že RD nebude oplocen, budou osazeny na fasádách budov. Kabel bude uložen v hloubce cca 70 cm, ve vozovce 1,0 m. Bude chráněn výstražnou fólií, v křížení nebo ve stísněných poměrech bude uložen do chrániček.

Ozn. NN	Druh vedení	Délka (m)
A	NN+VO	211
B	NN+VO	174
C	NN+VO	79
D	NN+VO	62
E	NN+VO	48
F	VO	20
G	VO	54
Přípojky ke stožárům VO	VO	40
CELKEM		688

V řešené ploše bude umístěno cca 17-22 osvětlovacích těles – jejich počet bude upřesněn v navazujícím řízení.

II.D.1.8. Zásobování plynem

Lokalita umožňuje výstavbu pasivních rodinných domů, s velmi nízkými nároky na energie. (Podle směrnice EU o energetické náročnosti budov mají být po roce 2020 stavěny pouze rodinné domy s energetickou spotřebou blížící se nule). Z tohoto důvodu se nepředpokládá, že bude nutné plochu plynofikovat, bylo by to neekonomické – při malé spotřebě energií je vícecestné zásobování neopodstatněné.

Regulační plán přesto řeší i případné umístění plynovodních řadů, pro případ, že by se obec nakonec pro plynofikaci lokality rozhodla. Stavba plynovodu je ale nezávazná, realizace plynovodu není podmínkou rozhodování v lokalitě (tj. umístování rodinných domů).

II.D.1.9. Odůvodnění navrženého prostorového uspořádání staveb

(požadavků na umístění a velikost staveb, jejich polohu a architektonický výraz):

Motto: architektura není „úhlem pohledu každého jednotlivce. Jako každá estetická disciplína je otázkou vkusu rozšiřovaného a tříbeného vzděláním“ (citace z článku Petra Neugebauera).

- koeficient zastavění pozemků (KZP) se stanovuje ve všech pozemcích pro rodinné domy na 0,4. Vyjadřuje nejvýše přípustný podíl zastavění plochy pozemku toho kterého vlastníka. Důvodem k regulaci intenzity zastavění je vytvoření podmínek pro nakládání s dešťovými vodami, ochrana krajinného rázu a životního prostředí, včetně zajištění optimální hustoty zastavění v ploše navazující na zemědělskou krajinu a zajištění dostatečných volných ploch kolem staveb, aby bylo dosaženo optimálního oslunění pasivních rodinných domů,
- vymezení regulačních stavebních čar objektů rodinných domů a garáží je motivováno snahou o dosažení optimálního architektonického výrazu obytných ulic. Jejich vzdálenosti od hranice pozemku veřejných prostranství (ulic) byly stanoveny s přihlédnutím k potřebě parkování dalšího vozidla před garáží, před domem, nebo vedle domu. Dále bylo přihlíženo k orientaci stavebního pozemku ke světovým stranám a vytvoření optimálních podmínek pro umístění rodinných domů a pro omezení vzájemného obtěžování a zastínění.

- Garáže: rampy pro vjezd do garáží umístěných v podzemním podlaží nejsou povoleny z architektonických důvodů,
- Minimální odstupy staveb rodinných domů od hranice parcel sousedů, pokud mezi sebou tyto stavby vytvářejí volný prostor, jsou motivovány snahou o minimalizaci negativních vlivů na pozemek souseda, včetně zastínění sousedních rodinných domů. Z důvodů omezení vzájemného zastínění domů (protože jsou uvažovány energeticky pasivní RD), je kladen důraz na jejich optimální oslunění, značně převyšující minimální hodnoty stanovené platnou ČSN).
- Výšky objektů, maximální podlažnost, definice podkroví jsou omezeny v souladu s územním plánem. Důvody jsou architektonické, krajinářské (omezení vlivu na krajinný ráz) i technické (nezastiňování rodinných domů sousedů a vytvoření optimálních podmínek pro umístění pasivních rodinných domů).
- Stanovení tvaru střech rodinných domů (přípustné jsou sklonité (šikmé) střechy), stanovení sklonu střech a materiálu střešní krytiny včetně její barevnosti sleduje architektonická hlediska a zohledňuje tradiční architektonické tvarosloví historické zástavby obce,
- Materiál a barevnost střešní krytiny: důraz je kladen na architektonickou jednotu jednotlivých staveb (RD a garáží) a alespoň částečné architektonické sjednocení rodinných domů v rámci ulice. Zamezení extrémním výstřelkům v barevnosti fasád a střešní krytiny.
- Umístění garáží: U energeticky pasivních RD je z tepelně-technických důvodů nevhodné umisťovat garáž v domě, proto jsou uvažovány garáže mimo dům.
- Regulace umístění fotovoltaických a jiných solárních panelů: důvody pro regulaci jsou architektonické, technické i ekonomické (zamezení nevhodného nakládání s kvalitní zemědělskou půdou).
- Regulace výšky a materiálu oplocení: architektonické důvody. Oplocení je vedle samotných rodinných domů nejvíce vnímaným stavebním prvkem veřejného prostranství. Proto je nutné zajistit architektonickou kvalitu plotů a jejich harmonický výraz.

Odůvodnění podmínek pro umístění a prostorové uspořádání staveb:

Venkov - kvalitní architektura minulosti:



Venkov – nekvalitní „architektura“ současnosti: zástavba nezohledňuje architektonické tvarosloví typické pro jihomoravské venkovské obce, ba ani architekturu objektů v bezprostředním sousedství stavby



- Sklon střešních rovin: v jednotlivých blocích pozemků stanovuje studie sklon střešních rovin, zpravidla v rozmezí 10°. Důvodem je snaha o vytvoření podmínek pro architektonicky hodnotnou zástavbu. Viz též § 23 odst. 3 a 4 vyhl.č. 501/2006 Sb.
Sklon střešních rovin má rozhodující vliv na hmotové působení objektů. Při stejném či podobném sklonu střech lze dosáhnout jednotnějšího architektonického výrazu ulice.

Příklady relativně harmonické zástavby:





Příklady nevhodné zástavby domy o značně odlišném sklonu střešních rovin, příp. o nevhodném způsobu zastřešení:





- Tvar střech rodinných domů: nepřipouští se střechy stanové, a střechy, které se stanovým blíží – jedná se o druh zastřešení, který je nehezký a nehodí se do dané lokality. K zachování architektonických hodnot obce se doporučují střechy sedlové. Nevhodnost takových typů zastřešení dokládají následující obrázky:



Ploché střechy:

Jsou přípustné jen na vedlejších stavbách a garážích, popř. na menší části objektů rodinných domů (do 50% zastavěné plochy). Důvodem pro plošné omezení plochých střech je snaha o vytvoření podmínek pro architektonicky sourodou zástavbu.

Příklady možného použití plochých střech:



Přesah střešních rovin:

přesah menší než 0,5 m má negativní dopad na architekturu stavby a její užitnou hodnotu – dochází k poškozování fasád v důsledku povětrnostních vlivů.

Příklady nevhodných, příliš malých přesahů střešních rovin:



Oplocení:

Příklady vhodných typů oplocení od uliční strany





Odůvodnění etapizace výstavby:

reaguje na obecně závazné právní předpisy. Návrh etapizace je odůvodněn snahou o hospodárné nakládání s kvalitní zemědělskou půdou (její postupný zábor) a snahou o vytvoření kvalitního životního prostředí. To je odvislé i od možnosti připojení objektů na veřejnou infrastrukturu.

II.E VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRŽENÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA

Z RP nevyplývají žádné zábory zemědělského půdního fondu nad zábory odsouhlasené v ÚP Dobré Pole. Všechny zábory jsou obsaženy ve schváleném územním plánu.

Zábor PUPFL není uvažován.

II.F. ZHODNOCENÍ PODMÍNEK PRO POŽÁRNÍ BEZPEČNOST STAVEB, PRO KTERÉ REGULAČNÍ PLÁN NAHRAZUJE ÚZEMNÍ ROZHODNUTÍ

RP Dobré Pole, plocha Z01, neobsahuje žádné stavby, pro které by RP nahrazoval územní rozhodnutí.

II.G. PŘEHLED ÚPRAV REGULAČNÍHO PLÁNU PO SPOLEČNÉM JEDNÁNÍ A PO VEŘEJNÉM PROJEDNÁNÍ


Po společném jednání byly provedeny tyto úpravy:

- byla změněna koncepce odkanalizování. Místo odkanalizování na novou ČOV Dobré Pole jsou odpadní vody svedeny na čerpací stanici umístěnou v JZ části řešeného území a výtlačkem dopravovány na stávající ČOV ležící u hřiště,
- s přihlédnutím ke klimatickým změnám byl větší důraz položen na vsakování dešťových vod. Do RP byly doplněny další vsakovací zatravněné pásy, podél komunikací,
- na základě doporučení orgánu dopravy MěÚ Mikulov byl rozšířen podíl komunikací charakteru „obytná ulice“,
- veškeré vodovodní řady byly zokruhovány, včetně vodovodů ve slepých ulicích,
- byly provedeny drobné úpravy navrhovaných ploch pro parkování, komunikací pro pěší apod. Rozšířena byla možnost parkování u MŠ, zrušeny byly chodníky u komunikací, které byly převedeny do obytných ulic,
- v severní části řešeného území byla komunikace „D1“ rozšířena, aby umožnila obousměrný provoz. Omezí se tak dopravní zatížení centrální části obytné skupiny,
- byly provedeny drobné úpravy polohy navrhovaných objektů v západní části řešeného území a stanovena podmínka respektování pásma podél vodního toku v šířce 6 m od břehové čáry k zabezpečení výkonu správy vodního toku jeho správcem,
- byly provedeny drobné úpravy vymezených prostorových regulativů, resp. architektonických podmínek.

II.H. PROVĚŘOVANÉ VARIANTY URBANISTICKÉ KONCEPCE

Po uzavření smlouvy o dílo zpracoval projektant pracovní koncept urbanistického řešení, v několika alternativách, z nichž si obecní zastupitelstvo vybralo k dopracování variantu označenou 4B.

Přehled prověřovaných pracovních variant urbanistické koncepce:

	Varianta 1
	Počet RD:
	samostatně stojících 19
	dvojdůmů 6
	řadových 4
	celkem 29
	Občanská vybavenost:
	• MŠ, tělocvična
	Územní ekonomie:
	• Plocha veřejného parku: 2354m ²
	• délka nových komunikací 708 m
	• přibližná délka komunikace a sítě veřejné infrastruktury připadající na 1 RD: 24,41 m



Variant 2a

Počet RD

samostatně stojících	21
dvojdůmů	4
řadových	4
celkem	29

Občanská vybavenost:

- MŠ
- tělocvična

Územní ekonomie:

- Plocha veřejného parku: 625m²
- délka nových komunikací 708 m
- přibližná délka komunikace a sítě veřejné infrastruktury připadající na 1 RD: 24,41 m

V této variantě by bylo možné nahradit 2 volně stojící domy vedle tělocvičny třemi řadovými RD. Počet RD by se tak zvýšil na 30.



Variant 2b

Počet RD

samostatně stojících	19
dvojdůmů	4
řadových	4
celkem	27

Občanská vybavenost:

- MŠ
- Tělocvična
- DPS

Územní ekonomie:

- Plocha veřejného parku: 625m²
- délka nových komunikací 708 m

V této variantě by bylo možné nahradit 2 volně stojící domy vedle tělocvičny třemi řadovými RD. Počet RD by se tak zvýšil na 28.



Variant 3

Počet RD samostatně stojících	24
dvojdůmů	2
řadových	0
celkem	26

Občanská vybavenost:

- MŠ
- Tělocvična
- Domky seniorů

Územní ekonomie:

- Plocha veřejného parku: 625m²
- délka nových komunikací 720 m

Alternativně by bylo možné nahradit volně stojící domy u hřiště sedmi domy řadovými.
Počet RD by se pak zvýšil na 28.



Variant 4a

Počet RD samostatně stojících	24
dvojdůmů	2
řadových	0
celkem	26

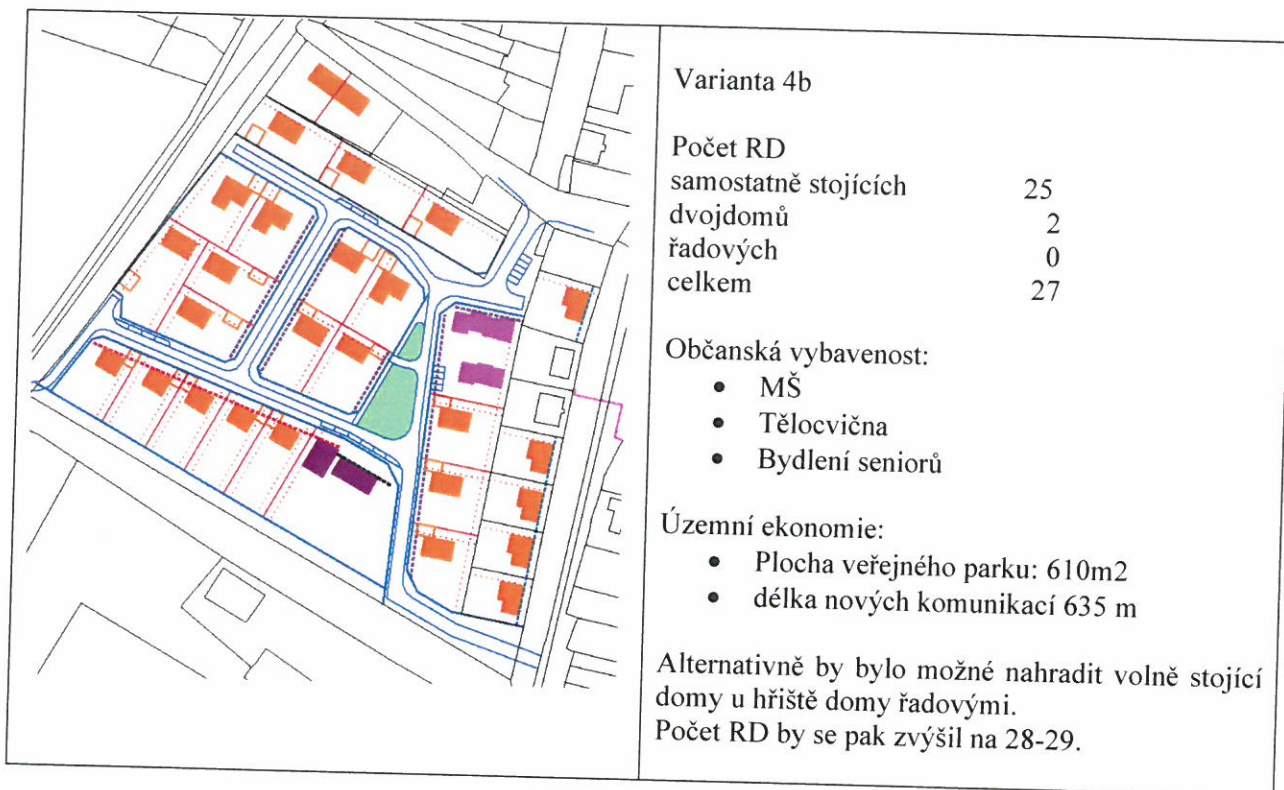
Občanská vybavenost:

- MŠ
- Tělocvična
- Bydlení seniorů

Územní ekonomie:

- Plocha veřejného parku: 610m²
- délka nových komunikací 635 m

Alternativně by bylo možné nahradit volně stojící domy u hřiště domy řadovými.
Počet RD by se pak zvýšil na 27-28.



ÚDAJE O POČTU LISTŮ REGULAČNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ GRAFICKÉ ČÁSTI ODŮVODNĚNÍ:

Textová část odůvodnění regulačního plánu obsahuje celkem 32 listů včetně titulní strany a záznamu o účinnosti.

Grafická část odůvodnění RP obsahuje:

II.1 Koordinační výkres		
II.2 Výkres širších vztahů	1:500	1x
II.3 Výkres předpokládaných záborů ZPF	1:5000	1x
	1:1000	1x

POUČENÍ

Proti regulačnímu plánu vydanému formou Opatření obecné povahy nelze podat opravný prostředek (§ 173 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád).

.....
Mgr. Jana Dmitrievová, MBA
 Starostka obce



Účinnost: