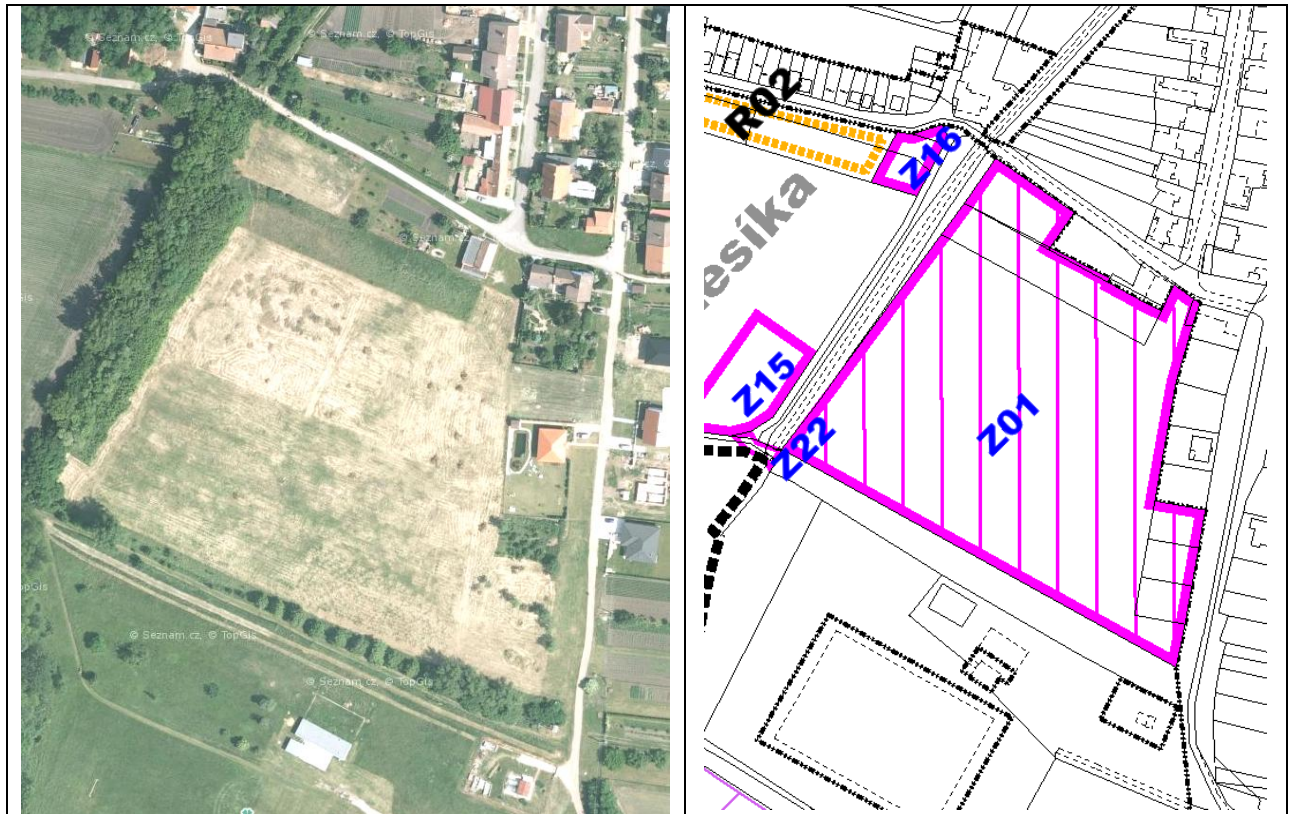


REGULAČNÍ PLÁN

DOBŘÉ POLE, PLOCHA Z01



I. TEXTOVÁ ČÁST

Pořizovatel: Městský úřad Mikulov, Odbor stavební a životního prostředí, Náměstí 1,
692 20 Mikulov
Objednatel: Obec Dobré Pole
Projektant: AR projekt s.r.o., Hviezdoslavova 29, 627 00 Brno
Tel/Fax: 545217035, Tel. 545217004
E-mail: jednatel@arprojekt.cz
www.arprojekt.cz

Vedoucí a zodpovědný projektant: Ing. arch. Milan Hučík
Číslo zakázky: 917
Datum zpracování: 10/2020
Autorský kolektiv: Ing. arch. Milan Hučík

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI		
Správní orgán, který regulační plán vydal:		
Zastupitelstvo Obce Dobré Pole		
Datum nabytí účinnosti RP:		
Pořizovatel: Městský úřad Mikulov, Odbor stavební a životního prostředí, Úřad územního plánování		
Jméno a příjmení:		Irena Prochásková
Funkce:		Odborný zaměstnanec ÚÚP
Podpis:		
		Razítko



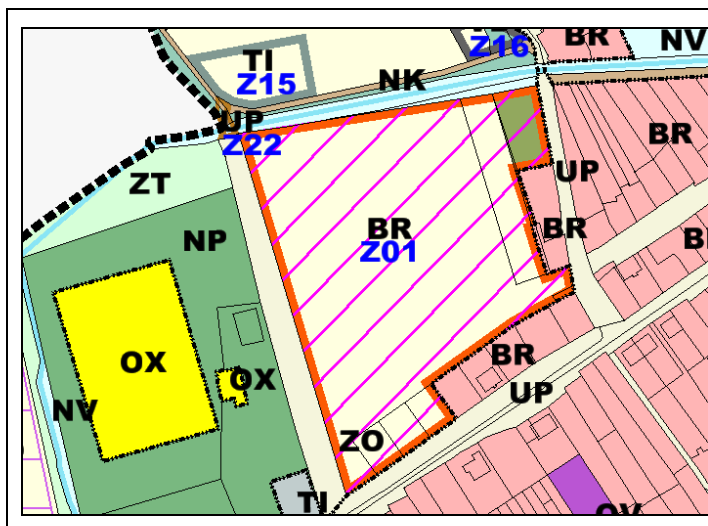
TEXTOVÁ ČÁST

I.A. Vymezení řešené plochy	4
I.B. Podrobné podmínky pro vymezení a využití pozemků	5
I.B.1. Podmínky pro vymezení pozemků	5
I.B.2. Podmínky pro využití pozemků	6
I.C. Podrobné podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury	8
I.C.1. Veřejná dopravní infrastruktura	8
I.C.2. Veřejná technická infrastruktura obecně	9
I.C.3. Zásobování vodou	9
I.C.4. Odkanalizování	9
I.C.5. Zásobování elektrickou energií	10
I.C.6. Zásobování plynem	10
I.C.7. Veřejné osvětlení	10
I.C.8. Spoje	10
I.C.9. Prostorová poloha inženýrských sítí	10
I.C.10. Nakládání s odpady	11
I.C.11. Veřejná prostranství	11
I.C.12. Občanské vybavení	11
I.D. Podrobné podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území	12
I.D.1. Dominanty v území	12
I.D.2. Prvky lokální identity	12
I.D.3. Prvky prostorové regulace	12
I.E. Podrobné podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí	13
I.F. Podmínky pro ochranu veřejného zdraví	13
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	16
I.H. Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením katastrálních území a parcelních čísel	16
I.I. Výčet územních rozhodnutí, která regulační plán nahrazuje	17
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	17
I.K. Podmínky pro napojení staveb na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu	19
I.L. Stanovení pořadí změn v území – etapizace výstavby	19
I.M. Podmínky pro vymezená ochranná pásma	21
I.N. Vymezení staveb nezpůsobilých pro zkrácené stavební řízení podle § 117 odst. 1 stavebního zákona	22
I.O. Údaje o počtu listů regulačního plánu a počtu výkresů grafické části	23

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:



Výřez hlavního výkresu územního plánu Dobré Pole:

Plocha Z01 (BR – plocha bydlení v rodinných domech).

Růžovou šrafovou je vyznačena plocha, ve které je podmínkou v rozhodování vydání regulačního plánu.

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

I.B.1. Podmínky pro vymezení pozemků

Platný ÚP Dobré Pole vymezil 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 m2
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 m2
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 – návsi, 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, přilehlými 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, přilehlými 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 jednopruhé 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 klidňování 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 stávajícími komunikacemi.

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 vozidla 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 realizována formou výsadby krátkých alejí. Vzrostlá zeleň nesmí zasahovat do rozhledových trojúhelníků na křižovatkách.

I.C.2. Veřejná technická infrastruktura obecně

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

Sítě veřejné technické infrastruktury budou přednostně umísťovány 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 řadu 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 výtlak 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 prostranstvích budou přednostně vsakovány v zelených pásích 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. Doplnková 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 zasíťování objektů v celé ploše. Jednotlivé objekty RD budou napojeny na napěťové 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 (umísťování 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 pásích podél komunikací, nikoliv v chodnících. 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 vytříděny 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 kuřlovitě rostoucí korunou, jako například javor mléč 'Globosum', višně 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 solitérní 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 neumisťuje.

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 nemovité 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 umisťovat 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 nebezpečné plochy veřejných prostranství budou zatravněny nebo osázeny nízkými púdokryvnými 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 živichých vrstev, rovněž v obytné zóně budou realizovány živiché 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.
- **Orientací 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 živičné krytiny (tzv. bonské šindele). Barevnost krytiny nejlépe cihlově červená až tmavočervená a hnědá. Vyloučeny jsou barvy bílé, fialové, modré, nevhodná je barva černá.
- **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 přílehlé komunikace, měřeno v průřezu 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.

I.L. 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 ODS. 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

