

# VEVERSKÁ BÍTÝŠKA

## REGULAČNÍ PLÁN II.

### LOKALITA „U SLEŠŤŮVKY“

<i>Správní orgán:</i>	<i>Zastupitelstvo městyse Veverská Bítýška</i>	
<i>Datum nabytí účinnosti:</i>		
<i>Pořizovatel:</i>	<i>MěÚ Kuřim</i> <i>Odbor investiční</i>	
<i>Oprávněná osoba pořizovatele:</i>	<i>Jméno:</i>	
	<i>Funkce:</i>	
	<i>Podpis:</i>	
		<i>razítko</i>

ZPRACOVATEL: ATELIER A.VE. M. MAJEROVÉ 3, 638 00 BRNO  
TEL.: 604 215 144, E-MAIL: [a.ve.studio@volny.cz](mailto:a.ve.studio@volny.cz)  
ING. ARCH. ŠTĚPÁN KOČIŠ  
ING. ARCH. HELENA KOČIŠOVÁ, AUTOR. ARCH.  
VLADIMÍR MAREK, ING. VOJTĚCH JOURA  
OBJEDNATEL: MĚSTYS VEVERSKÁ BÍTÝŠKA, PSČ 664 71  
STAROSTA MĚSTYSE: JOSEF MIFEK  
DATUM: ZÁŘÍ 2015





# Městys Veverská Bítýška

Č.j.: .....

Ve Veverské Bítýšce dne .....

## Opatření obecné povahy

Zastupitelstvo městyse Veverská Bítýška, příslušné podle ustanovení § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění, za použití ustanovení § 62 odst. 1 stavebního zákona, § 171 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění, § 19 a přílohy č. 11 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti

**v y d á v á**

## Regulační plán Veverská Bítýška II

### Lokalita „U Slešťůvky“

#### 1. Textová část regulačního plánu

viz. níže kapitoly označené I.1 až I.20

#### 2. Grafická část regulačního plánu

*(samostatně)*

I/1 Hlavní výkres	1:1 000
I/2 Dopravní infrastruktura	1:1 000
I/3 Technická infrastruktura	1:1 000
I/4 Výkres veřejně prospěšných staveb opatření a asanací	1:1 000

### O d ů v o d n ě n í

#### 1. Textová část Odůvodnění

viz. níže kapitoly označené II.1 až II.9

#### 2. Grafická část Odůvodnění

*(samostatně)*

II/1 Koordinační výkres	1:1 000
II/2 Výkres předpokládaných záborů ZPF	1:1 000
II/3 Výkres širších vztahů	1:5 000

Regulační plán Veverská Bítýška II vydaný tímto opatřením obecné povahy platí pro správní území městyse Veverská Bítýška a zahrnuje část katastrálního území Veverská Bítýška.

## TEXTOVÁ ČÁST REGULAČNÍHO PLÁNU A ODŮVODNĚNÍ

### Obsah dokumentace

<b>I. Regulační plán</b>	<b>7</b>
I.1 Vymezení řešené plochy	7
I.2 Podrobné podmínky pro vymezení a využití pozemků	7
I.2.1 Podrobné podmínky pro vymezení pozemků	7
I.2.2 Podrobné podmínky pro využití pozemků	7
I.2.2.1 Pozemky pro bydlení B	8
I.2.2.2 Pozemky pro občanskou vybavenost O	8
I.2.2.3 Pozemky veřejných prostranství Q	9
I.3 Podrobné podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury	9
I.3.1 Veřejná prostranství	9
I.3.2 Dopravní infrastruktura	10
I.3.3 Technická infrastruktura	11
I.3.3.1 Zásobování vodou	11
I.3.3.2 Odkanalizování	11
I.3.3.3 Zásobování el. energií	11
I.3.3.4 Veřejné osvětlení	12
I.3.3.5 Spoje a telekomunikace	12
I.3.3.6 Zásobování plynem	12
I.3.4 Veřejná zeleň	12
I.3.5 Nakládání s odpady	13
I.3.6 Občanské vybavení	13
I.4 Podrobné podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území	13
I.4.1 Ochrana kulturních hodnot území	13
I.4.2 Ochrana civilizačních hodnot území	13
I.4.3 Ochrana přírodních hodnot území	13
I.4.4 Inženýrskogeologické a základové poměry	14
I.4.5 Radonové riziko	14
I.5 Podrobné podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí	14
I.6 Podmínky pro ochranu veřejného zdraví a pro požární ochranu	14
I.7 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, v případě, že nahrazuje pro tyto stavby územní rozhodnutí též s uvedením katastrálních území a parcelních čísel pozemků dotčených vymezením	15
I.8 Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle §5 odst. 1 katastrálního zákona	15
I.9 Výčet územních rozhodnutí, která územní plán nahrazuje	15
I.10 Druh a účel umísťovaných staveb	15
I.11 Podmínky pro umístění a prostorové řešení staveb, které nejsou zahrnuty do staveb veřejné infrastruktury včetně urbanistických a architektonických podmínek pro zpracování projektové dokumentace a podmínek ochrany krajinného rázu	15

I.11.1 Použité pojmy .....	15
I.11.2 Stavby na pozemcích pro bydlení .....	16
I.11.3 Stavby na pozemcích pro občanskou vybavenost .....	17
I.11.4 Stavby na pozemcích veřejných prostranství .....	18
I.12 Podmínky pro napojení staveb na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu .....	18
I.13 Podmínky pro změnu využití území .....	18
I.14 Podmínky pro změnu vlivu užívání stavby na území .....	18
I.15 Podmínky pro vymezená ochranná pásma .....	19
I.16 Podmínky pro vymezení a využití pozemků územního systému ekologické stability .....	19
I.17 Stanovení pořadí změn v území (etapizace) .....	19
I.18 Technické podmínky požární bezpečnosti staveb, pro které regulační plán nahrazuje územní rozhodnutí, v rozsahu zvláštního právního předpisu .....	19
I.19 Stanovení kompenzačních opatření podle §65 odst. 6 nebo §66 odst. 5 stavebního zákona .....	19
I.20 Údaje o počtu listů regulačního plánu a počtu výkresů grafické části .....	19
<b>II. Odůvodnění územního plánu.....</b>	<b>20</b>
II.1 Údaje o způsobu pořízení regulačního plánu .....	20
II.2 Vyhodnocení koordinace využívání řešené plochy z hlediska širších územních vztahů, včetně vyhodnocení souladu regulačního plánu s územním plánem .....	20
II.3 Údaje o splnění zadání regulačního plánu popřípadě vyhodnocení souladu s pokyny pro jeho přepracování .....	20
II.3.1 Vyhodnocení splnění zadání .....	20
II.3.2 Vyhodnocení splnění požadavků na úpravy dokumentace po společném jednání .....	20
II.3.3 Vyhodnocení splnění požadavků na úpravy dokumentace po ukončeném projednání .....	21
II.4 Zdůvodnění navržené koncepce řešení .....	21
II.4.1 Urbanistická koncepce .....	21
II.4.2 Koncepce dopravní infrastruktury .....	23
II.4.3 Koncepce technické infrastruktury .....	24
II.4.3.1 Zásobování vodou .....	24
II.4.3.2 Odkanalizování .....	25
II.4.3.3 Zásobování el. energií .....	25
II.4.3.4 Venkovní osvětlení .....	27
II.4.3.5 Zásobování plynem .....	27
II.4.3.6 Spoje a telekomunikace .....	28
II.4.4 Kvalita ovzduší .....	29
II.4.4.1 Vliv dopravy .....	29
II.4.4.2 Vytápění .....	29
II.4.4.3 Zeleň na veřejných prostranstvích .....	29
II.5 Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a na pozemky určené k plnění funkce lesa .....	29
II.6 Zhodnocení podmínek pro požární bezpečnost staveb, pro které regulační plán nahrazuje územní rozhodnutí .....	30
II.7 Soulad se stanovisky dotčených orgánů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů .....	31
II.7.1 Vypořádání stanovisek dotčených orgánů uplatněných v rámci společného jednání .....	31

II.7.2 Vypořádání stanovisek dotčených orgánů uplatněných v rámci veřejného projednání .....	32
II.7.3 Vypořádání stanovisek krajského úřadu uplatněných v rámci společného jednání .....	32
II.7.4 Vypořádání stanovisek krajského úřadu uplatněných v rámci veřejného projednání .....	33
II.7.5 Uplatněná stanoviska dotčených orgánů dle § 67 odst.4 zákona č.183/2006 Sb. ....	34
II.8 Rozhodnutí o námitkách .....	34
II.8.1 Námitky uplatněné ve společném jednání .....	34
II.8.2 Námitky uplatněné ve veřejném projednání .....	34
II.9 Vypořádání připomínek .....	39
II.9.1 Připomínky uplatněné ve společném jednání.....	39
II.9.2 Připomínky uplatněné ve veřejném projednání .....	40

# **I. REGULAČNÍ PLÁN**

## **I.1 Vymezení řešené plochy**

Řešeným územím regulačního plánu II. je území zahrnuté územním plánem do východní části zastavitelné plochy Z5 a plochy přestavby P7. Obsahuje návrhové plochy bydlení B9, B10a,b,c a návrhové plochy občanské vybavenosti Okl1 a Okl2.

Řešené území je na západě vymezeno ulicí Hvozdeckou (silnice III/3866) a na východě ulicí 9. Května (silnice II/386). Severním okrajem území navazuje na stabilizované území městyse. Převážná část území je v současné době zemědělsky využívána. Zahrnuje však rovněž plochu přestavby, kde se v současnosti nachází dlouhodobě nevyužívaný areál zemědělského družstva. Rozsáhlá lokalita řešeného území je přerušena nově rozestavěnou ulicí Pod Kravínem. Rozloha řešeného území je cca 17,01 ha.

## **I.2 Podrobné podmínky pro vymezení a využití pozemků**

### **I.2.1 Podrobné podmínky pro vymezení pozemků**

Vzhledem k majetkové situaci není možné při současném stavu řešené území efektivně využít. Regulační plán navrhuje rozdělení území na „funkční bloky“, které představují skupiny pozemků se stejným způsobem využití. Toto členění je závazné. V jednotlivých funkčních blocích, které jsou určeny pro bydlení, je dále doporučena nová parcelace. Při novém přeparcelování území je třeba dodržet tyto podmínky:

- při vymezení pozemků pro veřejná prostranství je třeba se řídit návrhem regulačního plánu (veřejná prostranství jsou určena návrhem funkčních bloků)
- při vymezení pozemků uvnitř bloků (pozemky pro bydlení) je třeba se řídit těmito pravidly:
- minimální šířka parcely pro umístění řadového domu je 6m
- minimální šířka parcely pro umístění jedné části dvojdomku je 10m
- minimální šířka parcely pro umístění samostatně stojícího domu je 14m
- minimální velikost pozemku pro řadový dům je 200 m<sup>2</sup>
- minimální velikost pozemku pro dvoj domek je 400 m<sup>2</sup>
- minimální velikost pozemku pro samostatně stojící dům je 600 m<sup>2</sup>
- ve všech navržených funkčních blocích s pozemky pro bydlení je umožněna výstavba samostatně stojících rodinných domů a dvojdomků; v případě bloků označených B.1, B.4, B.5 B.7, B.8, B.9 a B.10 je umožněna rovněž řadová zástavba (ve výkresech označeno symbolem „/ř“)

### **I.2.2 Podrobné podmínky pro využití pozemků**

V regulačním plánu jsou vymezeny pozemky s rozdílným způsobem využití.

### I.2.2.1 Pozemky pro bydlení B

Přípustné a obvyklé je bydlení v rodinných domech a soukromá zeleň. Na každém pozemku bude zajištěna možnost parkování, resp. garážování minimálně dvou osobních automobilů.

Podmíněně přípustné je využití části rodinného domu pro podnikání či služby. Charakter tohoto využití nesmí svým provozem negativně ovlivňovat (hluk, prašnost, vibrace atd.) okolní pozemky určené pro bydlení.

Nepřípustné jsou veškeré činnosti děje a zařízení, které svou zátěží narušují prostředí nebo takové důsledky vyvolávají druhotně, včetně činností a zařízení chovatelských a pěstitelských, které jednotlivě nebo v souhrnu překračují stupeň zátěže pro území bydlení.

#### Další podmínky využití:

- *chráněné prostory budou u stávající plochy dopravní infrastruktury a dalších zdrojů možných negativních vlivů navrhovány až na základě hlukového vyhodnocení, které prokáže splnění hygienických limitů hluku pro chráněný venkovní prostor a chráněné venkovní prostory staveb, včetně doložení reálnosti provedení navržených protihlukových opatření.*

### I.2.2.2 Pozemky pro občanskou vybavenost O

#### Funkční blok O.1

Přípustné a obvyklé je využití pozemků pro občanskou vybavenost, zejména prodejny, služby, stravování, zdravotnictví, dále objekty pro parkování (parkovací dům). Část objektu, případně objektů může být využita k trvalému bydlení.

Nepřípustné jsou veškeré činnosti, děje a zařízení, které svou zátěží narušují prostředí nebo takové důsledky vyvolávají druhotně, včetně činností a zařízení služeb a dále činností a zařízení chovatelských a pěstitelských, které jednotlivě nebo v souhrnu překračují stupeň zátěže pro toto území i přilehlé území bydlení.

#### Funkční blok O.2

Přípustné a obvyklé je využití pozemků pro občanskou vybavenost, zejména sociální služby (penzion pro seniory), zdravotnictví, stravování, prodejny, služby. Část objektu, případně objektů může být využita k trvalému bydlení.

Nepřípustné jsou veškeré činnosti, děje a zařízení, které svou zátěží narušují prostředí nebo takové důsledky vyvolávají druhotně, včetně činností a zařízení služeb a dále činností a zařízení chovatelských a pěstitelských, které jednotlivě nebo v souhrnu překračují stupeň zátěže pro toto území i přilehlé území bydlení.

#### Funkční bloky O.3 až O.6

Přípustné a obvyklé je využití pozemků pro občanskou vybavenost, zejména služby, stravování, sport a rekreaci.

Podmíněně přípustné je využití pozemků pro výrobní a řemeslné provozovny. Charakter tohoto využití nesmí svým provozem negativně ovlivňovat (hluk, prašnost, vibrace atd.) okolní pozemky určené pro bydlení.

Nepřípustné jsou veškeré činnosti děje a zařízení, které svou zátěží narušují prostředí nebo takové důsledky vyvolávají druhotně, včetně činností a zařízení služeb a dále činností a



zařízení chovatelských a pěstitelských, které jednotlivě nebo v souhrnu překračují stupeň zátěže pro toto území i přilehlé území bydlení.

**Další podmínky využití:**

- *chráněné venkovní prostory lze do území umístit až na základě hlukového vyhodnocení prokazujícího, že celková hluková zátěž ze stávajících zdrojů hluku nepřekročí hodnoty hygienických limitů hluku stanovených pro chráněný venkovní prostor*
- *Před vydáním územního rozhodnutí musí být deklarován soulad záměru s požadavky stanovenými právními předpisy na úseku ochrany před hlukem případně vibracemi*

#### I.2.2.3 Pozemky veřejných prostranství Q

Obvyklé a přípustné využití území zahrnuje pozemky veřejného prostranství pro umístění dopravní a technické infrastruktury, případně plochy veřejné zeleně.

Podmíněně přípustné využití zahrnuje nezbytnou technickou vybavenost, drobné stavby nebo mobiliář, pokud slouží veřejnému užívání.

Na plochách s překryvnou funkcí „veřejné prostranství s rekreační funkcí“ se jedná o území s větším podílem zeleně parkového a okrasného charakteru. Konkrétní řešení může zahrnovat vodní prvky, dětská hřiště, malá sportoviště, pěší komunikace či drobné stavby při zachování veřejného charakteru území.

V případě obytných ulic je nepřipustná obslužnost provozoven a vjezd k provozovnám automobily o hmotnosti nad 3,5 t.

**Další podmínky využití:**

- *nejpozději v rámci územního řízení dopravní stavby musí být prokázáno, že hluková zátěž z dopravní stavby nepřekročí hodnoty hygienických limitů hluku stanovených pro chráněný venkovní prostor a chráněné venkovní prostory staveb, včetně doložení reálnosti provedení případných navrhovaných protihlukových opatření.*
- *využitím ploch nebude znemožněno vedení silnice II. a III. třídy v plynulé trase, a to v průjezdním úseku silnice v šířce odpovídající funkční skupině a zatížení silnice a mimo průjezdní úsek v souladu s Návrhovou kategorizací krajských silnic JMK*
- *v místech ukončení neprůjezdných komunikací budou realizována obratiště pro požární techniku případně techniku svozu komunálního odpadu.*

### **I.3 Podrobné podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury**

#### **I.3.1 Veřejná prostranství**

Pro obsluhu pozemků v řešeném území a pro rekreační využití jsou v lokalitě navržena veřejná prostranství. Šířka veřejných prostranství, která tvoří uliční prostor, je závislá na funkční skupině komunikace, která se zde nachází. V obytných ulicích, kde se předpokládá smíšený provoz, je šířka veřejného prostranství 8m (respektive 13,2m při oboustranně obestavěné ulici a veřejně přístupné části pozemků o šířce 2,6m). V ulici s obslužnou komunikací je šířka veřejného prostranství 12,5m.

### I.3.2 Dopravní infrastruktura

V území jsou navrženy v rámci nových veřejných prostranství místní komunikace obslužné C, místní komunikace se smíšeným provozem D1 a dále pěší cesty a účelové komunikace. Jejich situování je patrné z výkresové části, jednotlivé „komunikační větve“ jsou označeny písmenem K a pořadovým číslem.

Větve K.1, K.2 a K.3 jsou jednotlivé části místní komunikace obslužné navržené ve funkční třídě C. Tato komunikace bude tvořit jednu z důležitých spojnic současných ulic 9. Května a Hvozdecké. Zmíněnou komunikaci propojuje s ulicí Pod kravínem rovněž obslužná komunikace K.4. Další obslužnou komunikací a zároveň propojením ulic 9. Května a Hvozdecké je komunikace s větvemi označenými K.5 až K.9. Jako obslužné budou rovněž dimenzovány komunikace K.10, K.11, K.12 a K.13. Jedná se o dvoupruhové komunikace se šířkou mezi obrubníky 5,5 m. Podél těchto komunikací bude v následných stupních projektové dokumentace navržen alespoň jednostranný chodník.

Další komunikace s označením K.14 až K.19 jsou navrženy jako místní komunikace se smíšeným provozem ve funkční třídě D1. Uliční prostory budou realizovány jako obytné ulice s povolenou rychlostí 20km/h. Pro zklidnění dopravy budou vjezdy do obytných ulic opatřeny rychlostními prahy. Veřejný prostor pro tyto komunikace (pokud jsou navržena jako neprůjezdné – slepé), je dimenzován tak, aby v místech ukončení těchto komunikací bylo možno zrealizovat obratiště pro požární techniku případně techniku svozu komunálního odpadu.

Dále jsou v území navrženy účelové komunikace označené K.20 až K.24. Komunikace K.20 respektuje současnou komunikaci v území a ostatní slouží k obsluze izolační zeleně na okraji lokality s občanskou vybaveností O.3 až O.6.

Ke zvýšení prostupnosti území jsou navrženy pěší cesty označené K.25 – K.32. Součástí tohoto návrhu vybudování chodníku podél současné silnice III.třídy Hvozdecké (K.26 a K.27). Šířka veřejného prostoru toto řešení umožňuje.

Odstavná a parkovací stání u nových staveb musí být řešena na jednotlivých stavebních pozemcích v počtu 2 (včetně parkování v garáži).

V případě napojování novostaveb rodinných domů individuálními sjezdy na silnici nebo místní komunikaci je nutné respektovat ustanovení příslušných norem. V bloku B.1, ze strany přiléhající ke komunikaci II. třídy mohou být pro napojení domů vybudovány i sdružené sjezdy. V dalších stupních projektové dokumentace musí být při napojení těchto objektů (pozemků) na silnici II/386 prokázáno dodržení příslušných ustanovení zákonů, vyhlášek a norem.

Pro umístění napojení nových pozemních komunikací na silnice II. a III. třídy (křižovatek, případně sjezdů) a na jiné pozemní komunikace, je nutné dodržení příslušných ustanovení oborových zákonů a jejich vyhlášek. Dále musí splňovat ustanovení příslušných norem a technických podmínek.

Je třeba zachovat rozhledy v křižovatkách stávajících nebo na navrhovaných pozemních komunikacích uvnitř nové lokality. V rozhledu křižovatek nesmí být umístěny žádné překážky a to ani oplocení.

V případě slepých pozemních komunikací delších než 50m řešit zřízení obratišť a u obousměrných jednopruhových pozemních komunikací počítat se zřízením výhyben pro vozidla dle platných předpisů.

### I.3.3 Technická infrastruktura

#### I.3.3.1 Zásobování vodou

Navržený vodovod navazuje nastávající na systém zásobování vodou. Rozvodná síť v celém území bude vedena vzhledem k uspořádání ulic většinou jednostranně, profil uličních řadů se předpokládá DN 80, PE 100. Rozvody budou umístěny ve veřejném prostoru. Rozvodná síť v řešené lokalitě bude nadimenzována pro dodávku požární vody v množství 6 l/s. Na síti budou osazeny nadzemní hydranty, které budou plnit nejen funkci požárních hydrantů, ale zároveň sloužit k odvodu a odkalení potrubí. Umístění nadzemních hydrantů bude mimo stavební pozemky na veřejných pozemcích. Jejich počet bude stanoven v dalším stupni PD dle konfigurace terénu. Jejich vzdálenost bude splňovat požadavky platné legislativy.

#### I.3.3.2 Odkanalizování

Kanalizace v celé oblasti je řešena jako oddílná odvádějící zvlášť splaškové vody z objektů a dešťové vody z objektů, komunikací a zpevněných ploch. Část dešťových vod bude zachytávána do dešťových jímek umístěných na jednotlivých pozemcích.

Kanalizační stoky jsou v maximální možné míře situovány do tras budoucích komunikací při respektování spádových poměrů v území.

Kanalizace bude napojena na stávající systém odkanalizování obce.

Vnitřní kanalizace nových objektů bude řešena jako oddílná. Do splaškové kanalizace nesmí být odváděny žádné srážkové vody (vody ze střech, zpevněných ploch apod.)

#### I.3.3.3 Zásobování el. energií

Zásobování elektrickou energií navrhované lokality je koncepčně řešeno v souladu s řešením, které je v územním plánu městyse.

Na okraji řešeného území jsou v současné době vybudovány dvě venkovní stožárové TS připojené nadzemními přípojkami VN 22kV z hlavního vedení VN 70. Tato nadzemní vedení procházející návrhovými plochami RP a omezující využití území budou v celém rozsahu zrušena a realizována v zastavěném území obce podzemní kabelovou sítí.

Elektrický příkon pro řešené území RP bude zajištěn rekonstrukcí obou stávajících TS a vybudováním další zahušťovací TS.

Rekonstrukce stávajících TS bude provedena u:

- TS 16 – Domky (původní Družstvo) – venkovní stožárová bude nahrazena kioskovou 1x 630kVA, umístěna ve stejném prostoru při hranici s lokalitou budovaných RD „Pod Kravínem“.
- TS 17 – Hvozdecká – venkovní stožárová bude nahrazena kioskovou 1x 630kVA (2x 630kVA), umístěna ve stejném prostoru.

Nově bude vybudována TS 24 – K Novému Dvoru – nová zahušťovací, kiosková 2x 630kVA umístěná mezi plochami B.10. a O.5.

Připojení TS bude podzemním kabelovým vedením smyčkou.

Vlastní rozvodná síť NN v řešeném území RP bude v celém rozsahu provedena zemním kabelovým vedením. Rozvodná síť NN předpokládá po obou stranách zastavěné ulice – provedena jako okružní se vzájemným propojením přes rozpojovací skříně.

Odběrná místa jednotlivých RD budou připojena z nových kabelových rozvodů NN tak, že na hranici pozemku bude osazena přípojková skříň, ve které bude rozvodná síť smyčkována.

Kabelové rozvody budou uloženy ve výkopu v zemi, v prostoru chodníků, příp. zeleném pásu.

#### I.3.3.4 Veřejné osvětlení

Veřejné osvětlení bude napojeno na stávající rozvody ve městě. Jejich umístění se předpokládá na okraji komunikací při chodnících, příp. na hranici pozemku a komunikace (ulice bez chodníků) nebo v zeleném pásu. Trasy kabelů VO doporučujeme uložit do společného výkopu s kabelem rozvodné sítě NN.

#### I.3.3.5 Spoje a telekomunikace

Stávající zařízení budou respektována.

Televizní kabelové rozvody nejsou navrhovány.

Další mediální zařízení (internet, MR, případně další) bude možné připojit na stávající síť po jejich rozšíření do lokalit RP podle reálné potřeby v aktuálním čase a požadavků investorů. Rozvody budou umístěny ve veřejném prostoru.

#### I.3.3.6 Zásobování plynem

Řešené pozemky budou zásobovány ze stávající STL plynovodní sítě jejím rozšířením – navázáním na stávající stav v ulici Hvozdecká, kde v prostoru u odbočky do lokality stávajících bytoven síť DN 80 končí. V případě potřeby s ohledem na postup zástavby v území a na nárůst příkonu pro novou výstavbu bude posílena stávající větev STL plynovodu DN 80 v délce cca 250m – naváže na stávající řad DN 100. Připojení jednotlivých RD a dalších odběratelů bude individuálními domovními přípojkami, které budou ukončeny ve skříních s osazenými HUP a domovními regulátory plynu. Rozvody plynu budou umístěny ve veřejném prostoru.

### I.3.4 Veřejná zeleň

Na vybraných veřejných prostranstvích je navržena liniová výsadba veřejné zeleně podél komunikací (viz. Hlavní výkres, Koordinační výkres). Návrh výsadby je schematický, v dalších stupních projektové dokumentace je třeba respektovat vedení stávajících sítí a zkoordinovat návrh zeleně s návrhem dopravní a technické infrastruktury. Na veřejných prostranstvích, kde se předpokládá rekreační využití této části území, bude zeleň řešena formou parku. V Hlavním a koordinačním výkrese jsou tyto lokality označeny překryvnou značkou jako „veřejné prostranství s rekreační funkcí“.

### **I.3.5 Nakládání s odpady**

V lokalitě lze předpokládat vznik převážně tuhého komunálního odpadu, jehož likvidace bude řešena stejně jako v ostatních částech města.

Svoz nebezpečného odpadu bude prováděn odbornou firmou v přiměřeném časovém intervalu.

Nádoby na separovaný odpad budou umístěny na pozemcích veřejných prostranství.

### **I.3.6 Občanské vybavení**

V řešeném území je navržena nová občanská vybavenost. V případě funkčních bloků O.1 a O.2 se zde mohou nacházet objekty veřejné infrastruktury – především objekty sociálních služeb (např. penzion pro seniory). Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání těchto staveb jsou uvedeny v kapitole I.11 Podmínky pro umístění a prostorové řešení staveb, které nejsou zahrnuty do staveb veřejné infrastruktury včetně urbanistických a architektonických podmínek pro zpracování projektové dokumentace a podmínek ochrany krajinného rázu.

## **I.4 Podrobné podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území**

### **I.4.1 Ochrana kulturních hodnot území**

Návrh podmínek pro umístění a prostorové uspořádání staveb respektuje místní architektonické a urbanistické hodnoty stávající zástavby, která na lokalitu navazuje. V řešeném území nejsou žádné objekty zapsané do seznamu nemovitých kulturních památek, nenachází se zde žádná stavba, která by přispívala k identitě města.

V případě jakýchkoliv zemních stavebních prací a úprav terénu v katastru obce je jejich investor povinen dle ustanovení § 22 odst. 2 zákona č. 20/1987 Sb. V platném znění již v době přípravy stavby tento záměr oznámit Archeologickému ústavu AVČR a uzavřít v dostatečném předstihu před vlastním zahájením prací smlouvu o podmínkách provedení záchranného archeologického výzkumu s institucí oprávněnou k provádění archeol. výzkumů.

### **I.4.2 Ochrana civilizačních hodnot území**

V lokalitě se nenacházejí žádné civilizační hodnoty. Území je z větší části zemědělsky obhospodařováno. V části lokality se nachází nevyužívaný areál zemědělského družstva.

### **I.4.3 Ochrana přírodních hodnot území**

V řešeném území se nenacházejí žádné plochy zvláště chráněných území. Území je v převážné míře zemědělsky využíváno. Vzrostlá zeleň, která se v lokalitě nachází ve formě doprovodné zeleně kolem komunikací, případně mezí bude v maximální možné míře zachována.

Koncepce urbanistického řešení a podmínky pro výstavbu v území respektují zásady ochrany krajinného rázu.

#### **I.4.4 Inženýrskogeologické a základové poměry**

Posouzení geologických podmínek nebylo v území provedeno. Řešené území se nachází v mírně svažitém území s orientací na severozápad.

#### **I.4.5 Radonové riziko**

Pro území řešené regulačním plánem nebyl zpracován radonový průzkum. Řešená lokalita se dle mapy radonového indexu nachází v území s přechodným radonovým indexem (v nehomogenních kvarterních sedimentech). Protiradonová opatření u nové obytné zástavby je třeba dimenzovat podle platných právních předpisů.

#### **I.5 Podrobné podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí**

Způsob využití území, který je navržen regulačním plánem, nevykazuje žádné negativní důsledky na životní prostředí. Z hlediska klimatických podmínek je lokalizace plochy pro navrhované funkce vhodná. Předpoklad vzniku příznivého životního prostředí uvnitř řešeného území je zahrnut v podmínkách pro umístění a prostorové uspořádání staveb a ve vymezení veřejných prostranství s veřejnou zelení a možností umístění rekreačních a sportovních aktivit. K ochraně ovzduší je navržen ekologický způsob vytápění – je navrženo zásobování lokality zemním plynem. Pro ochranu čistoty vody je navrženo odkanalizování lokality s napojením na centrální čistírnu odpadních vod. Nakládání s odpady bude v řešeném území prováděno stávajícím způsobem jako v celém městyse, včetně separace a sběru recyklovaného odpadu a sběru a likvidace nebezpečného odpadu. Chráněné venkovní prostory a chráněné venkovní prostory staveb, charakterizované dle platných právních předpisů, jsou navrženy mimo izofony specifikující maximální hlukovou zátěž. Využití ploch pro občanskou vybavenost je umožněno pouze takové, které nezhorší životní prostředí v okolních lokalitách bydlení.

#### **I.6 Podmínky pro ochranu veřejného zdraví a pro požární ochranu**

Řešené území se nachází v návaznosti na současné zastavěné území, konkrétně na plochy s obytnou zástavbou, kde se nenachází žádný zdroj případného znečištění či jiného vlivu na životní prostředí. Podmínky pro ochranu veřejného zdraví, které je třeba uplatnit v řešeném území, jsou totožné s podmínkami pro vytváření příznivého životního prostředí. Tyto jsou popsány v předchozí kapitole.

Záměry na umístění zdrojů hluku případně vibrací nebo záměry, které mohou výrazně ovlivnit čistotu ovzduší, je nutné předem projednat s věcně a místně příslušným orgánem ochrany veřejného zdraví.

Při řešení zásobování vody v dalších stupních projektové dokumentace je třeba přihlídnout k nutnosti průtoku požární vody (u zástavby do tří podlaží 6,7 l/s). Požární hydranty budou zbudovány jako podzemní, jejich umístění vyplyne při podrobnějším zpracování na základě podélného profilu, kdy se osadí do zlomových bodů a budou zároveň plnit funkci kalosvodů a vzdušníků. Při návrhu bude dále dodržena podmínka max. vzdálenosti mezi jednotlivými požárními hydranty a největší vzdálenost od objektů dle platných právních předpisů.

**I.7 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, v případě, že nahrazuje pro tyto stavby územní rozhodnutí též s uvedením katastrálních území a parcelních čísel pozemků dotčených vymezením**

Pro umístění veřejně prospěšných staveb navržených regulačním plánem je vymezen koridor, kde by měly být tyto stavby realizovány na základě podrobnějšího řešení v následných projektových dokumentacích.

Veřejně prospěšnými stavbami s možností vyvlastnění jsou tyto:

1. Vybudování místní komunikace
2. Vybudování vodovodu
3. Vybudování systému oddílné splaškové a dešťové kanalizace
4. Vybudování plynovodu
5. Vybudování kabelového vedení VN vč. nových trafostanic

Konkrétní umístění těchto veřejně prospěšných staveb v jednotlivých větvích koridoru je zřejmé z výkresu veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací.

**I.8 Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle §5 odst. 1 katastrálního zákona**

Veřejně prospěšné stavby, pro které lze uplatnit předkupní právo, nejsou vymezeny.

**I.9 Výčet územních rozhodnutí, která územní plán nahrazuje**

Regulační plán nenahrazuje žádná územní rozhodnutí.

**I.10 Druh a účel umísťovaných staveb**

Regulační plán nenahrazuje žádná územní rozhodnutí.

**I.11 Podmínky pro umístění a prostorové řešení staveb, které nejsou zahrnuty do staveb veřejné infrastruktury včetně urbanistických a architektonických podmínek pro zpracování projektové dokumentace a podmínek ochrany krajinného rázu**

**I.11.1 Použité pojmy**

**Stavební čára** udává hranici části pozemku určené k zastavění a polohu výstavby hlavního objemu objektu a jednoduchých staveb (garáže apod.), před stavební čárou mohou vystupovat balkony, arkýře, římsy resp. jiné konstrukce, přiměřené rozsahem, tvarem a funkcí, které jsou součástí hlavního objemu stavby.

**Stavební hranice** udává hranici plochy určené k zastavění, hlavní objem objektu nesmí tuto hranici překročit. V rámci plochy určené k zastavění jsou přípustné také drobné stavby povolené v nezastavitelné části pozemku.

**Uliční čára** je rozhraním mezi pozemkem určeným pro bydlení resp. občanskou vybavenost a pozemkem veřejného prostranství.

**Zastavitelná část** pozemku je plocha vymezená stavební čarou a stavebními hranicemi.

**Nezastavitelná část** pozemku je plocha vně zastavitelné části

**Veřejně přístupná část pozemků pro bydlení** je část pozemku navazující na veřejné prostranství, která nesmí být ze strany veřejného prostranství oplocena.

**Index zastavěnosti** je poměr mezi zastavěnou plochou pozemku (bez zpevněných ploch parkovišť, dvorů atd.) a celkovou plochou pozemku.

### I.11.2 Stavby na pozemcích pro bydlení

Stavební čáry, hranice:

- stavební čára je ve vzdálenosti 5m případně 7,6m od uliční čáry (viz. grafická část)
- zástavba nesmí překročit stavební čáru, za umístění na stavební čáru se považuje, pokud alespoň jeden bod půdorysu objektu leží na stavební čáře
- stavební hranice zastavitelnou plochu v hloubce 20 m směrem od stavební čáry do pozemku
- na stavební čáře musí být umístěn hlavní objekt sloužící bydlení
- v bloku B.1 je třeba dodržet index zastavěnosti  $I_z = 0,35$

Výška zástavby

- objekty s plochou střechou mohou mít maximálně 2 nadzemní podlaží
- objekty se šikmou střechou mohou mít maximálně 1 nadzemní podlaží a obytné podkroví

Forma zastavění, odstupy:

- otevřená zástavba – samostatně stojící objekty RD případně dvojdomky
- uzavřená zástavba - ve vybraných lokalitách (funkční bloky B.1, B.4, B.5, B.7, B.8, B.9 a B.10) mohou být umístěny řadové domy
- odstup od hranice pozemku je min. 3,5 m, pokud není určen jinak stavební čarou či hranicí
- garáž musí být součástí objektu



Nezastavitelná část pozemku za stavební hranicí:

- zde je povolena výstavba těchto objektů:
  - stavby o jednom nadzemním podlaží do 16 m<sup>2</sup> zastavěné plochy a do výšky cca 3m pro účely rekreační (altány) a pro účely zemědělské a chovatelské (sklad nářadí, stavby pro chovatelství)
  - zimní zahrady o jednom nadzemním podlaží a skleníky do 16 m<sup>2</sup> a do cca 3 m výšky
  - bazény do 20 m<sup>2</sup>

Oplocení:

- pevná podezdívka maximálně do výšky 0,6 m, celková maximální výška oplocení 1,8m
- konstrukční a materiálové řešení (nad podezdívkou) netvořící pohledovou bariéru

Nezastavitelná část pozemku před stavební čarou (předzahrádka):

- nejsou povoleny žádné stavby kromě otevřeného přístřešku u vstupu (zavětrí), který je konstrukčně propojen s objektem
- je doporučena výsadba listnatých druhů stromů

Doprava v klidu:

- stavebník zajistí 2 parkovací místa na vlastním pozemku (včetně parkování v garáži)

Dopravní napojení pozemku:

- dopravní napojení na komunikaci (s výjimkou pozemků v bloku B.1) nebude realizováno ze silnice II. třídy
- v případě nutnosti napojení pozemků v bloku B.1 na silnici II. třídy, je realizace napojení formou individuálních či sdružených sjezdů podmíněna prokázáním dodržení příslušných ustanovení zákonů, vyhlášek a norem (bude řešeno v dalších stupních dokumentace v samostatném řízení)

### **I.11.3 Stavby na pozemcích pro občanskou vybavenost**

Stavební čáry, hranice:

- stavební hranice je ve vzdálenosti 5m od uliční čáry (viz. grafická část)
- zástavba nesmí překročit stavební hranici
- na pozemcích je třeba dodržet index zastavěnosti  $I_z = 0,5$

Výška zástavby

- objekty mohou mít maximálně 3 nadzemní podlaží

Forma zastavění, odstupy:

- odstup od hranice pozemku je min. 3,5 m, pokud není určen jinak stavební hranicí

Oplocení:

- pevná podezdívka maximálně do výšky 0,6 m, celková maximální výška oplocení 1,8m
- konstrukční a materiálové řešení (nad podezdívkou) tvořící pohledovou bariéru

Doprava v klidu:

- parkování klientů, zaměstnanců, případně obyvatel bude zajištěno na vlastním pozemku

Dopravní napojení pozemku:

- dopravní napojení nebude realizováno ze silnice II. třídy

#### **I.11.4 Stavby na pozemcích veřejných prostranství**

- v případě pozemků veřejných prostranství, ve kterých jsou vedeny stávající silnice II. a III. třídy nebude znemožněno vedení silnice v plynulé trase a to v průjezdním úseku silnice v šířce odpovídající funkční skupině a zatížení silnice a mimo průjezdní úsek v souladu s Návrhovou kategorizací krajských silnic JMK
- výstavba chodníků podél stávajících komunikací bude řešena v souladu s platnou legislativou

#### **I.12 Podmínky pro napojení staveb na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu**

Napojení staveb na veřejnou dopravní infrastrukturu bude realizováno z přilehlých veřejných prostranství jednotlivými vjezdy. Přesné umístění těchto vjezdů bude součástí návrhu v následné podrobnější dokumentaci. Poloha vjezdu bude korespondovat s dispozičním řešením objektu. Směr napojení pozemků je uveden ve výkresové části regulačního plánu. S výjimkou pozemků v bloku B.1 nebudou sjezdy na pozemek realizovány ze silnice II.třídy.

Stavby budou napojeny na veřejnou technickou infrastrukturu přípojkami na navržené inženýrské sítě umístěné v přilehlých veřejných prostranstvích. Přípojky budou zaústěny na hranicích jednotlivých stavebních pozemků do připojovacího objektu (sdružený pilíř), dle požadavků správců inženýrských sítí.

#### **I.13 Podmínky pro změnu využití území**

Vzhledem k charakteru území nejsou stanoveny.

#### **I.14 Podmínky pro změnu vlivu užívání stavby na území**

Vzhledem k charakteru území nejsou stanoveny.

#### **I.15 Podmínky pro vymezení ochranná pásma**

Regulační plán nevymezuje žádná nová ochranná pásma, nutno je respektovat pásma vyplývající z platné legislativy.

#### **I.16 Podmínky pro vymezení a využití pozemků územního systému ekologické stability**

V řešeném území se nenacházejí žádné pozemky územního systému ekologické stability.

#### **I.17 Stanovení pořadí změn v území (etapizace)**

Pořadí změn v území nebylo stanoveno.

#### **I.18 Technické podmínky požární bezpečnosti staveb, pro které regulační plán nahrazuje územní rozhodnutí, v rozsahu zvláštního právního předpisu**

Regulační plán nenahrazuje žádná územní rozhodnutí.

#### **I.19 Stanovení kompenzačních opatření podle §65 odst. 6 nebo §66 odst. 5 stavebního zákona**

Kompenzační opatření nebyla stanovena.

#### **I.20 Údaje o počtu listů regulačního plánu a počtu výkresů grafické části**

Počet listů textové části regulačního plánu: 19

Počet výkresů grafické části: 4

## II. ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

### II.1 Údaje o způsobu pořízení regulačního plánu

Městys Veverská Bítýška má vydanou územně plánovací dokumentaci - Územní plán Veverská Bítýška z r. 2013. Území řešené regulačním plánem patří mezi významné rozvojové plochy městyse. Vzhledem rozsahu území a složitým majetkovým vztahům je nezbytné organizaci území řešit podrobnější dokumentací. Zadáání regulačního plánu bylo součástí územního plánu.

### II.2 Vyhodnocení koordinace využívání řešené plochy z hlediska širších územních vztahů, včetně vyhodnocení souladu regulačního plánu s územním plánem

Z PÚR ČR nevyplývají pro RP Veverská Bítýška II, Lokalita „U Slešťůvky“ žádné požadavky. RP nenavrhuje žádné skutečnosti, které by byly v rozporu s prioritami či prvky stanovenými a vymezenými v PÚR ČR. Řešení RP je v souladu s PÚR ČR ve znění Aktualizace č.1.

Z hlediska nadřazené dokumentace nejsou žádné požadavky na řešené území. Pro Jihomoravský kraj byly zpracovány **Zásady územního rozvoje**, které vydalo Zastupitelstvo Jihomoravského kraje na svém 25. zasedání konaném dne 22. září 2011 – Usnesení č. 1552/11/Z 25 (dále ZUR JMK). Rozsudkem Nejvyššího správního soudu ze dne 21.06.2012, který nabyl účinnosti dnem jeho vyhlášení, bylo zrušeno Opatření obecné povahy „Zásady územního rozvoje Jihomoravského kraje“.

Regulační plán je v souladu s platným **Územním plánem Veverská Bítýška**, který byl vydán dne 19.9.2013 a nabyl účinnosti 24.10.2013. Řešeným územím regulačního plánu II. je území zahrnuté územním plánem do východní části zastavitelné plochy Z5 a plochy přestavby P7. Obsahuje návrhové plochy bydlení B9, B10a,b,c a návrhové plochy občanské vybavenosti Okl1 a Okl2. Regulační plán vytváří podrobné podmínky pro rozvoj této lokality. Podmínky využití a prostorového uspořádání, které jsou pro tyto plochy uvedené v územním plánu, regulační plán přebírá a dále zpřesňuje.

### II.3 Údaje o splnění zadání regulačního plánu popřípadě vyhodnocení souladu s pokyny pro jeho přepracování

#### II.3.1 Vyhodnocení splnění zadání

Řešené území je ve většině své plochy nezastavěné, část lokality se však nachází na území Zadání regulačního plánu bylo respektováno. Výjimkou je změna názvu regulačního plánu, respektive názvu řešené lokality. Původní název „lokalita U Slešťůvky a U čerpací stanice“ byl zjednodušen na „lokalita U Slešťůvky“.

#### II.3.2 Vyhodnocení splnění požadavků na úpravy dokumentace po společném jednání

Požadavky vyplývající z vyhodnocení výsledků projednání návrhu regulačního plánu ve společném jednání byly splněny.

- Do podmínek využití jednotlivých pozemků byly doplněny podmínky využití území z hlediska ochrany zdraví.

- Do výroku regulačního plánu byly uvedeny podmínky pro neprůjezdné komunikace (obrátiště pro otáčení vozidel).
- Nutnost respektování vedení silnice II. a III. třídy je uvedeno do podmínek pro pozemky veřejných prostranství.
- Řešení napojení obslužné komunikace K.1 – K.3 je v regulačním plánu navrženo formou doporučení.
- Dopravní napojení bloků B.5, O.4 a O.6 je v návrhu regulačního plánu omezeno koncepcí dopravy v území a podmínkami uvedenými ve výroku.
- Slovo „státní“ bylo z dokumentu vypuštěno.
- Napojení jednotlivých pozemků v bloku B.1: Napojení se nacházejí v průjezdním úseku silnice II/386. Vzhledem k tomu, že regulační plán novou parcelací území pouze doporučuje, není možné v rámci návrhu regulačního plánu předjímat přesné umístění těchto sjezdů. Dodržení příslušných norem a předpisů je tedy podmínkou, kterou je možné prokázat až v následných stupních projektové dokumentace. Ve výroku regulačního plánu je tato podmínka uvedena. (Specifikace napojení jednotlivých bloků byla doplněna do výkresové části.)
- Podmínky, vymezující minimální rozlohu pozemku pro rodinný dům byly do výroku regulačního plánu doplněny.
- Chybějící blok B.1 ve výčtu bloků s umožněnou řadovou zástavbou byl doplněn.

### **II.3.3 Vyhodnocení splnění požadavků na úpravy dokumentace po ukončeném projednání**

Požadavky vyplývající z vyhodnocení výsledků projednání návrhu regulačního plánu ve veřejném projednání byly splněny.

- Text týkající se umístění autobusové zastávky při silnici II. třídy byl doplněn do textové části Odůvodnění, kapitoly II.4.2 Koncepce dopravní infrastruktury
- Text týkající se objektu pro parkování v rámci navrženého bloku O.1 byl doplněn do textové části Odůvodnění, kapitoly II.4.2 Koncepce dopravní infrastruktury

## **II.4 Zdůvodnění navržené koncepce řešení**

### **II.4.1 Urbanistická koncepce**

Řešené území je ve většině své plochy nezastavěné, část lokality se však nachází na území bývalého zemědělského družstva. Území navazuje na stabilizovanou zástavbu na ulicích Hvozdecká a 9. května. Území je rozděleno na dvě části ulicí Pod kravínem. Navržené prostorové řešení je dáno možnostmi napojení území na současný komunikační systém včetně rozestavěné ulice Pod kravínem. Hlavními osami obou částí území jsou komunikace spojující obě současné ulice – Hvozdeckou a 9. května. Další cestní síť je navržena tak, aby bylo možné optimálně využít zbylé části lokality a zároveň byla zachována původní prostupnost územím a návaznost na současné komunikace na okraji řešeného území. Kromě návaznosti na stávající zástavbu regulační plán řeší rovněž případnou možnost dalšího rozvoje.

V území je navržena smíšená obytná zástavba a občanská vybavenost. Z toho důvodu jsou zde vymezeny pozemky pro bydlení, pozemky pro občanskou vybavenost a pozemky veřejných prostranství, sloužící k jejich obsluze.

Urbanistická koncepce je ovlivněna především charakterem současné zástavby.

V navazujícím okolí se nachází zástavba příměstského a městského charakteru. Návrh regulačního plánu tedy předpokládá další rozvoj individuální zástavby samostatně stojících rodinných domů, případně dvojdomků. V místech, kde současná parcelace umožňuje výstavbu bez složitějšího přeparcelování území, je umožněna rovněž řadová výstavba. V tomto případě určitou komfortnost bydlení v těchto místech zaručuje index zastavěnosti, který zamezí přehnané hustotě nové zástavby, která je zde nežádoucí.

Regulační plán navrhuje ve funkčních blocích určených pro obytnou zástavbu novou parcelaci, která by umožnila jejich optimální využití. Tento návrh je však pouze orientační. Způsob zastavění území je regulovaný prostorovými podmínkami, jako je stavební čára, stavební hranice apod. Závazné je ovšem členění na jednotlivé skupiny pozemků vymezující „bloky“ zástavby mezi komunikačním skeletem.

Dle orientační parcelace v území je zde navrženo cca 52 domů.

#### Přehled funkčních bloků obytné zástavby:

Označení bloku	Velikost bloku (ha)	Orientační počet domů	Způsob zastavění
B.1	1,699	13	Samostatně stojící RD, dvojdomky, řadová zást.
B.2	0,207	2	Samostatně stojící RD, dvojdomky
B.3	1,106	7	Samostatně stojící RD, dvojdomky
B.4	0,417	3	Samostatně stojící RD, dvojdomky, řadová zást.
B.5	0,371	5	Samostatně stojící RD, dvojdomky, řadová zást.
B.6	0,254	1	Samostatně stojící RD, dvojdomky
B.7	0,464	4	Samostatně stojící RD, dvojdomky, řadová zást.
B.8	0,715	5	Samostatně stojící RD, dvojdomky, řadová zást.
B.9	0,668	6	Samostatně stojící RD, dvojdomky, řadová zást.
B.10	0,695	6	Samostatně stojící RD, dvojdomky, řadová zást.

V území jsou navrženy pozemky pro občanskou vybavenost. V lokalitě ulice Hvozdecké je navržen prostor pro umístění objektů služeb pro obyvatele městyse – prodejny, malé provozovny, stravovací zařízení, ordinace apod. Ve funkčním bloku O.2 se předpokládá výstavba penzionu pro seniory. Dále by v území u Slešťůvky měl být umístěn parkovací objekt, který umožní zrušení garáží v ulici Na bílém potoce. Funkční bloky O.3 až O.6 se nacházejí na ploše bývalého areálu zemědělského družstva. Vymezení veřejných prostranství mezi těmito bloky umožňuje případné využití stávajících zemědělských objektů pro novou funkci. V území se předpokládá umístění občanské vybavenosti zaměřené na služby, stravování, sport i rekreaci. Podmíněně je zde možné umístit výrobní a řemeslné provozovny.

#### Přehled funkčních bloků pro občanskou vybavenost:

Označení bloku	Velikost bloku (ha)	Způsob využití
O.1	0,979	prodejny, služby, stravování, zdravotnictví, objekty pro parkování, bydlení
O.2	0,939	sociální služby (penzion pro seniory), zdravotnictví, stravování, prodejny, služby, bydlení.
O.3	1,293	služby, stravování, sport a rekreace, výrobní a řemeslné provozovny
O.4	0,691	služby, stravování, sport a rekreace, výrobní a řemeslné provozovny
O.5	1,371	služby, stravování, sport a rekreace, výrobní a řemeslné provozovny
O.6	0,956	služby, stravování, sport a rekreace, výrobní a řemeslné provozovny

Pro obsluhu v území jsou navrženy pozemky veřejných prostranství. Zde se nachází komunikační skelet, inženýrské sítě, které území zásobují a veřejná zeleň. Části veřejných prostranství jsou určeny k rekreaci obyvatel, k umístění odpočinkových ploch se zelení, dětských hřišť či malých sportovišť. K rekreačnímu využití obyvatel se dále předpokládá území Slešůvky, které se nachází v těsné blízkosti řešeného území včetně obecního sadu, který se stane součástí veřejného prostranství u plochy O.2. Území VKP Slešůvka je rovněž přístupné z navrhované pěší komunikace. Celková plocha veřejných prostranství je 4,090ha.

#### **II.4.2 Koncepce dopravní infrastruktury**

Řešené území je ohraničeno komunikací v ulici Hvozdecká (silnice III/3866) a silnicí II/386 (dále ulice 9. Května). Komunikace na silnici III. třídy plní v daném území v současné době obslužnou funkci, silnice II. třídy je komunikací sběrnou. Tyto dvě komunikace jsou v návrhu propojeny dvěma hlavními komunikačními osami, které jsou označeny K.1 až K.3 (mezi navrhovanou kruhovou křižovatkou a napojením na ulici Hvozdeckou na konci původní zástavby) a K.5 až K.9 (procházející přes areál bývalého ZD). Popsané komunikace budou řešeny jako obslužné. Dále jsou ve třídě obslužné navrženy komunikace v lokalitě bývalého zemědělského družstva a komunikace, která řešenou lokalitu napojuje na ulici Pod Kravínem. Ostatní navržené místní komunikace budou vzhledem k charakteru území řešeny jako dopravně zklidněné – komunikace se smíšeným provozem. Uliční prostor zde bude koncipován jako obytná zóna. Všechny komunikace jsou navrženy dvoupruhové, obousměrné.

Pro napojení obslužné komunikace K.1 – K.3 na silnici II/386 je vymezen dostatečný prostor (návrh pozemků veřejných prostranství v okolí napojení), aby bylo možné v případě, že bude v následných stupních dokumentace prokázána její vhodnost, zde umístit kruhovou křižovatku. V grafické části je tato křižovatka uvedena formou doporučení.

Napojení bloků na komunikaci II/386 je mimo průjezdní úsek silnice omezeno. Na tuto silnici se napojují pouze dvě nové obslužné komunikace, které tvoří zmíněné komunikační osy

v území (K.1 – K.3 a K.5 – K.9). V průjezdním úseku je umožněno napojení bloku B.1 dopravně zklidněnou komunikací K.14 a v případě nutnosti i jednotlivých pozemků samostatnými či sdruženými sjezdy. Vzhledem k tomu, že regulační plán novou parcelaci území pouze doporučuje, není možné v rámci návrhu regulačního plánu předjímat přesné umístění těchto sjezdů. Dodržení příslušných norem a předpisů je tedy podmínkou, kterou je možné prokázat až v následných stupních projektové dokumentace. Ve výroku regulačního plánu je tato podmínka uvedena. Napojení komunikace K.14, které je zmíněno výše, se nachází v průjezdním úseku obce, kde je rychlost snížena na 50 km/hod. Tato skutečnost, s přihlédnutím k současné situaci v místě, umožňuje napojení nové komunikace při dodržení příslušných norem a předpisů.

Šířka komunikací nepřesahuje 5,5 m. Podél navržených obslužných komunikací budou realizovány alespoň jednostranně chodníky. V rámci uličního prostoru obytných ulic jsou uvažovány zelené plochy, parkovací stání a chodníky, které budou ve stejné výškové úrovni jako komunikace.

Samostatnými pěšími komunikacemi jsou navržené chodníky podél stávající silnice III. třídy, na okraji řešeného území v sousedství přírodního území Slešůvka a dále po obvodech funkčních bloků, kde se nenachází pojízdná komunikace. Tyto pěší cesty zvyšují prostupnost územím.

U navržených rodinných domů je uvažováno s vestavbou jednoho odstavného stání na bytovou jednotku a krátkodobým parkováním na pozemku. Dále je možné umístit parkovací stání v uličním prostoru, která budou kombinována se zelení. V rámci navrženého bloku O.1 se předpokládá umístění objektu pro parkování (parkovací dům) či multifunkčního objektu s hromadným parkováním. Konkrétní umístění, velikost a případné další využití tohoto objektu nebo objektů není regulačním plánem navrženo, bude řešeno v následných projektových dokumentacích.

Obyvatelé navržené zástavby budou moci používat stávající autobusové zastávky u bytoven. Doporučené autobusové zastávky při silnici II. třídy jsou situovány mimo území řešené regulačním plánem. Umístění aut. zastávky při silnici II. třídy bude řešit Městys Veverská Bítýška ve spolupráci s koordinátorem IDS JMK (Kordis JMK, a.s) a příslušným dopravním úřadem (KrÚ JMK ORD) a bude ji uplatňovat jako podmínku ke stavebnímu řízení k zástavbě ploch pro občanskou vybavenost. Konkrétní záměr stavby aut. zastávky lze umístit v rámci navazující projektové dokumentace v plochách veřejného prostranství při silnici II. třídy. Platný územní plán Veverská Bítýška realizaci zastávek hromadné dopravy v této lokalitě umožňuje.

#### Hladiny hluku u silnic souvisejících s řešeným územím:

označení silnice	L <sub>den</sub> - dB(A) - 2005	L <sub>noc</sub> - dB(A) - 2005	I <sub>60</sub> dB(A)-2025 (m)	I <sub>50</sub> dB(A)-2025 (m)
II/386 - jih	63,65	51,15	(12)	(14)
III/3866—jih	54,88	42,19		(7)

## **II.4.3 Koncepce technické infrastruktury**

### **II.4.3.1 Zásobování vodou**

Návrh na zásobování lokality vodou vychází z koncepce navržené územním plánem.

Stávající vodovodní trubní síť bude doplněna o nové řady, které budou sloužit pro



zásobování vodou ploch určených k nové zástavbě. Materiál a profily nového potrubí budou řešit následující stupně projektové dokumentace na základě podrobného výpočtu, vzhledem k průtokům požární vody (u zástavby do tří podlaží 6,7 l/s) však předpokládáme v zaokrouhvaných řadách DN min. 100 a u větví min. DN 80. (Při výpočtech stanovujících profily potrubí je nutné zejména v koncových úsecích vzít v úvahu možnou stagnaci vody v potrubí při normálním provozu, která může mít negativní vliv na jakost vody v potrubí). Požární hydranty budou zbudovány jako podzemní, jejich umístění vyplyne při podrobnějším zpracování na základě podélného profilu, kdy se osadí do zlomových bodů a budou zároveň plnit funkci kalosvodů a vzdušníků. Při návrhu bude dále dodržena podmínka max. vzdálenosti mezi jednotlivými požárními hydranty a největší vzdálenost od objektů dle platných ČSN.

Potřeba vody je řešena v rámci bilance zpracované ve vydaném územním plánu Veverská Bítýška.

#### II.4.3.2 Odkanalizování

Návrh odkanalizování území respektuje koncepci navrženou územním plánem. Kanalizační řady v nové zástavbě budou napojeny na současnou kanalizační síť. Kanalizace bude řešena jako oddílná. Dimenze profilů oddílné kanalizace budou navrženy na základě hydrotechnického výpočtu stokové sítě v následných stupních projektové dokumentace.

#### II.4.3.3 Zásobování el. energií

Pro území řešeného regulačním plánem se při návrhu na zásobování energetickými médii vychází ze situace, že obec je energiemi zásobována dvojcestně a to elektřinou a zemním plynem, u kterého se předpokládá v maximální míře jeho využití i pro vytápění – tento předpoklad je navržen v platném ÚP obce, na který regulační plán navazuje. S ohledem na tuto skutečnost je zpracován návrh na zásobování ploch vymezených regulačním plánem. Potřebný příkon energií (elektrické energie a plynu) pro řešené plochy je součástí bilance v ÚP obce a bude zajištěn úpravou a rozšířením stávající distribuční soustavy podle návrhu obsaženým v RP. Vzhledem k provázanosti území je koncepce zásobování elektrickou energií řešena pro současně zpracovávané regulační plány I. a II. společně.

Při zpracování RP bylo postupováno v souladu s legislativou – zejména energetickým zákonem č.458/2000 Sb., § 46 a § 98 ve znění zákona č.314/2009 Sb. a navazujících změn a jeho doplňků bylo respektováno, vymezené zastavitelné plochy byly umístěny mimo tato ochranná pásma (OP). Při případném zásahu do OP stávajících zařízeních bude nutné v dalších stupních PD požádat provozovatele příslušných sítí o udělení výjimky.

Podzemní technické sítě pro zásobování výstavby na území řešeném regulačním plánem energiemi a komunikačními technologiemi budou uloženy při komunikacích v přidruženém prostoru, případně do pásů pro pěší (chodníků apod.) ve smyslu ČSN 736005. Stávající podzemní sítě nacházející se v řešeném území budou respektovány, případně technicky zajištěny proti poškození, nebo při kolizní situaci přeloženy po projednání s jednotlivými provozovateli zařízení a sítí.

#### Vedení VN 22kV, transformační stanice (TS)

Návrh na zásobování řešeného území byl při zpracování regulačního plánu konzultován s provozovatelem distribuční soustavy – E.ON – RSS Nové Město na Moravě a upřesňuje navržené řešení ve vydaném ÚP s ohledem na současný stav zatížení distribuční sítě NN, materiálové a technické možnosti pro realizaci VN sítí.

Na pokraji ploch řešených regulačními plány I. a II. jsou v současné době vybudovány tři venkovní stožárové TS připojené nadzemními přípojkami VN 22kV z hlavního vedení VN 70. Tato nadzemní vedení procházející návrhovými plochami RP a omezující využití území s ohledem na rozsah OP (nadzemní vedení 22kV cca 16m) budou v celém rozsahu zrušena a s využitím možnosti realizována v zastavěném území obce podzemní kabelovou sítí – OP 2x 1m (viz. Vyhl. 501/2006 Sb. včetně změn a doplňků - § 24). Kromě VN přípojek ke stávajícím TS je přes plochu RP „Hvozdecká“ trasováno hlavní nadzemní vedení VN 70 v délce cca 350m, které bude přeloženo do nové trasy a nahrazeno podzemním kabelem.

Elektrický příkon pro řešené území RP bude zajištěn rekonstrukcí tří stávajících TS a vybudováním další zahušťovací TS v ploše RP U Slešťůvky.

Rekonstrukce stávajících TS bude provedena u:

TS 16 – Domky (původní Družstvo) – venkovní stožárová bude nahrazena kioskovou 1x 630kVA, umístěna ve stejném prostoru při hranici s lokalitou budovaných RD „Pod Kravínem“.

TS 17 – Hvozdecká – venkovní stožárová bude nahrazena kioskovou 1x 630kVA (2x 630kVA), umístěna ve stejném prostoru.

TS 18 – Bytovky – venkovní stožárová bude nahrazena kioskovou 1x 630kVA – tři kabelové přívody VN, posunuta cca o 180m jihozápadně od stávajícího umístění a bude osazena v ploše veřejného prostranství při lokalitě RD B.5, B.6 – RP „Hvozdecká“.

TS 24 – K Novému Dvoru – nová zahušťovací, kiosková 2x 630kVA umístěná mezi plochami B.8, B.10 a O.3 ÷ O.6.

Navrhované umístění TS včetně trasování VN kabelů a přechodů na nadzemní vedení je patrné z výkresové dokumentace. Připojení všech čtyř TS bude podzemním kabelovým vedením smyčkou. U TS 18 bude osazen rozvaděč VN pro tři kabelové přívody.

Připojení VN kabelů na nadzemní vedení bude realizováno přes kabelosvod v prostoru vstupu nadzemního vedení na plochu RP „U Slešťůvky“ při lokalitě B.9 – B.10 a smyčkováním bude pokračovat přes TS 24, TS 16, TS 17 do TS 18, kde bude provedeno propojení do přeložené trasy hlavního vedení VN 70. Přechody kabelového vedení hlavní trasy VN 70 na stávající nadzemní vedení bude na příhradovém stožáru u garáží a v prostoru u polní cesty při hranici RP „Hvozdecká“ plochy B.9.

### Rozvodná síť NN

Vlastní rozvodná síť NN v řešeném území bude v celém rozsahu provedena zemním kabelovým vedením. Rozvodná síť NN předpokládá po obou stranách zastavěné ulice – provedena jako okružní se vzájemným propojením přes rozpojovací skříně.

Odběrná místa jednotlivých RD budou připojena z nových kabelových rozvodů NN tak, že na hranici pozemku bude osazena přípojková skříň, ve které bude rozvodná síť smyčkována. Osazení přípojkových skříní spolu s elektroměrovými se předpokládá ve zděných, příp. prefabrikovaných – betonových nebo plastových pilířích, umístěných u okraje předzahrádky, příp. komunikací (chodníků) – tak, aby byly přístupné pro odečet elektroměrů z veřejně přístupného místa.

Kabelové rozvody budou uloženy ve výkopu v zemi, v prostoru chodníků, příp. zeleném pásu při respektování ČSN 332000-5-52 a ČSN 736005. Bude-li v daném prostoru v předstihu prováděna výstavba místních komunikací, doporučujeme provést souběžně přechody přes vozovky založením prostupů (bet. roury, tvárnice apod.), aby se zamezilo střetům zájmů při provádění inženýrských sítí technického vybavení. (Týká se obecně všech kabelových sítí

jak silových, tak i sdělovacích). Kabely budou uloženy v hloubce 0,7m pod úrovní definitivního povrchu ve výkopu do písčitého lože a překryty výstražnou fólií červené barvy, neboť v době provádění rozvodné sítě NN nebudou u všech RD známy vjezdy na příslušnou parcelu.

Minimální krytí dle ČSN 73 60 05 je pro kabely NN 0,7m, pro kabely VN 22kV a pod komunikacemi 1m. Pod komunikací budou kabely uloženy v hloubce 1,1m v chrániče o světlosti 110-150mm.

Prostorové uspořádání je řešeno v souladu s ČSN 73 60 05 – síť technického vybavení. U silových kabelů se předpokládá ve společné trase.

Řešení silových rozvodů uvnitř domů bude respektovat stavební uspořádání objektů a požadavky jednotlivých stavebníků.

Technické řešení zásobování lokality bylo konzultováno s E. ON, s.r.o.. RSS Nové Město na Moravě.

#### II.4.3.4 Venkovní osvětlení

V prostoru místních obslužných komunikací navrhujeme použít úsporných zdrojů, osazených ve svítidlech na sadových bezpaticových ocelových pozinkovaných stožárech délky 5 – 6 m. Jejich umístění se předpokládá na okraji komunikací při chodnících, příp. na hranici pozemku a komunikace (ulice bez chodníků) nebo v zeleném pásu. Vedení pro veřejné osvětlení je uvažováno kabelem v zemi – CYKY 4x16 mm<sup>2</sup>. Napojení nové osvětlovací soustavy bude provedeno z provozovaného VO v území. Trasy kabelů VO doporučujeme uložit do společného výkopu s kabelem rozvodné sítě NN.

#### II.4.3.5 Zásobování plynem

Řešené plochy regulačních plánů I. a II. budou zásobovány ze stávající STL plynovodní sítě jejím rozšířením – navázáním na stávající stav v ulici Hvozdecká, kde v prostoru u odbočky do lokality stávající bytovky síť DN 80 končí. V případě potřeby s ohledem na postup zástavby v území a na nárůst příkonu pro novou výstavbu bude posílena stávající větev STL plynovodu DN 80 v délce cca 250m – naváže na stávající řad DN 100. Nově navrhovaná síť v ploše RP „U Slešůvky“ bude na východním okraji plochy (u ČS PHM) propojena se stávající novou větví STL plynovodu PE 90 zásobující nové RD v lokalitě „Pod Kravínem“ a tím vytvoří okružní systém, který zajistí její kvalitní provoz. Navrhované prodloužení stávající STL sítě v ulici Hvozdecká bude pokračovat do území RP „Hvozdecká“, kde navrhujeme její rozšíření až do prostoru ke stávajícím garážím, kde nyní končí stávající NTL síť, která zásobuje západní část obce. V případě výhledové rekonstrukce stávající NTL sítě na hladinu STL plynovodu bude možné navázat na navrhovanou STL síť do řešeného území a tím by došlo ke zvýšené kvalitě a spolehlivosti sítě.

Připojení jednotlivých RD a dalších odběratelů bude individuálními domovními přípojkami, které budou ukončeny ve skříních s osazenými HUP a domovními regulátory plynu. Skříně s regulátory budou osazeny v kiosku na hranici jednotlivých pozemků příslušného odběratele (doporučujeme realizovat jako sdružený kiosek s ostatními inženýrskými sítěmi). Při navrhování plynovodu – prodloužení STL sítě a provádění domovních přípojek nutno respektovat ČSN 736005 a normy související. Trasování sítě se předpokládá v pásu veřejné zeleně pro technickou infrastrukturu v souběžném s místními komunikacemi.

Potřeba plynu pro navrhovanou výstavbu v řešeném území je plně pokryta stávající plynovodní sítí včetně RS a bilančně je obsažena v ÚP obce.

#### II.4.3.6 Spoje a telekomunikace

V katastru obce v souběhu se silnicí ze směru od Hvozdec prochází stávající trasa dálkového optického kabelu (DOK) přenosové sítě ve směru Říčany – Drásov. V obci je zaústěn do TÚ (RSU) umístěné v objektu pošty.

Ochranné pásmo telekomunikačních kabelů je 1,5m na každou stranu od jeho uložení a bude respektováno.

#### Přístupová síť

Účastnické stanice v obci jsou připojeny do telekomunikační sítě Telefonica O2, a.s. MPO Brno. Z hlediska telefonizace řešeného území je možné zajistit požadavky na zřízení účastnických stanic – možnost připojení na digitální TV, internet, případně další média. V obci je v celém rozsahu realizována podzemní kabelovou sítí. Na východním okraji řešeného území v souběhu se silnicí na Nový Dvůr jsou uloženy trubky HDPE pro výhledové uložení optických kabelů. Trasa bude respektována v případě kontaktu je nutné provést po dohodě s provozovatelem sítě její zajištění. Dále po pravé straně silnice na Nový Dvůr je uložena stávající metalický kabel, který se v prostoru nové výstavby RD „Pod Kravínem“ odklání k ulici Hvozdecká a v prostoru u stávajících bytoven se k ní k přiklání a v jejím souběhu dále pokračuje po levé straně ve směru na Hvozdec.

Možné napojení ze stávající sítě do území RP je možné realizovat podle konzultace s provozovatelem ze čtyř síťových rozvaděčů umístěných na okraji jednotlivých lokalit řešených regulačními plány I. a II. Jedná se o síťové rozvaděče:

- v ulici Hvozdecká – SR VEB1268 – proti ulici Krátká  
– SR VEB1343 – na konci stávající zástavby u bytoven
- SR VEB1256 – na západním okraji území při stávajících garážích
- SR na východním okraji řešeného území – při silnici na Nové Dvory naproti stávající ČS PHM – na stávající trase MK+HPDE

#### Ostatní komunikační technologie

Televizní kabelové rozvody nejsou navrhovány.

Další mediální zařízení (internet, MR, případně další) bude možné připojit na stávající sítě po jejich rozšíření do lokalit RP podle reálné potřeby v aktuálním čase a požadavků investorů.

Vzhledem k rozvoji nových komunikačních technologií též možné alternativně zajistit připojení nových účastnických stanic a dalších mediálních zařízení v lokalitách bezdrátovým způsobem – využitím technologie LTE, případně s využitím bezvýkopové technologie ve smyslu ČSN 736006 a norem souvisejících.

## **II.4.4 Kvalita ovzduší**

### **II.4.4.1 Vliv dopravy**

V řešeném území je navrženo několik obslužných komunikací, které budou obsluhovat řešené území a dále pouze zklidněné místní komunikace. Provoz na těchto komunikacích nemůže výrazně ovlivnit kvalitu ovzduší v území.

### **II.4.4.2 Vytápění**

Způsob vytápění není možné regulačním plánem regulovat. Návrh však umožňuje ekologicky vhodné využití zemního plynu. Jeho zásobování je navrženo k dobudování v celém řešeném území.

### **II.4.4.3 Zeleň na veřejných prostranstvích**

Snížení případných emisí znečišťujících území může být redukováno navrženou vzrostlou zelení na veřejných prostranstvích, zejména v okolí komunikací.

## **II.5 Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a na pozemky určené k plnění funkce lesa**

Vyhodnocení navrhovaného řešení urbanistického návrhu a jeho důsledků na zábor zemědělského půdního fondu bylo provedeno ve smyslu vyhlášky č. 13 Ministerstva životního prostředí ČR ze dne 29. prosince 1993, kterou se upravují podrobnosti ochrany půdního ve znění zákona ČNR č. 10/93 Sb. a přílohy 3 této vyhlášky.

### **Bonitované půdně ekologické jednotky**

Výchozím podkladem při ochraně zemědělského půdního fondu při územně plánovací činnosti jsou bonitované půdně ekologické jednotky.

### **Investice do půdy**

V území není provedeno odvodnění ani závlahy.

### **Údaje o areálech a objektech staveb zemědělské prvovýroby**

V území se nachází nefunkční areál zemědělské prvovýroby, jinak se jedná o plochy orné půdy.

### **Síť zemědělských účelových komunikací**

Prostupnost územím je zachována.

### **Způsob identifikace lokalit záboru a rozvojových lokalit v grafické části dokumentace**

Lokalita je vyhodnocena v následující tabulce jako celek po jednotlivých funkcích. Identifikace je uvedena samostatnými čísly ve výkrese záboru ZPF.

## Vyhodnocení záboru ZPF

Ozn. lokality	Způsob využití pozemků	Zábor (ha)	Zábor dle kultur (ha)				Zábor dle třídy ochrany ZPF (ha)					Maximální možný zábor dle prostorových regulativů
			orná	zahrady	sady	t.t.p.	I.	II.	III.	IV.	V.	
B.1	bydlení	1,699	1,699				0,771				0,928	0,595
B.2	bydlení	0,207	0,207								0,207	0,033
B.3	bydlení	1,106	1,106					0,068			1,038	0,324
B.4	bydlení	0,417	0,417								0,417	0,115
B.5	bydlení	0,371	0,371				0,108				0,263	0,111
B.6	bydlení	0,254	0,254								0,254	0,018
B.7	bydlení	0,464	0,464								0,464	0,164
B.8	bydlení	0,715	0,715								0,715	0,204
B.9	bydlení	0,668	0,668								0,668	0,242
B.10	bydlení	0,695	0,695					0,141			0,554	0,237
<b>bydlení celkem</b>		<b>6,596</b>	<b>6,596</b>				<b>0,879</b>	<b>0,209</b>			<b>5,508</b>	
O.1	občanská vybavenost	0,952	0,952								0,952	0,490
O.2	občanská vybavenost	0,939	0,939								0,939	0,470
O.3	občanská vybavenost	1,063	1,063				0,343				0,720	0,647
O.4	občanská vybavenost	0,691	0,691				0,476	0,215				0,364
O.5	občanská vybavenost	1,110	1,110				0,074	0,819			0,217	0,686
O.6	občanská vybavenost	0,719	0,719					0,719				0,478
<b>Občanská vybavenost celkem</b>		<b>5,474</b>	<b>5,474</b>				<b>0,893</b>	<b>1,753</b>			<b>2,828</b>	
11	Veřejná prostranství	3,095	3,095				0,425	0,678			1,992	
<b>Pozemky veřejných prostranství celkem</b>		<b>3,095</b>	<b>3,095</b>				<b>0,425</b>	<b>0,678</b>			<b>1,992</b>	
<b>Zábory ZPF celkem</b>		<b>15,165</b>	<b>15,165</b>				<b>2,197</b>	<b>2,640</b>			<b>10,328</b>	

V rámci regulačního plánu nejsou žádné návrhy na vynětí pozemků určených k plnění funkce lesa.

### II.6 Zhodnocení podmínek pro požární bezpečnost staveb, pro které regulační plán nahrazuje územní rozhodnutí

Regulační plán nenahrazuje žádná územní rozhodnutí.

## **II.7 Soulad se stanovisky dotčených orgánů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů**

### **II.7.1 Vypořádání stanovisek dotčených orgánů uplatněných v rámci společného jednání**

1. Ministerstvo životního prostředí, odbor výkonu státní správy VII, Mezírka 1, Brno, č.j. MK/150305/14/OI

MŽP s návrhem souhlasí.

2. Obvodní báňský úřad pro území krajů Jihomoravského a Zlínského, Cejl 13, Brno 601 42, č.j. MK/15434/14/OI

Nemá připomínku.

3. Státní pozemkový úřad, Krajský pozemkový úřad pro Jihomoravský kraj, Kotlářská 931/53, Veveří 602 00 Brno, č.j. MK/16219/14/OI

K návrhu nemá žádné připomínky.

4. MěÚ Kuřim, odbor životního prostředí, Jungmannova 968, Kuřim, č.j. MK/16298/14/OI

S návrhem souhlasí bez výhrad.

5. Krajská hygienická stanice Jihomoravského kraje, Jeřábkova 4, Brno 602 00, č.j. MK/18588/14/OI

#### **Požadavek:**

S návrhem souhlasí, požaduje doplnit **podmíněně přípustné využití** pro plochy bydlení, případně pro další plochy s možností umístit chráněné prostory definované ustanovením § 30 odst. 3 zákona č. 258/2000 Sb. (dále také „chráněné prostory“) vymezované v blízkosti stávajících, případně nově navrhovaných, ploch se zdroji hluku (např. plochy B 1/ř. a B.5/ř situované u komunikace II/ 386.

**Vyhodnocení:** požadavku se vyhovuje.

**Odůvodnění:** Projektant v návrhu RP doplní podmíněně přípustné využití dle výše uvedeného požadavku KHS.

6. Hasičský záchranný sbor Jihomoravského kraje, Zubatého 1, Brno 614 00 č.j. MK/19444/14/OI

K předmětné dokumentaci vydává HZS JMK souhlasné koordinované stanovisko s **podmínkou**. V souladu s §12 vyhl. 23/2008 Sb., ve znění pozdějších předpisů o technických podmínkách požární ochrany staveb, musí být pro účinný a bezpečný zásah jednotek požární ochrany k plánovaným objektům rodinných domů zřízena přístupová komunikace v souladu s čl.4.4.1 ČSN 73 0833 PBS – Budovy pro bydlení a ubytování ( tj. přístupová komunikace se šířkou jízdního pruhu nejméně 3 a končící 50m od posuzovaného objektu) a s náležitostmi uvedenými v příloze č.3 výše uvedené vyhlášky pro neprůjezdnou jednopruhovou komunikaci delší než 50 m (tj. na zakončení komunikace musí být navržen smyčkový objezd nebo plocha umožňující otáčení vozidel o daných rozměrech).

**Vyhodnocení:** požadavku se vyhovuje.

**Odůvodnění:** Projektant zpracuje návrh RP při dodržení podmínek ČSN 73 0833 a v regulativech stanoví podmínky pro příjezdové komunikace k plánovaným rodinným domům s ohledem na uvedenou normu a vyhlášku č.23/2008 Sb., v platném znění.

## **II.7.2 Vypořádání stanovisek dotčených orgánů uplatněných v rámci veřejného projednání**

1. Ministerstvo životního prostředí, odbor výkonu státní správy VII, Mezírka 1, Brno, č.j. MK/8375/OI

MŽP s návrhem souhlasí.

2. Obvodní báňský úřad pro území krajů Jihomoravského a Zlínského, Cejl 13, Brno 601 42, č.j. MK/8831/15/OI

Nemá připomínku.

3. Hasičský záchranný sbor Jihomoravského kraje, Zubatého 1, Brno 614 00 č.j. MK/11890/15/OI

K předmětné dokumentaci vydává HZS JMK souhlasné koordinované stanovisko.

## **II.7.3 Vypořádání stanovisek krajského úřadu uplatněných v rámci společného jednání**

1. Krajský úřad Jihomoravského kraje, OÚPSŘ, Žerotínovo nám. 3/5, Brno č.j. MK/19443/14/OI

**1.1** Stanovisko odboru životního prostředí (OŽP) z hlediska zákona č.334/1992 Sb., o ochraně ZPF

Kompetentním orgánem je orgán ochrany ZPF MěÚ Kuřim.

**1.2** Stanovisko odboru životního prostředí (OŽP) z hlediska zákona č.334/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny dle zákona č.114/1992 Sb.,

Na základě předchozího vyloučení významného vlivu k návrhu zadání ÚP Veverská Bítýška nemá k předloženému návrhu RP žádné připomínky.

**1.3** Stanovisko z hlediska zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší

Po posouzení dokumentace nemá k předloženému návrhu připomínky.

**1.4** Stanovisko z hlediska zákona č. 254/2011 Sb., o vodách a o změně některých zákonů.

Dotčeným věcně a místně příslušným vodoprávním úřadem je MěÚ Kuřim.

**1.5** Stanovisko z hlediska zákona č.289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů

Není dotčeným orgánem státní správy lesů, kterým by byl pouze v případě pokud by na pozemku určeném k plnění funkcí lesa umístovány rekreační a sportovní stavby.



## 1.6 Stanovisko odboru dopravy

Souhlasí s řešením silnic II. a III. třídy za podmínky splnění následujících požadavků:

- Plochy ve kterých jsou vedeny stávající silnice II. a III. třídy, budou mít podmíněno využití tak, že nebude znemožněno vedení silnice v plynulé trase a to v průjezdním úseku silnice v šířce odpovídající funkční skupině a zatížení silnice a mimo průjezdní úsek v souladu s Návrhovou kategorizací krajských silnic JMK.
- V grafické části regulačního plánu (výkres dopravní infrastruktury, koordinační výkres, výkres širších vztahů) nebude uváděn konkrétní typ křižovatky na silnici II. třídy.
- Dopravní připojení ploch bydlení B.5/ř a plochy občanského vybavení O.4 a O.6 na silnici II. třídy bude podmínkami využití ploch částečně omezeno.
- Pro silnice II. a III. třídy nebude užíván přídomek „státní“.
- Bude prokázáno dodržení příslušných ustanovení zákonů, vyhlášek a norem při napojení ploch B.1/ř na silnici II/386.

**Vyhodnocení:** požadavkům se vyhovuje.

**Odůvodnění:** Projektant upraví dokumentaci návrhu RP:

- V návrhu RP bude řešena průchodnost silnic II. a III.tř. územím v plochách, které umožňují i jiné využití. Návrh nového chodníku podél komunikace III/3866 bude řešen v souladu s platnou legislativou.
- V grafických částech dokumentace bude vypuštěno označení konkrétního typu křižovatky na silnici II. třídy. Do textové části odůvodnění RP projektant typ křižovatky uvede po jeho prověření formou doporučení.
- Dopravní napojení ploch bydlení B.5/ř a ploch občanského vybavení O.4a O.6 na silnici II. třídy projektant navrhne vymezením nových komunikací s obslužnou funkcí. ( Dle platných ČSN omezí přímé napojení jednotlivých objektů na silnici II/386).
- Z dokumentace návrhu RP bude pro označení silnice II. a III. třídy vypuštěn termín „státní“ silnice.
- Návrh RP prověří a vymezí napojení jednotlivých pozemků ve vymezené ploše B.1/ř na dopravní infrastrukturu na silnici II/386 při dodržení platných ČSN.

## II.7.4 Vypořádání stanovisek krajského úřadu uplatněných v rámci veřejného projednání

1. Krajský úřad Jihomoravského kraje, OÚPSŘ, Žerotínovo nám. 3/5, Brno č.j. MK/11891/15/OI

**1.1** Stanovisko odboru životního prostředí (OŽP) z hlediska zákona č.334/1992 Sb., o ochraně ZPF

Kompetentním orgánem je orgán ochrany ZPF MěÚ Kuřim.

**1.2** Stanovisko odboru životního prostředí (OŽP) z hlediska zákona č.114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny

K částem řešení, které byly od společného jednání změněny nemá k předloženému návrhu RP Veverská Bítýška II, lokalita U Sleštůvky připomínky.

### **1.3 Stanovisko z hlediska zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší**

K částem řešení, které byly od společného jednání změněny nemá k předloženému návrhu RP Veverská Bítýška II, lokalita U Sleštůvky připomínky.

### **1.4 Stanovisko z hlediska zákona č. 254/2011 Sb., o vodách a o změně některých zákonů.**

Dotčeným věcně a místně příslušným vodoprávním úřadem je MěÚ Kuřim.

### **1.5 Stanovisko z hlediska zákona č.289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů**

Není dotčeným orgánem státní správy lesů, kterým by byl pouze v případě pokud by na pozemku určeném k plnění funkcí lesa umístěvány rekreační a sportovní stavby.

Z hlediska dalších zájmů k částem řešení, které byly od společného jednání změněny nemá k předloženému návrhu RP Veverská Bítýška II, lokalita U Sleštůvky připomínky.

### **1.6 Stanovisko odboru dopravy**

Souhlasí s řešením silnic II. a III. třídy v návrhu RP.

### **1.7 Stanovisko odboru regionálního rozvoje, oddělení památkové péče**

V daném případě nejsou dotčeny zájmy KÚ JMK ,odboru regionálního rozvoje, oddělení památkové péče.

## **II.7.5 Uplatněná stanoviska dotčených orgánů dle § 67 odst.4 zákona č.183/2006 Sb.**

K návrhu vyhodnocení výsledku projednání návrhu RP, zaslaného dotčeným orgánům dle §67 odst. (4) stavebního zákona obdržel pořizovatel souhlasná stanoviska Hasičského záchranného sboru Jihomoravského kraje, Obvodního báňského úřadu, Ministerstva životního prostředí. Po lhůtě k uplatnění stanoviska obdržel pořizovatel souhlasné stanovisko OŽP KrÚ JMK a dále stanovisko KrÚ JMK, ORD, s podmínkou úpravy textu vypořádání připomínky č.2.10. Požadavek úpravy textu byl zapracován.

## **II.8 Rozhodnutí o námitkách**

### **II.8.1 Námitky uplatněné ve společném jednání**

K návrhu RP Veverská Bítýška, lokalita „ U Sleštůvky“ ve společném jednání nebyly podány žádné námitky.

### **II.8.2 Námitky uplatněné ve veřejném projednání**

#### **1. [REDACTED] č.j. MK/11448/15/OI**

**1.1 Námitka:** Vlastník parcel č. [REDACTED], k.ú. Veverská Bítýška. navržená silnice K14 na parcele č.401/14, 2425/35 a z části na parcele č.2425/37 se napojuje na silnici II/386 v místě, které je nepřehledné a rizikové. V tomto úseku silnice II/386 směrem z obce

auta zvyšují svoji rychlost, je to úsek do kopce a z důvodu vysoké frekventovanosti silnice je výjezd z plánované komunikace K14 na silnici II/386 nebezpečný a rizikový.

**Vyhodnocení:** nejedná se o námitku, připomínka je irelevantní k procesu pořizování ÚPD

**Odůvodnění:** K návrhu RP bylo vydáno souhlasné stanovisko odboru dopravy JMK. Územně plánovací dokumentace navrhuje vymezení ploch a koridorů a jejich funkční využití. Návrh konkrétních dopravně technických opatření je v kompetenci dokumentace pro územní a stavební řízení.

**1.2 Námitka:** V katastru nemovitostí je uveden způsob využití parcely č.401/14 a 401/13 jako ostatní komunikace, ale toto označení bylo do katastru nemovitostí vloženo bez souhlasu a vědomí vlastníků v době komunismu. Na těchto parcelách nikdy cesta nevedla a ani v současné době nevede. Pozemek je řádně obděláván a proto s návrhem této komunikace K 14 z těchto i z výše uvedených důvodů zásadně nesouhlasím.

**Vyhodnocení:** námitka je irelevantní

**Odůvodnění:** Připomínka, týkající se způsobu využití pozemků uvedených v evidenci KN je irelevantní k procesu pořizování ÚPD. Plocha pozemků pro veřejné prostranství, na kterých je ve výkresu Dopravní infrastruktura označena komunikace K14 a K15, proti které Podatelka vznáší námitku je vymezena již platným ÚP Veverská Bítýška. Dle ustanovení § 67, odst. (3) stavebního zákona, v platném znění se k námitkám ve věcech, o kterých bylo rozhodnuto při vydání územního plánu nepřihlíží. Návrh funkčního využití pozemků v ÚPD vytváří podmínky a možnosti v daném území, ale nebrání vlastníkovu pozemku v jeho stávajícím, např. zemědělském užívání.

**1.3 Námitka:** Dále pak mám námitku ohledně parcely č.2425/37, která je z části označena jako pozemek pro bydlení a z části má parcela vymezení pro veřejně přístupnou část pozemků pro bydlení, tím se parcela č.2425/37 následně zužuje a vzhledem k tomu, že stavební hranice začíná na přiléhající sousední parcele č.2425/34, které nejsem vlastníkem, je prosto pozemek pro stavbu nevyužitelný, a pravděpodobně nevyužitelný i jinak. Z tohoto důvodu budu dotčena bezprecedentním způsobem na svých vlastnických právech a nemohu vykonávat vlastnické právo podle své vlastní vůle. Regulačním plánem budu omezena na svých vlastnických právech na úkor a ve prospěch třetích osob. Pociťuji to nejen jako majetkovou újmu, ale i jako citovou, neboť pozemky jsou ve vlastnictví rodiny již po několik generací. Ač tento regulační plán v bloku B1 navrhuje možnost bydlení, já jako vlastník parcela č.2425/35,2425/37, 401/13 a 401/14 v tomto bloku s více jak 1000 m2, nemohu využít své pozemky k výstavbě, a proto s tímto regulačním plánem nesouhlasím.

**Vyhodnocení:** námitce se nevyhovuje.

**Odůvodnění:** V platném ÚP Veverská Bítýška byla pro rozhodování v uvedeném území stanovena podmínka zpracování RP. Zastavitelnost lokality předpokládá dohodu o parcelaci, na základě které mohou vzniknout jednotlivé pozemky umožňující výstavbu RD. Územní plán tímto vytváří možné podmínky pro rozvoj území a novou parcelaci **doporučuje**, tím však není dotčeno právo vlastníků užívat své pozemky ve stávající parcelaci a současným způsobem.

**1.4 Námitka:** Z mého pohledu není regulační plán navržen přímo pro vlastníky pozemků v uvedené lokalitě, ale jde o záměr podnikatelský, proto nelze **vymezené veřejně**

**prospěšné stavby dle čl.I/7 na str. 13 regulačního plánu považovat za veřejně prospěšné** a z tohoto důvodu s možností vyvlastnění pozemků pro ně určených nesouhlasím.

**Vyhodnocení:** námitce se nevyhovuje

**Vypořádání námítky:** Veřejně prospěšné stavby pro vybudování dopravní a technické infrastruktury byly vymezeny již platným ÚP Veverská Bítýška, vydaným 19.9.2013 (viz výkres č.I/5). Dle ustanovení § 67, odst. (3) stavebního zákona, v platném znění se k námitkám ve věcech, o kterých bylo rozhodnuto při vydání územního plánu nepřihlíží.

Plochy pro veřejně prospěšné stavby vymezuje územně plánovací dokumentace pro umístění komunikací a inženýrských sítí, které jsou podmínkou pro zastavitelnost lokality. Statut vyvlastnění se provádí v praxi zejména zřízením věcného břemene. RP II. Lokalita „U Slešťůvky“ nenahrazuje žádná územní rozhodnutí. Navazující dokumentace zpřesní umístění staveb a na základě podrobnějšího umístění lze využít práva k vyvlastnění (přip. zřízení věcného břemene) na příslušné části pozemku.

2. [REDAKCE], č.j. MK/11449/15/OI

Vlastník pozemků p.č. [REDAKCE], k.ú. Veverská Bítýška

**2.1 Námitka:** Zásadně nesouhlasíme s vytyčením komunikace K14 a K 15 v bloku územního plánu. Z nepochopitelných důvodů a bez souhlasu vlastníků a bez jejich vědomí byla za komunistické éry rádobý“ komunikace“ zapsána do katastru nemovitostí. Předmětná komunikace nebyla a není v krajině zřejmá.

**Vyhodnocení:** námitka je irelevantní

**Vypořádání námítky:** nejedná se o projednávání návrhu územního plánu, jak uvádí Namítatel, ale regulačního plánu. Připomínka týkající se zápisu do evidence je irelevantní k procesu projednávání regulačního plánu. Územně plánovací dokumentace a tedy i regulační plán vymezuje v podrobnostech náležející danému nástroji územního plánování plochy jako návrhové a ty nemusí odpovídat současnému stavu v terénu. Plocha pozemků pro veřejné prostranství, na kterých je ve výkresu Dopravní infrastruktura označena komunikace K14 a K15, proti které Namítatel vznáší námitku je vymezena již platným ÚP Veverská Bítýška. Dle ustanovení § 67, odst. (3) stavebního zákona, v platném znění se k námitkám ve věcech, o kterých bylo rozhodnuto při vydání územního plánu nepřihlíží.

**2.2 Námitka:** Zásadně nesouhlasíme s vedením komunikace, která nám rozdělí a znehodnotí pozemek, bez toho aniž by byla předem řešena otázka této majetkové újmy. Nejedná se jen o znehodnocení pozemků, ale i rostlinné výsadby. Vzhledem ke zmíněným skutečnostem nám vedení komunikace naprosto nevyhovuje a zasahuje do vlastnických práv. O tento regulační plán v rozsahu jsme nikdy neměli zájem. Regulační plán v této části zástavby považujeme za bezpředmětný, i vzhledem k tomu, že není zřejmé, kdo předmětnou komunikaci K14 a K15 postaví a jakým způsobem bude financována. Na základě této skutečnosti máme za to, že se jedná o velmi nedomyšlený projekt s nevyzpytatelným koncem

**Vyhodnocení:** námitce se nevyhovuje, z části je irelevantní

**Vypořádání námítky:** Nástroje územního plánování vytváří podmínky v území. Pořízení RP, včetně zadání bylo projednáno a schváleno v rámci pořízení ÚP Veverská Bítýška. V kompetenci územního plánování a pořizování regulačních plánů není určovat financování budoucích možných staveb. Zastavitelnost uvedené lokality, do které náleží i pozemky Namitatele je podmíněna uzavřením dohody o parcelaci, která určí budoucí vlastnictví pozemků. Případné zhodnocení a náhrady za porost na pozemcích je předmětem budoucích smluvních vztahů a dohod. Obec nesouhlasí s tvrzením Namitatele, že projekt je nepromyšlený, ale jde o dlouhodobý koncepční záměr obce, vycházející z požadavku, schváleného a platného ÚP Veverská Bítýška.

**2.3 Námitka:** Nebezpečnost výjezdu na silnici II/386. Při řešení regulačního plánu č.II lokalita „U Slešťůvky“ jsme došli k závěru, že výjezd z plánované komunikace K14 na silnici II/386 je v tomto úseku z bezpečnostního hlediska životu nebezpečný. Při místním šetření jsme zjistili, že z plánované komunikace je naprosto nevyhovující výhled a vzhledem k tomu, že auta v předmětném úseku kvůli kopci zrychlují, není tento výjezd bezpečný.

**Vyhodnocení:** nejedná se námitku, připomínka je irelevantní k procesu pořizování ÚPD

**Odůvodnění:** K návrhu RP bylo vydáno souhlasné stanovisko odboru dopravy JMK. Územně plánovací dokumentace navrhuje vymezení ploch a koridorů s navrhovaným funkčním využitím. Konkrétní dopravně technická opatření jsou v kompetenci dokumentace v navazujících správních řízeních.

**2.4 Připomínka:** na veřejném projednání bylo uvedena informace, že pozemek p.č. 2425/33, který je ve vlastnictví soukromé osoby, je možné odkoupit. Zvážit tuto variantu a případnou komunikaci vést přes tento pozemek, kde by byl větší výhled a zvýšila by se tak bezpečnost výjezdu.

**Vyhodnocení:** připomínce se nevyhovuje

**Odůvodnění:** Plochy veřejných prostranství pro komunikace jsou vymezeny platným ÚP Veverská Bítýška, nelze měnit jejich umístění v rámci projednávání RP. Projektant řeší návrh ploch s ohledem na celkové řešení dané lokality, požadované zokruhování komunikací, požadavků na dodržení ČSN, nelze vycházet z domněnek a spekulativních předpokladů možného prodeje pozemků. Územně plánovací dokumentace řeší a navrhuje funkční využití ploch, předmětem řešení nejsou vlastnické vztahy.

**2.5 Námitka:** Vyvlastnění pozemků – nesouhlasíme odstavcem na str. 13, regulačního plánu II, lokalita „U Slešťůvky“. Požadujeme celý odstavec z textu I/7 vyjmout z regulačního plánu. Vyvlastnění je řešeno dle příslušných zákonů a musí být v předmětném řízení řádně prokázáno, že se jedná o veřejný zájem, případně o veřejně prospěšnou stavbu, tudíž je tato podmínka irelevantní a nadbytečná, případně zneužitelná orgány státní správy.

Vlastníkům nelze určovat povinnosti, které jsou nad rámec zákona. Vzhledem k doporučené přeparcelizaci, dělení a ohraničení stávajících pozemků, kdy regulační plán nerespektuje stávající vlastnická práva, se domníváme, že se v dané lokalitě jedná o podnikatelský záměr. Z tohoto důvodu nelze uplatnit vyvlastnění pozemků s odvoláním na veřejnou prospěšnost.

**Vyhodnocení:** námitce se nevyhovuje.

**Odůvodnění:** Nástroje územního plánování vytváří podmínky v území. Pořízení RP, včetně zadání bylo projednáno a schváleno v rámci pořízení ÚP Veverská Bítýška. V kompetenci územního plánování a pořizování regulačních plánů není určovat financování budoucích možných staveb. Územně plánovací dokumentace řeší a navrhuje funkční využití ploch, předmětem řešení nejsou vlastnické vztahy. Veřejně prospěšné stavby pro vybudování dopravní a technické infrastruktury byly vymezeny již vydaným ÚP Veverská Bítýška, viz výkres č.I/5. Dle ustanovení § 67, odst. (3) stavebního zákona, v platném znění se k námitkám ve věcech, o kterých bylo rozhodnuto při vydání územního plánu nepřihlíží.

**2.6 Námitka:** Nesouhlasíme s tvrzením na str. 14 v textu RP II, že garáž musí být součástí objektu. Požadujeme velikost samostatně stojící garáže 25 m<sup>2</sup>, kdy není třeba stavební povolení ani ohlášení stavby. Z toho vyplývá, že nesouhlasíme i s omezením na str. 15, že tzv. zahrádka nesmí být zastavěna.

**Vyhodnocení:** námitce se nevyhovuje

**Odůvodnění:** Namítatel odkazuje na ustanovení stavebního zákona, uvedená v §103 a § 79o), které platí pokud ÚPD nestanoví jinak. Městys trvá na navržené regulaci.

**2.7 Námitka:** Bazén. Nesouhlasíme s tvrzením, aby bazény byla pouze do 20 m<sup>2</sup>, ale požadujeme velikost do 40 m<sup>2</sup> ( viz. §79, odst. 2 písm.p) zákona č.183/2006.

**Vyhodnocení:** námitce se nevyhovuje

**Odůvodnění:** Namítatel odkazuje na ustanovení stavebního zákona, které platí pokud ÚPD nestanoví jinak. Vzhledem ke skutečnosti, že v rámci společného jednání se vyhovělo připomínce týkající se minimální velikosti pozemku pro výstavbu pro řadový domek 200 m<sup>2</sup> a pro dvojdomek 400 m<sup>2</sup>, Městys trvá na navržené regulaci.

**2.8 Námitka:** Skleník. Nesouhlasíme s tvrzením, aby skleníky byly pouze do 16 m<sup>2</sup>, ale požadujeme velikost do 40 m<sup>2</sup> (viz. §79, odst. 2 písm. n) zákona č.183/2006. Ve Veverské Bítýšce byla vždy tradice zemědělské výroby.

**Vyhodnocení:** námitce se nevyhovuje

**Odůvodnění:** ustanovení §79 stavebního zákona platí v případech, kdy ÚPD nestanoví jinak. Jde o plochu s funkčním využitím pro bydlení, nikoliv pro zemědělskou výrobu. Vzhledem ke stanoveným minimálním velikostem pozemků pro výstavbu, Městys trvá na navržených regulativech

**2.9 Námitka:** Oplocení. Nesouhlasíme s omezením s tvrzením RP na str. 15, kde je řešeno oplocení. SZ oplocení neřeší, proto nám připadá zbytečné, aby regulační plán upravoval a omezoval průhlednost a výšku plotu. Toto opatření např. zamezuje výsadbu tzv. živého plotu, který by se do stávající krajiny hodil více.

**Vyhodnocení:** námitce se nevyhovuje

**Odůvodnění:** RP stanovuje podrobnější regulativy pro rozhodování v území, než ustanovení stavebního zákona, Městys Veverská Bítýška trvá na navržených regulativech, týkajících se výšky a vzhledu oplocení.

**2.10 Připomínka:** Dopravní infrastruktura: Z plánu RP II není zřejmé, že do řešení byla zahrnuta zastávka autobusové dopravy. Regulační plán uvádí pouze na str. 22: Obyvatelé navržené zástavby budou moci používat stávající autobusové zastávky u bytoven“. Vzhledem k předpokládanému vybudování cca 52 obytných jednotek a nejisté propojenosti ulic 9. Května a Hvozdecké, z důvodů vlastnických práv, by bylo na místě navrhnout novou zastávku na ul. 9. května, tak aby byly splněny požadavky na řešení veřejné infrastruktury zadavatele v Zadání regulačních plánů III.6. Po případném propojení ulic by tato zastávka byla využívána i obyvateli sídliště.

**Vyhodnocení:** Připomínka se bere na vědomí, v návrhu RP je aut. zastávka řešena.

**Odůvodnění:** V návrhu RP je autobusová zastávka řešena schematickým znázorněním v Koordinačním výkresu. Doporučené autobusové zastávky při silnici II. třídy jsou situovány mimo území řešené regulačním plánem. V textové části odůvodnění na str. 24 projektant doplnil následující text: „Umístění aut. zastávky při silnici II. třídy bude řešit Městys Veverská Bítýška ve spolupráci s koordinátorem IDS JMK ( Kordis JMK, a.s) a příslušným dopravním úřadem ( KrÚ JMK ORD) a bude ji uplatňovat jako podmínku ke stavebnímu řízení k zástavbě ploch pro občanskou vybavenost. Konkrétní záměr stavby aut. zastávky lze umístit v rámci navazující projektové dokumentace v plochách veřejného prostranství při silnici II. třídy. Platný územní plán Veverská Bítýška realizaci zastávek hromadné dopravy v této lokalitě umožňuje.“

## **II.9 Vypořádání připomínek**

### **II.9.1 Připomínky uplatněné ve společném jednání**

#### **1. [REDAKCE], č.j.MK/17047/14/OI**

Jako majitel parcely č. [REDAKCE] navrhuji připomínku: v současné době se výše zmíněné parcely nachází ve funkční ploše označené B.1/ř. Vzhledem k umístění veřejné komunikace navrhuji, aby část plochy B.1/ř. a plocha B.5/ř ( dle přiloženého označení ve výkrese, šrafované fialovou barvou v blízkosti kruhového objezdu) byla zařazena do funkční plochy O.3 až O.6 a bylo tak zde umožněno přípustné a obvyklé využití pozemků pro občanskou vybavenost, zejména služby, stravování, sport a rekreaci.

**Vyhodnocení:** irelevantní, připomínce se nevyhovuje.

**Odůvodnění:** Funkční využití ploch vymezuje dle stavebního zákona územní plán. Úkolem regulačního plánu je zpřesnit podmínky v daných plochách, regulační plán nemůže měnit funkční využití ploch vymezených územním plánem. Změnu funkčního využití ploch je možné projednat pouze formou pořízení změny územního plánu.

#### **2. [REDAKCE] (č.j. MK/17245/14/OI)**

Jako majitel pozemků č.p. [REDAKCE] v katastrálním území Veverská Bítýška ( dle schváleného ÚP plocha B 10 a) si dovoluji vznést následující připomínky k projednávanému návrhu regulačního plánu, lokalita U Slešťůvky.

**Připomínka 2.1:** V textové části návrhu předmětného regulačního plánu není promítnuto doporučení Výboru pro územní plánování městysu Veverská Bítýška (viz příloha k zápisu z jednání VÚP ze dne 16.4.2014 a 19.5.2014) na snížení požadavku schváleného ÚP na plochu stavebního pozemku ve funkčním bloku B.1. V návrhu (kap. I.2.1.), jsou uvedeny

pouze požadavky na šířky pozemků určených k výstavbě samostatně stojícího domu, dvojdomku a řadového domu. V souladu s výše uvedeným doporučením VÚP, navrhuji tedy snížit požadovanou plochu pozemku pro výstavbu samostatně stojícího rodinného domu ve funkčním bloku B.1 na 600 m<sup>2</sup> a v případě výstavby dvojdomů na 400m<sup>2</sup>.

**Vyhodnocení:** připomínce se vyhovuje.

**Odůvodnění:** Pořizování územně plánovací dokumentace (dále jen ÚPD) je vedeno dle stavebního zákona v přenesené působnosti. Doporučení Výboru územního plánování nejsou pro pořizovatele ÚPD závazná. Projektant zpracovává návrh RP v souladu se zadáním. Obec v procesu projednávání zastupuje dle stavebního zákona určený zastupitel. Pořizovatel se připomínkou zabýval a projednal požadavek na snížení plochy pozemku s určeným zastupitelem. Na základě písemného sdělení ze dne 24.2.2015 se připomínce vyhovělo. Projektant v návrhu RP stanovil regulativ, spočívajícího v uvedení podmínky - min. plochy stavebního pozemku pro stavbu samostatně stojícího RD 600m<sup>2</sup>, pro dvojdomy 400m<sup>2</sup>.

**Připomínka 2.2:** V textové části regulačního plánu (kap.I.2.1.) chybí v seznamu funkčních bloků, ve kterých má být umožněna řadová zástavba, blok B.1, přestože tato možnost je uvedena v kapitole I.11.2. a v grafické části regulačního plánu („B.1/ř.“).

**Vyhodnocení:** připomínce se vyhovuje.

**Odůvodnění:** Projektová dokumentace musí být v textové i grafické části v souladu. Projektant doplní v textové části RP, kapitola I.2.1 blok B.1 – do soupisu bloků, ve kterých je umožněna řadová zástavba. Předmětná část zní: „ V případě bloků označených B.1,B.4, B.5, B.7, B.8, B.9 a B.10 je umožněna rovněž řadová zástavba (ve výkresech označeno symbolem “/ř“).

## **II.9.2 Připomínky uplatněné ve veřejném projednání**

K návrhu RP Veverská Bítýška, lokalita „ U Slešťůvky“ ve veřejném projednání nebyly podány žádné připomínky.