

REGULAČNÍ PLÁN
„PLUMLOV NA BALKÁNĚ“
PRŮVODNÍ ZPRÁVA



Urbanistické středisko Brno, spol. s r.o., Příkop 8, 602 00 Brno

Akce :

**PLUMLOV NA BALKÁNĚ
REGULAČNÍ PLÁN ZÓNY**

Zakázkové číslo :

22-09-830

Pořizovatel :

Městský úřad PLUMLOV

Jednatelé společnosti :

Ing. arch. Vladimír KLAJMON
Ing. arch. Pavel MACKERLE

Projektanti :

- urbanistická koncepce : Ing. arch. Emil NAVRÁTIL
- dopravní řešení : Ing. Jiří RŮŽIČKA
- vodní hospodářství : Ing. Pavel VESELÝ
- zásobování plynem : Ing. Pavel VESELÝ
- zásobování el. energií : Ing. Pavel VESELÝ
- ekologie a životní prostředí : Mgr. Martin NOVOTNÝ
- zemědělství, ochrana ZPF : Mgr. Martin NOVOTNÝ
- grafické práce : Vlasta JELÍNKOVÁ

URBANISTICKÉ STŘEDISKO BRNO
spol. s r.o.
PŘÍKOP 8, 602 00 BRNO

Brno, červenec 2006

Tel.: +420*545 175 791-5 799,
+420*545 175 890-5 896

Fax: +420*545 175 892
e-mail: klajmon@usbrno.cz
navratil@usbrno.cz

SCHVALOVACÍ DOLOŽKA

Schvalovací orgán:	Zastupitelstvo města PLUMLOVA	Razítko: 
Schvalovací dokument:	Usnesení zastupitelstva č. 29	
Datum schválení:	15. 2. 2006	
Podpis:		
Jméno a příjmení:	Ladislav OTRUBA	
Funkce:	starosta města	
Podpis:		Razítko: 
Jméno a příjmení:	Josef PÁLKA	
Funkce:	místostarosta města	
Pořizovatel:	Městský úřad PLUMLOV	
Podpis:		
Jméno a příjmení:	Ladislav OTRUBA	
Funkce:	starosta města	Razítko: 
Nadřízený orgán územního plánování:	Krajský úřad Olomouckého kraje, odbor strategického rozvoje kraje	
Datum a číslo jednání stanoviska k ÚPD:	2. 1. 2006 KUOKÚ/36194/05/OSR/566	
Zhotovitel:	Urbanistické středisko Brno spol.s r.o.	
Podpis:		Razítko: 
Jméno a příjmení:	Ing. arch. Emil Navrátil	
Funkce:	hlavní projektant	

OBSAH DOKUMENTACE

A. TEXTOVÁ ČÁST

1. Průvodní zpráva
2. Závazná část ve formě regulativů
3. Doložka civilní ochrany obyvatelstva
4. Registrační list

B. GRAFICKÁ ČÁST

1. Regulativy plošného a prostorového uspořádání hlavní výkres 1 : 500
2. Řešení dopravní obsluhy 1 : 500
3. Řešení technického vybavení 1 : 500
4. Vymezení pozemků veřejně prospěšných staveb a asanačních úprav 1 : 500
5. Vyhodnocení důsledků řešení na zemědělský půdní fond
a na pozemky určené k plnění funkcí lesa, etapizace výstavby 1 : 500
6. Doložka civilní ochrany 1 : 500

C. PŘÍLOHY

1. Koncept vyhlášky pro schválení regulačního plánu
2. Schéma hlavního výkresu

OBSAH

SCHVALOVACÍ DOLOŽKA	2
---------------------	---

1. ZÁKLADNÍ ÚDAJE	6
1.1 ZADÁNÍ ÚKOLU, HLAVNÍ CÍLE ŘEŠENÍ	6
1.2 ZHODNOCENÍ VZTAHU DŘÍVE ZPRACOVANÉ A SCHVÁLENÉ ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE A KONCEPTU ŘEŠENÍ REGULAČNÍHO PLÁNU	6
1.3 VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ SOUBORNÉHO STANOVISKA	6
1.4 VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ	6
1.5 VYMEZENÍ POJMŮ	6
1.6 PODKLADY	8
2. ŘEŠENÍ REGULAČNÍHO PLÁNU	8
2.1 VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ	8
2.2 SPECIFICKÉ CHARAKTERISTIKY ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ VYPLÝVAJÍCÍ Z JEHO POLOHY A FUNKCÍ, VČETNĚ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY PŘÍRODNÍCH, CIVILIZAČNÍCH A KULTURNÍCH HODNOT ÚZEMÍ	8
2.3 VAZBY ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ NA ŠIRŠÍ OKOLÍ A OSTATNÍ ČÁSTI MĚSTA	9
2.4 NÁVRH URBANISTICKÉ KONCEPCE	9
2.5 REGULAČNÍ PRVKY PLOŠNÉHO A PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ A ARCHITEKTONICKÉHO ŘEŠENÍ A DALŠÍ PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ STAVEB	9
2.5.1 REGULAČNÍ PRVKY PLOŠNÉHO A PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ	9
2.5.2 REGULAČNÍ PRVKY FUNKČNÍHO VYUŽITÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ	10
2.5.2.1 BYDLENÍ B	10
2.5.2.2 OBSLUHA ÚZEMÍ A TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA	11
2.6 LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ	12
2.6.1 ARCHEOLOGICKÁ NALEZIŠTĚ	12
2.6.2 NEMOVITÉ KULTURNÍ PAMÁTKY	12
2.6.3 OCHRANA PŘÍRODY A PŘÍRODNÍCH HODNOT	12
2.6.4 OCHRANA PROTI ZÁPLAVÁM	12
2.6.5 OCHRANA VODNÍCH ZDROJŮ	12
2.6.6 NEROSTNÉ SUROVINY, LOŽISKA	12
2.6.7 BEZPEČNOSTNÍ A OCHRANNÁ PÁSMA	12
2.6.8 STAVEBNÍ UZÁVĚRA	13
2.7 NÁVRH ŘEŠENÍ DOPRAVY, OBČANSKÉHO A TECHNICKÉHO VYBAVENÍ A NAKLÁDÁNÍ S ODPADY	13
2.7.1 DOPRAVA	13
2.7.1.1 SILNIČNÍ DOPRAVA	13
2.7.1.2 NEMOTOROVÁ DOPRAVA	13
2.7.1.3 STATICKÁ DOPRAVA	13
2.7.1.4 OCHRANNÁ PÁSMA DOPRAVY	13
2.7.1.5 HLUK Z DOPRAVY	13
2.7.2 TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA	14
2.7.2.1 VODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ	14
2.7.2.2 ENERGETIKA	15
2.7.2.3 TELEKOMUNIKACE A SPOJE	15
2.8 NAKLÁDÁNÍ S ODPADY	15
2.9 VYMEZENÍ POZEMKŮ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, ASANACÍ A ASANAČNÍCH ÚPRAV	16
2.10 NÁVRH ŘEŠENÍ POŽADAVKŮ CIVILNÍ OCHRANY	16

3. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DÚSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ, NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A NA POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCÍ LESA DLE ZVLÁŠTNÍCH PŘEDPISŮ	16
3.1 VYHODNOCENÍ ZÁBORU ZEMĚDĚLSKÉHO PŮDNÍHO FONDU	16
3.1.1 POUŽITÁ METODIKA	16
3.1.2 ZPŮSOB IDENTIFIKACE LOKALIT ZÁBORU A ROZVOJOVÝCH LOKALIT V GRAFICKÉ ČÁSTI DOKUMENTACE	17
3.1.3 BONITOVANÉ PŮDNĚ EKOLOGICKÉ JEDNOTKY	17
3.1.4 SEZNAM DOTČENÝCH PARCEL ZPF	17
3.1.5 VYHODNOCENÍ JEDNOTLIVÝCH LOKALIT ZÁBORU	17
3.1.6 ÚDAJE O AREÁLECH A OBJEKTECH STAVEB ZEMĚDĚLSKÉ PRVOVÝROBY	17
3.1.7 USPOŘÁDÁNÍ ZEMĚDĚLSKÉHO PŮDNÍHO FONDU A POZEMKOVÉ ÚPRAVY	17
3.1.8 OPATŘENÍ K ZAJIŠTĚNÍ EKOLOGICKÉ STABILITY	18
3.1.9 SÍŤ ZEMĚDĚLSKÝCH ÚČELOVÝCH KOMUNIKACÍ	18
3.1.10 INVESTICE DO PŮDY	18
3.1.11 TABELÁRNÍ VYHODNOCENÍ JEDNOTLIVÝCH LOKALIT ZÁBORU ZPF	18
3.2 VYHODNOCENÍ ZÁBORU POZEMKŮ URČENÝCH K PLNĚNÍ FUNKCÍ LESA	18
4. NÁVRH LHŮT AKTUALIZACE	18
5. ETAPIZACE VÝSTAVBY	18
6. URBANISTICKÁ EKONOMIE	19
7. DOKLADY	20
REGISTRAČNÍ LIST	20
PŘÍLOHA K REGISTRAČNÍMU LISTU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE OBCE	20

1. ZÁKLADNÍ ÚDAJE

1.1 ZADÁNÍ ÚKOLU, HLAVNÍ CÍLE ŘEŠENÍ

Zpracování regulačního plánu Plumlov – Na Balkáně bylo zadáno smlouvou o dílo ze dne 9. 7. 2002. Objednatel je Město Plumlov, povinnosti pořizovatele vykonává dle zákona č. 50/1976 Sb., v platném znění, (dále jen stavební zákon) Městský úřad Plumlov, stavební odbor.

Řešené území se nachází v katastrálním území Plumlov. Město Plumlov toto akcí naplňuje dlouhodobé cíle rozvoje své obytné zóny, zakotvené ve schváleném územním plánu (srpen 1994) a upřesněné v rozpracovaném územním plánu města (návrh prosinec 2003). Předmětná plocha je určena pro rozvoj obytné funkce formou rodinných domů.

V průběhu zpracování RGP zhotovitel spolupracoval se zástupci obce, občany, dotčenými orgány státní správy, podnikatelskými subjekty vyvíjejícími aktivity v řešeném území a správci sítí.

HLAVNÍ CÍLE ŘEŠENÍ JSOU

- navrhnout optimální využití pozemků určených k zastavění rodinnými domy, navrhnout systém zástavby, vymezit zastavitelné a nezastavitelné plochy
- definovat základní požadavky na utváření fungujícího osídlení s kvalitním prostorovým řešením
- navrhnout regulační podmínky plošného a prostorového uspořádání na základě stanovené urbanistické koncepce
- řešit funkční systém dopravní obsluhy a technické infrastruktury
- definovat veřejně prospěšné stavby
- při řešení budou respektovány širší vazby v území

1.2 ZHODNOCENÍ VZTAHU DŘÍVE ZPRACOVANÉ A SCHVÁLENÉ ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE A KONCEPTU ŘEŠENÍ REGULAČNÍHO PLÁNU

Záměr řešení je v souladu se schváleným územním plánem velkého územního celku Olomoucké aglomerace. Lokalita je pro zástavbu navržena v platném územním plánu, schváleném v červnu 2005.

1.3 VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ SOUBORNÉHO STANOVISKA

Zadání regulačního plánu bylo schváleno Zastupitelstvem města Plumlova usnesením ze dne 18. 6. 2003. Pro řešení konceptu bylo závazné a bylo plně respektováno.

Koncept řešení byl řádně projednán. Stanovisko nadřízeného orgánu územního plánování – odboru strategického rozvoje kraje Krajského úřadu Olomouckého kraje k návrhu souborného stanoviska k regulačnímu plánu bylo vydáno dne 10. 9. 2004 pod č.j. KUOK/5870/04/OSR/223. Souborné stanovisko bylo respektováno v plném rozsahu.

1.4 VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

Koncepce regulačního plánu Plumlov Na Balkáně respektuje zásady trvale udržitelného rozvoje a vytváří předpoklady k zabezpečení trvalého souladu všech přírodních, civilizačních a kulturních hodnot v území, zejména se zřetelem na péči o životní prostředí a ochranu jeho hlavních složek – půdy, vody a ovzduší.

V koncepci rozvoje území respektuje limity využití území a podmínky pro ochranu životního prostředí.

1.5 VYMEZENÍ POJMŮ

REGULAČNÍ PLÁN ROZLIŠUJE

ZÁVAZNOU ČÁST kterou může měnit po zpracování změn jen orgán, který je příslušný ke schválení této dokumentace

SMĚRNOU ČÁST o její úpravě rozhoduje orgán, který tuto dokumentaci pořídil

Závazná část je v regulačním plánu vyjádřena funkčním členěním (v grafické části barvou, popř. velkým písmenem).

Směrná část upřesňuje funkční typ (v grafické části malé písmeno).

Ke každému funkčnímu typu jsou závazné regulativy využití území.

Stavby a jiná opatření, která funkčnímu využití území a pozemků neodpovídají, nesmí být na tomto území povoleny.

Dosavadní způsob využití pozemků, které neodpovídají funkčnímu členění podle regulačního plánu, je možný, pokud nenarušuje veřejné zájmy nad přípustnou míru a nejsou zde dány důvody pro opatření dle § 87 a § 102 odst. 3 stavebního zákona.

Umísťování a povolování staveb a zařízení technického vybavení pro obsluhu jednotlivých funkčních pozemků je přípustné jen tehdy, pokud nebudou mít negativní vliv na jejich základní funkci na přípustnou míru.

ZÁVAZNÉ REGULATIVY STANOVÍ

ZÁSADY USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ kterými se stanoví regulativy funkčního a prostorového uspořádání (v grafické části vyznačeno barvou)

LIMITY A OCHRANNÉ REŽIMY VYUŽITÍ ÚZEMÍ kterými se stanoví mezní hodnoty využití území

Z HLEDISKA KONCEPCE ROZVOJE JE ŘEŠENÉ ÚZEMÍ POVAŽOVÁNO ZA

TRANSFORMAČNÍ ÚZEMÍ území s předpokladem zásadních změn ve využití

PODLE FUNKČNÍHO ČLENĚNÍ JSOU V ŘEŠENÉM ÚZEMÍ ROZLIŠOVÁNY

1. bydlení
2. veřejná prostranství
3. obsluha území a technická infrastruktura

LIMITEM se rozumí zákonem nebo jiným obecně platným právním předpisem daná mezní hodnota pro ochranu zdravého životního prostředí, pro využití území nebo činnosti v území.

OCHRANNÉ REŽIMY jsou dány zákony nebo obecně platnými předpisy, popř. vyhláškou města, k ochraně památek (včetně obrazu města), přírody (včetně ochrany krajinného rázu), přírodního bohatství, obrany státu, provozu zařízení a sítí dopravy, technické infrastruktury atd.

PODMÍNKY VYUŽITÍ ÚZEMÍ upřesňují podmínky, které mohou sloužit pro další podrobnější územně-plánovací činnost, popř. územní řízení.

PŘÍPUSTNOST ČINNOSTÍ, DĚJŮ A ZAŘÍZENÍ

Přípustné jsou činnosti, děje a zařízení v území základní a obvyklé.

Podmíněně přípustné jsou činnosti, zařízení a děje v území neobvyklé, ale v jednotlivých případech je možno je povolit.

Nepřípustné jsou činnosti a zařízení, které nesplňují podmínky stanovené obecně platnými předpisy nebo jsou v rozporu s funkcí v území obvyklou nebo navrženou.

Z hlediska prostorového uspořádání je území **Plumlova** rozděleno na plochy **současně zastavěné** a **zastavitelné** (vymezené hranicí zastavitelného území) a na plochy **volné** - krajina.

SOUČASNĚ ZASTAVĚNÝM ÚZEMÍM se rozumí jedno nebo více oddělených zastavěných území ve správním území obce.

ZASTAVITELNÝM ÚZEMÍM se rozumí pozemky vhodné k zastavění takto vymezené schváleným územním plánem obce, popřípadě regulačním plánem.

VOLNÝM - NEZASTAVITELNÝM ÚZEMÍM se rozumí území, která nelze zastavět vůbec, nebo která lze zastavět výjimečně za zvláštních podmínek stanovených pro takové účely obecně závaznými právními předpisy.

REGULAČNÍ PODMÍNKY jsou upřesňující podmínky využití území (upřesnění funkčního typu), které mohou sloužit pro další podrobnější územně-plánovací činnosti, popř. územní řízení.

PRO ÚČELY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ SE ROZUMÍ

DROBNÁ CHOATELSKÁ ČINNOST chov drobných hospodářských zvířat, neděje-li se tak podnikatelským způsobem.

DROBNÁ PĚSTITELSKÁ ČINNOST nepodnikatelské pěstování zemědělských produktů pro zásobování rodiny.

DROBNÁ VÝROBNÍ ČINNOST výroba a zařízení netovární povahy.

NERUŠÍCÍ SLUŽBY A VÝROBA

takové činnosti, jejichž účinky a vlivy neomezují, neobtěžují a neohrožují životní prostředí a obytnou pohodu nad míru obvyklou a přípustnou.

Pod pojmem maloobchodní zařízení se rozumí prodejny s prodejní plochou do 200 m² prodejní plochy.

Nejsou uváděny podmínky a regulativy pro využívání jednotlivých pozemků nebo jejich změn, které jsou uvedeny v obecně platných předpisech, především vyhl. č. 137/1998 Sb. v platném znění.

Vymezenému funkčnímu využití pozemků musí odpovídat způsob jejich využívání, zejména účel umísťovaných a povolovaných staveb včetně jejich změn a změn v jejich využívání. Stavby a jiná zařízení, které funkčnímu vymezení území neodpovídají, nesmějí být na tomto území povoleny. Dosavadní způsob využití pozemků, který neodpovídá vymezenému funkčnímu využití podle regulačního plánu je možný, pokud nenarušuje veřejné zájmy nad přípustnou míru a nejsou zde dány důvody pro opatření dle § 87 a § 102 odst. 3 stavebního zákona.

Umísťování a povolování staveb a zařízení technického vybavení pro obsluhu jednotlivých pozemků je přípustné jen tehdy, pokud nebudou mít negativní vliv na základní funkci nad přípustnou míru.

Sporné případy: k posuzování sporných případů je určen pořizovatel regulačního plánu po dohodě se stavebním úřadem. Pro umísťování podmíněně přípustných staveb a činností je rozhodující stanovisko pořizovatele.

1.6 PODKLADY

PRO ŘEŠENÍ REGULAČNÍHO PLÁNU BYLA POUŽITA

- mapa evidence nemovitostí v digitálním formátu, doplněná zaměřením skutečného stavu území, tras inženýrských sítí a naskenováním identifikace parcel dle KN (proto je nutno považovat hranice parcel za orientační)¹
- návrh Územního plánu obce Plumlov
- schválené Zadání regulačního plánu Plumlov Na Balkáně
- katastrální mapa

2. ŘEŠENÍ REGULAČNÍHO PLÁNU

2.1 VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Je vymezeno v severní části města. Jeho hranice je dána ulicí Na Balkáně a v jejím prodloužení na západě, hranicí zahrádkářské lokality na severu, stávající zástavbou na jižní straně a příjezdovými komunikacemi do chatové lokality na východě. Rozsah je dokumentován zaměřením řešeného území.

2.2 SPECIFICKÉ CHARAKTERISTIKY ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ VYPLÝVAJÍCÍ Z JEHO POLOHY A FUNKCÍ, VČETNĚ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY PŘÍRODNÍCH, CIVILIZAČNÍCH A KULTURNÍCH HODNOT ÚZEMÍ

Město Plumlov patří k nejstarším a historicky nejvýznamnějším sídlům Prostějovska. Je střediskem stejnojmenné rekreační oblasti. Pro příznivou polohu v těsné blízkosti Prostějova v půvabné, členité krajině na úpatí východních svahů Dražanské vrchoviny vzrůstá zájem stavebníků o výstavbu rodinných domů ve městě.

Řešené území se nachází v severní části Plumlova. V současnosti je využíváno jako orná půda. Severní hranice tvoří terénní hranu údolí potoka Čubernice, jehož svahy jsou využívány pro převážně pro individuální rekreaci (sady a zahrady), krajinnou zeleň a pozemky určené k plnění funkcí lesa. Do řešeného území zčásti zasahuje ochranné pásmo lesa.

Na východě území sousedí s chatovou osadou při Plumlovské přehradě.

Jižní a západní část území navazuje na současně zastavěné území města (domov mládeže, zástavba RD nových i starších řadových a skupina řadových garáží u sídliště panelových domů).

¹ V průběhu času se vlastnické vztahy v řešeném území měnily.

Řešené území považováno za území archeologického zájmu s archeologickými nálezy ve smyslu zákona č. 20/1987 Sb. o státní památkové péči, v platném znění. Není zde evidována nemovitá kulturní památka a nezasahuje do něj ochranné pásmo nemovité kulturní památky.

V řešeném území se nenachází zvláště chráněná území ani prvky obecné ochrany přírody.

2.3 VAZBY ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ NA ŠIRŠÍ OKOLÍ A OSTATNÍ ČÁSTI MĚSTA

Lokalita Na Balkáně je s ostatními částmi města spojena komunikačně prostřednictvím ulice Na Balkáně a dále pak kolem kostela Nejsvětější Trojice do ulice Bezručovy a centra města.

Další možnost dopravní obsluhy, a napojení řešeného území na ostatní části města a širší okolí je možný v trase ulice 9. května do Ohrozimské ulice.

Pěší provoz a nemotorová doprava (cyklisté) sleduje uvedené komunikace.

2.4 NÁVRH URBANISTICKÉ KONCEPCE

DOSAVADNÍ TRENDY ROZVOJE

Území je tvořeno parcelami orné půdy v soukromém vlastnictví. Obhospodařováno je velkovýrobně.

KONCEPCE ROZVOJE

Koncepce řešení vychází z možností daných místními i účelovými komunikacemi obklopujícími lokalitu. Navrženo je využití území pro pozemky pro bydlení v rodinných domech s potřebnými plochami pro dopravní obsluhu a technickou infrastrukturu.

Územním plánem navržený způsob dopravní obsluhy byl upraven podle výsledků projednání konceptu.

2.5 REGULAČNÍ PRVKY PLOŠNÉHO A PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ A ARCHITEKTONICKÉHO ŘEŠENÍ A DALŠÍ PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ STAVEB

2.5.1 REGULAČNÍ PRVKY PLOŠNÉHO A PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ

PLOŠNÉ REGULAČNÍ PRVKY

STAVEBNÍ ČÁRA udává hranici plochy, určené k zastavění a plochu výstavby hlavního objemu objektu do uličního prostoru. Před stavební čarou mohou vystupovat balkony, arkýře, markýzy, římsy, případně jiné konstrukce, přiměřené rozsahem, tvarem a funkcí, které jsou součástí hlavního objemu stavby.

STAVEBNÍ HRANICE vymezuje, kam až je možno danou ploch zastavět. Není nutné na této hranici stavět, ale neměla by být překročena.

ULIČNÍ ČÁRA odděluje pozemky veřejné od soukromých.

PROSTOROVÉ REGULAČNÍ PRVKY

STAVEBNÍ ČÁRY, HRANICE

Stavební čáry jsou identifikovány souběhem s uličními čarami.

Stavební čáry jsou navrženy ve vzdálenosti 6 m od uliční čáry (viz. výkres č. 1).

Zástavba nesmí překročit stavební čáru směrem k uliční čáře, za umístění na stavební čáru se považuje pokud alespoň jeden bod půdorysu objektu leží na stavební čáře.

Stavební čára a hranice vymezují zastavitelnou plochu pozemku pro hlavní objekt a garáž.

Stavební hranice je rovnoběžná se stavební čarou a to ve vzdálenosti 16 m a na okrajích (kratších stranách) dodržuje odstupy dle vyhlášky č. 137/1998 Sb.

VÝŠKA ZÁSTAVBY, TVAR STŘECH

U rodinných domů je výška objektu po římsu max. 3,5 m od upraveného terénu. Výška objektu po hřeben činí max. 7,5 m od upraveného terénu.

Výška hlavních sousedních objektů (situovaných na společnou hranici pozemku) se nesmí lišit o více než 1,5 m (půl podlaží). Do plného nadzemního podlaží se započítává podkroví v případě, když více než 3/4 podkroví (vztaženo na plochu pod ním ležícího podlaží) má výšku požadovanou pro obytné místnosti. Do plného podlaží se započítává podlaží v případě, když vystupuje více než 1,4 m nad úroveň průměrné výšky terénu 0,00 m.

Tvar střechy sedlová, s možností použití valby, sklon střechy není předepsán.

FORMA ZASTAVĚNÍ, ODSTUPY

OTEVŘENÁ objekty s bočním odstupem (vzdálenosti dle vyhl. 137/1998 Sb.)

UZAVŘENÁ objekty jsou řazeny bez bočního odступu s výjimkou krajních objektů (mají boční odstup od ostatních objektů), min. počet 3 objekty.

LIBOVOLNÁ

USPOŘÁDÁNÍ ULIČNÍHO PROSTORU JE DÁNO ULIČNÍ ČAROU, KTERÁ ODDĚLUJE

- funkční plochu od veřejného prostranství a prostor pro komunikaci a chodníky
- prostor pro uložení inženýrských sítí

LIMITY ZÁSTAVBY – INTENZITA VYUŽITÍ PLOCH

INDEX ZASTAVĚNÍ POZEMKU IZP (koeficient) udává přípustný počet m² zastavěné plochy na m² pozemku.

IDENTIFIKACE

Je popsána u jednotlivých skupin v kapitole 2.5.2. Regulační prvky funkčního využití řešeného území

REGULAČNÍ PRVKY ARCHITEKTONICKÉHO ŘEŠENÍ

OBECNÉ PODMÍNKY

Veškerá stavební činnost v řešeném území bude prováděna na základě projektové dokumentace.

Garáže v řešeném území jsou přípustné z kvalitních materiálů, s dřevěnými vraty, opatřené sedlovou střechou o větším sklonu.

PODMÍNKY PRO ÚPRAVU VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ A KOMUNIKACÍ

Vozovky a chodníky budou pokryty dlažbou.

PODMÍNKY PRO ÚPRAVU OPLOCENÍ

Přípustné oplocení je kamenná nebo cihelná omítaná zídka, prkenný nebo litinový plot. Nepřípustné je oplocení z plechových, eternitových a betonových prvků.

PODMÍNKY PRO ZEMNÍ PRÁCE

Ve smyslu § 22 odst. 2 zákona č. 20/1987 Sb., v platném znění, je stavebník povinen již od doby přípravy stavby oznámit tento záměr Archeologickému ústavu a umožnit jemu nebo oprávněné organizaci provést na dotčeném území záchranný archeologický výzkum.

2.5.2 REGULAČNÍ PRVKY FUNKČNÍHO VYUŽITÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

2.5.2.1 BYDLENÍ B

CHARAKTERISTIKA

Obytné území zahrnuje činnosti, děje a zařízení související bezprostředně s bydlením.

STAV

Řešené území je využíváno jako orná půda k zemědělské produkci, v severní části se nachází terénní nerovnosti tvořené mezí.

NÁVRH

Navrženo je využití řešeného území pro bydlení v rodinných domech.

FUNKČNÍ REGULACE

Přípustným funkčním využitím jsou plochy pro bydlení, veřejnou i soukromou zeleň, parkování, technické vybavení, integrovaná zařízení – sídla firem včetně nerušících provozoven, které nepřesahují rámec a význam daného území, maloobchod do 200 m², stravovací zařízení, menší ubytovací zařízení, církevní a správní zařízení.

Podmíněným funkčním využitím jsou činnosti a zařízení místní správy a drobné řemeslné, sousedství a obytnou pohodu nenarušující činnosti, děje a zařízení výrobních služeb.

Nepřípustným funkčním využitím 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 zónu bydlení.

PROSTOROVÉ REGULACE

- respektovat stavební čáry a stavební hranici dle grafické přílohy č. 1 Regulativy plošného a prostorového uspořádání
- realizovat dopravně zklidněné komunikace

JAKO FUNKČNÍ TYP JE VYMEZENO

B individuální bydlení v nízkopodlažních objektech – rodinných domcích, obklopené soukromou zelení
Bd bytové domy

2.5.2.2 OBSLUHA ÚZEMÍ A TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

CHARAKTERISTIKA

Jedná se o zařízení pro sloužící pro umístování technické infrastruktury městského významu a území dopravní vybavenosti již se rozumí plochy pro umístění činností, dějů a zařízení výlučně dopravních v samostatných, většinou uzavřených areálech. Zahrnují především zařízení lineárního charakteru - komunikace a inženýrské sítě.

STAV

Řešené území není obsluhováno dopravně ani technickou infrastrukturou.

DOPRAVA

Řešené území je dopravně obsluhováno z jihu a západu ulicí Na Balkáně a ulicí 9. května. Z východu je obsluhováno účelovou komunikací k plochám individuální rekreace.

TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

Po jižní a východní hranici řešeného území je proveden rozvod pitné vody, středotlakého plynovodu a kanalizace. Západním okrajem řešeného území prochází dálkový kabel.

NÁVRH

DOPRAVA

Navržena je dopravní obsluha řešeného území dle koncepce navržené v projednávaném územním plánu města, tj. z prostoru za řadovými garážemi je navržena obslužná komunikace východním směrem. Z ní je odpojena obytná ulice s kruhovým obratištěm.

TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

Navrženo je zásobování řešeného území vodou, plynem, elektrickou energií, sdělovacími kabely a veřejným osvětlením.

Odkanalizování je navrženo oddílným systémem, splaškové vody budou zaústěny do stokové sítě města, dešťové vody budou odvedeny mimo řešené území.

FUNKČNÍ REGULACE

Přípustným funkčním využitím jsou činnosti, děje a zařízení technické a dopravní povahy pro obsluhu obytné zóny.

Nepřípustným funkčním využitím je zřizování zařízení dopravních služeb, parkování autobusů a nákladních automobilů, v ostatních případech je nutno posoudit vhodnost zařízení z hlediska dopadů na životní prostředí

JAKO FUNKČNÍ TYP JE VYMEZENO

v pozemcích pro dopravu

UO uliční prostory s obslužnou motorovou dopravou, která je oddělená od pěšího provozu
US uliční prostory převážně sevršeného charakteru, ve kterých je pěší provoz a obslužná doprava prováděna na jedné ploše – neodděleně
UP pěší komunikace a stezky
DG řadové garáže

v pozemcích pro technickou infrastrukturu
ČSK čerpací stanice kanalizace

2.6 LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ

2.6.1 ARCHEOLOGICKÁ NALEZIŠTĚ

Řešené území je považováno za území archeologického zájmu s archeologickými nálezy ve smyslu zákona č. 20/1987 Sb. o státní památkové péči, v platném znění. Ve smyslu § 22 odst. 2 zákona je stavebník povinen již od doby přípravy stavby oznámit tento záměr Archeologickému ústavu a umožnit jemu nebo oprávněné organizaci provést na dotčeném území záchranný archeologický výzkum..

2.6.2 NEMOVITÉ KULTURNÍ PAMÁTKY

V řešeném území se nenachází objekty zapsané ve státním seznamu nemovitých kulturních památek, ani do něj nezasahují jejich ochranná pásma.

2.6.3 OCHRANA PŘÍRODY A PŘÍRODNÍCH HODNOT

V řešeném území se nenachází zvláště chráněná území, ani prvky obecné ochrany přírody.

2.6.4 OCHRANA PROTI ZÁPLAVÁM

V řešeném území nejsou vodoprávním úřadem stanovena záplavová území.

2.6.5 OCHRANA VODNÍCH ZDROJŮ

V řešeném území se nenacházejí vodní zdroje.

2.6.6 NEROSTNÉ SUROVINY, LOŽISKA

Na řešeném území není evidován dobývací prostor, nebyla zde vyhodnocena výhradní ložiska nerostů, nebo jejich prognózní zdroje a nebyla zde stanovena chráněná ložisková území, ani zde nejsou evidovány dobývací prostory.

Rovněž zde nejsou evidována poddolovaná území z minulých těžeb.

2.6.7 BEZPEČNOSTNÍ A OCHRANNÁ PÁSMA

Při řešení regulačního plánu Plumlov Na Balkáně je třeba respektovat:

- **OCHRANNÁ PÁSMA ENERGETICKÝCH DĚL A SPOJOVÉ TECHNIKY**
zařízení pro výrobu elektřiny a rozvodná zařízení - § 19 zákona č. 458/2000 Sb., v platném znění:

ELEKTRICKÁ VEDENÍ A ZAŘÍZENÍ V ŘEŠENÉM ÚZEMÍ			
druh zařízení	ochranné pásmo [m] pro vedení realizovaná		
	*do 31.12.1994	**od 1.1.1995	***od 1.1.2001
podzemní vedení			
napětí do 110 kV včetně	-	1	1

* podle vládního nařízení č. 80/1957
** podle zákona 222/1994 Sb.
*** podle zákona 458/2000 Sb.

- **OCHRANNÁ PÁSMA PODZEMNÍCH TELEKOMUNIKAČNÍCH VEDENÍ** – zákon č. 151/2000 Sb., v platném znění, ochranné pásmo 1,5 m na každou stranu
- **OCHRANNÁ A BEZPEČNOSTNÍ PÁSMA PLYNOVODŮ A JINÝCH PLYNOVÝCH ZAŘÍZENÍ** - § 26 a § 27 zákona č. 458/2000 Sb., v platném znění a příslušná příloha:
ochranné pásmo stl a ntl plynovodu v zastavěném území 1 m
jiné plynovody a plynová zařízení v území nejsou

- OCHRANNÁ PÁSMA VODOVODNÍCH ŘADŮ A KANALIZAČNÍCH STOK – zákon o vodovodech a kanalizacích č. 274/2001 Sb., v platném znění:
pro potrubí o průměru do 500 mm včetně 1,5 m od vnějšího líce stěny potrubí
- OCHRANNÉ PÁSMO LESŮ – zákon č. 289/1995 Sb., v platném znění

2.6.8 STAVEBNÍ UZÁVĚRA

V řešeném území není vyhlášena.

2.7 NÁVRH ŘEŠENÍ DOPRAVY, OBČANSKÉHO A TECHNICKÉHO VYBAVENÍ A NAKLÁDÁNÍ S ODPADY

2.7.1 DOPRAVA

2.7.1.1 SILNIČNÍ DOPRAVA

Navrhovaná zástavba je napojena na stávající obslužnou komunikaci. Propojení je navrhováno obslužnou místní komunikací MO 7/30, na kterou navazuje místní komunikace v kategorii D - zklidněné ve formě obytné ulice.

Na vjezdu je navrhováno další opatření ke zklidnění dopravy ve formě rychlostního prahu. ČSN 73 6110 (stejně jako ostatní nenovelizované normy) není však závazná, a tak výsledný návrh kategorie komunikace musí především splňovat obecné technické požadavky na výstavbu. Jako výchozí podklad pak lze využít skladebné prvky z tabulky 3 zmiňované ČSN. Tak lze vytvářet i modifikované kategorie, což je v souladu s výkladem normotvůrce.

2.7.1.2 NEMOTOROVÁ DOPRAVA

Směrem na západ je lokalita napojena komunikacemi pro pěší na stávající chodníky. Pěší doprava je vedena ve stávající zástavbě a podél navrhovaných obslužných komunikací po chodnicích podél komunikací. V navrhované obytné ulici je uvažováno vzhledem k nízkým návrhovým rychlostem s integrací provozu v hlavním dopravním prostoru formou obytných ulic.

2.7.1.3 STATICKÁ DOPRAVA

Pro řešení statické dopravy je závazná vyhláška č. 137/1998 Sb. o obecných technických požadavcích na výstavbu, v platném znění, kde je jasně v § 10 specifikováno, že odstavná a parkovací stání u nových staveb musí být řešena jako součást stavby, nebo jako neoddelitelná část stavby a umístěna na pozemku stavby. V konkrétních případech lze požadavky na parkování dále upravit obecně závaznou vyhláškou, schválenou zastupitelstvem v souladu se zákonem o obcích. V zástavbě rodinnými domy je počítáno s jedním odstavným stáním na bytovou jednotku a krátkodobým parkováním na pozemku.

2.7.1.4 OCHRANNÁ PÁSMA DOPRAVY

Do území nezasahuje ochranné pásmo podle zákona o pozemních komunikacích č. 13/1997 Sb., v platném znění.

2.7.1.5 HLUK Z DOPRAVY

V zastavěném území mají být posuzovány hladiny hluku. Hluk ve vnějším prostředí je posuzován na základě nařízení vlády č. 502/2000 Sb., jež bylo změněno nařízením vlády č. 88/2004 Sb. s platností od 1. dubna 2004. Přípustná hladina hluku ve vnějším prostředí je dána součtem základní hladiny 50 dB a korekcí vztahujících se k místním podmínkám a denní době. Pro noční dobu platí obecně korekce – 10 dB. V prostoru bezprostředně navazujícím na silnice I. a II. třídy lze uplatnit korekci + 5 dB. Pro území a stavby pro bydlení je možná korekce + 5 dB. V denní době by tedy neměla být v území pro bydlení překročena hladina 55 dB a v noční době 45 dB.

Pro výpočet hluku ve vnějším prostředí jsou směrodatné "Metodické pokyny pro navrhování sídelních útvarů z hlediska ochrany obyvatelstva před nadměrným hlukem z dopravy", jejichž znění z roku 1991 bylo novelizováno

v rámci Programu péče o životní prostředí MŽP v listopadu 1995. Na základě této směrnice byl zpracován výpočtový postup HLUK+, který umožňuje modelovat na počítači hlukovou situaci, počítat hladiny hluku v jednotlivých bodech a vykreslovat izofony hluku v zadaných výškách při detailním postupu. Pro účely územně plánovací dokumentace jsou stanoveny vzdálenosti izofon od liniových zdrojů hluku. Provoz na místních komunikacích není zdrojem hluku ve smyslu metodického pokynu s průměrnou intenzitou vyšší než 30 osobních vozidel za hodinu podle článku 4.1.a.

2.7.2 TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

2.7.2.1 VODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ

ZÁSOBOVÁNÍ VODOU

SOUČASNÝ STAV

Jižního okraje řešeného území se dotýká stávající vodovodní síť města – zaokruhané řady DN 80 a DN 100, na jihovýchodní straně konec větve DN 80.

NÁVRH

Řešené území bude napojeno v souladu s návrhem územního plánu obce rozšířením stávající sítě o nový řad DN 80, napojený na stávající potrubí DN 100, vedené od tesárny.

POTŘEBA VODY

SPECIFICKÁ POTŘEBA

V souladu s územním plánem se uvažuje specifická potřeba vody pro obyvatele a vybavenost hodnotou $q = 120 \text{ l/(os.d)}$

Potřeba vody pro obyvatelstvo a základní občanskou vybavenost

Předpokládaný počet obyvatel cca 50

CELKOVÁ POTŘEBA VODY

$Q_p = 50 \cdot 0,120 = 6 \text{ m}^3/\text{d}$

$Q_m = 6 \cdot 1,5 = 9 \text{ m}^3/\text{d} = 0,1 \text{ l/s}$

$Q_h = 0,1 \cdot 1,8 = 0,2 \text{ l/s}$

Rozhodující pro dimenzi potrubí je potřeba pro případ požáru, tj. pro rodinné domy 4 l/s a DN 80.

ODKANALIZOVÁNÍ

SOUČASNÝ STAV

Jižního okraje řešeného území se dotýká stávající jednotná kanalizace města.

NÁVRH

Odkanalizování řešeného území se navrhuje v souladu s návrhem územního plánu oddílným systémem.

SPLAŠKOVÉ ODPADNÍ VODY

budou odvedeny do stávající kanalizace (cca 40 m), nutné je překonání terénní nerovnosti podle výškopisu cca 1,5 m (přesněji na základě podrobného výškopisného zaměření).

DEŠŤOVÉ VODY

nebudou zaústěny do stokové sítě města, budou odvedeny mimo řešené území. Jižní část bude odkanalizována stokou, která bude vedena kolem tesárny k silnici a směrem na Ohrozim zaústěna do potoka Čubernice. Dešťové vody z obytné ulice budou vzhledem ke sklonu terénu odvedeny navrženým chodníkem severním směrem mimo řešené území a zaústěny do příkopu s odvedením do potoka Čubernice.

MNOŽSTVÍ DEŠŤOVÝCH VOD

Pro výpočet množství dešťových vod byla použita hodnota intenzity 15 minutového deště $i = 116 \text{ l/(s.ha)}$ pro periodicitu $n = 1$ (oddílná kanalizace). Hodnota byla získána dle Trupla pro ombrografickou stanici Prostějov.

celková odvodňovaná plocha $F = \text{cca } 1,7 \text{ ha}$

součinitel odtoku $\psi = 0,35$ (rod. domy sdružené i izolované)

$Q = 1,7 \cdot 116 \cdot 0,35 = 69 \text{ l/s}$

Toto množství bude rozděleno do výše uvedených dvou stok. Proto jsou plně dostatečné trouby DN 300.

VODNÍ TOKY

V řešeném území se nenacházejí vodní toky.

2.7.2.2 ENERGETIKA

ZÁSOBOVÁNÍ PLYNEM

SOUČASNÝ STAV

Do řešeného území zasahují STL plynovodní rozvody, které jsou využitelné pro napojení dalších odběratelů.

NÁVRH

Řešené území bude napojeno v souladu s návrhem územního plánu obce rozšířením stávající sítě o nový řad. Z něj bude provedena větev do navrhované obytné ulice.

ZÁSOBOVÁNÍ ELEKTRICKOU ENERGIÍ

SOUČASNÝ STAV

Do řešeného území jsou přivedeny kabely nízkého napětí, na které jsou napojeny stávající objekty.

NÁVRH

Navrhovaná zástavba bude napojena novými podzemními kabely nn, napojenými ze stávající kabelové skříně na JZ okraji lokality (v případě nedostatečné přenosové kapacity bude přiveden další kabel z trafostanice U Tesárny). Rozvod v obytné ulici bude oboustranný se smyčkovým napojením jednotlivých skříní pro objekty (skříně jednotlivých objektů nejsou zakresleny).

PŘEDPOKLÁDANÝ NÁRŮST ODBĚRU – pro navrhovaných 14 rodinných domů se předpokládá cca 12 kW nárůstu soudobého odběru (při předpokladu 0,83 kW na odběratele).

VEŘEJNÉ OSVĚTLENÍ

Podzemní kabel veřejného osvětlení bude napojen na stávající rozvody a veden jednostranně v zeleném pásu.

2.7.2.3 TELEKOMUNIKACE A SPOJE

SOUČASNÝ STAV

Okrajem řešeného území prochází trasa dálkového telekomunikačního kabelu, v ulicích jsou položeny kabely místní sítě.

NÁVRH

Dálkový kabel je veden v ploše, navržené k zástavbě, cca 0,8 m od navrhované stavební čáry. Z toho důvodu se navrhuje jeho přeložení o cca 4 m blíže k vozovce. Předpokládá se, že bude možné pouze přeložení kabelu do nové rýhy a nebude nutné jeho přerušení.

Místní telekomunikační kabely jsou navrženy v souběhu s ostatním kabelovým vedením oboustranně v chodnících, s napojením na jižním okraji území na stávající místní síť.

2.8 NAKLÁDÁNÍ S ODPADY

V řešeném území lze vzhledem k navrženému funkčnímu využití území předpokládat vznik převážně komunálního odpadu z domácností, jehož likvidace bude řešena stejně jako v ostatních částech města svozem odpadu z popelnic.

Počítá se s primárním tříděním odpadu v domácnostech.

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

2.9 VYMEZENÍ POZEMKŮ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, ASANACÍ A ASANAČNÍCH ÚPRAV

PŘEDMĚT OMEZENÍ

Vymezení veřejně prospěšných staveb, ploch pro navrhované veřejně prospěšné stavby a pro provedení asanačních úprav je podkladem pro omezení vlastnických práv k pozemkům a stavbám, případně vyvlastnění pozemků nebo staveb podle § 108 odst. 2 písmeno a) a c) stavebního zákona, pokud nebude možno řešení majetkoprávních vztahů dosáhnout dohodou nebo jiným způsobem.

SOUČASNÝ STAV

Dle územního plánu obce jsou v řešeném území navrženy:

- D6 místní komunikace k navrženým obytným plochám v trati V síčce a Na Balkáně (59), parc. č. 201, 211/2, 211/3, 238, 239, 243, k.ú. Plumlov
- K2 dokončení stokové sítě ve stávající zástavbě v Plumlově včetně lokalit návrhu
- P2 plynovod k navrženým plochám pro výstavbu v severní části Plumlova
- V3 vodovod k navrženým plochám pro výstavbu v severní části Plumlova

Obdobně jsou charakterizovány veřejně prospěšné stavby v platném územním plánu sídelního útvaru.

NÁVRH

JAKO VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY JSOU NAVRŽENY

- 1.02-UO obslužná ulice - uliční prostory s obslužnou motorovou dopravou, která je oddělená od pěšího provozu
- 1.03-US obytná ulice - uliční prostory převážně sevřeného charakteru, ve kterých je pěší provoz a obslužná doprava prováděna na jedné ploše – neodděleně
- 2.03-US obytná ulice - uliční prostory převážně sevřeného charakteru, ve kterých je pěší provoz a obslužná doprava prováděna na jedné ploše – neodděleně
- 2.04-UP pěší komunikace a stezky
- 2.05-ČSK čerpací stanice kanalizace

ÚZEMNÍ ROZSAH REGULACE

je uveden v grafické příloze č. 4 Vymezení pozemků veřejně prospěšných staveb a asanačních úprav.

ROZSAH OMEZENÍ

Rozsah dotčení vlastnických práv k pozemkům a stavbám je stanoven tímto regulačním plánem nebo územním rozhodnutím o umístění stavby.

2.10 NÁVRH ŘEŠENÍ POŽADAVKŮ CIVILNÍ OCHRANY

Je řešen samostatnou doložkou (viz část A3).

3. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ, NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A NA POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCÍ LESA DLE ZVLÁŠTNÍCH PŘEDPISŮ

3.1 VYHODNOCENÍ ZÁBORU ZEMĚDĚLSKÉHO PŮDNÍHO FONDU

3.1.1 POUŽITÁ METODIKA

Vyhodnocení předpokládaných důsledků na zemědělský půdní fond bylo provedeno ve smyslu zákona ČNR č. 334/1992 Sb., v platném znění, a vyhlášky č. 13/1994 Sb. Ministerstva životního prostředí ze dne 29. prosince 1993, kterou se upravují některé podrobnosti ochrany půdního fondu ve znění zákona České národní rady č. 10/1993 Sb., v platném znění, přílohy 3 této vyhlášky a zákona č. 98/1999 Sb., v platném znění.

3.1.2 ZPŮSOB IDENTIFIKACE LOKALIT ZÁBORU A ROZVOJOVÝCH LOKALIT V GRAFICKÉ ČÁSTI DOKUMENTACE

Vyhodnoceny jsou všechny rozvojové plochy, označeny jsou číselně a vyhodnoceny v tabelární formě.

3.1.3 BONITOVANÉ PŮDNĚ EKOLOGICKÉ JEDNOTKY

Řešené území se nachází v BPEJ: 3.40.78 třída ochrany V.
3.26.04 třída ochrany IV.
3.26.14 třída ochrany IV.

Z PŮDNÍCH JEDNOTEK JSOU ZDE ZASTOUPENY	
HPJ 26	hnědé půdy, hnědé půdy kyselé a jejich slabě oglejené formy na různých břidlicích a jim podobných horninách; středně těžké, výjimečně těžší, obvykle štěrkovité, s dobrými vláhovými poměry až stálým převlhčením
HPJ 40	svažitě půdy (nad 120) na všech horninách; lehké až lehčí středně těžké, s různou štěrkovitostí a kamenitostí nebo bez nich; jejich vláhové poměry jsou závislé na srážkách

3.1.4 SEZNAM DOTČENÝCH PARCEL ZPF

PARCELNÍ ČÍSLO	BPEJ	TŘÍDA OCHRANY	VÝMĚRA(M²)
238	3.26.04	IV.	2057
	3.26.14	IV.	112
	3.40.78	V.	1071
239	3.26.04	IV.	968
	3.26.14	IV.	94
243/1	3.26.04	IV.	1165
	3.26.14	IV.	323
243/2	3.26.04	IV.	325
	3.26.14	IV.	1640
243/3	3.26.04	IV.	707
	3.26.14	IV.	2054
243/4	3.26.04	IV.	2910
	3.26.14	IV.	1455
243/5	3.26.04	IV.	1028
	3.26.14	IV.	1465
243/6	3.26.04	IV.	1131
	3.26.14	IV.	259
243/7	3.26.04	IV.	161
	3.26.14	IV.	31
249/6	3.26.04	IV.	35

3.1.5 VYHODNOCENÍ JEDNOTLIVÝCH LOKALIT ZÁBORU

Hranice současně zastavěného území byla stanovena v rámci zpracování územního plánu Plumlova. Řešené území s ním bezprostředně sousedí.

Rozvojové plochy se nacházejí mimo zastavěné území města na zemědělské půdě, dochází tedy k záboru zemědělského půdního fondu.

Se zábořem rozvojových ploch byl ze strany orgánu ochrany ZPF vysloven souhlas v rámci návrhu územního plánu Plumlova – lokality č. 1, 2, 3 a 59.

3.1.6 ÚDAJE O AREÁLECH A OBJEKTECH STAVEB ZEMĚDĚLSKÉ PRVOVÝROBY

Lokalita se nachází mimo střediska a areály zemědělské prvovýroby.

3.1.7 USPOŘÁDÁNÍ ZEMĚDĚLSKÉHO PŮDNÍHO FONDU A POZEMKOVÉ ÚPRAVY

V řešeném území neprovádí pozemkový úřad "Komplexní pozemkové úpravy". Zemědělské plochy jsou obhospodařovány.

3.1.8 OPATŘENÍ K ZAJIŠTĚNÍ EKOLOGICKÉ STABILITY

Předpokládá se zastavění území a využití nezastavěných částí jako zahrady. Nedojde k eroznímu ohrožení pozemků.

3.1.9 SÍŤ ZEMĚDĚLSKÝCH ÚČELOVÝCH KOMUNIKACÍ

V řešeném území je stabilizovaná síť zemědělských účelových komunikací.

3.1.10 INVESTICE DO PŮDY

V návaznosti na řešené plochy nejsou realizovány odvodnění zemědělské půdy.

3.1.11 TABELÁRNÍ VYHODNOCENÍ JEDNOTLIVÝCH LOKALIT ZÁBORU ZPF

Číslo	Navržené funkční využití	Katastrální území	Úhrnná výměra lokality v m ²			Výměra zemědělské půdy v lokalitě dle druhu pozemku v m ²				Výměr a nezem. ploch	kvalita půd v lokalitě			Poznámka
			Celkem	zastavěné území		Druh pozemku	Celkem	zastavěné území			kód BPEJ	třída ochrany	orientační výměra v ha	
				v	mimo			v	mimo					
1.01	bydlení	Plumlov	6605	0	6605	orná půda	6605	0	6605	0	3.26.14 3.26.04	IV. IV.	0,46 0,20	
1.02	doprava	Plumlov	943	0	943	orná půda	943	0	943	0	3.26.14 3.26.04	IV. IV.	0,03 0,07	
1.03	doprava	Plumlov	497	0	497	orná půda	497	0	497	0	3.26.14 3.26.04	IV. IV.	0,02 0,03	
2.01	bydlení	Plumlov	4975	0	4975	orná půda	4975	0	4975	0	3.26.14 3.26.04 3.40.78	IV. IV. V.	0,14 0,30 0,06	
2.02	bydlení	Plumlov	4687	0	4687	orná půda	4687	0	4687	0	3.26.04 3.40.78	IV. V.	0,40 0,07	
2.03	doprava	Plumlov	869	0	869	orná půda	869	0	869	0	3.26.04	IV.	0,09	
2.04	doprava	Plumlov	376	0	376	orná půda	376	0	376	0	3.40.78	V.	0,04	
2.05	technické vybavení	Plumlov	50	0	50	orná půda	50	0	50	0	3.26.04	IV.		
celkem			19002	0	19002		19002	0	19002	0				

3.2 VYHODNOCENÍ ZÁBORU POZEMKŮ URČENÝCH K PLNĚNÍ FUNKCÍ LESA

V řešeném území nedojde k záboru pozemků určených k plnění funkcí lesa.

4. NÁVRH LHŮT AKTUALIZACE

Lhůta aktualizace je navržena ve čtyřletém cyklu od schválení regulačního plánu.

5. ETAPIZACE VÝSTAVBY

Při návrhu etapizace byl zohledněn i účelný postup vynětí zemědělského půdního fondu tak, aby nedocházelo k narušení organizace zemědělského půdního fondu, hydrologických a odtokových poměrů v území a zemědělských účelových komunikací. Etapizace výstavby vychází z řešení zástavby lokality a je rozdělena na 2 etapy.

Do 1. etapy výstavby je zařazena výstavba sítě technické infrastruktury, chodníku a vozovky v obslužné ulici, jižní část obytné ulice a výstavba rodinných domů v lokalitě 1.01, která navazuje na stávající plochy zástavby (6 RD).

Do 2. etapy výstavby je zařazena výstavba sítě technické infrastruktury a vozovky v severní části obslužné ulice, čerpací stanice kanalizace a výstavba rodinných domů v lokalitě 2.01 a 2.02 (8 RD) a přístupový chodník k zahrádkám.

PŘEHLED NAVRHOVANÉ VÝSTAVBY, ETAPIZACE				
etapa, identifikace	funkce	orientační počet objektů pro bydlení	maximální výška po římsu	poznámka
1.01-B	bydlení	6	3,5	
1.02-UO	obslužná ulice			
1.03-US	obytná ulice			
celkem 1 etapa		6		pozemky pro bydlení 6605 m ² index zastavění pozemků = 0,30
2.01-B	bydlení	4	3,5	
2.02-B	bydlení	4		
2.03-US	obytná ulice			
2.04-UP	pěší stezka			přístup k zahrádkám
2.05-ČSK	čerpací stanice kanalizace			
celkem 2. etapa		8		pozemky pro bydlení 9662 m ² index zastavění pozemků = 0,30
celkem 14 objektů pro bydlení, pozemky pro bydlení celkem 16267 m ² , průměrná velikost parcely 1162 m ²				

6. URBANISTICKÁ EKONOMIE

ŘEŠENÉ ÚZEMÍ JE VYUŽITO PRO ROZVOJOVÉ FUNKCE NÁSLEDUJÍCÍM ZPŮSOBEM

PLOŠNÉ UKAZATELE	
pozemky pro	výměra v m ²
bydlení v rodinných domech	16267
komunikace obslužná	772
komunikace obytná	1361
chodníky	561
technická vybavenost	50

KAPACITNÍ MOŽNOSTI ÚZEMÍ	
počet rodinných domů	14
průměrná velikost parcely	1162
počet obyvatel (obložnost 3 os/byt)	42
m ² komunikací/byt	192,5
m vodovodu/byt	16
m kanalizace/byt	39
z toho dešťová	20
splašková	13
výtlač	5
m plynu/byt	18
m rozvodu nn el.energie/byt	23
m ² veřejné zeleně / obyvatele	0

URBANISTICKÁ EKONOMIE	
rozvojové pozemky pro rodinné domy	16267 m ²
rozvojové pozemky pro veřejná prostranství	2694 m ²
rozvojové pozemky pro technickou infrastrukturu	50 m ²
celková výměra řešeného území	19011 m ²

7. DOKLADY

REGISTRAČNÍ LIST

ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE OBCE

Druh ÚPD:	regulační plán
Název ÚPD:	PLUMLOV – NA BALKÁNĚ – REGULAČNÍ PLÁN
Řešené území:	je vymezeno katastrálním územím PLUMLOV

Číslo (kód) ÚPD:

Pořizovatel: Městský úřad PLUMLOV, stavební odbor

Schvalující orgán: Zastupitelstvo města PLUMLOVA

Zpracovatel: Urbanistické středisko Brno, spol. s r.o., Příkop 8, 602 00 BRNO
IČO 188 244 63

projektant: Ing.arch. Emil Navrátil, ČKA 00 742

Etapy	Akce	Datum	Poznámka
Zahájení prací (uzavření smlouvy)		9. 7. 2002	
Zadání pro vypracování regulačního plánu	schválení	18. 6. 2003	
Koncept regulačního plánu	odevzdání	únor 2004	
	zahájení projednání	březen 2004	
	ukončení projednání	květen 2004	
Souborné stanovisko	schválení	15. 12. 2004	
Návrh RGP	odevzdání	březen 2005	
	zahájení projednání	8. 4. 2005	
	ukončení projednání		
	stanovisko nadřízeného orgánu	2. 1. 2006	
	schválení návrhu	15. 2. 2006	
	nabytí účinnosti vyhlášky o závazné části ÚPD	16. 3. 2006	

Použitá technologie zpracování: digitální
Měřítko hlavního výkresu: 1 : 500
Návrh obsahuje zastavitelná území: ano

Záznam proveden dne: 21. 7. 2006
Zpracoval: Ing. arch. Emil Navrátil
telefon/fax: 545 175 892
e-mail: klajmon@usbrno.cz



URBANISTICKÉ STŘEDISKO BRNO
spol. s r.o.
PŘÍKOP 8, 602 00 BRNO

PŘÍLOHA K REGISTRAČNÍMU LISTU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE OBCE

PLOCHY ZASTAVITELNÉHO ÚZEMÍ¹⁾ VYMEZENÉ REGULAČNÍM PLÁNEM PLUMLOV NA BALKÁNĚ

pořadové číslo plochy	výčet katastrálních území	označení (název plochy)	výměra v ha	druh funkčního využití ²⁾
1	2	3	4	5
1.01-B	Plumlov	Na Balkáně I.	0,66	A
2.01-B	Plumlov	Na Balkáně II.	1,34	A
2.02-B	Plumlov	Na Balkáně III.	0,50	A

¹⁾ Uvádí se plochy, které jsou větší nebo rovny 0,5 ha.

²⁾ Pro vyplnění sloupce 5 je určen druh funkčního využití písmeny A – E, jestliže v dané ploše převažuje dle návrhu ÚPD:
A – bydlení, B – občanské vybavení, C – rekreace a sport, D – výroba, E – jiné využití.