

Regulační plán
Židlochovice, lokalita
nároží nám. Míru a Komenského ulice

I. TEXTOVÁ ČÁST

Z Á Z N A M O Ú Č I N N O S T I	
vydal správní orgán: ZASTUPITELSTVO OBCE ŽIDLOCHOVICE číslo jednací: datum vydání: datum nabytí účinnosti:.....	razítko správního orgánu: podpis:
pořizovatel: MĚSTSKÝ ÚŘAD ŽIDLOCHOVICE Odbor územního plánování a stavební úřad Masarykova 100 667 01 Židlochovice Ing. Karel Suchánek vedoucí OÚPSÚ MěÚ Židlochovice	razítko pořizovatele: podpis:

Zpracoval:
Projektant Ing. arch. Barbora Jenčková
 Architektonická kancelář
 Jugoslávská 75a
 613 00 Brno

Říjen 2012

A. Vymezení řešené plochy

je vymezeno rozsahem lokality Změny č. VI ÚPM Židlochovice - Z1/VI: parc.č. 493/1, 493/3, 493/4, 495, 494 - část a 492/1 - část, dle stavu KN k 31.12.2010) vyznačeném v grafické části tohoto regulačního plánu, zahrnuje oblast nároží náměstí Míru a ulice Komenského - dále v textu označováno jen "lokalita".

B. Podmínky pro vymezení a využití pozemků

Podmínky funkčního využití ploch dle platného ÚPM Židlochovice a jeho změn:

Pozemky jsou vymezeny jako:

- plochy smíšené obytné SO1
- plochy veřejných prostranství U

Další vymezení a podmínky funkčního využití ploch, podmínky umístění a prostorového uspořádání staveb:

- je požadována asanace všech stávajících objektů v rozsahu plochy Z1/VI, v souvislosti s asanačními pracemi je požadováno chránit a zachovat stávající vzrostlou zeleň

- v řešeném území lze umisťovat jen stavby, které negativně neovlivní zájmy vojenského letectva a obrany státu.

Plochy smíšené obytné SO1:

Je vymezeno využití plochy přípustné podmíněně:

Polyfunkční objekt (objekty) pro občanské vybavení a bydlení s vyloučením funkčního využití, snižujícího kvalitu prostředí v této ploše.

Stavební objekt (objekty) musí splňovat následující podmínky:

- Stavby v lokalitě musí být umístěny tak, aby respektovaly vymezenou stavební hranici.
- výška střechy nesmí převýšit výšku hřebene protějšího objektu Komenského č.p. 85, což znamená, že výška objektu nesmí přesáhnout 203,80 m n.m.
- výška korunní římsy stavby (staveb) v lokalitě nesmí přesáhnout výšku korunní římsy objektu č.p. 85, což znamená, že nesmí přesáhnout 199,79 m n.m., Korunní římsou se zde rozumí vrcholové ukončení hlavních průčelních stěn objektu do ulice Komenského i náměstí Míru
- je vymezeno využití parteru - t.j.1.nadzemního podlaží objektu (parter) pro obchody a prostory pro služby s bezbariérovým přístupem
- je vymezeno využití minimálně 25% užitných ploch nadzemní části objektu pro obchod a služby pro lokální komerční využití, kde užitná plocha je souhrn půdorysných ploch všech místností bez konstrukcí (stěny, sloupy, komíny, atd.) a kde lokální komerční využití je taková obchodní činnost a služby, které slouží bezprostředně občanům Židlochovic
- je vymezeno umístění dopravy v klidu (parkování) dle kapacity objektu v rámci objektu (objektů) v ploše SO1
- výška zástavby musí být minimálně 2 nadzemní podlaží a maximálně 4 nadzemní podlaží včetně podkroví s možností jeho využití.
- musí být zachován hmotový a výškový soulad s okolní stávající zástavbou zejména s památkově chráněnými objekty

Dále je v ploše přípustné umístit:

- drobné objekty informačního systému, dopravního značení, nezbytné technické infrastruktury

Stavby jiné než uvedené jako přípustné a přípustné podmíněčně je nepřípustné umístit.

Plochy smíšené obytné SO1a:

Je vymezeno využití plochy přípustné podmíněčně:

Polyfunkční objekt (objekty) pro občanské vybavení a bydlení s vyloučením funkčního využití, snižujícího kvalitu prostředí v této ploše.

Stavební objekt (objekty)objekty musí splňovat podmínky pro plochy smíšené obytné SO1, uvedené v předchozím odstavci a podmínku:

- v 1.n.p.bude vymezen bezbariérový chodník o min. šířce 2,4m, zpřístupňující provozovny obchodu a služeb v přílehlé části 1.n.p. objektu

Dále je v ploše přípustné umístit:

- drobné objekty informačního systému, dopravního značení, nezbytné technické infrastruktury

Stavby jiné než uvedené jako přípustné podmíněčně je nepřípustné umístit.

Plochy veřejných prostranství Ua:

Hlavní využití:

Plochy veřejných prostranství Ua musí obsahovat:

- pěší komunikace - chodníky - bezbariérové
- dopravní obsluhu vymezených ploch smíšených obytných
- veřejnou zeleň

Přípustné využití:

- drobné objekty městského mobiliáře, informačního systému, dopravního značení, nezbytné technické infrastruktury, ostatní dopravní infrastrukturu souvisejícím s užíváním lokality

Nepřípustné využití je jiné využití než uvedené jako hlavní a přípustné.

Plochy veřejných prostranství Ub:

Hlavní využití:

- veřejná zeleň

Přípustné využití:

- drobné objekty městského mobiliáře, informačního systému, dopravního značení, nezbytné technické infrastruktury,

Nepřípustné využití je jiné využití než uvedené jako hlavní a přípustné.

Plochy veřejných prostranství Uc:

Hlavní využití:

- pěší komunikace - chodníky

V ploše je vymezen bezbariérový chodník.

Přípustné využití:

- drobné objekty informačního systému, dopravního značení, nezbytné technické infrastruktury,

Podmínečně přípustné využití:

- konstrukce pěších komunikací - lávky

Podmínky umístování staveb v ploše Uc:

- Konstrukce pěší lávky nad Farským potokem nesmí zhoršit odtokové poměry, nesmí činit překážku odtoku přívalových vod.

Nepřípustné využití je jiné využití než uvedené jako hlavní, přípustné a podmíněně přípustné.

Plochy veřejných prostranství Ud:

Hlavní využití:

- plochy pro dopravu v klidu - parkovací stání osobních vozidel pro veřejnost

Přípustné využití:

- drobné objekty informačního systému, dopravního značení, nezbytné technické infrastruktury

Nepřípustné využití je jiné využití než uvedené jako hlavní a přípustné, zejména nelze plochu využít jako kapacitu odstavných ploch pro objekt v ploše SO1 řešené lokality - podél ul. Komenského musí být vymezena odstavná stání osobních vozidel pro veřejnost.

Ve všech plochách lze umístit'ovat jen stavby, které negativně neovlivní zájmy vojenského letectva a obrany státu.

C. Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury

Doprava

Dopravní přístup do lokality a příjezd do parkovacích ploch:

- je preferován z nám. Míru
- je přípustná i možnost dopravního přístupu z ul. Komenského
- je přípustná realizace maximálně 1 vjezdu do šíře 4m z ul. Komenského.

Přístupové komunikace musí odpovídat parametrům dle ČSN 73 6110.

Šířkové uspořádání přilehlé komunikace musí umožnit přístup vozidel hasičských záchranných sborů (tzn. volný dopravní prostor musí být minimálně 3,5 m)

Řešení dopravy v klidu:

- V prostoru přilehlém k místní komunikaci budou vymezena parkovací místa (včetně stání pro tělesně postižené) - pohotovostní odstavná stání pro veřejnost, minimální požadovaný počet 6 odstavných stání (z toho min. 1 pro osoby se sníženou schopností pohybu a orientace)
- Parkovací plochy dle kapacity objektu - minimální množství parkovacích míst dle platné legislativy - musí být řešeny v rámci prostoru objektu.

Objekty v návrhových plochách budou obsluhovány prostřednictvím stávajících místních komunikací a sjezdů, které budou navrhovány i v plochách navržených veřejných prostranstvích (navazujících na stávající MK). Napojování na místní komunikace musí být v proporcích ČSN 73 6110 - umístění, křížení a vjezd na pozemek.

Související dopravní infrastrukturu lze umístit'ovat v souladu s regulativy funkčních ploch i v rámci ploch smíšených obytných

Podmínkou realizace zástavby na funkční ploše SO1 (a SO1a) je realizace dopravního napojení na místní komunikace.

Technická infrastruktura

- Součástí návrhu staveb a zpevněných ploch v řešeném území bude řešení napojení technické infrastruktury včetně odkanalizování - podmínkou zástavby v řešeném území je

nápojení na páteřní rozvody technické infrastruktury v přilehlých plochách veřejných prostranství a v přilehlých komunikacích.

- Součástí návrhu staveb a zpevněných ploch v řešeném území musí být odvedení povrchových dešťových vod.
- Není požadována etapizace výstavby.

Podmínky umístování sítí a objektů technické infrastruktury:

Nové řady pro veřejnou potřebu musí být uloženy pod veřejnými plochami v plochách veřejných prostranství, vodovod mimo komunikaci v zeleném pruhu nebo pod rozebíratelným povrchem.

Související technická infrastruktura může být umístována v souladu s regulativy v rámci funkčních ploch SO1, U (v regulačním plánu rozděleny na SO1, SO1a, Ua, Ub, Uc, Ud).

Občanské vybavení

Občanská vybavenost smí být umístována ve funkční ploše SO1 v souladu podmínkami funkčního využití plochy.

Veřejná prostranství

V řešeném území jsou vymezeny návrhové plochy veřejných prostranství.

D. Podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území

Podmínkou zástavby řešeného území je ochrana hodnot a charakteru území:

- zástavba musí respektovat urbanistické hodnoty místa
- zástavba musí respektovat okolní prostředí - sousedství památkově chráněných objektů
- zástavba lokality musí respektovat historické hodnoty v podzemí dané lokality - je třeba zajistit případné archeologické nálezy v rozsahu řešeného území
- zástavba v lokalitě nesmí mít konkurenční vztah k budově radnice
- zástavba musí zachovávat objemový a hmotový soulad s prostředím
- na zástavbu lokality je kladen požadavek vyplývající z platného ÚPM - zástavba je navržena jako významný objekt - zástavba musí splňovat požadavek na architektonickou kvalitu odpovídající prostředí centrální polohy stavby ve městě
- stavby v lokalitě budou respektovat sousedství PP Výhon (ochrana přírodních hodnot území).

E. Podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí

Podmínkou zástavby řešeného území je vytváření příznivého životního prostředí:

- zástavba musí respektovat stanovené výškové a objemové limity
- zástavba musí respektovat sousedství PP Výhon
- v plochách řešeného území musí být řešeny plochy zeleně
- v plochách řešeného území musí být respektována stávající vzrostlá zeleň
- zástavba lokality musí respektovat geologické podmínky lokality, je požadováno pořízení geologického posudku lokality před zahájením dalších projekčních prací

F. Podmínky pro ochranu veřejného zdraví

- zástavba nesmí obsahovat takové funkční využití, které by mohlo jakkoli negativně ovlivňovat užívání okolního prostředí (hlukem, emisemi, nadměrnou dopravní zátěží apod.)

G. Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a vymezení pozemků pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit, s uvedením katastrálních území a parcelních čísel

Požadavky na veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu nebyly vzneseny.

Nejsou požadovány asanace, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.

H. Vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením katastrálních území a parcelních čísel

Územní plán nevymezuje další veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření, pro která lze uplatnit předkupní právo.

I. Výčet územních rozhodnutí, která regulační plán nahrazuje

Regulační plán nenahrazuje územní rozhodnutí.

J. Údaje o počtu listů regulačního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části

A. Textová část – 5 listů.

B. Grafická část – 2 výkresy:

I.1 Hlavní výkres 1:500

I.2 Hlavní výkres - doprava, technická infrastruktura 1:500