

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

II. TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU

A. Údaje o způsobu pořízení regulačního plánu

Regulační plán - Židlochovice, lokalita Z1/VI, nároží nám. Míru a Komenského ulice - se vydává z podnětu zastupitelstva města Židlochovice v ploše řešené Územním plánem města Židlochovice - tedy jeho změnou č. VI - v rozsahu lokality č. Z1/VI.

Zadání tohoto regulačního plánu bylo schváleno jako součást dokumentace Změny č. VI ÚPM Židlochovice.

B. Vyhodnocení koordinace využívání řešené plochy z hlediska širších územních vztahů, včetně vyhodnocení souladu s územním plánem

Řešená plocha se nachází v centrální části města - náměstí Míru je centrálním veřejným prostorem města, historickým jádrem, ulice Komenského spolu s ul. Masarykovou tvoří stěžejní osu, kolmou na půdorys náměstí. Řešená plocha nároží se tedy nachází ve velmi exponované poloze z hlediska urbanismu města. Důležitost místa ještě umocňuje diagonální poloha nároží vzhledem k historické dominantě radnice.

Funkční využití ploch v navazujících pozemcích je zpravidla SO - smíšené plochy obchodu a služeb a OV - plochy občanské vybavenosti, přilehlé veřejné prostory ulic a náměstí jsou vymezeny jako plochy místních komunikací, doplněné plochami veřejné zeleně.

Navržené funkční využití v řešené ploše - SO1 (smíšené obytné) a U (veřejná prostranství) - navazuje plynule na funkční využívání ploch okolního území. Vymezené funkční využití je v souladu s vyhl. 501/2006Sb., (funkční vymezení ploch dle platné vyhlášky bylo provedeno v řešené lokalitě změnou územního plánu č.VI).

Prostorová regulace území je vymezena s ohledem na významnost lokality a urbanistické vazby na okolní zástavbu.

Řešení regulačního plánu zapracovalo i potřeby pěší prostupnosti územím ve vazbě na stávající trasy pohybu pěších po chodnících a vnitrobloky s obchodním parterem tak, aby bylo území co nejlépe propojeno s životem centrální části města. Navrhuje se tedy i pěší propojení do Strejcova sboru s využitím překlenutí (lávkou) vodoteče Farského potoka.

Vyhodnocení souladu s územním plánem

Regulační plán je v souladu s územním plánem a rozvíjí koncepci platného ÚPM v měřítku regulačního plánu.

Ve výrokové části ÚP je uvedena podmínka: "Ve všech plochách lze umísťovat jen stavby, které negativně neovlivní zájmy vojenského letectva a obrany státu". Tato podmínka byla zařazena z důvodu, že se celé území obce nachází v ochranném pásmu radiolokačního zařízení, které je zájmovým územím Ministerstva obrany České republiky dle 175 stavebního zákona. Projednávání staveb v tomto území podléhá platné legislativě z hlediska obrany ČR.

C. Údaje o splnění zadání regulačního plánu

Požadavky Zadání regulačního plánu lokality Z1/VI lze obecně považovat za splněné :

Splnění požadavků na vymezení pozemků a jejich využití

Pozemky jsou v souladu se zadáním vymezeny jako plochy smíšené obytné SO a plochy veřejných prostranství U v souladu se zadáním.

Splnění požadavků na umístění a prostorové uspořádání staveb

V textové a grafické části jsou zpracovány tyto podmínky:

V lokalitě jsou vymezeny **plochy smíšené obytné (ozn. SO1 a SO1a):**

- je vymezena stavební hranice, která omezuje rozsah plochy určené pro zástavbu smíšenou obytnou - stavby v lokalitě musí být umístěny tak, aby respektovaly vymezenou stavební hranici, protože zástavba musí respektovat urbanismus navazujícího území, musí se začlenit do území tak, aby respektovala návaznost na sousedící objekty a spoluvytvářela specifický předprostor, typický pro zástavbu jihovýchodního nároží náměstí Míru
- v textové části výroku je stanovena podmínka, že výška střechy a výška korunní římsy nesmí převýšit výšku hřebene a korunní římsy protějšího objektu č.p. 85 stavby či staveb v lokalitě, protože tyto svou výškou udávají výškový limit, který ještě nevytváří nežádoucí výškovou dominantu a lze tuto výšku akceptovat jako limitní při začlenění stavby do organismu města
- v textové části výroku je stanovena podmínka, že 1.nadzemní podlaží objektu (parter) bude vymezeno pro obchody a prostory pro služby s bezbariérovým přístupem, je požadováno věnovat minimálně 25% užitných ploch nadzemní části objektu pro obchod a služby, protože je nezbytné posílit funkce centra města tak, aby nedocházelo k nežádoucímu odlivu funkcí jako obchod a služby do okrajových poloh sídla nebo vyšších spádových center. Náměstí Míru jako centrální prostor je původním centrem obchodu a služeb města a pro další kvalitní rozvoj tohoto území je nezbytné zde tyto funkce udržovat a podporovat, v opačném případě je pravděpodobný dynamický rozvoj jiných částí města a postupný útlum původního centra.
- v textové části výroku je stanovena podmínka, že parkovací plochy dle kapacity objektu musí být řešeny v návrhové ploše, protože parkovací možnosti na veřejných prostranstvích jsou potřebné pro stávající dopravní obsluhu centra a nelze zvyšovat dopravní zátěž v centru využíváním těchto kapacit pro potřeby objektu v řešené ploše
- v textové části výroku je stanovena podmínka, že výška zástavby musí být minimálně 2 nadzemní podlaží a maximálně 4 nadzemní podlaží včetně podkroví s možností jeho využití, protože výška stavby musí být adekvátní prostoru, ve kterém se nachází - za neadekvátní je považován přízemní objekt odpovídající spíše venkovské zástavbě, stejně jako objekt o výši pěti podlaží, který by vytvářel nežádoucí dominantu

V lokalitě jsou vymezeny **plochy veřejných prostranství (ozn. Ua, Ub, Uc, Ud):**

- V textové části výroku jsou stanoveny podmínky, které umožní v plochách veřejného prostranství vymežit plochy pěších komunikací, plochy pro dopravní obsluhu vymezených ploch smíšených obytných, plochy veřejné zeleně, v plochách veřejných prostranství nelze umísťovat nadzemní stavby, lze umísťovat drobné objekty městského mobiliáře, informačního systému, dopravního značení, nezbytné technické infrastruktury, protože se jedná o prostory městských veřejných prostranství, obsahujících např. mobiliář, parkově upravené plochy, není však žádoucí umísťování prodejních stánků jako trvalých stavebních objektů - cílem je vytvoření kvalitních prostranství odpovídající estetické kvality a splňujících veškeré požadavky na provoz v dané území. Z požadavků na provozní vazby v lokalitě vyplývá potřeba v rámci lokality podél komunikací vymežit bezbariérový chodník šířky 2,4 m, který naváže na lávku nad Farským

potokem a na veřejný průchod do ulice Strejcův sbor. Prostorové parametry lokality si patrně vyžádají vytvoření ustupujícího l.n.p. ("parteru") stavby tak, aby bylo možno podél ul. Komenského vymezit jak parkovací stání, tak i pěší chodník daných parametrů. Toto řešení však může umožnit přestřešení vstupních prostor do uvažovaných obchodních jednotek a provozoven služeb. Požadavek na šířku pěší komunikace vyplývá z minimálních parametrů prostoru zajišťujícího pěší provoz a poskytujícího zároveň rozptylový prostor před vstupy do obchodů a služeb.

Uvedené podmínky byly stanoveny tak, aby zástavba lokality splňovala veškeré nároky, které jsou na danou lokalitu kladeny a které obsahuje zadání regulačního plánu, zejména nároky architektonické a objemové řešení a nároky na funkční uspořádání území s vyvážením všech požadovaných složek.

Regulační plán stanovil prostorovou regulaci v území a vzájemné prostorové vztahy objektů tak, aby byl zajištěn hmotový a výškový soulad s okolní stávající zástavbou.

Splnění požadavků na ochranu a rozvoj hodnot v území

Lokalita je součástí centra města, naproti historické budovy radnice, v exponované poloze, je nezbytná ochrana urbanistických hodnot místa, musí respektovat okolní prostředí a sousedství památkově chráněných objektů. Byly proto stanoveny podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území - viz odst. D textové části, které zohledňují výlučnost lokality a potřebu regulace jejího vztahu k okolí.

Splnění požadavků na řešení veřejné infrastruktury

Byly zapracovány podmínky dopravní:

Tyto se zabývají zejména dopravním přístupem do lokality - je předpoklad, že příjezd do parkovacích ploch, situovaných pravděpodobně v suterénu či polosuterénu zástavby bude řešen zejména z nám. Míru, návrh stavby může řešit i možnost dopravního příjezdu z ul. Komenského, i když tato komunikace se nachází výše (řešená plocha se svažuje od Komenského dolů k nám. Míru) a řešení tak může být náročnější.

Vzhledem k tomu, že je nutno zohlednit i podmínku řešení obchodního parteru a služeb v l.n.p. navrhované stavby, je omezena možnost vjezdu z Komenského na 1 vjezd max. do 4m šíře. Nápojná místa dopravní obsluhy je nutno užít i pro zásobování zástavby.

Přístupová komunikace musí odpovídat parametrům dle ČSN 73 6110.

Při řešení veřejných prostranství navazujících na místní komunikace a stávající systém obsluhy je třeba dodržet parametry šířkového uspořádání přilehlé komunikace - musí umožnit přístup vozidel hasičských záchranných sborů (tzn. volný dopravní prostor musí být minimálně 3,5 m)

V následných řízeních je nutno dodržet platnou legislativu, zejména upozorňujeme na požadavky z hlediska dodržení bezbarierového přístupu do objektu a bezbarierového pohybu na veřejných prostranstvích včetně řešení dopravy v klidu pro osoby s omezenou schopností pohybu a orientace.

V rámci vymezeného území je řešena doprava v klidu:

V prostoru přilehlém k místní komunikaci jsou navržena parkovací místa (včetně stání pro tělesně postižené) - odstavná stání pro veřejnost. Je předpoklad, že v rámci lokality lze umístit 6

odstavných stání (z toho 1 bezbarierové). Tento počet je minimální požadovaný, není vyloučena možnost lokalizování vyšší kapacity (dle následné PD).

Tato parkovací místa nejsou určena k dlouhodobému parkování obyvatel, majitelů a uživatelů navrhované zástavby, je předpoklad požadavku časově omezeného stání.

Parkovací plochy pro dlouhodobé odstavení vozidel (tedy v délce pracovní doby a pro celonoční parkování) musí být řešeny dle kapacity objektu v rámci objektu. Předpokládá se proto využití 1.p.p. objektu pro parkovací stání. Umístění parkování v objektu má přímou vazbu na řešení dopravního přístupu a zásobování. Konkrétní řešení je možno specifikovat až dle následné PD zahrnující řešení celého objektu.

Byly zapracovány podmínky technické infrastruktury:

- součástí návrhu musí být odvedení povrchových dešťových vod

Součástí lokality je i Farský potok - vodoteč, do které lze zaústit odvody dešťových vod.

- součástí návrhu bude řešení napojení technické infrastruktury včetně odkanalizování

- nové řady pro veřejnou potřebu musí být uloženy pod veřejnými plochami, vodovod mimo komunikaci v zeleném pruhu nebo pod rozebíratelným povrchem

Vzhledem k předpokládaným nárokům objektu(ů) v lokalitě a kapacitě veřejných sítí není požadována etapizace výstavby pro případné rozšíření vodovodu a kanalizace pro veřejnou potřebu (nepředpokládá se potřeba navyšování kapacit této veřejné infrastruktury - s využitím území pro polyfunkční objekt požadovaných parametrů se dlouhodobě počítá a návrhová plocha je dlouhodobě zahrnuta v územním plánu města).

Splnění požadavků na veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření
nejsou vzneseny

Splnění požadavků na asanace

- je požadována asanace všech stávajících objektů v rozsahu plochy Z1/VI, protože stávající využití - objekty v ploše - neodpovídají charakterem zástavbě centra města, v souvislosti s asanačními pracemi je požadováno chránit a zachovat stávající vzrostlou zeleň, protože je předpoklad, že se stane nosným prvkem veřejných prostranství v okolí nové stavby

- není vznesen požadavek na asanace, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

Splnění dalších požadavků vyplývajících z ÚAP a ze zvláštních právních předpisů

- podmínkou v kap. E textové části je požadováno pořízení geologického posudku lokality před zahájením dalších projekčních prací, protože i když se lokalita nenachází v sesuvném území, nachází se v jeho blízkosti a hranice sesuvného území nejsou vymezeny natolik přesně, aby bylo možno zcela vyloučit jeho vliv; není znám možný rozsah podsklepení v lokalitě a v navazujícím území, nelze vyloučit vliv těchto skutečností na budoucí stavby v území a je nutno naopak vyloučit jakýkoli negativní vliv nové zástavby na stávající stavby, ne které bude zástavba lokality pravděpodobně bezprostředně navazovat

- vzhledem k rozsahu lokality nejsou kladeny nároky na splnění požadavků pro ochranu obyvatelstva, není vyloučena možnost využití konkrétních prostor objektu jako protiradiačních úkrytů

- další požadavky nebyly vzneseny

Splnění požadavků na posuzování vlivů záměru obsaženého v regulačním plánu na životní prostředí podle zvláštního právního předpisu, včetně případného požadavku na posouzení vlivů záměru na evropsky významnou lokalitu nebo ptáčí oblast
nebyl vznesen vzhledem k charakteru lokality

Splnění požadavků na plánovací smlouvu a dohodu o parcelaci
nebyl vznesen

Splnění požadavků na uspořádání návrhu regulačního plánu a obsahu jeho odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení
byly splněny v souladu s ustanoveními Stavebního zákona 183/2006, vyhl. 500/2006Sb a formálně byl regulační plán zpracován dle přílohy č.11, část I. vyhl. 500/2006Sb.

D. Komplexní zdůvodnění řešení, včetně zdůvodnění navržené urbanistické koncepce

D.1 Vymezení řešené plochy

Řešená plocha byla vymezena v rozsahu lokality Z1/VI v rámci Změny č.VI ÚPM Židlochovice. Obsahuje pozemky nároží nám. Míru a Komenského ul., které jsou vymezeny jako rozvojové plochy a plochy s nimi související.

D.2 Základní předpoklady a podmínky vývoje obce a ochrany hodnot území

D.2.1 Základní podmínky řešené plochy

Lokalita je součástí centra města, naproti historické budovy radnice, v exponované poloze na průsečíku hlavních urbanistických os města - náměstí Míru a ulic Komenského a Masarykovy.

Je požadován návrh objektu architektonické kvality odpovídající prostředí - centrální poloze stavby ve městě, definován v ÚPM jako "významný objekt".

Je proto kladena řada podmínek na využití a prostorovou regulaci lokality - podmínky viz textová část kap. B až F. Podmínky byly stanoveny zadáním tohoto regulačního plánu a jejich splnění je odůvodněno v kap. C tohoto Odůvodnění regulačního plánu.

D.2.2 Požadavky na tvorbu a ochranu životního prostředí, ochrana přírody a krajiny

Jsou stanoveny podmínky v textové části - zejména kap.E, které sledují možnost vytváření příznivého životního prostředí

Zástavba musí respektovat stanovené výškové a objemové limity, proto aby spoluvytvářela příznivé životní prostředí jádra města.

Stavby v lokalitě budou respektovat sousedství PP Výhon, protože je nezbytná ochrana přírodních hodnot navazujícího území.

V plochách řešeného území musí být řešeny plochy zeleně minimálně v rozsahu plochy Ub tak, aby byl minimálně dodržen, nejlépe však posílen stávající podíl ploch zeleně v řešeném území. Tentýž cíl sleduje podmínka respektování stávající vzrostlé zeleně (strom na nároží a jeho životní prostor)

Vzhledem k možnosti komplikací při zakládání stavby vzhledem k historickému stáří lokality a blízkosti sesuvného území je požadováno respektovat geologické podmínky lokality (pořízení geologického posudku lokality před zahájením dalších projekčních prací).

Zvláště chráněná území přírody se v předmětné lokalitě nevyskytují.

D.2.3 Ochrana památek

Protože lokalita se nachází v urbanisticky cenném území, je nezbytná ochrana urbanistických hodnot místa, musí respektovat okolní prostředí - sousedství památkově chráněných objektů - stavby v lokalitě nesmí mít konkurenční vztah k budově radnice.

Byly proto stanoveny podmínky v kap. D, které vyžadují ochranu hodnot a charakteru území.

- 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.

D.3 Celková koncepce urbanistického návrhu

Lokalita Z1/VI se nachází v exponované nárožní poloze a má velký architektonicko-urbanistický potenciál. Stávající zástavba je tvořena přízemní zástavbou - konglomerátem původních domků, které již objemem a architekturou neodpovídají charakteru lokality a ani jejich funkční využití není adekvátní.

Územní plán proto v dané lokalitě vymezuje návrhovou plochu smíšeného obytného využití, lemovanou plochami veřejných prostranství.

Toto vymezení umožňuje dále specifikovat řešené území :

- plocha smíšená obytná je ohraničena stavební hranicí, která určuje rozsah nadzemní části stavby, protože stavební hranice reflektuje návaznost předpokládané zástavby na okolní objekty a určuje maximální rozsah území využitelného pro stavbu předpokládaného polyfunkčního objektu.

Jsou stanoveny podmínky funkčního využití plochy smíšené obytné tak, aby objekt zde situovaný splňoval podmínku polyfunkčnosti - zejména co se pojednání parteru týče - to jest 1.n.p. objektu přiléhajícího k terénu - tento musí poskytovat obchodní a jiné služby adekvátní lokalitě stavby.

Je stanovena prostorová regulace zástavby, vymezující jednak výškovou hladinu nové zástavby, jednak vztah k okolí. Proto je stanoven výškový vztah objektu k zástavbě protější strany ulice - protější objekt bude spolu s navrhovanou stavbou řešené lokality uvozovat zástavbu v Komenského a uzavírat prostor nároží náměstí Míru.

Výšková hladina 2 - 4 n.p. včetně podkroví s možností jeho využití je pro nový objekt stanovena proto, aby byla nová zástavba adekvátního objemu vzhledem k okolí - výška 4 n.p. včetně podkroví s možností jeho využití je stanovena jako maximální přípustná (při současném respektování výšky hřebene Komenského č.p.85), neboť vyšší stavba by již působila ve vztahu k radnici jako příliš vysoká, naopak nejnižší možná výška je stanovena na 2 n.p., neboť přízemní objekt je pro dané území nevhodný a nevytvoří dostatečné vymezení nároží.

Požadovaná šíře veřejného prostranství vymezená pro odstavná stání a požadavek umístění chodníku ve stanovené šíři spolu s požadavkem využití parteru a jeho bezbariérového zpřístupnění směřuje k vytvoření ustupujícího parteru stavby, který se tak může stát zajímavým charakteristickým prvkem stavby.

Stanovené podmínky jsou vstupními elementy zadání pro návrh stavby, o konečné podobě však do značné míry vypoví vlastní architektura stavby a její detailní řešení, je proto požadováno kvalitní architektonické řešení odpovídající měřítku a významu místa.

- plochy veřejných prostranství umožňují uspořádání okolí budoucí stavby v ploše smíšené obytné tak, aby byl zejména umožněn přístup k objektu, pohyb pěších v okolí stavby a lokalizace veřejné zeleně.

Vzhledem k tomu, že řešení venkovních ploch může do značné míry ovlivnit vlastní návrh stavby je navrženo rámcové řešení ploch a jsou vymezeny koridory, které je třeba zachovat pro pohyb pěších, pro parkování vozidel, není však konkretizována poloha ploch veřejné zeleně s výjimkou podmínky respektování stávající vzrostlé zeleně - stromu v předprostoru nároží.

Jako veřejné prostranství je vymezena i plocha nad (zakrytým) Farským potokem, která představuje pěší propojení. Předpokládá se vytvoření lávky, která umožní propojení ulice Komenského, pěší pasáže z náměstí Míru a Strejcova sboru, podpoří oživení vlastního objektu Strejcova sboru.

Situování lávky nesmí zhoršit odtokové poměry koryta - viz dále.

Vzhledem k tomu, že lokalita řešená tímto regulačním plánem se nachází na pozemcích města, není třeba navrhovat 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. Není proto řešen výkres veřejně prospěšných staveb a asanací.

D.4 Charakteristika vymezených funkčních ploch

V souladu s platným ÚPM jsou navrženy funkční typy:

Plochy smíšené obytné SO1, SO1a

V lokalitě jsou vymezeny plochy smíšené obytné, protože může obsahovat více funkcí, které se vzájemně doplňují. Vymezení ploch smíšených obytných umožňuje umístování různých využití v souladu s vymezenými regulativy za předpokladu, že nedojde k vzájemnému negativnímu ovlivnění.

Plochy veřejných prostranství Ua, Ub, Uc, Ud

Vymezené plochy veřejných prostranství zahrnují:

- veřejné prostory ulice a náměstí
- chodníky a pěší cesty
- veřejnou zeleň

Plochy veřejných prostranství obsahují koridory veřejných inženýrských sítí.

Tyto pozemky jsou veřejně přístupné a obsahují místní komunikační systém obce.

Součástí ploch veřejných prostranství jsou i odstavné plochy.

D.5 Návrh koncepce dopravní infrastruktury a technické infrastruktury

D.5.1 Dopravní infrastruktura

Širší dopravní vztahy

Lokalita se nachází na nároží vymezeném místními komunikacemi.

Napojení na dopravní infrastrukturu, místní komunikace

Dopravní přístup je preferován z nám. Míru, kde se předpokládá možnost zřízení vjezdu v nejnižším bodě pozemku (možnost nájezdu do suterénu) - přibližně v poloze dnešního zásobovacího vjezdu pro tržiště.

Vzhledem k tomu, že návrh stavby může pracovat i s jinými schémata dopravní obsluhy je přípustná i možnost dopravního přístupu z ul. Komenského, avšak pouze 1 vjezdem, protože je preferováno vytvoření obchodního parteru (1.n.p. objektu).

Přístupové komunikace musí odpovídat parametrům dle ČSN 73 6110.

Podél komunikace v Komenského bude zřízen pás podélných stání (pohotovostní stání), pro návštěvy provozoven v parteru i návštěvy v centru - např. městského úřadu.

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

Doprava v klidu

Je vymezen pás určený pro umístění parkovacích stání - podélná stání jsou situována při ul. Komenského, prostor do náměstí je totiž preferován jako předprostor stavby pro pohyb pěších, situování restauračních zahrádek apod.

V prostoru přilehlém k místní komunikaci budou vymezena parkovací místa (včetně stání pro tělesně postižené)

Parkovací plochy dle kapacity objektu musí být řešeny v rámci návrhové plochy objektu - předpokládá se zřízení parkovacích garáží v suterénu stavby.

Podmínkou realizace zástavby na funkční ploše SO1 je realizace dopravního napojení na místní komunikace.

Pěší trasy

jsou vymezeny plochy pro realizaci chodníků a koridory pohybu pěších, které je nutno dále konkretizovat při návrhu veřejného prostranství následnými projekty.

Cyklistické trasy

nejsou v lokalitě vymezeny

Ochranná pásma dopravy a negativní účinky hluku

Hluková zátěž na komunikaci může mít dopad na zástavbu. Stavby a plochy obsahující chráněné prostory a přiléhající ke komunikaci budou umožněny pouze při nepřekročení přípustné hladiny hluku v chráněných prostorech, což je třeba doložit v rámci územního řízení pro konkrétní stavby.

D.5.2 Vodní hospodářství

Vodní toky

V lokalitě se vyskytuje občasná vodoteč - Farský potok.

Tento je určen k překlenutí - zakrytí pěší lávkou v celém jeho průběhu řešeným územím.

Situování lávky nesmí zhoršit odtokové poměry koryta, není přípustné řešit opěry v prostoru koryta, je doporučeno řešit uchycení podpůrných konstrukcí do sousedních ploch (a nemovitostí), tento předpoklad je však možno realizovat až po vzájemné dohodě a na základě konkrétního projektu.

Zásobení vodou

Veřejný vodovod se nachází v přilehlém veřejném prostranství a komunikaci, objekt bude na tento řad napojen.

Odkanalizování území

Veřejná kanalizace se nachází v přilehlém veřejném prostranství, objekt bude na tento řad napojen.

D.5.3 Zásobení plynem -teplem

Plynovod se nachází v přilehlém veřejném prostranství, předpokládá se napojení objektu na tento řad napojen.

D.5.4 Zásobení elektrickou energií

Rozvody VN se v řešeném území nevyskytují, NN kabelové rozvody se nacházejí v přilehlém veřejném prostranství. Objekt bude na rozvody NN napojen..

D.5.5 Spoje a radiokomunikace

Spoje a zařízení spojů

Dálkový optický kabel se v řešeném území nevyskytuje. Místní kabelové rozvody se nacházejí v přilehlém veřejném prostranství, předpokládá se napojení objektu na tento řad napojen.

Radiokomunikace

Nad řešeným územím se nachází RR trasa, je třeba respektovat její průběh, nepředpokládá se realizace výškového objektu, zástavba RR paprsek neovlivní. Celé zemí obce se nachází v ochranném pásmu radiolokačního zařízení, proto případná výstavba především větrných elektráren, výškových staveb, průmyslových hal, venkovního vedení vvn a vn, retranslačních stanic a základnových stanic mobilních operátorů na daném území musí být nutně předem projednána s VUSS Brno.

D.6 Vymezení ploch přípustných pro dobývání ložisek nerostů a ploch pro jeho technické zajištění, CHLÚ

V řešeném území se nevyskytují.

D.7 Ochrana před povodněmi

Záplavová území nebyla v řešeném území žádným vodohospodářským orgánem vyhlášena.

E. Informace o výsledcích posuzování vlivů na životní prostředí, byl-li regulační plán posuzován, spolu s informací, zda a jak bylo respektováno stanovisko příslušného orgánu dle zvláštního právního předpisu, popřípadě zdůvodnění, proč toto stanovisko nebo jeho část nebylo respektováno

Vyhodnocení vlivu územně plánovací dokumentace na životní prostředí nebylo požadováno vzhledem k charakteru lokality a protože se EVL u řešené plochy nevyskytuje .

F. Vyhodnocení předpokládaného důsledku navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa.

V řešeném území se nevyskytují pozemky zemědělského půdního fondu ani pozemky určené k plnění funkce lesa.

G. Vyhodnocení souladu se stavebním zákonem, obecnými požadavky na využívání území, s cíli a úkoly územního plánování, zejména s charakterem území, s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území

Vymezení ploch smíšených obytných a ploch veřejných prostranství v řešeném území a požadavky na funkční využití ploch, požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb, stanovené tímto regulačním plánem (v kap. B a C textové části) jsou v souladu se stavebním zákonem, obecnými požadavky na využívání území, s cíli a úkoly územního plánování, požadavky vymezené v kap. D a E v textové části reprezentují požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území.

H. Vyhodnocení souladu se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů a s ochranou práv a právem chráněných zájmů dotčených osob

Stanoviska dotčených orgánů, uplatněná k zadání RP jsou plně respektována.

Přezkoumání a odůvodnění pořizovatele návrhu regulačního plánu dle § 68 stavebního zákona

Město Židlochovice má platný územní plán města (dále jen ÚPM) Židlochovice, který byl zpracován v letech 1997-1998.

ÚPM Židlochovice byl schválen usnesením zastupitelstva města dne 29.10.1998 a jeho závazná část byla vydána obecně závaznou vyhláškou města Židlochovice č. 8/1998, která nabyla účinnosti 6.11.1998.

Zpracovatelem ÚPM byl Atelier ERA a pořizovatelem Okresní úřad Brno. Pro ÚPM byly schváleny změny č. I, č. II, č. III, č. IV, č. V a změna č. VI.

Zpracování regulačního plánu nároží Židlochovice – nároží nám. Míru a Komenského ulice Židlochovice bylo zadáno firmě Architektonická kancelář, Jugoslávská 75a, 613 00 Brno, zastoupeného ing.arch. Barborou Jenčkovou, ČKA: 02 872, IČO: 642 92 428.

Pořizovatelem regulačního plánu Židlochovice je odbor územního plánování a stavební úřad Městského úřadu Židlochovice dle § 6 odst.1 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb. v platném znění (dále jen stavební zákon). Z podnětu obyvatel města, samosprávy a ostatních subjektů, zastupitelstvo města Židlochovic na svém zasedání dne 10.6.2009 rozhodlo o pořízení změny ÚPM č. VI včetně podmínky pořízení v lokalitě ZVI/1 regulačního plánu.

Důvody pro pořízení regulačního plánu

Vlivem změněných společensko-ekonomických podmínek se mění požadavky na využití území města. Po dokončeném narovnání některých vlastnických vztahů po restitucích a směnách se jak město tak soukromí vlastníci snaží přizpůsobit požadavkům rozvoje města jako sídla. Územní plán města byl schválen v roce 1998 a tak některé z těchto požadavků v daných lokalitách již nesplňuje.

Pro lokalitu nároží nám. Míru a Komenského ulice, vzhledem k významné poloze v centru města, zastupitelstvo rozhodlo o pořízení regulačního plánu obsahující podmínky, které zachovají v daném území ochranu hodnot a charakter tohoto území, budou ochráněny urbanistické hodnoty místa a bude respektováno okolní prostředí a sousedství památkově chráněných objektů. Podmínky v RP zohlední výlučnost lokality a potřebu regulace jejího vztahu k okolí.

1. Postup při pořízení změny

Projednávání návrhu zadání změny č. VI ÚPM Židlochovice s dotčenými orgány, správci inženýrských sítí a ostatními subjekty v území bylo zahájeno 30.4.2010, zadání se zpracovanými požadavky dotčených orgánů bylo schváleno zastupitelstvem města dne 21.7.2010 a poté předáno projektantce ke zpracování návrhu. Město ani pořizovatel v zadání nevyžadovalo variantní řešení a posouzení vlivu ÚPM na životní prostředí, dle pořizovatele nebyl rozsah změn ÚPM takový, aby vyžadoval toto posouzení. Ani dotčený orgán ve svém stanovisku k návrhu zadání změny

ÚPM neuplatnil požadavek na toto posouzení a vyloučil vliv na evropsky významnou lokalitu či ptačí oblast, z něhož by mohlo vyplýnout variantní řešení, změna č. VI ÚPM byla zpracována bez projednání konceptu.

Projektantka dodala zpracovaný návrh regulačního plánu Židlochovice listopadu 2011 a dne 27.12.2011 bylo oznámeno dotčeným orgánům a také ostatním subjektům spravujících infrastrukturu, toky, památky a další v daném území společné jednání o návrhu regulačního plánu Židlochovice, toto se uskutečnilo dne 16.1.2012 a byl z něj pořízen záznam. Dne 23.10.2012 bylo dohodnuto zapracování připomínek do upraveného návrhu RP Židlochovice s pracovištěm památkové péče, Ing. Hanzlíkovou. Na základě této dohody byl návrh RP projektantce po konzultaci s určeným zastupitelem předán k úpravě také dle stanovisek dotčených orgánů, sousedních obcí a připomínek organizací a subjektů spravujících infrastrukturu, toky, památky a další v daném území. V říjnu 2012 doručila projektantka pořizovateli upravený návrh Regulačního plánu Židlochovice.

Dne 30.10. 2012 oznámil pořizovatel datum veřejného projednání a vystavení návrhu RP Židlochovice dotčeným orgánům, okolním obcím, ostatním subjektům v území jednotlivě a všem veřejnou vyhláškou. Zároveň byla označena dotčená plocha tabulí se základními informacemi o návrhu RP Židlochovice na původní objekt na ulici Komenského č.p. 31 v Židlochovicích. Jednalo se o umístění v prosklené vývěsce.

O upraveném a posouzeném návrhu regulačního plánu Židlochovice se konalo veřejné projednání dne 14.12. 2012. Z tohoto veřejného projednání byl pořízen záznam. Stanoviska a připomínky, podané před veřejným projednáním byly připojeny k záznamu z veřejného projednání jako přílohy. Na tomto jednání **nebyly** vzneseny námitky a připomínky proti návrhu regulačního plánu Židlochovice.

2. Vyhodnocení souladu s vydanou územně plánovací dokumentací

Regulační plán je v souladu s územním plánem města a rozvíjí koncepci platného ÚPM v měřítku regulačního plánu.

3. Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s charakterem území, požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území

Návrh regulačního plánu chrání a rozvíjí zejména kulturní a civilizační hodnoty dle §18 odst. 4) stavebního zákona včetně urbanistického a architektonického dědictví stanovením prostorových regulací a způsobem využití v ploše zpracované původním územním plánem města.

Regulační plán umožňuje rozvoj sídla a stanovuje podmínky pro urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorového uspořádání území, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb dle § 19 odst. 1) písm. d) a e) stavebního zákona s ohledem na stávající charakter a hodnoty území. Prostorová regulace území je vymezena s ohledem na významnost lokality a urbanistické vazby na okolní zástavbu. Řešení regulačního plánu zapracovalo i potřeby pěší dostupnosti území ve vazbě na stávající trasy pohybu pěších po chodnicích a vnitrobloky s obchodním parterem tak, aby bylo území co nejlépe propojené s životem v centrální části města. Vymezením regulací v lokalitě řešené RP jsou koordinovány veřejné a soukromé záměry změn v území dle § 18 odst.3) stavebního zákona.

Návrh regulačního plánu je dle výše uvedeného v souladu s cíli a úkoly územního plánování.

4. Vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů

Návrh regulačního plánu Židlochovice je v souladu s požadavky tohoto zákona a jeho prováděcích předpisů. Proces při pořizování návrhu RP Židlochovice byl veden dle ustanovení stavebního zákona s dodržением všech zákonných lhůt a požadavků. Oznámení o projednávání změny byla uveřejňována na úřední desce města a v elektronické formě na webových stránkách města, což je doloženo podpisem osoby pověřené uveřejňováním dokumentů na elektronickou úřední desku a založeno spolu s veřejnými vyhláškami ve spise. Taktéž podklady pro toto projednávání, jako texty a výkresy RP Židlochovice byly k dispozici jak na úřadu územního plánování tak na webových stránkách města. Na objektu č.p. 31 na ulici Komenského v Židlochovicích bylo označení dotčené plochy spolu se základními informacemi včetně odkazu na umístění kompletní dokumentace na webových stránkách městského úřadu a informaci kde je možno se seznámit v tištěné podobě s návrhem RP Židlochovice.

Lokalita Z1/VI, je vymezena změnou č. VI ÚPM Židlochovice novým způsobem využití – plochy smíšené obytné, v souladu s §7 vyhlášky č. 501/2006 Sb.

Pro funkční plochy veřejných prostranství platí regulativy uvedené v OOP Změny č. V ÚPM Židlochovice.

V usnesení o pořízení změny ÚPM ze dne 10.6.2009 požadovalo město jako podmínku pro změnu ÚPM v lokalitě Z1/VI pořízení regulačního plánu na tuto lokalitu. Zadání regulačního plánu je proto zapracováno v souladu s ustanovením § 62 odst.3 jako součást změny.

Výkresová část RP je zpracována měřítcích 1:500 a 1:250.

Po přezkoumání sdělujeme že, návrh regulačního plánu Židlochovice , nároží nám. Míru a Komenského ulice je v souladu s požadavky stavebního zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) a jeho prováděcích právních předpisů.

5. Vyhodnocení s požadavky na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu

Vymezené území řešené v regulačním plánu Židlochovice je dlouhodobě zahrnuto jako návrhová plocha v územním plánu města a s objektem požadovaných parametrů se dlouhodobě počítá. Součástí návrhu RP Židlochovice je řešení napojení technické infrastruktury včetně odkanalizování a odvedení povrchových dešťových vod. Návrh regulačního plánu řeší dopravní napojení lokality a také umístění odstavných stání a parkovacích ploch pro dlouhodobé odstavení vozidel.

6. Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů – soulad se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů

Požadavky dotčených orgánů a ostatních organizací k návrhu změny ÚPM a zadání RP:

KÚ JmK – OÚPSŘ, Žerotínovo nám. 3/5 , 601 82 Brno

Bylo vydáno souhlasné koordinované stanovisko:

- odborem OŽP z hlediska ochrany ZPF – souhlasí
- odbor KPP bez připomínek
- odbor dopravy souhlasí s návrhem **řešením silnic II. a III. tř. v návrhu** změn územního plánu.

MěÚ Židlochovice – OD, Masarykova 100 , 667 01 Židlochovice

Tento dotčený orgán v zákonné lhůtě neuplatnil své stanovisko.

MěÚ Židlochovice – OŽP, Masarykova 100 , 667 01 Židlochovice

Tento dotčený orgán v zákonné lhůtě neuplatnil své stanovisko.

Odbor školství a kultury, pracoviště památkové péče MěÚ Židlochovice

Tento dotčený orgán v zákonné lhůtě neuplatnil své stanovisko.

Krajská hygienická stanice JmK, Jeřábkova 4, 602 00 Brno

Souhlasné stanovisko bez připomínek.

MŽP ČR, OVSS VII, Mezírka 1, 602 00 Brno

Souhlasné stanovisko bez připomínek.

Obvodní báňský úřad, Cejl 13, 602 00 Brno

Souhlasné stanovisko bez připomínek

Hasičský záchranný sbor Jihomoravského kraje, Zubatého 1, 614 00 Brno

Bylo vydáno souhlasné koordinované závazné stanovisko.

Ministerstvo průmyslu a obchodu:

Nejsou žádné připomínky.

Ministerstvo zemědělství - PÚ Brno-venkov , Kotlářská 53, 602 00 Brno

Nejsou žádné připomínky.

Ministerstvo obrany - VUSS, Svatoplukova 84, 602 00 Brno

Celé území řešené předloženou územně plánovací dokumentací se nachází v zájmovém území Ministerstva obrany:

- **OP RLP – Ochranném pásmu radiolokačního zařízení**, které je nutno respektovat podle ustanovení § 37 zákona č. 49/1997 Sb., o civilním letectví a o změně a doplnění zákona č. 455/1991 Sb. o živnostenském podnikání. V tomto území lze vydat územní rozhodnutí a povolit výstavbu větrných elektráren, výškových staveb, průmyslových hal, venkovního vedení vvn a vn, retranslačních stanic, základnových stanic mobilních operátorů jen na základě závazného stanoviska ČR – Ministerstva obrany, zastoupeného VUSS Brno (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu) – viz. ÚAP – jev 102. V tomto vymezeném území může být výstavba větrných elektráren a výškových staveb nad 30 m nad terénem výškově omezena nebo zakázána.

Výše uvedené zájmové území Ministerstva obrany požadujeme respektovat a doplnit do textové i grafické části návrhu změny č. VI ÚPM Židlochovice.

Celé území řešené předloženou ÚPD se nachází v zájmovém území Ministerstva obrany:

- **koridoru RR směrů** (zájmovém území pro nadzemní stavby). V tomto vymezeném území lze vydat územní rozhodnutí a povolit nadzemní výstavbu přesahující 30 m n.t. jen na základě závazného stanoviska ČR- Ministerstvem obrany, zastoupeného VUSS Brno (dle ustanovení § 175 odst.1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu)- viz. ÚAP – jev 82.

Výše uvedené zájmové území Ministerstva obrany požadujeme respektovat a doplnit do textové i grafické části návrhu změny č. VI ÚPM Židlochovice.

K předložené ÚPD nemáme dalších připomínek za předpokladu zapracování výše uvedených zájmových území MO ČR.

Popis výše uvedených údajů o území je specifikován v pasportech, které byly předány v rámci úplné aktualizace územně analytických podkladů úřadu územního plánování ORP.

V souladu s § 175 zákona č. 183/2006 Sb. v celém území řešeném předloženou ÚPD lze vydat územní rozhodnutí a povolit výstavbu všech výškových staveb nad 30 m nad terénem, stavby tvořící dominanty v terénu (např. rozhledny), výstavbu a rekonstrukci vn a vn z důvodu ochrany zájmů vojenského letectva a stavby dopravní infrastruktury z důvodu ochrany zájmů vojenské dopravy jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany zastoupeného Vojenskou ubytovací a stavební správou Brno.

Tato podmínka nebyla v celém znění promítnuta do návrhu, z důvodu že se jedná o procesní podmínku. Ovšem text návrhu změny č. VI ÚPM byl upraven a bylo požádáno na MO o podepsání „Dosažení souladu návrhu změny ÚPM Židlochovice se stanoviskem dotčeného orgánu vydaným podle zvláštních právních předpisů- vypořádání stanoviska“.

Tento dokument bude předložen před veřejným projednáním.

Ministerstvo vnitra, Nad Štolou 3, 170 34 Praha 7 – Letná

Nejsou žádné připomínky.

Ministerstvo dopravy, odbor strategie, p.o. box 9, nář.L.Svobody 12,Praha 1,110 15

Tento dotčený orgán v zákonné lhůtě neuplatnil své stanovisko.

Ministerstvo zdravotnictví, Palackého nám. 4, 128 01 Praha 4

Nejsou připomínky.

Státní energetická inspekce, Gorazdova 24, 120 21 Praha 2

Bylo vydáno souhlasné stanovisko.

Krajská veterinární správa pro JmK, Palackého 174, 612 38 Brno

Tento dotčený orgán v zákonné lhůtě neuplatnil své stanovisko.

Národní památkový ústav, územní pracoviště v Brně

Ve městě Židlochovice je evidováno v Ústředním seznamu nemovitých kulturních památek čtrnáct nemovitých kulturních památek. Kolem zámku je vyhlášeno **ochranné pásmo památky**.

Předložený návrh prezentuje modernizaci a řešení všech požadavků na plochy splňující funkce nutné pro další rozvoj města. Z hlediska památkové péče je nutno respektovat všechny památky a podmínky vyhlášeného ochranného pásma, dále charakteristickou siluetu obce, **výškovou hladinu zástavby** a charakter dálkových pohledů. V lokalitě Z1/VI je navržena změna regulace výškové hladiny až do výše 4. BP. Vzhledem k tomu, že se jedná o historické centrum města s historickými dominantami **nepovažujeme navýšování podlažnosti za přijatelné**. Řešení ostatních lokalit se nedotkne negativně zájmů památkové péče.

Upozorňujeme, že při veškerých zásazích do terénu je třeba respektovat, že se jedná o území s archeologickými nálezy ve smyslu § 22 odst.2, zák.č. 20/1987 Sb. Ve znění pozdějších předpisů.

Lokalita změny č. VI se nacházejí mimo ochranné pásmo památky kolem zámku. Navýšení podlažnosti u lokality Z1/VI sleduje charakteristickou siluetu i výškovou hladinu stávající původní zástavby v centrální části města a tato připomínka nebude respektována.

Centrum dopravního výzkumu, Líšeňská 33a, Brno 636 00

Nejsou žádné připomínky.

ŘSD ČR, Šumavská 33, 612 54 Brno

Souhlasí bez připomínek.

Zemědělská vodohospodářská správa, oblast povodí Moravy a Dyje, Příční 14, 602 00 Brno

Nemá připomínky.

Povodí Moravy, s.p., Dřevařská 11, 601 75 Brno

Záměr není v rozporu se Směrným vodohospodářským plánem a se zájmy hájenými zákonem o vodách. Z hlediska plánování v oblasti vod je uvedený záměr v souladu s Plánem oblasti povodí. Z hlediska dalších zájmů chráněných zákonem č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů, s návrhem změny č. VI územního plánu souhlasíme.

ČEZ Správa majetku, s.r.o., Teplická 874/8, 405 49 Děčín IV

Nejsou připomínky.

ČEPRO, a.s., Dělnická 12, 170 04 Praha 7

Území řešené změnou není dotčeno inženýrskými sítěmi ani jinými zájmy společnosti ČEPRO, a.s..

MERO ČR,a.s., Veltruská 748, 278 01 Kralupy nad Vltavou

V uvedené oblasti nedochází ke střetu s naším zařízením.

ČEPS,a.s., Elektrárenská 774/2, 101 52 Praha 10

Nejsou připomínky.

SŽDC, s.o., Dlážďená 1003/7, 110 00 Praha 1

Z hlediska koncepce a výhledu železniční dopravní cesty a železniční infrastruktury Vám dáváme následující stanovisko :

Řešeným k.ú. je vedena jednokolejná neelektrifikovaná trať Hrušovany u Brna – Židlochovice, na které je v současné době není provozovaná pravidelná železniční osobní doprava. V rámci výhledového záměru dalšího rozšiřování IDS Jihomoravského kraje je možná její modernizace, která může mít i územní dopady, a to v rámci tělesa dráhy nebo jejím ochranném pásmu.

Vzhledem k tomu, že dílčí změny navrhované v rámci změny č. VI ÚPM Židlochovice nezasahují do ochranného pásma dráhy ani žádným jiným způsobem nekolidují s výhledovými záměry SŽDC v dané lokalitě, nejsou z naší strany k projednávanému návrhu žádné připomínky.

Změna č. VI ÚPM Židlochovice, které obsahuje zadání RP Židlochovice, nároží nám. Míru a Komenského ulice, byla zastupitelstvem města Židlochovice č.j. 6a/7.1 vydána 27.7.2011 (datum nabytí účinnosti 18.8.2011).

Vyjádření DO a sousedních obcí a dalších organizací k návrhu RP v souladu s ustanovením § 65 odst.2) stavebního zákona :

Před společným jednáním o návrhu RP Židlochovice dne 16.1. 2012 byla podána tato souhlasná stanoviska bez připomínek či podmínek :

MŽP ČR,BÚ, Ministerstvo zemědělství-Pozemkový úřad Brno-venkov

Žádné další organizace se před společným jednáním nevyjádřily.

Ve lhůtě 30 – ti dnů od projednání uplatnily svoje stanoviska následující dotčené orgány:

Ministerstvo průmyslu a obchodu:

Nejsou žádné připomínky.

Krajská hygienická stanice JmK, Jeřábkova 4, 602 00 Brno

Souhlasné stanovisko bez připomínek.

Ministerstvo obrany - VUSS, Svatoplukova 84, 602 00 Brno

Lokalita Z1/VI řešená regulačním plánem se nachází v zájmovém území Ministerstva obrany :

- **OP RLP – Ochranném pásmu radiolokačního zařízení**, které je nutno respektovat podle ustanovení § 37 zákona č. 49/1997 Sb., o civilním letectví a o změně a doplnění zákona č. 455/1991 Sb. o živnostenském podnikání. V tomto území lze vydat územní rozhodnutí a povolit výstavbu větrných elektráren, výškových staveb, průmyslových hal, venkovního vedení vvn a vn, retranslačních stanic, základnových stanic mobilních operátorů jen na základě závazného stanoviska ČR – Ministerstva obrany, zastoupeného VUSS Brno (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu) – viz. ÚAP – jev 102. V tomto vymezeném území může být výstavba větrných elektráren a výškových staveb nad 30 m nad terénem výškově omezena nebo zakázána.

V textové části je zájmové území zpracováno. Požadujeme doplnění informace, že se jedná o ochranné pásmo radiolokačního zařízení Ministerstva obrany. V grafické části návrhu regulačního plánu je již informace o ochranném pásmu radiolokačního zařízení MO zpracována.

Lokalita Z1/VI řešená regulačním plánem se nachází v zájmovém území Ministerstva obrany :

- **koridoru RR směrů** (zájmovém území pro nadzemní stavby). V tomto vymezeném území lze vydat územní rozhodnutí a povolit nadzemní výstavbu přesahující 30 m n.t. jen na základě závazného stanoviska ČR- Ministerstvem obrany, zastoupeného VUSS Brno (dle ustanovení § 175 odst.1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu)- viz. ÚAP – jev 82.

Výše uvedené zájmové území Ministerstva obrany požadujeme respektovat a doplnit do textové části návrhu územního plánu Židlochovice. V grafické části návrhu regulačního plánu je již informace o zájmovém území MO zpracována.

K předložené ÚPD nemáme dalších připomínek za předpokladu úpravy textové části regulačního plánu podle uvedených podmínek.

Popis výše uvedených údajů o území je specifikován v pasportech, které byly předány v rámci úplné aktualizace územně analytických podkladů úřadu územního plánování ORP.

Text byl opraven na základě znění „Dosažení souladu návrhu změny č. VI ÚPM Židlochovice se stanoviskem DO vydaným podle zvláštních právních předpisů – vypořádání stanoviska“, ze dne 22.2.2011, protože zadání RP vycházelo ze změny č. VI ÚPM.

Hasičský záchranný sbor Jihomoravského kraje, Zubatého 1, 614 00 Brno

Bylo vydáno souhlasné koordinované závazné stanovisko.

KÚ JmK – OÚPSŘ, Žerotínovo nám. 3/5 , 601 82 Brno

Bylo vydáno souhlasné koordinované stanovisko:

- odborem OŽP – nejsou k předloženému návrhu připomínky
- odbor KPP – nejsou dotčeny zájmy v naší kompetenci
- odbor dopravy – neuplatňuje na obsah návrhu žádné požadavky.

Odbor školství a kultury, pracoviště památkové péče MěÚ Židlochovice

Na základě informací z projednání výše uvedeného materiálu a konzultací s NPÚ ú.o.p. v Brně sdělujeme vyjádření k tomuto navrhovanému řešení:

- 1) Urbanistická koncepce daného prostoru deklarovaná v kapitole B) ve vazbě na Údaje o splnění zadání regulačního plánu vyžaduje stanovení limitujících parametrů i pro sklon střešních rovin, které budou ve vazbě na určené „max. 4 nadzemní podlaží s možností využití podkroví“ zajišťovat odpovídající utváření střešní krajiny (hmotový soulad) v oblasti intenzivního soustředění památkových objektů v řešené lokalitě. V daném prostředí je vyloučeno kalkulovat s plochými (rovnými) střechami.
- 2) I když jsme si vědomi toho, že problematika zajištění archeologie vyplývá ze zákona přesto upozorňujeme, že v daném prostředí jádra historického centra Židlochovic bude nutno pro eventuelně předpokládané řešení podzemí uvažované zástavby zjistit archeologické situace, které jak již bylo ověřeno nepochybně v této oblasti sahají až do ranného středověku. Není vyloučeno, že v rámci ověření dojde k neočekávaným nálezům, které by nové záměry mohly ovlivnit tím, že v rámci novostavby bude žádoucí nálezy respektovat. V zájmu města, pro zajištění uchování historické paměti místa a vyloučení dodatečných neočekávaných problémů doporučujeme podmínit kromě geologického posouzení i orientační archeologické ohledání daného místa.
- 3) Přímo zatrubnění Farského potoka za kulturní památkou na p.č. 490/1 v k.ú. Židlochovice dle kap. B) není možno předpokládat.

Dne 23.10.2012 byla schválena odborem památkové péče Dohoda – zpracování připomínek do upraveného návrhu RP Židlochovice:

Odbor památkové péče souhlasí s upraveným návrhem RP Židlochovice (ze dne 15.10.2012) po zapracování požadavků z vyjádření ze dne 16.2.2012 pod č.j. sine/2012/RPŽ-Z1/VI a předložení možného řešení výškového uspořádání stavby v lokalitě Z1/VI v měřítku 1:100 na základě geodetického zaměření výškového domu č.p. 85 na ul. Komenského s následujícím :

č. připomínky	obsah	návrh dohody (řešení)
1.	<p>Urbanistická koncepce daného prostoru deklarovaná v kapitole B) ve vazbě na Údaje o splnění zadání regulačního plánu vyžaduje stanovení limitujících parametrů i pro sklon střešních rovin, které budou ve vazbě na určené „max.4 nadzemní podlaží s možností využití podkrovní“ zajišťovat odpovídající utváření střešní krajiny (hmotový soulad) v oblasti intenzivního soustředění památkových objektů v řešené lokalitě. V daném prostředí je vyloučeno kalkulovat s plochými rovnými střechami.</p> <p>V té souvislosti je choulostivá i otázka principu tvarového řešení zajištění osvětlení podkrovní.</p>	<p>V kapitole upraveného návrhu textové části B je uvedeno :</p> <p>- <u>výška střechy nesmí převýšit výšku hřebene protějšího objektu Komenského č.p. 85, což znamená, že výška objektu nesmí přesáhnout 203,80 m n.m.</u></p> <p>- <u>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</u></p> <p>V upraveném návrhu – odůvodnění části B je uvedeno následující:</p> <p><u>v textové části výroku je stanovena podmínka, že <u>výška střechy a výška korunní římsy nesmí převýšit výšku hřebene a korunní římsy protějšího objektu č.p. 85 stavby či staveb v lokalitě, protože tyto svou výškou udávají výškový limit, který ještě nevytváří nežádoucí výškovou dominantu a lze tuto výšku akceptovat jako limitní při začlenění stavby do organismu města</u></u></p>
2.	<p>I když jsme si vědomi toho, že problematika zajištění archeologie vyplývá ze zákona přesto upozorňujeme, že v daném prostředí jádra historického centra Židlochovic bude nutno pro eventuelně předpokládané řešení podzemí uvažované zástavby zjistit archeologické situace, které jak již bylo ověřeno nepochybně v této oblasti sahají až do ranného středověku.</p> <p>Není vyloučeno, že v rámci ověření dojde k neočekávaným nálezům, které by nové záměry mohly ovlivnit, tím, že v rámci novostavby bude žádoucí nálezy respektovat. V zájmu města, pro zajištění uchování historické paměti místa a vyloučení dodatečných neočekávaných problémů doporučujeme podmínit kromě geologického posouzení i orientační archeologické ohledání daného místa.</p>	<p>V kapitole upraveného návrhu textové části D je uvedeno :</p> <p><u>Zástavba lokality musí respektovat historické hodnoty v podzemí dané lokality – je třeba zajistit případné archeologické nálezy v rozsahu řešeného území.</u></p>
3.	<p>Přímo zatrubnění Farského potoka za kulturní památkou na p.č. 490/1 v k.ú. Židlochovice dle kap. B není možno předpokládat.</p>	<p>V odůvodnění byl tento zavádějící výraz zatrubnění odstraněn.</p> <p>V upraveném návrhu - odůvodnění je uvedeno následující :</p> <p><u>Navrhuje se tedy i pěší propojení do Strejcova sboru s využitím překlenutí (lávkou) vodoteče Farského potoka.</u></p>

Stanoviska DO k návrhu RP v souladu s ustanovením § 67 odst.1) stavebního zákona :

Ministerstvo obrany - VUSS, Svatoplukova 84, 602 00 Brno

Souhlasí s předloženou ÚPD.

Obvodní báňský úřad, Cejl 13, 602 00 Brno

Souhlasné stanovisko bez připomínek

Vyjádření správce sítí :

RWE GasNet, s.r.o., Klíšská 940/96, 401 17 Ústí na Labem-město

Ve sledovaném území se nachází stávající rozvody STL i NTL plynovodů.

V regulačním plánu požadujeme:

1. Respektovat stávající plynárenská zařízení vč. jejich ochranných a bezpečnostních pásem v souladu se zákonem č. 458/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů, energetickým zákonem.
 - Ochranné pásmo STL plynovodů a NTL plynovodů v zastavěném území obce činí 1 m na obě strany od půdorysu plynovodu
2. Zakreslit plynárenské zařízení (PZ) v aktuálním stavu a rovněž nově navržená PZ v detailech části RP.

Dále uvádí informace, které se týkají dalších stupňů řízení – napojení, rezervace příkonu, smlouvy apod.

Součástí vyjádření je orientační zakres plynárenského zařízení.

Území v okolí řešené lokality je vymezeno pouze informativně, řešení převzato z platného ÚPM Židlochovice – stav k 30.11.2011.

Konkrétní umístění inženýrských sítí v podrobnosti přípojek bude řešeno v dalších stupních řízení, z důvodu zajištění aktuálního stavu všech přípojek v blízkosti řešené lokality RP.

V příloženém zákresu je uvedena přípojka STL (z roku 1985), která není ve výkrese 1/2 protože podrobnosti jednotlivých přípojek nejsou v údajích poskytovaných do ÚAP.

Ve výkrese byly doplněny rozvody ntl plynovodu. I STL přípojka.

7. Rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění

Na veřejném projednání regulačního plánu **nebyly** uplatněny námitky.

Před veřejným projednáním byla uplatněna námitka Bc. Michaely Zoubkové, bytem Žižkova 618, Hrušovany u Brna 664 62, jako majitelky nemovitosti č.p. 408 na ulici Komenského v Židlochovicích. Jedná se o pozemek p.č. 491 v k.ú. Židlochovice na listu vlastnictví č. 1663., která je přiložená k záznamu z veřejného projednání s číslem přílohy 2.

Text podané námitky:

Věc: Vyjádření ke zpracování návrhu regulačního plánu Židlochovice, lokalita Z1/VI nároží nám. Míru a Komenského ulice

Jako majitelka stavby na ulici Komenského, č.p. 408, Židlochovice (parcela 491, LV 1663), dále jen budova Autodílů, která přímo sousedí s nárožím, chci uplatnit námitky k plánované výstavbě polyfunkčního komplexu na nároží ulic nám. Míru a Komenského, jež má po vybudování sousedit s budovou Autodílů.

- 1) Pevně věřím, že případný developer, respektive Město Židlochovice jako zadavatel projektu, zajistí při budování celého komplexu taková bezpečnostní a jiná opatření, která nikterak nepoškodí budovu Autodílů, ani jinak neohrozí má vlastnická práva, zajistí podmínky pro bezproblémové zásobování prodejny Autodílů, volný průjezd a průchod všem případným zákazníkům a zejména bezpečnost celého okolí, jak již v průběhu realizace stavby, tak i po jejím dokončení.
- 2) Nad rámec výše uvedeného chci, aby nedošlo při výstavbě komplexu nebo jeho součástí (například plánovaného průchodu mezi budovou Autodílů a nemovitostí ČP 57) k následujícímu:
 - Zastínění objektu, respektive oken budovy Autodílů situovaných do stoky mezi budovou ČP 408 a ČP 57
 - Realizaci průchodu, respektive stavebním úpravám, jež by měly za následek zvýšení vlhkosti základního zdiva budovy Autodílů uzavřením bez možnosti vysychání
 - Zvýšení zatížení základové spáry
 - Znemožnění přístupu do stoky za účelem údržby budovy Autodílů (například nemožností postavit lešení pro případ oprav).

- 3) Dále namítám, že Město Židlochovice jako garant projektu nezpřístupnil (či nevypracoval) komplexní technické řešení plánovaného průchodu mezi budovou ČP 408 a ČP 57 a zastropení kanálu, ze kterého budou jasně patrné plánované změny a jejich dopad na celé okolí, s ohledem na ochranu vlastnických práv majitelů okolních budov.

S pozdravem
Bc. Michaela Zoubková, Žižkova 618, Hrušovany u Brna 664 62
Dne 11.12.2012 v Židlochovicích

Pořizovatel ověřil dle katastru nemovitostí, z listu vlastnictví č. 1663, že je namítající aktivně legitimována k podání námítky.

Rozhodnutí o námítce:

Námítce se nevyhovuje.

K bodu námítky č. 1:

Podmínky bezpečnostních a jiných opatření bezproblémového zásobování prodejny, volný průjezd a průchod všem případných zákazníkům a při realizaci stavby nejsou předmětem regulačního plánu.

K bodu námítky č. 2:

Zastínění objektu, realizace průchodu, řešení zvýšení vlhkosti základního zdiva objektu, zvýšení zatížení základové spáry a znemožnění přístupu do stoky za účelem údržby jsou požadavky, nejsou předmětem regulačního plánu.

K bodu námítky č. 3:

Komplexní technické řešení plánovaného průchodu mezi budovou č.p. 408 a č.p. 57 a zastropení kanálu není předmětem regulačního plánu.

Odůvodnění rozhodnutí o námítce:

Regulační plán dle ustanovení § 61 odstavce 1) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen stavební zákon) v řešené ploše stanoví podrobné podmínky pro využití pozemků, pro umístění a prostorové uspořádání staveb, pro ochranu hodnot a charakteru území a pro vytváření příznivého životního prostředí. Regulační plán vždy stanoví podmínky pro vymezení a využití pozemků, pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury a vymezení veřejně prospěšné stavby nebo veřejně prospěšná opatření.

RP Židlochovice, nároží nám. Míru a Komenského ulice nenahrazuje žádné územní rozhodnutí dle stavebního zákona. Vypracování komplexního technického řešení plánovaného průchodu koliduje, dle výše uvedeného textu v tomto odůvodnění, s účelem institutu regulačního plánu. Teprve z komplexního technického řešení plánovaného průchodu a zastropení kanálu budou jasně patrné změny a jejich dopad na celé okolí. Toto řešení bude předmětem povolování podle hlavy III, dílu 4 a části čtvrté - stavební řád, hlavy I, dílu 1 stavebního řádu územního a stavebního řízení dle stavebního zákona a řízeních řešených správním řádem.

Účastník územního řízení může uplatnit námítky proti projednávanému záměru v rozsahu, jakým je jeho právo dotčeno dle ustanovení § 89 odst. 4 SZ. Stavební úřad rozhodne o námítce o které nedošlo k dohodě mezi účastníky řízení dle § 89 odst. 5 SZ a vydá územní rozhodnutí, proti kterému je možno podat odvolání. **V územním rozhodnutí** dle ust. § 92 odst.1) a odst. 2) SZ stavební úřad schvaluje navržený záměr a stanoví podmínky pro využití a ochranu území, podmínky pro další přípravu a realizaci záměru, zejména pro projektovou přípravu stavby; vyžaduje-li to posouzení veřejných zájmů při provádění stavby, při kontrolních prohlídkách stavby nebo při vydávání kolaudačního souhlasu, může uložit zpracování prováděcí dokumentace stavby.

V rozhodnutí stavební úřad rozhodne o námítkách účastníků řízení, v odůvodnění vyhodnotí připomínky veřejnosti a stanoví dobu platnosti rozhodnutí, má-li být delší, než stanoví tento zákon. Není-li záměr žadatele v souladu s požadavky uvedenými v § 90 nebo jestliže by umístěním a realizací záměru mohly být ohroženy zájmy chráněné tímto zákonem nebo zvláštními právními předpisy, stavební úřad žádost o vydání územního rozhodnutí zamítne.

Účastník stavebního řízení dle § 109 odst. 1 písmeno e) SZ může uplatnit námítky proti projektové dokumentaci, způsobu provádění a užívání stavby dle ustanovení § 114 odst.1 SZ. Stavební úřad o námítce, o které nedošlo k dohodě mezi účastníky řízení rozhodne na základě obecných požadavků na výstavbu, závazných stanovisek dotčených orgánů nebo technických norem, pokud taková námítka nepřesahuje rozsah jeho působnosti (ust. § 114 odst. 3 SZ). **Ve stavebním povolení** dle ustanovení § 115 odst.1 SZ stavební úřad stanoví podmínky pro provedení stavby, a pokud je to třeba i pro užívání a rozhodne o námítkách účastníků řízení. Podmínkami zabezpečí ochranu veřejných zájmů a stanoví zejména návaznost na jiné podmiňující stavby a zařízení, dodržení obecných požadavků na výstavbu, včetně požadavků na bezbariérové užívání stavby, popřípadě technických norem.

Z výše uvedeného vyplývá, že námítka uvedená namítatelkou jsou konkrétní požadavky na budoucí řešení záměru v ploše RP, které nyní nejsou známy a protože regulační plán nenahrazuje žádné územní rozhodnutí budou řešeny v dalších následných řízeních dle stavebního zákona. Jedná se o podrobnosti, které budou zřejmé až z projektové

dokumentace v následném řízení. Regulační plán nenahrazuje žádné územní rozhodnutí, protože nechce omezovat budoucí vlastníky pozemku v nepřiměřené míře.

Na základě výše uvedeného odůvodnění pořizovatel navrhuje námitce nevyhovět.

Starosta města Židlochovice jako určený zastupitel souhlasil s takovým rozhodnutím o námitkách.

8. Vyhodnocení připomínek

Na veřejném projednání návrhu regulačního plánu **nebyly** uplatněny připomínky.

B. Grafická část odůvodnění regulačního plánu:

II.1	Koordinální výkres	1:500
II.2	Koordinální výkres - výřez	1:250
II.3	Širší vztahy	1:5000

Poučení:

Proti Regulačnímu plánu - Židlochovice, lokalita Z1/VI, nároží nám. Míru a Komenského ulice - vydanému formou opatření obecné povahy nelze podat opravný prostředek (§ 173 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád).

Vlastimil Helma
Starosta města

Mgr. Tomáš Šenkyřík
Místostarosta města

Ing. Jan Vitula
Místostarosta města

Vyvěšeno na úřední desce:

Sejmuto:

Nabytí účinnosti: