

## ZADÁNÍ

### regulačního plánu ploch "B1 a B2" vymezených ÚZEMNÍM PLÁNEM SIVIC

#### 1. ZADÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU

##### **a/ VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ**

Řešené území je v katastrálním území Sivice vymezeno plochou lokalit „B1 a B2“ dle hlavního výkresu 1b ÚP Sivice, rozšířenou o plochy dotčené řešením dopravy a technické infrastruktury. Plochy „B1 a B2“ se nacházejí na pozemcích parc. čís. 258/1, 258/4, 258/5, 258/52, 258/53, 258/54, 258/55, 260/1, 260/2. Řešení se dále dotýká pozemků parc. čís. 257, 258/56, 258/58, 268 a 301/1.

##### **b/ POŽADAVKY NA VYMEZENÍ POZEMKŮ A JEJICH VYUŽITÍ**

Na řešeném území je v rámci regulačního plánu požadováno komplexní řešení ploch bydlení včetně koridoru pro dopravu a technickou infrastrukturu, řešení dopravní obsluhy (vč. dopravy v klidu), umístění komplexní dopravní a technické infrastruktury a dalšího nezbytného zařízení pro realizaci rozšířené obytné zóny a její provoz v řešeném území. Smyslem prověření ploch regulačním plánem je ochrana hodnot území obce v širším kontextu, zejména s ohledem na polohu, dominantu hodnot území, zejména návrší Perku a vodního toku (Pozořický potok) – prostor je významný z hlediska reprezentativnosti sídla při příjezdu od Tvarožné. Prostorové, zejména výškové uspořádání je nezbytné podřídit rázu krajiny a stávající stabilizované obytné zástavby.

Řešené území je v ÚP Sivice vymezeno jako návrhová plocha (zóna) obytná s podrobnějším funkčním využitím definovaným ve funkčním typu „Ba“. Umístění jiných funkčních ploch, nad rámec definovaný uvedeným funkčním typem, není přípustné.

Novou zástavbu je přípustné realizovat v podobě tradiční uliční liniové zástavby sídla v sevřené formě. Rozšiřování vymezené plochy pro obytné objekty – rozšíření obytné zóny - není přípustné. V zázemí vymezených ploch bydlení v plochách navrhované zóny zahrad je přípustné umístění příslušenství bydlení v rozsahu, který nebude vytvářet dominantní objemy zástavby; měřítko přípustné zástavby příslušenství bude přizpůsobeno měřítku místa, navrhované obytné zástavby a bude respektovat hodnoty prostoru sídla. Součástí řešení jsou plochy pro nezbytné komunikace ve veřejném prostranství a plochy sídelní zeleně. Vyloučena bude výstavba objektů o výškové hladině přesahující úroveň danou regulativy ÚP Sivice. Prostorové, zejména výškové uspořádání je nezbytné podřídit rázu krajiny a stávající stabilizované zástavby.

##### **c/ POŽADAVKY NA UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB**

Areál lokalit B1, B2 bude řešen tak, aby byl dopravně obsluhován ze silnice na pozemku parc. čís. 301/1 v k.ú. Sivice (podle dokumentace ÚP Sivice). Parkování a odstavování vozidel v potřebné kapacitě bude řešeno na pozemcích stavebníků, vymezených v rámci ploch lokalit "B1" a „B2", může být řešeno i formou garáží integrovaných v objektech RD. Nebude umístováno ve vymezené navrhované ploše zahrad. Do lokality musí být zajištěn příjezd nákladním vozem a hasící technikou.

Bude respektován charakter a tvarosloví staveb v obci a regionu, navržené stavby (soubor staveb) bude harmonicky reflektovat okolní zástavbu i krajinu.

Výškový limit zástavby je 1 nadzemní podlaží s možností využití podkroví. Budou respektovány prostorové regulativy ÚP Sivice.

Nepřípustné je řešení, které bude zásadně měnit charakter terénu a hydrologické poměry.

V regulačním plánu budou stanoveny požadavky na vegetační úpravy a zapojení zástavby do krajiny, včetně požadavků na oplocení se stanovením jeho maximální výšky.

Stavební čáry navrhne zpracovatel regulačního plánu.

#### **d/ POŽADAVKY NA OCHRANU A ROZVOJ HODNOT ÚZEMÍ**

Řešená plocha se nachází v území, které má pro obec z hlediska vnímání měřítka a charakteru klíčový význam. Jde o polohu v kontextu návrší Perku a zdejší stabilizované obytné zástavby.

Plocha je situovaná v relativně rovinném terénu, vhodném pro rozvoj sídelních funkcí. Je jedinečným prostorem, potenciálně významně utvářejícím vnímání sídla jako celku. Pohledově se uplatňuje i z horizontů severně nad obcí (Nové hory, Štarcárky a z prostorů Perku), významně se podílí na formování obrazu sídla. Tyto kvality je třeba v regulačním plánu zohlednit. Podmínky pro kompozici a rozmístění staveb budou stanoveny tak, aby harmonicky dotvářely obytný prostor obce Sivice.

#### **e/ POŽADAVKY NA ŘEŠENÍ VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY**

Lokality B1 a B2 budou připojeny na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu v souladu s regulativy ÚP a platnou legislativou.

Systém zachycování a likvidace vod z provozu lokalit B1 a B2 bude řešen důsledně oddílným systémem. Likvidace odpadních vod bude řešena napojením na kanalizační systém obce. Bude maximálně omezen rozsah zpevněných ploch. Srážkové vody budou likvidovány retencí a zasakováním v souladu s obecnými regulativy ÚP.

#### **f/ POŽADAVKY NA VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY A NA VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ**

ÚP Sivice vymezil v řešeném území veřejně prospěšnou stavbu č. 4 – koridor pro dopravu a technickou infrastrukturu k obsluze lokalit B1 a B2. Jiné veřejně prospěšné stavby a opatření budou vymezovány pouze v nezbytném rozsahu.

#### **g/ POŽADAVKY NA ASANACE**

V řešeném území se potřeba sanací nepředpokládá.

**h/ DALŠÍ POŽADAVKY VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚZEMNĚ ANALYTICKÝCH PODKLADŮ A ZE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ** (například požadavky na ochranu veřejného zdraví, civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu, ochrany ložisek nerostných surovin, geologické stavby území, ochrany před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy)

Limity a požadavky z Územně analytických podkladů ORP Šlapanice jsou ÚP Sivice reflektovány, tvoří součást podmínek. Z územního plánu Sivice pro řešené území vyplývají požadavky, které je nutno ve vymezeném rozsahu respektovat.

#### **i/ VÝČET DRUHŮ ÚZEMNÍCH ROZHODNUTÍ, KTERÉ REGULAČNÍ PLÁN NAHRADÍ**

Regulačním plánem lze nahradit územní rozhodnutí o dělení nebo scelování pozemků.

#### **j/ POŽADAVKY ZE ZÁVĚRU ZJIŠŤOVACÍHO ŘÍZENÍ VČETNĚ URČENÍ DALŠÍHO POSTUPU, POKUD SE POSTUPY POSUZOVÁNÍ VLIVŮ NA ŽP A POŘIZOVÁNÍ RP SPOJUJÍ**

Řešení rozšíření obytné zóny v rozsahu stanoveném územním plánem nepředpokládá negativní vliv na životní prostředí a krajinný ráz. Je nezbytné respektovat a reflektovat hodnoty sídla (viz výkres hodnot 1bh) a požadavky orgánu ochrany přírody a krajiny.

#### **k/ POŽADAVKY NA PLÁNOVACÍ SMLOUVU A DOHODU O PARCELACI**

Podmínkou vydání regulačního plánu je uzavření dohody o parcelaci, jejíž obsah je stanoven v příloze č. 12 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů.

Požadavek na plánovací smlouvu bude prověřen v průběhu zpracování návrhu regulačního plánu.

**I/ POŽADAVKY NA USPOŘÁDÁNÍ OBSAHU NÁVRHU REGULAČNÍHO PLÁNU A OBSAHU JEHO ODŮVODNĚNÍ S OHLEDEM NA CHARAKTER ÚZEMÍ A PROBLÉMY K ŘEŠENÍ VČETNĚ MĚŘÍTEK VÝKRESŮ A POČTU VYHOTOVENÍ**

Návrh regulačního plánu bude zpracován v souladu s požadavky stanovenými v příl. č. 11 vyhl. 500/2006 Sb. Výkresy budou zpracovány v základním měřítku 1 : 500 (popř. detail podle potřeby 1 : 200), situace a schémata v měřítku přiměřeném potřebě zobrazení řešených jevů. Počet vyhotovení RP a jeho způsob (především digitální grafické zpracování RP) bude upřesněn v průběhu zpracování návrhu RP.

**2. POŽADAVKY VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚP SIVICE**

Požadavky vyplývající z ÚP SIVICE je nutno v celém rozsahu respektovat.