

NÁVRH ZADÁNÍ

změny č. 3 regulačního plánu

VRACOV ERNESTOVSKÁ HUMNA

Pořizovatel změny č.3 regulačního plánu Vracov - Ernestovská humna je Městský úřad Kyjov, odbor územního plánu a rozvoje, a to ve smyslu § 6 odst. 1, písm. c) zákona č. 183/2006 sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon).

Kyjov 11/2007

Návrh zadání změny č. 3 regulačního plánu Vracov - Ernestovská humna

Pořizovatel: Městský úřad Kyjov, odbor územního plánu a rozvoje

Zhotovitel: Urbanistické středisko Brno, spol. s r.o., Ing. arch Pavel Mackerle

Obsah:

1. základní údaje
2. důvody pro pořízení změny
3. seznam navržených změn regulačního plánu
4. vymezení řešeného území
5. požadavky na vymezení pozemků a jejich využití
6. požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb
7. požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území
8. požadavky na řešení veřejné infrastruktury
9. požadavky na veřejně prospěšné stavby a na veřejně prospěšná opatření
10. požadavky na asanace
11. 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)
12. výčet druhů územních rozhodnutí, které regulační plán nahradí
13. případný požadavek 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 ptačí oblast
14. případné požadavky na plánovací smlouvu a dohodu o parcelaci
15. 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.

1. Základní údaje

Regulační plán Vracov - Ernestovská humna byl schválen v roce 2001, byla vydána obecně závazná vyhláška č.18/2001, o závazných částech regulačního plánu Vracov - Ernestovská humna ze dne 21.9.2001

Změna č.1 regulačního plánu byla schválena v roce 2005.

Změna č. 2 regulačního plánu byla schválena v roce 2006.

Zastupitelstvo města Vracova schválilo usnesením ze VI.zasedání, ze dne 27.9.2007 pořízení změny č.3 regulačního plánu Vracov - Ernestovská humna - jedná se o změnu některých funkčních a prostorových regulativů

2. Důvody pro pořízení změny regulačního plánu

V průběhu času došlo ke změně výchozích podmínek, za kterých byl regulační plán schválen, došlo zejména ke změně vlastnických vztahů k některým pozemkům a ke změně záměrů investorů

(stavebníků) na objemové a prostorové řešení a uspořádání domů v dané lokalitě. Z toho vyplynul požadavek na úpravy regulativů regulačního plánu.

Komise pro výstavbu a majetek Města Vracov na základě dosavadní praxe a práce s regulativy vyplývajícími z regulačního plánu při povolování staveb v předmětné lokalitě vysledovala potřebu do určité míry uvolnit, změnit a upřesnit regulativy a umožnit zejména větší variabilitu v umístění staveb vzhledem ke změně vlastnických vztahů k pozemkům a k záměrům stavebníků na typy rodinných domů, při zachování sledované urbanistické koncepce, tvarové a prostorové regulace lokality v optimálních mezích.

3. Seznam navržených změn

A. úprava regulativu šířky zástavby na pozemku parcela č. 3659/3 na šířku 17 m, odstupy od hranic pozemků z pravé strany 3,5 m, z levé strany 5,5 m

B. úprava regulativů obecně závazné vyhlášky č.18/2001, o závazných částech regulačního plánu Vracov - Ernestovská humna ze dne 21.9.2001 a to:
změna přílohy č.1 k obecně závazné vyhlášce o závazných částech regulačního plánu Vracov - Ernestovská humna, Regulativy prostorového a funkčního uspořádání

- v § 3 Funkční a prostorové uspořádání řešeného území

- odst. 1 písm.e) prostorové regulativy - body:

1. zůstává beze změny
2. zůstává beze změny
3. zrušit formulaci:

„nová zástavba dodrží směr hlavního hřebene, přičemž hřebeny sousedních hlavních objektů u společné hranice nesmí mít větší výškový rozdíl než 0,25m“,
z důvodu její nejasnosti a nepřesnosti pro uplatnění regulativu (zejm. pojem hlavní hřeben), dále není vhodné stanovení maximálního rozdílu hřebenů objektů - z důvodů, že tato podmínka může vést k tomu, že sousední domy nebudou mít stejný sklon střechy. Zachování stejného sklonu střechy u sousedících objektů je přitom základní podmínkou toho, aby zástavba nepůsobila chaoticky

Návrh znění regulativu:

„Objekty budou zastřešeny sedlovými nebo valbovými střechami při zachování stejného sklonu všech střešních rovin. Ve střešní rovině je možno umístit vikýře a střešní okna. V uliční části bude zastřešení řešeno střešní rovinou se sklonem do ulice (hřeben bude rovnoběžný s osou komunikace), v uličním pohledu bude jako převládající prvek uplatněna rovina střechy, vyloučeny jsou v uličním pohledu jako dominantní prvek štíty a rozsáhlé vikýře.“

4. snížit sklony střešních rovin na rozmezí od 30° do 40° (z původních 40° s povolenou odchylkou 5°), uplatňovat přitom požadavek, aby objekty na sousedních pozemcích měly sklon střechy stejný. Požadavek na stejný sklon střech se týká rodinných domů, které nevytváří mezi sebou volný prostor - dvojdomy a domů, které mají mezi sebou volný rozestup menší než 7m.
5. zadní hranici zastavění sjednotit na hloubku 17 m od stavební čáry pro všechny pozemky bez rozdílu
6. zůstává beze změny
7. nová zástavba dodrží výškové osazení objektů $\pm 0,00$ podle nivelety dané výkresem výšek upravených podle skutečného provedení komunikace, s možností kladné odchylky na hodnotu +0,35 m
8. vypustit

- odst.1 písm.f) odstavec přeformulovat a přesunout do směrné části
návrh znění: *podsklepení RD je přípustné při zachování předepsaného výškového osazení objektů*

- v § 3 doplnit následující body:
 - při změně formy výstavby z dvojdomku na dva volně stojící rodinné domy se vzdálenost domů od hranic pozemku bude řídit podmínkami § 25 odst. 2 vyhl. č.501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využití území, bez možných výjimek (jedná se o domy e20-e23, e28-e31, c7-9a c9-10)
 - při změně formy zástavby (na stejných pozemcích) z dvojdomku na jeden rodinný dům bude dodržena podmínka, že šířka navrženého domu bude ve stavební čáře rovna minimálně 2/3 šířky povolené pro zastavění dvojdomkem. Ostatní podmínky se nemění.

- v § 3 odst. 1 písm. d) funkční regulativy
 - V bodu 2 vyloučit z podmíněčně přípustných činností stravovací zařízení, zvažít i maloobchod, jako prvky, které by mohli především svým provozem narušit kvalitu a pohodu obytné zóny.

4. Vymezení řešeného území

územní rozsah platnosti je dán řešenou lokalitou, tj.území vymezené regulačním plánem.
Území je vymezeno na severu ulicí Ernestovskou, na východě ulicí Dráhy, na jihu ulicí Olšíčkou, na západě hranicí lesa, hranicí 2 parcel západně od polní cesty, hranicí pozemku polní cesty po ulici Ernestovskou.

5. Požadavky na vymezení pozemků a jejich využití

Regulační plán zůstává beze změny

6. Požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb

pro území jsou stanoveny regulativy funkčního a prostorového uspořádání obecně závaznou vyhláškou č. 18/2001 ze dne 21.9.2001, ve změně č.1 - vyhláška č. 1/2003 a změně č. 2 - vyhláška č.2/2006

Ve změně č. 3 je navržena změna některých výše uvedených regulativů (viz seznam navržených změn). Úpravu regulativů provést do té míry, aby byla zachována urbanistická koncepce lokality a byly stanoveny tvarové a prostorové regulace lokality v optimálních mezích, umožňující určitý stupeň variability při umístění, prostorovém a tvarovém řešení staveb.

7. požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území

Navrženou změnou nedojde k narušení celkové koncepce regulačního plánu, nutno zachovat urbanistickou koncepci lokality

8. požadavky na řešení veřejné infrastruktury

Regulační plán zůstává beze změny

9. požadavky na veřejně prospěšné stavby a na veřejně prospěšná opatření

Regulační plán zůstává beze změny.

10. požadavky na asanace

Regulační plán zůstává beze změny.

11.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)

Regulační plán zůstává beze změny.

i) výčet druhů územních rozhodnutí, které regulační plán nahradí

vzhledem k obsahu a rozsahu regulativů stanovených regulačním plánem nahrazuje regulační plán územní rozhodnutí o umístění stavby

j) případný požadavek 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 ptačí oblast

Nejsou požadavky.

k) případné požadavky na plánovací smlouvu a dohodu o parcelaci

Bez požadavků

l) 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 změny regulačního plánu bude zpracován v souladu se zákonem č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), a v souladu s vyhláškou č. 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, v platném znění.

Obsah dokumentace změny regulačního plánu:

A. Textová a tabulková část, v rozsahu obecně platných závazných předpisů

B. Grafická část

Regulativy funkčního a prostorového využití území