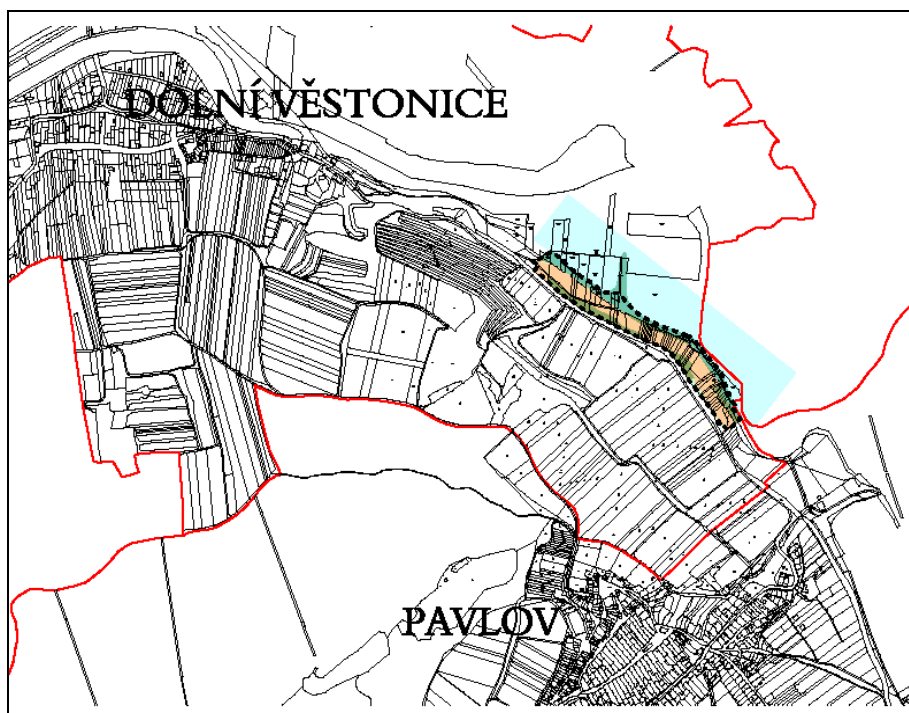


**REGULAČNÍ PLÁN**  
plochy rekreace rodinné  
v obci  
**DOLNÍ VĚSTONICE**  
okr. Břeclav



## I.A TEXTOVÁ ČÁST

Pořizovatel: Městský úřad Mikulov, odbor územního plánování a stavebního řádu,  
Náměstí 1, 692 01 Mikulov

Objednatel: Obec Dolní Věstonice

Projektant: AR projekt s.r.o., Hviezdoslavova 1183/29a, 627 00 Brno  
Tel/Fax: 545217035, Tel. 545217004

E-mail: [mail@arprojekt.cz](mailto:mail@arprojekt.cz)

[www.arprojekt.cz](http://www.arprojekt.cz)

Vedoucí a zodpovědný projektant: Ing. arch. Milan Hučík

Číslo zakázky: 699

Datum zpracování: 11/2012

Autorský kolektiv: Ing. arch. Milan Hučík

Ing. arch. Gabriela Cikánová Konečná

Subdodávka ÚSES: GeoVision s.r.o., Chodovická 472/4, 193 00 Praha 9 (RNDr. Ing.  
Miroslav Hájek, 11/2011)

## ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

Správní orgán, který regulační plán vydal:

**Zastupitelstvo obce Dolní Věstonice**

Číslo jednací:

Datum vydání RP:

Datum nabytí účinnosti RP:

Jméno a příjmení:

Funkce:

Podpis:

**Razítko**

Pořizovatel:

**Městský úřad Mikulov,  
odbor územního plánování a stavebního řádu**

Jméno a příjmení:

Irena Prochásková

Funkce:

Odborný zaměstnanec ÚÚR

Podpis:

**Razítko**



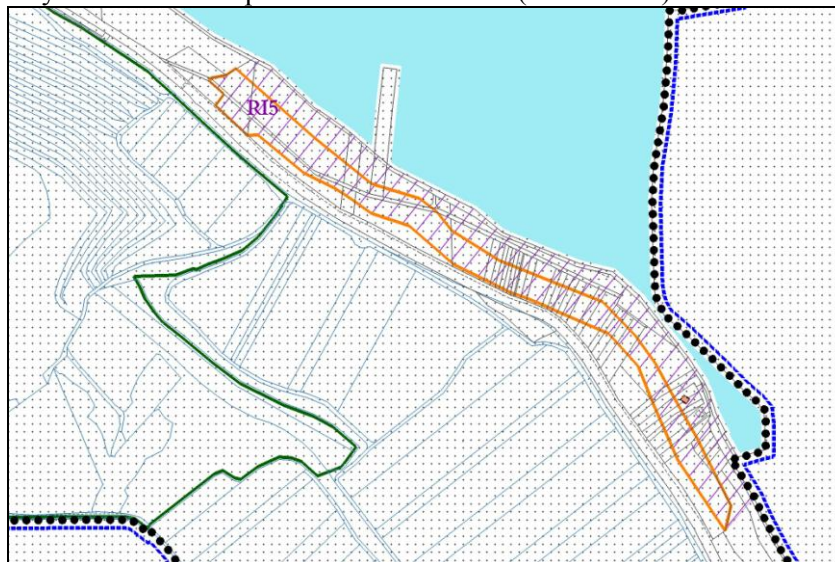
## TEXTOVÁ A TABULKOVÁ ČÁST

I.A. Vymezení řešené plochy	4
I.B. Podmínky pro vymezení a využití pozemků	8
I.B.1. Podmínky pro vymezení pozemků	8
I.B.2. Podmínky pro využití pozemků	8
I.C. Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury	10
I.C.1. Komunikace	10
I.C.2. Zásobování vodou	11
I.C.3. Odkanalizování	11
I.C.4. Zásobování elektrickou energií	12
I.C.5. Prostorová poloha inženýrských sítí	12
I.C.6. Nakládání s odpady	12
I.D. Podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území	12
I.E. Podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí	12
I.F. Podmínky pro ochranu veřejného zdraví	13
I.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	13
I.H. Vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením katastrálních území a parcelních čísel	16
I.I. Výčet územních rozhodnutí, která regulační plán nahrazuje	16
I.J. Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb, které nejsou zahrnuty do staveb veřejné infrastruktury, včetně podmínek ochrany navrženého charakteru území, zejména ochrany krajinného rázu (například uliční a stavební čáry, podlažnost, výšku zástavby, objemy a tvary zástavby, intenzitu využití pozemků)	16
I.K. Podmínky pro napojení staveb na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu	17
I.L. Podmínky pro vymezená ochranná pásma	17
I.M. Stanovení pořadí změn v území (etapizaci)	18
I.N. Vymezení staveb nezpůsobitelných pro zkrácené stavební řízení podle § 117 odst. 1) stavebního zákona	18
I.O. Údaje o počtu listů regulačního plánu a počtu výkresů grafické části	18

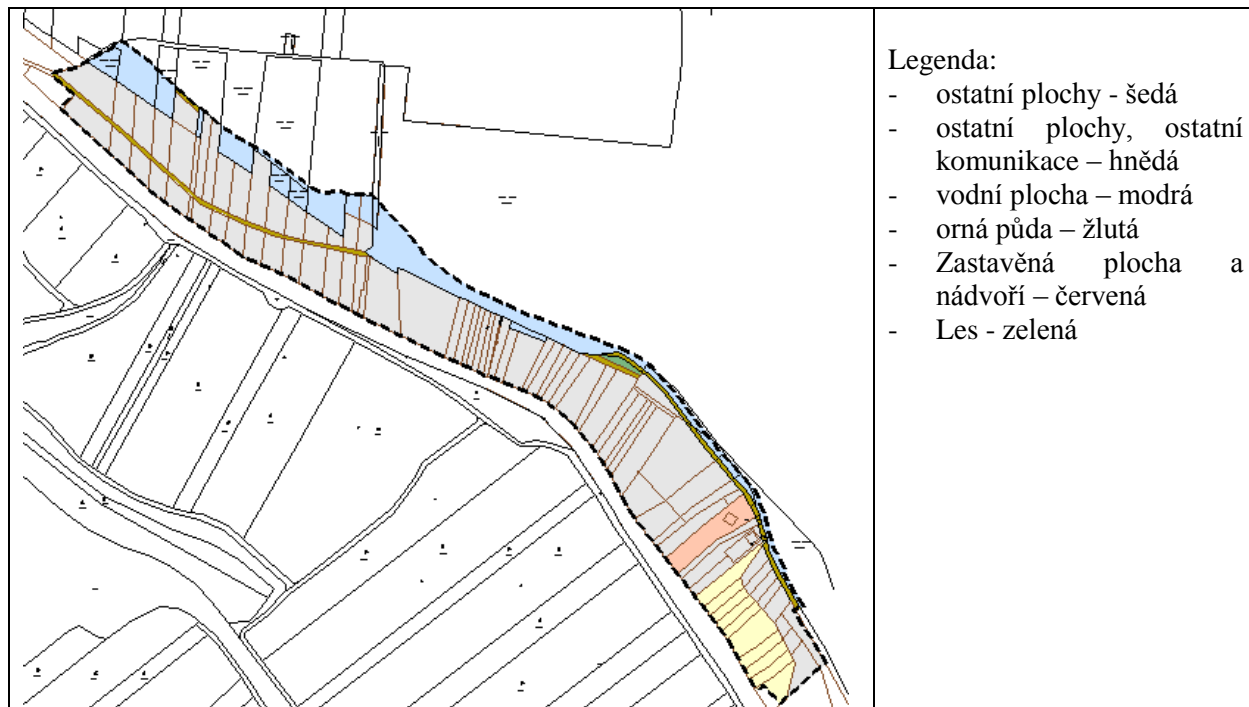
## I.A. VYMEZENÍ ŘEŠENÉ PLOCHY

Jedná se o plochu ve východní části k.ú. Dolní Věstonice, mezi silnicí III/42117 a VN Nové Mlýny III, vyznačenou v platném ÚP Dolní Věstonice RI 5. Vedle toho byly do řešeného území zahrnuty i plochy potřebné pro nezbytné dopravní napojení.

Vymezení plochy RP v územním plánu Dolní Věstonice (šikmá šrafa):



Stávající využití řešeného území (právní stav k 1.8.2011 – druh pozemků):



Identifikace parcel v řešeném území (vše v k.ú. Dolní Věstonice) – podle právního stavu ke dni 12.12.2011:

Parcelní číslo	Druh pozemku	Vlastnictví – právo hospodaření
1258	Ost.	ČR – ÚPZSVVM
1272	Orná půda	F
1273	Orná půda	F
1274	Orná půda	F
1275	Orná půda	F
1276	Orná půda	F
1192/28	Ost.	Obec Dolní Věstonice
1192/3	Ost.	F
1192/35	Ost.	F
1192/36	Ost.	F
1192/37	Ost.	Neuvedeno
1192/4	Ost.	Neuvedeno
1192/41	Ost.	ČR – ÚPZSVVM
1192/42	Ost.	ČR – ÚPZSVVM
1192/43	Ost.	F
1192/44	Ost.	F
1192/45	Ost.	ČR-Povodí Moravy, s.p.
1192/6	Ost.	F
1192/7	Ost.	P
1192/8	Ost.	Neuvedeno
1192/9	Ost.	F
1227/1	Ost.-ostatní komunikace	ČR-Povodí Moravy, s.p.
1227/2	Les	Neuvedeno
1229/1	Ost. – neplodná půda	F
1246/1	Ost.	Neuvedeno
1246/10	Ost.	Obec Dolní Věstonice
1246/11	Ost.	F
1246/12	Ost.	F
1246/13	Ost.	F
1246/14	Ost.	F
1246/17	Ost.	F
1246/19	Ost.	Neuvedeno
1246/2	Ost.	F
1246/20	Ost.	P

1246/21	Ost.	F
1246/3	Ost.	F
1246/35	Ost.	F
1246/36	Ost.	F
1246/37	Ost.	F
1246/38	Ost.	Neuvedeno
1246/4	Ost.	F
1246/5	Ost.	F
1246/6	Ost.	F
1246/7	Ost.	F
1246/8	Ost.	F
1246/9	Ost.	F
1259/1	Ost.	F
1259/2	Ost.	F
1259/3	Ost.	F
1259/4	Ost.	F
1259/5	Ost.	F
1259/6	Ost.	F
1259/7	Ost.	F
1259/8	Ost.	F
1261/1	Ost.	Neuvedeno
1261/14	Ost., ostatní komunikace	ČR-Povodí Moravy, s.p.
1261/15	Ost., ostatní komunikace	F
1261/17	Ost.	F
1261/2	Ost.	Neuvedeno
1261/3	Ost.	Neuvedeno
1261/4	Ost.	F
1261/5	Ost.	F
1261/6	Ost.	F
1261/7	Ost.	F
1263/1	Ost.	F
1263/2	Ost.	F
1264/1	Ost.	F
1264/2	Ost.	F
1264/7	Zastavěná plocha a nádvoří	F
1264/8	Zastavěná plocha a nádvoří	F
1264/9	Ost., ostatní komunikace	F
1265/1	Ost.	F
1265/10	Ost., ostatní komunikace	ČR-Povodí Moravy, s.p.
1265/11	Ost., ostatní komunikace	F

1265/12	Ost., ostatní komunikace	ČR-Povodí Moravy, s.p.
1265/13	Ost., ostatní komunikace	ČR-Povodí Moravy, s.p.
1265/2	Ost.	F
1265/3	Ost.	F
1265/6	Ost	F
1265/7	Ost.	F
1271/2	Orná půda	F
1271/3	Orná půda	F
1271/4	Orná půda	F
1271/5	Orná půda	F
1271/6	Orná půda	F
1277/1	Ost.	ČR-Povodí Moravy, s.p.
1277/2	Ost.-ostatní komunikace	ČR-Povodí Moravy, s.p.
1277/3	Ost.	F
1277/4	Ost.	F
1277/5	Ost.	F
1277/6	Ost.	F
1277/7	Ost.	F
1278/8	Ost.-ostatní komunikace	ČR-Povodí Moravy, s.p.
1279/17	Ost.	F
1279/18	Ost.	F
1279/19	Ost.	F
1279/6	Ost., ostatní komunikace	ČR-Povodí Moravy, s.p.
1279/7	Ost	ČR – ÚPZSVVM
1286/4	Vodní plocha	F
1286/5	Vodní plocha	F
1286/50	Vodní plocha	ČR-Povodí Moravy, s.p.
1286/54	Vodní plocha	ČR-Povodí Moravy, s.p.
1286/55	Vodní plocha	ČR-Povodí Moravy, s.p.
1286/59	Vodní plocha	F
1286/60	Vodní plocha	F
1286/61	Vodní plocha	ČR-Povodí Moravy, s.p.
1286/62	Vodní plocha	ČR-Povodí Moravy, s.p.
1286/63	Vodní plocha	ČR-Povodí Moravy, s.p.
1286/64	Vodní plocha	ČR-Povodí Moravy, s.p.
1286/65	Vodní plocha	F
1286/68	Vodní plocha	ČR-Povodí Moravy, s.p.
1286/69	Vodní plocha	F
1286/71	Vodní plocha	F
1286/72	Vodní plocha	F

1286/73	Vodní plocha	ČR-Povodí Moravy, s.p.
1286/74	Vodní plocha	ČR-Povodí Moravy, s.p.
1377/36	Ost., ostatní komunikace	Obec Dolní Věstonice
1829/1	Ost., ostatní komunikace	ČR-OÚ Dolní Věstonice
1829/3	Ost. – ostatní komunikace	Obec Dolní Věstonice

Vysvětlivky: O – obec, F – fyzické osoby, P - právnické osoby

## I.B. PODMÍNKY PRO VYMEZENÍ A VYUŽITÍ POZEMKŮ

### I.B.1. Podmínky pro vymezení pozemků

Platný ÚP Dolní Věstonice vymezil v řešeném území plochu **RI – plochu rekreace rodinné** (návrh). Regulační plán v rámci této plochy upřesnil podmínky pro vymezení pozemků. Byly zde vymezeny zastavitelné pozemky RI (pozemky zastavěné/zastavitelné stavbou rekreace rodinné) a nezastavitelné pozemky ZZ (pozemky extenzivních zatravněných zahrad).

Hranice mezi plochami pozemků různého druhu (RI, UP, ZZ, ...) jsou závazné, vzájemné (boční) hranice jednotlivých stavebních pozemků RI regulační plán neurčuje, budou upřesněny v navazujícím řízení. Tyto pozemky leží mimo nadregionální biokoridor a jsou to pozemky zastavitelné.

Při vymezování stavebních pozemků pro objekty rodinné rekreace budou respektovány tyto podmínky:

- Šířka pozemků bude zohledňovat následující požadavek: vytvářejí-li stavby pro rodinnou rekreaci mezi sebou volný prostor, **vzdálenost mezi nimi nesmí být menší než 10 m**. Objekty budou dále umístěny tak, aby neležely v požárně nebezpečných prostorech sousedních staveb. Vzájemné odstupy a vzdálenosti se měří na nejkratší spojnici mezi vnějšími povrchy obvodových stěn, balkonů, lodžii, teras, dále od hranic pozemků a okraje vozovky pozemní komunikace.

Regulační plán dále vymezil v hlavním výkrese pozemky určené pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu. Vedle toho vymezil **RP hranice pozemků, které budou součástí nadregionálního biokoridoru**, a které tedy zůstanou nezastavitelné. Tyto pozemky a části pozemků jsou zařazeny z hlediska druhu pozemku následovně:

- Pozemek PUPFL zůstal jako lesní pozemek
- Pozemky „Ost.-ostatní komunikace“ a pozemky „vodní plocha“ zůstávají beze změny
- Využití pozemků „ostatních“ a pozemků „orná půda“, pokud jsou v privátním vlastnictví, se mění na zahrady
- Využití pozemků „ostatních“ a pozemků „orná půda“, pokud jsou ve vlastnictví obce nebo státu, se mění na NP plochy přírodní

**Výše uvedené platí pouze na pozemky a části pozemků, které leží v nadregionálním biokoridoru.**

### I.B.2. Podmínky pro využití pozemků

V řešeném území není přípustné umístění staveb obytných, výrobních, skladovacích, staveb občanské vybavenosti, staveb pro nakládání s odpady.

Ploché břehy nádrže jsou součástí biokoridoru a tudíž nezastavitelné – připouští se pouze kotviště lodí, mola apod., a to jen drobné objekty.

Ve výkresové části regulačního plánu jsou vymezeny pozemky a plochy s rozdílným způsobem využití.





Na pozemcích komunikací, včetně výhyben sloužících k vyhnutí protijedoucích vozidel, nebude povoleno parkování a odstavování vozidel.

- Hlavní využití ploch RI: pozemky staveb pro rodinnou rekreaci.
- Přípustné využití: pozemky dalších staveb a zařízení, které souvisejí a jsou slučitelné s rekreací, například veřejných prostranství, pozemky související dopravní a technické infrastruktury a stavby, které nesnižují kvalitu prostředí ve vymezené ploše a jsou slučitelné s rekreačními aktivitami (např. parkoviště pro osobní automobily, vinné sklepy, zahradní jezírka a bazény).
- Nepřípustné využití: bydlení v rodinných domech, bydlení v bytových domech, občanská vybavenost včetně staveb pro ubytování, veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují nad přípustnou mez hygienické limity, veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména stavby pro výrobu, skladování a velkoobchod, občanské vybavení vyššího významu, dopravní terminály a centra dopravních služeb, malé i velké stavby odpadového hospodářství.

Na nezastavitelných pozemcích se stanovují následující podmínky jejich využití:

- ZZ - pozemky extenzivních zatravněných zahrad:  
v zahradách je podmíněně přípustná realizace příjezdů a přístupů k objektům, avšak pouze u zahrad sousedících se zastavitelnými plochami Z04 a Z05. Komunikace v zahradách přitom nesmí mít šířku větší než 2,50 m a nesmí být zpevněny v celé šířce, ale pouze v pruzích (jízdních pásech) o šířce 2x 0,75 m.  
Na pozemcích zahrad ležících v nadregionálním biokoridoru musí být ponechány stávající náletové autochtonní dřeviny (přírodní druhy) za účelem zvýšení ekologické stability těchto ploch. Je žádoucí postupně zvyšovat zastoupení cílových taxonů (dub, babyka, jasan, jilm), a to buď dosadbou, nebo přirozenou obnovou. V extenzivních zahradách ležících v NRBK se nepřipouští umístění žádných architektonických ani zahradních doplňků, zařízení pro zásobování vodou a na likvidaci odpadních vod a odpadů.  
V zahradách ležících mimo nadregionální biokoridor je podmíněně přípustná výstavba staveb souvisejících s užíváním pozemku, staveb altánů, venkovních krbů, pergol a odstavných stání automobilů, za podmínky dodržení koeficientu zastavění plochy  $KZP=0,2$ .
- UP – pozemky komunikací a veřejných prostranství (zeleně sídelní):  
Hlavní využití: místní a účelové komunikace, veřejná prostranství  
Přípustné využití: plochy okrasné a rekreační zeleně, dětská hřiště, související technická infrastruktura (k obsluze přilehlých zastavitelných pozemků).  
Nepřípustné využití: veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím.
- NP – pozemky v plochách přírodních:  
Hlavní využití: pozemky nadregionálního biokoridoru.  
Přípustné využití: pozemky mokřadů, lesů a trvalých travních porostů. Na těchto plochách lze v souladu s jejich charakterem umisťovat menší stavby, zařízení, a jiná opatření pouze pro vodní hospodářství a pro ochranu přírody a krajiny (drobné objekty mol, kotviště lodí apod.)  
Nepřípustné využití: veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím,  
Podmíněně přípustné využití: pozemky stávajících komunikací. Pozemky související dopravní a technické infrastruktury (pro obsluhu přilehlé zastavitelné plochy Z04 – příjezdní komunikace k chatám přitom nesmí mít šířku větší než 2,50 m a nesmí být zpevněny v celé šířce, ale pouze v pruzích (jízdních pásech) o šířce 2x 0,75 m.), pozemky pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků – vše za podmínky, že nebudou mít nepřiměřený nežádoucí vliv na hlavní využití.
- NV – pozemky v plochách vodních a vodohospodářských:  
Hlavní využití: vodohospodářské stavby, které slouží zajištění podmínek pro nakládání s vodami, ochranu před jejich škodlivými účinky a suchem, regulaci vodního režimu území a plnění dalších

účelů stanovených právními předpisy upravujícími problematiku na úseku vod a ochrany přírody a krajiny.

Přípustné využití: pozemky vodních ploch, koryt vodních toků<sup>6)</sup> a jiné pozemky určené pro převažující vodohospodářské využití. Přípustné je rekreační využití vodních ploch – koupání, slunění, rybaření, včetně výstavby související vybavenosti (připouští se pouze kotviště lodí, mola apod., a to jen drobné objekty).

Nepřípustné využití: veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím.

- NL – pozemky lesní:

Hlavní využití: pozemky určené k plnění funkcí lesa

Nepřípustné využití: zakazuje se zmenšovat rozsah lesních porostů

## I.C. PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

### I.C.1. Komunikace

Všechny komunikace pro obsluhu objektů pro rodinnou rekreaci se navrhují v minimálních šířkových parametrech (jednopruhové komunikace o šířce jízdního pruhu 2,5 m resp. 3,0 m, s výhybkami). Tyto komunikace budou veřejně přístupné účelové komunikace, které budou sloužit výhradně pro zpřístupnění pozemků vlastníkům a pro údržbu vodního díla, a protože není jiné technické řešení, je část úseku komunikace navržena v nadregionálním biokoridoru.

Zpevněný úsek stávající komunikace, která je součástí vodního díla – koruny hráze (ve správě Povodí Moravy, s.p.), zůstane bez významnějších změn. Aby se zamezilo nežádoucímu zdvojení komunikací v biokoridoru, bude tato komunikace sloužit i k dopravní obsluze sousedících (soukromých) pozemků, bude se tedy jednat o komunikaci účelovou. Komunikace se zařazuje do funkční skupiny C, funkčního typu MO1k 3,5/3,5/30. Na této komunikaci budou doplněny výhybky pro vyhnutí protijedoucích vozidel a jedno obratiště. Polohy těchto zařízení vyplývají z výkresové části RP.

Ve východní části řešeného území je na této komunikaci navrženo obratiště.

Nezpevněný úsek stávající komunikace (ve správě Povodí Moravy, s.p.) je uvažován ke zpevnění šterkem. I tento úsek je z obdobných důvodů navržen k dopravní obsluze sousedících (soukromých) pozemků a zařazuje se rovněž do funkční skupiny C, funkčního typu MO1 3,5/3,5/30.

Dále jsou navrženy dvě nové komunikace. Obě jsou připojeny na silnici III. třídy č.42117 (mimo řešené území). Hlavní napojení je uvažováno na okraji řešeného území od obce Dolní Věstonice (stávající polní cesta). Touto komunikací bude obsloužena převážná část rekreačních ploch (cca 2/3). Uvedená komunikace má délku cca 400 m (od silnice po křižovatku s další komunikací vedoucí k silnici III/42117) a zařazuje se do funkční skupiny C, funkčního typu MO1 3,5/3,5/30.

Další napojení této komunikace je navrženo přímo nad řešenou plochou, jedná se ale o spíše nouzové propojení na silnici II. třídy, o sklonu kolem 15%. Komunikace se zařazuje do funkční skupiny C, funkčního typu MO1 3,5/3,5/30.

Jižní část řešeného území bude obsloužena „shora“ komunikací připojenou na silnici III/42117 v místě vhodném z hlediska rozhledových podmínek. U této komunikace lze podle potřeby zřídit i parkovací stání. Komunikace se zařazuje do funkční skupiny C, funkčního typu 3,5/3,5/30.

Trasy komunikací jsou vymezeny v rámci navržených veřejných prostranství, jejich situování je patrné z grafické přílohy. Pro identifikaci navržených komunikací jsou v grafické části udány souřadnice x,y (v souřadném systému S – JTSK) jejich os.

Podélný sklon navržených komunikací bude kopírovat co nejvíce terén (min podélný sklon nesmí klesnout pod 0,5%, maximální sklon nesmí překročit 15%. Podélný sklon komunikací bude upřesněn v navazujícím řízení.

<sup>6)</sup> Zákon č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů.

Ostatní stávající (provizorní) křižovatky účelových komunikací se silnicí II. třídy jsou navrženy ke zrušení.

Technické řešení (povrch) nových komunikací se uvažuje s povrchem zpevněným štěrkem, komunikace budou mít nezpevněnou krajnici o šířce 0,5 m (komunikace MO1 3,5/3,5/30), resp. 1,0 m (MO1 5/5/30).

Součástí veřejných prostranství s obslužnými komunikacemi bude vzrostlá zeleň, která bude realizovaná formou výsadby soliterů a alejí. Vzrostlá zeleň nesmí zasahovat do rozhledových trojúhelníků na křižovatkách.

Parkovací stání budou umístěna výhradně na pozemcích označených RI. Jejich polohu upřesní navazující řízení. Poznámka: obec nesouhlasila s umístěním veřejného parkoviště v řešeném územím, které by sloužilo kupř. pro rybáře.

### **I.C.2. Zásobování vodou**

Zásobování vodou je v regulačním plánu řešeno z vodovodní sítě pro veřejnou potřebu. Dočasně, do doby vybudování vodovodu, se připouští i individuální zásobování vodou – podmínky budou upřesněny v navazujícím řízení.

Vodovod je připojen na stávající vodovodní přívaděč Dolní Věstonice-Pavlov. V místě křížení se silnicí bude proveden protlak a vodovod bude uložen v chráničce. Vodovod je navržen v souběhu s komunikací a tlakovou kanalizací a povede ve veřejných prostranstvích.

Poloha navrhovaného vodovodu musí ve vztahu k ostatním sítím (křížení a souběhy) splňovat normu technického uspořádání sítí technického vybavení ČSN 73 6005. Podle této normy je nejmenší krytí vodovodu v zastavěném území 1,5 m. Jiné výšky krytí lze v odůvodněných případech a při respektování ČSN 755401 Navrhování vodovodních potrubí, projednat se správcem vodovodní sítě.

Sklon vodovodního potrubí bude min. 0,3%, průměr potrubí 80 mm.

Na začátku navrhovaného vodovodního řadu bude umístěn redukční ventil ke snížení hydrodynamického tlaku na přípustnou hodnotu, s nastavením stálého výstupního tlaku. Požární hydranty na vodovodu nejsou uvažovány. Zaokružování vodovodu není v řešeném území uvažováno.

### **I.C.3. Odkanalizování**

Je navrženo odkanalizování plochy splaškovou tlakovou kanalizací zaústěnou do gravitační kanalizace pro veřejnou potřebu na východním okraji Dolních Věstonic (před vinárnou Langr). Dočasně, do doby vybudování kanalizace, se připouští i individuální nakládání s odpadními vodami – podmínky budou upřesněny v navazujícím řízení. Upřednostněna přitom budou řešení, která v budoucnu umožní bezproblémový přechod na odvedení splaškových vod tlakovou kanalizací pro veřejnou potřebu.

Vedení tras - kanalizační stoky jsou situovány do veřejných prostranství, podél budoucích komunikací. Minimální tloušťka krytí stoky je 1,5 m. Materiál potrubí může být upřesněn na základě požadavku investora či budoucího správce kanalizační sítě. Předpokládá se použití tlakového plastového potrubí (PVC, HDPE, PP).

V případě výškových lomů na potrubí musí být umožněno odvzdušnění ve vrcholových lomech a odkalení v nejnižších lomech.

Provozní tlak (0,5 – 0,3 MPa) zajišťuje soustava čerpadel osazených v domovních čerpacích stanicích s akumulací jímky, do kterých natékají odpadní vody gravitačně. Každá nemovitost má samostatnou přípojku s min. jedním uzávěrem. Předpoklad správné funkčnosti celého systému tlakové kanalizace je vybavení nemovitostí stejnou technologií pro tlakové kanalizace. V navazujícím řízení bude posouzeno vybavení potrubí proplachovacími stanicemi pro občasné propláchnutí potrubí směsí vody a tlakového vzduchu. Požadovaná minimální průtočná rychlost v potrubí je 0,7 m/s.

#### **I.C.4. Zásobování elektrickou energií**

Z podpěrného bodu č. 34 na stávající lince VN bude provedeno odbočení na nově postavený úsekový odpínač VLK, který bude umístěn v blízkosti silnice, u pletivového oplocení vinice (mimo řešené území). Na protější straně silnice, na pozemku p.č. 1246/3, bude postavena jednosloupová trafostanice a z ní budou vyvedeny 2 kabely NN pro zasíťování objektů v rekreační zóně.

Dále je navržen zemní kabel NN napájející jednotlivé nemovitosti.

#### **I.C.5. Prostorová poloha inženýrských sítí**

Prostorová poloha těchto inženýrských sítí musí odpovídat ČSN 73 6005, tj. vodorovné vzdálenosti sítí při souběhu nesmí být menší než:

- Kabel NN x vodovod 0,40 m
- Kabel NN x kanalizace 0,50 m
- Vodovod x kanalizace 0,60 m

Vzdálenost osy el. vedení NN od hranice veřejného a soukromého pozemku nesmí být menší než 0,5 m u kabelů NN, 1,30 m u vodovodů a 1,85 m u kanalizací.

Pro vedení uvedených sítí byl v hlavním výkrese RP vymezen podél komunikace pruh veřejného prostranství o šířce min. 2,0 m.

#### **I.C.6. Nakládání s odpady**

Komunální odpad bude řešen svozem na skládku mimo řešené území. Každý objekt bude mít nádoby na domovní odpad, které budou umístěny na pozemku producenta odpadu. Svoz bude zajišťovat pověřená firma na základě smlouvy s obcí Dolní Věstonice.

### **I.D. PODMÍNKY PRO OCHRANU HODNOT A CHARAKTERU ÚZEMÍ**

Navržené řešení respektuje kulturní hodnoty území, vychází ze zásad udržitelného rozvoje obce:

- z hlediska širších vztahů je lokalita situována východně od obce a v prostorovém utváření obce nebude výrazně pohledově exponována
- navržená výšková hladina zástavby reaguje na tvarování terénu, navržené řešení tak respektuje svým hmotovým řešením i členěním na zastavitelné a volné plochy zásady ochrany krajinného rázu
- z hlediska prostorového členění území obce je lokalita považována za území s možností vytváření vlastní identity
- RP řeší kolize rekreační funkce s územním systémem ekologické stability, zejména nadregionálním biokoridorem a řeší územní ochranu tohoto biokoridoru.

### **I.E. PODMÍNKY PRO VYTVÁŘENÍ PŘÍZNIVÉHO ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ**

V lokalitě nebyl zpracován radonový průzkum, problematika ochrany staveb před radonem bude řešena v navazujícím řízení.

Zlepšení životního prostředí bude dosaženo respektováním nezastavitelných ploch, zejména plochy nadregionálního biokoridoru, a respektováním stanoveného koeficientu zastavění ploch pozemků a stanovených odstupů staveb (viz. kap. I.B.2).



## I.F. PODMÍNKY PRO OCHRANU VEŘEJNÉHO ZDRAVÍ

V řešeném území není přípustné umístění žádných záměrů na umístění zdrojů hluku příp. vibrací, ani záměrů, které mohou významně ovlivnit čistotu ovzduší.

Z hlediska požárního zásahu jsou objekty pro rodinnou rekreaci zařazeny do skupiny OB1. Odstupy objektů budou splňovat požadavky na respektování požárně nebezpečných prostorů, které nebudou zasahovat na sousední pozemky.

S ohledem na druh budoucí zástavby nejsou vyžadovány zásahové nástupní plochy ani přístupové komunikace. Podle čl. 4.4.2 ČSN 73 0833 se přístupové komunikace nemusí zřizovat u staveb pro rodinnou rekreaci. Část objektů bude dosažitelná ze stávající silnice Dolní Věstonice-Pavlov.

Zdroje požární vody: HZS Jihomoravského kraje, územní odbor Břeclav, stanice Mikulov disponuje dostatečným počtem požárních vozů schopných zdotat požár objektů individuální rekreace bez nutnosti doplňování vody.

Z hlediska civilní ochrany řešení území vyhovuje požadavkům příslušných orgánů a není problémové. Není klasifikováno jako zátopové území. V území nejsou vyžadovány kryty. V území nejsou skladovány nebezpečné látky. Do území nejsou navrhovány objekty zvláštního významu.

## I.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

Regulační plán vymezil hranice pozemků pro umístění staveb veřejné infrastruktury (veřejných prostranství) a realizaci veřejně prospěšných opatření (ÚSES), veřejnou dopravní infrastrukturu a plochy asanací.

Veřejně prospěšné stavby jsou dokumentovány ve výkrese č. 3 Veřejně prospěšné stavby, opatření a asanace.

Přehled veřejně prospěšných staveb, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit, a současně i uplatnit předkupní právo (vše v k.ú. Dolní Věstonice):

označení	plochy veřejné infrastruktury s vymezeními VPS	Dotčeny pozemky parcelní číslo
<b>V 1</b>	<b>veřejné prostranství (s komunikací obslužnou a sítěmi veřejné technické infrastruktury)</b>	1229/1
		1192/41
		1192/42
		1192/43
		1192/44
<b>V 2</b>	<b>veřejné prostranství (s komunikací obslužnou a sítěmi veřejné technické infrastruktury)</b>	1246/14
		1246/19
		1246/36
		1246/37
		1246/38

označení	plochy veřejné infrastruktury s vymezenými VPS	Dotčeny pozemky parcelní číslo
		1246/20
		1246/1
		1246/17
		1246/21
		1246/35
		1258
<b>V3</b>	veřejné prostranství (s komunikací obslužnou a sítěmi veřejné technické infrastruktury)	1246/17
		1246/21
		1246/35
		1258
<b>V4</b>	veřejné prostranství (s komunikací obslužnou a sítěmi veřejné technické infrastruktury)	1258
<b>V5</b>	veřejné prostranství (s komunikací obslužnou a sítěmi veřejné technické infrastruktury)	1246/2
		1246/3
		1246/4
		1246/5
		1246/6
		1246/7
		1246/8
		1246/9
<b>V6</b>	veřejné prostranství (s komunikací obslužnou a sítěmi veřejné technické infrastruktury)	1246/12
		1286/69
<b>V7</b>	veřejné prostranství (s komunikací obslužnou a sítěmi veřejné technické infrastruktury)	1261/3
		1261/2
<b>V8</b>	veřejné prostranství (s komunikací obslužnou a sítěmi veřejné technické infrastruktury)	1286/72
		1286/71
		1261/15
		1264/9
		1264/7
		1265/6
		1265/1
		1265/11

označení	plochy veřejné infrastruktury s vymezeními VPS	Dotčeny pozemky parcelní číslo
		1271/2
<b>V9</b>	<b>veřejné prostranství (s komunikací obslužnou a sítěmi veřejné technické infrastruktury)</b>	1279/6
<b>V10</b>	<b>veřejné prostranství (s komunikací obslužnou a sítěmi veřejné technické infrastruktury)</b>	1261/1
		1263/2
		1264/2
		1264/7
		1265/6
		1265/1
		1265/7
		1271/2
		1271/3
		1271/4
		1271/5
		1271/6
		1272
		1273
1274		
1275		
1276		
<b>V11</b>	<b>veřejné prostranství (s komunikací obslužnou a sítěmi veřejné technické infrastruktury)</b>	1192/35
		1192/36
		1192/37
		1192/7
		1192/8
		1192/3
		1192/4
		1192/6
		1192/9

Ostatní veřejně prospěšné stavby – veřejná technická infrastruktura:

- Elektrické vedení NN, zemní kabel
- Trafostanice VN/NN, sloupová, na pozemku p.č. 1246/3
- Elektrické vedení VN
- Vodovod pro veřejnou potřebu
- Kanalizace splašková pro veřejnou potřebu

Pro realizaci veřejně prospěšných opatření (ÚSES) nebude uplatňováno vyvlastnění ani předkupní právo.

### Plochy asanací

Všechny stavby v nadregionálním biokoridoru, které byly postaveny bez stavebního povolení a nebyly řádně uvedeny do užívání, budou odstraněny. Asanace jsou dokumentovány ve výkrese č. 3 Veřejně prospěšné stavby, opatření a asanace.



## I.H. VYMEZENÍ DALŠÍCH VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO, S UVEDENÍM KATASTRÁLNÍCH ÚZEMÍ A PARCELNÍCH ČÍSEL

Přehled veřejně prospěšných staveb, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit, a současně i uplatnit předkupní právo (vše v k.ú. Dolní Věstonice) je uveden v kap. I.G

## I.I. VÝČET ÚZEMNÍCH ROZHODNUTÍ, KTERÁ REGULAČNÍ PLÁN NAHRAZUJE

RP nahrazuje následující územní rozhodnutí:

- Rozhodnutí o dělení a scelování pozemků, avšak pouze v rozsahu vyčlenění pozemků pro veřejnou infrastrukturu (veřejných prostranství)

## I.J. PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB, KTERÉ NEJSOU ZAHRNUTY DO STAVEB VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ PODMÍNEK OCHRANY NAVRŽENÉHO CHARAKTERU ÚZEMÍ, ZEJMÉNA OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU (NAPŘÍKLAD ULIČNÍ A STAVEBNÍ ČÁRY, PODLAŽNOST, VÝŠKU ZÁSTAVBY, OBJEMY A TVARÝ ZÁSTAVBY, INTENZITU VYUŽITÍ POZEMKŮ)

Na zastavitelných pozemcích se stanovují následující podmínky jejich využití:

- **Umístění staveb** bude respektovat vymezené stavební čáry, od kterých se připouští odchylka v obou směrech do  $\pm 1,00$  m. Stavební čára určuje polohu objektů ve směru OD OBSLUŽNÉ KOMUNIKACE, tj vzdálenost objektů od této komunikace.
- Při umísťování staveb z důvodu omezení zásahů do stávající parcelace pozemků lze ve zcela výjimečných případech při povolování výstavby rekreačních objektů umožnit výjimky ze vzájemných odstupů a vzdáleností (dle Vyhlášky 501/2006 o obecných požadavcích na využívání území, §25 Vzájemné odstupy staveb a §26 Výjimky), **za podmínky náležitého zdůvodnění.**
- Podmínky prostorového uspořádání: koeficient zastavění plochy pozemku v plochách RI se v souladu s ÚP Dolní Věstonice stanovuje na  $KZP=0,2$ . Do zastavěných ploch se přitom počítají vedle ploch zastavěných nadzemními stavbami i veškeré plochy zpevněné (tj. neozeleněné). Zastavěná plocha objektem pro rodinnou rekreaci přitom ani u rozsáhlých pozemků nepřesáhne 80 m<sup>2</sup>.

Specifické koncepční podmínky pro využití jednotlivých zastavitelných ploch:

- Z01: stavby budou vůči komunikaci natočeny, tj. uliční fasáda nebude rovnoběžná s komunikací, ale bude kolmá na stávající boční hranice pozemků. Vymezených stavebních čar se tak budou objekty dotýkat pouze jedním rohem, popř. dvěma body u objektů složitějších půdorysných tvarů. Objekty budou jednopodlažní s případným využitím podkroví, střechy sedlové a pultové o sklonu 30° (s přípustnou odchylkou  $\pm 5^\circ$ )
- Z02: v celé ploše je přípustný pouze 1 objekt pro rodinnou rekreaci, jednopodlažní, střecha pultová o sklonu 30° (s přípustnou odchylkou  $\pm 5^\circ$ )





- Z03: objekty budou jednopodlažní s případným využitím podkroví, střechy sedlové a pultové o sklonu 30° (s přípustnou odchylkou +/- 5°)
- Z04: objekty budou jednopodlažní s případným využitím podkroví, střechy sedlové a pultové o sklonu 30° (s přípustnou odchylkou +/- 5°). Případná výstavba ve vzdálenosti do 50 m od okraje lesa je podmíněna souhlasem dotčeného orgánu. V části plochy je evidováno svázné území – výstavba na pozemcích ve svázném území a v jeho blízkosti je podmíněna provedením geologického průzkumu.
- Z05: objekty budou jednopodlažní, střechy sedlové a pultové o sklonu 30° (s přípustnou odchylkou +/- 5°)

V navazujících řízeních budou respektovány technické a zákonné požadavky na úseku požární bezpečnosti staveb. Především nesmí jednotlivé objekty ležet v požárně nebezpečných prostorech sousedních staveb.

## **I.K. PODMÍNKY PRO NAPOJENÍ STAVEB NA VEŘEJNOU DOPRAVNÍ A TECHNICKOU INFRASTRUKTURU**

Stavby budou napojeny na stávající a navrhované veřejně přístupné účelové komunikace, obsažené v regulačním plánu. Příjezdy k domům, které nebudou ležet na zastavitelných pozemcích, nesmí mít šířku větší než 2,50 m a nesmí být zpevněny v celé šířce, ale pouze v pružích (jízdnicích páslech) o šířce 2x 0,75 m.

Stavby budou napojeny na vodovod pro veřejnou potřebu. Umístění vodovodních přípojek, jejich napojení na vodovod pro veřejnou potřebu a umístění vodoměrných šachet bude upřesněno v navazujícím řízení.

Dočasně, do doby vybudování vodovodu, se připouští i individuální zásobování vodou – podmínky budou upřesněny v navazujícím řízení.

Stavby budou odkanalizovány tlakovou kanalizací – na pozemcích stavebníků budou umístěny čerpací jímky, výstavba společných jímek pro více objektů různých vlastníků se nepřipouští.

Dočasně, do doby vybudování kanalizace, se připouští i individuální nakládání s odpadními vodami – podmínky budou upřesněny v navazujícím řízení. Upřednostněna přitom budou řešení, která v budoucnu umožní bezproblémový přechod na odvedení splaškových vod tlakovou kanalizací pro veřejnou potřebu.

Stavby budou připojeny na elektrický zemní kabel NN. Na hranicích jednotlivých pozemků budou osazeny domovní pojistkové skříně současně se skříněmi elektroměrnými, avšak pouze v případě, že budou realizovány živé ploty, jinak budou osazeny na fasádách budov.

## **I.L. PODMÍNKY PRO VYMEZENÁ OCHRANNÁ PÁSMA**

Regulační plán nevymezuje žádná nová ochranná pásma, vyjma ochranných pásem navržených sítí technické infrastruktury, které vyplývají z obecně závazných právních předpisů:

- ochranné pásmo nadzemního elektrického vedení VN je souvislý prostor vymezený svislými rovinami vedenými po obou stranách vedení ve vodorovné vzdálenosti měřené kolmo na vedení, která činí od krajního vodiče vedení na obě jeho strany u napětí nad 1 kV a do 35 kV včetně
  - a) pro vodiče bez izolace 7 m
  - b) pro vodiče s izolací základní 2 m
  - c) pro závěsná kabelová vedení 1 m
- ochranné pásmo podzemního vedení elektrizační soustavy do 110 kV včetně a vedení řídicí, měřicí a zabezpečovací techniky činí 1 m po obou stranách krajního kabelu,

- ochranné pásmo elektrické stanice je vymezeno svislými rovinami vedenými ve vodorovné vzdálenosti u stožárových elektrických stanic s převodem napětí z úrovně nad 1 kV a menší než 52 kV na úroveň nízkého napětí 7 m
- ochranná pásma vodovodů jsou dle zák. č. 274/2001 Sb., v platném znění, 1,5 m od okraje potrubí na obě strany při průměru potrubí do 500 mm včetně, 2,5 m při průměru potrubí nad 500 mm. U vodovodních řadů o průměru nad 200 mm, jejichž dno je uloženo v hloubce větší než 2,5 m pod upraveným povrchem, se vzdálenosti od vnějšího líce zvyšují o 1,0 m.
- ochranná pásma kanalizace jsou dle zák. č. 274/2001 Sb., v platném znění, 1,5 m od okraje potrubí na obě strany při průměru potrubí do 500 mm včetně, 2,5 m při průměru potrubí nad 500 mm. U kanalizačních stok o průměru nad 200 mm, jejichž dno je uloženo v hloubce větší než 2,5 m pod upraveným povrchem, se vzdálenosti od vnějšího líce zvyšují o 1,0 m.

### I.M. STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACI)

Pořadí změn v území stanoví výkres č. 4. Cca ¾ řešeného území (severozápadní a střední část) jsou určeny k realizaci v 1. etapě, jihovýchodní část pak ve 2. etapě výstavby.

Podmínkou pro výstavbu objektů zařazených do 2. etapy je realizace příslušné dopravní infrastruktury obsluhující tuto plochu. Výstavba může být zahájena, jakmile bude zastavěna cca 1/3 území první etapy. Tato podmínka bude považována za splněnou, když bude v území 1. etapy uvedeno do užívání nejméně 15 objektů pro rodinnou rekreaci.

### I.N. VYMEZENÍ STAVEB NEZPŮSOBILÝCH PRO ZKRÁCENÉ STAVEBNÍ ŘÍZENÍ PODLE § 117 ODS. 1 STAVEBNÍHO ZÁKONA

Žádné takové stavby nejsou vymezeny.

### I.O. ÚDAJE O POČTU LISTŮ REGULAČNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ GRAFICKÉ ČÁSTI

Textová část regulačního plánu obsahuje celkem 18 listů včetně titulní strany a záznamu o účinnosti.

Grafická část RP obsahuje:

1. Hlavní výkres	1:1000	1x
2. Hlavní výkres – doprava a energetika	1:1000	1x
3. Hlavní výkres – vodní hospodářství	1:1000	1x
4. Veřejně prospěšné stavby, opatření a asanace	1:1000	1x
5. Výkres pořadí změn v území (etapizace)	1:1000	1x