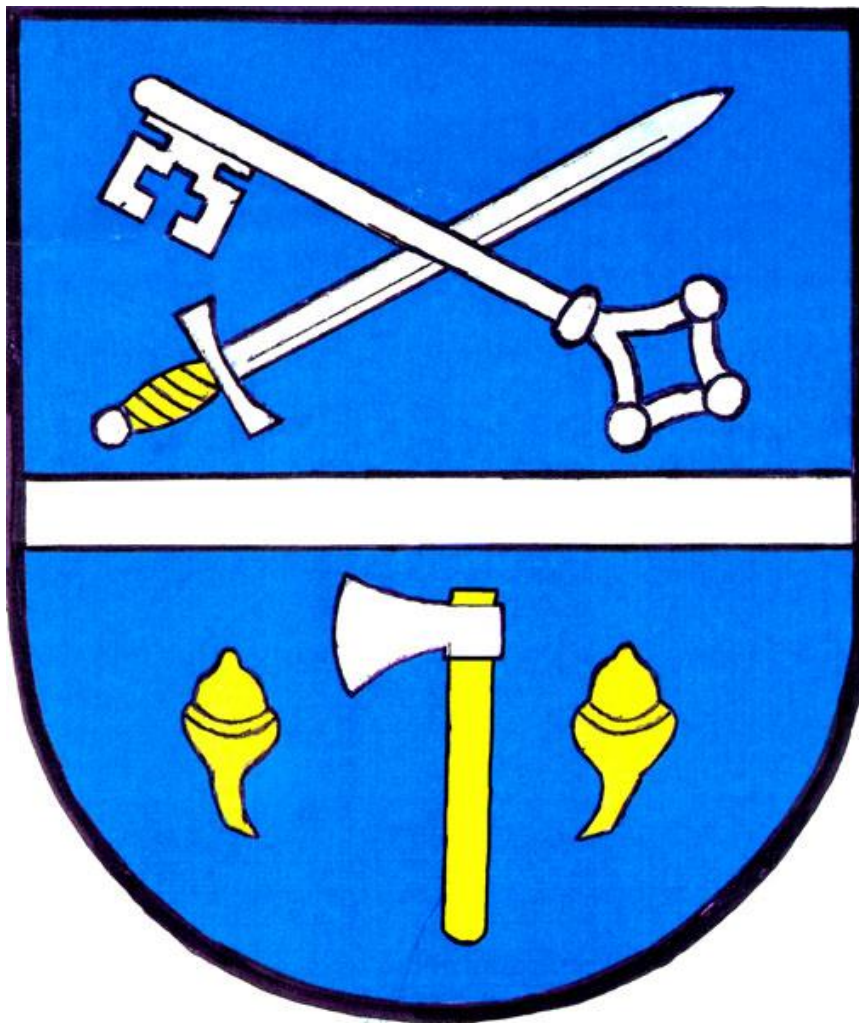


Zásady rozvoje území obce

Mokrá – Horákov

Pravidla pro výstavbu v obci



Září 2019

I. Úvod

Tyto Zásady rozvoje obce Mokrý – Horákov stanovují pravidla pro výstavbu na území obce. Každý, kdo má zájem v obci stavět, se má do budoucna řídit níže uvedenými pravidly.

Obec Mokrý-Horákov (dále jen „Obec“) se rozkládá zhruba 16 km severovýchodně od centra krajského města Brna na úpatí jižní části Dražanské vrchoviny v nadmořské výšce 330 m n.m. Do severní části katastru Obce zasahuje chráněná krajinná oblast Moravský kras, jež je ekologicky významným územím nejen okresu, ale i celého Jihomoravského kraje. Na katastru se nachází jeskyně Pekárna. Severozápadní hranici Obce pak utváří skalnaté údolí Říčky s přírodní rezervací.

Obec spadá dle administrativního členění do bývalého okresu Brno-venkov, pod obec s rozšířenou působností Šlapanice a její katastr sousedí s katastry obcí Ochoz u Brna, Hostěnice, Sivice, Tvarožná, Velatice, Podolí a městskou částí Brno-Líšeň.

Jak název Obce napovídá, sídlo má dvě části (dvě katastrální území). Původně se jednalo o dvě samostatné obce, k jejichž sloučení došlo v roce 1976.

Z hlediska občanské vybavenosti se v Obci nachází mateřská škola s max. kapacitou 130 dětí, úplná základní škola s max. kapacitou 500 žáků, moderní knihovna s víceúčelovým sálem, zdravotní středisko, výdejna léků, obchodní středisko, pošta, hasičská zbrojnice, koupaliště, množství sportovišť, kulturní dům, dům s pečovatelskou službou, základní umělecká škola, několik restaurací. V Obci jsou dobré podmínky pro společenské a sportovní využití.

Obec se nalézá v suburbánní oblasti města Brna. Je zajímavá pro zájemce o bydlení jak z hlediska dojezdové vzdálenosti (IDS) do Brna, popř. Šlapanic, tak i s ohledem na, dá se říci, nadstandardní vybavenost obce. Je však důležité určit míru dalšího možného rozvoje bydlení, aby nedocházelo ke zhoršování kvality života jak stávajících, tak nových obyvatel a tento rozvoj neměl také negativní dopad na současný ráz obce a okolní přírodu.

Z výše uvedených příčin je zájmem Obce a jejích občanů dále nerozšiřovat výstavbu, jestliže nebudou současně řešeny nedostatky ve veřejné infrastruktuře. Nová výstavba bez rozšíření celého spektra veřejné infrastruktury by mohla narušit stabilitu sídla, protože znamená výraznou zátěž pro stávající infrastrukturu a vyvolává finanční náklady na budování infrastruktury nové.

Zastupitelé Obce proto v zájmu harmonického rozvoje území schválili tyto **„Zásady rozvoje obce Mokrý – Horákov“** (dále jen „Zásady“) jako soubor pravidel pro zájemce o novou výstavbu na území Obce. Pokud má dojít k územnímu rozvoji, je zapotřebí, aby se všichni stavebníci, ať už investoři nebo obyvatelé (dále souhrnně „investoři“), nediskriminačním způsobem podíleli na financování nákladů, které jejich činnost v Obci vyvolá a aby spolupracovali na vytváření kvalitních a udržitelných podmínek k životu v Obci pro stávající i budoucí obyvatele.

Protože Obec nemá povinnost na své náklady rozšiřovat veřejnou infrastrukturu, která je potřebná k dalšímu územnímu rozvoji, je třeba napříště postupovat při rozhodování o nové zástavbě, ať už rezidenční, volnočasové nebo komerční a průmyslové, podle těchto Zásad. Díky tomu může samospráva naplňovat svoje základní poslání, tedy chránit zájem obce a jejích obyvatel (§ 2 odst. 1 zákona o obcích¹).

Veškerou potřebnou dopravní a technickou infrastrukturu pro rezidenční bydlení nebo nebytový záměr buduje každý investor, a to v území, na kterém hodlá takový záměr realizovat. Současně se investor formou finančního příspěvku podílí na budování, rozvoji a údržbě další potřebné infrastruktury v Obci, a to v rozsahu, který odpovídá rozsahu záměru ať už určeného pro bydlení nebo jiného. Investor je povinen zbudovat na své náklady veškeré přípojky ke stávající infrastruktuře.

Dohodne-li se Obec s investorem na podmínkách zajištění veřejné infrastruktury v souvislosti s výstavbou záměru pro bydlení či nebytového záměru, uzavírají smluvní strany podle těchto Zásad příslušnou smlouvu o rozvoji území. Podíl investorů na rozvoji veřejné infrastruktury je dobrovolný. Vzhledem k výše popsaným skutečnostem ale zpravidla nová výstavba bez odpovídající spoluúčasti na rozvoji veřejné infrastruktury nebude v zájmu Obce a jejích občanů a obec.

Nedojde-li mezi Obcí a investorem k dohodě o poskytnutí finančního příspěvku a dohodě o vybudování veřejné infrastruktury podle těchto Zásad, je věcí investora, jak bude dále dle svého uvážení, jakož i podle právních předpisů postupovat.

Obec je ve věci uzavírání smluv s investory zastoupena starostou nebo jiným pověřeným zástupcem Obce.

II. Pojmy

V rámci těchto Zásad nejsou definovány pojmy, jejichž definice obsahují platné právní předpisy. Pro účely těchto Zásad se rozumí:

- a) **bytovým záměrem** každá další nově vybudovaná bytová jednotka² v rodinném nebo bytovém domě. Za bytový záměr se považují i rekreační objekty. Za záměry se nepovažují stavební úpravy stávajících staveb a jejich přestavby, ledaže dojde touto přestavbou ke vzniku nové bytové jednotky. Za záměr se také nepovažuje bytová jednotka nově vzniklá pouhým rozdělením stávající jednotky zkolaudované (nebo řádně užívané na základě jiného postupu podle stavebního zákona³) před datem

¹ Zákon č. 128/2000 Sb., o obcích.

² Bytová jednotka dle § 1159 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

³ Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon).

účinnosti těchto Zásad. Za záměry se nepovažují stavby, úpravy a práce uvedených v § 103 stavebního zákona;

- b) **nebytovým záměrem** každý nově postavený nebo rozšířený nebytový prostor určený pro výrobu a/nebo služby v rozsahu od 65 m² zastavěné plochy. Za nebytový záměr se nepovažují rekonstrukce stávajících staveb a jejich přestavby, ledaže dojde touto přestavbou k rozšíření o více než 65 m² zastavěné plochy. Za nebytový záměr se dále nepovažují stavby, úpravy a práce uvedené v § 103 stavebního zákona;
- c) **záměrem** souhrnně bytové a nebytové záměry;
- d) **investorem** každý stavebník (fyzická či právnická osoba), bez ohledu na to, zda jedná při realizaci záměru v rámci své podnikatelské činnosti nebo realizuje záměr pro nepodnikatelské účely (např. uspokojení svojí potřeby bydlení);
- e) **veřejnou infrastrukturou** technická a dopravní infrastruktura (např. vodovod a kanalizace, veřejné osvětlení, pozemní komunikace a chodníky), občanská vybavenost (např. školy, školky) a veřejná prostranství; součástí veřejné infrastruktury je také tzv. zelená a modrá infrastruktura (zeleň a vodní prvky);
- f) **veřejnou infrastrukturou bezprostředně související se záměrem** veškerá potřebná veřejná infrastruktura pro bezproblémovou realizaci a fungování samotného záměru, ať již jde o rekonstrukci, rozšíření stávající veřejné infrastruktury nebo budování nové veřejné infrastruktury;
- g) **ostatní veřejnou infrastrukturou dotčenou realizací záměru** další veřejná infrastruktura nad rámec veřejné infrastruktury bezprostředně související se záměrem, kdy k potřebě její rekonstrukce, rozšíření nebo zbudování přispěje realizace záměru;
- h) **budováním veřejné infrastruktury** rekonstrukce, rozšíření nebo zbudování veřejné infrastruktury;
- i) **finančním příspěvkem** dobrovolné finanční plnění investora záměru uskutečněné za účelem pokrytí nákladů na rekonstrukci, rozšíření, údržbu nebo zbudování veřejné infrastruktury dotčené realizací záměru;
- j) **smlouvou o budování veřejné infrastruktury** smlouva uzavřená dle § 1746 odst. 2 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník s investorem ohledně závazků investora v souvislosti s budováním, rozšiřováním a údržbou veřejné infrastruktury a podmínek převzetí této infrastruktury Obcí (dále v tomto dokumentu jen „Smlouva“);
- k) **smlouvou o finančním příspěvku** smlouva, která bude určovat výši finančního příspěvku a pravidla pro jeho poskytnutí Obci;

III. Obecná část Zásad

III. 1. Působnost Zásad

(1) Tyto Zásady se vztahují na realizaci záměrů, není-li v těchto Zásadách uvedeno jinak. Ze samotných Zásad nevyplývají pro investory žádné nároky vůči Obci. Zásady nenahrazují

uzavření Smlouvy ani smlouvy o finančním příspěvku. Postup podle Zásad nenahrazuje žádná správní řízení.

(2) Neprojeví-li investor vůli s Obcí podle schválených Zásad spolupracovat, bude řešit potřebná správní rozhodnutí podle stavebního zákona výhradně se stavebním úřadem. Taková výstavba ale zpravidla nebude v zájmu Obce.

III. 2. Veřejná infrastruktura budovaná investorem

(1) Investor vždy zajišťuje budování veřejné infrastruktury bezprostředně související se záměrem. Obec nenese náklady s tímto související. Mezi Obcí a investorem bude uzavřena Smlouva. Mezi Obcí a investorem může být ve Smlouvě dohodnuto budování další veřejné infrastruktury nad rámec věty první tohoto odstavce.

(2) Veškerá veřejná infrastruktura budovaná investorem musí odpovídat požadavkům dle právních předpisů, českých technických norem, územního plánu Obce, těchto Zásad, včetně jejich příloh, a uzavřené Smlouvy.

III. 3. Finanční příspěvek a jeho výše

(1) Na finanční náklady spojené s budováním ostatní veřejné infrastruktury dotčené záměrem investor Obci přispívá prostřednictvím finančního příspěvku. Výše finančního příspěvku je stanovena v příloze č. 1 těchto Zásad. Výše příspěvku je 1x ročně aktualizována podle souhrnných ročních nákladů Obce na veřejnou infrastrukturu.⁴ Výši příspěvku musí zastupitelstvo schválit pro nový kalendářní rok do konce 11. měsíce předchozího roku. Pokud se tak nestane, platí i pro nový rok dosavadní výše příspěvku. Určující pro stanovení výše příspěvku je datum podání bezvadné žádosti o stanovisko Obce k záměru (bod IV. 1. těchto Zásad).

(2) Mezi Obcí a investorem bude uzavřena smlouva o finančním příspěvku.

(3) Finanční příspěvek je splatný do konce třetího měsíce následujícího po kalendářním měsíci, v němž buď nabude:

- právní moci územní rozhodnutí o umístění celého nebo části záměru,
- právní moci rozhodnutí vydané ve společném územním a stavebním rozhodnutí,
- účinnosti veřejnoprávní smlouva nahrazující územní rozhodnutí,
- platnosti územní souhlas,
- platnosti souhlas s provedením ohlášeného záměru, nebo
- nabude účinnosti regulační plán, který nahrazuje územní rozhodnutí (dále v těchto Zásadách jen „rozhodnutí podle stavebního zákona“⁵).

⁴ Jako podpůrný nástroj bude využíván Populační kalkulátor: <http://web.natur.cuni.cz/demodept/kalkulacka/>

⁵ Zákon č. 183/2006 Sb., stavební zákon.

- (4) V odůvodněných případech může Obec s investorem dohodnout jinou lhůtu splatnosti.
- (5) Obec se zavazuje, že tyto finanční prostředky budou použity v souladu se Zásadami, s jednotlivými Smlouvami a smlouvami o finančním příspěvku a právními předpisy pouze za účelem a ve smyslu uvedeném v těchto Zásadách.
- (6) V případě, že se investor rozhodne záměr nerealizovat nebo jej nebude moci realizovat poté, co zaplatil příspěvek podle těchto zásad a nedošlo dosud k zahájení výstavby, příspěvek se investorovi vrátí ve lhůtě 30 dnů od okamžiku, kdy investor prokáže, že již nedisponuje platným rozhodnutím podle stavebního zákona.

III. 4. Osvobození od poskytnutí finančního příspěvku a dalších požadavků podle Zásad

Plnění podle Zásad není požadováno:

- je-li investorem záměru Obec nebo právnická osoba založená či zřízená Obcí;
- v případě, kdy Obec má s investorem uzavřenu smlouvu o převodu záměru do majetku Obce nebo do majetku právnické osoby založené či zřízené Obcí.

III. 5. Převzetí veřejné infrastruktury do vlastnictví nebo správy Obce

(1) Obec bude souhlasit s převzetím veřejné infrastruktury budované investorem pouze tehdy, pokud bude tato bude plně odpovídat předem stanoveným požadavkům dle právních předpisů, českých technických norem, těchto Zásad a uzavřené Smlouvy. To, že infrastruktura odpovídá těmto podmínkám, bude stvrzeno v předávacím protokolu. Obec si může před podpisem předávacího protokolu vyžádat odborný posudek, který hradí investor, není-li ve Smlouvě stanoveno jinak.

(2) Obvyklým a preferovaným způsobem převodu veřejné infrastruktury budované investorem je úplatný převod za symbolickou kupní cenu, zpravidla 1,- Kč. Odkup této infrastruktury za vyšší kupní cenu je možný, pokud je taková infrastruktura pro Obec mimořádně významná. S investorem může být ve Smlouvě stanovena finanční částka určená pro správu dané infrastruktury, zpravidla nejméně na 10 let.

IV. Procesní část Zásad

IV. 1. Žádost o stanovisko Obce k záměru

(1) Investor, který hodlá na území Obce realizovat záměr, podá žádost o stanovisko Obce k záměru spolu s přílohami na formuláři, který je přílohou těchto Zásad. Žádost se podává v tištěné či elektronické podobě na podatelně úřadu Obce. Každý investor předloží svůj záměr sekretariátu starosty Obce s dostatečným předstihem (nejméně 90 dnů) před podáním žádosti o vydání územního rozhodnutí nebo jiného správního aktu, který nahrazuje územní rozhodnutí a na základě kterého může být umístěna nebo realizována stavba podle zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon.

(2) Pověřený zástupce Obce posoudí podle územně plánovací dokumentace a schválených Zásad úplnost žádosti. Jestliže je žádost neúplná, vyzve do 30 pracovních dnů investora k doplnění chybějících údajů. Jestliže je žádost úplná, zjistí pověřený zástupce Obce konkrétní podmínky a možnosti výstavby v navrhované lokalitě jako podklad pro vydání stanoviska.

IV. 2. Výzva investorovi k jednání

V případě, že Obec obdrží oznámení o zahájení územního řízení nebo jiného procesu podle stavebního zákona, v rámci kterého může být umístěna nebo realizována stavba, ale současně neobdržela od investora ve stanovené lhůtě žádost o stanovisko k záměru, odešle investorovi výzvu k jednání podle těchto Zásad. Výzva bude obsahovat průvodní dopis s vysvětlujícími informacemi. Na základě obdržených dokumentů bude vyvoláno jednání mezi investorem a Obcí.

IV. 3. Stanovisko Obce k záměru

- (1) Obec je povinna vydat písemné stanovisko do 30 dnů od doručení úplné žádosti. Pro složitější záměry se prodlužuje se lhůta pro vydání stanoviska o 60 dní. Obec je povinna do 20 dnů od obdržení úplné žádosti oznámit investorovi, že bude lhůta prodloužena.
- (2) Obsahem stanoviska jsou podmínky, za kterých je výstavba záměru v souladu se zájmy Obce. Přílohou stanoviska jsou návrhy Smlouvy a smlouvy o finančním příspěvku. U složitějších záměrů nemusí být návrh Smlouvy a smlouvy o finančním příspěvku přílohou stanoviska, ale předkládá se zpravidla do 60 dnů od vydání stanoviska.
- (3) Na doručování stanoviska a návrhů Smlouvy a smlouvy o finančním příspěvku se vztahují pravidla dle zákona č. 500/2004 Sb., správní řád.
- (4) Stanovisko nenahrazuje žádná správní rozhodnutí ani není stanoviskem Obce v rámci jeho postavení jako účastníka územního řízení. Toto stanovisko také není stanoviskem vlastníka dopravní a technické infrastruktury ve smyslu § 86 stavebního zákona ani stanoviskem v procesu pořizování regulačního plánu podle § 61 a násl. stavebního zákona.

IV. 4. Jednání o obsahu Smlouvy/smlouvy o finančním příspěvku a stanoviska Obce

- (1) Z podnětu investora může dojít k ústnímu projednání stanoviska Obce a/nebo Smlouvy či smlouvy o finančním příspěvku. Podnět k ústnímu projednání musí investor podat nejpozději do 30 dnů od doručení stanoviska nebo Smlouvy nebo smlouvy o finančním příspěvku.
- (2) Investor v rámci podnětu předloží písemné vyjádření ke stanovisku Obce a/nebo návrhu Smlouvy či smlouvy o finančním příspěvku.
- (3) Ústní projednání svolává Obec nejpozději do 30 dnů od doručení podnětu investora dle odstavce 1.

- (4) Na základě ústního projednání může dojít k úpravě stanoviska Obce či předkládaných smluv. Upravené stanovisko nebo návrh Smlouvy či smlouvy o finančním příspěvku zašle Obec investorovi do 30 dnů od skončení ústního jednání.
- (5) V odůvodněných případech může dojít i k opakovanému jednání ve smyslu tohoto ustanovení.
- (6) O ústním jednání se sepisuje protokol.

IV. 5. Výkladové stanovisko k Zásadám

V případě, že z vyjádření investora ke stanovisku Obce či z ústního projednání stanoviska vyplyne nejasnost ohledně výkladu těchto Zásad, vydává z podnětu investora či starosty Obce závazné stanovisko k dané otázce rada Obce.

IV. 6. Uzavření Smlouvy a smlouvy o finančním příspěvku

(1) Uzavření Smlouvy a/nebo smlouvy o finančním příspěvku s investorem schvaluje zastupitelstvo, ledaže se jedná o bytový záměr s méně než 3 bytovými jednotkami nebo nebytový záměr do 250 m² zastavěné plochy, kdy uzavření schvaluje rada. Zastupitelstvo si řádně vyhradilo pravomoc schvalovat výše zmíněné smlouvy v souladu se zákonem o obcích.

(2) Smlouva je zpravidla uzavřena před podáním žádosti o zahájení řízení dle stavebního zákona.

(3) Povinnou přílohou Smlouvy je vždy projektová dokumentace, která odpovídá projektové dokumentaci předložené v řízení dle stavebního zákona. Pokud dojde ke změně projektové dokumentace, musí být tato změna oznámena do 5 pracovních dnů Obci. Pokud půjde o podstatnou změnu ovlivňující požadavky na veřejnou infrastrukturu, musí být dodatkem schválena změna Smlouvy nebo smlouvy o finančním příspěvku. V opačném případě se má za to, že Obec s touto změnou nesouhlasí.

IV. 7. Postup v rámci správních řízení

(1) V rámci zahájeného řízení dle stavebního zákona nebo jiných správních procesů podle jiných právních předpisů (dále jen „správní řízení“) postupují investor a Obec dle podmínek dohodnutých ve Smlouvě. Za dodržení všech dohodnutých podmínek podle Smlouvy, Zásad a požadavků právních předpisů Obec neuplatní v rámci správního řízení námitky, pokud bude záměr projednáváný v těchto řízeních plně v souladu s uzavřenou Smlouvou, Zásadami, územně plánovací dokumentací, právními předpisy a českými technickými normami a budou dodrženy další podmínky podle Smlouvy a Zásad. Za stejných podmínek také Obec neuplatní odvolání.

(2) Investor informuje Obec o všech případných změnách záměru včas a pokud je to zapotřebí, vyvolá přerušování daného správního řízení.

(3) Obec může požádat investora, aby vyvolal přerušení správního řízení, pokud se projekt předložený do správního řízení podstatně odchyluje od Smlouvy a má to dopad na veřejnou infrastrukturu. Pokud tak investor neučiní a nedojde ani k jednání o změně Smlouvy, má se za to, že Obec se záměrem nesouhlasí.

V. Přejídná, společná a závěrečná ustanovení

- (1) Pro záměry, u kterých přede dnem účinnosti těchto Zásad nabylo právní moci územní rozhodnutí nebo společné územní a stavební rozhodnutí, nebo byla uzavřena veřejnoprávní smlouva nebo nabylo platnosti územní souhlas nebo regulační plán, který nahrazuje územní rozhodnutí, se postup podle těchto Zásad neuplatní. To nevylučuje, aby Obec uzavřela s investorem i v těchto případech individuální Smlouvu a/nebo smlouvu o finančním příspěvku.
- (2) Pokud bude mezi Obcí a investorem uzavírána plánovací smlouva nebo smlouva s vlastníkem dopravní a technické infrastruktury podle § 86, resp. § 88 stavebního zákona, postupuje Obec podle těchto Zásad obdobně. Obec může převzít infrastrukturu vybudovanou podle takové smlouvy, pokud budou splněny podmínky podle těchto Zásad a uzavřené smlouvy.
- (3) Tento dokument nezasahuje do žádných procesů podle platných právních předpisů. Obec se uzavřením Smlouvy nebo smlouvy o finančním příspěvku předem nevzdává svých práv jako účastníka správních řízení.
- (4) Tyto Zásady jsou veřejně dostupné a jsou umístěny na této webové adrese:
- (5) Tento dokument nabývá platnosti a účinnosti po schválení Zastupitelstvem Obce jeho zveřejněním na úřední desce v souladu s pravidly podle zákona č. 500/2004 Sb., správní řád.

Datum schválení:

Číslo usnesení zastupitelstva:

Odpovědná osoba, podpis:

Přílohy

Příloha č. 1: Sazba finančního příspěvku

Pro rok 2019 se sazba finančního příspěvku určuje následovně:

Typ záměru	Výše příspěvku
Bytový záměr do 75 m ² podlahové plochy	50. 000,- Kč
Bytový záměr nad 75 m ² podlahové plochy	80. 000,- Kč
Nebytový záměr m ² /zastavěné plochy (za každý m ² nad prvních 65 m ²)	1. 000,-

Příloha č. 2 Formulář pro žádost o stanovisko Obce k záměru

Žádost o stanovisko Obce Mokrá – Horákov k záměru podle Zásad rozvoje území Obce Mokrá - Horákov

Obec Mokrá – Horákov

Mokrá 207

664 04 Mokrá

Údaje o investorovi (žadateli):

Firma/jméno a příjmení:	
IČO:	
Adresa trvalého pobytu/sídla:	
Adresa pro doručování:	
Osoba oprávněná jednat jménem žadatele (jméno a příjmení):	
Telefon:	
E-mail:	

Informace o záměru:

Účel záměru	
Umístění záměru dle čísel parcel v KN	
Pozemky Obce jsou/nejsou dotčeny záměrem	
Pozemky Obce dotčené záměrem dle čísel	

parcel podle KN	
Počet bytových jednotek u bytových záměrů	
Počet m ² zastavěné plochy u nebytových záměrů	

Přílohy žádosti:

- 1) Projektová dokumentace s popisem záměru určená pro příslušné řízení podle zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon
- 2) Vyjádření správců inženýrských sítí k připojení se na daný typ infrastruktury
- 3) Plná moc v případě zastupování

V obci Mokrá – Horákov

Podpis:

Toto stanovisko obce Mokrá – Horákov nenahrazuje žádné zákonné procesy nebo rozhodnutí, vyjádření, stanoviska nebo podmínky.

Příloha 3: Požadavky na dopravní infrastrukturu

Ve stanovisku a ve Smlouvě a smlouvě o finančním příspěvku definuje Obec požadavky na výstavbu a úpravu pozemních komunikací, které jsou budovány na pozemcích ve vlastnictví Obce nebo budou převedeny do vlastnictví Obce v souladu s těmito Zásadami. Místní komunikace musí být vždy ve vlastnictví Obce.

Zájmem Obce je zajistit dostatečnou míru bezpečnosti a plynulosti provozu na pozemních komunikacích.

Šířky profilů komunikace, výhybny, odstavné a parkovací plochy budou řešeny dle platné legislativy (zejm. dle vyhlášky 369/2001 Sb.) a v souladu s technickými normami ČSN 736110, ČSN 736101, ČSN 736056, ČSN 736058 a technickými podmínkami.

Dešťová voda z komunikací bude odvedena zejm. pomocí vsaku. Konkrétní návrh odvodnění komunikace bude řešen variantně vždy na základě hydrogeologického posudku, který zajišťuje investor.

Převod komunikací s pozemky (splňujících podmínky dle těchto Zásad) do vlastnictví Obce bude zpravidla proveden bez zbytečného odkladu po ukončení výstavby, tj. po vydání kolaudačního souhlasu nebo jiného dokladu vydaného příslušným stavebním úřadem pro užívání komunikace. Konkrétní podmínky stanoví Smlouva.

Příloha 4: Požadavky na veřejná prostranství, zeleň a hospodaření se srážkovými vodami

a) Veřejná prostranství

Projektová dokumentace musí v souladu se stavebním zákonem, platným územním plánem a charakterem lokality vytvářet veřejná prostranství,⁶ která budou předpokladem pro příjemný život v dané lokalitě. Návrh veřejných prostranství musí řešit především: orientaci budov do veřejného prostoru, charakter uličního profilu, zapojení parteru a zeleně. Návrh veřejných prostranství bude součástí Smlouvy.

b) Požadavky na zeleň na veřejném prostranství

V rámci výsadby nové zeleně na veřejných prostranstvích musí být zajištěna vhodná druhová skladba stromů a keřů. Výsadbu musí provádět odborná společnost. Každý strom zasazený na veřejném prostranství musí mít zajištěn dostatečný prostor pod korunou. Pro kořenový systém by měl mít základní plochu nejméně 16 m² a hloubku nejméně 800 mm. Každý strom bude mít zajištěnu minimální plochu pro vsak dešťové vody. Nezakrytá nebo trvale pro vzduch a vodu propustným krytem opatřená plocha musí zaujímat nejméně 6 m².

Každý strom, který se nachází na veřejném prostranství v místě, kde může být ohrožen mechanickým poškozením (např. parkováním aut), musí být opatřen vhodným ochranným mechanismem. Nová výsadba stromů musí být opatřena ochranou kmene proti poškození při sečení trávy.

Inženýrské sítě pod plochami veřejných prostranství, resp. výsadbu stromů je třeba uspořádat tak, aby umožňovaly kvalitní existenci stromů a aby ani inženýrské sítě ani jejich ochranná pásma nezasahovaly do kořenového systému stromů. V rámci veřejných prostranství musí být ponechána dostatečná rezerva pro budoucí výsadbu stromů, je-li s ní počítáno v osazovacím plánu. Pokud dojde výjimečně k výsadbě stromů v ochranném pásmu sítě, je třeba využít technických prostředků k zabránění prorůstání kořenů (např. protikořenová bariéra apod.).

Ve Smlouvě a ve stanovisku bude určena minimální výměra zeleně pro záměr. Pro realizaci zeleně bude vypracován osazovací plán (s určením velikosti sazenic stromů či keřů, následné péče o dřeviny atp.), který bude přílohou Smlouvy.

Veškeré parametry veřejných prostranství a zeleně musí splňovat požadavky právních předpisů a českých technických norem.

c) Hospodaření se srážkovými vodami

⁶Dle definice § 34 zákona o obcích.

Zasakování srážkových vod bude řešeno na pozemku záměru v souladu s § 20 odst. 5 písm. c) vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ČSN 75 9010 Vsakovací zařízení srážkových vod a odvětvovou technickou normou vodního hospodářství TNV 75 9011 Hospodaření se srážkovými vodami.

Jako podpůrný nástroj bude využíván „On-line průvodce rozhodováním při navrhování a schvalování staveb“.⁷

Příloha 5: Veřejné osvětlení a ostatní infrastruktura

Veřejné osvětlení musí typem odpovídat ostatnímu veřejnému osvětlení v Obci.

Pod pojmem ostatní infrastruktura jsou míněny rozvody energií, sdělovací kabely atd., které nebudou ve vlastnictví a správě Obce. Parametry a umístění ostatní infrastruktury bude řešeno individuálně.

⁷ Dostupný na <http://kalkulacka.pocitamesvodou.cz/>