



## **Zásady pro výstavbu v rozvojových obytných zónách obce Hovorčovice**

***VIZE: Trvale udržitelný rozvoj nové výstavby rodinných a bytových domů***

**Optimální forma partnerství**

**Autor programu:  
Ing. arch. Martin Jirovský, Ph.D., MBA  
Zodpovědný odbor za realizaci programu:  
Starosta obce**

**duben 2015**

## ÚVOD

Koordinovaná výstavba bytových a rodinných domů v rozvojových obytných zónách je základem úspěšné strategie rozvoje obce. Vzhledem k tomu, že však požadavky a možnosti žadatelů (stavebníků) mohou být značně diferenciované a často sledují jen zájem na co nejnižší investiční nároky, je důvodné nastavit podmínky a požadavky obce na zhotovování veřejné infrastruktury v těchto obytných zónách.

Schválené Zásady pro výstavbu v rozvojových obytných zónách a z nich vyplývající smlouvy o formě partnerství nezakládají právo žadatele na uzavření příslušné smlouvy v rozporu s urbanistickými principy obce, které budou vždy v konkrétním smluvním vztahu s obcí deklarovány. Je proto věcí každého žadatele, aby se před samotným rozhodnutím o získání pozemku a uvažované výstavbě rodinného nebo bytového domu seznámil s příslušnými limity dané lokality a teprve poté započal zajišťovat následné právní úkony. Klíčovým limitem je platný územní plán a omezení, která vyplývají z jeho požadavků (například požadavky na tvorbu regulačního plánu, podlažnosti staveb, apod.)

Uvedené Zásady nezakládají ani povinnost žadatele je respektovat, pokud tento fakt shledá odůvodněným. Na straně druhé, Zásady dávají žadateli určitou právní záruku, že dohodnuté závazky a z nich vyplývající investice, budou platné v delším čase. Pokud se žadatel rozhodne tyto Zásady obce, respektive jejich požadavky, ignorovat, musí na straně druhé počítat s následujícím faktem. Obec, jako potenciální smluvní partner, neprojeví žádnou součinnost ani ochotu z hlediska převzetí infrastruktury, zajištění závazků občanské vybavenosti, obsluhy a služby v daném území, apod.

Je rovněž třeba sdělit, že odkazy na právní normy a vyhlášky stavebního zákona zejména, jsou aktuální v čase vydání Zásad.

Za rozvojové obytné zóny se považují následující případy:

- vymezené zastavitelné plochy mimo zastavěné území (dominantní charakter bydlení),
- vymezené zastavitelné plochy v zastavěném území, (dominantní charakter bydlení),
- vymezené plochy přestavbových území a ploch vzniklých po asanacích (dominantní charakter bydlení),
- vymezené plochy, dotčené požadavkem pořízení regulačního plánu,
- vymezené plochy, dotčené požadavkem zpracování územní studie.

Pro plochy smíšené obytné a občanského vybavení, jak v zastavěném i zastavitelném území, tedy takové plochy, které jsou vzájemným funkčním mixem vybavenosti, bydlení, služeb a nerušící výroby, lze postupovat přiměřeně dle těchto Zásad.

Dohodne-li se obec s žadatelem o podmínkách zajištění veřejné infrastruktury v souvislosti s výstavbou bytového nebo rodinného domu v rozvojových obytných zónách, uzavírají smluvní strany podle těchto **Zásad příslušnou smlouvu o změnách stávající veřejné infrastruktury nebo o vybudování nové veřejné infrastruktury (Smlouva o spolupráci).**

Konkrétně uzavíraná smlouva je obsahově shodná s podmínkami stanovenými v příloze č. 13 k vyhlášce č. 500/2006 Sb. (Plánovací smlouva) a je podkladem či součástí žádosti žadatele (stavebníka) o stavbu bytového nebo rodinného domu, předkládané stavebnímu úřadu. Nedojde-li mezi obcí a žadatelem o stavbu bytového nebo rodinného domu k dohodě o zřízení veřejné infrastruktury podle těchto Zásad, je věcí žadatele, jak bude dále dle svého uvážení, jakož i podle právních předpisů postupovat.

Obec Hovorčovice je v přípravě a projednávání smluvního vztahu zastoupena starostou, žadatel jedná ve věci buď sám, nebo prostřednictvím jím zmocněných osob. Konkrétní smlouvu dle těchto Zásad pak za obec Hovorčovice uzavírá starosta obce.

Účelem těchto Zásad je tak zejména urychlit záměr žadatele o stavbu bytového nebo rodinného domu v oblasti připojování na veřejnou infrastrukturu a v této souvislosti minimalizovat případné nejasnosti a rozdílné požadavky žadatele a obce, na jehož území žadatel uvažuje stavbu realizovat. Lze totiž usuzovat, že jak pro žadatele, tak pro obec je efektivnější dohodnout ještě před vlastním správním řízením podmínky změny či zřízení veřejné infrastruktury v lokalitě uvažovaných staveb, a to v souladu s územně plánovací dokumentací obce (tedy i se zadáním regulačních plánů a regulačními plány jako takovými) a na základě těchto Zásad.

Postup podle těchto Zásad nenahrazuje správní řízení, která stanovují pro daný druh staveb a zařízení právní předpisy. Není-li v těchto Zásadách uvedeno jinak, pro jejich účel se rozumí:

- a) **Žadatel** – osoba uvažující o stavbu bytového nebo rodinného domu v lokalitě s chybějící či nedostatečnou veřejnou infrastrukturou. V této souvislosti se žadatel může zavázat zhotovit veřejnou infrastrukturu na základě **Smlouvy o spolupráci** nebo **Plánovací smlouvy**.
- b) **Veřejná infrastruktura** – pozemky, stavby a zařízení, jako např. pozemní komunikace, vodovod, kanalizace, trafostanice, energetické vedení, komunikační vedení veřejné komunikační sítě, plochy veřejné zeleně (stromy, keře, travní porosty apod)., a to:
  - 1. Dopravní infrastruktura – např. stavby pozemních komunikací, do které patří i veřejně přístupná účelová komunikace a místní komunikace.
  - 2. Technická infrastruktura – stavby a s nimi provozně související zařízení technického vybavení např. vodovody, kanalizace, energetické vedení, komunikační vedení veřejné komunikační sítě.
  - 3. Občanské vybavení – např. pro vzdělávání, sociální služby, zdravotní služby.
  - 4. Veřejná prostranství – viz. definice v bodu m.
- c) **Smlouva o spolupráci** – smlouva uzavíraná podle těchto Zásad mezi žadatelem a obcí o podmínkách a způsobu vybudování veřejné infrastruktury.

**d) Plánovací smlouva** – smlouva mezi žadatelem a obcí uzavíraná na základě požadavku vydání regulačního plánu nebo v případě, že žadatel neuzavře s obcí příslušnou Smlouvu o spolupráci a stavební úřad přeruší žadateli územní řízení a vyzve žadatele k předložení Plánovací smlouvy (příloha č.1).

**e) Plánovací požadavky minimálních standardů rozvojové lokality** – obsahuje název a specifikaci lokality s využitím dle územně plánovací dokumentace, parametry stanovení veřejného profilu a technické infrastruktury. Tyto požadavky jsou stanoveny tabulkou (viz níže) a grafickými přílohami veřejných profilů. Tyto požadavky se mohou měnit v čase se změnami územního plánu obce.

Plochy jsou vypsány dle platného ÚP po Změně č.1 :

Tabulka:

Index lokality	Minimální požadovaný standard (obsluha vnitřní plochy)	Preferovaná obsluha území (připojení plochy směrem ven)
5 / BO - sever	<u>Páteřní místní komunikace:</u> šíře veřejného profilu min. 10 metrů, zóna tempo 30, (50) <u>Ostatní místní komunikace</u> Obytná zóna s šíří veřejného profilu min. 10 metrů	<b>Jihovýchodní a jihozápadní sběrná komunikace s požadovaným kruhovým objezdem</b> , šíře veřejného profilu min. 10 metrů, zóna tempo 40, (50)
9a / BO - sever 9b / BO – sever společně s 4 a 7	<u>Páteřní místní komunikace:</u> šíře veřejného profilu min. 10 metrů, zóna tempo 30, (50) <u>Ostatní místní komunikace</u> Obytná zóna s šíří veřejného profilu min. 10 metrů	<b>Severozápadní sběrná sběrná komunikace s požadovaným kruhovým objezdem</b> , šíře veřejného profilu min. 10 metrů, zóna tempo 40, (50) Jihovýchodní sběrná komunikace Obytná zóna s šíří veřejného profilu min. 9,5 metru včetně 3,5 metrového pásu pro interakční prvek (alej, apod.)
10a BO 10b BO sever	<u>Páteřní místní komunikace:</u> šíře veřejného profilu min. 10 metrů, zóna tempo 30, (50) <u>Ostatní místní komunikace</u> Obytná zóna s šíří veřejného profilu min. 8,5 metrů	<b>Západní sběrná komunikace</b> Obytná zóna s šíří veřejného profilu min. 9,5 metrů včetně 3,5 metrového pásu pro interakční prvek (alej, apod.) <b>Šikmá sběrná komunikace s požadovaným kruhovým objezdem</b> , šíře veřejného profilu min. 10 metrů, zóna tempo 40, (50) <b>Východní sběrná komunikace s požadovaným kruhovým objezdem</b> , šíře veřejného profilu min. 13,5 metrů, zóna tempo 40, (50) a včetně 3,5 metrového pásu pro interakční prvek (alej, apod.)
11a BO	<u>Páteřní místní komunikace:</u>	<b>Západní sběrná komunikace</b>

11b BO společně s Z4a, Z6a (+ v budoucnu po změně č.3 ÚP i lok.Z7) – severo- východ	šíře veřejného profilu min. 10 metrů, zóna tempo 30, (50) <u>Ostatní místní komunikace</u> Obytná zóna, zóna tempo 20 s šíří veřejného profilu min. 10 metrů	<b>s požadovaným kruhovým objezdem</b> , šíře veřejného profilu min. 13,5 metru, zóna tempo 30, (50) včetně 3,5 metru širokého pásu pro interakční prvek (alej, apod.) Šikmá sběrná komunikace s požadovaným kruhovým objezdem, šíře veřejného profilu min. 10 metrů, zóna tempo 40, (50)
22 BO	-	<b>Východní větev- obytná zóna</b> , šíře veřejného profilu min. 10 metrů, úvrat' na ploše ZP, případně propojení do plochy 10a BO
14 BO 15 BO 16 BO - jih	Obytná zóna, zóna tempo 20 s šíří veřejného profilu min. 10 metrů	<b>Obytná zóna, vnitřní komunikace</b> s šíří veřejného profilu min. 10 metrů
30 BO 31 BV 32 BV 34 BO 35 BO	Obytná zóna, zóna tempo 20 s šíří veřejného profilu min. 10 metrů	<b>Obytná zóna, vnitřní komunikace</b> s šíří veřejného profilu min. 10 metrů
2 BO 27b BO 27a BO Z2 - západ	<u>Páteřní místní komunikace:</u> šíře veřejného profilu min. 10 metrů, zóna tempo 30, (50)  <u>Ostatní místní komunikace</u> Obytná zóna s šíří veřejného profilu min. 10 metrů, zóna tempo 20	<b>Severojižní sběrná komunikace</b> , šíře veřejného profilu min. 10 metrů, zóna tempo 40(50).
1 – BO	<u>Páteřní místní komunikace:</u> šíře veřejného profilu min. 12 metrů, zóna tempo 30, (50)  <u>Ostatní místní komunikace</u> Obytná zóna s šíří veřejného profilu min. 8,5 metrů, zóna tempo 20	
13 – BO	-	
17 – BO	Obytná zóna s šíří veřejného profilu min. 8,5 metrů, zóna tempo 20	
18 – BO	-	
8a, 8b - BO	<u>Páteřní místní komunikace:</u> šíře veřejného profilu min. 9 metrů, zóna tempo 30, (50)  <u>Ostatní místní komunikace</u> Obytná zóna s šíří veřejného profilu min. 8,5 metrů, zóna tempo 20	
6, 3 - BO	<u>Páteřní místní komunikace:</u> šíře veřejného profilu min. 6,5 metrů, zóna	

	tempo 30	
Z1	-	
Z5	-	
Z3	Obytná zóna s šíří veřejného profilu min. 8,5 metrů, zóna tempo 20	
Z8	-	
Další plochy	Obytná zóna Zóna tempo 30, ,50	<b>Obytná zóna, vnitřní komunikace</b> s šíří veřejného profilu min. 10 metrů, u vyšších frekvencí a páteřních komunikací šíře veřejného profilu min. 10 metrů, zóna tempo 40 (50).

Pozn.:

Obytná zóna- Veřejný profil typ 1,2  
 Zóna tempo 20- Veřejný profil, typ 1,2,5  
 Zóna tempo 40- Veřejný profil typ 3,4,5  
 Zóna 50- Veřejný profil typ 3,4

- f) Regulační plán** – stanovuje podmínky pro vymezení a využití pozemků, pro umístění a prostorové uspořádání staveb. Regulační plán může zároveň stanovit povinnost uzavření příslušné plánovací smlouvy jako podmínku pro jeho vydání.
- g) Katalogizační list veřejných profilů** – členění uličního prostoru, řešení příčného řezu, šířky a skladby povrchu pozemní komunikace, apod. katalogizační list veřejných profilů je šit na míru jednotlivým lokalitám.
- h) Veřejný profil** – šířka prostoru, který tvoří pozemní komunikace vč. chodníků (pruhů pro pěší), vymezení prostoru zeleně, výškové řešení obrubníků, apod.
- i) Dohoda o parcelaci** – dohoda mezi jednotlivými vlastníky pozemků, na kterých se navrhuje nebo uvažuje realizovat stavba nebo veřejná infrastruktura, event. závazek strpět na svém pozemku část technické infrastruktury (vodovod, kanalizaci, energetické vedení apod.). Dohoda může také obsahovat závazek k peněžitým nebo nepeněžitým vkladům v rámci realizace veřejné infrastruktury, souhlas s dělením, scelováním nebo výměnou pozemků apod. Obsah dohody o parcelaci upravuje příslušná příloha k vyhlášce č. 500/2006 Sb.
- j) Pozemní komunikace** – dopravní cesta určená k užití silničními a jinými vozidly a chodci zákona o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů - dále jen „ZPK“).
- k) Místní komunikace** – veřejně přístupná pozemní komunikace, která slouží převážně místní dopravě na území obce a je obcí zařazena do sítě místních komunikací. V případě Zásad se jedná o takovou komunikaci, která splňuje dané standardy a investorovi tedy může vzniknout za splnění dalších podmínek oprávněný nárok pro její převzetí obcí a následně řádnou správu a údržbu.

**l) Účelová komunikace** – pozemní komunikace, která slouží ke spojení jednotlivých nemovitostí pro potřeby vlastníků těchto nemovitostí nebo ke spojení těchto nemovitostí s ostatními pozemními komunikacemi .

**m) Veřejné prostranství** – všechna náměstí, návsi, ulice, tržiště, chodníky, veřejná zeleň, parky a další prostory přístupné každému bez omezení, tedy sloužící obecnému užívání, a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru (zákon o obcích, ve znění pozdějších předpisů – dále jen „zákon o obcích“).

## program: Optimální forma partnerství

### Čl. 1. Základní předpoklady

Za optimální formu partnerství lze považovat smluvní vztah mezi obcí a žadatelem, na základě něhož stavby a zařízení veřejné infrastruktury budou odpovídat **Plánovacím požadavkům minimálních standardů rozvojové lokality, které jsou známy**. Závazek žadatele na zhotovení veřejné infrastruktury je zajištěn bankovní zárukou nebo se souhlasem obce vystavenou blankosměnkou, event. jinou formou zajištění. Žadateli přísluší právo uvedenou infrastrukturu na obec převést, a to formou daru nebo prodejem (1 Kč) dle čl. 5 této části – Optimální forma partnerství a obci přísluší závazek tuto infrastrukturu převzít a provozovat.

### Čl. 2. Požadavky obce na projektovou dokumentaci veřejné infrastruktury

Projektová dokumentace veřejné infrastruktury může být řešena pouze ve standardech, které odpovídají plánovacím požadavkům obce. Projektová dokumentace bude řešena v závislosti na potřebě či záměru konkrétního žadatele stavby bytového nebo rodinného domu, příslušných právních předpisů a požadavků obce daných územním plánem (případně lokality, které jsou podmíněny vypracováním regulačního plánu).

Vypracována bude projektová dokumentace přístupu a příjezdu k bytovému nebo rodinnému domu z pozemní komunikace a k jejímu napojení na již existující místní komunikaci nebo silnici (situace, řez, detail apod.).

Součástí projektové dokumentace bude i řešení veřejného profilu, které bude vycházet buď z katalogizačního listu, anebo doplněných požadavků obce. V rámci této varianty může dojít k dohodě o těchto typech veřejných profilů:



**TYP 1, který bude vyžadovat vždy předložení Smlouvy o spolupráci**

**= zóna tempo 20, obytná zóna**

Obsahuje zklidněnou obousměrnou jednopruhovou místní nebo účelovou komunikaci typu D, o šíři 4,25 m (fakultativně 4,5-5 m). U jednosměrek lze redukovat šíři veřejného profilu na 8,5 metru a šíři vozovky na 3-4 metry. Jedná se však o takové uspořádání profilu pouze tam, kde se počítá s možným budoucím rozšířením vozovky a návrhem pro vnitřní obsluhu území. Tento profil by měl být v obytném území navrhován výjimečně.

**Výklad:**

Veřejný profil min. 8,5 metrů až 12 metrů, v návaznosti na charakter připojovaných staveb (bytové či rodinné domy).

**TYP 2, který bude vyžadovat vždy předložení Smlouvy o spolupráci**

**= zóna tempo 20 s prvky zeleně, vč. stromů a možným interakčním pásem min. šíře 3,5metrů**

Obsahuje zklidněnou jednosměrnou jednopruhovou místní komunikaci typu D, o šíři 3-4 m (u obousměrného provozu fakultativně 4,25-4,5 m). Šíře veřejného profilu je 9,5- 11 metrů (s interakčním pásem). Jedná se zejména o vnitřní obsluhu území s menší dopravní zátěží.

**Výklad:**

Veřejný profil min. 9,5 metrů až 11 metrů, v návaznosti na charakter připojovaných staveb (bytové či rodinné domy).

**TYP 3, který bude vyžadovat vždy předložení Smlouvy o spolupráci.**

Obsahuje místní obousměrnou dvoupruhovou obslužnou místní komunikaci typu C o šíři 6,5 metru, jednostranný chodník (zóna tempo 40, rychlost 50). V případě vložení interakčního pásu min. šíře 3,5 metrů souběžně s chodníkem je minimální šíře veřejného profilu 13,5 metrů. Tato komunikace převádí vyšší formy zatížení.

**Výklad:**

Veřejný profil min. 10 metrů až 13,5 metrů, v návaznosti na charakter připojovaných staveb (bytové či rodinné domy) a existenci interakčního pásu.

**TYP 4, který bude vyžadovat vždy předložení Smlouvy o spolupráci.**

Obsahuje místní obousměrnou dvoupruhovou obslužnou místní komunikaci typu C o šíři 6,5 metru, oboustranný chodník (zóna tempo 40, rychlost 50). V případě vložení interakčního pásu min. šíře 3,5 metrů souběžně s chodníkem je minimální šíře veřejného profilu 13,5 metrů. Tato komunikace převádí vyšší formy zatížení.

**Výklad:**

Veřejný profil min. 12 metrů až 13,5 metrů, v návaznosti na charakter připojovaných staveb (bytové či rodinné domy) a existenci interakčního pásu.



**TYP 5, který bude vyžadovat vždy předložení Smlouvy o spolupráci. Obsahuje místní jednosměrnou jednopruhovou obslužnou místní komunikaci typu C o šíři 3 metrů, jednostranný chodník (zóna tempo 20, 40). V případě vložení interakčního pásu min. šíře 3,5 metrů souběžně s chodníkem je minimální šíře veřejného profilu 9,5 metrů. Tato komunikace převádí vyšší formy zatížení.**

**Výklad:**

Veřejný profil min. 6,5 metrů až 9 metrů, v návaznosti na charakter připojovaných staveb (bytové či rodinné domy) a existenci interakčního pásu.

-----

Charakteristika veřejného profilu bude zahrnuta v obsahu Plánovací smlouvy nebo Smlouvy o spolupráci (list veřejného profilu bude tvořit přílohu příslušné smlouvy). Minimální standardy pro pozemní komunikaci jsou uvedeny v listech veřejného profilu, které tvoří přílohu těchto Zásad.

## **VARIANTA II- regulační plán:**

Tato varianta se týká situace, kdy žadatel navrhuje využít vymezené plochy pozemků pro výstavbu bytových nebo rodinných domů a tyto pozemky až dosud nejsou v územně plánovací dokumentaci detailně řešeny, případně je dán požadavek, vyplývající z návrhu územního plánu. Není patrná budoucí uliční struktura a nejedná se zpravidla o území malých ploch. Naopak, touto variantou jsou zpravidla dotčeny lokality velkoplošné, urbanisticky hodnotné, nebo přímo legislativně zakotvené v územním plánu obce.

Žadatel buď předloží obci žádost o vydání regulačního plánu (v případě pořizování regulačního plánu na žádost), který v případě schválení zastupitelstvem obce může nahradit územní rozhodnutí pro jednotlivé pozemky a stavby (minimálně však pro stanovený veřejný profil a příslušnou infrastrukturu), nebo podá podnět k pořízení regulačního plánu a ten potom ve spolupráci s pořizovatelem vypracovává, a to na základě předložených požadavků a platného územního plánu. Není-li stanoveno jinak, tak vydaný regulační plán vždy nahradí územní rozhodnutí veřejných profilů, které bude obec po vydání kolaudačního souhlasu přebírat do svého vlastnictví.

Žadatel i v tomto případě musí počítat s tím, že obcí je zpravidla stanoven primární požadavek na povinnost uzavření plánovací smlouvy jako podmínky pro vydání regulačního plánu. Pokud je na dotčenou lokalitu takový plán již vydán, postupuje žadatel v souladu s takovým právním předpisem a se Zásadami, nejsou-li v rozporu. Pro případné odlišnosti týkající se zejména možností infrastruktury, korekce veřejných profilů apod. je vydaný regulační plán vyšší právní formou pro žadatele. Obsahové náležitosti žádosti o vydání regulačního plánu jsou stanoveny v příslušné vyhlášce č.500/2006 Sb. Žadatel v tomto případě uzavírá s obcí Plánovací smlouvu, jejíž vzor tvoří Příloha č.2 těchto Zásad.

K Plánovací smlouvě bude jako příloha přiložena Dohoda o parcelaci v případě, bude-li její uzavření v konkrétním případě potřebné nebo důvodné, popř. souhlasy vlastníků dotčených pozemků. Obsahové znění dohody o parcelaci je uvedena v příslušné vyhlášce č. 500/2006 Sb.

***Dohoda o parcelaci podle Přílohy č. 12 vyhlášky č. 500/2006 Sb., obsahuje:***

- a) jméno a příjmení a adresu místa trvalého pobytu fyzické osoby, popřípadě místa podnikání podnikající fyzické osoby, anebo název nebo obchodní firmu a adresu sídla právnické osoby, která je vlastníkem pozemků a staveb  
v dotčeném území podle katastru nemovitostí a případně též osoby, která se na realizaci záměru nového využití účastní peněžitými nebo nepeněžitými vklady,
- b) podíl jednotlivých vlastníků na celkové hodnotě pozemků a staveb nebo výměře dotčených území,
- c) případný podíl osoby, která se na realizaci záměru nového využití účastní peněžitými nebo nepeněžitými vklady,
- d) závazek vlastníků ke snížení svého podílu převodem poměrné části pozemků  
nezbytných pro realizaci veřejné infrastruktury, popřípadě závazek strpět na svém pozemku liniovou část technické infrastruktury,
- e) souhlas vlastníků s dělením, scelováním nebo výměnou pozemků, která umožní nové využití a uspořádání dotčeného území nebo souhlas vlastníků s odprodejem pozemků,
- f) dohodu o majetkovém vypořádání v případě, že se někteří vlastníci neúčastní na realizaci záměru nového využití území nebo že parcelace navržená  
v souvislosti s novým využitím území neumožní zachovat jejich podíl na celkové hodnotě nebo výměře lokality,
- g) plnou moc k podání žádosti o pořízení regulačního plánu nebo o vydání územního rozhodnutí,
- h)** plnou moc k podání návrhu na vklad do katastru nemovitostí po vydání regulačního plánu nebo územního rozhodnutí.

***K dohodě o parcelaci se přikládá:***

- a) snímek katastrální mapy se zakresleným rozsahem dotčeného území opatřený osvědčením úřadu územního plánování o souladu se zadáním obsaženým v územním plánu nebo zásadách územního rozvoje, v ostatních případech osvědčením o ucelenosti lokality, tj. zahrnutí všech prostorově a funkčně souvisejících, samostatně nevyužitelných pozemků do řešení,
- b) identifikace všech dotčených pozemků a staveb (včetně údajů o vlastnictví) podle katastru nemovitostí, ne starší než tři měsíce,
- c) grafická příloha zachycující nové parcelní uspořádání odpovídající návrhu regulačního plánu nebo návrhu dokumentace pro územní rozhodnutí, doplněná popisem dohodnuté úpravy vlastnických vztahů.

### Čl. 3. Pozemní komunikace

Pozemní komunikace zajišťující přístup a příjezd k stavbám bytových a rodinných domů musí splňovat parametry dané plánovacím listem a být v souladu s těmito Zásadami.

Není-li obcí pro dané území pořizována žádná územně plánovací dokumentace (územní studie, regulační plán), ze které je zřejmý budoucí charakter zóny (například trasování uliční sítě, apod.) a tudíž není možné plánovací list bez nich na příslušný veřejný profil relevantně vydat, bude pro dané území vyřešena projektová dokumentace návrhem projektanta na základě požadavků obce. Náklady na takové vypracování hradí žadatel. Území bude řešeno s ohledem na potřeby požadované dle Zásad.

Pozemní komunikace bude v souladu s právními předpisy veřejně přístupná bez omezení, a to bez rozdílu, zda jejím stavebníkem a vlastníkem bude právnická nebo fyzická osoba. Rovněž bez omezení bude připojení budoucích žadatelů (stavebníků) bytových a rodinných domů na pozemní komunikaci zřízenou jiným žadatelem (stavebníkem). Tato podmínka bude jako souhlas vlastníka (zřizovatele) pozemní komunikace zahrnuta v obsahu Plánovací smlouvy nebo Smlouvy o spolupráci.

### Čl. 4. Veřejný profil - šířka pozemní komunikace vč. chodníků a prostorů zeleně a dalších prvků parteru

#### Plánovací list standardů rozvojové lokality :

Šířka veřejného profilu, tj. šířka pozemní komunikace vč. chodníků a případného prostoru zeleně bude vždy vycházet z Plánovacího listu standardů rozvojové lokality, který vydává obec. Veřejný profil bude vždy dodržen v parcelační struktuře místa. Územní rozhodnutí nebo jiné opatření na dělení či scelování pozemků bude tuto premisu vždy akceptovat. Tento požadavek bude zahrnut v obsahu Plánovací smlouvy nebo ve Smlouvě o spolupráci. Plánovací list určí vzhled veřejného profilu, šířky pozemních komunikací, chodníků a také zeleně. Uložení inženýrských sítí v uličních profilech bude akceptovat budoucí trasování komunikace v optimální variantě partnerství a případných zelených pásů tak, aby nedošlo ke kolizi se vzrostlou zelení.

Podmínky uložení veřejné infrastruktury budou vycházet rovněž ze standardů plánovacího listu rozvojové lokality, a to v souladu s normami s tím, že podmínky mohou být obcí upraveny dle konkrétní situace.

Z plánovacího listu budou zřejmé budoucí parametry pozemní komunikace a statut zóny (zda obytná, zklidněná-tempo 30, normální-50, či jiná).

V tomto materiálu bude uveden grafický zákres budoucího urbanistického celku např. v měřítku 1:500, event. 1:1000 typu veřejného profilu konečného, kategorie budoucích pozemních komunikací a chodníků a veřejná zeleň umisťovaná pokud možno mimo plochy technické a dopravní infrastruktury.

### Ostatní ujednání:

Veřejný profil u bytových domů a rodinných domů musí být po předchozím projednání s obcí řešen tak, aby kontejnery na komunální odpad a nádoby na separovaný odpad byly na veřejně přístupném místě (nejbližší místní komunikaci) a přístupné svozové technice. Odstavná stání vozidel - parkování vozidel u rodinných domů se předpokládá v garáži každého domu s možností dalšího stání na vjezdu do garáže. Není-li pro dané území žádná plánovací dokumentace nižší úrovně (územní studie, regulační plán) obcí vypracována, postupuje se shodně v rozsahu, jak je uvedeno v článku 3 shora. Tento požadavek bude zahrnut v obsahu Plánovací smlouvy nebo ve Smlouvě o spolupráci. Plánovací list určí vzhled veřejného profilu, šířky pozemních komunikací, chodníků a také zeleně. Z plánovacího listu budou zřejmé budoucí parametry pozemní komunikace a statut zóny (zda obytná 20, tempo 40, normální 50 km, či jiná).

### **Čl. 5. Odkup infrastruktury obcí**

Žadatel může obci darovat, případně prodat vybudovanou veřejnou infrastrukturu. Základní podmínkou pro převzetí či odkup veřejné infrastruktury je zhotovení staveb a zařízení podle programu II: Optimální forma partnerství a při dodržení podmínek sjednaných v uzavřené Plánovací smlouvě nebo Smlouvě o spolupráci a na základě vydaného kolaudačního souhlasu na zhotovené stavby. Z kolaudačního souhlasu musí být zřejmé splnění podmínek stanovených v rozhodnutích stavebního úřadu nebo jiných orgánů státní správy.

Následný převod veřejné infrastruktury na obec nebude realizován, a to ani zčásti, v případě, že podmínky sjednané v Plánovací smlouvě, Smlouvě o spolupráci nebo v rozhodnutích stavebního úřadu nebo jiných orgánů státní správy nebudou splněny.

Základní kupní cena se stanovuje v symbolické výši 1 Kč. Výše kupní ceny je dále závislá na významu a vlivu veřejné infrastruktury na veřejný zájem. Vyšší kupní cena může být žadateli poskytnuta pouze v takových případech, kde realizací veřejné infrastruktury plní žadatel takový veřejný zájem, který zdaleka přesahuje požadavky jeho vlastního realizačního záměru (například stavbou kmenového kanalizačního sběrače pro celou část obce, který bude položen do plochy veřejného profilu a bude zároveň odvádět splaškové vody dotčené lokality). **Odkup veřejné infrastruktury, vč. stanovení výše kupní ceny, je ve výlučné pravomoci Zastupitelstva obce Hovorčovice dle § 85 zákona o obcích.**

### **Čl. 6. Příspěvek žadatele**

Protože záměr žadatele (stavebníka) vyvolá nutnost posílení dopravní a technické infrastruktury obce v okolních částech, než pouze v dotčené lokalitě, bude požadován finanční podíl žadatele (stavebníka) ve výši odpovídající nákladům pro nutné posílení infrastruktury v přilehlých částech (např. intenzifikace ČOV, vybudování křižovatek, komunikací, vodovodů, kanalizace, vybudování nové školy apod.).

**Tento příspěvek je vyčíslen v Dohodě o poskytnutí finančního příspěvku obci (příloha č.5 Zásad) a odůvodněn pak v usnesení zastupitelstva obce.**

Výše příspěvku obci je závislá dle počtu bytových jednotek (bytové domy) nebo počtu rodinných domů. Finanční příspěvek žadatele obce je průmětem budoucích požadovaných investičních nároků veřejné infrastruktury na jednoho obyvatele

V případě, že se způsobem a výší finančního příspěvku bude žadatel (stavebník) souhlasit, je příspěvek splatný před podpisem smlouvy o spolupráci či plánovací smlouvy. V případě, že se způsobem a výší finančního příspěvku nebude žadatel (stavebník) souhlasit, je na něm, jak bude v dané věci dále postupovat.

## **Čl. 7. Zajišťování správy a údržby zhotovené pozemní komunikace převedené na obec**

Obec zajišťuje správu a údržbu pozemní komunikace vybudované podle programu: Optimální forma partnerství v případě, že ji žadatel (vlastník) společně s pozemkem pod ní vč. zeleně obci převede formou prodeje (1 Kč), případně daru. Obec zajišťuje svůj závazek počínaje dnem uzavření příslušné smlouvy. Pro případ prodeje bude kupní cena odpovídat článku 5 programu: *Optimální forma partnerství*. V případě, že stavbu pozemní komunikace vč. zeleně realizuje žadatel na pozemcích obce, zajišťuje správu a udržování pozemní komunikace a zeleně obec ode dne protokolárního převzetí dokončené stavby obcí. Pokud však žadatel obci dopravní infrastrukturu vč. případné zeleně a pozemků pod nimi nepřevede, sám si svým nákladem zajišťuje její správu a provozování (údržba, odklizení sněhu, sjízdnost a dostupnost pro vozidla odvozu komunálních odpadů apod.) v rozsahu, jak tyto povinnosti vyplývají z právních předpisů. Obec totiž není povinna se ze zákona starat o komunikace, které nejsou v jejím vlastnictví a nejsou zařazeny jako místní komunikace.

Obec zajišťuje povinnosti spojené se správou a udržováním pozemní komunikace a veřejného profilu až v případě provedení zápisu do katastru nemovitostí. Obec vylučuje další součinnost v rozvojové zóně, dokud infrastruktura nebude převedena do jejího vlastnictví v době kdy se tak stát mělo.

## **Čl. 8. Převod technické infrastruktury obci**

Pokud žadatel projeví zájem převést zhotovenou nebo z jeho podnětu zajištěnou technickou infrastrukturu (např. veřejné osvětlení, vodovod), realizuje si takový převod formou daru nebo prodeje. Předpokladem takového převodu bude, že zhotovené stavby a zařízení budou splňovat požadavky právních předpisů, českých technických norem a standardů. Takové stavby či stavební úpravy však musí být vždy provedeny v rámci programu: *Optimální forma partnerství*. Převod se realizuje po vydání kolaudačního souhlasu na příslušnou technickou infrastrukturu. Tato podmínka bude zahrnuta v obsahu Plánovací smlouvy nebo Smlouvy o spolupráci. Převod technické infrastruktury, k jejíž správě a provozování jsou příslušné jiné osoby, si zajišťuje s takovými subjekty sám žadatel. Za vybrané parametry, které infrastruktura bude splňovat, jsou zmíněny zejména následující:

### Prevence-srážkové vody:

Likvidace srážkové vody ze střech rodinných domků bude provedena na pozemku provedením akumulačních jímek s přepadem do drenážního potrubí a dále vsakem na pozemku každého stavebníka. Likvidace srážkové vody z komunikací bude provedena také vsakem. Vsakování srážkových vod bude jak povrchové, tak hlubinné.

Podél komunikací bude veden štěrkový zářez s uložením drenážních trubek, které budou zaústěny do vsakovacích šachet (bloků). Vsakovací šachty budou provedeny až do hloubky vhodné zeminy pro vsak.

Jako podklad pro toto řešení podél komunikací je v další fázi projektové dokumentace (stavební povolení) vyžadován hydrogeologický průzkum, který stanoví hloubku a počet vsakovacích šachet s dlouhodobou účinností.

### Vodovod:

Navržené vodovodní řady budou vedeny v komunikačním profilu v souběhu s ostatními inženýrskými sítěmi (STL plynovod, kanalizace a kabely).

Další podmínky si stanovuje budoucí správce vodovodu a kanalizace, nicméně lze doporučit následující :

Přípojky budou ukončeny vodoměrnou šachtou, která bude osazena na hranici pozemku. Ve vodoměrné šachtě je umístěno měření odběru vody s uzávěry.

Na veřejných vodovodních řadech v ulici budou umístěny šoupata pro uzavření jednotlivých řadů a nadzemní požární hydranty DN 80 ve vzdálenosti max. od sebe 400,0 m. Vodovodní potrubí je uloženo tak, aby krytí potrubí bylo 1,5 m. Přípojky budou mít krytí potrubí také 1,5 m. Přípojky budou ukončeny revizní šachtou, která bude osazena na hranici pozemku.

### Kanalizace:

Kanalizační potrubí bude uloženo tak, aby krytí potrubí bylo minimálně 2,5-3,0 m. Přípojky budou mít krytí potrubí 1,9 - 2,0 m.

Tlakové přípojky DN 50 pro jednotlivé rodinné domky budou napojeny na veřejné výtlačné stoky. Přípojky budou ukončeny na hranici pozemku šachtou, ve které bude umístěno čerpadlo. Kanalizační potrubí je uloženo tak, aby krytí potrubí bylo minimálně 1,2-1,3 m. Přípojky budou mít krytí potrubí 1,1 m.

### Veřejné osvětlení:

Požaduje se osazení výbojkových, či ledkových svítidel 70 W, osazených na stožárech s výškou 5 m v roztečích cca 25 - 30 m. U páteřních komunikací profilu typu 3,4 s šířkou veřejného profilu 12 metrů, pak rozteč stožárů 20 metrů. Předpokládá se použití kabelu CYKY 4x16.



Dalšími podmínkami pro převod veřejné infrastruktury obci jsou zejména:

Projektová dokumentace sloužící jako podklad pro příslušná správní řízení, dokumentace skutečného provedení zpracovaná autorizovanou osobou, geodetické zaměření infrastruktury, kolaudační souhlas zhotoveného díla, rozhodnutí

o zatřídění, protokol o provedení jádrových zkoušek, skladby konstrukčních vrstev (např. po 1x cca 50cm), dodržení unifikace použitých stavebních prvků (nepřípustná je odlišnost několika typových výrobků pro stejný účel - např. provedení - dešťové vpusti včetně revizních šachet, sloupy veřejného osvětlení včetně svítidel, apod.) Na dílo bude uplatněna **záruční doba min. 60 měsíců**.

Oplocení pozemků

Pozemky, které hraničí s veřejným prostorem a tvoří součást zdi přístřešku nebo jiné další stavby, nebudou oploceny vyšším plotem než 1,7 metru a budou transparentní minimálně do 50% plochy.

Přípustné jsou však výsadby ze zelených plotů, kde je možné mít 100% netransparentnost.

Pokud budou z hlediska žadatele splněny parametry dané plánovacím listem, plánovací smlouvou či smlouvou o spolupráci

a Zásadami, tak obci přísluší povinnost žadatele napojit, převzít a spravovat vybudovanou technickou infrastrukturu na stávající, obecní technickou infrastrukturu, avšak za podmínky, že to stávající kapacity technické infrastruktury dovolují.

V případě, jedná-li se o developerský investiční záměr (více jak jeden bytový dům nebo více jak pět rodinných domů) a v této souvislosti se předává obci veřejná zkolaudovaná infrastruktura postupně, rozhoduje se vždy o aktuálních úsecích předávané infrastruktury v návaznosti na lokalitu v té době zkolaudovaných bytových jednotek. Etapizaci by však vždy měla řešit plánovací smlouva.

Podmínkou pro postupné předání veřejné infrastruktury však je, aby takový postup nebyl v rozporu s rozhodnutími příslušných orgánů státní správy nebo v rozporu s právními předpisy.

## **Č Á S T   D R U H Á**

### **Ostatní, přechodná a závěrečná ustanovení**

#### **Čl. 1. Ostatní ustanovení**

Zřídí-li žadatel (stavebník) bez předchozího smluvního vztahu s obcí (uzavření Smlouvy o spolupráci nebo Plánovací smlouvy) na základě rozhodnutí stavebního úřadu, jakož i v souladu s rozhodnutími a vyjádřeními ostatních správních orgánů dopravní nebo technickou infrastrukturu, a to nejméně v rozsahu a za podmínek programu Optimální forma partnerství těchto Zásad, má právo nabídnout obci odkupu vybudovanou veřejnou infrastrukturu. Obec má právo takovou infrastrukturu převzít. V takovém případě však musí být splněny veškeré podmínky těchto Zásad. V tomto případě se postupuje podle těchto Zásad obdobně, jako s žadatelem, kteří s obcí před zajišťováním staveb uzavřeli příslušnou smlouvu.



## **Čl. 2. Závěrečná ustanovení**

Tyto Zásady nabývají platnosti dnem schválení Zastupitelstvem Obce Hovorčovice a účinnosti od .....

### **Přílohy:**

Listy veřejných profilů (typ 1, typ 2, typ 3, typ 4, typ 5)

Plánovací list standardů rozvojové lokality obce

Plánovací smlouva (Příloha č. 1)

Plánovací smlouva – regulační plán (Příloha č. 2)

Smlouva o spolupráci – program : Optimální forma partnerství (Příloha č. 3)

Smlouva o náležitostech vyplnění blankosměnky (příloha č.4)

Dohoda o poskytnutí finančního příspěvku (příloha č.5)