

# Zásady pro výstavbu v obci Troubsko

## Pravidla pro jednání s investory



## I. Úvod

Obec Troubsko se nachází v okrese Brno – venkov asi 10 km jihozápadně od Brna v tzv. Troubsko – střelické kotlině. U obce Troubsko se nachází přírodní park Bobrava. V obci je k dispozici mateřská a základní škola, knihovna, zdravotní středisko, Pošta Partner a menší obchody s potravinami. Obec se nachází v těsné blízkosti Brna, je tudíž výrazně migračně zisková, s velmi výraznou intenzitou zástavby. Nová výstavba ale znamená pro Troubsko řadu významných problémů, na jejichž řešení je třeba vynakládat značné prostředky z rozpočtu obce. Již nyní se Troubsko potýká mj. s nedostačující kapacitou některých inženýrských sítí, nedostatečnou dopravní a bezpečnostní infrastrukturou, nevyhovujícím stavem veřejných prostranství nebo nedostatkem parkovacích a odstavných ploch. Taktéž kapacita mateřské školy je už nyní překročena, u základní školy lze ve školním roce 2019/2020 očekávat naplnění kapacity.

Z výše uvedených příčin je zájmem obce Troubsko (dále jen „Obec“) 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 Troubsko“ (dále jen „Zásady“) jako soubor pravidel pro zájemce o novou výstavbu na území Obce. Pokud má dojít k územnímu rozvoji, je zapotřebí, aby se 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 obcích<sup>1</sup>).

Veškerou potřebnou dopravní a technickou infrastrukturu pro rezidenční bydlení nebo jiný bytový či nebytový záměr buduje 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

---

<sup>1</sup> Zákon č. 128/2000 Sb., o obcích.

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.

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 nově postavená bytová jednotka<sup>2</sup> v rodinném nebo bytovém domě. Za záměry se nepovažují rekonstrukce stávajících staveb a jejich přestavby, ledaže dojde touto přestavbou ke vzniku nové bytové jednotky;
- b) **nebytovým záměrem** se rozumí plánované stavby, zařízení, činnosti a technologie pro komerční využití (dále jen „nebytové stavby“), zejména pak nově budované či rozšiřované provozovny, průmyslové areály, kancelářské prostory, skladové haly či komerční zóny. Pro účely těchto Zásad se za nebytovou stavbu považují také odstavné, manipulační, prodejní, skladovací nebo výstavní plochy. Za nebytové záměry se považují i rekonstrukce stávajících nebytových staveb a jejich přestavby;
- c) **záměrem** souhrnně bytové a nebytové záměry;
- d) **investorem** každý stavebník (fyzická či právnická osoba), bez ohledu na to, zda jedná při realizaci záměru nebo nebytového záměru v rámci své podnikatelské činnosti nebo realizuje záměr či nebytový záměr pro nepodnikatelské účely (např. uspokojení svojí potřeby bydlení);
- e) **veřejnou infrastrukturou** technická a dopravní infrastruktura (např. vodovod a dešťová a splašková kanalizace, veřejné osvětlení, pozemní komunikace a chodníky), občanská vybavenost (např. mateřské a základní školy) a veřejná prostranství podle zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon a jeho prováděcích předpisů; 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,

---

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

ať již jde o rekonstrukci, rozšíření stávající veřejné infrastruktury nebo budování 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) **plánovacím listem minimálních standardů lokality (dále jen „plánovací list“)** dokument obsahující název a specifikaci lokality s uvedením funkčního využití a regulativů dle územně plánovací dokumentace a s definováním parametrů veřejné infrastruktury;
- j) **finančním příspěvkem** dobrovolné finanční plnění investora záměru uskutečněné za účelem pokrytí nákladů na rekonstrukci, rozšíření, údržbu nebo zbudování veřejné infrastruktury dotčené realizací záměru;
- k) **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“);
- l) **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 a dalších právních předpisů 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.<sup>3</sup> 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), který územní řízení nahrazuje.

(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“<sup>4</sup>).

(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

(1) 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 požadovaného záměru do majetku Obce nebo do majetku právnické osoby založené či zřízené Obcí;
- je-li investorem nezisková organizace se sídlem v Obci a současně záměr je spolufinancován z rozpočtu Obce formou účelového investičního příspěvku či grantu.

<sup>3</sup> Jako podpůrný nástroj bude využíván Populační kalkulátor: <http://web.natur.cuni.cz/demodept/kalkulacka/>

<sup>4</sup> Zákon č. 183/2006 Sb., stavební zákon.

(2) V případě, že záměr splňuje charakter služeb obecného zájmu, může zastupitelstvo v dohodě s investorem upustit od požadavků podle těchto Zásad. Mezi služby obecného zájmu lze řadit kupř. tyto služby:

- přeprava cestujících,
- poštovní služby,
- odpadové a vodní hospodářství,
- zdravotní péče,
- sociální služby.

(3) V případě, že dojde k nejasnosti ohledně toho, zda má záměr charakter služeb obecného zájmu, vydává z podnětu investora či starosty Obce závazné stanovisko k dané otázce rada Obce.

### III. 5. Snížení výše finančního příspěvku

Pokud investor buduje veřejnou infrastrukturu nad rámec veřejné infrastruktury bezprostředně související se záměrem, je možné o náklady prokazatelně vynaložené na její vybudování snížit výši finančního příspěvku. Toto snížení je zpravidla možné až o 60 % výše stanoveného finančního příspěvku. Další snížení výše finančního příspěvku je možné zejm. v případě, kdy bude tato veřejná infrastruktura pro Obec mimořádně významná.

### III. 6. 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 nebo jiného aktu, na základě kterého má být vydáno rozhodnutí podle stavebního zákona.

(2) Pověřený zástupce Obce ověří podle územně plánovací dokumentace a Zásad úplnost žádosti. Jestliže je žádost neúplná, vyzve do 20 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 (dále jen „řízení dle stavebního zákona“), 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 45 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 předkládají 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 řízení dle stavebního zákona. 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. Podnět se Obci doručuje podle pravidel uvedených v čl. IV. 1. těchto Zásad.

- (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 upravený 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 o finančním příspěvku s investorem schvaluje rada.
- (2) Uzavření Smlouvy schvaluje zastupitelstvo, ledaže se jedná o bytový záměr s méně než 3 bytovými jednotkami nebo nebytový záměr do 250 m<sup>2</sup> zastavěné plochy, kdy uzavření schvaluje rada. Zastupitelstvo si řádně vyhradilo pravomoc schvalovat výše zmíněné smlouvy v souladu se zákonem o obcích.
- (3) Smlouva je zpravidla uzavřena před podáním žádosti o zahájení řízení dle stavebního zákona.
- (4) 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. Obec bude v rámci správního řízení záměr podporovat, pokud bude záměr projednáván v těchto správních řízeních plně v souladu s uzavřenou Smlouvou,



Zásadami, územně plánovací dokumentací, právními předpisy a českými technickými normami.

(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 přerušování 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. Přechodná, společná a závěrečná ustanovení

(1) 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.

(4) 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.

(2) Tyto Zásady jsou veřejně dostupné a jsou umístěny na této webové adrese: [www.troubsko.cz](http://www.troubsko.cz)

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: 16. prosince 2019

Číslo usnesení zastupitelstva: VII/23

Odpovědná osoba, podpis: Mgr. Markéta Bobčíková



## Přílohy

### Příloha č. 1: Sazba finančního příspěvku

Pro rok 2020 se sazba finančního příspěvku určuje následovně:

Typ záměru	Výše příspěvku
Bytový záměr do 75 m <sup>2</sup>	50.000,- Kč
Bytový záměr nad 75 m <sup>2</sup>	80.000,- Kč
Nebytový záměr za každý započatý m <sup>2</sup> /zastavěné plochy	1.100,- Kč

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

Žádost o stanovisko Obce Troubsko k záměru podle Zásad rozvoje území Obce Troubsko	
Obec Troubsko	
Zámecká 150/8	
664 41 Troubsko	
Údaje o investorovi (žadatel):	
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 m2 HPP 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 správce vodovodu a kanalizace k připojení se na daný typ infrastruktury
- 3) Plná moc v případě zastupování

V obci Troubsko .....

Podpis: .....

Toto vyjádření nenahrazuje žádné zákonné procesy nebo rozhodnutí, vyjádření, stanoviska nebo podmínky.

### Příloha č. 3: Plánovací list

Název, specifikace lokality:

Katastrální území:

Specifikace plochy (parc. č.):

Funkční využití dle ÚP:

Regulativy podle územně plánovací dokumentace:

Územně plánovací podklady a územně plánovací dokumentace (výřez grafické části pro lokalitu).

Možnosti připojení na kanalizaci, zásobení záměru pitnou vodou, zemním plynem, energetickým vedením apod.:

Vyžadovaná dopravní infrastruktura:

Vyžadovaná technická infrastruktura:

Vyžadovaná občanská vybavenost:

Vyžadovaná veřejná prostranství a zeleň:

### Příloha 4: Požadavky na dopravní infrastrukturu

Standards definují požadavky Obce 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. Pro každý Záměr bude stanoven požadovaný veřejný profil v plánovacím listu.

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 proveden bez zbytečného odkladu po ukončení výstavby, tj. po vydání kolaudačního souhlasu nebo jiného dokladu vydaného příslušným stavebním úřadem pro užívání komunikace.

#### **Příloha 5: 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, 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 (dle definice podle § 34 zákona o obcích) musí mít zajištěn dostatečný prostor pro stromy. Pro kořenový systém by měl mít základní plochu nejméně 16 m<sup>2</sup> a hloubku nejméně 800 mm. Každý strom bude mít zajištěnu minimální plochu pro však dešťové vody. Nezakrytá nebo trvale pro vzduch a vodu propustným krytem opatřená plocha musí zaujímat nejméně 6 m<sup>2</sup>.

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.

Inženýrské sítě pod plochami veřejných prostranství 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.).



V plánovacím listu 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.

### c) Hospodaření se srážkovými vodami

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“.<sup>5</sup>

### Příloha 6: 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.

---

<sup>5</sup> Dostupný na <http://kalkulacka.pocitamesvodou.cz/>