



Regulační plán Příbram lokalita "Sázky - Barandov"

výsledný návrh (čistopis)
Datum zpracování: červenec 2006

Objednatel:

Městský úřad Příbram,
odbor koncepce a rozvoje města
Tyršova 108, 261 19 Příbram

Projektant:

Ing. arch. Milan Salaba,
autorizovaný architekt ČKA
153 00 Praha 5, Strážovská 713/87
atelier: 169 00 Praha 6, Hládkov 920/12

Schvalovací doložka:

Schváleno Zastupitelstvem města Příbrami, dne 21. 6. 2006, usnesení ZM: č. 2007/2006/ZM			Razítko
Oprávněná osoba			
Jméno a příjmení	Funkce	Podpis	
Ing. Ivan Fuksa	starosta		

Stanovisko nadřízeného orgánu úz. plánování k návrhu regulačního plánu Příbram Sázky - Barandov
(Krajský úřad Středočeského kraje, odbor územního a stavebního řízení): ze dne 18. 4. 2006, č.j. ÚSR/1362/06/Nap.

Obsah dokumentace:

1. Textová část

A. Základní údaje

- Aa) Hlavní cíle řešení
- Ab) Zhodnocení vztahu dříve zpracované a schválené ÚPD a návrhu řešení regulačního plánu
 - Ab1) Vyhodnocení splnění souborného stanoviska ke konceptu RP
 - Ab2) Úpravy výsledného návrhu (tzv. čistopisu) oproti původnímu návrhu RP (před projednáním)
- Ac) Vyhodnocení souladu s cíli územního plánování (§ 1 odst. 2 stavebního zákona)

B. Řešení regulačního plánu

- Ba) Vymezení řešeného území
- Bb) Specifické charakteristiky řešeného území části obce vyplývající z její polohy a funkcí včetně základních podmínek ochrany přírodních, civilizačních a kulturních hodnot území
- Bc) Vazby řešeného území na širší okolí a ostatní části obce
- Bd) Návrh urbanistické koncepce
- Be) Regulační prvky plošného a prostorového uspořádání a architektonického řešení a další podmínky pro umístění staveb
- Bf) Limity využití území, včetně stanovených záplavových území
- Bg) Návrh řešení dopravy, občanského a technického vybavení a nakládání s odpady
 - Bg1) Doprava
 - Bg2) Občanské vybavení
 - Bg3) Technické vybavení – vodní hospodářství
 - Bg4) Technické vybavení – zásobování elektrickou energií
 - Bg5) Technické vybavení – zásobování plynem
 - Bg6) Technické vybavení – spoje
 - Bg7) Nakládání s odpady
- Bh) Vymezení ploch přípustných pro dobývání ložisek nerostů a ploch pro jeho technické zajištění
- Bi) Vymezení pozemků veřejně prospěšných staveb, asanačních a asanačních úprav
- Bj) Návrh řešení požadavků civilní ochrany
- Bk) Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na životní prostředí, na zemědělský půdní fond a na pozemky určené k plnění funkcí lesa podle zvláštních předpisů
- Bl) Návrh lhůt aktualizace

C. Závazná část

- Ca) Vymezení zastavitelného území
- Cb) Vymezení jednotlivých stavebních pozemků
- Cc) Vymezení využití jednotlivých stavebních pozemků
- Cd) Umístění staveb
- Ce) Omezení změn v užívání staveb
- Cf) Přístupy ke stavbám
- Cg) Napojení na technické vybavení
- Ch) Prvky územního systému ekologické stability
- Ci) Pozemky přípustné pro těžbu nerostů
- Cj) Regulační prvky plošného a prostorového uspořádání
- Ck) Limity využití území
- Cl) Vymezení pozemků pro veřejně prospěšné stavby a pro provedení asanačních nebo asanačních úprav

2. Grafická část

1. VÝKRES ŠIRŠÍCH VZTAHŮ (průmět návrhu regulačního plánu do měřítka úz. plánu obce)	1 : 5 000
2. HLAVNÍ URBANISTICKÝ VÝKRES (optimální urbanistické řešení lokality s graficky vyjádřitelnými regulativy)	1 : 1 000
3. VÝKRES DOPRAVNÍHO ŘEŠENÍ	1 : 1 500
4. VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY	1 : 1 500
5. ZÁSOBOVÁNÍ VODOU	1 : 2 000
6. ODKANALIZOVÁNÍ	1 : 2 000
7. ELEKTROENERGETIKA – silnoproudý kabelový rozvod	1 : 2 000
8. SPOJE – slaboproudý kabelový rozvod	1 : 2 000
9. ZÁSOBOVÁNÍ PLYNEM	1 : 2 000
10. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A NA PUPFL	1 : 2 000
11. KRAJINA, ZELEŇ	1 : 2 000
12. SCHÉMA HLAVNÍHO VÝKRESU	1 : 2 000

Výkresy č. 2 – 4 (v měřítku 1 : 1 000, resp. 1 : 1 500) jsou do každého paré volně vloženy, výkresy č. 1 a 5 – 12 jsou obsaženy v závěru textové části.

Regulační plán Příbram, lokalita "Sázky - Barandov" výsledný návrh (čistopis)

Objednatel:

Městský úřad Příbram,
odbor koncepce a rozvoje města
Tyršova 108, 261 19 Příbram

Projektant:

Ing. arch. Milan Salaba,
autorizovaný architekt ČKA
153 00 Praha 5, Strážovská 713/87
atelier: 169 00 Praha 6, Hládkov 920/12

Projektant "Vodní hospodářství":

Ing. Pavel Křeček,
autorizovaný inženýr pro vodohospodářské stavby,
krajinné inženýrství a městské inženýrství,
Komprin, Řehořova 12, 130 00 Praha 3

Projektant profese "Elektroenergetika, spoje":

Ladislav Šimánek,
Elektroprojekt, Sokolská 162, 261 01 Příbram I

Datum zpracování: červenec 2006

A ZÁKLADNÍ ÚDAJE

Aa) Hlavní cíle řešení

V obecné rovině je důvodem pořízení regulačního plánu vytvoření podmínek pro usměrnění rozvoje území na základě podrobnějšího dokumentu, který by koordinoval zájmy jednotlivých vlastníků pozemků tak, aby stanovil zásady využití území nad rámec platného územního plánu. Územní plán sice stále zůstává základní územně plánovací dokumentací obce, avšak žádoucí podrobnější regulace již překračuje rámec tohoto stupně ÚPD.

Přestože pro danou lokalitu existuje podrobnější ÚPD, ta je ale z různých důvodů nevyhovující. Územní plán zóny (ÚPNZ) Sázky – Barandov (schválen 18. 9. 1996) byl zpracován podle tehdy platné územně plánovací legislativy. Územní plán města Příbrami (schválen 19. 6. 2002) byl pořízen a schválen až následně. Tyto dvě ÚPD nejsou plně kompatibilní – určité disproporce jsou jak v závazné tak i ve směrné části. Z toho důvodu a s ohledem na ustanovení § 30 zákona č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění, je nutno uvést ÚPNZ do souladu s následně schváleným ÚPO.

Dalším důvodem zpracování je zohlednit a zpracovat vzájemně slučitelné požadavky nových vlastníků pozemků v řešeném území.

Nabízely se dvě možnosti řešení: buď pořídit změnu ÚPNZ, nebo nový regulační plán. Vzhledem k tomu, že podle předpokladu pořizovatele a zpracovatele se změna dotkne přibližně 2/3 řešeného území, bylo po odborných konzultacích rozhodnuto o druhé variantě jako výhodnější. Pořízení nového regulačního plánu se ukazuje jako správné řešení i z dalších hledisek, jako např.:

- věcné hledisko (možnost uplatnění i jiných regulativů, než v původním ÚPNZ, což je vhodné zejména v případě zpracování jiným projektantem, do závazné části bude možné zpracovat některé směrné regulativy z ÚPO),
- formálně legislativní hledisko (přehledné nahrazení celé ÚPD, kdy dochází ke změně cca 2/3 řešeného území, jasné vymezení obsahu řešení podle přílohy č. 2 vyhlášky č. 135/2001 Sb., o územně plánovací dokumentaci a územně plánovacích podkladech).

O pořízení regulačního plánu Sázky – Barandov rozhodlo Zastupitelstvo města Příbram na svém zasedání dne 5. listopadu 2003 (usn. č. 459/2003/ZM), s doplňující podmínkou spoluúčasti vlastníků pozemků – žadatelů.

Hlavním cílem je tedy vytvoření závazné územně plánovací dokumentace (ÚPD), která by v odpovídající úrovni stanovila podrobnější regulační prvky a limity využití jednotlivých stavebních pozemků, v souladu s platným územním plánem města a zároveň při respektování požadavků nových vlastníků pozemků.

Konkrétní cíle rozvoje území byly specifikovány v dosud platném ÚPNZ (1996). Většina z nich nadále zůstává v platnosti. Hlavně proto, že v lokalitě až na výjimky ještě nedošlo ke stavební činnosti a předmětem nové ÚPD není zásadní změna původní koncepce. S odstupem několika let lze tyto původní cíle upravit a doplnit. Stručná interpretace je následující:

Účelem je zakomponovat novou zástavbu v organismu města, přičemž hlavní zásady harmonického rozvoje města stanovuje územní plán města. Především je nutné zohlednit rekreační hodnoty území, které jej z větší části předurčují pro vytvoření nové obytné lokality s kvalitním přírodním zázemím. Vlastní řešení proto vychází z respektování stávajících a územním plánem stabilizovaných funkcí a jednotlivých složek v území.

Dalšími cíli rozvoje území a potažmo zpracování regulačního plánu jsou:

- aktualizace dosud platné ÚPD zóny ve smyslu uvedení do souladu s nedávno schváleným územním plánem města a zapracováním záměrů nových vlastníků pozemků (pokud nejsou v přímém rozporu se stanovenou koncepcí)
- s předchozím bodem související řešení problému nových majetkoprávních vztahů
- vytvoření účinné podrobnější regulace pro novou zástavbu, jež by měla sloužit stavebnímu úřadu a jednotlivým investorům (stavebníkům) ve fázi předprojektové a projektové přípravy staveb a umožnit tak faktické vypuštění územního řízení
- umožnění zapracovat do regulačního plánu případně další podrobnější závazné regulační prvky (nad rámec stávajícího ÚPNZ, včetně některých regulativů označených v ÚPO pouze jako směrné)
- koordinace časová a místní (existence regulačního plánu umožní efektivnější přípravu podmiňujících investic ve vzájemné koordinaci, což m.j. přispěje i k úspoře finančních prostředků určených na realizaci).

Základním mapovým podkladem je státní mapa odvozená (SMO 5) v měřítku 1 : 5 000 a mapa katastru nemovitostí v digitální podobě. Grafická část regulačního plánu je provedena rovněž v digitální formě.

Ab) Zhodnocení vztahu dříve zpracované a schválené územně plánovací dokumentace a návrhu řešení regulačního plánu

Z nadřazené územně plánovací dokumentace existuje Územní plán velkého územního celku okresu Příbram a Územní plán města Příbram.

1. Územní plán velkého územního celku okresu Příbram (zpracovatel: Ing. arch. J. Haloun, 2001) byl schválen zastupitelstvem Středočeského kraje dne 12. 6. 2002, usn. č. 1-9/2002/ZK. Z této územně plánovací dokumentace nevyplývají žádné požadavky pro zpracování regulačního plánu Sázky – Barandov.
2. Územní plán města Příbrami (zpracovatel: Ivan Plicka Studio – Ing. arch. J. Sedlák a kol., 2002), byl schválen Zastupitelstvem města Příbrami dne 18. 9. 2002, usn. č. 1374/2002/ZM. Z této ÚPD vyplývají následující požadavky:
 - Území řešené regulačním plánem odpovídá v územním plánu návrhové lokalitě 4B1, která je funkčně vymezena jako obytné území městského charakteru. Nutno respektovat závazné a směrné regulativy této lokality (kromě ochranného pásma lesa, jehož zmenšení na 30 m je projednáváno v rámci Změny č. 2 ÚPO Příbrami).
 - Zpracovat navrženou místní komunikaci Milínská – Slivických bojovníků, funkční třída C1 (ČSN 736110).
 - Zpracovat navrženou cyklostezku (veřejně prospěšná stavba – DPC 13).
 - Zpracovat navržené trafostanice A-TS2 a A-TS3 včetně VN přípojek.

Částečný nesoulad dosavadního územního plánu zóny s nadřazenou ÚPD je hlavním důvodem pořízení nového regulačního plánu.

Řešení regulačního plánu bude v souladu s nadřazenou ÚPD (okresu a města) vytvářet další podmínky pro všestranný rozvoj města. Nová obytná výstavba se přitom uplatní i jako forma stabilizace obyvatel.

Ab1) Vyhodnocení splnění souborného stanoviska ke konceptu RP

Koncept regulačního plánu Příbram, Sázky – Barandov byl zpracován v prosinci 2004, následně byl řádně projednán. Souborné stanovisko ke konceptu bylo Zastupitelstvem města Příbrami schváleno dne 29. 6. 2005. Splnění požadavků vyplývajících ze souborného stanoviska je doloženo v následujícím seznamu:

A/ pokyny pro dopracování návrhu RP vyplývající ze stanovisek dotčených orgánů státní správy:

1. Navržená parcela č. 1 – upravit průběh ochranného pásma lesa tak, aby skutečně kopírovalo hranici lesa (dle stavu v katastru nemovitostí) ve vzdálenosti 30 metrů, dále posunout hlavní stavbu mimo ochr. pásma lesa – **splněno**
2. Navržená parcela č. 92 a č. 91 – hranici těchto dvou parcel vést podélně (tzn. severojižním směrem) tak, aby bylo možno hlavní stavby na těchto parcelách umístit mimo ochr. pásma lesa – **splněno**
3. Posunout hranici mezi navrženými parcelami č. 94 a 85 severním směrem tak, aby bylo možno vzhledem k ochrannému pásmu na parcelu č. 94 umístit hlavní stavbu – **splněno**
4. Navržená parcela č. 95 – ochr. pásma lesa vést ve vzdálenosti 30 metrů od pozemku parc. č. 4060/1 – nikoli od pozemku parc. č. 2052. Vzhledem k nesouladu fyzického stavu a stavu dle evidence v katastru nemovitostí je iniciováno vynětí tohoto pozemku z PUPFL. Dále na navržené parcele č. 95 posunout hlavní stavbu tak, aby nezasahovala do ochr. pásma lesa – **splněno**
5. Navržená parcela č. 4 – komunikační obsluhu této parcely bude dle požadavku vlastníků zpracováno dle varianty 2a, tzn. že vznikne prostor pro umístění hlavní stavby mimo ochr. pásma lesa – v návrhu RP bude hlavní stavba umístěna mimo ochr. pásma lesa – **splněno**
6. Navržené parcely č. 27, 28, 29, 93, 98, 111 – hlavní stavby posunout mimo ochr. pásma lesa – **splněno**
7. Navržené parcely č. 12, 13, 21 – zmenšit tak, aby bylo možné komunikaci mezi parcelou č. 21 a 22 posunout jižním směrem. Tímto se zvětší parcely č. 22 a 23 a hlavní stavby bude možno umístit mimo ochr. pásma lesa – v návrhu RP budou hlavní stavby na parcelách č. 22 a 23 umístěny mimo ochr. pásma lesa – **splněno**
8. Z navržené parcely č. 11 bude vypuštěna stavba – důvodem je ochr. pásma lesa 30 metrů – **splněno**.

B/ pokyny pro dopracování návrhu RP vyplývající ze stanoviska nadřízeného orgánu územního plánování:

1. Doložit výkres širších vztahů, dokumentující vztah řešeného území na navazující území obce – **splněno**
2. Hlavní výkres – jasně vymezit hranici současně zastavěného a zastavitelného území obce – **splněno**
3. Výkres Funkční využití území – zřetelně zakreslit hranici řešeného území – **splněno**
4. Všechny výkresy opatřit rozpiskou, autorizačním razítkem a podpisem projektanta – **splněno**, (v případě aut. razítka platí předpis pro užití razítka ČKA – tzn. označují se jím pouze samostatné dokumenty, nikoliv výkresy pevně zašité v textové části)

C/ pokyny pro dopracování návrhu RP vyplývající z vyjádření správců inž. sítí:

1. Zásobování vodou a odkanalizování zpracovat v návrhu RP v souladu s vyjádřením provozovatele vodovodní a kanalizační sítě 1. SčV, ze dne 3.1.2005, čj. 018/05/PB – **splněno**

D/ pokyny pro dopracování návrhu RP vyplývající z námitek vlastníků pozemků a staveb v řešeném území:

1. Respektovat požadavek Ing. Vladislava Havlíka a Ing. Václava Havlíka na upřednostnění varianty dle výkresu 2a konceptu RP – **splněno**
2. Zpracovat podnět p. Frolíka na úpravu parcelace (zmenšení parcel a přidání jednoho pozemku – **splněno**)
3. Podle požadavku manž. Pechových zohlednit zpřístupnění navrženého RD v sev. části jejich pozemku)
4. V souladu s požadavkem Dr. Tauferové řešit severní část dle variantního řešení ve výkresu 2a konceptu RP, u komunikačního řešení zohlednit vlastnické vztahy – tzn. pro navrženou komunikaci vyčlenit přibližně stejné části pozemků různých vlastníků – splněno

E/ pokyny pro dopracování návrhu RP vyplývající z připomínek veřejnosti:

V průběhu projednávání konceptu RP pořizovatel neobdržel žádnou připomínku veřejnosti.

F/ pokyny pro dopracování návrhu RP vyplývající z požadavků pořizovatele:

1. V severní části řešeného území upravit trasu cyklostezky tak, aby procházela řešeným územím, tzn. trasovat ji souběžně s propojovací komunikací Milínská – Slivických bojovníků – **splněno**
2. Opravit průběh hranice řešeného území tak, aby přesně kopíroval hranici rozvojové lokality 4B1 Územního plánu města Příbrami – **splněno**
3. Navrhované stavby umístěné v současně zastavěném území budou ve výkresu graficky odlišeny (jedná se o navrhované parcely č. 86, 87, 98, 99) – **splněno**
4. Severozápadní sektor (mezi rybníkem Kaňka a propojovací komunikací) - pro tento sektor budou v návrhu závazné pouze následující dva regulativy:
 - umístění retenční nádrže
 - plocha bude využita pro občanskou vybavenost, nikoli pro rodinné domyOstatní řešení daného sektoru není závazné a bude upraveno konkrétním projektem – **splněno**.

G/ výběr variantního řešení pro dopracování návrhu RP:

Návrh RP bude zpracován dle základní varianty A (hlavní výkres) s výjimkou dopravního obslužení navržených parcel č.4 – 10 a s výjimkou řešení severní části předmětného území (sektor "A" variantního výkresu 2a) – tyto dvě oblasti budou zpracovány dle varianty 2a – **splněno**.

Nad rámec toho došlo v návrhu RP k několika dalším úpravám, vyvolaných snahou vyhovět vlastníků dotčených pozemků na jejich další, většinou podružné podněty, případně tyto úpravy inicioval sám projektant z důvodu optimálního umístění ploch pro technickou vybavenost. Jedná se o tyto úpravy:

1. Komunikace v severní části lokality (mezi pozemky 55 – 84) je navržena tak, aby pro ni byly vyčleněny přibližně stejně široké pruhy z poz. p. č. 2079, 2080/12, 2080/13, 2080/15 a dalších (oproti konceptu jde o mírný posun cca 1 m jižně).
2. Z podnětu vlastníka poz. p. č. 2079 bylo přepracováno vnitřní dělení navržených pozemků, pro předpokládanou výstavbu řadových RD. Tím došlo k částečnému zahuštění a zvýšení počtu navržených RD.
3. Byla zachována úzká ulička mezi poz. p. č. 2081/1 a 2057/1 pro případné pěší propojení (mezi navrženými pozemky 111-123).

4. Zpřístupnění navrženého pozemku 109 bude řešeno přes pozemek stávajícího RD manž. Pechových, při respektování kolny na tomto pozemku.
5. Trafostanice TS-1 byla v návrhu přemístěna na poz. p. č. 4108/2, resp. na jeho část, kde z důvodu ochranného pásma lesa není možné umístit RD. Upřesněny byly rovněž polohy dalších tří trafostanic, dále byly vyčleněny potřebné plochy pro umístění kontejnerů na tříděný odpad.

Ab2) Úpravy výsledného návrhu (tzv. čistopisu) oproti původnímu návrhu RP (před projednáním)

Návrh regulačního plánu byl projednán ve smyslu § 22 stavebního zákona. Podle výsledků projednání byla zapracována stanoviska DOSS, oprávněné připomínky veřejnosti (na základě vyhodnocení pořizovatele) a námítky vlastníků pozemků v řešeném území (na základě rozhodnutí zastupitelstva města) – viz přílohy č. 1 a 2 usnesení zastupitelstva města č. 2007/2006/ZM, o schválení Regulačního plánu Příbram, Sázky – Barandov, ze dne 21. 6. 2006.

Výsledný návrh RP (tzv. čistopis) se od původního návrhu RP (před projednáním) liší v následujících bodech, odpovídajícím přílohám č. 1 a 2 usn. ZM:

- A) dle přílohy č. 1 usn. ZM (Návrh rozhodnutí o námítkách, které uplatnili vlastníci pozemků v ř. ú.):

Námítka č. 1

Uplatnil p. Josef Krotký, Příčná 475, 261 01 Příbram VII, dne 5. 9. 2005. Jako vlastník pozemků parc. č. 2104/4 a 2097/2 požaduje cca o 1,5 m posunout hranici zahrady jihovýchodním směrem do pozemku parc. č. 2097/2 tak, aby tato hranice plynule navazovala ke stávajícímu oplocení. Této námitce se vyhovuje. V grafické části RP bude předmětná hranice posunuta dle námítky a nově vzniklá plocha bude v legendě označena jako „zahrada – návrh“.

Pozn.: Tato námítka je kladně dohodnuta s příslušným orgánem ochrany lesa (OŽP MěÚ Příbram) a nijak neovlivní samotné řešení RP.

Námítka č. 2

Uplatnili Ing. Dagmar Kesslová, 261 01 Příbram III/543, Martin Smíšek, Osvozen 305, 261 01 Příbram VII, Ing. Vladimír a Eliška Čihákoví, Koněvova 247/2459, 130 00 Praha 3 – Žižkov, dne 13. 9. 2005. Jako vlastníci pozemků KN parc. č. 2088, 2080/6 a 2080/2 požadují upravit parcelaci těchto pozemků dle předloženého geometrického plánu. Této námitce se vyhovuje a požadovaná parcelace bude zapracována do grafiky RP.

Pozn.: Úprava parcelace dle předloženého geometrického plánu neovlivní komunikační řešení, zásadním způsobem neovlivní danou urbanistickou koncepci ani vlastníky okolních pozemků.

Námítka č. 3

Uplatnil p. Eduard Kučera, Milínská 207, 261 01 Příbram III, dne 12. 10. 2005, doprojednáno za účasti projektanta RP dne 29. 11. 2005. Jako vlastník pozemku KN parc. č. 2104/9 a 2105/1 - území mezi rondelem a rybníkem Kaňka – požaduje toto území upravit dle předloženého návrhu. Námitce se vyhovuje, grafická část RP bude upravena takto: Prostor, ze severu ohraničený rybníkem Kaňka, ze západu ul. Milínskou a okružní křižovatkou a z jihovýchodu propojovací komunikací Milínská-Mixova bude graficky znázorněn jednoduše barvou. V legendě výkresu bude tato barva označena jako „plocha pro občanskou vybavenost, popř. v kombinaci s nerušící výrobou a službami.“ Textová část RP bude upravena takto:

1. V textové části RP, v kapitole c) závazná část, v podkapitole cc) vymezení využití jednotlivých stavebních pozemků bude vypuštěn 2. odstavec „pozemek OV.....hřištěm apod.)“ a bude nahrazen textem: Pozemek mezi okružní křižovatkou a rybníkem Kaňka je navržen pro stavbu občanské vybavenosti, příp. v kombinaci se stavbou pro nerušící výrobu a služby. V tomto území jsou závazné následující regulativy:
 - Bude zde rezervována plocha pro umístění trafostanice a retenční nádrže
 - Zachování pěšího průchodu mezi Milínskou a propojkou Milínská-Mixova
 - Komunikační napojení tohoto území bude z propojky Milínská-Mixova, naproti místu vjezdu do obytné zóny (pozemek parc. č. 2275/1).
2. V textové části RP, v kapitole c) závazná část, v podkapitole cj) regulační prvky plošného a prostorového uspořádání bude upraveno:
 - Max. procento zastavěnosti hlavní stavbou u plochy mezi rybníkem Kaňkou a okružní křižovatkou z 20 % na 30 %
 - Min. procento ploch zeleně u plochy mezi rybníkem Kaňkou a okružní křižovatkou z 55 % na 45 %
 - Max. podlažnost u plochy mezi rybníkem Kaňkou a okružní křižovatkou z 1NP + podkroví na 2 NP + podkroví (tj. max. výška 13 m)
 - U plochy mezi rybníkem Kaňkou a okružní křižovatkou max. výšku oplocení ze 130 cm na 170 cm.
 - U statě podmíněné využití pozemků bude vypuštěno poslední souvětí „Pro využití plochy OV.....na pozemku.“

Pozn.: Návrh řešení předmětného území byl kladně konzultován s pořizovatelem i projektantem a je plně v souladu s koncepcí RP.

B) dle přílohy č. 1 usn. ZM (pokyny pořizovatele na dopracování čistopisu RP):

1. Úsek mezi navrženými pozemky č. 105 a 106 bude komunikačně propojen – tato komunikační propojka bude mít charakter zpevněné lesní cesty dle § 3 odst. 1 písm. b) zákona č. 289/1995 Sb. V grafické části RP (v hlavním výkresu a výkresu dopravy) bude celý úsek komunikace, která se nachází na pozemku parc. č. 4060/1 (lesní pozemek), tzn. od navrhovaného pozemku č. 103 k navrhovanému pozemku č. 107 graficky znázorněn jako lesní cesta. Tento bod je kladně projednán s příslušným orgánem ochrany lesa, tzn. odborem životního prostředí MěÚ Příbram.
2. V textové části RP, na str. 12, v kapitole ÚSES, krajina, zeleň, v prvním odstavci bude vypuštěna věta „Registrované významné.....Kaňka a Sázky.“ Místo ní bude do textu vložena tato věta: „Významné krajinné prvky (VKP) ze zákona jsou lesy, vodní toky, rybníky, jezera, údolní nivy a rašelinště. V kontaktu s řešeným územím se nachází VKP les (lesopark, z jihu) a dále VKP rybníky Kaňka a Sázky a vodní tok, který tyto rybníky spojuje (ze severu). Ve vlastním řešeném území se nevyskytují ani VKP ze zákona ani registrované VKP.“
3. V textové části RP, na str. 12, v kapitole ÚSES, krajina, zeleň bude ze seznamu dřevin vypuštěna položka „bika – Luzula nemorosa“.
4. Do textové i grafické části RP budou zapracovány požadavky správce vodovodů a kanalizací – 1. SČV – které byly uplatněny dopisem čj. 232/05/PB, ze dne 26. 9. 2005 (přílohou), týkající se úpravy vodovodních přípojek, propojení vodovodního řadu, atd...
5. U všech výkresů grafické části RP bude upravena stávající parcelace dle současného majetkoprávního stavu.
6. Grafická část RP (všechny výkresy) – v severní části řešeného území upravit trasu komunikace mezi pozemky PK parc. č. 2077 a PK 2080 dle souborného stanoviska – tzn. tak, aby osu této komunikace tvořila právě vlastnická hranice pozemků parc. č. PK 2077 a PK 2080. Chyba vznikla chybným rozlišením KN stavu a PK stavu.

7. V textové části RP, v kapitole c) závazná část, v podkapitole ca) vymezení zastavitelného území bude vypuštěn celý odstavec a bude nahrazen textem: „Platí vymezení územním plánem. Tato hranice zastavitelného území je zakreslena v grafické části.“
8. V textové části RP, v kapitole c) závazná část, v podkapitole cd) umístění staveb bude vypuštěn celý odstavec a bude nahrazen textem: „Umístění staveb je možno kdekoli na pozemku určeném k zástavbě s omezením stavební čarou, která je znázorněna v grafické části RP – v hlavním urbanistickém výkresu. Jinak platí obecné technické požadavky na výstavbu (ve smyslu vyhlášky č. 137/1998 Sb.). Umístění staveb na pozemku, tak jak je zakresleno v grafické části RP v hlavním urbanistickém výkresu, je pouze doporučené.“
9. V textové části RP, v kapitole c) závazná část, v podkapitole cg) napojení na technické vybavení bude vypuštěna část věty „v příslušné podrobnosti.....sítí v komunikacích“ a bude nahrazena větou : „Závazné jsou směry páteřních tras technické infrastruktury, podrobný průběh může být upraven dle konkrétní prováděcí dokumentace. Domovní přípojky technické infrastruktury jsou u RP zakresleny pouze orientačně.“
10. V textové části RP, v kapitole c) závazná část, v podkapitole cj) regulační prvky plošného a prostorového uspořádání vypustit statě *technické vybavení a dělení pozemků*. Tato problematika je řešena již v předcházejících kapitolách textové části RP.

Ac) Vyhodnocení souladu s cíli územního plánování (§ 1 odst. 2 stavebního zákona)

Řešený regulační plán bezprostředně navazuje na platný územní plán města. Regulační plán v odpovídající míře tuto základní územně plánovací dokumentaci obce zpřesňuje a podrobněji stabilizuje funkční a prostorové využití. V tomto smyslu jde o podíl na vytváření předpokladů k zabezpečení trvalého souladu všech přírodních, civilizačních a kulturních hodnot v území, zejména se zřetelem na péči o životní prostředí a ochranu jeho hlavních složek – půdy, vody a ovzduší.

Kromě zpodrobnění platné územně plánovací dokumentace (ÚPD) jsou do tohoto regulačního plánu převzaty podněty vlastníků pozemků (včetně některých nových vlastníků), spočívající v požadavcích na parcelaci, vedení komunikací atd.

Zadání regulačního plánu bylo s tímto ohledem formulováno. Všechny požadavky, které vyplynuly z jeho projednání, byly odpovídajícím způsobem vyhodnoceny. Slučitelné požadavky byly na základě schváleného zadání zapracovány do konceptu regulačního plánu, který byl po dokončení veřejně projednán. Výsledkem tohoto projednání bylo souborné stanovisko ke konceptu RP s požadavky pro dopracování návrhu RP, schválené Zastupitelstvem města Příbrami dne 29. 6. 2005. Kromě toho tento výsledný čistopis zohledňuje i námítky a připomínky k návrhu ve smyslu usnesení Zastupitelstva města Příbrami ze dne 21. 6. 2006 č. 2007/2006/ZM, o schválení RP Příbram, Sázky Barandov (podrobněji viz kap. Ab1, Ab2).

B ŘEŠENÍ REGULAČNÍHO PLÁNU

Ba) Vymezení řešeného území

Území Sázky – Barandov se nachází v jihovýchodní části města Příbram. Celá lokalita je součástí katastrálního území Příbram a je vymezena následujícím popisem hranice řešeného území: Od rybníka Kaňka podél oplocení ČRS a zahradnictví Volák na ul. Slivických bojovníků, dále ul. Barandovskou až k okraji lesa, podél lesa směrem západním na ul. Milínskou, podél Milínské ul. (na straně Drupolu) za stávající kruhovou křižovatku zpět k rybníku Kaňka. Detailně jsou hranice zakresleny v grafické části konceptu regulačního plánu.

Rozloha vymezeného řešeného území je cca 18,8 ha. Dle platného územního plánu města se jedná o ucelenou rozvojovou lokalitu 4B1, určenou pro funkci bydlení, konkretizovanou jako obytné území městského charakteru.

Bb) Specifické charakteristiky řešeného území části obce vyplývající z její polohy a funkcí včetně základních podmínek ochrany přírodních, civilizačních a kulturních hodnot území

Z hlediska celoměstské struktury se řešená lokalita nachází v mimořádně exponované poloze. Zejména je třeba respektovat prostorové a vizuální vazby ke Svaté Hoře, k centrální městské části a dále k hodnotnému přírodnímu zázemí (Příbramský potok, lesopark Padák). To vše vytváří předpoklady, aby území bylo využito k bydlení v mimořádně vysokém standardu. Zakomponování navržené zástavby bude proto v další fázi vyžadovat citlivý přístup při řešení a umísťování jednotlivých objektů. I to je jedním z důvodů, proč je nutné dbát na dodržení stanovených regulativů. Zvláštní požadavky z hlediska urbanistické kompozice nad rámec regulativů územního plánu nebyly specifikovány.

Pokud se týká dalších specifických charakteristik řešeného území, je to jednoznačně vymezená lokalita se stabilizovanou komunikační sítí – dvě jižní městské radiály, Brodská na jih (ul. Milínská) a Jeruzalémská na jihovýchod (ul. Slivických bojovníků) s jejich navrženým propojením na severu řešeného území (od stávající okružní křižovatky u Drupolu k rybníku Sázky).

V bezprostřední blízkosti řešeného území je řada zařízení občanské vybavenosti celoměstského charakteru (sportovně rekreační areál na Příbramském potoce – minigolf, autocamping s koupalištěm, letní kino, umělý lyžařský svah, zahradnictví Volák, autosalon Škoda Drupol). Tato zařízení jsou komunikačně napojena na stávající radiály a neovlivní řešení zóny. Žádné zvláštní požadavky z širších vztahů se nepředpokládají.

V řešeném území se nenacházejí žádné nemovité kulturní památky ve smyslu zákona č. 20/1987 Sb., ani do lokality nezasahuje památkové ochranné pásmo. Nejbližší je památkové ochranné pásmo NKP Svatá Hora, jehož hranice prochází cca 250 m severně od řešeného území. Pro nově navrženou zástavbu se stanovují regulativy zohledňující architektonickou úroveň staveb, jejich estetické působení a případná omezení, stanovená s ohledem k výjimečné poloze v blízkosti Svaté Hory, centrální městské zóny a k hodnotnému přírodně rekreačnímu zázemí (viz kapitola e) – Regulační prvky plošného a prostorového uspořádání...

Stabilizované jsou plochy a koridory nadřazené technické vybavenosti:

- úpravna vody a vodojem Hatě – jižně od řešeného území
- trasy vodovodních přivaděčů a hlavních zásobních řadů – vodovodní a kanalizační řady vedené ve směru od ÚV Hatě k Drupolu přímo procházejí řešeným územím
- vrchní vedení VN 22 kV – k TS Sázky
- kabelové vedení 22 kV – za Drupolem.

Kromě respektování ochranných pásem nevyplývají pro řešení regulačního plánu z existence ploch a koridorů tech. vybavenosti žádné další zvláštní požadavky.

Další specifickou charakteristikou území je existence dvou poddolovaných území (jež sem zčásti zasahují) a starých důlních děl procházejících pod řešenou lokalitou. Jedná se o Haťskou a Filipínskou štolu, jejichž trasy mohou částečně ovlivnit umístění navržených rodinných domů na pozemcích (podrobněji viz kapitola h).

V řešené lokalitě nejsou navrženy žádné pozemkové úpravy.

V řešeném území je z prvků ÚSES pouze lokální biokoridor procházející po Sázkovém potoce na severu ř. ú. Navržené řešení jej plně respektuje. Jiné prvky ÚSES do řešené lokality ani do její bezprostřední blízkosti nezasahují (podrobněji viz kapitola k).

Bc) Vazby řešeného území na širší okolí a ostatní části obce

Řešenou lokalitu je možné vnímat jako ucelenou rozvojovou plochu mezi navrženým (již stabilizovaným) komunikačním propojením dvou městských radiál a lesoparkem Padák. Území je takto výrazně vymezeno lesem na jižní straně, stávajícími komunikacemi Milínská a Slivických bojovníků (na západě, resp. východě) a údolím Sázkového potoka mezi rybníky Sázky a Kaňka (na severu). Řešené území je platným územním plánem vymezeno z větší části jako zastavitelné. Stanovené funkční využití pro obytné území městského charakteru s převažující zástavbou rodinných domů vhodně vyjadřuje atraktivitu této lokality. Právě poloha v rámci města je hlavním fenoménem, který opodstatňuje navržené využití (viz předchozí kap. Bb). Z vazeb řešeného území na širší okolí jsou důležité zejména:

- blízkost centrální městské zóny s kompaktní zástavbou (severním směrem, od lokality je oddělena pouze údolím Sázkového potoka s biokoridorem a navrženým komunikačním propojením, snadná pěší dostupnost centra – cca 5 minut)
- vizuální vazby na hlavní dominantu města – NKP Svatá Hora a centrum města
- kvalitní přírodní zázemí (bezprostředně v sousedství lokality lesopark Padák na jihu a sportovně rekreační areál na Příbramském potoce na západě, dále např. Svatohorský areál)
- kvalitní dopravní napojení lokality (poloha mezi dvěma radiálami vedoucími z centra na jih, rovněž dobrá vazba směr Březové Hory)
- existence nadřazené technické infrastruktury v blízkosti (jsou zajištěny podmínky napojení elektro, vody, kanalizace, plynu – vod. přivaděč a VDJ Hatě, VN vedení 22 kV, ...)
- územní systém ekologické stability (lokální biokoridor prochází po severním okraji řešeného území).

Bd) Návrh urbanistické koncepce

Základní urbanistická koncepce stanovená platným územním plánem se nemění. Rovněž vzhledem k předchozímu územnímu plánu zóny nedochází k zásadní změně koncepce. Rozsah ploch navržené zástavby oproti územnímu plánu zóny, resp. územnímu plánu města se nemění. Všechny návrhové plochy jsou stabilizované (schválené územním plánem města). Nové nároky na vymezení zastavitelného území tímto regulačním plánem nevznikají. Všude tam, kde není zásadní důvod měnit již dříve navržené a ověřené řešení, je toto převzato do RP. Úpravy řešení jsou zejména tam, kde původní řešení neodpovídalo představám vlastníků pozemků.

Navržená lokalita by v kontextu města představovat vysoce atraktivní území pro bydlení v úzké vazbě na přírodně rekreační potenciál na jedné straně a blízké centrum města na straně druhé. Podstatou řešení je citlivý přístup k řešení zástavby ve vztahu k významným kompozičním celkům Svaté Hory a městského jádra a respektování dalších hodnot území, jako je řada sportovně rekreačních ploch v okolí (areál koupaliště Nový rybník s tenisem, minigolfem a autokempem, letní kino, skicentrum s umělým lyžařským svahem), kvalitní příroda v údolí Příbramského potoka a v městském lesoparku Padák.

V řešeném území je v současné době pět rodinných domů. Územní plán zóny (1994) zde navrhoval výstavbu cca 120 RD. V zadání RP se očekávalo mírné snížení počtu RD (např. z důvodu nutné úpravy řešení na severu lokality, kde je původně plánovaná zástavba řadových RD dle ÚPNZ v kolizi s komunikačním řešením dle ÚPO). Proti těmto předpokladům je nyní počet navržených stavebních pozemků dokonce vyšší (i proti konceptu), což je dosaženo částečně snížením velikostí parcel (v průměru cca 1000 m²), úspornějším komunikačním systémem a v návrhu upravenou parcelací pozemků na severu ř. ú. pro koncentrovanější zástavbu řadových rodinných domů. Oproti konceptu bylo také dosaženo toho, že žádný z navržených RD není v ochranném pásmu lesa. Drobné úpravy výsledného návrhu (tzn. této schválené ÚPD) oproti návrhu RP jsou uvedeny v kapitole Ab2) „Úpravy výsledného návrhu (tzv. čistopisu) oproti původnímu návrhu RP (před projednáním)”.

Jedním z předmětů řešení je i sjednocení funkčního a prostorového využití z hlediska urbanistického výrazu pro celou tuto lokalitu. V žádném případě to neznamená změnu koncepce, nýbrž jen vytvoření optimálních podmínek pro budoucí zástavbu. Podstatné přitom je, že navržené řešení a stanovené regulativy by měly odpovídat požadavkům jednotlivých vlastníků pozemků při současném dodržení obecných zásad určených územním plánem.

Urbanistická koncepce lokality je založena na plošném využití mírně svažitého území se stávající funkcí převážně jako louky. Přestože se jedná o severní svah, nedá se v tomto případě mluvit o handicapu (sklon je poměrně mírný a orientace k severu směrem na panoráma Svaté Hory a centrum Příbrami tento malý nedostatek bohatě vynahradí). Plocha je určena pro zástavbu rodinných domů, s přibližnou velikostí parcel cca 1000 m². Dispoziční rozvržení bylo ovlivněno jednak tvary stávajících pozemků různých vlastníků, dále vedením inženýrských sítí (vodovodní přívaděč), trasami starých důlních děl.

Vlastní řešení se snaží tuto monofunkční obytnou lokalitu zpřístupnit pro zajištění odpovídající obsluhy všech navržených objektů. Zároveň by ale směrové vedení vnitřního komunikačního systému a jeho šířkové dimenzování mělo zamezit zbytečným průjezdům necílové dopravy. Toho je docíleno formou řešení jako „obytné zóny“. Vzhledem k založení nové obytné lokality je forma obytné zóny zvolena pro možnost zajímavými urbanisticko – architektonickými prostředky umocnit celý návrh, řešení parteru bude mít vliv na kulturu

bydlení a životní prostředí (více o obytné zóně viz kapitola doprava). Menší pozemky jsou v pásu podél navržené propojovací komunikace, kde poněkud koncentrovanější zástavba je opodstatněna tímto přirozeným koridorem. Zde se předpokládá výstavba řadových RD, případně dvojdomů nebo tzv. viladomů (větších rodinných domů s max. 3 bytovými jednotkami).

Regulační plán navrhuje v obecné rovině uspořádání navržených domů na pozemcích a podrobnější hmotové a prostorové regulativy pro výstavbu. Pokud budou dodrženy, je předpoklad, že realizací vznikne po urbanisticko architektonické stránce hodnotná lokalita. Účelem těchto podrobnějších regulativů není vytvoření uniformní struktury stejných objektů, ale optimální skladby vzájemně působících hmot s použitím obdobných (nebo navzájem se doplňujících) hmotových, materiálových a barevných výrazových prostředků.

ÚSES, krajina, zeleň

Regulační plán respektuje zásady ochrany životního prostředí. V grafické části je zakreslen převzatý územní systém ekologické stability – na podkladě územního plánu města Příbrami. Navrhovaná lokalita není ve střetu s ÚSES (LBK 26 prochází po Sázkovém potoce, LBC XXI. je v prostoru rybníka Sázky, LBC XV. na Příbramském potoce – západně od okružní křižovatky). Významné krajinné prvky (VKP) ze zákona jsou lesy, vodní toky, rybníky, jezera, údolní nivy a rašeliniště. V kontaktu s řešeným územím se nachází VKP les (lesopark, z jihu) a dále VKP rybníky Kaňka a Sázky a vodní tok, který tyto rybníky spojuje (ze severu). Ve vlastním řešeném území se nevyskytují ani VKP ze zákona ani registrované VKP.

V rámci řešení regulačního plánu je navrženo doplnění stávající zeleně podél některých komunikací, právě tak jako izolační a ochranná zeleň. Při výběru druhové skladby se bude vycházet z původních základních dřevin, typických v řešeném území. Orientačně se jedná o následující dřeviny:

dub – <i>Quercus robur</i> a <i>Quercus petraea</i> ,	buk – <i>Fagus sylvatica</i> ,
habr – <i>Carpinus betulus</i> ,	lípa – <i>Tilia platyphyllos</i> a <i>Tilia cordata</i> ,
javor mléč – <i>Acer platanoides</i> ,	javor klen – <i>Acer pseudoplatanus</i> ,
javor babyka – <i>Acer campestre</i> ,	jilm – <i>Ulmus carpinifolia</i> ,
jasan - <i>Fraxinus excelsior</i> ,	topol – <i>Populus nigra</i> ,
olše – <i>Alnus glutinosa</i> ,	ptáčnice – <i>Prunus avium</i> ,
zimolez – <i>Lonicera xylosteum</i> ,	líška – <i>Corylus avellana</i> aj.

Významnou součástí navržené obytné zóny je urbanistické řešení parteru s uplatněním okrasných dřevin. Pro výsadbu platí v podstatě stejný sortiment, který ovšem dle konkrétní situace lze doplnit i výsadbou dřevin cizího původu u nás zdomácnělých, které jsou atraktivní a oblíbené pro svůj květ, zbarvení listů, zajímavé plody, vzrůst apod. Podle potřeby bude navržena výsadba další mimolesní zeleně.

Be) Regulační prvky plošného a prostorového uspořádání a architektonického řešení a další podmínky pro umístění staveb

Charakteristika obytného území městského charakteru a návrhové lokality 4B1 dle obecně závazné vyhlášky města Příbram č. 6/2002 o závazných částech územního plánu z 6. 1. 2003 je následující:

článek 11

obytné území městského charakteru

(1) Území určená k bydlení městského charakteru jsou území s výraznou převahou bydlení, dějů a zařízení a s ním souvisejících činností, dějů a zařízení poskytujících služby pro bydlení – a to jak individuálního, tak kolektivního charakteru.

(2) Funkční využití: stavby pro bydlení, školská zařízení, kulturní zařízení, sportovní zařízení, zdravotnická a sociální zařízení, církevní zařízení, malá ubytovací zařízení (do kapacity 20 lůžek), zařízení veřejného stravování, obchodní zařízení (do kapacity 500 m² hrubé užitné plochy), drobná nerušící výroba a služby (do kapacity 100 m² hrubé užitné plochy) – vše výhradně pro uspokojování potřeb obyvatel daného území.

(3) Výjimečně přípustné funkční využití: stavby pro veřejnou správu, ubytovací zařízení (do kapacity 50 lůžek), obchodní zařízení (do kapacity 1.000 m² hrubé užitné plochy), výroba nerušící a služby (do kapacity 200 m² hrubé užitné plochy) – výjimečně i nadmístního významu, při rodinných domech stavby pro drobné zemědělské hospodaření (pro vlastní potřebu).

(4) Nepřípustné jsou veškeré činnosti, děje a zařízení, které nadměrně narušují prostředí nebo takové důsledky vyvolávají druhotně, včetně činností a zařízení chovatelských a pěstitelských, a které buď jednotlivě nebo v souhrnu překračují stanovený stupeň zátěže, měřítka nebo režim stanovený zvláštní regulací nebo regulačními plány pro jednotlivé lokality.

R O Z V O J O V Á

LOKALITA

návrh

4B1

Sázky – Barandov

PLOCHA LOKALITY:

18,8 ha

FUNKČNÍ REGULACE (dle legendy komplexního urbanistického návrhu) :

Obytné území městského charakteru

STAV:

Popis lokality: severní svah;

Charakter stávajícího okolí lokality: sousední stávající zastavěné území v této části města sestává téměř výhradně z rodinných domů městského typu;

ÚDAJE, TÝKAJÍCÍ SE PODROBNĚJŠÍ STÁVAJÍCÍ, NEBO POŽADOVANÉ ÚPD / ÚPP:

pro území Sázky – Barandov, jehož je tato lokalita součástí, je zpracován regulační plán (územní plán zóny);

NÁVRH:

- **závazné regulativy:**
- hustota: max. 30 obyvatel / ha;
- podlažnost: max. 2 nadzemní podlaží (max. 3 nadzemní podlaží – v případě zastřešení šikmou střechou a využití podkroví);
- doprava: Vyhrazená cyklotrasa.
- technické vybavení: Napojení na stávající inž.sítě prodloužením do lokality. Nová oddílná kanalizace. V ploše nutno respektovat průběh tras stávajících vodovodů 2 x DN 500 z vodojemu Hatě I. Vytápění – zemní plyn, případně jiná paliva (mimo dosah CZT).
- Civilní ochrana: ukrytí obyvatel v rodinných a bytových domech bude zajištěno v rámci technického zázemí objektů.
- nová výstavba bude respektovat minimální odstup 50 m od hranice lesa
- **směrné regulativy:**
- lokalita je určena pro výstavbu rodinných domů – izolovaných, případně dvojdomů;
- max. zastavěnost parcely: 15%

Poznámka:

Dále existují v rámci územního plánu města směrné regulativy „Prostorová regulace území“, obsažené v příloze č. 1 vyhlášky města Příbrami č. 6/2002:

PŘÍLOHA Č. 1

**k ustanovení článku 30 odst. 1 obecně závazné vyhlášky
o závazných částech územního plánu**

PROSTOROVÁ REGULACE ÚZEMÍ
(SMĚRNÉ REGULATIVY)

HLAVNÍ ZÁSADY PROSTOROVÉ REGULACE ÚZEMÍ – ČLENĚNÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Pro potřeby prostorové regulace je město rozděleno na tři oblasti (A,B, a C), které zahrnují celé jeho správní území. Pro jednotlivé vymezené transformační a rozvojové lokality je pak prostorová regulace ještě prohloubena, či doplněna – v popisu jednotlivých lokalit (- viz kapitola 10).

ZÁKLADNÍ PROSTOROVÉ REGULATIVY**ROZSAH PLATNOSTI PROSTOROVÝCH REGULATIVŮ**

Uvedené prostorové regulativy platí pro veškerou stavební činnost ve smyslu stavebního zákona a veškeré činnosti související.

Prostorové regulativy se vztahují k těmto vymezeným oblastem:

- oblast A: památkové ochranné pásmo pro dochování areálu památky kostela sv.Jakuba Staršího, včetně diferencovaného režimu pro ochranu národní kulturní památky kostela Panny Marie na Svaté Hoře; památkové ochranné pásmo pro dochování nemovité kulturní památky dolu Ševčiny na Březových horách (viz rozhodnutí OkÚ Příbram č.j. 190/96 ze dne 7.6.1996);
- oblast B: zbývající část katastrálního území Příbram; zbývající část katastrálního území Březové Hory; katastrální území Zdaboř;
- oblast C: katastrální území Brod; katastrální území Bytíz; katastrální území Kozičín; katastrální území Jeruzalém; katastrální území Jesenice; katastrální území Lazec; katastrální území Orlov; katastrální území Zavržice; katastrální území Žežice.

VŠEOBECNÉ PODMÍNKY PROSTOROVÝCH REGULATIVŮ

(1) Součástí každé činnosti vedoucí ke stavebním úpravám je respekt k charakteristickému urbanistickému uspořádání (spočívající především v citlivém řešení a umístění staveb do terénu, do existující struktury, a to i z hlediska dálkových pohledů; ke stávající struktuře veřejných prostranství). To předpokládá i respekt k architektonickému výrazu, hmotě a její orientaci, měřítku, členitosti, materiálu, barvě, historickému charakteru, kontextu.

(2) V oblasti A platí vyhlášený režim, který je – v případě odchýlných požadavků těchto prostorových regulativů – těmto prostorovým regulativům nadřazen.

(3) V části památkového ochranného pásma s diferencovaným režimem budou respektovány především panoramatické hodnoty, vazba na okolní krajinné prostředí a fragmenty kulturní krajiny. Rovněž zde bude vyloučena jakákoliv nová výstavba. Výjimkou jsou stavby, které nebudou mít vliv na hodnoty uvedené výše – například podzemní inženýrské sítě a podobně.

(4) Respektovány budou i jednotlivé dílčí prvky kulturní a historické hodnoty, které určují charakteristický ráz městského interiéru. Jedná se především o cenné rukodělné prvky a detaily staveb, o prvky charakteristické pro tradiční místní architekturu, o projevy uměleckých řemesel souvisejících s objekty, jako jsou dveřní klepadla, táhla historických zvonků, kované mříže, litinová zábradlí, historická zasklení, historické vývěsní štíty, lampy, domovní znamení apod..

PROSTOROVÉ REGULATIVY PRO DOMY: VENKOVNÍ STĚNY

C (1) Řešení venkovních stěn domů budou vycházet z tradičního charakteru.

C (2) Budou použity, případně zachovány tradiční materiály, členění a proporce jednotlivých částí venkovních stěn.

A,B,C (3) Barevnost musí vycházet z tradiční barevnosti a barevnosti odpovídající použitým materiálům. To vylučuje použití ostrých a pronikavých barev a lesknoucích se barevných nátěrů. Odlišné nátěry části objektu (například přízemí v souvislosti s obchodními plochami), které by nebyly v souladu s převažujícím charakterem budovy, jsou nepřipustné.

C (4) Nepřipustné jsou veškeré obklady, s výjimkou obkladu dřevem, je-li použit v souladu s ustanovením všeobecných podmínek, a keramického obkladu, je-li použit k obkladu soklu domu. Nepřipustné jsou rovněž lesknoucí se (např. olejové) nátěry.

C (5) Skleněné tvarovky a podobné prvky (sklobeton, kopilit apod.) jsou přípustné pouze tehdy, nejsou-li viditelné z veřejně přístupných prostor, nebo z dálkových pohledů a osvětlení nelze prokazatelně zajistit pomocí klasických oken; netýká se hospodářských objektů a provozoven

PROSTOROVÉ REGULATIVY PRO DOMY: OKENNÍ, DVEŘNÍ A JINÉ OTVORY

C (1) Okna, vstupní a ostatní otvory musí svojí velikostí, měřítkem, členěním a provedením vycházet z místní tradice a z charakteru budovy i přilehlého veřejného prostoru. Totéž platí i pro okna zaměřovaná a výkladce.

A,C (2) Rámy výplní oken a jiných otvorů musí být ze dřeva, nebo alespoň z vnějšku dřevem obložené. Výjimečně je možno připustit jiný materiál (např. kov), je-li to v souladu s ustanovením všeobecných podmínek.

A,C (3) Doporučena jsou obdélná okna s kratší vodorovnou hranou, členěná případně na čtvercové, nebo obdélníkové tabule (možno provést pouze na vnějším okenním křídle).

C (4) Nejsou povolena horizontální trojdílná a vícedílná okna

A,C (5) Střešní okna jsou povolena pouze v případě, že osvětlení nelze prokazatelně zajistit klasickým způsobem (např. vikýřem). Budou-li střešní okna použita, musí plocha střechy zásadně mnohonásobně převládat nad celkovou plochou všech střešních oken

PROSTOROVÉ REGULATIVY PRO DOMY: STŘECHY

C (1) Celkový objem, silueta a výraz bude tradičního, v místě obvyklého výrazu, to znamená, že se bude jednat vždy o stavbu zastřešenou krovem vycházejícím především tvarově z místní tradice

C (2) Nepovolené jsou různé asymetrické úpravy historických tvarů střech (vysunuté pultové nástavby apod.), asymetrické sedlové střechy, pultové střechy a střechy ploché

C (3) Sklon střech na hlavních objektech bude 40 – 50 stupňů

A,B (4) Objekty strojoven výtahu nesmí zásadně vyčnívat nad plochu střechy

C (5) Odvod dešťových vod ze střechy bude řešen tradičním, v místě obvyklým způsobem. Doporučeno je takové řešení, které zabezpečí zadržení maximálního množství dešťové vody přímo u území a nevyžaduje její odvod a likvidaci pomocí kanalizačního systému.

PROSTOROVÉ REGULATIVY PRO HOSPODÁŘSKÉ A DOPLŇKOVÉ OBJEKTY

A,B,C (1) Hospodářské a doplňkové objekty mohou být budovány pouze v míře a objemu nezbytně nutném pro základní funkci domů.

A,B,C (2) Hospodářské a doplňkové objekty musí vždy odpovídat svým výrazem, provedením a objemem v místě obvyklým tradicím.

A,B,C (3) Hospodářské a doplňkové objekty musí být vždy umístěny tak, aby nezneškodily urbanistické a architektonické kvality prostředí, ale aby naopak vždy harmonicky doplňovaly současný objekt a jeho situaci (a to i z dálkových pohledů).

PROSTOROVÉ REGULATIVY PRO OSTATNÍ DROBNÉ STAVBY

A,B,C (1) V celém správním území města bude respektována stávající hodnotná drobná architektura.

A,B,C (2) Nové objekty, jako jsou například objekty zastávek (městské) hromadné dopravy, drobné prodejní objekty, zařízení tržišť apod. (i dočasného charakteru), budou umístovány výhradně na základě příslušného generelu, případně rozhodnutí městského zastupitelstva, které stanoví i detailní regulativy pro jejich návrh a realizaci.

PROSTOROVÉ REGULATIVY PRO NÁPISY, FIREMNÍ OZNAČENÍ A REKLAMY

A,B,C (1) Tato označení mohou být umístěna pouze v místě konání inzerované činnosti a mohou na nich být vyznačeny pouze typy provozovaných činností, případně jméno či název provozovatele.

A,B,C (2) Velkoplošné reklamy (billboardy), reklamní a plakátovací plochy, případně plochy pro úřední oznámení mohou být umístěny pouze na místech určených příslušným generelem, případně rozhodnutím městského zastupitelstva.

A,C (3) Velkoplošné reklamy (billboardy) jsou nepřipustné

A,B,C (4) Nepřipustné je umístění těchto označení na veškerých přírodních prvcích (svazích, stromech, skalách apod.) a na mostech, nadjezdech a podjezdech, střechách, stožárech a komínech.

A,C (5) Nepřipustná jsou veškerá označení světelná typu neonů, žárovkových trubic, či nepřirozeného nasvětlení (intenzitou přehnanou či proměnlivou)

A,C (6) Standardizované reklamy jsou přípustné pouze ve skutečně výjimečných a odůvodněných případech.

A,C(7) Tato označení je možno umístit v zásadě pouze v úrovni přízemí, tj. do spodní hrany oken 1.patra.

PROSTOROVÉ REGULATIVY PRO TELEKOM. ZAŘÍZENÍ, VZDUŠNÁ VEDENÍ A ANTÉNY

A,B,C (1) Nová vedení (elektrická, telekomunikační) budou zřizována jako vzdušná pouze ve výjimečných případech a jsou přípustná pouze tehdy, nenaruší-li to tradiční a historický vzhled budov a prostředí a neomezí-li to možnost využití pozemků.

A,B,C (2) Stávající vzdušná vedení budou podle možností odstraňována.

A,B,C (3) Veškerá telekomunikační zařízení (antény, televizní antény, satelitní antény apod.) budou umístěna pouze tak, aby nenarušovala charakter budov a aby nebyla orientována do veřejných nebo jinak pohledově exponovaných prostorů.

PROSTOROVÉ REGULATIVY PRO OPLOCENÍ POZEMKŮ

C (1) Oplocení pozemků (způsob vymezení pozemků) musí vycházet z místní tradice a zvyklostí.

C (2) Oplocení pozemků mimo zastavěnou část obce není povoleno, s výjimkou oplocení vycházejícího z potřeb hospodaření v krajině.

C (3) Pro vymezení pozemků je třeba používat zásadně tradičních způsobů a materiálů a je třeba při tom vycházet z kontextu, z tradičního řešení v místě obvyklého.

PROSTOROVÉ REGULATIVY PRO ZELENĚ

C (1) Na plochách veřejných a na místech pohledově exponovaných je povoleno vysazovat pouze domácí a původní druhy dřevin v místě obvyklé.

A,C (2) Introdukované a exotické dřeviny je povoleno vysazovat pouze ve výjimečných případech.

A,B,C (3) Vysazování dřevin (mimo soukromé pozemky), pokud nejde o obnovu tradičních alejí a porostů, je možné pouze na základě schváleného projektu.

A,B,C (4) Zvláštní ochrana požívají prvky systému ekologické stability. Dále je nutno chránit veškeré stávající cenné přírodní prvky v zastavěné i nezastavěné části katastru obce.

A,B,C (5) Kácení a seřezávání rostoucích stromů, jakož i jiné zásahy do stromoví, se řídí platnými právními předpisy.

PROSTOROVÉ REGULATIVY PRO KOMUNIKACE, CHODNÍKY, CESTY, PĚŠINY

A,B,C (1) V celém správním území města budou respektovány existující silnice, cesty a pěšiny. Podle možností budou obnoveny již zaniklé tradiční cesty a pěšiny.

A,B,C (2) Povrch veškerých komunikačních ploch bude přednostně řešen z materiálů v místě obvyklých a v barevnosti tomu odpovídající.

A,B,C (3) Opravy stávajících a zřizování nových komunikačních ploch na veřejných prostranstvích je možno pouze na základě schváleného projektu.

A,B,C (4) Doporučeno je takové řešení, které neklade velký nárok na odvod a likvidaci povrchových (dešťových) vod, ale naopak umožňuje maximální zadrženi (vsáknutí) povrchových (dešťových) vod v území.

A,B,C (5) povrch chodníků, případně zpevněných cest bude zásadně proveden takovým způsobem, aby umožňoval maximální zadrženi (vsáknutí) povrchových (dešťových) vod v území (např. zpevněné pískové povrchy, dlažby, zámkové dlažby apod.).

A,B,C (6) V rámci lesoparků a městské volné krajiny budou cesty a pěšiny řešeny jako nezpevněné.

Z důvodu kompatibility jednotlivých stupňů územně plánovací dokumentace (v tomto případě na jedné straně ÚPN města Příbrami, schvál. 2002 a na druhé straně tento regulační plán) je nutné, aby původní, výše uvedené regulativy zůstaly v platnosti s tím, že pro podrobnější stupeň (tj. pro regulační plán), jsou upřesněny, resp. některé z nich jsou navrženy jako závazné regulativy /*- viz následující subkapitoly:

/ Pozn.: Dle aktuálního výkladu MMR ČR k obsahu jednotlivých stupňů ÚPD (ve smyslu vyhlášky č. 135/2001 Sb., o územně plánovacích podkladech a územně plánovací dokumentaci, v platném znění) nepatří prostorové regulativy do náplně územního plánu obce, ale pouze do regulačního plánu. Tím, že v případě ÚPO Příbrami jsou tyto regulativy označeny jako směrné, je možné (pouze pro řešenou lokalitu) zahrnout je do závazné části právě pomocí regulačního plánu.*

Be1) Regulativy funkčního využití

Pro konkrétní lokalitu se upřesňuje (omezuje) možné funkční využití. Znamená to, že územním plánem poměrně široce vymezené spektrum činností se zužuje následovně:

Funkce: Obytné území městského charakteru – území s výraznou převahou bydlení, dějů a zařízení a s ním souvisejících činností, dějů a zařízení poskytujících služby pro bydlení – a to jak individuálního, tak kolektivního charakteru

Určené (dominantní) využití: různé typy rodinných domů určených pro trvalé bydlení (izolované, příp. dvojdomy, řadové RD nebo jiné formy seskupení)

Přípustné (doplňkové) využití (tzn. výhradně pro uspokojování potřeb obyvatel daného území): základní občanské vybavení určené pro obsluhu lokality – malé obchody a ve velmi omezené míře služby (jen jako součást objektů RD), malá sportovní zařízení, v omezené míře živnostenské podnikání (charakter činnosti nesmí působit rušivě vůči základní funkci bydlení, rozsah doplňkové činnosti nesmí převážit nad obytnou funkcí – plošně, provozně, intenzitou dopravy apod., za přijatelnou doplňkovou činností lze považovat ubytování v soukromí, drobnou administrativu, služby typu kaděnictví apod.)

Výjimečně přípustné využití: malá ubytovací zařízení (do kapacity 20 lůžek), zařízení veřejného stravování, zdravotnická a sociální zařízení, školská zařízení, kulturní zařízení, církevní zařízení, obchodní zařízení (do kapacity 500 m² hrubé užitné plochy), drobná nerušící výroba a služby (do kapacity 100 m² hrubé užitné plochy) – tato zařízení pouze v ploše mezi okružní křižovatkou a rybníkem Kaňka

Související využití: zeleň obytná, veřejná, ochranná (izolační), příslušné přístupové komunikace a parkoviště (parkoviště pouze v omezeném rozsahu – jen pokud jsou v souladu s celkovou urb. koncepcí)

Nepřípustné využití: Veškeré činnosti, děje a zařízení, které nadměrně narušují prostředí nebo takové důsledky vyvolávají druhotně, včetně činností a zařízení chovatelských a pěstitelských, a které buď jednotlivě nebo v souhrnu překračují stanovený stupeň zátěže, měřítko anebo stanovený režim. Nepřípustné jsou v tomto smyslu veškeré činnosti a zařízení, která svými negativními účinky (hluk, zápach, estetické důvody) překračují hranice pozemku. Charakter „bydlení městského typu“ takto vylučuje chovatelskou činnost.

Be2) Regulativy plošného a prostorového uspořádání

Podrobnější regulativy plošného a prostorového uspořádání (maximální procento zastavěnosti, minimální procento ploch zeleně, maximální podlažnost a povolená výška zástavby, stavební a uliční čára, atd.) by měly být vztahované vždy k jednotlivým navrženým stavebním pozemkům. Protože v případě řešené lokality se jedná téměř výlučně o

monofunkční území s navrženými izolovanými rodinnými domy (v severní části doplněné o řadové RD), až na výjimky s podobnou velikostí pozemků (cca 1000 – 1200 m²), nebylo třeba tyto regulativy stanovovat samostatně pro každý pozemek zvlášť, ale souhrnně pro všechny:

Max. procento zastavěnosti: 15 %, u řadových RD a dalších pozemků do 900 m² výjimečně až 20 %, pro plochu OV mezi rybníkem Kaňka a okružní křižovatkou 30%

Min. procento ploch zeleně: 65 %, u řadových RD a dalších pozemků do 900 m² výjimečně min. 60 %, pro plochu OV mezi rybníkem Kaňka a okružní křižovatkou se stanovuje min. 45%

Pozn.: Zbývající část do 100% je určena pro možné zpevněné plochy

Max. podlažnost: 2 NP + podkroví (v případě pozemků do 900 m² se doporučuje pouze 1 NP + podkroví), pro plochu OV mezi rybníkem Kaňka a okružní křižovatkou se stanovuje max. 2 NP + podkroví

Max. povolená výška (hřeben střechy): 9 m (v případě zástavby pozemků do 900 m² s objekty 1 NP + podkroví cca 7 m), 13 m (pro plochu OV mezi rybníkem Kaňka a okružní křižovatkou)

Povolený sklon střechy: 35° - 43°

Půdorysný tvar a orientace: Půdorys objektu ani orientace hlavního střešního hřebene se nepředepisují, pro některé objekty tvořící ucelenou uliční frontu se doporučuje sjednotit orientaci hlavního hřebene kolmo ke komunikaci (označeno v hlavním výkresu, týká se objektů č. 1 – 14, 18 – 52, 24 – 52, 84 – 87, 92 – 94, 112 – 115, 118 – 122, 125 – 129).

Barevné řešení: Barva střešní krytiny, fasády ani oken a dveří se nepředepisují, barevnost musí ale vycházet z tradiční barevnosti a barevnosti odpovídající použitým materiálům. To vylučuje použití ostrých a pronikavých barev a leknoucích se barevných nátěrů. Odlišné nátěry části objektů (např. přízemí pro obchodní plochy), které by nebyly v souladu s převažujícím charakterem budovy, jsou nepřípustné.

Stavební čára: Nepředepisuje se (obecně min. 6 m od hranice poz.), doporučené umístění objektu na pozemku – viz grafická část

Podmínky oplocení: Vnější plot z přírodních materiálů, výška cca 130 cm, doporučení respektovat výšku a charakter oplocení sousedních pozemků, resp. plot s délkou jednotlivých polí cca 3 m a výplní polí ocelovými pruty v barvě hnědé nebo zelené a ocelovými stojkami, výška max. 165 cm (pro plochu OV mezi rybníkem Kaňka a okružní křižovatkou)

Dopravní vybavení a zpřístupnění poz.: Viz výkres dopravního řešení – většinou z nově navržené obytné zóny (zakreslené zpřístupnění pozemků je orientační)

Technické vybavení: Napojení na všechny dostupné sítě (voda, kanalizace, elektro, plyn) dle příslušných výkresů infrastruktury

Parter: Doporučení řešit formou obytné zóny (přibližně ve skladbě dle výkresu dopravního řešení), tzn. ve funkční třídě D1 – zklidněné komunikace – obytná zóna, odpovídající skladbě funkční třídy C3, kategorie MO 7 (bez chodníků), jinak bez zvláštních nároků

Krajinná ochrana:	Respektování lesa v sousedství lokality, zachování stávající okrasné vysoké zeleně (orientačně viz grafická část)
Dělení pozemků:	Navržená parcelace představuje optimální řešení zohledňující limity území i požadavky vlastníků. V odůvodněných případech je možné dělení pozemků upravit, pokud nebude dotčeno vnější členění (vůči komunikacím) a pokud budou navržené pozemky optimálně využity (v rámci celého bloku).
Podmíněné využití pozemků:	Využití některých pozemků pro výstavbu je možné pouze v případě respektování podmínek souvisejících s poddolovaným územím (č. 28, 31, 44, 50, 117, 118, 127, 128).
Doplňkové objekty:	Doplňkové objekty mohou být budovány pouze v míře a objemu nezbytně nutném pro základní funkci domů. Garáže apod. se doporučuje řešit jako součást objektu rodinného domu. Případné doplňkové objekty musí svým výrazem, provedením a objemem harmonicky zapadat do kontextu okolní zástavby.

Vymezení využití území pro plochu OV mezi okružní křižovatkou a rybníkem Kaňka:

Pozemek je navržen pro stavbu občanské vybavenosti, příp. v kombinaci se stavbou pro nerušící výrobu a služby. V tomto území jsou závazné následující regulativy:

- Bude zde rezervována plocha pro umístění trafostanice a retenční nádrže
- Zachování pěšího průchodu mezi Milínskou a propojkou Milínská-Mixova
- Komunikační napojení tohoto území bude z propojky Milínská-Mixova, naproti místu vjezdu do obytné zóny (pozemek parc. č. 2275/1).

Graficky vyjádřitelné regulační prvky jsou obsaženy v hlavním výkresu č. 2.

Be3) Obecné regulativy

Třetí kategorií jsou obecné regulativy (společné pro všechny urbanizované plochy), které je rovněž nutné dodržet:

- Při návrhu nové zástavby rodinných domů (případně jiných staveb) bude respektován požadavek přizpůsobení se svou hmotou, urbanistickým rozložením, tvarem a materiálovým zpracováním zástavbě obvyklé v regionu, jakož i významu sídla a jeho charakteru, s důrazem na citlivé řešení i z hlediska dálkových pohledů.
- Vzhledem k exponované poloze lokality může stavební úřad požadovat sjednocení výrazu okolních staveb, a to doložením uličního pohledu navrženého RD společně s hmotami sousedních domů (pokud může podklady těchto sousedních RD stavebníkovi poskytnout).
- V odůvodněných jednotlivých případech může stavební úřad dále požadovat zohlednění architektonické úrovně staveb, jejich estetického působení a nárokovat další možná omezení.
- Z hlediska přírodních podmínek je třeba novou výstavbu uvádět do souladu s krajinným rázem (citlivé urbanistické řešení, začlenění do terénu, výběr hmot a materiálů, atd.).
- U všech staveb existuje povinnost zajištění potřebných parkovacích ploch na vlastním pozemku.

Kromě výše uvedených obecných regulativů existuje řada dalších omezení vyplývajících zejména z polohy v rámci města. Další omezení jsou podložena příslušnými hygienickými normami.

Pro celé řešené území jsou nepřipustné tyto funkce a jevy:

- skladování toxického odpadu
- velké zdroje plyných a prašných emisí
- výroby a technologie znečišťující povrchové a spodní vody

Pro zastavěné a zastavitelné území jsou dále nepřipustné:

- nové střední zdroje plyných a prašných emisí
- výroby a technologie, u nichž škodlivé účinky (hluk, exhalace) přesahují hranice areálu

Pro stávající a navrhované zóny s obytnou funkcí jsou dále nepřipustné:

- zdroje hluku přesahující hygienickou normu pro obytné území
- výroby a technologie obtěžující zápachem a exhalacemi obytnou funkci na okolních pozemcích
- aktivity s předpokladem velkého obratu zboží a potřebou časté dopravní obsluhy

Pozn.: Stanovení přípustnosti pro konkrétní záměry bude ve sporných případech záviset na posouzení v rámci územního a stavebního řízení.

Bf) Limity využití území, včetně stanovených záplavových území

Tzv. vstupní limity využití území vycházejících z právních předpisů a správních rozhodnutí (společně s výkresem limitů využití území a s problémovým výkresem) byly obsaženy v zadání regulačního plánu. Jejich následující výčet je uveden pouze pro úplnost:

Využití území:

- způsob využití území vyplývající ze schválené ÚPD (ÚPO – schvál. 2002)
- způsob využití území vyplývající z územních rozhodnutí – STL plynovody Sázky

Ochrana přírody a krajiny – obecná ochrana:

- územní systém ekologické stability – lokální biocentrum (označení dle ÚPO č. 26, 17 – mimo)
- územní systém ekologické stability – lokální biokoridor (označ. dle ÚPO č. XV., XXI. - oba mimo)
- další instituty obecné ochrany s charakterem limitu využití území (např. registrované významné krajinné prvky, VKP ze zákona – lesy, vodní toky, rybníky, jezera, údolní nivy a rašeliniště) – v ř. ú. se nevyskytují

Ochrana přírody a krajiny – zvláštní ochrana:

- zvláště chráněná území – netýká se
- další instituty zvláštní ochrany s charakterem limitu využití území (např. památný strom) – netýká se

Ochrana lesa:

- pásmo 50 m od kraje lesa (sníženo na 30 m)

Ochrana nerostných surovin:

- netýká se (mimo)

Ochrana přírodních léčivých zdrojů, zdrojů přírodních minerálních vod a přírodních léčebných lázní:

- netýká se

Ochrana podzemních a povrchových vod:

- chráněná oblast přirozené akumulace vod - netýká se
- ochranné pásmo vodního zdroje (I. – II. stupně) – netýká se
- zranitelné oblasti (na základě identifikace povrchových nebo podzemních vod znečištěných nebo ohrožených dusičnany ze zemědělských zdrojů, územně jsou vymezeny kat. územími - dle nař. vlády č. 103/2003 Sb. je k. ú. 735426 Příbram mezi vymezenými)
- užívání pozemků sousedících s korytem vodního toku při výkonu správy vodních toků – netýká se)

Ochrana před záplavami

- záplavové území – zátopová čára Q₁₀₀ a regulace na stoletou vodu podle podkladů správce toku – netýká se (mimo)

Ochrana staveb (vyhlášená ochr. pásma hygienická, bezpečnostní aj., ochr. pásma veřejných pohřebišť):

- netýká se

Obrana státu:

- netýká se

Ochrana památek

- obecná podmínka nutného posuzování jako území s archeologickými nálezy
- nemovitě kulturní památky – netýká se

Ochrana technické infrastruktury – zásobování vodou

- ochranné pásmo vodovodního řadu (1,5 m od vnějšího líce stěny potrubí na obě strany)

Ochrana technické infrastruktury – odvádění a čištění odpadních vod

- ochranné pásmo kanalizační stoky (1,5 m od vnějšího líce stěny potrubí na obě strany)
- ochranné pásmo ČOV – netýká se

Ochrana technické infrastruktury – zásobování elektrickou energií

- ochranné pásmo nadzemního vedení VVN 110 kV – netýká se
- ochranné pásmo nadzemního vedení VN 22 kV (10 m od krajního vodiče – pro vedení zříz. do 31. 12. 1994, 7 m od krajního vodiče – pro vedení zříz. po 1. 1. 1995)
- ochranné pásmo podzemního vedení VN 22 kV (1 m)
- ochranné pásmo trafostanice (7, resp. 2 m)

Ochrana technické infrastruktury – zásobování plynem

- ochranné pásmo středotlakého plynovodu – 1 m na obě strany od půdorysu
- ochranné pásmo technologického objektu (regulační stanice) – netýká se
- bezpečnostní pásmo vysokotlakého plynovodu – netýká se

Ochrana technické infrastruktury – zásobování teplem

- netýká se

Ochrana technické infrastruktury – telekomunikace

- ochranné pásmo podzemního telekomunikačního vedení (šířkově 2 m, výškově 3 m)
- ochranné pásmo u vlastní telekomunikační sítě držitele licence
- ochranné pásmo radiokomunikační stanice – netýká se

Ochrana technické infrastruktury – zásobování jinými produkty (ropovody aj. produktovody)

- netýká se

Ochrana technické infrastruktury – odpady (skládky)

- netýká se

Ochrana dopravní infrastruktury

- ochranné pásmo silnic I. třídy (50 m od osy vozovky)
- ochranné pásmo silnic II. a III. třídy (15 m od osy vozovky)
- ochranné pásmo železniční dráhy – netýká se (mimo)

Tzv. výstupní limity, vznikající nově (nebo upřesněné) a uplatněné v důsledku řešení regulačního plánu, jsou následující:

- stará důlní díla – štola Filipinská a štola Haťská, na něž se bude muset brát zřetel v souladu se znaleckým báňským posudkem
- ochrana stávajících vzrostlých okrasných dřevin
- respektování zásad navržené dešťové kanalizace s retenční nádrží pro odvodnění prostoru nad silnicí I/66
- respektování koncepce navržené dopravní a technické infrastruktury

Bg) Návrh řešení dopravy, občanského a technického vybavení a nakládání s odpady

Bg1) Doprava

Silniční doprava

Dopravní část regulačního plánu plně respektuje platnou ÚPD a obecné zásady dopravního řešení uvedené ve stanoviscích příslušných orgánů státní správy k předchozím stupňům územně plánovací dokumentace.

Z hlediska širších dopravních vztahů bylo nutné respektovat stabilizovanou komunikační síť dle územního plánu, tzn. dvě jižní městské radiály – Brodskou na jih (ul. Milínská) – č. I/66 a Jeruzalémskou na jihovýchod (ul. Slivických bojovníků) – č. III/11812.

Jejich navržené propojení na severu řešeného území (od stávající okružní křižovatky u Drupolu k rybníku Sázky) je zachováno v souladu s územním plánem bez dalšího pokračování východním směrem.

Koncepce silniční dopravy není regulačním plánem zásadně měněna a v souladu se zadáním přebírá dle možností řešení z platného územního plánu města. Ve vztahu k územnímu plánu zóny je možné i tuto ÚPD považovat za zčásti využitelný podklad. Bylo třeba respektovat mírně upravenou trasu navrženého propojení dvou městských radiál dle územního plánu, včetně již realizované okružní křižovatky u rybníka Kaňka (odlišně od pův. ÚPNZ) – místní komunikace Milínská – Slivických bojovníků, funkční třída C1. Vlastní řešení této komunikace využívá stabilizovanou trasu. Šířkové parametry komunikace zohledňují požadavek umístění zastávek městské hromadné dopravy (2 x 2 autobusové zastávky), dále rovněž požadované napojení lokality z této MK (celkem čtyři křižovatky). Z těchto důvodů a pro předpokládané nižší dopravní zatížení nejsou odstavné pruhy podél komunikace v celé délce, ale pouze v části. Střední část je tedy navržena v profilu MO 14. Okrajové části (vzhledem k umístění autobusových zastávek) jsou bez těchto pruhů, přibližně v kategorii MO 9. Charakteristické příčné profily navržených komunikací jsou uvedeny na následujících stranách (obr. a1, a2).

Stávající nadřazené komunikace (tj. obě dvě městské radiály I/66 a III/11812) procházející po okraji řešeného území, nebudou regulačním plánem dotčeny. Veškerá napojení budou z propojovací komunikace (od severu), resp. z prodloužení stávající MK Barandov (od jihovýchodu).

Řešení místní dopravní obsluhy

Oproti předchozímu územnímu plánu zóny bylo přehodnoceno směrové a šířkové vedení navržených místních komunikací tak, aby na jedné straně odpovídalo účelu a předpokládané frekvenci budoucí dopravy v souladu s příslušnými normami, na straně druhé aby efektivně a úsporně obsloužilo navržené pozemky a zároveň umožnilo účelné vedení inženýrských sítí. Jsou zohledněny potřeby místní obsluhy pro jednotlivé záměry, dále jsou minimalizovány vjezdy na nadřazenou komunikační síť. Vnitřní komunikační systém byl upraven také na základě požadavků některých vlastníků pozemků.

Krátké úseky místních komunikací při vjezdu do obytné zóny (mezi komunikací C1 a zpomalovacími prahy) jsou navrženy ve funkční třídě C3, kategorie MO 7 – viz charakteristické příčné profily navržených komunikací (obr. b1).

Obsluha navržené lokality je řešena pomocí **obytné zóny** (nemotoristická místní komunikace funkční třídy D1 – zklidněná komunikace). Tato koncepce byla zvolena z několika důvodů. Kromě nesporně zajímavých urbanisticko – architektonických prostředků majících vliv na celé řešení je hlavní výhodou tohoto uspořádání ve skutečnosti, že připuštěním smíšeného provozu automobilů i pěších (při dodržení stanovených podmínek provozu) dochází k univerzálnějšímu využití ploch. Odbouráním jednoúčelovosti dochází nutně k redukci ploch a k snížení plošných nároků na dopravní prostor oproti klasické komunikaci s jednoúčelovými oddělenými prostory. Zejména tato skutečnost je však často při konkrétních řešeních zneužívána (absolutní minimalizace ploch mimo stavební pozemky). Proto jsou minimální použité šířkové parametry založeny na typu funkční třídy C3, kategorie MO 7 (jednopruhová obousměrná MK se zastavovacím nebo parkovacím pruhem), resp. pro zpřístupnění pouze několika pozemků jako MO 4,25 (totéž, ale bez zastavovacího pruhu). Oproti komunikacím třídy C3 zde nejsou chodníky. Jízdní pruh (a), parkovací a zastavovací pruh (c) a výhybny včetně náběhů budou odlišeny pouze barvou dlažby, příp. její strukturou. Výsadba stromů, příp. keřů je navržena v přímých úsecích pro oddělení vymezených parkovacích stání, s přihlédnutím na bezpečnost provozu. Viz charakteristické příčné profily navržených komunikací (obr. c1, c2).

Všechny čtyři vjezdy do obytné zóny z navržené propojovací místní komunikace C1 (ze severu) budou stavebně provedeny tak, aby bylo zajištěno snížení rychlosti vjíždějících vozidel (zpomalovacím prahem). Zároveň zde bude osazena dopravní značka informující o nutné změně dopravního chování a místo bude osvětleno veřejným osvětlením. Rychlost vozidel v obytné zóně je upravena vyhláškou o pravidlech silničního provozu. Dopravní prostor je řešen tak, aby se vozidla pohybovala zhruba rychlostí 20 km/h. Pro dodržení rychlosti v celé zóně je navržena řada opatření, jako např.: druh krytu – dlažba, směrové řešení – omezení dlouhých přímých úseků, střídání míst pro parkování po obou stranách vozovky, uplatnění stromů, výškové řešení – zpomalovací prahy při vjezdu do obytné zóny, příp. i v dalších místech, šířka jízdního pruhu – minimalizace normové šířky (při dodržení možného bezpečného průjezdu včetně navržených výhyben). Toto řešení vyloučí zbytečné průjezdy zónou a omezí přístup motorové dopravy.

Pátý vjezd do obytné zóny je navržen v jihovýchodní části, pokračováním stávající místní obslužné komunikace (ulice Barandov) ukončené u lesa za RD Pechových. V tomto případě propojení do severní části lokality (mezi pozemky č. 106 a 107) využívá stávající koridor v užších parametrech (cca 5 m). Tento vjezd bude upraven obdobně jako ostatní čtyři – zpomalovacím prahem. Šířkové uspořádání – viz charakteristické příčné profily navržených komunikací (obr. c3).

Pro optimální propojení lokality a případné umožnění jednosměrného provozu k pozemkům č. 103 - 105 je doporučeno propojení po okraji lesa (mezi pozemky č. 105 a 106). Takové propojení bude v daném případě vhodné zejména pro usnadnění příjezdu v zimním období (kvůli většímu podélnému sklonu komunikace kolem pozemků č. 103 - 105 bude tento úsek určen jen pro výjezd, příjezd bude po nové komunikaci podél lesa – od č. 106). Tato komunikační propojka bude mít charakter zpevněné lesní cesty dle § 3 odst. 1 písm. b) zákona č. 289/1995 Sb. (kladně projednáno s příslušným orgánem ochrany lesa, tzn. odborem životního prostředí MěÚ Příbram).

V konceptu regulačního plánu byla variantně (na základě požadavku vlastníků některých pozemků) dokumentována možnost jednosměrného řešení dopravní obsluhy. Podobně jako požadavek na větší uplatnění principu většího užití zaslepených komunikací, které by zamezily nežádoucím průjezdům zónou, se prokázalo, že oba principy (navíc vzájemně neslučitelné) nejsou pro danou lokalitu vhodné. Z projednání konceptu a ze souborného stanoviska vyplývá požadavek na užití základního řešení – tzn. principu obytné zóny. Návrh řešení dopravní obsluhy je proto téměř shodný s konceptem. Změny obsluhy jsou pouze v jihozápadní části ř. ú. (pozemky č. 1 – 10), kdy dle požadavku spoluvlastníka pozemků Ing. V. Havlíka došlo k vedení komunikace paralelně s I/66 v celém úseku (pro zpřístupnění pozemků č. 1 – 7).

Ostatní úpravy jsou pouze drobného rázu a vyplývají z úprav parcelace (posun komunikace mezi pozemky 20 – 23 z důvodu umožnění vytvoření stavebních pozemků mimo ochranné pásmo lesa). druhým případem je úprava přístupu k navrženým řadovým RD v severní části lokality (pozemky č. 55 – 77).

Doprava v klidu

Pro navrženou lokalitu se u všech staveb stanovuje povinnost zajištění potřebných parkovacích ploch na vlastním pozemku (tyto požadavky jsou obsaženy v závazné části regulačního plánu, v podrobných regulativech funkčního a prostorového uspořádání). Kromě toho jsou v rámci narazeného řešení obytné zóny vyčleněna odstavná a parkovací stání v celkovém počtu 57 míst pro OA (podélná stání v obytné zóně). Dalších cca 38 míst je navrženo v rámci odstavného a parkovacího pruhu při propojovací komunikaci C1 (rovněž jako podélná stání). U zařízení občanské vybavenosti mezi okružní křižovatkou a rybníkem

Kaňka je orientačně navrženo 30 parkovacích míst. Skutečná kapacita bude závislá podle konkretizace využití (navržený objekt výletní restaurace se službami pro cykloturisty je pouze námětem možného využití).

Dopravní řešení včetně parametrů komunikací je patrné z výkresu dopravy a z charakteristických příčných profilů.

Pěší a cyklistická doprava

Jak již bylo uvedeno v předchozích kapitolách, v celé lokalitě je navrženo řešení jako „obytná zóna“ bez segregace pěší a motorové dopravy. Zvláštní komunikace pro pěší jsou navrženy pouze po obvodě řešeného území ze severu a západu, tj. paralelně s nadřazenými komunikacemi, pro přístup k zastávkám MHD a pro dořešení vazeb směrem k centru města (kolem rybníka Kaňka) a pro přístup do lesa (kolem pozemku č. 11). Kromě toho je navržena veřejná cesta v koridoru vedení inženýrských sítí, včetně možnosti nouzového příjezdu (mezi pozemky č. 9 a 16). Stávající přístupové cesty do lesa zůstanou zachovány.

Turistické značené cesty jsou v území stabilizovány a regulačním plánem nebudou měněny (kromě možných drobných úprav vycházejících z celkového řešení).

Z územního plánu města byla převzata a zapracována trasa navržené cyklostezky vedené podél Sázkového potoka (mezi rybníky Sázky a Kaňka). Tato cyklostezka figuruje v územním plánu města jako veřejně prospěšná stavba – DPC 13. Návrhem regulačního plánu dochází k drobné úpravě trasy této cyklostezky, která dle úz. plánu města více sleduje Sázkový potok. Z praktických důvodů se doporučuje, aby v souvislosti s budoucí výstavbou propojovací komunikace došlo i k vybudování cyklostezky paralelně s ní. Ve vazbě na cyklostezku je regulačním plánem navržena u rybníku Kaňka výletní restaurace se službami pro cykloturisty (prodejna kol a servis, informační centrum, občerstvení apod.). Toto navržené využití je pouze orientační, doporučené.

Železniční doprava

Železnice se řešeného území netýká. Nezasahuje sem ani ochranné pásmo dráhy

Letecká doprava

V území se nepředpokládá střet se zájmy letecké dopravy.

Hluk z automobilové dopravy

Problematika vlivu hluku z automobilové dopravy je upravena předpisem o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací (Nařízení vlády č. 502/2000 Sb.) Kritériem pro hodnocení hlučnosti v životním prostředí je podle tohoto předpisu ekvivalentní hladina akustického tlaku A , $L_{Aeq,T}$. Nejvyšší přípustná ekvivalentní hladina akustického tlaku A ve venkovním prostoru (s výjimkou hluku z leteckého provozu) se stanoví součtem základní hladiny hluku $L_{Aeq,T} = 50 \text{ dB}$ a příslušné korekce pro denní nebo noční dobu a místo.

Korekce pro stanovení hodnot hluku ve venkovním prostoru

Způsob využití území	Korekce (dB)
Nemocnice – objekty	0 ²⁾
Nemocnice – území, lázně, školy, stavby pro bydlení a území	+5 ^{1), 3), 4)}
Výrobní zóny bez bydlení	+20 ³⁾

Pro noční dobu se použije další korekce -10 dB s výjimkou hluku z železnice, kde se použije korekce -5 dB. V případě hluku působeného "starou zátěží" z pozemní dopravy je možné použít další korekci $+12$ dB. Stará hluková zátěž je stávající stav hlučnosti ve venkovním prostoru působený hlukem z dopravy historicky vzniklý do dne účinnosti nařízení vlády.

Pro obytné území v okolí hlavních komunikací (tam kde je doprava hlavním zdrojem hluku) a při použití korekce na hluk působený starou zátěží je **nejvyšší přípustná hladina akustického tlaku 72 dB ve dne a 62 dB v noci** (podle dříve platného hygienického předpisu 65/55 dB).

Pozn.: Z formulace „je možné použít další korekci $+12$ dB“ vyplývá, že tato korekce nebude uplatňována vždy. Uvedený předpis nestanoví, na které případy se použití korekce vztahuje.

Potenciální negativní ovlivňování hlukem přichází v úvahu jen u navrhované zástavby podél silnice I/66 (Milínské). Navržené rodinné domy č. 1 – 7, 15, 16, 37 - 43 (dle označení v reg. plánu) jsou v zastavitelném území – viz závazná hranice dle ÚPN v grafické části reg. plánu, velikost parcel (cca 1 000 m²). Umístění všech těchto RD je na vzdálenější (východní) straně pozemku a počítá se s uplatněním izolační zeleně v pásu mezi silnicí a navrženými parcelami a rovněž na samotných pozemcích RD. Vzhledem k dostatečnému odstupu navržených rodinných domů vůči silnici a dalším výše uvedeným skutečnostem je překročení nejvyšší přípustné hladiny nepravděpodobné, přestože toto není podloženo žádným měřením v okolí komunikace.

Bg2) Občanské vybavení

V blízkosti řešeného území je řada zařízení občanské vybavenosti celoměstského charakteru (sportovně rekreační areál na Příbramském potoce – minigolf, autocamping s koupalištěm, letní kino, umělý lyžařský svah, zahradnictví, autosalon Škoda Drupol). Tato zařízení jsou komunikačně napojena na stávající radiály a neovlivní řešení zóny. Žádné zvláštní požadavky z širších vztahů se nepředpokládají.

Zvláštní požadavky na řešení občanského vybavení nebyly v zadání specifikovány. Přímou v navržené lokalitě se nová občanská vybavenost nenavrhuje. V souladu s funkčním členěním (obytné území městského charakteru) přichází v úvahu umístění drobných zařízení služeb (doplňkově k základní obytné funkci), pouze za předpokladu respektování funkčních regulativů (viz kap. Be1). Tzn. že případná možná zařízení budou pouze jako součást objektů bydlení.

V případě plochy mezi rybníkem Kaňka a okružní křižovatkou se jedná sice také o stejný typ funkční plochy (obytné území městského charakteru), zároveň jde ale o prostorově oddělenou část řešeného území, kde základní předepsaná funkce bydlení postrádá smysl (z pohledu nadřazené ÚPD jde v podstatě jen o přičlenění relativně malého území k nejbližší funkční ploše). Při respektování funkčních regulativů územního plánu bylo konceptem RP doporučeno tuto plochu využít pro menší zařízení občanské vybavenosti typu stravovací, obchodní a jiné. Jako možný námět byla navržena výletní restaurace s venkovním posezením orientovaným k rybníku Kaňka. Součástí by mohlo být rychlé občerstvení pro pěší a cykloturisty, spojené s takto orientovanými službami (prodejna a cykloservis, informační centrum, rekreační plochy s dětským hřištěm apod.). Obecně přichází v úvahu obchodní zařízení (do kapacity 500 m² hrubé užitné plochy), drobná nerušící výroba a služby (do kapacity 100 m² hrubé užitné plochy), sloužící výhradně pro potřeby obyvatel zóny. Skutečné využití bude záviset na představách investora (ovšem pouze v mezích závazných regulativů), případně na zájmu okolních obyvatel, vlastníků blízkých pozemků a v neposlední řadě na názoru představitelů města. Závazně je nutné respektovat navržené umístění retenční nádrže na pozemku (viz grafická část reg. plánu).

Pozn.: V průběhu projednání předchozí etapy projevil vlastník pozemku zájem o výstavbu zařízení s obdobnou funkcí. Vzhledem k dosud obecné fázi přípravy byla v tomto smyslu upravena závazná část regulačního plánu (regulativy, pouze plošné vymezení území pro daný záměr).

Bg3) Technické vybavení – vodní hospodářství

Vodní hospodářství – úvod

V prostoru Sázky Barandov je zpracován regulační plán pro výstavbu 131 rodinných domů. Je stanovena komunikační síť, parcely pro jednotlivé rodinné domy. Podkladem pro návrh je schválený územní plán. V části odvodnění území byl územní plán, část 3.6.4. vodní hospodářství použit jako jeden z podkladů. Mimo vlastní rekognoskace v terénu, byla provedena telefonická konzultace se správcem vodohospodářské infrastruktury – AQUA Příbram. Zároveň byly získány doplňující podklady od téhož správce. Návrh řešení je směrný a v žádném případě nenahrazuje dokumentaci pro územní řízení.

Zásobování vodou

Zastavěná plocha je ve výškovém intervalu 505 m.n.m až 530 m.n.m. Zdrojem vody je zásobní řad z vodojemu Hatě. Podle údajů z územního plánu je kóta hydrostatické hladiny 580 – 585 m.n.m. Lze očekávat v některých bodech napojení zvýšený tlak přes 0,6 MPa. U těchto domů bude nutné upravit na vstupu tlak regulačním ventilem. U domů označených 103 - 105 by mohlo dojít k opačnému jevu a to nízkému tlaku. To by bylo řešeno domácí vodárnou.

Napojení nové vodovodní sítě bude ze zásobního řadu DN 500 z vodojemu Hatě a to bližšího k lokalitě. Nové řady budou rovněž připojeny do stávající distribuční sítě. Místo připojení je určeno provozovatelem 1.SČV. Odběrní místo je z OC 500 (viz grafická část – výkres č. 4). Zde bude zřízeno předávací místo včetně měření.

Celková délka navrhovaných řadů je 2530 m, řady budou navrženy DN 100. Navrhuje se zaokružování. V nejvyšších místech budou instalovány hydranty jako vzdušníky, v nejnižších jako kalníky.

Vodovodní přípojky budou z IPE 32 až 40 mm. Stávající vodovodní přípojka pro RD označený A (vedle nového RD 106) bude zrušena a stávající RD bude přepojen na nový řad DN 100.

Potřeba vody

131 rodinných domů à 4 osoby 150 l/os den

$$Q = 131 \times 4 \times 150 = 78\,600 \text{ l/den}$$

$$Q_{\max} = 78,6 \text{ m}^3 \times 2,1 = 165,06 \text{ m}^3/\text{den}$$

Materiály navrženého potrubí budou určeny až v dalším stupni, předpokládá se rozvod z IPE D 110.

Odvodnění území – technický návrh

Navrhuje se odvodnění oddílnou kanalizací, splaškovou a dešťovou soustavou. To je rozdíl oproti ÚPD část vodní hospodářství, kde je navrhována jednotná kanalizace.

Dešťové vody

Předpokladem je, že čisté dešťové vody budou převážně retenovány na ploše producenta a využity pro následné kropení zahrad. V hlavních ulicích směřovaných napříč vrstevnic bude navržena dešťová trubní kanalizace. V ulicích podél vrstevnic se předpokládá odvodnění příkopy. Závažným faktorem v území je plánovaná propojovací obslužná komunikace. Pro tuto komunikaci je nutné navrhnout samostatnou dešťovou kanalizaci D1 s napojením na retenční nádrž. Do této dešťové kanalizace budou napojeny dešťové kanalizace D 2, D3, D4 a D11.

Z řešeného území regulačním plánem je odtok dešťových vod:

Plocha odvodňovaného území 16,13 ha

Koeficient odtoku 0,173

Intensita deště 168 l/sec/ha

$Q=16,13 \times 0,173 \times 168 = 468,66$ l/sec

Tomu odpovídá retenční prostor pro $t = 300$ sec (5 min) 140 m³

Nádrž bude společná pro obslužnou komunikaci i pro nové rodinné domy. Tím dojde ke snížení zátěže čistírny balastními vodami.

V situaci je schéma vedení dešťové kanalizace s umístěním retenční nádrže. Celková délka dešťové kanalizace podle profilu (ty jsou navrženy pouze orientačně):

D1 DN 800 – 150 m, D1 DN 600 – 400 m

D2 DN 400 – 280 m

D3 DN 300 – 200 m

D4 DN 300 – 170 m

Splašková kanalizace

Recipientem splaškových vod je stávající splašková kanalizace DN 600 (směr Flusárna). Je navržena trubní splašková kanalizace profilu DN 250 až 300, bez ohledu na průtok. Celková délka trubní kanalizace je 3 366 m. Připojení jednotlivých nemovitostí bude domovními přípojkami DN 150 až 200. Do navržené splaškové kanalizace mohou být vypouštěny pouze vody splaškové (dešťové vody z pozemků a RD budou likvidovány vsakem na terén). Protože některé domy budou možná pod úrovní splaškové kanalizace, jsou dvě možnosti: buď se domy připojí přes cizí pozemky gravitačně a bude stanoveno věčné břemeno pro pozemek – přes něj bude vedena přípojka splaškové kanalizace. Nebo bude zvolena varianta čerpání, ta ovšem bude zvyšovat provozní náklady majitele rodinných domů takto odvodňovaných. Podrobné řešení je možné až na základě rozpracování dalšího stupně dokumentace pro územní řízení.

Splašková kanalizace – Podmínky pro další stupeň:

Prověření a zaměření stávající kanalizace mimo území. Stanovit způsob připojení rodinných domů, ležících mimo dosah splaškových stok (přes cizí pozemky) – gravitačně nebo výtlačem (oproti konceptu došlo k minimalizaci případů, kdy připojení RD je nutné řešit výtlačem, naproti tomu úpravou parcelace se poněkud zvýšil počet RD, kde odkanalizování bude řešeno formou věcného břemene – vedení přípojek přes cizí pozemky, pokud možno v ose mezi dvěma pozemky).

Přílohou je situace se schématem kanalizace (výkres č. 5).

Bg4) Technické vybavení – zásobování elektrickou energií

Návrh napájení elektrickou energií byl zpracován ve spolupráci s odborem „Poskytování sítí“ STE a.s.

Zahuštění trafostanic

Pro napojení 131 nových parcel a stávajících rodinných domů uvnitř budoucí zástavby se počítá s vybudováním 4 trafostanic typu ELTRAF do 1x630kVA. Na každou stanici bude napojeno cca 30 - 35 parcel a v počáteční fázi se počítá s osazením traf o výkonu 160kVA.

Rozvod 22kV

Napojení na rozvod 22 kV bude provedeno v TS33 – Drupol a na zděné trafostanici TS5 – Sázky. Kabelový svod na stěně TS5 se provede pomocí svislého odpínače a venkovních koncovek, v TS33 se napojení provede ve volné kobce 22 kV č.1.

Z trafostanice Drupol bude kabel převeden přes silnici Příbram – Milín k TS1 v plánované zástavbě a postupně smyčkově napojí TS2, TS3 a TS4. Od TS4 bude kabel veden podél nové komunikace a podél silnice Příbram – Jerusalém k TS5.

Pro předpokládanou I. etapu výstavby řadových RD č. 55 – 77 bude realizována stavba trafostanic TS3 a TS4, které budou napojeny z TS5 – Sázky.

Distribuční rozvod 0,4kV

Rozvod 0,4kV bude proveden zemními kabely, které budou zasmyčkovány do přípojkových skříní osazených v pilířích do oplocení parcel, převážně na rozhraní dvou pozemků. Rozpojovací jističí skříně se použijí při rozbočení na křižovatce ulic a v místě, kde dojde ke styku trafostanic. Nad skříněmi se v pilířích počítá s osazením elektroměrových rozvaděčů. Kromě nových parcel bude na kabelový rozvod napojeno cca 6 stávajících odběrů, souvisejících s novou zástavbou.

Související demontáže

Stávající závěsné kabely 2xAYKYz 4x25, které jsou vedeny z TS33 – Drupol ke třem rodinným domům budou po přepojení na nový kabelový rozvod demontovány. Jedná se o demontáž 21 podpěrných bodů a cca 2x560m závěsného vedení.

Energetická bilance

V nové zástavbě je uvažováno s vyšším standardem bydlení – kategorie bytového fondu A-B1, tj. el.energie se používá k osvětlení, pro domácí spotřebiče, popř. vaření. S elektrickým vytápěním je uvažováno u 30% RD. Kromě rodinných domů je uvažováno s občanskou vybaveností, drobnou provozovnou a veřejným osvětlením.

	instalovaný výkon (Pi)	soudobost ()	předpokládaný odběr
101 RD x 22 kW	2222 kW	0,25	555 kW
30 RD x 38 kW	1140 kW	0,65	741 kW
občanská vybavenost	120 kW	0,6	72 kW
drobné provozovny	100 kW	0,65	65 kW
celkem	Pic = 3582 kW		pc = 1423 kW

Veřejné osvětlení

Osvětlení podél hlavní komunikace z kruhového objezdu na Sázky bude provedena výbojkovými svítidly na stožárech 10 m, osvětlení vedlejších komunikací se provede svítidly s nízkopříkonovými zdroji na stožárech 4 – 6 m.

Ochranná pásma

Ochranná pásma energetických zařízení jsou dána zákonem 458/2000 :

venkovní holé vedení 22 kV	- 7 m nebo 10 m (nevyskytuje se)
závěsné kabelové vedení 0,4 kV	- 1 m
kabely v zemi 22 a 0,4 kV	- 1 m
kioskové trafostanice 22/0,4 kV	- 2 m

Hlavní technické údaje

Napěťové soustavy	: 3 ~ 50 Hz, 22 000 V 3+PEN ~ 50 Hz, 400 V
Trafostanice	: 4x ETS 1x630
Instalovaný výkon	: Pic = 3.582 kW
Předpokládaný odběr	: Ppc = 1.433 kW
Ochrana před nebezpečným dotykovým napětím	: vn – zemněním nn – odpojením od zdroje TN-C

Bg5) Technické vybavení – zásobování plynem

Stávající stav

V řešené lokalitě se nachází stávající středotlaký řad v severní části řešeného území (STL IPE 225), procházející přibližně v trase navržené propojovací komunikace (od okružní křižovatky k rybníku Sázky). Tento řad nově napojuje stávající rodinnou zástavbu Sázek (jihovýchodně od řešeného území). Potrubí STL je zakresleno v grafické části (dle podkladů Středočeské plynárenské, a.s. – v rozsahu dle dokumentace pro stavební řízení zpracované Středočeskou plynofikační, a.s.).

Ochranná a bezpečnostní pásma plynovodů

Plynovody požívají zvláštní ochrany dle Zákona o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o státní energetické inspekci.

Šíře ochranných pásem vedení je dána zákonem č. 222 / 1994 Sb. v části II, § 26:
u STL plynovodů 1 m od potrubí na každou stranu

Návrh zásobování plynem

Pro zásobování nových RD v lokalitě je navržen STL potrubní rozvod (potrubí PE), napojený na stávající STL potrubí. Potrubí bude uloženo v zemi v komunikaci, přípojky pro jednotlivé RD budou ukončeny ve skříních HUP na hranicích pozemků.

Dimenze potrubí v jednotlivých větvích bude propočtena v dalším projekčním stupni.

Bg6) Technické vybavení – spoje

Slaboproudé rozvody – místní telekomunikační síť

Napojovací bod místního telefonního rozvodu je síťový rozvaděč u kruhového objezdu Drupol SR-07-13. Z rozvaděče budou kabely TCEKEPFLE s potřebným počtem párů napojeny účastnické rozvaděče UR 1-11. Ty budou typu MIS1b, osazené ve společných pilířích se silovými přípojkovými skříněmi.

Z účastnického rozvaděče bude napojeno max.12-15 účastníků, každý samostatným kabelem 3Xnx0,4.

Bilance kapacity

131 RD – 100% telefonizace	393 párů
občanská vybavenost	60 párů
drobná provozovna	15 párů

Rádioreléové spoje

Plánovanou zástavbou neprochází rádioreléové spoje. Televizním signálem je území pokryto z vysílače Cukrák. Pokrytí rozhlasovým signálem je pro SV (AM) z vysílače Plzeň, pro VKV (FM) z vysílačů Plzeň a Praha.

Při pokládce slaboproudých kabelů je nutno zvážit možnost uložení i vedení kabelové televize.

Bg7) Nakládání s odpady

Oblast odpadového hospodářství je řešena na odpovídající úrovni v rámci města. Regulačním plánem nedochází k žádným novým skutečnostem, které by si vynutily změnu koncepce nebo její doplnění. Budoucí využití zóny neumožňuje umístění takových aktivit, které by mohly být potenciálním zdrojem nespécifikovaných odpadů, nebo nežádoucím způsobem ovlivnit režim podzemních vod. V rámci lokality jsou vymezena čtyři stanoviště pro umístění kontejnerů na tříděný odpad (viz schéma).

[schéma 2b](#)

Bh) Vymezení ploch přípustných pro dobývání ložisek nerostů a ploch pro jeho technické zajištění

Řešené území je zařazeno v oblasti se zvláště nepříznivými inženýrsko geologickými poměry. Zasahují sem dvě poddolovaná území: A5 – Příbram – Hájek (celk. rozloha 10 ha) a A6 – Příbram – Hatě (celk. rozloha 17,3 ha), dále je v blízkosti několik dalších maloplošných poddolovaných území. Přímo v prostoru řešeného území prochází stará důlní díla – štola Filipinská a štola Haťská, na něž se bude muset brát zřetel při projektování staveb. Z toho důvodu byl v rámci zpracování regulačního plánu zadán znalecký báňský posudek "Posouzení vlivu poddolování na stabilitu staveb v lokalitě Příbram Sázky – Barandov" (zprac. Ing. Josef Bernard, znalec v oboru "Těžba", 05/2004). Pro využití území je nutné mít na paměti průběh obou štol a možnost ovlivnění steb z poddolování. Pro eliminaci tohoto daného aspektu je navržen následující postup pro obě štoly:

- průběh štol vynést do katastrálních map i s pásmem možného ovlivnění povrchu o šířce 20 m v úseku od ústí štoly do vzdálenosti 200 m
- uvnitř tohoto pásma neumísťovat budoucí stavby, nebo stavbu situovat na armovanou betonovou desku (ČSN 73 00 39)
- nebo každou stavbu umístěnou v pásmu možného ovlivnění nechat posoudit báňským znalcem
- v každém případě je nutné dodržet ČSN 73 00 39 – Navrhování staveb na poddolovaném území.

Při dodržení navrženého postupu nebudou navrhované budoucí stavby ohroženy poddolováním. Koncept regulačního plánu tyto závěry respektuje. Průběh obou štol je zakreslen v grafické části a potenciálně by mohl mít vliv na zástavbu pozemků č. 28, 31, 44, 50, 117, 118, 127, 128.

Pozn.: Celý elaborát znaleckého posudku je uložen u pořizovatele (MěÚ Příbram, OKRM) a v kopii rovněž u zpracovatele.

Řešením regulačního plánu nebudou dotčeny žádné zájmy ochrany ložisek nerostných surovin a jejich těžby. Řešený prostor je mimo chráněná ložisková území příbramských ložisek. Nejbližší ložisko stavebních surovin se nachází jižně od ř. ú. ve vzdálenosti cca 750 m. V řešeném území rovněž nejsou uvažovány žádné plochy přípustné pro dobývání ložisek nerostů ani plochy pro jejich technické zajištění.

Bi) Vymezení pozemků veřejně prospěšných staveb, asanací a asanačních úprav

Vymezení ploch pro veřejně prospěšné stavby vychází z platného územního plánu.

Dle přílohy č. 3 obecně závazné vyhlášky o závazných částech územního plánu to jsou tyto veřejně prospěšné stavby:

VPS – stavby komunikací pro individuální dopravu (DI):
 DI 27 Propojení Milínské na Mixova Od rondelu na Sázky
Je zahrnuto v regulačním plánu.

VPS – stavby pro pěší a cyklistickou dopravu (DPC):
 DPC 13 Samostatná cyklostezka Sázky
Je zahrnuto v regulačním plánu.

VPS – technické vybavení (TV):

TV2 Propojovací vodovodní řad z VDJ Kozičín do VDJ Hatě II

Propojovací vodovodní řad min. DN300 z vodojemu Kozičín do vodojemu Hatě II v trase podél stávajícího řadu DN 300 k Rožmitálské, dále podél nových komunikací DI-07,08 a DI-04,05, přes železniční trať a podél Milínské, svahem Pochodnice k VDJ Hatě II.

Je zahrnuto v regulačním plánu.

TE-TS Trafostanice A-TS1 až A-TS36

Nově navržené trafostanice v rozvojových a transformačních plochách – kabelové a příhradové, včetně kabelových resp. venkovních vedení 22 kV.

Je zahrnuto v regulačním plánu, pouze dochází k upřesnění a doplnění. Pro řešenou lokalitu byly územním plánem navrženy dvě trafostanice (A-TS2, A-TS3), tyto jsou podle upravené parcelace posunuty a doplněny o další dvě trafostanice.

Regulační plán navrhuje zahrnout mezi nově navržené veřejně prospěšné stavby:

- plochy pro navržené komunikace (vesměs obytné zóny, komunikační propojka s charakterem lesní cesty) a liniová zařízení technické infrastruktury (vodovod, kanalizace, kabelový rozvod VN 22 kV, STL plynovod, spojový kabel) – jedná se o celé koridory komunikací,
- plochy pro další dvě nové trafostanice
- plochu pro retenční nádrž u rybníka Kaňka.

Čísla pozemků dotčených navrženými veřejně prospěšnými stavbami jsou patrné z výkresu č. 3 – Veřejně prospěšné stavby.

Z projednání návrhu zadání regulačního plánu (ani konceptu) nevyplývaly žádné požadavky na asanace a asanační úpravy.

Bj) Návrh řešení požadavků civilní ochrany

Návrh opatření na úseku civilní ochrany vychází ze zákona č. 239/2000 Sb. (o integrovaném záchranném systému a o změně některých zákonů) a z vyhlášky č. 380/2002 Sb., (vyhl. Ministerstva vnitra k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva). Návrh řešení regulačního plánu je v oblasti civilní ochrany zpracován v souladu s doložkou CO, tvořící součást územního plánu města.

§ 21 vyhl. č. 380/2002 Sb. vyjmenovává požadavky civilní ochrany k regulačnímu plánu (K jednotlivým bodům – požadavkům na pozemky a na jejich využití):

- opatření vyplývající z určení záplavových území a zón havarijního plánování – záplavové území ani zóna havarijního plánování se v řešeném území nanachází
- umístění stálých a improvizovaných úkrytů – v návrhu je počítáno s nárůstem 131 rodinných domů, tzn. že v řešeném území bude navrženo svépomocné vybudování cca sedmi protiradiačních úkrytů s ochranným součinitelem stavby Ko = min. 50, vzhledem k charakteru lokality jako víceúčelové stavby
- ubytování evakuovaného obyvatelstva – je řešeno v rámci celého města
- skladování materiálu civilní ochrany – tento požadavek nebyl nárokován
- zdravotnické zabezpečení obyvatelstva – je řešeno v rámci celého města
- ochranu před vlivy nebezpečných látek skladovaných v území – charakter stávajícího a navrhovaného využití území neumožňuje skladování nebezpečných látek (viz závazné regulativy)

- umístění nově navrhovaných objektů zvláštního významu – netýká se
- nouzové zásobování obyvatelstva vodou – řešeno v rámci celého města
- záchranné, likvidační a obnovovací práce pro odstranění nebo snížení škodlivých účinků kontaminace, vzniklých při mimořádné události – tento požadavek nebyl nárokován
- zřízení humanitární základny – tento požadavek nebyl nárokován
- požární nádrže a místa odběru vody k hašení požárů – veřejná vodovodní síť bude budována v souladu s ČSN 73 0873. Součástí vodovodních řadů budou vnější odběrní místa požární vody (navržené hydranty jsou zakresleny ve výkresu č. 4 – Zásobování vodou, kromě toho konkretizované řešení bude předmětem samostatné dokumentace)

Z hlediska zájmů obrany státu nedochází v řešeném území k žádným změnám. Sdělovací kabely, ani jiné inženýrské sítě vojenské správy nejsou v řešeném území evidovány.

Bk) Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na životní prostředí, na zemědělský půdní fond a na pozemky určené k plnění funkcí lesa podle zvláštních předpisů

Bk1) Životní prostředí

Problematika hygieny prostředí, vlivu na životní prostředí a zdraví obyvatel

Pro využití lokality je nutné dodržení příslušných hygienických limitů. Obecně platí, že stavebníci (investoři) budoucích staveb musí doložit (v rámci územního, stavebního a případných jiných správních řízení), že vlivem stavby a následného provozu nedojde ke znečišťování ovzduší, podzemních a povrchových vod, dále že budou splněny požadované maximální přípustné hodnoty hlukového zatížení a vibrací a zohledněny nároky na dopravní zátěže vyvolané stavbou. Vzhledem k tomu, že se jedná o obytnou lokalitu, je takové nebezpečí nepravděpodobné.

Ovzduší – Navržená zóna nebude mít na kvalitu ovzduší žádný vliv. Předpokládá se napojení na plynovodní síť. Naopak zde nebudou umístěny technologické a energetické zdroje znečišťování ovzduší ve smyslu platné právní úpravy.

Povrchové a podzemní vody – Navržená lokalita bude napojena na kanalizační síť s odváděním splaškových vod na městskou ČOV. Povrchové a podzemní vody nebudou uvedeným záměrem dotčeny.

Hluk – Nepředpokládá se, že by realizované záměry v lokalitě byly zdrojem nadměrného hluku ve smyslu hygienických limitů stanovených předpisem o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací (Nařízení vlády č. 502/2000 Sb.). Hluková zátěž by neměla být zvýšena. Ochrana navržené zástavby před hlukem z dopravy (ze silnice I/66) je uvedena v závěru kap. Bg1) doprava.

Geofaktory životního prostředí – Radonové riziko – Podle odvozené mapy radonového rizika leží Příbram v oblasti se středním radonovým rizikem z geologického podloží. Rozdělení území do kategorií radonového rizika má pravděpodobnostní charakter. Podrobné posouzení radonové rizikovosti v jednotlivých lokalitách těchto oblastí vyžaduje přímá měření objemové aktivity radonu v detailním měřítku. Z toho důvodu požaduje stavební úřad prospekci radonu na staveništi v případě novostaveb i změn stávajících staveb.

Bk2) Zemědělský půdní fond

Návrh vynětí ploch ze ZPF je zpracován v souladu se zásadami ochrany ZPF, tak jak ukládá zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF a vyhláška č. 13/1994 Sb.

Nový zábor zemědělského půdního fondu nad rámec dosud platného ÚPNZ (a rovněž platného ÚPN) není až na drobné výjimky navržen. S ohledem k tomu, že nepatrné změny jsou zřejmě způsobeny existencí přesnějších digitálních mapových podkladů, je provedené vyhodnocení záborů zpracováno pouze orientačně – tzn. bez nově uplatňovaných nároků na zábor ZPF. V grafické části (výkres č. 9) jsou jednotlivé lokality záborů zakresleny, s odkazem na tabulkovou část. Velká většina řešeného území je ve IV. a V. třídě ochrany dle BPEJ, zčásti jde ovšem i o II. třídu. Rozsah záboru je cca 17, 63 ha.

V řešeném území se nacházejí dvě meliorované plochy (zakresleno v problémovém výkresu). Vzhledem k poloze lokality, v rámci města a jejímu schválenému využití pro výstavbu (dle nadřazené a předchozí ÚPD) se nepředpokládá, že tato investice do půdy by mohla představovat komplikace při schvalování vynětí ze ZPF.

Tab. Přehled jednotlivých lokalit urbanistického řešení

Ozn.	funkce lokality záboru	plocha (m ²)	tř. ochr.	kultura
A	RD 1 – 10	15 014	II., IV.	OP
B	RD 15 – 17, 37 – 43	13 076	II., IV.	OP
C	RD 36, 44 – 54	13 749	II., IV.	OP
D	RD 13, 14, 18, 19, 24 – 35	18 014	II., IV., V.	OP, TTP
E	RD 11, 12, 20, 21	5 284	V.	TTP
F	RD 22, 23	3 267	V.	OP
G	RD 55 – 59	2 948	IV.	OP
H	RD 60 – 74	8 202	IV.	OP
I	RD 75 – 77	1 599	IV., V.	ZA
J	RD 82 – 88	8 136	IV.	OP
K	RD 78 – 81, 89 – 96	11 015	IV., V.	OP, ZA
L	RD 100 – 105	6 516	V.	ZA
M	RD 97, 106	2 013	V.	ZA
N	RD 107, 108, 110	2 305	IV., V.	ZA
O	RD 112 – 124	12 254	IV., V.	TTP, ZA
P	RD 125 – 131	7 069	IV., V.	TTP
<i>bydlení celkem:</i>		<i>130 461</i>		
Q	nezastavitelná pl. v OP lesa	1 888	V.	TTP
R	stáv. soukromá zeleň	849	V.	TTP
S	soukr. zel. u stáv. RD (mimo SZÚO)	2 908	IV., V.	ZA
<i>stáv. soukr. zeleň celkem:</i>		<i>5 645</i>		
T1	trafostanice u rybníka Kaňka	60	IV.	OP
T2	trafostanice jihozápad	60	V.	TTP
T3	trafostanice střed (u cesty k Padáku)	97	V.	OST
T4	trafostanice u propoj. kom. (sm. Sázky)	66	V.	OST
<i>tech. vybavenost celkem:</i>		<i>283</i>		
U	zařízení OV u ryb. Kaňka	5 973	IV.	OP
<i>obč. vybavenost celkem:</i>		<i>5 973</i>		
V1	veř. zeleň – koridor nadřaz. TI	812	V.	TTP

V2	veř. zeleň – koridor nadřaz. TI	1 048	II., IV.	OP
V3	veř. a izolační zeleň u I/66	2 420	II., IV.	OP
V4	veř. zel. v záp. části – parčík	177	II., IV.	OP
V5	veř. zel. u okružní křiž. a u nové TS	972	IV., V.	OP
V6	veř. a iz. zel. sever (u propoj. kom.)	1 344	IV., V.	OP, ZA, OST
<i>zeleň celkem:</i>		6 773		
W1	propoj. komunikace – sever (střed)	6 588	IV., V.	OP, ZA, OST
W2	propoj. komunikace – sever (východ)	2 660	V.	TTP, ZA
X1	kom.- obytná zóna záp. část	9 778	II., IV., V.	OP, OST
X2	kom – obytná zóna střed	7 190	IV., V.	OP, ZA
X3	kom – obytná zóna jih (u lesa)	650	V.	ZA
X4	kom – obytná zóna jih (rozšíření)	396	V.	ZA
X5	kom. – obytná zóna východ	1 555	IV., V.	TTP
<i>komunikace celkem:</i>		28 817		
Celá zóna:		177 952		

OP – orná půda, TTP – trv. trav. porosty (louky), ZA – zahrady, OST – ostatní (nezem.) plochy

Tab. Kvalita dotčených zemědělských pozemků dle stupňů přednosti odvozených z BPEJ

etapa	katastrální území	třída ochrany	kód BPEJ	plocha (m ²)	podíl v %
návrh	Příbram	I.	x	0	0,00
		II.	5.26.11	31 578	17,75
		III.	x	0	0,00
		IV.	5.48.11	93 302	52,43
		V.	5.26.54	23 082	12,97
		V.	5.38.55	12 891	7,24
		V.	5.68.11	17 099	9,61
Celkem:				177 952	100,00

Tab. Přehled lokalit urbanistického řešení dle navrženého funkčního využití

etapa	katastrální území	funkční využití	plocha (m ²)	podíl ZPF v %
návrh	Příbram	bydlení	130 461	73,31
		obč. vybavenost	5 645	3,17
		tech. vybavenost	283	0,16
		veř. zeleň	5973	3,36
		soukr. zeleň	6773	3,81
		komunikace	28 817	16,19
Celkem:			177 952	100,00

Bk3) Pozemky určené k plnění funkcí lesa

Lesní půdní fond se významnou měrou podílí na vymezení prvků ekologické stability. V souladu se zákonem č. 289/1995 Sb., o lesích, se požaduje, aby regulační plán obsahoval dopad změn funkčního využití území na les. Pro vyhodnocení záborů pozemků určených k plnění funkcí lesa (PUPFL) platí obdobně totéž jako v případě ZPF. Nové zábory nejsou regulačním plánem navrhovány.

Pro novou zástavbu je respektována min. 30 m hranice od okraje lesa. Oproti konceptu byla upravena parcelace tak, aby žádná z hlavních staveb na navržených pozemcích nezasahovala do tohoto ochranného pásma. Ve většině případů toho bylo dosaženo posunutím a přeparcelací, dále prověřením skutečné kultury sousedních pozemků (tím došlo k upřesnění hranice lesa a jeho OP). Pozemek mezi č. 10 a 11 (jižně od navržené trafostanice) je z těchto důvodů nezastavitelný a je možno ho využít jako zahradu bez možnosti stavby.

BI) Návrh lhůt aktualizace

Regulační plán je zpracováván na podkladě dosud platného ÚPNZ a v souladu s novým (rovněž platným) ÚPN města. To svědčí o potřebě skutečně aktuální ÚPD, která by sloužila jako závazný dokument pro zahajovanou výstavbu v blízké době. Vzhledem k přepokládanému brzkému využití území se případná aktualizace nedá očekávat. Pouze pokud by investor ještě před zahájením výstavby v ucelených částech území požadoval dílčí změnu koncepce (která by zároveň neodporovala ostatním neměněným částem), přicházelo by v úvahu pořízení změny regulačního plánu – za předpokladu souhlasu pořizovatele.

C. ZÁVAZNÁ ČÁST

Ca) Vymezení zastavitelného území

Platí vymezení územním plánem. Tato hranice zastavitelného území je zakreslena v grafické části.

Cb) Vymezení jednotlivých stavebních pozemků

Pozemky navržené pro stavbu rodinných domů jsou v rámci řešeného území zakresleny v hlavním výkresu návrhu regulačního plánu, společně s orientačními výměrami.

Cc) Vymezení využití jednotlivých stavebních pozemků

Pozemky č. 1 – 131 jsou navrženy k využití pro stavbu rodinných domů městského typu (v souladu s funkčním využitím území dle platného územního plánu města).

Pozemek mezi okružní křižovatkou a rybníkem Kaňka je navržen pro stavbu občanské vybavenosti, příp. v kombinaci se stavbou pro nerušící výrobu a služby. V tomto území jsou závazné následující regulativy:

- Bude zde rezervována plocha pro umístění trafostanice a retenční nádrže
- Zachování pěšího průchodu mezi Milínskou a propojkou Milínská-Mixova
- Komunikační napojení tohoto území bude z propojky Milínská-Mixova, naproti místu vjezdu do obytné zóny (pozemek parc. č. 2275/1)

Cd) Umístění staveb

Umístění staveb je možno kdekoli na pozemku určeném k zástavbě s omezením stavební čarou, která je znázorněna v grafické části RP – v hlavním urbanistickém výkresu. Jinak platí obecné technické požadavky na výstavbu (ve smyslu vyhlášky č. 137/1998 Sb.). Umístění staveb na pozemku, tak jak je zakresleno v grafické části RP v hlavním urbanistickém výkresu, je pouze doporučené.

Ce) Omezení změn v užívání staveb

Regulační plán je nenavrhuje.

Cf) Přístupy ke stavbám

Přístupy ke stavbám jsou zakresleny v hlavním výkresu a dále rovněž ve výkresu č. 2 – Dopravní řešení.

Cg) Napojení na technické vybavení

Napojení na technické vybavení je pro jednotlivé pozemky zakresleno v příslušných výkresech technického vybavení (zásobování vodou, odkanalizování, elektroenergetika, spoje, zásobování plynem). Závazné jsou směry páteřních tras technické infrastruktury, podrobný průběh může být upraven dle konkrétní prováděcí dokumentace. Domovní přípojky technické infrastruktury jsou u RP zakresleny pouze orientačně.

Ch) Prvky územního systému ekologické stability

Prvky ÚSES zůstávají v platnosti dle územního plánu města. Regulačním plánem nejsou prvky ÚSES dotčeny.

Ci) Pozemky přípustné pro těžbu nerostů

Netýká se řešeného území.

Cj) Regulační prvky plošného a prostorového uspořádání

Max. procento zastavěnosti: 15 %, u řadových RD a dalších pozemků do 900 m² výjimečně až 20 %, pro plochu OV mezi rybníkem Kaňka a okružní křižovatkou 30%

Min. procento ploch zeleně: 65 %, u řadových RD a dalších pozemků do 900 m² výjimečně min. 60 %, pro plochu OV mezi rybníkem Kaňka a okružní křižovatkou se stanovuje min. 45%

Pozn.: Zbývající část do 100% je určena pro možné zpevněné plochy

Max. podlažnost: 2 NP + podkroví (v případě pozemků do 900 m² se doporučuje pouze 1 NP + podkroví), pro plochu OV mezi rybníkem Kaňka a okružní křižovatkou se stanovuje max. 2 NP + podkroví

Max. povolená výška (hřeben střechy): 9 m (v případě zástavby pozemků do 900 m² s objekty 1 NP + podkroví cca 7 m), 13 m (pro plochu OV mezi rybníkem Kaňka a okružní křižovatkou)

Povolený sklon střechy: 35° - 43°

Půdorysný tvar a orientace: Půdorys objektu ani orientace hlavního střešního hřebene se nepředepisují, pro některé objekty tvořící ucelenou uliční frontu se doporučuje sjednotit orientaci hlavního hřebene kolmo ke komunikaci (označeno v hlavním výkresu, týká se objektů č. 1 – 14, 18 – 52, 24 – 52, 84 – 87, 92 – 94, 112 – 115, 118 – 122, 125 – 129).

Barevné řešení: Barva střešní krytiny, fasády ani oken a dveří se nepředepisují, barevnost musí ale vycházet z tradiční barevnosti a barevnosti odpovídající použitým materiálům. To vylučuje použití ostrých a pronikavých barev a leknoucích se barevných nátěrů. Odlišné nátěry částí objektů (např. přízemí pro obchodní plochy), které by nebyly v souladu s převažujícím charakterem budovy, jsou nepřípustné.

Stavební čára: Nepředepisuje se (obecně min. 6 m od hranice poz.), doporučené umístění objektu na pozemku - viz grafická část

Podmínky oplocení: Vnější plot z přírodních materiálů, výška cca 130 cm, doporučení respektovat výšku a charakter oplocení sousedních pozemků, resp. plot s délkou jednotlivých polí cca 3 m a výplní polí ocelovými pruty v barvě hnědé nebo zelené a ocelovými stojkami, výška max. 165 cm (pro plochu OV mezi rybníkem Kaňka a okružní křižovatkou)

Dopravní vybavení a zpřístupnění poz.: Viz výkres dopravního řešení – většinou z nově navržené obytné zóny (zakreslené zpřístupnění pozemků je orientační)

<i>Parter:</i>	Doporučení řešit formou obytné zóny (přibližně ve skladbě dle výkresu dopravního řešení), tzn. ve funkční třídě D1 – zklidněné komunikace – obytná zóna, odpovídající skladbě funkční třídy C3, kategorie MO 7 (bez chodníků), jinak bez zvláštních nároků
<i>Krajinná ochrana:</i>	Respektování lesa v sousedství lokality, zachování stávající okrasné vysoké zeleně (orientačně viz grafická část)
<i>Dělení pozemků:</i>	Navržená parcelace představuje optimální řešení zohledňující limity území i požadavky vlastníků. V odůvodněných případech je možné dělení pozemků upravit, pokud nebude dotčeno vnější členění (vůči komunikacím) a pokud budou navržené pozemky optimálně využity (v rámci celého bloku).
<i>Podmíněné využití pozemků:</i>	Využití některých pozemků pro výstavbu je možné pouze v případě respektování podmínek souvisejících s poddolovaným územím (č. 28, 31, 44, 50, 117, 118, 127, 128).
<i>Doplňkové objekty:</i>	Doplňkové objekty mohou být budovány pouze v míře a objemu nezbytně nutném pro základní funkci domů. Garáže apod. se doporučuje řešit jako součást objektu rodinného domu. Případné doplňkové objekty musí svým výrazem, provedením a objemem harmonicky zapadat do kontextu okolní zástavby.

Graficky vyjádřitelné regulační prvky jsou obsaženy v hlavním výkresu č. 2.

Obecné regulativy:

- Při návrhu nové zástavby rodinných domů (případně jiných staveb) bude respektován požadavek přizpůsobení se svou hmotou, urbanistickým rozložením, tvarem a materiálovým zpracováním zástavbě obvyklé v regionu, jakož i významu sídla a jeho charakteru, s důrazem na citlivé řešení i z hlediska dálkových pohledů.
- Vzhledem k exponované poloze lokality může stavební úřad požadovat sjednocení výrazu okolních staveb, a to doložením uličního pohledu navrženého RD společně s hmotami sousedních domů (pokud může podklady těchto sousedních RD stavebníkovi poskytnout).
- V odůvodněných jednotlivých případech může stavební úřad dále požadovat zohlednění architektonické úrovně staveb, jejich estetického působení a nárokovat další možná omezení.
- Z hlediska přírodních podmínek je třeba novou výstavbu uvádět do souladu s krajinným rázem (citlivé urbanistické řešení, začlenění do terénu, výběr hmot a materiálů, atd.).
- U všech staveb existuje povinnost zajištění potřebných parkovacích ploch na vlastním pozemku.

Kromě výše uvedených obecných regulativů existuje řada dalších omezení vyplývajících zejména z polohy v rámci města. Další omezení jsou podložena příslušnými hygienickými normami.

Pro celé řešené území jsou nepřipustné tyto funkce a jevy:

- skladování toxického odpadu
- velké zdroje plyných a prašných emisí
- výroby a technologie znečišťující povrchové a spodní vody

Pro zastavěné a zastavitelné území jsou dále nepřipustné:

- nové střední zdroje plyných a prašných emisí
- výroby a technologie, u nichž škodlivé účinky (hluk, exhalace) přesahují hranice areálu

Pro stávající a navrhované zóny s obytnou funkcí jsou dále nepřipustné:

- zdroje hluku přesahující hygienickou normu pro obytné území
- výroby a technologie obtěžující zápachem a exhalacemi obytnou funkci na okolních pozemcích
- aktivity s předpokladem velkého obratu zboží a potřebou časté dopravní obsluhy

Pozn.: Stanovení přípustnosti pro konkrétní záměry bude ve sporných případech záviset na posouzení v rámci územního a stavebního řízení.

Ck) Limity využití území

Tzv. výstupní limity, vznikající nově (nebo upřesněné) a uplatněné v důsledku řešení regulačního plánu, jsou následující:

- stará důlní díla – štola Filipinská a štola Haťská, na něž se bude muset brát zřetel v souladu se znaleckým báňským posudkem
- ochrana stávajících vzrostlých okrasných dřevin
- respektování zásad navržené dešťové kanalizace s retenční nádrží pro odvodnění prostoru nad silnicí I/66
- respektování koncepce navržené dopravní a technické infrastruktury

Cl) Vymezení pozemků pro veřejně prospěšné stavby a pro provedení asanací nebo asanačních úprav

Veřejně prospěšné stavby převzaté z platného územního plánu (dle přílohy č. 3 obecně závazné vyhlášky o závazných částech územního plánu):

VPS – stavby komunikací pro individuální dopravu (DI):

DI 27 Propojení Milínské na Mixova Od rondelu na Sázky

Je zahrnuto v regulačním plánu.

VPS – stavby pro pěší a cyklistickou dopravu (DPC):

DPC 13 Samostatná cyklostezka Sázky

Je zahrnuto v regulačním plánu.

VPS – technické vybavení (TV):

TV2 Propojovací vodovodní řad z VDJ Kozičín do VDJ Hatě II

Propojovací vodovodní řad min. DN300 z vodojemu Kozičín do vodojemu Hatě II v trase podél stávajícího řadu DN 300 k Rožmitálské, dále podél nových komunikací DI-07,08 a DI-04,05, přes železniční trať a podél Milínské, svahem Pochodnice k VDJ Hatě II.

Je zahrnuto v regulačním plánu.

TE-TS Trafostanice N-TS1 až N-TS36

Nově navržené trafostanice v rozvojových a transformačních plochách - kabelové a příhradové, včetně kabelových resp. venkovních vedení 22 kV.

Je zahrnuto v regulačním plánu, pouze dochází k upřesnění a doplnění. Pro řešenou lokalitu byly územním plánem navrženy dvě trafostanice (N-TS2, N-TS3), tyto jsou podle upravené parcelace posunuty a doplněny o další dvě trafostanice.

Regulační plán navrhuje zahrnout mezi nově navržené veřejně prospěšné stavby:

- plochy pro navržené komunikace (vesměs obytné zóny, komunikační propojka s charakterem lesní cesty) a liniová zařízení technické infrastruktury (vodovod, kanalizace, kabelový rozvod VN 22 kV, STL plynovod, spojový kabel) – jedná se o celé koridory komunikací,
- plochy pro další dvě nové trafostanice
- plochu pro retenční nádrž u rybníka Kaňka.

Asanace a asanační úpravy nejsou navrženy.