

Urbanistická studie

Příbram

lokalita “U Hvězdárny”

výsledný návrh (čistopis) řešení

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. Martin Horejš,
autorizovaný inženýr pro vodohospodářské stavby,
Ing. Hana Nešetřilová
HW Projekt, s.r.o., Pod Lázní 1026/2, 140 00 Praha 4

Projektant profese “Elektroenergetika, spoje”:

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

datum zpracování: prosinec 2006

Obsah dokumentace:**1. Textová část****A. Základní údaje**

- Aa) Hlavní cíle řešení
- Ab) Zhodnocení vztahu dříve zpracované a schválené ÚPD, vyhodnocení splnění zadání a konceptu řešení urbanistické studie
- Ac) Vyhodnocení souladu s cíli územního plánování (§ 1 odst. 2 stavebního zákona)

B. Řešení urbanistické studie

- 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 – místní telekomunikační síť**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
- Bm) Urbanistická ekonomie, doporučení dalšího postupu

C. Shrnutí nejdůležitějších zásad řešení (obdoba závazné části ÚPD)

- 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 ŘEŠENÍ DO PODROBNOSTI ÚZEMNÍHO PLÁNU) | 1 : 3 000 |
| 2. HLAVNÍ URBANISTICKÝ VÝKRES | 1 : 1 000 |
| 3. VÝKRES DOPRAVNÍHO ŘEŠENÍ | 1 : 1 000 |
| 4. ELEKTROENERGETIKA, SPOJE, PLYN | 1 : 1 000 |
| 5. ZÁSOBOVÁNÍ VODOU A ODKANALIZOVÁNÍ | 1 : 1 000 |
| 6. VYHODNOCENÍ ZÁBORU ZPF | 1 : 1 000 |
| 7. VÝKRES VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB | 1 : 1 000 |
| 8. VÝKRES VLASTNICKÝCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ VE ČLENĚNÍ – VLASTNICTVÍ SOUKROMÝCH OSOB FYZICKÝCH A PRÁVNICKÝCH, MĚSTA PŘÍBRAM, STÁTU | 1 : 1 000 |
| 9. SCHÉMA HLAVNÍHO URBANISTICKÉHO VÝKRESU | 1 : 2 000 |

A ZÁKLADNÍ ÚDAJE

Aa) Hlavní cíle řešení

V obecné rovině je důvodem pořízení urbanistické studie vytvoření podmínek pro usměrnění rozvoje území na základě podrobnějšího dokumentu, který by koordinoval budoucí výstavbu v dané lokalitě stanovením zásad využití území nad rámec platného územního plánu. Územní plán sice stále zůstává základní územně plánovací dokumentací města, avšak žádoucí podrobnější regulace by již překračovala rámec tohoto stupně ÚPD.

Stavební úřad v případě souvislé rozvojové plochy s řadou specifických problémů nemůže odpovědně rozhodovat o využití území pouze na základě územního plánu při neexistenci podrobnějšího územně plánovacího podkladu (nebo úz. plánovací dokumentace).

Jedním z hlavních důvodů pro pořízení US je také skutečnost, že se jedná o jednu z posledních nenaplněných lokalit určených k zástavbě poblíž centra města. US bude proto komplexně řešit problematiku vnitřního uspořádání dané lokality, tzn. koordinovat zájmy vlastníků pozemků či potenciálních stavebníků se zájmy města, dotčených orgánů státní správy a správců inženýrských sítí.

Z výše uvedených důvodů o pořízení US rozhodla porada starosty dne 27. 3. 2006. Následně zpracoval pořizovatel (odbor koncepce a rozvoje města) přípravné práce a zadání (květen 2006) s následujícím neformálním projednáním s rozhodujícími správci inženýrských sítí a vlastníky pozemků.

Urbanistická studie je řešena v úrovni regulačního plánu (co se týče rozsahu a obsahu). Odlišnost této US od regulačního plánu spočívá v jejím zjednodušeném zpracování („neformální“ zadání, koncept řešení, čistopis), přiměřeně se projednává (podobně jako v případě ÚPD), ale neschvaluje se. Neznamená to ale, že urbanistická studie nebude respektovat stanoviska dotčených orgánů a další oprávněné připomínky. V tomto smyslu by absence schvalovacího procesu neměla být podstatná. Důvodem, proč se zpracovává urb. studie a ne regulační plán, je její rychlejší pořízení (zkracuje se etapa zadání, odpadá celá etapa návrh včetně projednání), finanční úspora (cena odpovídá rozsahu) a praktické hledisko (studie se zaměřuje na hlavní problémy území za spoluúčasti vlastníků pozemků, zohledňuje se účel, tzn. že studie bude sloužit pořizovateli a stavebnímu úřadu pro konkrétní rozhodování o využití jednotlivých pozemků).

Urbanistická studie respektuje platný územní plán (viz další kapitola textu) a pokud je to možné, zohledňuje vlastnictví pozemků ve smyslu respektování hranic stávajících pozemků při navržené parcelaci.

Hlavní cíle stanovené platným územním plánem, vytvářející předpoklady pro další rozvoj území, nejsou touto urbanistickou studií měněny, dochází jen ke konkretizaci navrženého využití.

Urbanistická studie je zpracována v souladu s ustanoveními zákona č. 50/1976 Sb. (stavební zákon) v platném znění a vyhlášky č. 135/2001 Sb., o územně plánovacích podkladech a územně plánovací dokumentaci. Přestože účelem urbanistické studie není následné dopracování do stupně regulačního plánu, je po formální i obsahové stránce zpracována v maximální míře jako by šlo o regulační plán.

Grafická část urbanistické studie je zpracována na podkladě digitální katastrální mapy města doplněné o digitální výškopisné a polohopisné zaměření území vč. inženýrských sítí zhotovené pro účely studie firmou Mongeo Příbram v červnu 2006.

Ab) Zhodnocení vztahu dříve zpracované a schválené územně plánovací dokumentace, vyhodnocení splnění zadání a konceptu řešení urbanistické studie

Ve vztahu k řešené lokalitě existuje tato nadřazená územně plánovací dokumentace:

1. Územní plán velkého územního celku okresu Příbram (zprac. Ing. arch. Jiří Haloun), schválený Zastupitelstvem Středočeského kraje dne 12. 6. 2002, usn. č. 1-9/2002/ZK (vyhláška Středočeského kraje č. 1/2002 - o závazné části ÚPN VÚC okresu Příbram). Z nadřazené dokumentace nevyplývají na řešení žádné požadavky. Podrobnost řešené lokality je z hlediska VÚC příliš detailní. Lze konstatovat, že urbanistická studie a ÚPD okresu jsou vzájemně kompatibilní.
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:
 - respektovat funkční využití daného území, tzn. obytné území městského charakteru – návrh (viz kap. Be)
 - respektovat podrobnější regulaci lokality 1B1 (viz kap. Be)
 - respektovat stávající VTL plynovod DN 100, vč. jeho ochranného pásma
 - respektovat stávající venkovní vedení i podzemní kabely 22 kV, vč. jejich ochr. pásem
 - respektovat stávající vodovodní řad AC 110, vč. ochr. pásma
 - respektovat navrženou jednotnou kanalizaci DN 500
 - respektovat veřejně prospěšnou stavbu – trafostanici A-TS13
 - respektovat veřejně prospěšnou stavbu – vodovodní řad TV1 DN 200.

Dále pořizovatel pro zpracování US požaduje:

- respektovat známé požadavky vlastníků dotčených pozemků
- respektovat známé požadavky správců, resp. vlastníků sítí technické infrastruktury
- respektovat stávající technickou infrastrukturu s minimálními nároky na přeložky
- hlavní trasy sítí tech. infrastruktury (členění – vodovod, kanalizace, plynovod, elektrizační soustava, telekomunikace, teplofikace) navrhnout v trasách komunikací uvnitř území a navrhnout připojovací místa k jednotlivým pozemkům

Řešení urbanistické studie 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.

Zpracovaný koncept urbanistické studie, dokončený 08/2006, respektoval všechny požadavky vyplývající ze zadání. Následně byla urbanistická studie řádně projednána v režimu konceptu regulačního plánu (veřejné projednání se konalo dne 18. 10. 2006). Po uplynutí lhůty k podání stanovisek, námitek a připomínek je pořizovatel vyhodnotil se závěrem respektovat připomínky 1. SČV týkající se zásobování vodou a odkanalizování a námítka spoluvlastníka pozemků v řešeném území – Ing. Aleny Šalové, týkající se nesouhlasu s umístěním komunikace na jejím pozemku. Uvedené námítky a připomínky byly doprojektovány na samostatných ústních jednáních dne 4. 12. 2006 v kanceláři OKRM za účasti pořizovatele, projektanta, odborů. správy silnic a ŽP MěÚ Příbram, ČEZ, Ing. Šalové a 1. SČV s tím, že jsou zapracovány do výsledného návrhu (čistopisu) urbanistické studie. Jiné připomínky ani námítky nebyly uplatněny.

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

Řešená urbanistická studie bezprostředně navazuje na platný územní plán města, resp. na příslušné změny, které byly následně schváleny. Studie 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 této US převzaty podněty vlastníků pozemků, spočívající v požadavcích na parcelaci, vedení komunikací atd.

Zadání urbanistické studie bylo formulováno s ohledem ke skutečnosti, že se jedná pouze o územně plánovací podklad (ÚPP), neformálním způsobem. Všechny oprávněné požadavky, které byly uplatněny před zahájením prací, byly splněny. Výsledný návrh (čistopis) reaguje na připomínky a námítky vzešlé z projednání konceptu studie (viz předchozí subkapitola).

B ŘEŠENÍ URBANISTICKÉ STUDIE**Ba) Vymezení řešeného území**

Území U Hvězdárny se nachází v severovýchodní části města Příbram, jihovýchodně od bývalé hvězdárny. Celá lokalita je součástí katastrálního území Příbram a je vymezena následujícím popisem hranice řešeného území: Z jihu navazuje na kompaktní zástavbu rodinných domů při ulicích Pod Hvězdárnou a Jasná, z východu a severu je limitována zemědělským půdním fondem a ze západu přiléhá k návrhovému území lesoparku. Detailně jsou hranice zakresleny v grafické části urbanistické studie.

Rozloha vymezeného řešeného území je cca 6,8 ha. Dle platného územního plánu města se jedná o ucelenou rozvojovou lokalitu 1B1, určenou pro funkci bydlení, konkretizovanou jako obytné území městského charakteru.

Do polohopisného podkladu grafické části byla orientačně doplněna navržená zástavba v sousedním kat. území Dubno. Tato obytná skupina bytových domů východně od řešeného území dle studie Ing. M. Melichera je zakreslena čárkovane.

Demografické údaje o stávajícím a předpokládaném vývoji obyvatelstva, o ekonomické a sociální struktuře a další podklady, na jejichž základě je budoucí výstavba v dané lokalitě navržena, byly uvedeny základní územně plánovací dokumentaci města. Alespoň informativně je v rámci této kapitoly doplněno několik základních a aktualizovaných údajů:

Tabulka retrospektivního vývoje počtu obyvatel dokládá trvalejší trend poklesu obyvatelstva.

rok	1980	1991	2001	1.1.2006
poč. obyv. – Příbram (celé město)	35 123	36 898	35 886	34 884
obyv. obyv. – jen m. č. Příbram II	2 462	2 233	2 063	

Z tabulky vývoje bytového fondu je naproti tomu zřejmé, že novou výstavbou (v posledním období dokonce i v městské části Příbram II) dochází k postupnému zkvalitňování bytového fondu a zvyšování obytného standardu. K tomu by měla v dalším období přispět i výstavba rodinných domů v řešené lokalitě.

rok	1980	1991	2001
poč. trv. obydl. domů – Příbram (celé město)	2 895	2 961	3 058
poč. trv. obydl. domů – jen m. č. Příbram II	553	517	537

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

Území řešené touto studií je po urbanistické stránce dosud nezastavěným prostorem navazujícím plynule na kompaktní zástavbu rodinných domů v severovýchodní části města. Z hlediska celoměstské struktury se řešená lokalita nachází v poměrně exponované poloze. Navržená zástavba vytvoří novou hranu mezi urbanizovaným územím (na jihu) a nezastavěným územím zemědělsky využívaných pozemků svažujících se k severnímu obchvatu města – k ul. Evropské (na severu). Přestože z dlouhodobého hlediska lze očekávat postupné doplnění zástavby až k Evropské ulici, je nutné tyto úvahy prozatím brát spíše jen jako „možné směry budoucího rozvoje“ a postupovat v souladu s platným územním plánem. Snahou zpracovatele studie by mělo být vědomí, že výraz obytné lokality bude řadu let ovlivňovat výhledy na panoráma města od severu (při příjezdu po Evropské ul. a ze směrů od Rosovic a Jinců). Zejména je třeba respektovat vizuální vazby ke Svaté Hoře a k centrální části města. Rovněž by mělo být zachováno působení charakteristické kupole bývalé hvězdárny jako lokální dominanty v této části Příbrami. Zakomponování navržené zástavby bude proto v další fázi vyžadovat citlivý přístup při řešení a umístování 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 jasně vymezený pás navržené obytné zástavby s dopravním napojením ze stávajících místních obslužných komunikací ležících severně od hlavní sběrné komunikace – východní radiály (tř. Kpt. Olesinského, Žižkova).

V bezprostřední blízkosti řešeného území jsou zařízení občanské vybavenosti většinou místního významu, odpovídající poloze v rámci městské struktury (mateřská škola, základní obchodní a stravovací zařízení, některé běžné služby). Tato zařízení jsou vesměs stabilizována 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 Be) – Regulační prvky plošného a prostorového uspořádání...

Stabilizované jsou plochy a koridory nadřazené technické vybavenosti:

- stávající VTL plynovod DN 100, vč. jeho ochranného pásma
- stávající venkovní vedení i podzemní kabely 22 kV, vč. jejich ochr. pásem
- stávající vodovodní řad AC 110, vč. ochr. pásma
- navržená jednotná kanalizace DN 500
- navržená trafostanice A-TS13 (v ÚPN vymezena jako veřejně prospěšná stavba)
- navržený vodovodní řad TV1 DN 200 (v ÚPN vymezena jako veřejně prospěšná stavba).

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

Poddolovaná území ani stará důlní díla, která by mohla ovlivnit umístění navržených rodinných domů, se v bezprostřední blízkosti lokality nevyskytují.

Urbanistická studie respektuje zásady ochrany životního prostředí. Navrhovaná lokalita není ve střetu s územním systémem ekologické stability dle územního plánu města Příbrami.

Zpracovateli není známo, že by v řešené lokalitě a v její blízkosti byly navrženy pozemkové úpravy.

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

Řešená lokalita představuje ucelenou rozvojovou plochu v přímé návaznosti na stávající zástavbou rodinných domů na severovýchodním okraji města. Území je možné vnímat jako logické rozšíření pásu rodinné zástavby se zachováním okolních nezastavěných ploch zemědělské půdy a rekreační zeleně.

Území je platným územním plánem vymezeno jako zastavitelné. Stanovené funkční využití pro obytné území městského charakteru s převažující zástavbou rodinných domů vhodně vyjadřuje atraktivitu této lokality. Právě příznivá poloha v rámci města opodstatňuje navržené využití (viz předchozí kap. Bb). Z vazeb řešeného území na širší okolí jsou důležité zejména:

- přímá návaznost na stávající zástavbu obdobné funkční skladby (převažující rodinné bydlení)
- blízkost centrální městské zóny s kompaktní zástavbou (jihozápadním směrem, od lokality je oddělena Jiráskovými sady a hlavní městskou radiálou (tř. Kpt. Olesinského), snadná pěší dostupnost centra – cca 5 minut
- bezprostřední vazba na přírodní zázemí města (navržený lesopark severozápadně od řeš. území, les snadno přístupný po stávající pěší cestě vedené souběžně s Jineckou ul., podél židovského hřbitova a dále paralelně se silnicí směr Rosovice, Dobříš) s vhodným rekreačním potenciálem (lesy, procházkové trasy, možnost cykloturistiky, pobytové louky)
- vizuální vazby na přírodní zázemí města severním směrem (zejména zalesněný vrch Květná)
- existence nadřazené technické infrastruktury vytvářející na jedné straně limity využití území, na druhé straně vytvářející podmínky pro napojení rozvojových ploch na všechny dostupné sítě
- možnost odpovídajícího dopravní napojení, díky tomu není rozvoj lokality závislý na budování podmiňujících dopravních staveb.

Bd) Návrh urbanistické koncepce

Základní urbanistická koncepce stanovená platným územním plánem se nemění. Rozsah ploch navržené zástavby odpovídá vymezení v územním plánu města, tzn. že všechny návrhové plochy jsou stabilizované (schválené územním plánem města). Nové nároky na vymezení zastavitelného území touto urbanistickou studií nevznikají.

Navržená lokalita by v kontextu města představovat atraktivní území pro bydlení v úzké vazbě existující obytné území a blízké centrum města na jedné straně a na přírodně rekreační potenciál na straně druhé. Podstatou řešení je citlivé doplnění zástavby rodinných domů ve vymezeném pásu při respektování stávajících a navržených sítí tech. infrastruktury a známých požadavků vlastníků dotčených pozemků. Také by měly být respektovány další hodnoty území, jako je poloha na okraji zástavby umožňující široké panoramatické pohledy do krajiny (a zároveň pohledy z volné krajiny na panoráma města doplněné nyní řešenou lokalitou). Řešení se snaží předjímat i další možné směry budoucího rozvoje města, ve smyslu umožnění případně další zástavby směrem k Evropské třídě (tj. uzavřít vnitřní komunikační síť lokality).

Urbanistická koncepce lokality je založena na plošném využití mírně svažitého území se stávající funkcí převážně jako zemědělská půda. Přestože se jedná o severní svah, nelze to v tomto případě považovat za velký nedostatek (sklon je poměrně mírný s orientací k severu směrem na panoráma Brdského hřebene s blízkým vrchem Květná).

V řešeném území je v současné době jeden rodinný dům (v sousedství hvězdárny, mezi navrženými pozemky č. 2 a 3). Urbanistická studie navrhuje na vymezené ploše cca 6,76 ha celkem 42 nových rodinných domů, což představuje průměrnou velikost pozemků (včetně odpovídajících částí

komunikací a dalších ploch) přibližně 1572 m² (= 67600 m² / 41 pozemků). Skutečná průměrná velikost pozemků je ale ve skutečnosti menší, protože část ploch nebude součástí pozemků RD a případně na:

- komunikace (místní obslužné, pěší a cyklistické – v koridoru inž. sítí)
- stávající pozemek s objektem plynové regulační stanice, plochu pro novou trafostanici
- veřejnou zeleň (téměř výlučně v místech vedení sítí tech. infrastruktury, kde je zahrnutí do zahrad RD nevhodné kvůli zajištění přístupu k sítím a na „zbytkových“ plochách na okraji ř. ú.).

Plocha je určena pro zástavbu rodinných domů, s přibližnou velikostí parcel cca 1000 m². Univerzální řešení předkládaného konceptu urb. studie počítá s umístěním izolovaných rodinných domů. Velikost jednotlivých pozemků může být případně korigována (na základě požadavků vzešlých z projednání). Dispoziční rozvržení bylo ovlivněno jednak tvary stávajících pozemků různých vlastníků, dále vedením inženýrských sítí (vrchní a kabelové vedení VN, VTL a STL plynovod) a možnostmi napojení na stávající komunikační síť.

Vlastní řešení se snaží tuto monofunkční obytnou lokalitu zpřístupnit pro zajištění odpovídající obsluhy všech navržených objektů. V tomto případě nehrozí zbytečné průjezdy lokalitou pro necilovou dopravu, řešení ale bylo ovlivněno poněkud větším podílem limitovaného území (liniová a plošná zařízení tech. infrastruktury a jejich ochranná pásma), hranicemi pozemků různých vlastníků a šířkou pásu vymezeného pro řešení. Tím je dáno zdánlivě nevhodné řešení vnitřní komunikační sítě a rozvržení jednotlivých pozemků. Vedení pěší cesty (případně i s cyklostezkou) podél jižního okraje východní poloviny lokality je dáno právě existencí plynovodu a VN kabelu v tomto koridoru. Díky tomu ale vznikne ucelená trasa umožňující budoucí propojení ve směru od Jiráskových sadů a navrženého lesoparku (západně) k východnímu okraji města (směr Nová Hospoda, Dubno). Z obdobných důvodů rovněž vznikne několik menších ploch veřejné zeleně. Toto rozvolnění zakládá možnost zajímavými urbanisticko – architektonickými prostředky umocnit celý návrh. Řešení parteru v uvedených plochách a koridorech bude mít vliv na kulturu bydlení a životní prostředí.

Výsledný návrh (čistopis) se od konceptu částečně liší v důsledku uplatnění námítky vlastníka pozemků v západní části řešeného území. Nežádoucí komunikační propojení podél navržených pozemků č. 4, 5 a 6 bylo nahrazeno propojením stávající zaslepené komunikace k řadovým RD (západně od původně navržené komunikace) do řešeného území. Určitou nevýhodou úprav, na kterou byl vlastník dotčených pozemků upozorněn, je existence stávajících sítí (STL plynovod, VN kabel) v koridoru pozemků č. 4 – 6. Přístup na dotčené pozemky pro údržbu, havárie apod. bude řešen formou věcného břemene.

Jedním z předmětů řešení je i sjednocení funkčního a prostorového využití z hlediska urbanistického výrazu pro celou tuto lokalitu. Prakticky to znamená vytvoření optimálních podmínek pro budoucí zástavbu stanovením podrobnějších regulativů. 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 studie 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

V grafické části územního plánu byl zakreslen územní systém ekologické stability - na podkladě generelu ÚSES (zpracovaného konsorciem MGM v r. 1992), dále zpřesněného a fixovaného v rámci řešení územních plánů okolních obcí, urbanistickou studií Příbramský potok a dalšími. Navrhovaná lokalita není ve střetu s ÚSES.

Ve vlastním řešeném území ani v jeho bezprostřední blízkosti není žádný z prvků ÚSES, nevyskytují se zde významné krajinné prvky (VKP) ze zákona (tj. lesy, vodní toky, rybníky, jezera, údolní nivy a rašeliniště) ani registrované VKP. V kontaktu s řešeným územím se nachází pouze VKP v návrhu - les (lesopark, ze severozápadu).

Co se týče krajinného zázemí, z celoměstského hlediska významný komplex veřejné a vyhrazené zeleně je severozápadně od řešené lokality. Jedná se o pás tvořený parkem při Jinecké ulici, areály hřbitovů a městské nemocnice, přilehlý prostor Šibeničního vrchu a přilehlou volnou krajinou. Tento prostor je všestranně stabilizovaným územím zeleně. Dle územního plánu města se nepředpokládá změna jeho struktury ani funkčního využití. Při případném rozvoji města do prostoru přilehlé volné krajiny (což je i případ řešené lokality) se počítá s plošným rozšířením komplexu zeleně a jeho propojením s plochami doplňkové zeleně nové městské zástavby. V daném případě je to rovněž územním plánem města navržený lesopark 5L2 Pod Květnou. Jeho potřeba je dána předpokládanou zástavbou rozvojové plochy bydlení 1B1 na východním svahu Šibeničního vršku. Vedle vytvoření rekreačního zázemí pro nové sídliště je účelem lesoparku kultivovat opuštěné plochy na severozápadním svahu Šibeničního vršku a v okolí nového hřbitova a spojit prostor města klidnou vycházkovou cestou s lesním komplexem na vrchu Květná.

V samotném řešeném území jsou vzhledem k dostatečnému krajinnému zázemí navrženy pouze menší plochy zeleně, dílem vycházející z nutnosti respektovat stávající koridory inženýrských sítí, dílem z potřeby vytvořit přiměřené prostory pro každodenní komunikaci dětí i dospělých.

V rámci řešení urbanistické studie je navrženo doplnění zeleně podél některých komunikací, právě tak jako urbanistické řešení parteru s uplatněním okrasných dřevin a izolační a ochranná zeleň. Vzhledem k specifické situaci, kdy většina ploch veřejné zeleně je navržena v koridorech inženýrských sítí, bude se muset výsadba této skutečnosti přizpůsobit rozsahem i umístěním dřevin. Při výběru druhové skladby se bude vycházet z původních základních dřevin, typických v řešeném území. Orientačně pro doprovodnou zeleň komunikací se jedná o následující dřeviny s tím, že pro výsadbu při řešení parteru 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:

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

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

Charakteristika obytného území městského charakteru a návrhové lokality 1B1 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, měřítko anebo režim stanovený zvláštní regulací nebo regulačními plány pro jednotlivé lokality.

ROZVOJOVÁ LOKALITA návrh

1B1

U Hvězdárny

PLOCHA LOKALITY:
6,8 ha
FUNKČNÍ REGULACE (dle legendy komplexního urbanistického návrhu):
Obytné území městského charakteru
STAV:
Popis lokality: mírný severní svah; Charakter stávajícího okolí lokality: 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 rozvoj lokality je nutno pořídit urbanistickou studii, zastavovací plán
NÁVRH:
<ul style="list-style-type: none"> - závazné regulativy: - hustota: max. 30 obyvatel / ha; - podlažnost: max. 2 nadzemní podlaží (max. 3 nadzemní podlaží – v případě zastřešení šikmou střechou a využití podkrovní); - doprava: lokalita bude napojena na stávající skelet obslužných komunikací průjezdnou komunikací - technické vybavení: Napojení na stávající inž.sítě při okraji stávající zástavby. Nové vodovody a kanalizace. Vytápění individuální zemním plynem. Nutno respektovat ochranné a bezpečnostní pásmo plynovodu VTL 100k VTL-RS "U Václava". Nová TS s venkovní přípojkou 22 kV. - Civilní ochrana: ukrytí obyvatel v rodinných a bytových domech bude zajištěno v rámci technického zázemí objektů. - 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 zamřížovaná a výkladce.

A,C (2) Rámy výplní oken a jiných otvorů musí být ze dřeva, nebo alespoň z vnějšímu 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 v 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 nezneškodnocovaly 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 umísťovány 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 ZELEŇ

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 ochrany 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 zadržení (vsáknutí) povrchových (dešťových) vod v území.

A,B,C (5) povrch chodníků, případně zpevněných cest bude zásadně proveden takovým způsobem, aby umožňoval maximální zadržení (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 a územně plánovacích podkladů (v tomto případě na jedné straně ÚPN města Příbrami, schvál. 2002 a na druhé straně tato urbanistická studie) je nutné, aby původní, výše uvedené regulativy zůstaly v platnosti s tím, že pro podrobnější stupeň - urbanistickou studii - jsou upřesněny, viz následující subkapitoly:

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 kadeřnictví 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)

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 vztaženy vždy k jednotlivým navrženým stavebním pozemkům. Protože v případě řešené lokality se jedná téměř výlučně o monofunkční území s navrženými izolovanými rodinnými domy s pozemky o velikosti cca 750 – 2400 m², nebylo třeba tyto regulativy stanovovat samostatně pro každý pozemek zvlášť, ale souhrnně pro všechny:

Max. procento zastavěnosti: 15 %, u pozemků do 900 m² výjimečně až 20 %,

Min. procento ploch zeleně: 65 %, u pozemků do 900 m² výjimečně min. 60 %,

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),

Max. povolená výška (hřeben střechy): 9 m (v případě zástavby pozemků do 900 m² s objekty 1 NP + podkroví cca 7 m),

Povolený sklon střechy: 35° - 43°

Půdorysný tvar a orientace: Půdorys objektu ani orientace hlavního střešního hřebene se nepředepisují.

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 nepřijatelné.

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.

Dopravní vybavení a zpřístupnění poz.: Viz výkres dopravního řešení – většinou z nově navržené obslužné komunikace (zakreslené zpřístupnění pozemků je orientační). Pozemek č. 5 bude na žádost vlastníka napojen soukromou účelovou komunikací (zaslepenou). Zimní údržbu a odvoz odpadu bude vlastník v tomto případě řešit svépomocí.

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

Parter: Doporučení řešit formou odpovídající obytné zóně (přibližně ve skladbě dle výkresu dopravního řešení), tzn. ve funkční třídě C3 – obslužné komunikace, kategorie MO 7 (s jednostranným chodníkem), jinak bez zvláštních nároků.

Krajinná ochrana: Respektování navrženého lesoparku v sousedství lokality, dle možností 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 omezeno existujícími ochrannými pásmy, případná výstavba objektů zasahující do těchto pásem podléhá souhlasu příslušných správců těchto sítí. Pozemky č. 4 – 6 jsou limitovány podzemními vedeními STL plynu a VN kabelu. Přístup pro údržbu, havárie apod. u těchto a navržených sítí bude zajištěn formou věcného břemene.

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.

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 plynných a prašných emisí
- výroby a technologie znečišťující povrchové a spodní vody

Pro zastavěné a zastavitelné území jsou dále nepřipustné:

- nové střední zdroje plynných 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 jsou uvedeny v následujícím výčtu:

Využití území:

- způsob využití území vyplývající ze schválené ÚPD (ÚPO – schvál. 2002)
- způsob využití území vyplývající z územních rozhodnutí – netýká se

Ochrana přírody a krajiny – obecná ochrana:

- územní systém ekologické stability – biocentra biokoridory (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 (netýká se)

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) – 10 m od oplocení
- bezpečnostní pásmo vysokotlakého plynovodu DN 100 – 15 m od osy

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 – netýká se (mimo)
- ochranné pásmo silnic II. a III. třídy – netýká se (mimo)
- ochranné pásmo železniční dráhy – netýká se (mimo)

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

- respektování úz. plánem navržené jednotné kanalizace DN 500
- respektování úz. plánem navržené trafostanice A-TS13 (v ÚPN vymezena jako veřejně prospěšná stavba)
- respektování úz. plánem navrženého vodovodního řadu TV1 DN 200 (v ÚPN vymezen jako veřejně prospěšná stavba)
- respektování koncepce navržené dopravní a technické infrastruktury dle urb. studie
- ochrana stávajících vzrostlých okrasných dřevin (dle možností).

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

Bg1) Doprava

Silniční doprava

Dopravní část urbanistické studie plně respektuje platnou ÚPD a obecné zásady dopravního řešení.

Z hlediska širších dopravních vztahů je respektována stabilizovaná komunikační síť dle územního plánu, tzn. pro řešené území důležitá historická východní radiála (tř. Kpt. Olesinského, Žižkova ul.), dále severní radiála (Jinecká ul.) a severovýchovýchodní část okružní komunikace (Evropská tř.).

Tyto stávající nadřazené komunikace, procházející všechny v odstupu za okrajem řešeného území, nebudou regulačním plánem dotčeny. Veškerá napojení do řešené lokality budou z místních obslužných komunikací ústících do tř. Kpt. Olesinského, resp. do Žižkovy ul.

Řešení místní dopravní obsluhy

Řešená lokalita je navržena k napojení na nadřazenou síť pomocí stávajících místních komunikací v navazující obytné čtvrti (ul. Pod Hvězdárnou, Jasná). Napojení na stávající síť MK je navrženo celkem ve třech místech:

- západní část lok. z propojení stávající zaslepené komunikace k řadovým RD v ul. Pod Hvězdárnou (oproti konceptu změna původně navrženého propojení z prostoru příjezdu k býv. hvězdárně)
Pozn.: Tato úprava byla vyvolána námitkou vlastníka pozemků – nesouhlasem s vedením komunikace podél pozemků č. 4–6.
- střední část lok. v prostoru ul. Pod Hvězdárnou – Hlinomazova (u plynové regulační stanice)
- východní část lok. v prostoru ul. Pod Hvězdárnou – Kamenná

Kromě toho je jeden pozemek (západně v sousedství býv. hvězdárny) napojen samostatnou příjezdovou komunikací z ul. Jasná.

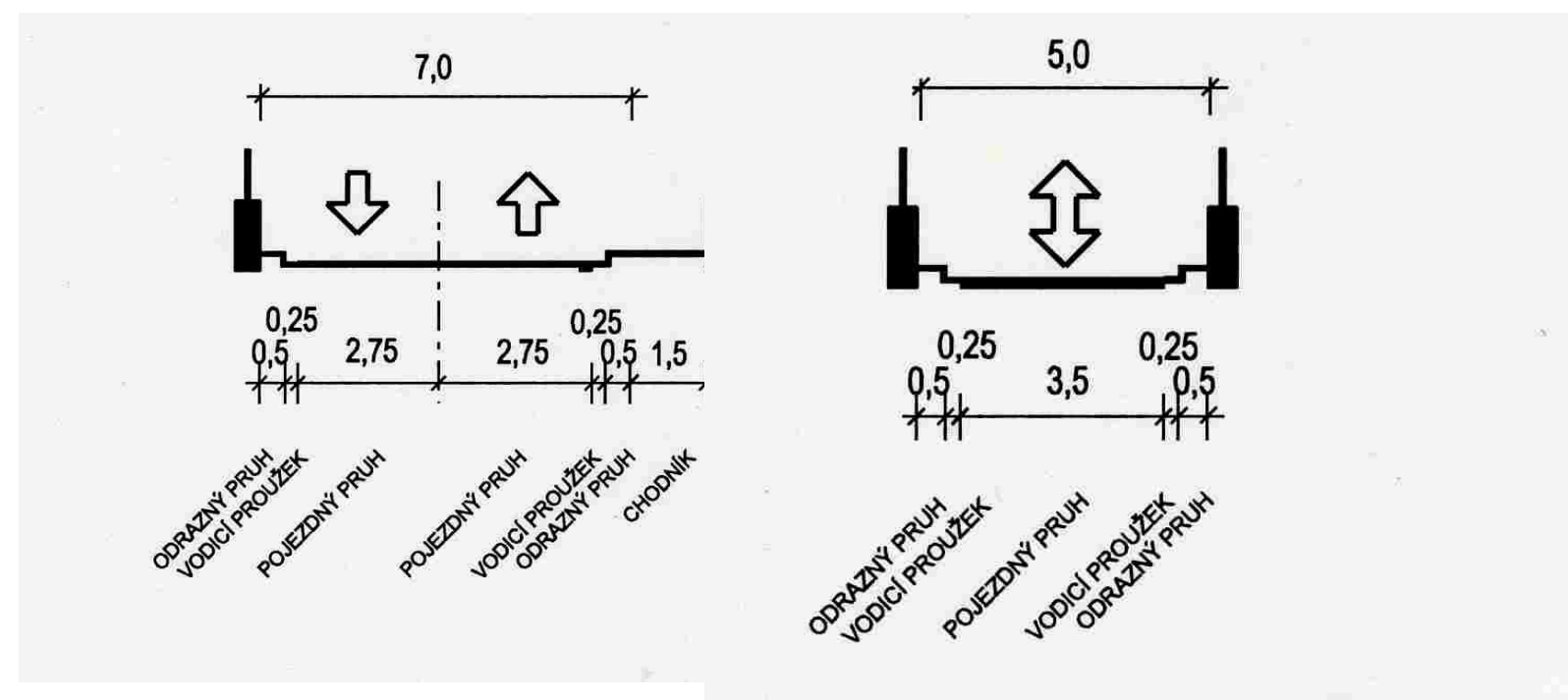
Obsluha navržené lokality je řešena pomocí místní komunikace funkční třídy C3 – obslužné komunikace, kategorie MO 7 (dvoupruhová obousměrná MK bez zastavovacího nebo parkovacího pruhu), s jednostranným chodníkem. Výjimkou je pouze nové propojení ze stávající zaslepené komunikace k řadovým RD. V tomto případě je krátký úsek navržen ve stejných šířkových parametrech odpovídajících stávajícímu úseku, tj. v kategorii MO 5.

Výsadba stromů, příp. keřů je s ohledem k vedení inž. sítí navržena pouze omezeně, v některých přímých úsecích a tam, kde je komunikace v kontaktu s veřejnými plochami. Pro bezproblémové fungování dopravního režimu v lokalitě se doporučuje osazení dopravními značkami snižujícími

povolenou rychlost na 30 km/h, nebo ještě lépe vymezení značkami „obytná zóna“. V druhém případě se doporučuje všechny tři vjezdy do obytné zóny stavebně provést tak, aby bylo zajištěno snížení rychlosti jízdějících vozidel (zpomalovacím prahem). Pro dodržení rychlosti v celé zóně přispěje i šířka jízdního pruhu 2,75 m – tj. minimalizace normové šířky (při dodržení možného bezpečného průjezdu). Poloha lokality vyloučí zbytečné průjezdy zónou a omezí přístup necílové motorové dopravy.

Charakteristické příčné profily navržených komunikací jsou uvedeny na následujících obrázcích. Jedná se o dva základní typy:

- Místní obslužná komunikace dvoupruhová, obousměrná, s jednostranným chodníkem (většina úseků v lokalitě) - funkční třída C3, kategorie MO 7
- Místní obslužná komunikace jednopruhá, obousměrná (jen dva krátké úseky pro zpřístupnění jednotlivých pozemků a nové propojení ze stávající MK k řadovým RD do řešené lok. mezi poz. 13 a 14) - funkční třída C3, kategorie MO 5



Pozn.: Komunikační zpřístupnění navrženého pozemku č. 5 je na žádost vlastníka řešeno soukromou účelovou komunikací (zaslepenou). Zimní údržba bude v tomto případě řešena svépomocí (platí rovněž pro odvoz odpadů).

Hluk z automobilové dopravy

Problematika vlivu hluku z automobilové dopravy v případě řešené lokality nebude podstatná. Dle předpisu o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací (Nařízení vlády č. 502/2000 Sb.) je kritériem pro hodnocení hlučnosti v životním prostředí 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 $L_{Aeq,T} = 50$ dB a příslušné korekce pro denní nebo noční dobu a místo.

Korekce pro stanovení hodnot hluku ve venkovním prostoru činí pro území nemocnic, lázně, školy, stavby pro bydlení a obytná území +5 dB. Pro noční dobu se použije další korekce -10 dB. Tzv. „stará zátěž“ (tj. stávající stav hlučnosti ve venkovním prostoru působený hlukem z dopravy historicky vzniklý do dne účinnosti nařízení vlády) se v daném případě neuplatňuje.

Pro obytné území řešené lokality je **nejvyšší přípustná hladina akustického tlaku 55 dB ve dne a 45 dB v noci**. Tato hladina nebude překročena.

Pěší a cyklistická doprava

Jak již bylo uvedeno v předchozích kapitolách, v celé lokalitě je navrženo řešení pomocí místních obslužných komunikací s jednostranným chodníkem. Zvláštní komunikace pro pěší, příp. i pro cyklisty jsou navrženy pouze v trase kabelového vedení VN 22 kV a STL plynu, tj. po jižním okraji řešené lokality. Hlavním účelem je zajištění přístupu pro správce sítí. Stavebně se bude jednat o „sjízdny chodník“ v šíři 3,0 m, osazený dopravní značkou stezka pro pěší a cyklisty. Kromě výše uvedeného důvodu bude mít tato trasa důležité opodstatnění i pro budoucí pěší a cyklistické propojení mezi navrženým lesoparkem v prostoru Jiráskovy sady – Šibeniční vrch – Židovský hřbitov (severozápadně od ř. ú.) a východním okrajem města (směr Dubno).

Uvedené řešení umožňuje v budoucnu rovněž další přímější propojení severním směrem (přibližně v trase VTL plynovodu) ke křižovatce Rosovické silnice s Evropskou třídou, kde je již založena paralelní pěší cesta pro zpřístupnění rekreačního zázemí města (lesy směr Hluboš, Pičín, Rosovice).

Doprava v klidu

Pro navrženou lokalitu se u všech staveb stanovuje povinnost zajištění potřebných parkovacích ploch na vlastním pozemku. Samostatná odstavná a parkovací stání v rámci navrženého řešení lokality nejsou vyčleněna.

Dopravní řešení včetně parametrů komunikací je patrné z výkresu dopravy.

Bg2) Občanské vybavení

V blízkosti řešeného území je řada zařízení občanské vybavenosti místního charakteru (mateřská škola, obchody, stravování, běžné služby v rámci obytného území). Kromě toho je v pěší dostupnosti centrum města s širokou nabídkou celoměstské vybavenosti. Z širších vztahů se žádné zvláštní požadavky nepředpokládají.

Pro řešení občanského vybavení v lokalitě nebyly v zadání žádné požadavky specifikovány. Samostatná zařízení se zde proto nenavrhují. 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.

Urbanistická koncepce území umožňuje vytvořit několik menších prostorů s veřejnou zelení, parkovými úpravami vč. drobného mobiliáře (lavičky, informační panely, odpadkové koše, herní prvky pro děti apod.).

Bg3) Technické vybavení – vodní hospodářství

Vodní hospodářství - úvod

V prostoru bývalé hvězdárny je zpracována urbanistická studie pro výstavbu 41 rodinných domů. Je stanovena komunikační síť, parcely pro jednotlivé rodinné domy. Podkladem pro návrh je schválený územní plán. Mimo vlastní rekognoskace v terénu byla provedena konzultace se správcem vodohospodářské infrastruktury – 1.SČV, a.s., provoz Příbram. Zároveň byly získány doplňující podklady od téhož správce. Návrh řešení je směrný a v žádném případě nenahrazuje dokumentaci pro územní řízení. Napojení na vodovodní a kanalizační řad respektuje projednání s provozovatelem 1.SČV, a.s., provoz Příbram (dne 1.9.2006-zn. TÚP/254/06/PB) a rovněž zohledňuje závěry z ústního projednání dne 4. 12. 2006.

Zásobování vodou

Zastavěná plocha je ve výškovém intervalu 540 m n.m. až 558 m.n.m. Dle informací 1.SČV bude zásobení navržené oblasti zajištěno z vodojemu Husa, který má max. hladinu 540,0 m n.m. a min. hladinu 536,5 m n.m., objem je 1 200 m³. Ve vodojemu Husa je nainstalována čerpací stanice pro posílení tlaku v dotčené oblasti. Čerpadla jsou osazena na kote min. hladiny 536,5 m, výstupní tlak je 4,8 – 5,0 atm.

Napojení nové zokruhované vodovodní sítě bude přibližně uprostřed lokality na stávající vodovodní řad L DN200 v ul. Pod Hvězdárnou (nad č.p. 569/II). Zároveň bude připojen stávající vodovodní řad AC DN150, po jehož přepojení bude část zrušena.

Na novém řadu jsou navrženy tři odbočky (pro objekt 4 a 5, 11, 14, 15 a 16 a k objektu 39). Za poslední přípojku bude nový řad vždy ukončen kalníkem.

Na základě požadavku provozovatele jsou v rámci studie navrženy následující rekonstrukce stávajících vodovodních řadů. Z důvodu časté poruchovosti je nevržena výměna vodovodního potrubí L DN100 a L DN125 v ul. Pod Hvězdárnou (před č.p. 646/II) až k vodovodnímu řadu L DN200 (za č.p. 569/II).

Dále se navrhuje vyměnit staré azbestové potrubí AC DN150 z ul. Pod Hvězdárnou (od č.p. 569/II, v ul. U Václava, až k místu propojení na stávající vodovodní řad PE DN110 k předávacímu místu vodoměrné šachty v ul. Novohospodská. Nové potrubí bude min. kapacity DN200.

V případě provedení rekonstrukce stávajícího vodovodního řadu AC DN150 se navrhuje propojení východní části navrhované lokality souběžně se stávajícím vodovodním řadem AC DN110.

V místě připojení bude zřízeno předávací místo včetně měření.

Celková délka navrhovaných řadů je 1 275 m, řady budou navrženy DN 100 a DN 80. Navrhuje se zaokruhování. V nejvyšších místech budou instalovány hydranty jako vzdušníky, v nejnižších jako kalníky.

Vodovodní přípojky budou z IPE 32 až 40 mm.

Potřeba vody

41 rodinných domů à 4 osoby 150 l/os den

$Q = 41 \times 4 \times 150 = 24\,600$ l/den

$Q_{max} = 24,6 \text{ m}^3 \times 2,1 = 51,66 \text{ m}^3/\text{den}$

Materiály navrženého potrubí budou určeny až v dalším stupni PD, předpokládá se rozvod z IPE D 110 (dl. 1 141 m) a D 90 (dl. 37 m).

Odvodnění území

Vzhledem k nevyjasněnému časovému výhledu výstavby kanalizačního sběrače DN500, 800 směrem k severu od navrhované lokality (přes pole k Evropské tř.) je navrženo odvodnění lokality oddílnou kanalizací.

Dešťové odpadní vody

Dešťové vody z RD budou převážně retenovány na ploše producenta a využity pro následné kropení zahrad.

Dešťové vody z komunikací budou svedeny do vsakovacích bodových vpustí a likvidovány zasakováním do drenážních pasů v zeleni podél severní komunikace. Podrobné řešení vsakování dešťových vod z komunikací bude podrobněji řešeno podle hydrogeologického průzkumu v dalším stupni dokumentace.

Výhledově bude možné napojení navrhované dešťové kanalizace na budoucí zrealizovaný kanalizační sběrač DN800 přes nově navrhované trubní vedení splaškové kanalizace DN500, která bude následně fungovat jako jednotná kanalizace.

Z řešeného území regulačním plánem je odtok dešťových vod:

Celková plocha zájmového území	6,8 ha
Plocha stavebních parcel	4,66 ha
Plocha komunikací	0,28 ha
Koeficient odtoku	0,8
Intenzita deště	168 l/s.ha
$Q = 0,28 \times 0,8 \times 168 = 37,5$ l/s.ha	

Délka dešťové kanalizace bude 455 m.

Materiály navrženého potrubí budou určeny až v dalším stupni PD, předpokládá se kanalizace z PVC DN300.

Splašková kanalizace

Splaškové odpadní vody budou odváděny kanalizací DN300-500 severním směrem k výhledovému kanalizačnímu sběrači, kde bude vybudována čerpací stanice splaškových odpadních vod. Odtud budou splaškové vody přečerpávány do stávajícího kanalizačního řadu K DN300 v ul. Pod Hvězdárnou (před č.p. 646/II). Stávající řad K DN300 dále pokračuje v ul. Jasná.

Trasa trubního vedení kanalizace je navržena tak, aby bylo výhledově umožněno přepojení navrhované kanalizace na budoucí zrealizovaný kanalizační sběrač a čerpací stanice zrušena.

Celková délka kanalizace je 620 m. Připojení jednotlivých nemovitostí bude zajištěno domovními přípojkami DN 150 a 200. Do navržené kanalizace mohou být vypouštěny pouze vody splaškové (dešťové vody z pozemků RD budou likvidovány vsakem na terén). Protože některé domy budou možná pod úrovní kanalizace, budou dvě možnosti řešení: domy se připojí přes cizí pozemky gravitačně a bude stanoveno věcné 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 odkanalizovaných. Způsob připojení jednotlivých RD (gravitačně či výtlačkem) bude stanoven v dalším stupni dokumentace.

Délka gravitační splaškové kanalizace bude 620 m.

Délka výtlačku bude 205 m.

Materiály navrženého potrubí budou určeny až v dalším stupni PD, předpokládá se kanalizace z PVC.

Bg4) Technické vybavení - zásobování elektrickou energií

Návrh napájení elektrickou energií byl zpracován ve spolupráci s odborem Rozvoje ČEZ Distribuce a.s.

Zahuštění trafostanic

Pro napojení 41 nových parcel v lokalitě "U Hvězdárny" se počítá s vybudováním 1 kioskové trafostanice do výkonu 1 x 630 kVA. Na trafostanici bude napojeno 31 – 35 parcel, neboť parcely 1 – 6, resp. 1 – 11 budou napojeny ze stávajícího rozvodu z trafostanice TS 73. Toto řešení je plně v souladu s platným územním plánem města, kde je navržena trafostanice rovněž v seznamu veřejně prospěšných staveb.

Rozvod 22 kV

Napojení na rozvod 22 kV bude provedeno v protoru regulační stanice plynu, kde prochází stávající kabel. Ten bude přerušen, oba konce naspojovány a přivedeny do nové trafostanice.

Distribuční rozvod 0,4 kV

Rozvod 0,4 kV 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 k zakruhování do stávajícího rozvodu. Nad skříněmi se v pilířích počítá s osazením elektroměrových rozvaděčů.

Z trafostanice budou vyvedeny 4 kabely, z nichž dva budou napájet do kruhu parcely č. 9 – 25 a druhé dva parcely 26 – 41. Na třech místech bude provedeno zakruhování do stávajícího distribučního rozvodu a to do pilíře PSR5 v oplocení pozemku č. parc. 1102/44 a do stejného pilíře v oplocení pozemku č. parc. 3824/32. Třetí zakruhování bude provedeno na nové parcele č. 3, kde do stávajícího kabelového rozvodu vřazena nová rozpojovací skříň. Rovněž parcely č. 1 a 2 se předpokládá napojit ze stávajícího kabelu AYKY3x120+70.

Ze stávajícího kabelového rozvodu budou ještě napojeny parcely 4 – 8, popř. 4 – 11 dle skutečného zatížení trafostanice TS 73.

Oproti konceptu došlo ke změně vedení páteřní kabelové trasy NN 0,4 kV v západní části lokality (místo původní trasy podél pozemků č. 4 – 6 nově z ul. Pod Hvězdárnou v koridoru nového propojení ze stávající zaslepené komunikace k řadovým RD) – viz grafická část.

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.

	instalovaný výkon (Pi)	soudobost	předpokládaný odběr Pp
27 RD x 18 kW	486 kW	0,25	122 kW
14 RD x 32 kW	448 kW	0,65	291 kW
občanská vybavenost	60kW	0,6	36 kW
veřejné osvětlení	3 kW	0,6	2 kW
celkem	Pic = 997 kW		Ppc = 449 kW

Veřejné osvětlení

K osvětlení komunikací v navrhované zástavbě budou použita svítidla s nízkopříkonovými zdroji na stožárech 4 – 6 m. Vzdálenost osvětlovacích bodů 30 – 40 m.

Ochranná pásma

Ochranná pásma energetických zařízení jsou dána zákonem č. 458/2000 Sb.:

- venkovní holé vedení 22 kV 7 a 10 m na každou stranu od krajního vodiče
(pro vedení zřízené po 1.1.1995,
resp. do 31.12.1994)
- závěsné kabelové vedení 0,4 kV 1 m od vnějšího okraje kabelu na každou stranu
- kabely v zemi 22 kV a 0,4 kV 1 m od vnějšího okraje kabelu na každou stranu
- kiosková trafostanice 22 / 0,4 kV 2 m

Celková šířka chráněných koridorů vedení je dána skutečnou šíří vedení mezi krajními vodiči v daném úseku a jeho součtem se šíří obou ochranných pásem na každou stranu od krajního vodiče.

V ochranných pásmech vedení a stanic je zakázána nebo omezena veškerá činnost ohrožující plynulost a bezpečnost provozu vedení.

Hlavní technické údaje

Napěťové soustavy	:	3 ~ 50 Hz, 22 000 V 3+PEN ~ 50 Hz, 400 V
Trafostanice	:	1 x ETS 1 x 630
Instalovaný výkon	:	P _{ic} = 997 kW
Předpokládaný odběr	:	P _{pc} = 449 kW
Ochrana před nebezpečným dotykovým napětím	:	vn – uzemněním nn – odpojením od zdroje TN-C

Bg5) Technické vybavení - zásobování plynem

Návrh zásobování plynem

Návrh zásobování plynem odpovídá koncepci stanovené platným územním plánem. Řešená lokalita je podle něj součástí tzv. celku 1 a počítá se zde prioritně s plynifikací obytné zástavby pro vytápění.

Řešeným územím prochází stávající VTL plynovod DN 100 ze směru od severu do VTL regulační stanice, která je na okraji lokality. Odtud vedou STL plynovodní řady podél jižní hranice lokality. Veškerá tato plynárenská zařízení tvoří limity pro navrženou zástavbu (respektování tras, umožnění přístupu k nim, ochranná a bezpečnostní pásma). Pro zásobování nových RD v lokalitě je navržen STL potrubní rozvod (potrubí PE), napojený na stávající STL potrubí ve dvou místech (viz výkres č. 4). Délka nových rozvodů činí cca 950 m. Přepravní kapacita místní středotlaké sítě by měla být dostatečná pro zásobování všech zájemců o odběr zemního plynu do vyčerpání přepravní kapacity. 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. Předpokladem pro napojení lokality na plynárenské zařízení STP, a.s. je zpracování technické studie v rozsahu projektové dokumentace pro územní a stavební řízení, které bude koncepčně využívat plynárenské zařízení STP, a.s. v městě.

Ochranná a bezpečnostní pásma plynovodů

Šíře ochranných a bezpečnostních pásem vedení je dána zákonem č. 458 / 2000 Sb. (energetický zákon).

Ochranná pásma slouží k zajištění bezpečného a spolehlivého provozu plynárenských zařízení. Ochranná pásma činí:

- u nízkotlakých a středotlakých plynovodů a plynovodních přípojek, jimiž se rozvádí plyn v zastavěném území obce, 1 m na obě strany od půdorysu,
- u ostatních plynovodů a plynovodních přípojek 4 m na obě strany od půdorysu,
- u technologických objektů 4 m na všechny strany od půdorysu.

V ochranném pásmu zařízení, které slouží pro výrobu, přepravu, distribuci a uskladňování plynu, i mimo něj je zakázáno provádět činnosti, které by ve svých důsledcích mohly ohrozit toto zařízení, jeho spolehlivost a bezpečnost provozu.

Pokud to technické a bezpečnostní podmínky umožňují a nedojde k ohrožení života, zdraví nebo bezpečnosti osob, lze stavební činnost, umísťování konstrukcí, zemní práce, zřizování skládek a uskladňování materiálu v ochranném pásmu provádět pouze s předchozím písemným souhlasem držitele licence, který odpovídá za provoz příslušného plynárenského zařízení. Souhlas není součástí stavebního řízení u stavebních úřadů a musí obsahovat podmínky, za kterých lze tyto činnosti provádět. Vysazování trvalých porostů kořenících do větší hloubky než 20 cm nad povrch plynovodu podléhá tomuto souhlasu pouze ve volném pruhu pozemků o šířce 2 m na obě strany od osy plynovodu.

Bezpečnostní pásma jsou určena k zamezení nebo zmírnění účinků případných havárií plynových zařízení a k ochraně života, zdraví a majetku osob.

Pokud to technické a bezpečnostní podmínky umožňují a nedojde k ohrožení života, zdraví nebo bezpečnosti osob, lze zřizovat stavby v bezpečnostním pásmu pouze s předchozím písemným souhlasem fyzické či právnické osoby, která odpovídá za provoz příslušného plynového zařízení.

Rozsah bezpečnostních pásem je uveden v příloze zákona 458/2000 Sb.

druh zařízení:	velikost pásma:
Regulační stanice vysokotlaké	10 m
Vysokotlaké plynovody do DN 100	15 m
STL plynovody	1 m od potrubí na každou stranu

Bg6) Technické vybavení – místní telekomunikační síť

Napojovací bod místního telefonního rozvodu je síťový rozvaděč SR-10-04 na křižovatce ulic Koperníkova – Pod Hvězdárnou. Z rozvaděče budou kabely TCEKEPFLE s potřebným počtem párů napojeny účastnické rozvaděče UR 1 – 4. ty budou typu MIS1b, osazené ve společných pilířích se silovými přípojkovými skříněmi.

Z účastnického rozvaděče bude napojeno 8 – 12 účastníků, každý samostatným kabelem 3XNx0,4.

Bilance kapacity	
41 RD – 100% telefonizace	123 párů
občanská vybavenost	30 párů

Oproti konceptu došlo ke změně vedení kabelové trasy v západní části lokality (místo původní trasy podél pozemků č. 4 – 6 nově z ul. Pod Hvězdárnou v koridoru nového propojení ze stávající zaslepené komunikace k řadovým RD) – viz grafická část.

Radioreléové spoje

Plánovanou zástavbou neprochází radioreléové 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 uložení i vedení kabelové televize.

Současně s pokládkou telefonních rozvodů je nutno zvážit možnost položení trubek HDPE pro případný rozvod optických a metalických kabelů multifunkční sítě pro spoje, kabelovou televizi, internet a další obdobné multimediální služby. Účastnické rozvody budou uloženy v zemi v chodnicích.

Bg7) Nakládání s odpady

Oblast odpadového hospodářství je řešena na odpovídající úrovni v rámci města. Urbanistickou studií 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 města je v současné době cca 55 stanovišť nádob na tříděný odpad (sklo, plasty, papír, tetrapack). V městské části Příbram II jsou nejbližší řešené lokality tato stanoviště:

stanoviště	ulice	upřesnění místa
24.	Příbram II – Fibichova	„U Skopčáka“
29.	Příbram II – kpt. Olesinského	Parkoviště SPARTAK
49.	Příbram II – Hlinomazova	křižovatka u čp. 570

Z důvodu blízkosti stávajících (zejména stanoviště č. 49) nejsou nová stanoviště touto urbanistickou studií vymezována.

Pozn.: Komunikační zpřístupnění navrženého pozemku č. 5 je na žádost vlastníka řešeno soukromou účelovou komunikací (zaslepenou). Odvoz odpadů bude v tomto případě řešen svépomocí (odvoz je možný pouze z veř. komunikace).

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

V řešeném území nejsou uvažovány žádné plochy přípustné pro dobývání ložisek nerostů ani plochy pro jejich technické zajištění. V ř. ú. se nevyskytují chráněná ložisková území ani dobývací prostory. Rovněž se zde ani v blízkosti nenachází poddolovaná území a stará důlní díla.

Řešením urbanistické studie nejsou dotčeny žádné zájmy ochrany ložisek nerostných surovin a jejich těžby.

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

Vymezení ploch pro veřejně prospěšné stavby vychází z platného územního plánu. Urbanistickou studií nepřísluší vymezovat nové veřejně prospěšné stavby (jedná se o územně plánovací podklad). Z nadřazené technické infrastruktury (stabilizované územním plánem) se ze seznamu veřejně prospěšných staveb bezprostředně týká pouze jediná:

- navržená trafostanice N-TS13 – jedna z položek veř. prosp. stavby označené v úz. plánu jako **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.* (v ÚPN vymezena jako veřejně prospěšná stavba)

Kromě toho jsou v blízkosti řešeného území další související veř. prospěšné stavby:

- navržený vodovodní řad DN 200 – součást veř. prosp. stavby označené v úz. plánu jako **TV1 Propojovací vodovodní řad do VDJ Chlum + VDJ Pichce** - *Propojovací vodovodní řad - výtlač z ÚV Hvězdárna do navrženého vodojemu Pichce 2 x 150 m³ a dále gravitační řad do vodojemu Chlum u ÚV Drásov – pro odstranění energeticky náročné dopravy vody přes VDJ Hatě*
- **DPC 09 – samostatná cyklostezka Jiráskovy sady – Šibeniční vrch.**

Charakter veřejně prospěšných staveb (s vědomím, že v rámci ÚPP nemohou mít statut závaznosti – neschvalují se), by měly mít také nově navržené komunikace, liniová zařízení technické infrastruktury (vodovod, kanalizace, kabelové vedení VN 22 kV, STL plynovod, spojový kabel) dle navrženého řešení. V podstatě se jedná o koridory navržených komunikací v lokalitě.

V případě navržených sítí přes pozemky č. 4 – 6 (poz. p.č. 3859/16, 3859/20, 3812/1) bude přístup pro údržbu, havárie apod. řešen formou věcného břemene.

Z podnětů a námětů pro urbanistickou studii nevyplývají 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). Komplexně se těmito opatřeními na úrovni města zabývá příslušná kapitola územního plánu města. Pro urbanistickou studii (tzn. územně plánovací podklad) nejsou podle výše uvedených předpisů nárokovány žádné požadavky. Zpracovatel je přesto v přiměřené míře posoudil a v souladu s územním plánem přiměřeně konkretizoval. § 21 vyhl. č. 380/2002 Sb. vyjmenovává požadavky civilní ochrany k regulačnímu plánu (v tomto případě se ale jedná „pouze“ o urb. studii). 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 nenachází
- vyrozumění a varování obyvatelstva za mimořádných opatření, nouzového stavu, nebo stavu ohrožení státu - stávající systém vyrozumění a varování bude nadále využit v nezměněné podobě, resp. bude rozšířen v rámci nově navrhovaného technického vybavení rozvojových lokalit (telekomunikace); jeho provozování je plně v kompetenci krizového štábu městského úřadu Příbram
- umístění stálých a improvizovaných úkrytů – v návrhu je počítáno s nárůstem 41 rodinných domů, tzn. že v řešeném území bude navrženo svépomocné vybudování cca 2 - 3 ochranných prostorů (s kapacitou 50 osob) s ochranným součinitelem stavby Ko = min. 50, vzhledem k charakteru lokality jako víceúčelové stavby (tzn. využít prostory sklepů, resp. technického zázemí objektů). Tyto úkryty se budují až v době vyhlášení nouzového stavu.
- ubytování evakuovaného obyvatelstva – je řešeno v rámci celého města
- skladování materiálu civilní ochrany – řešeno v rámci celého města, tzn. že budou využity stávající sklady, jejichž kapacita je postačující i pro předpokládaný nárůst obyvatel celého správního území města Příbram

- 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 řešené lokality
- nouzové zásobování obyvatelstva vodou – v postižených částech města bude v těchto případech zásobování vodou zajištěno přistavenými cisternami s pitnou vodou, jejich distribuci bude organizovat krizový štáb městského úřadu Příbram
- nouzové zásobování území elektrickou energií za krizových situací a při mimořádných událostech - v postižených částech města bude v těchto případech zásobování elektrickou energií zajištěno generátory elektrické energie, jejich distribuci bude organizovat krizový štáb městského úřadu Příbram
- záchranné, likvidační a obnovovací práce pro odstranění nebo snížení škodlivých účinků kontaminace, vzniklých při mimořádné události – situace bude řešena operativně krizovým štábem městského úřadu Příbram
- zřízení humanitární základny – případný požadavek by byl operativně řešen krizovým štábem městského úřadu Příbram
- 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 (konkrétní řešení bude předmětem samostatné dokumentace – následné DÚR)

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.

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

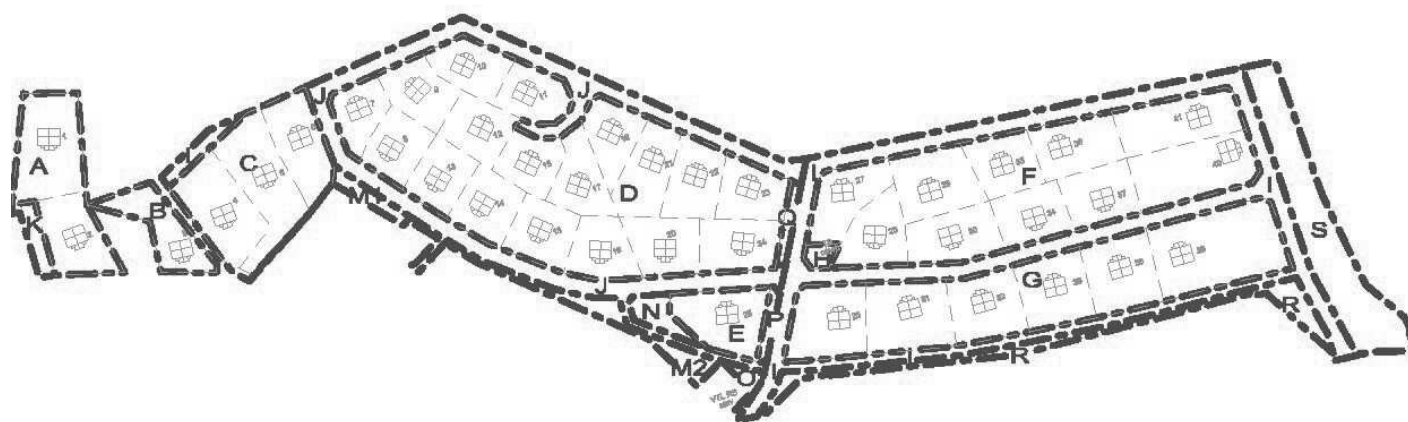
Návrh vynětí ploch ze ZPF je zpracován v souladu se zásadami ochrany ZPF, tak jak ukládá zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF a vyhláška č. 13/1994 Sb.

Nový zábor zemědělského půdního fondu nad rámec platného ÚPN (a schválených změn) není navržen. Celá plocha řešené lokality již byla vyhodnocena v rámci územního plánu města – jedná se tedy o zastavitelné území. Z toho důvodu je provedené vyhodnocení záborů zpracováno pouze orientačně – tzn. bez nově uplatňovaných nároků na zábor ZPF.

Ve výkresu č. 6 jsou zakresleny kultury pozemků, zároveň jsou zde (pouze pro potřeby vyhodnocení ZPF) vymezeny funkční plochy (A – S). Celkový rozsah záboru je cca 6,46 ha. Zbytek ploch do 6,69 ha (součet ploch v následující tabulce) tvoří nezemědělská půda.

Tab.: Funkční plochy vymezené pro potřeby vyhodnocení ZPF

označ. pl.	funkce	výměra v m ²
A	bydlení - RD 1-2	2823
B	bydlení - RD 3	1057
C	bydlení - RD 4-6	4384
D	bydlení - RD 7-24	16360
E	bydlení - RD 25	1376
F	bydlení - RD 27-30, 34-37, 40-41	11618
G	bydlení - RD 26, 31-33, 38-39	8950
	plochy pro bydlení celkem:	46568
H	plocha pro trafostanici	172
	plochy pro tech. vybavenost celkem:	172
I	komunikace - východní část	7383
J	komunikace - západní část	5602
K	komunikace k RD 1	332
	plochy pro komunikace celkem:	13317
L	zeleň u hvězdárny	286
M	pás zeleně jihozápadní okraj	1120
N	zeleň u RD 25	403
O	zeleň u plynové regul. stanice	158
P	zeleň v koridoru VTL plynu - jih	182
Q	zeleň v koridoru VTL plynu - sever	209
R	pás zeleně jihovýchodní okraj	1366
S	zeleň - pás na východě	3133
	plochy pro zeleň celkem:	6857
	celkem:	66914



Podíly záborů pro jednotlivé funkce jsou následující:

plochy pro bydlení (pozemky RD)	46 568 m ²	69,6%
plochy pro tech. vybavenost	172 m ²	0,3%
plochy pro komunikace	13 317 m ²	19,9%
plochy pro zeleň	6 857 m ²	10,3%

V řešeném území jsou zastoupeny následující bonitované půdně ekologické jednotky (BPEJ), čtyři z nich jsou v V. třídě ochrany dle BPEJ:

5.27.14 5.27.54 5.37.16 5.40.68

jedna BPEJ v III. třídě ochrany:

5.47.10

Do celkového záboru nebyly započítány pouze tři plochy řešeného území, a to poz. p.č. 3812/273 (RD manž. Pavlišťových v sousedství hvězdárny), poz. p.č. 3812/189 (regulační stanice plynu) a poz. p.č. 3859/4 s částí sousedního p.p.č. 3859/16 (cesta k hvězdárně) – celkem 1346 m².

V řešeném území se nenacházejí meliorované plochy.

Bk3) Pozemky určené k plnění funkcí lesa

V samotné lokalitě ani v její blízkosti se nenacházejí žádné lesní pozemky. Z toho důvodu nejsou navrženy žádné zábory pozemků určených k plnění funkcí lesa (PUPFL).

BI) Návrh lhůt aktualizace

Urbanistická studie je územně plánovacím podkladem, který byl zpracován v míře podrobnosti odpovídající regulačnímu plánu. Přestože bude v přiměřeném rozsahu projednán, nebude schvalován. Případná aktualizace US bude provedena podle potřeb, např. v případě oddálení předpokládaného brzkého využití území, nebo pokud by investor ještě před zahájením výstavby v ucelených částech území požadoval dílčí změnu koncepce (která by zároveň neodporovala ostatním neměněným částem).

Bm) Urbanistická ekonomie, doporučení dalšího postupu

Urbanistická studie řeší návrh parcelace pro nové stavební pozemky v rozvojové lokalitě na okraji města. Orientační výměry ploch nových pozemků jsou doloženy v příložené tabulce.

	abs. v m ²	v %
Celkem plocha území:	68260	100
veř. zeleň, dětské hřiště:	6857	10,0
pozemky RD 1-41:	46568	68,2
tech. vybavenost (TS):	172	0,3
komunikace, pěší cesty:	13317	19,5
zast. plochy (1RD, RS)*:	1346	2,0
průměrná velikost poz.:	1135,8	

*/ Pozn.: stáv. poz. 1 RD, VTL RS plynu a cesta k hvězdárně

č. poz.	výměra (m ²)
1	1665
2	1158
3	1057
4	1474
5	1710
6	1200
7	750
8	863
9	911
10	890
11	846
12	878
13	846
14	936

č. poz.	výměra (m ²)
15	809
16	871
17	914
18	951
19	909
20	997
21	1063
22	995
23	915
24	1016
25	1376
26	1388
27	1071
28	1010

č. poz.	výměra (m ²)
29	1308
30	1128
31	1470
32	1175
33	1215
34	937
35	947
36	1120
37	981
38	1273
39	2429
40	1686
41	1430
celkem:	46568

C SHRNUTÍ NEJDŮLEŽITĚJŠÍCH ZÁSAD ŘEŠENÍ (OBDOBA ZÁVAZNÉ ČÁSTI ÚPD)

Ca) Vymezení zastavitelného území

Platí vymezení územním plánem, tzn. po vnějším okraji řešené lokality. 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 urbanistické studie, společně s orientačními výměrami.

Cc) Vymezení využití jednotlivých stavebních pozemků

Pozemky č. 1 – 41 jsou navrženy k využití pro stavbu rodinných domů městského typu (v souladu s funkčním využitím území dle platného územního plánu města).

Cd) Umístění staveb

Umístění staveb je možno kdekoli na pozemku určeném k zástavbě s omezením stavební čarou, která je znázorněna v grafické části urbanistické studie – 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 US v hlavním urbanistickém výkresu, je pouze doporučené.

Ce) Omezení změn v užívání staveb

Urbanistická studie je nenavrhuje.

Cf) Přístupy ke stavbám

Přístupy ke stavbám jsou zakresleny v hlavním výkresu a dále rovněž ve výkresu č. 3 – 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 US zakresleny pouze orientačně.

Ch) Prvky územního systému ekologické stability

Prvky ÚSES zůstávají v platnosti dle územního plánu města. Urbanistickou studií 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 pozemků do 900 m² výjimečně až 20 %,

Min. procento ploch zeleně: 65 %, u pozemků do 900 m² výjimečně min. 60 %,

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),

Max. povolená výška (hřeben střechy): 9 m (v případě zástavby pozemků do 900 m² s objekty 1 NP + podkroví cca 7 m),

Povolený sklon střechy: 35° - 43°

Půdorysný tvar a orientace: Půdorys objektu ani orientace hlavního střešního hřebene se nepředepisují.

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.

Dopravní vybavení a zpřístupnění poz.: Viz výkres dopravního řešení – většinou z nově navržené obslužné komunikace (zakreslené zpřístupnění pozemků je orientační). Pozemek č. 5 bude na žádost vlastníka napojen soukromou účelovou komunikací (zaslepenou). Zimní údržbu a odvoz odpadu bude vlastník v tomto případě řešit svépomocí.

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

Parter: Doporučení řešit formou odpovídající obytné zóně (přibližně ve skladbě dle výkresu dopravního řešení), tzn. ve funkční třídě C3 – obslužné komunikace, kategorie MO 7 (s jednostranným chodníkem), jinak bez zvláštních nároků.

Krajinná ochrana: Respektování navrženého lesoparku v sousedství lokality, dle možností 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 omezeno existujícími ochrannými pásmy, případná výstavba objektů zasahující do těchto pásem podléhá souhlasu příslušných správců těchto sítí. Pozemky č. 4 – 6 jsou limitovány podzemními vedeními STL plynu a VN kabelu. Přístup pro údržbu, havárie apod. u těchto a navržených sítí bude zajištěn formou věcného břemene.

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.

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 urbanistické studie, jsou následující:

- respektování úz. plánem navržené jednotné kanalizace DN 500
- respektování úz. plánem navržené trafostanice A-TS13 (v ÚPN vymezena jako veřejně prospěšná stavba)

- respektování úz. plánem navrženého vodovodního řadu TV1 DN 200 (v ÚPN vymezen jako veřejně prospěšná stavba)
- respektování koncepce navržené dopravní a technické infrastruktury dle urb. studie
- ochrana stávajících vzrostlých okrasných dřevin (dle možností)

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

Vymezení ploch pro veřejně prospěšné stavby vychází z platného územního plánu. Urbanistické studii nepřísluší vymezovat nové veřejně prospěšné stavby (jedná se o územně plánovací podklad). Z nadřazené technické infrastruktury (stabilizované územním plánem) se ze seznamu veřejně prospěšných staveb bezprostředně týká pouze jediná:

- navržená trafostanice N-TS13 – jedna z položek veř. prosp. stavby označené v úz. plánu jako **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. (v ÚPN vymezena jako veřejně prospěšná stavba)

Kromě toho jsou v blízkosti řešeného území další související veř. prospěšné stavby:

- navržený vodovodní řad DN 200 – součást veř. prosp. stavby označené v úz. plánu jako **TV1 Propojovací vodovodní řad do VDJ Chlum + VDJ Pichce** - Propojovací vodovodní řad - výtlač z ÚV Hvězdárna do navrženého vodojemu Pichce 2 x 150 m³ a dále gravitační řad do vodojemu Chlum u ÚV Drásov – pro odstranění energeticky náročné dopravy vody přes VDJ Hatě
- **DPC 09 – samostatná cyklostezka Jiráskovy sady – Šibeniční vrch.**

- Charakter veřejně prospěšných staveb (s vědomím, že v rámci ÚPP nemohou mít statut závaznosti – neschvalují se), by měly mít také nově navržené komunikace, liniová zařízení technické infrastruktury (vodovod, kanalizace, kabelové vedení VN 22 kV, STL plynovod, spojový kabel) dle navrženého řešení. V podstatě se jedná o koridory navržených komunikací v lokalitě.

V případě navržených sítí přes pozemky č. 4 – 6 (poz. p.č. 3859/16, 3859/20, 3812/1) bude přístup pro údržbu, havárie apod. řešen formou věcného břemene.

Asanace a asanační úpravy nejsou navrženy.

