

## Město Příbram

# OBECNĚ ZÁVAZNÁ VYHLÁŠKA MĚSTA č. 3/2006

ze dne 11. 10. 2006

### o závazných částech Regulačního plánu Příbram, Sázky - Barandov

---

#### Obsah:

		Str.
Díl I	Základní ustanovení .....	1
Díl II	Závazná část regulačního plánu .....	1
	Čl. 1 Vymezení zastavitelného území .....	2
	Čl. 2 Vymezení jednotlivých stavebních pozemků .....	2
	Čl. 3 Vymezení využití jednotlivých stavebních pozemků .....	2
	Čl. 4 Umístění staveb .....	3
	Čl. 5 Omezení změn v užívání staveb .....	3
	Čl. 6 Přístupy ke stavbám .....	3
	Čl. 7 Napojení na technické vybavení .....	3
	Čl. 8 Prvky územního systému ekologické stability .....	3
	Čl. 9 Pozemky přípustné pro těžbu nerostů .....	3
	Čl. 10 Regulační prvky plošného a prostorového uspořádání .....	4
	Čl. 11 Limity využití území .....	6
	Čl. 12 Vymezení pozemků pro veřejně prospěšné stavby a pro provedení asanací nebo asanačních úprav .....	6
Díl III	Přechodná a závěrečná ustanovení .....	7
	Čl. 1 Změny závazné části a úpravy směrné části regulačního plánu	7
	Čl. 2 Uložení dokumentace .....	7
	Čl. 3 Zrušení Městské vyhlášky č. 7/96 .....	7
	Čl. 4 Účinnost .....	7

Zastupitelstvo města Příbrami se na svém zasedání dne 11. 10. 2006 usneslo v souladu s ustanovením § 29 odst.3 zákona č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů a v souladu s ustanovením § 10 písm. d) a § 84 odst. 2 písm. b) zákona č. 128/2000 Sb., o obcích ( obecní zřízení ), ve znění pozdějších předpisů, vydat tuto obecně závaznou vyhlášku:

#### Díl I

##### Základní ustanovení

(1) Předmětem této vyhlášky je úprava podmínek pro rozhodování o lokalizaci činností a využití území řešeného Regulačním plánem Příbram, Sázky – Barandov.

(2) Pro účely územního plánování a pro účely správního rozhodování o umístění činností, dějů (zejména technologických procesů, dále jen "dějů") a zařízení, obvykle staveb (dále jen "zařízení") v území řešeném Regulačním plánem Příbram, Sázky – Barandov se stanovují následující základní zásady utváření území, to jest jeho uspořádání a využití (dále jen "utváření") a obecné a zvláštní regulativy.

(3) Tato vyhláška se vztahuje na území řešené Regulačním plánem Příbram, Sázky – Barandov, které je součástí katastrálního území Příbram. Takto vymezené území je zachyceno v grafické části schváleného Regulačního plánu Příbram, Sázky - Barandov na Výkresu širších vztahů (M 1 : 5000) a podrobněji je zpracováno urbanizované území na výkresu Hlavní urbanistický výkres ( M 1:1000).

(4) Tato vyhláška vymezuje závazné části Regulačního plánu Příbram, Sázky - Barandov, schváleného Zastupitelstvem města Příbrami dne 21. 6. 2006, usn. č. 2007/2006/ZM.

(5) Schválená závazná část územně plánovací dokumentace je dokumentem, kterým se řídí rozhodování územně a věcně příslušných orgánů veřejné správy při územním a stavebním řízení, popřípadě při správních řízeních souvisejících, nestanoví-li zvláštní předpisy jinak, jimiž se zakládá vznik, změna nebo zánik práv fyzických a právnických osob.

(6) Platnost vyhlášky se stanovuje v souladu s návrhovým obdobím schváleného Regulačního plánu Příbram, Sázky - Barandov, které je odvozeno od návrhového období schváleného Územního plánu města Příbrami, tzn. do 31. 12. 2020.

(7) Aktualizace schváleného Regulačního plánu Příbram, Sázky – Barandov bude prováděna nejdéle ve čtyřletých cyklech od doby schválení regulačního plánu zastupitelstvem města. V těchto lhůtách aktualizace vyhodnotí pořizovatel stav regulačního plánu z hlediska potřeby zpracování změn závazné části.

## **Díl II**

### **Závazná část regulačního plánu**

#### **Čl. 1**

##### **Vymezení zastavitelného území**

(1) Platí vymezení územním plánem. Hranice zastavitelného území je zakreslena v grafické části regulačního plánu.

#### **Čl. 2**

##### **Vymezení jednotlivých stavebních pozemků**

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

#### **Čl. 3**

##### **Vymezení využití jednotlivých stavebních pozemků**

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

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

a) bude zde rezervována plocha pro umístění trafostanice a retenční nádrže,

- b) bude zachován pěší průchod mezi ulicí Milínskou a propojkou Milínská-Mixova,
- c) komunikační napojení tohoto území bude z propojky Milínská-Mixova, naproti místu vjezdu do obytné zóny (pozemek parc. č. 2275/1).

#### Čl. 4

##### Umístění staveb

(1) Doporučené umístění navržených staveb je zakresleno v hlavním výkresu regulačního plánu. Jinak platí plošné a prostorové regulativy a obecné technické požadavky na výstavbu (ve smyslu vyhlášky č. 137/1998 Sb., v platném znění).

#### Čl. 5

##### Omezení změn v užívání staveb

(1) Regulační plán je nenavrhuje.

#### Čl. 6

##### Přístupy ke stavbám

(1) Přístupy ke stavbám jsou zakresleny v hlavním výkresu regulačního plánu a dále rovněž ve výkresu č. 2 – Dopravní řešení.

#### Čl. 7

##### Napojení na technické vybavení

(1) 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 v regulačním plánu zakresleny pouze orientačně.

#### Čl. 8

##### Prvky územního systému ekologické stability

(1) Prvky územního systému ekologické stability zůstávají v platnosti dle územního plánu města. Regulačním plánem nejsou prvky územního systému ekologické stability dotčeny.

#### Čl. 9

##### Pozemky přípustné pro těžbu nerostů

Netýká se řešeného území.

#### Čl. 10

##### Regulační prvky plošného a prostorového uspořádání

(1) Maximální procento zastavěnosti: 15 %, u řadových rodinných domů a dalších pozemků do 900 m<sup>2</sup> výjimečně až 20 %, pro plochu občanské vybavenosti mezi rybníkem Kaňka a okružní křižovatkou 30%.

(2) Minimální procento ploch zeleně: 65 %, u řadových rodinných domů a dalších pozemků do 900 m<sup>2</sup> výjimečně minimálně 60 %, pro plochu občanské vybavenosti mezi rybníkem Kaňka a okružní křižovatkou se stanovuje minimálně 45%.  
Pozn.: Zbývající část do 100% je určena pro možné zpevněné plochy a drobné stavby s doplňkovou funkcí ke stavbě hlavní.

(3) Maximální podlažnost: 2 nadzemní podlaží + podkroví (v případě pozemků do 900 m<sup>2</sup> se doporučuje pouze 1 nadzemní podlaží + podkroví), pro plochu občanské vybavenosti mezi rybníkem Kaňka a okružní křižovatkou se stanovuje maximálně 2 nadzemní podlaží + podkroví.

(4) Maximální povolená výška (hřeben střechy): 9 metrů (v případě zástavby pozemků do 900 m<sup>2</sup> s objekty 1 nadzemní podlaží + podkroví cca 7 metrů), 13 metrů (pro plochu občanské vybavenosti mezi rybníkem Kaňka a okružní křižovatkou).

(5) Povolený sklon střechy: 35° - 43°

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

(7) 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 lesknoucích se barevných nátěrů. Odlišné nátěry části objektů (např. přízemí pro obchodní plochy), které by nebyly v souladu s převažujícím charakterem budovy, jsou nepřipustné.

(8) Stavební čára: Nepředepisuje se (obecně minimálně 6 metrů od hranice pozemku), doporučené umístění objektu na pozemku - viz grafická část.

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

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

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

(12) Krajinná ochrana: Respektování lesa v sousedství lokality, zachování stávající okrasné vysoké zeleně (orientačně viz grafická část).

(13) 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).

(14) Podmíněné využití pozemků: Využití pozemků č. 28, 31, 44, 50, 117, 118, 127, 128 pro výstavbu je možné pouze v případě respektování podmínek souvisejících s poddolovaným územím.

(15) Doplnkové objekty: Doplnkové objekty mohou být budovány pouze v míře a objemu nezbytně nutném pro základní funkci domů. Garáže a odstavná stání se doporučuje řešit jako součást objektu rodinného domu. Případné doplnkové objekty musí svým výrazem, provedením a objemem harmonicky zapadat do kontextu okolní zástavby.

(16) Graficky vyjádřitelné regulační prvky jsou obsaženy v hlavním výkresu č. 1.

(17) Obecné regulativy:

- a) 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,
- b) vzhledem k exponované poloze lokality může stavební úřad požadovat sjednocení výrazu okolních staveb, a to doložením uličního pohledu navrženého rodinného domu společně s hmotami sousedních domů (pokud může podklady těchto sousedních rodinných domů stavebník poskytnout),
- c) v odůvodněných jednotlivých případech může stavební úřad dále požadovat zohlednění architektonické úrovně staveb, jejich estetického působení a nárokovat další možná omezení,
- d) 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.),
- e) u všech staveb existuje povinnost zajištění potřebných parkovacích ploch na vlastním pozemku.

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

(19) Pro celé řešené území jsou nepřipustné tyto funkce a jevy:

- a) skladování toxického odpadu,
- b) velké zdroje plyných a prašných emisí,
- c) výroby a technologie znečišťující povrchové a spodní vody.

(20) Pro zastavěné a zastavitelné území jsou dále nepřipustné:

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

- (21) Pro stávající a navrhované zóny s obytnou funkcí jsou dále nepřijatelné:
- a) zdroje hluku přesahující hygienickou normu pro obytné území,
  - b) výroby a technologie obtěžující zápachem a exhalacemi obytnou funkci na okolních pozemcích,
  - c) aktivity s předpokladem velkého obrátu zboží a potřebou časté dopravní obsluhy.
- Pozn.: Stanovení přípustnosti pro konkrétní záměry bude ve sporných případech záviset na posouzení Stavebního úřadu v rámci územního a stavebního řízení.

#### Čl. 11

##### Limity využití území

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

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

#### Čl. 12

##### Vymezení pozemků pro veřejně prospěšné stavby a pro provedení asanačních nebo asanačních úprav

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

- a) veřejně prospěšné stavby – stavby komunikací pro individuální dopravu:  
DI 27 - propojení Milínské na Mixova - od rondelu na Sázky - je zahrnuto v regulačním plánu,
- b) veřejně prospěšné stavby – stavby pro pěší a cyklistickou dopravu:  
DPC 13 - samostatná cyklostezka – Sázky - je zahrnuto v regulačním plánu,
- c) veřejně prospěšné stavby – technické vybavení:
  - c1) TV2 - propojovací vodovodní řad z VDJ Kozičín do VDJ Hatě II - propojovací vodovodní řad min. DN300 z vodojemu Kozičín do vodojemu Hatě II v trase podél stávajícího řadu DN 300 k Rožmitálské, dále podél nových komunikací DI-07,08 a DI-04,05, přes železniční trať a podél Milínské, svahem Pochodnice k VDJ Hatě II. - je zahrnuto v regulačním plánu,
  - c2) TE-TS - Trafostanice N-TS1 až N-TS36 - nově navržené trafostanice v rozvojových a transformačních plochách - kabelové a příhradové, včetně kabelových resp. venkovních vedení 22 kV - je zahrnuto v regulačním plánu, pouze dochází k upřesnění a doplnění. Pro řešenou lokalitu byly územním plánem navrženy dvě trafostanice (N-TS2, N-TS3), tyto jsou podle upravené parcelace posunuty a doplněny o další dvě trafostanice.

(2) Regulační plán navrhuje zahrnout mezi nově navržené veřejně prospěšné stavby:

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

- c) plochu pro retenční nádrž u rybníka Kaňka.
- (3) Asanace a asanační úpravy nejsou navrženy.

### **Díl III**

#### **Přechodná a závěrečná ustanovení**

#### **Čl. 13**

##### **Změny závazné části a úpravy směrné části regulačního plánu**

(1) Změnu závazné části lze provést pouze změnou regulačního plánu. Návrh na změnu závazné části se podává u pořizovatele regulačního plánu, tzn. u odboru koncepce a rozvoje města MěÚ Příbram a podléhá schválení zastupitelstvem města.

(2) O úpravě směrné části rozhoduje pořizovatel regulačního plánu.

#### **Čl. 14**

##### **Uložení dokumentace**

(1) Schválenou dokumentaci Regulačního plánu Příbram, Sázky – Barandov archivuje, spravuje a k nahlédnutí pro informaci poskytuje pořizovatel územně plánovací dokumentace, tzn. odbor koncepce a rozvoje města MěÚ Příbram.

(2) Schválená dokumentace Regulačního plánu Příbram, Sázky - Barandov je dále uložena k nahlédnutí a pro informaci u Stavebního úřadu Městského úřadu Příbram a na odboru územního a stavebního řízení Krajského úřadu Středočeského kraje.

#### **Čl. 15**

##### **Zrušení Městské vyhlášky č. 7/96**

(1) Tato vyhláška plně nahrazuje Městskou vyhlášku č. 7/96 ze dne 18. 12. 1996 o užívání územního plánu zóny Příbram, Sázky – Barandov, která byla zrušena usnesením Zastupitelstva města Příbrami č. 2007/2006 ze dne 21. 6. 2006.

#### **Čl. 16**

##### **Účinnost**

(1) Tato vyhláška nabývá účinnosti uplynutím zákonné patnáctidenní lhůty ode dne vyhlášení, tj. dne 5. 12. 2006.

MVDr. Josef Řihák, v. r.  
starosta města

Ing. Petr Kareš, v. r.  
1. místopředseda města

Vyvěšeno na úřední desce dne: 20.11.2006  
Sejmuto dne: 06.12.2006  
Zpracoval: odbor koncepce a rozvoje města