

PŘÍBRAM - FANTOVA LOUKA

URBANISTICKÁ STUDIE

TEXTOVÁ ČÁST S PŘÍLOHAMI

ČERVEN 2006

Pořizovatel:

Město Příbram

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

tel.: 318 402 254 (Vl. Rozmajzl, vedoucí odboru KRM)

Nadřízený orgán územního plánování:

Krajský úřad Středočeského kraje

adresa:
Krajský úřad Středočeského kraje, Zborovská 11, 150 21 Praha 5

Zpracovatel:

PAFF - architekti, v.o.s.
Bulharská 17, 101 00 Praha 10

atelier:
Nad Šárkou 60, 160 00 Praha 6

tel./fax: 224 320 264

.....
Ing.arch. Ladislav Bareš

.....
Ing.arch. Roman Štádlr

vedoucí specialisté:

Doc. Ing. Petr Šrytr, CSc. (městské inženýrství)
Ing. Jana Macháčová (dopravní infrastruktura)

.....
Doc. Ing. Petr Šrytr, CSc.

.....
Ing. Jana Macháčová

OBSAH:

A. ZÁKLADNÍ ÚDAJE

1.	Údaje o pořízení US	1
2.	Hlavní cíle řešení	1
3.	Základní údaje o řešeném území	1
4.	Zhodnocení vztahu dříve vypracované a schválené územně plánovací dokumentace a konceptu řešení US	1
4.1.	Územní plán města Příbram	1
4.2.	Územní plán velkého územního celku okr. Příbram	1
5.	Vyhodnocení splnění zadání US	1
6.	Vyhodnocení souladu s cíli územního plánování	1

B. NÁVRH ŘEŠENÍ

1.	Vymezení řešeného území	1
2.	Charakteristiky řešeného území části obce	1
2.1.	Kulturní podmínky	1
2.2.	Životní prostředí	1
3.	Údaje o výstavbě	2
4.	Pravomocná správní rozhodnutí	2
5.	Urbanistická koncepce a vazby na širší okolí	2
6.	Regulační prvky funkčního, plošného a prostorového uspořádání	5
6.1.	Vymezení základních pojmů	5
6.2.	Využití ploch a pozemků, jejich uspořádání	5
6.3.	Regulační prvky prostorového uspořádání	7
7.	Limity využití území	9
8.	Návrh řešení dopravy	9
8.1.	Širší vztahy, struktura napojení na stávající silniční komunikace	9
8.2.	Místní komunikace	9
8.3.	Doprava v klidu	10
8.4.	Pěší	11
8.5.	Hromadná doprava osob	11
8.6.	Cyklistická trasa	11
8.7.	Letecká doprava	11
9.	Občanská vybavenost	11
10.	Návrh řešení technické infrastruktury	11
10.1.	Úvodní informace	11
10.2.	Vodní hospodářství	12
10.2.1.	Likvidace srážkových odpadních vod	12
10.2.2.	Likvidace splaškových odpadních vod	12
10.2.3.	Zásobování pitnou vodou	12
10.2.4.	Ochranná pásma vodovodních řadů a kanalizačních stok	13
10.3.	Zásobování energiemi	13
10.3.1.	Zásobování elektrickou energií	13
10.3.2.	Zásobování zemním plynem	14
10.4.	Telekomunikace, přenos informací	14
10.5.	Koordinace inženýrských sítí	14
11.	Zneškodňování odpadů	14
12.	Ochrana a dobývání nerostných surovin	14
13.	Vymezení ploch veřejně prospěšných staveb	15
14.	Vymezení ploch asanačních a asanačních úprav	15
15.	Požární ochrana a ochrana obyvatel	15
15.1.	Požární ochrana	15
15.2.	Ochrana obyvatel	15
16.	Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení	15
16.1.	Životní prostředí, zdravé životní podmínky	15
16.2.	Zemědělský půdní fond	16
16.3.	Pozemky určené k plnění funkcí lesa	16
17.	Návrh lhůt aktualizace	16
18.	Odhad investic do dopravní a technické infrastruktury	17

C. NÁVRH ZÁVAZNÉ ČÁSTI

Část první - úvodní ustanovení	
článek 3 - vymezení základních pojmů	18
Část druhá - řešené území	
článek 4 - urbanistická koncepce	18
článek 5 - využití ploch a pozemků, jejich uspořádání	19
článek 6 - regulační prvky prostorového uspořádání	21
článek 7 - vymezení zastavitelného území	22
článek 8 - omezení změn v užívání staveb a pozemků	22
článek 9 - zásady uspořádání dopravního a technického vybavení	22
článek 10 - vymezení místního územního systému ekologické stability	23
článek 11 - limity využití území	23
článek 12 - vymezení ploch přípustných pro těžbu nerostů	23
článek 13 - vymezení ploch veřejně prospěšných staveb	23
článek 14 - vymezení ploch asanačních a asanačních úprav	23
článek 15 - další ustanovení	23

Část třetí - závěrečná ustanovení

D. PŘÍLOHY

č. 1/1	Posouzení navržené křižovatky s Žižkovou ulicí (2010)
č. 1/2	Posouzení navržené křižovatky s Žižkovou ulicí (2015)
č. 2	Vzorové koordinační příčné řezy místních komunikací a technické infrastruktury

PODKLADY

- (1) Mapové podklady:
 - státní mapa odvozená M 1 : 5 000, mapový list Příbram 0-1
 - mapy katastru nemovitostí M 1 : 1000, mapové listy č. 1-0/13, 1-0/14, 0-1/31, 1-0/32, 1-0/33,1-0/34
 - základní vodohospodářská mapa ČR M 1 : 50 000
- (2) Výškopisné a polohopisné zaměření lokality Fantova louka (MEKKA s.r.o. květen 2005)
- (3) Vyjádření správců inž. sítí o existenci zařízení v jejich správě včetně grafických příloh:
 - Středočeská plynárenská, a.s.
 - Středočeská energetická, a.s.
 - ČESKÝ TELECOM, a.s.
 - 1. SČV, s.r.o.
- (4) Doplnující údaje Katastrálního úřadu Stč. kraje - pracoviště Příbram (září 2005)
- (5) Územní plán města Příbram
- (6) Územní plán velkého územního celku okr. Příbram
- (7) Územní rozhodnutí o dělení pozemků, ppč. 1395/2
- (8) Sdělení a souhlas Stavebního úřadu Příbram s dělením pozemku (PK) 1377
- (9) Vyhláška MZe ze dne 15.12. 1998, kterou se stanovuje charakteristika BPEJ a postup pro jejich vedení a aktualizaci
- (10) Věstník MŽP ČR (ročník 1996, částka 4)
- (11) Městské inženýrství I - II (P. Šrytr, 1998 - 2001)
- (12) Informace o rozsahu pozemků určených k plnění funkcí lesa (ÚHÚL Brandýs nad Labem - Stará Boleslav, www stránky)
- (13) Mapa potenciální přirozené vegetace České republiky (Zdenka Neuhäuslová a kol., Praha 1998)

A. ZÁKLADNÍ ÚDAJE

1. Údaje o pořízení US

Práce na zpracování konceptu US „Příbram - Fantova louka - lokality 1B2 a 1B4“ byly zahájeny v červnu 2005. Zpracovatel provedl pracovní průzkum území a s využitím dalších poskytnutých podkladů byl do konce září 2005 navržen koncept US. Po jeho projednání byl v květnu 2006 dokončen návrh US.

Urbanistická studie Příbram - Fantova louka je zpracována na základě zadání v rozsahu konceptu regulačního plánu - jedná se tedy o územně plánovací podklad. Návrh závazné části se stane závazným pouze v případě, že bude US převedena do kategorie regulačního plánu, tzn. územně plánovací dokumentace.

2. Hlavní cíle řešení

Urbanistická studie je zpracována za účelem podrobného řešení lokalit 1B2 a 1B4 dle územního plánu města Příbram. Cílem je řešení umožňující proporcionální rozvoj funkčních složek vycházející z podmínek a charakteristik území, jeho přírodních a kulturních hodnot. Návrh je zaměřen na řešení územně technických, urbanistických a architektonických podmínek využití území. Výsledkem je stanovení využití jednotlivých pozemků a určení regulačních prvků plošného a prostorového uspořádání.

3. Základní údaje o řešeném území

Rozvojová lokalita Fantova louka (lokality 1B2 a 1B4 dle ÚP města Příbram) má celkovou výměru 47,3037 ha. Nachází se na východním okraji města Příbram.

4. Zhodnocení vztahu dříve vypracované a schválené územně plánovací dokumentace a konceptu řešení US

4.1. Územní plán města Příbram

Schválen zastupitelstvem města Příbram dne 19.6.2002, usn. č. 1374/2002/ZM.

Řešené území je funkčně vymezeno jako obytné území městského charakteru - návrhové lokality 1B2 a 1B4. Je nutno respektovat závazné a směrné regulativy těchto lokalit.

Je třeba respektovat hranice zájmového území vojenské správy pro letiště Příbram (včetně OP) a dále ochranné pásmo lesa.

Musí být zohledněno dopravní napojení výhledové lokality 1B5.

Podmiňující investicí pro výstavbu v oblasti Fantovy louky je realizace připojení kanalizace na stávající systém města.

Dále je třeba zpracovat schválené veřejně prospěšné stavby, a to: páteřní komunikace DI 22, spojovací komunikace DI 23, 24 a páteřní komunikace DI 25, kanalizační sběrač TK 1, trafostanice N-TS včetně připojovacího vedení VN.

4.2. Územní plán velkého územního celku okr. Příbram

Schválen Zastupitelstvem Středočeského kraje dne 12.6.2002, usnesení č. 1-9/2002/ZK.

Z této územně plánovací dokumentace nevyplývají žádné požadavky pro zpracování US.

5. Vyhodnocení splnění zadání US

Lze konstatovat, že požadavky vyplývající ze zadání urbanistické studie „Příbram - Fantova louka - lokality 1B2 a 1B4“ byly dle významu splněny, řešeny či respektovány.

6. Vyhodnocení souladu s cíli územního plánování

Urbanistická studie je řešena v souladu s cíli územního plánování, uvedenými v § 1, odst. 2 zákona č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění.

Prioritou při zpracování konceptu řešení bylo vytvořit předpoklady k zabezpečení trvalého souladu všech přírodních, civilizačních a kulturních hodnot v území. V rámci širšího území (ÚP města Příbram) je kladen zejména zřetel na péči o životní prostředí a ochranu jeho hlavních složek - půdy, vody a ovzduší.

B. NÁVRH ŘEŠENÍ

1. Vymezení řešeného území

Řešené území je součástí katastrálního území Příbram. Je vymezeno následujícím popisem hranice řešeného území: lokality Leština a Radní vrch se nacházejí mezi ulicemi Žižkova (na severu), Protifašistických bojovníků (z východu), Balbínova (na jižní straně), ulicemi Fantova louka a Na Leštině (ze západu).

2. Charakteristiky řešeného území části obce

2.1. Kulturní podmínky

Z hlediska krajinného rázu je dominantní umístění areálu Svaté Hory v dosahu řešeného území. Ve výkresu V.2 je vyznačen areál národní kulturní památky Svatá hora a ochranné pásmo NKP.

V řešeném území „Fantova louka“ se nenachází žádná kulturní památka, ani sem nezasahuje její ochranné pásmo dle zákona č. 20/1987 Sb., v platném znění.

Při realizaci staveb se uplatní ustanovení zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, v platném znění, a to zejména oznamovací povinnost a povinnost zajištění archeologického nálezu a naleziště proti pozměnění situace, poškození nebo odcizení.

2.2. Životní prostředí

- Vodní toky se v řešeném území nevyskytují.
- Řešené území nezasahuje do žádného zvláště chráněného nebo ostatního chráněného území přírody dle zák. č. 114/1992 Sb., v platném znění.
- Na jihovýchodním okraji řešeného území se nachází drobná lesní enkláva, která zůstane zachována.
- Do řešeného území nezasahuje dle schváleného ÚP města Příbram žádný prvek územního systému ekologické stability.

V období dokončování urbanistické studie byla pořizovatelem poskytnuta „Zpráva o výskytu zvláště chráněných druhů rostlin dle vyhl. 395/1992 Sb. v lokalitě „Leština“, včetně přílohy - Orientačního ochrannásko botanického výzkumu (Hornické muzeum Příbram, 24.5.2006).

Z výsledků orientačního průzkumu vyplývá:

Kromě druhotných a z hlediska výskytu chráněných druhů rostlin zcela nezajímavých porostů severně polní cesty (resp. pěšiny) s modrou turistickou značkou zaznamenán ochránářsky cenný komplex vlhkých luk vyplňující mělké a široké pramenné údolí drobného pravobřežního přítoku Příbramského potoka. Tyto podmáčené louky hostí bohatou populací chráněného (viz vyhláška MŽP č. 395/1992 Sb.) upolínu evropského (*Trollius altissimus*, kategorie 3). Z dalších chráněných druhů byly nalezeny silně ohrožený kosatec sibiřský (*Iris sibirica*, kategorie 2) a ohrožený prstnatec májový pravý (*Dactylorhiza majalis* subsp. *majalis*, kategorie 3). V druhové garnituře se objevovaly i další druhy zapsané do Černého a červeného seznamu cévnatých rostlin České republiky (Procházka 2001). VKP není v současné době vyhlášen. Při správních řízeních bude postupováno podle platné legislativy na úseku ochrany životního prostředí

Pozn.: v hlavním výkresu V.3 je vyznačena hranice výskytu chráněných rostlin v minimální verzi navrženého VKP.

3. Údaje o výstavbě

V době zpracování US Fantova louka nebyly zpracovateli známy žádné údaje o výstavbě na jednotlivých částech lokality (mimo současně zastavěná území), kromě investičních záměrů zapracovaných do návrhu řešení.

4. Pravomocná správní rozhodnutí

Byla vydána dvě územní rozhodnutí (stavební úřad MěÚ Příbram):
 - sdělení a souhlas s dělením pozemku PK 1377 k.ú. Příbram, č.j. SÚ/9326/2004/Ne z 12. 5. 2004,
 - ÚR o dělení pozemku parc. č. 1395/2 k.ú. Příbram, č.j. SÚ/30636/2004/Ks z 31. 3. 2005.

5. Urbanistická koncepce a vazby na širší okolí

- (1) V řešeném území budou dodržovány a plněny tyto obecné zásady:
- Z morfologického hlediska je severní část řešeného území mírným svahem orientovaným k jihu a zbývající část směřuje k zalesněné dominantě na jihovýchodním okraji řešeného území. Trasování navržených místních komunikací sleduje charakteristiku vrstevnic.
 - S přihlédnutím k začlenění do urbanistické struktury města Příbram určuje charakter návrhu řešeného území blízkost Svaté Hory, situování nadřazených komunikací, uspořádání zástavby v sousedství lokality Fantova Louka a dále charakter území zástavby severovýchodně od lokality (Šibeniční vrch) s výraznou diagonální orientací. Diagonálně - radiální uspořádání komunikací bude využito i při zástavbě na většině řešeného území jako reflexe na okolní výškové dominanty Svatá Hora a Šibeniční vrch.
 - Prostorovou dominantou širšího území je národní kulturní památka Svatá Hora. K ní budou orientovány hlavní veřejné prostory v řešeném území.
 - Cílem řešení je doplnit zástavbu na jihovýchodním okraji města Příbram. Parametry uspořádání lokality Fantova louka proto budou podporovat charakter městské zástavby.
 - V případě Žižkovy ulice musí být rozvinut charakter městské třídy (objekty občanské vybavenosti, uspořádání staveb). V dalších částech území bude dodržena hierarchie prostorů od hlavních veřejných, přes ostatní veřejné až po soukromé.
 - Zvláštní důraz musí být kladen na ochranu stávajících přírodních prvků ve středu a na jihovýchodě řešeného území a doprovodný porost stávající cesty uprostřed řešeného území (mezi rozvojovými lokalitami 1B2 a 1B4).
- (2) Schváleným ÚP Města Příbram je zastavitelné území zasahující do řešeného území zahrnuto do dvou rozvojových lokalit 1B2 (severní část řešeného území) a 1B4 (jižní část řešeného území). Hranici těchto rozvojových lokalit tvoří stávající místní komunikace s doprovodnou zelení procházející středem řešeného území ve směru západ-východ.

	SZÚO	zastavitelné území	plocha m ²
rozvojová lokalita 1B2	9 879,8	235 997,9	245 877,7
rozvojová lokalita 1B4	-	204 315,4	227 159,6
řešené území	9 879,8	440 313,3	473 037,4

- (3) Řešené území je návrhem urbanistické studie dále členěno na tyto jednotlivé sektory a části:

sektor	část	parcela	funkce	plocha m ²
S 1	-		území komerčně industriálních zón (stav)	5 342,1
	A		plochy veřejného vybavení	8 298,3
	-		plochy místních komunikací	4 827,7
	-		plochy veřejně přístupné zeleně	4 289,6
			celkem	22 757,7
S 2	A		území bydlení - bytové domy (A)	10 396,9
		1		3 485,9
		2		3 486,5
	B	3		3 424,5
			území bydlení - bytové domy (A)	11 627,6
		1		3 867,7
	C	2		3 856,5
		3		3 903,4
	D		území bydlení - bytové domy (B)	3 623,2
	D		území bydlení - bytové domy (B)	8 433,0
		1		4 210,0
		2		4 223,0
	-		plochy místních komunikací	22 463,8
	E		plochy technického vybavení	459,3
F		plochy technického vybavení	286,1	
-		plochy veřejně přístupné zeleně	21 523,0	
		celkem	78 812,9	

sektor	část	parcela	funkce	plocha m2	
S 3	A		území bydlení - rodinné domy (A)	7 597,6	
		1		1 086,6	
		2		1 085,7	
		3		1 085,7	
		4		1 085,7	
		5		1 085,7	
		6		1 085,7	
	7		1 082,5		
	B		území bydlení - bytové domy (C)	5 001,0	
	C		území bydlení - bytové domy (C)	15 335,7	
		1		3 661,0	
		2		4 045,0	
		3		1 132,0	
		4		1 304,8	
		5		1 310,8	
		6		1 309,5	
		7		1 307,2	
	8		1 265,4		
	D		území bydlení - bytové domy (C)	3 934,9	
	E		plochy veřejného vybavení	4 243,8	
	F		plochy veřejného vybavení	8 251,9	
	G		plochy veřejného vybavení - garáže	2 796,3	
	-		plochy místních komunikací	13 309,5	
			celkem	60 470,7	
	S 4	A		území bydlení - rodinné domy (A)	8 178,1
			1		1 312,7
			2		1 127,3
			3		1 046,1
			4		1 233,0
5				1 230,0	
6				1 036,0	
7			1 193,0		
B			území bydlení - rodinné domy (A)	10 994,1	
		1		1 169,8	
		2		1 169,8	
		3		1 169,8	
		4		1 161,3	
		5		1 047,4	
		6		1 047,4	
		7		1 157,1	
		8		1 021,8	
		9		1 047,4	
10			1 002,3		
C			území bydlení - rodinné domy (A)	10 993,8	
		1		1 160,1	
		2		1 170,1	
		3		1 021,2	
		4		1 170,5	
		5		1 170,3	
		6		1 151,7	
		7		997,5	
		8		1 050,7	
		9		1 050,6	
10			1 051,1		
-			plochy místních komunikací	18 214,9	
-			plochy veřejně přístupné zeleně	4 217,5	
			celkem	52 598,4	
S 5	A		území bydlení - rodinné domy (A)	7 240,8	
		1		962,9	
		2		1 220,8	
		3		954,9	
		4		1 266,6	
		5		925,8	
		6		983,9	
	7		925,9		
	B		území bydlení - rodinné domy (A)	2 625,1	
		1		1 204,0	
	C	2		1 421,1	
			území bydlení - rodinné domy (B)	5 232,4	
		1		486,3	
		2		460,5	
		3		902,2	
		4		492,5	
		5		817,5	
		6		836,8	
	7		465,4		
	8		771,2		
	D		území bydlení - rodinné domy (B)	3 812,8	
		1		382,5	
		2		382,5	
		3		824,5	
		4		382,5	
		5		382,5	
		6		382,5	
		7		382,5	
8		693,3			

	E		plochy technického vybavení	326,5	
	-		plochy místních komunikací	9 353,8	
	-		plochy veřejně přístupné zeleně	2 646,7	
			celkem	31 238,1	
<u>sektor</u>	<u>část</u>	<u>parcela</u>	<u>funkce</u>	<u>plocha m2</u>	
S 6	A		území bydlení - rodinné domy (A)	8 500,5	
		1			1 207,7
		2			1 207,7
		3			1 292,7
		4			1 598,3
		5			1 583,8
		6			1 610,3
	B		území bydlení - rodinné domy (A)	3 296,5	
		1			1 673,0
		2			1 623,4
	C		území bydlení - rodinné domy (A)	9 377,8	
		1			1 280,2
		2			1 280,2
		3			1 484,9
		4			1 485,7
		5			1 325,7
		6			1 270,3
		7			1 250,8
	D		plochy technického vybavení	714,6	
	-		území bydlení - zahrady	56 925,5	
	-		plochy místních komunikací	11 582,3	
	-		plochy veřejně přístupné zeleně	1 429,6	
			celkem	91 826,8	
<u>sektor</u>	<u>část</u>	<u>parcela</u>	<u>funkce</u>	<u>plocha m2</u>	
S 7	-		plochy ZPF (zemědělského půdního fondu), stav	7 155,4	
	-		ostatní plochy (plochy krajinné zeleně), stav	2 074,0	
	A		území bydlení - rodinné domy (A)	7 625,8	
		1			1 077,0
		2			1 093,5
		3			1 093,5
		4			1 093,5
		5			1 093,5
		6			1 080,5
		7			1 094,3
	B		území bydlení - rodinné domy (A)	6 409,5	
		1			928,6
		2			929,8
		3			920,5
		4			878,1
		5			912,0
		6			903,5
		7			937,0
	C		území bydlení - rodinné domy (A)	11 631,7	
		1			1 265,3
		2			1 265,8
		3			1 268,4
		4			1 265,8
		5			1 265,8
		6			1 330,3
		7			1 322,4
		8			1 322,4
		9			1 325,5
	D		území bydlení - rodinné domy (A)	6 827,6	
		1			1 043,7
		2			1 151,5
		3			1 158,2
		4			1 186,0
		5			1 151,0
		6			1 137,2
	E		území bydlení - rodinné domy (A)	9 910,7	
		1			1 480,0
		2			1 326,0
		3			1 275,0
		4			1 225,2
		5			1 880,0
		6			1 575,0
		7			1 149,5
	F		území bydlení - rodinné domy (B)	3 548,9	
		1			434,5
		2			434,5
		3			656,9
		4			434,5
		5			434,5
		6			719,5
		7			434,5
	-		území bydlení - zahrady	3 630,2	
	G		plochy technického vybavení	106,6	
	-		plochy místních komunikací	17 053,2	
	-		plochy veřejně přístupné zeleně	2 216,0	
	-		ostatní plochy (plochy krajinné zeleně)	422,0	
			celkem	78 611,6	

sektor	část	parcela	funkce	plocha m ²
S 8	-		plochy ZPF (zemědělského půdního fondu), stav	4003,6
	-		plochy PUPFL (poz. určené k plnění funkcí lesa), stav	22275,6
	A		území bydlení - rodinné domy (A)	4982,6
		1		1 635,6
		2		1 626,5
		3		1 720,5
	B		území bydlení - rodinné domy (A)	9322,3
		1		2 034,7
		2		2 035,8
		3		1 792,5
		4		1 700,8
		5		1 758,5
	-		území bydlení - zahrady	6796,6
	C		plochy technického vybavení	1226,1
	-		plochy místních komunikací	5579,4
-		plochy veřejně přístupné zeleně	1568,6	
-		ostatní plochy (plochy krajinné zeleně)	967,5	
		celkem	56722,3	

(4) Návrhová velikost:

rozvojová lokalita	funkce	počet obyvatel/počet b. j.
1B2	území bydlení - bytové domy (A)	189/54
	území bydlení - bytové domy (B)	420/120
	území bydlení - bytové domy (C)	730/268
	území bydlení - rodinné domy (A)	153/43
	území bydlení - rodinné domy (B)	56/16
	celkem	1548/501
1B4	území bydlení - rodinné domy (A)	208/59
	území bydlení - rodinné domy (B)	24/7
	celkem	232/66
celkem		1780/567

6. Regulační prvky funkčního, plošného a prostorového uspořádání

6.1. Vymezení základních pojmů

- (1) V řešeném území jsou urbanistickou studií rozlišovány:
- z hlediska funkčního uspořádání:
 - polyfunkční plochy,
 - monofunkční plochy,
 - z hlediska zastavitelnosti:
 - urbanizované plochy (současně zastavěné území obce a zastavitelná území),
 - neurbanizované plochy,
 - z hlediska dalšího vývoje:
 - stabilizované plochy,
 - nestabilizované plochy (rozvojové lokality).
 - z hlediska prostorového uspořádání:
 - plochy s rozdílnými regulativy prostorového využití.

6.2. Využití ploch a pozemků, jejich uspořádání

- (1) Schváleným ÚP Města Příbram je část řešeného území zahrnuta do stabilizovaných ploch (polyfunkční území a monofunkční plochy, ve kterých bude po dobu platnosti územního plánu zachováno stávající převažující funkční využití). Jde o plochy území komerčně-industriálních zón (severní okraj řešeného území) a plochy přírodních území - lesní půdní fond (LPF). Pro takto vymezené plochy funkčního využití platí ustanovení a regulační požadavky vymezené ÚP Města Příbram, které nejsou návrhem urbanistické studie dále doplňovány a specifikovány.
- Pozn.: V návrhu jsou plochy přírodních území - lesní půdní fond (LPF) označeny jako plochy PUPFL (pozemky určené k plnění funkcí lesa).
- (2) Obě rozvojové lokality (1B2 a 1B4) zasahující do řešeného území jsou návrhem ÚP vymezeny jako polyfunkční území: obytné území městského charakteru. Charakteristika funkčního využití ploch obytných území městského charakteru je uvedena v návrhu ÚP Města Příbram (kapitola č. 8 FUNKČNÍ REGULACE ÚZEMÍ).
- (3) Funkční plochy obytné území městského charakteru jsou návrhem urbanistické studie dále členěny dle převažujícího funkčního využití na:

a) Území bydlení - bytové domy (A, B, C):
Území je určeno pro bydlení v bytových domech.

Plochy území je přípustné využívat pro:

- bytové domy,
- nerušící zařízení veřejného vybavení,
- plochy zeleně a dětských hřišť,
- přístupové komunikace a zařízení dopravy v klidu (garáže pro motorová vozidla, parkovací a odstavná stání) sloužící pro dopravní obsluhu a potřeby těchto území a jednotlivých pozemků,
- zařízení technické infrastruktury sloužící pro obsluhu těchto území.

Plochy území je podmíněně přípustné využívat pro (podmínkou pro využití je souhlas příslušného stavebního úřadu):

- drobné stavby a plochy plnící doplňkovou funkci k bydlení.

b) Území bydlení - rodinné domy (A, B):

Území je určeno pro bydlení v rodinných domech.

Plochy území je přípustné využívat pro:

- rodinné domy,
- zahrady,
- drobné stavby a plochy plnící doplňkovou funkci k bydlení,
- nerušící zařízení veřejné vybavenosti,
- komunikace a zařízení dopravy v klidu (garáže pro motorová vozidla, parkovací a odstavná stání) sloužící pro dopravní obsluhu a potřeby těchto území a jednotlivých pozemků,
- zařízení technické infrastruktury sloužící pro obsluhu těchto území.

Plochy území je podmíněně přípustné využívat pro (podmínkou pro využití je souhlas příslušného stavebního úřadu):

- veřejné ubytování,
- bytové domy.

c) Území bydlení - zahrady:

Plochy území je přípustné využívat pro:

- zahrady,
- drobné stavby a plochy plnící doplňkovou funkci k bydlení.

Plochy území je podmíněně přípustné využívat pro (podmínkou pro využití je souhlas příslušného stavebního úřadu):

- komunikace a zařízení dopravy v klidu (garáže pro motorová vozidla, parkovací a odstavná stání) sloužící pro dopravní obsluhu a potřeby těchto území a jednotlivých pozemků.

d) Plochy veřejného vybavení:

Plochy je přípustné využívat pro:

- zařízení státní správy, školství, církve, kultury, sportu, pošty, bezpečnosti, sociální péče, zdravotnictví, vědy a výzkumu, administrativy, obchodu, služeb, veřejného ubytování a stravování a drobné výroby,
- plochy zeleně a dětských hřišť,
- komunikace a zařízení dopravy v klidu (garáže pro motorová vozidla, parkovací a odstavná stání) sloužící pro dopravní obsluhu a potřeby těchto území,
- zařízení technické infrastruktury sloužící pro obsluhu těchto území.

e) Plochy veřejného vybavení - garáže:

Plochy je přípustné využívat pro:

- komunikace a zařízení dopravy v klidu (garáže pro motorová vozidla, parkovací a odstavná stání),
- zařízení technické infrastruktury,

Plochy je podmíněně přípustné využívat pro (podmínkou pro využití je souhlas příslušného stavebního úřadu):

- zařízení administrativy, obchodu a služeb.

f) Plochy místních komunikací:

Plochy je přípustné využívat pro:

- plochy místních komunikací (včetně zastávek autobusové dopravy),
- zařízení dopravy v klidu (parkovací a odstavná stání),
- vedení liniových tras zařízení technické infrastruktury,
- doprovodnou a ochrannou liniovou zeleň.

Plochy místních komunikací je přípustné využívat jen ve shodě s jejich podrobnějším určením, které je vyznačeno ve výkresu č. 4 Dopravní infrastruktura.

g) Plochy technického vybavení:

Plochy je přípustné využívat pro stavby a zařízení sloužící:

- zásobování vodou,
- čištění odpadních vod,
- zásobování elektrickou energií,
- zásobování plynem,
- poskytování telekomunikačních služeb,
- plochy zeleně,
- přístupové komunikace.

Liniová vedení technické infrastruktury je přípustné vést i jinou plochou.

h) Plochy veřejně přístupné zeleně:

Plochy veřejně přístupné zeleně jsou plochy, z jejichž užívání nelze nikoho vyloučit a které musí být přístupné bez omezení.

Plochy je přípustné využívat pro:

- veřejně přístupnou zeleň (zatravněné plochy, výsadbu květin, keřů a stromů),
- umístění nezpevněných parkových cest,
- odpočinkové plochy s lavičkami,
- ohrazená dětská hřiště včetně pískovišť,
- umístění objektů zahradní architektury (pomníky a sochy, altány a pavilony),
- vodní plochy a díla plnící estetickou funkci,
- vedení liniových tras zařízení technické infrastruktury,
- přístupové komunikace k přilehlým stavbám.

Plochy je podmíněně přípustné využívat pro (podmínkou pro využití je společný souhlas obce a příslušného stavebního úřadu):

- víceúčelová hřiště pro míčové hry.

i) Ostatní plochy (plochy krajinné zeleně):

Plochy je přípustné využívat pro:

- zatravněné plochy krajinné zeleně s výsadbou keřů a stromů,
- umístění nezpevněných parkových cest,
- umístění odpočinkových zařízení,
- vedení liniových tras zařízení technické infrastruktury.

j) **Plochy zemědělského půdního fondu:**

Plochy zemědělského půdního fondu jsou plochy určené k zemědělskému využití.

Plochy je přípustné využívat pro:

- ornou půdu, trvalé travní porosty, zahrady a sady,
- účelové komunikace určené pro obsluhu těchto ploch,
- vedení liniových tras zařízení technické infrastruktury.

Změny kultur zemědělského půdního fondu jsou podmíněně přípustné. Podmínkou je souhlas příslušného orgánu ochrany zemědělského půdního fondu.

k) Pro všechna území a plochy platí, že nepřipustné je takové využití, které není stanoveno jako přípustné nebo podmíněně přípustné.

l) Uspořádání funkčního využití ploch je vymezeno ve výkresu č. 3 (Hlavní výkres).

Pozn.:

nerušící zařízení:

Nerušícím zařízením se rozumí zařízení, jehož negativní účinky a vlivy staveb a zařízení nenarušují provoz a užívání staveb a zařízení ve svém okolí a které nezhoršuje kvalitu životního prostředí v okolí a okolních stavbách nad přípustnou míru, danou obecně platnými předpisy.

drobná výroba:

Drobnou výrobou se rozumí výrobní zařízení nebo zařízení výrobních služeb v malém rozsahu co do výměry pozemku, počtu zaměstnanců a objemu přepravy, která mohou být, jako nerušící zařízení, umístována v přímém sousedství jiných staveb (zejména pak staveb určených k trvalému pobytu osob) nebo jako součást takových staveb.

(4) a) Pro plochy funkčního využití území bydlení - bytové domy (A), území bydlení - bytové domy (B), území bydlení - rodinné domy (A), území bydlení - rodinné domy (B) je navrženo členění těchto ploch na jednotlivé pozemky. Členění dalších ploch na jednotlivé pozemky má charakter doporučení.

b) Uspořádání pozemků je vyznačeno ve výkresu č. 3 (Hlavní výkres).

(5) a) Urbanizované plochy tvoří současně zastavěné území obce (SZÚO) a zastavitelná území. V urbanizovaném území je možno umísťovat a povolovat stavby, povolovat jejich změny a povolovat změny jejich užívání.

b) Neurbanizované plochy tvoří všechny zbývající plochy, tzn. plochy nezahrnuté do území urbanizovaných.

V neurbanizovaném území je přípustné realizovat:

- stavby a jiná opatření potřebná ke zpřístupnění pozemků, k ochraně a zúrodnění půdního fondu, k ochraně životního prostředí, zvelebení krajiny a zvýšení její ekologické stability dle schválených pozemkových úprav,
- liniové stavby inženýrských sítí,
- doprovodnou liniovou zeleň.

V neurbanizovaném území je podmíněně přípustné realizovat (podmínkou je společný souhlas příslušného orgánu ochrany přírody a stavebního úřadu):

- na plochách zeleně a na plochách zemědělského půdního fondu, stavby do 30 m² zastavěné plochy a 5 m výšky, pokud tyto stavby přímo souvisí s obhospodařováním okolních pozemků.
- ohradníky z přírodních materiálů nebo jiné ploty. Ohradníky a ploty nesmí zasahovat do vymezených prvků ÚSES a narušovat systém účelových komunikací.

(6) a) Stabilizované plochy jsou taková území, na nichž nedojde ke změně funkčního využití jednotlivých polyfunkčních a monofunkčních ploch (v grafické části označeno jako stav).

b) V nestabilizovaných plochách dojde k podstatné změně ve funkčním využití jednotlivých polyfunkčních a monofunkčních ploch. Nestabilizované plochy tvoří rozvojové lokality (v grafické části označeno jako návrh).

6.3. Regulační prvky prostorového uspořádání

(1) V řešeném území budou dodržovány prostorové regulativy vymezené ve schváleném ÚP Města Příbram (kapitola 9 - Prostorová regulace území (směrné regulativy) a kapitola 10 - Transformační a rozvojové lokality (závazné regulativy)).

Obecně pro řešené území platí (vybrané části ÚP Města Příbram):

a) Součástí každé stavební činnosti 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, a ke stávající struktuře veřejných prostranství). To předpokládá i respekt k architektonickému výrazu, hmotě a její orientaci, měřítku, členitosti, materiálu, barvě, historickému charakteru, kontextu.

b) Venkovní stěny: Barevnost musí vycházet z tradiční barevnosti a barevností 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) Střechy: Objekty strojoven výtahu nesmí zásadně vyčnívat nad plochu střechy.

d) Hospodářské a doplňkové objekty: Hospodářské a doplňkové objekty mohou být budovány pouze v míře a objemu nezbytně nutném pro základní funkci domů. Hospodářské a doplňkové objekty musí vždy odpovídat svým výrazem, provedením a objemem v místě obvyklým tradicím. Hospodářské a doplňkové objekty musí být vždy umístěny tak, aby neznehodnocovaly urbanistické a architektonické kvality prostředí, ale aby naopak vždy harmonicky doplňovaly současný objekt a jeho situaci (a to i z dálkových pohledů).

e) Ostatní drobné stavby: V celém správním území města bude respektována stávající hodnotná drobná architektura. Nové objekty, jako jsou například objekty zastávek (městské) hromadné dopravy, drobné prodejní objekty, zařízení tržišť ap. (i dočasněho charakteru), budou umísťovány výhradně na základě příslušného generelu, případně rozhodnutí městského zastupitelstva, které stanoví i detailní regulativy pro jejich návrh a realizaci.

f) Podrobnosti umísťování reklamních zařízení jsou upraveny obecně závazným právním předpisem města - Obecně závaznou vyhláškou č. 9/2005.

g) Telekomunikační zařízení, vzdušná vedení a antény: 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. Stávající vzdušná vedení budou podle možností odstraňována. Veškerá telekomunikační zařízení (antény, televizní antény, satelitní antény ap.) budou umístěna pouze tak, aby nenarušovala charakter budov a aby nebyla orientována do veřejných nebo jinak pohledově exponovaných prostorů.

h) Oplocení: Oplocení pozemků (způsob vymezení pozemků) musí vycházet z místní tradice a zvyklostí. Oplocení pozemků mimo zastavěnou část obce není povoleno, s výjimkou oplocení vycházejícího z potřeb hospodaření v krajině. 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.

i) Zeleň: Na plochách veřejných a na místech pohledově exponovaných je povoleno vysazovat pouze domácí a původní druhy dřevin v místě obvyklé. Introdukované a exotické dřeviny je povoleno vysazovat pouze ve výjimečných případech. Vysazování dřevin (mimo soukromé pozemky), pokud nejde o obnovu tradičních alejí a porostů, je možné pouze na základě schváleného projektu. Zvláštní ochrany požívají prvky systému ekologické stability. Dále je nutno chránit veškeré stávající cenné přírodní prvky v zastavěné i nezastavěné části katastru obce. Kácení a seřezávání rostoucích stromů, jakož i jiné zásahy do stromoví, se řídí platnými právními předpisy.

j) Komunikace, chodníky, cesty a pěšiny: V celém správním území města budou respektovány existující silnice, cesty a pěšiny. Podle možností budou obnoveny již zaniklé tradiční cesty a pěšiny. Povrch veškerých komunikačních ploch bude přednostně řešen z materiálů v místě obvyklých a v barevnosti tomu odpovídající. Opravy stávajících a zřizování nových komunikačních ploch na veřejných prostranstvích je možno pouze na základě schváleného projektu. 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. 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 ap.). V rámci lesoparků a městské volné krajiny budou cesty a pěšiny řešeny jako nezpevněné.

(2) Jsou stanoveny tyto požadavky na prostorové využití ploch:

a) umístění staveb:

Při umístění staveb bude dodržena stavební čára, obecné technické požadavky na výstavbu ve smyslu vyhlášky č. 137/1989 Sb., ve znění pozdějších předpisů a maximální procento zastavěnosti dané Územním plánem města Příbrami, tzn. 30 % v rozvojové lokalitě 1B2 a 15 % v rozvojové lokalitě 1B4. Minimální odstup bytových domů v části S3C a S3D od hranice pozemků souvisejících se stávající obytnou zástavbou v místní části Nová Hospoda bude 20 m.

b) podlažnost:

<u>sektor</u> S 1	<u>část</u> A	<u>funkce</u> plochy veřejného vybavení	<u>max. počet nadzemních podlaží</u> 4 (část prostorově související s Žižkovou ulicí bude mít max. 3 nadzemní podlaží)
<u>sektor</u> S 2	<u>část</u> A	<u>funkce</u> území bydlení - bytové domy (A)	<u>max. počet nadzemních podlaží</u> 4
	B	území bydlení - bytové domy (A)	4
	C	území bydlení - bytové domy (B)	5 (z toho nejvyšší podlaží ustupující nebo podkroví)
	D	území bydlení - bytové domy (B)	5 (z toho nejvyšší podlaží ustupující nebo podkroví)
	E	plochy technického vybavení	1
	F	plochy technického vybavení	1
<u>sektor</u> S 3	<u>část</u> A	<u>funkce</u> území bydlení - rodinné domy (A)	<u>max. počet nadzemních podlaží</u> 3 (nejvyšší podlaží ustupující nebo podkroví)
	B	území bydlení - bytové domy (C)	5 (z toho nejvyšší podlaží ustupující nebo podkroví)
	C	území bydlení - bytové domy (C)	5 (z toho nejvyšší podlaží ustupující nebo podkroví, nejvýhodnější část bytových domů bude mít max. 4 nadzemní podlaží, z toho nejvyšší podlaží ustupující nebo podkroví)
	D	území bydlení - bytové domy (C)	5 (z toho nejvyšší podlaží ustupující nebo podkroví, nejvýhodnější část bytových domů bude mít max. 4 nadzemní podlaží, z toho nejvyšší podlaží ustupující nebo podkroví)
	E	plochy veřejného vybavení	4 (část prostorově související s Žižkovou ulicí bude mít max. 3 nadzemní podlaží)
	F	plochy veřejného vybavení	3 (z toho nejvyšší podlaží ustupující nebo podkroví)
	G	plochy veřejného vybavení - garáže	4 (část prostorově související s Žižkovou ulicí bude mít max. 3 nadzemní podlaží)
<u>sektor</u> S 4	<u>část</u> A	<u>funkce</u> území bydlení - rodinné domy (A)	<u>max. počet nadzemních podlaží</u> 3 (z toho nejvyšší podlaží ustupující nebo podkroví)
	B	území bydlení - rodinné domy (A)	3 (z toho nejvyšší podlaží ustupující nebo podkroví)
	C	území bydlení - rodinné domy (A)	3 (z toho nejvyšší podlaží ustupující nebo podkroví)
<u>sektor</u> S 5	<u>část</u> A	<u>funkce</u> území bydlení - rodinné domy (A)	<u>max. počet nadzemních podlaží</u> 3 (z toho nejvyšší podlaží ustupující nebo podkroví)
	B	území bydlení - rodinné domy (A)	3 (z toho nejvyšší podlaží ustupující nebo podkroví)
	C	území bydlení - rodinné domy (B)	3 (z toho nejvyšší podlaží ustupující nebo podkroví)
	D	území bydlení - rodinné domy (B)	3 (z toho nejvyšší podlaží ustupující nebo podkroví)
	E	plochy technického vybavení	1
<u>sektor</u> S 6	<u>část</u> A	<u>funkce</u> území bydlení - rodinné domy (A)	<u>max. počet nadzemních podlaží</u> 3 (z toho nejvyšší podlaží ustupující nebo podkroví)
	B	území bydlení - rodinné domy (A)	3 (z toho nejvyšší podlaží ustupující nebo podkroví)
	C	území bydlení - rodinné domy (A)	3 (z toho nejvyšší podlaží ustupující nebo podkroví, nejvýše položená řada rodinných domů bude mít max. 2 nadzemní podlaží)
	D	plochy technického vybavení	1
<u>sektor</u> S 7	<u>část</u> A	<u>funkce</u> území bydlení - rodinné domy (A)	<u>max. počet nadzemních podlaží</u> 3 (z toho nejvyšší podlaží ustupující nebo podkroví)
	B	území bydlení - rodinné domy (A)	3 (z toho nejvyšší podlaží ustupující nebo podkroví)
	C	území bydlení - rodinné domy (A)	3 (z toho nejvyšší podlaží ustupující nebo podkroví)
	D	území bydlení - rodinné domy (A)	3 (z toho nejvyšší podlaží ustupující nebo podkroví)

	E	území bydlení - rodinné domy (A)	3 (z toho nejvyšší podlaží ustupující nebo podkroví, nejvýše položená řada rodinných domů bude mít max. 2 nadzemní podlaží)
	F	území bydlení - rodinné domy (B)	3 (z toho nejvyšší podlaží ustupující nebo podkroví)
	G	plochy technického vybavení	1
sektor	část	funkce	max. počet nadzemních podlaží
S 8	A	území bydlení - rodinné domy (A)	2
	B	území bydlení - rodinné domy (A)	2
	C	plochy technického vybavení	1

c) Střecha:

Jsou přípustné střechy ploché i sklonité. Sklon sedlových střech na hlavních objektech bude 30 - 45°. Asymetrické sedlové střechy nejsou přípustné.

d) Oplocení:

Pozemky rodinných domů a pozemky bytových domů v částech S2A a S2B mohou být oploceny.

Pozn.:

Stavební čára:

Stavební čarou se rozumí minimální možná vzdálenost obvodového pláště prvního podlaží v úrovni terénu od společné hranice stavebního pozemku a obslužné komunikace - viz. vyznačení v hlavním urbanistickém výkresu.

Doporučená hranice stavby:

Doporučená hranice stavby vyjadřuje optimální urbanistické umístění hlavních staveb na pozemcích.

7. Limity využití území

Limity využití území vyplývajícími z navrženého rozvoje jsou:

- ochranné pásmo veřejného vodovodu a kanalizace,
- ochranné pásmo vedení NN, VN a elektrických stanic,
- ochranné pásmo STL plynovodu,
- ochranné pásmo telekomunikačního kabelů.

Konkrétní popis limitů - viz. kapitola návrh řešení technické infrastruktury.

Pozn.: Navržená zástavba je umístěna mimo dosah veškerých vodních zdrojů (řeky, potoky, nádrže, přehrady...). Vodoprávní orgán nevede lokalitu v záplavovém území.

8. Návrh řešení dopravy

8.1. Širší vztahy, struktura napojení na stávající silniční komunikace

Z hlediska širších dopravních vztahů je v územním plánu města Příbram prioritně sledováno pokračování výstavby rychlostní silnice R4 od Skalky po Novou Hospodu, připravovaná přeložka silnice č. I/18 mezi Skalkou a Příbramí (obchvat Dubna) a jihovýchodní obchvat Příbramí. Tyto nadřazené komunikace mají podstatný vliv na celkovou dopravní situaci ve městě Příbram, avšak netýkají se bezprostředně uspořádání lokality „Fantova louka“.

Řešeného území se dotýkají dvě nadřazené komunikace:

- na severu se jedná o ul. Žižkovu - v ÚP Příbram zařazena do kategorie místní komunikace II. třídy - kategorie sběrné komunikace (MS), funkční třídy B2,
- po jihozápadním okraji řešeného území prochází silnice druhé třídy II/118.

Ochranné pásmo silnic:

Dle ustanovení § 30 zákona č. 13/1997 Sb. činí ochranné pásmo silnic II. nebo III. třídy a místních komunikací II. třídy 15 m od osy vozovky nebo přilehlého jízdního pásu (mimo souvisle zastavěné území).

Pozn.: Na základě požadavku SÚS Benešov bude případné oplocení umístěno na pozemku žadatele, minimálně 60 cm za vnější hranou silničního příkopu, patou násypu nebo zářezu. Musí být zachovány rozhledové poměry a bezpečnost silničního provozu.

Řešeného území se nedotýkají zájmy dopravy železniční a vodní.

8.2. Místní komunikace

Základní skelet dopravní obsluhy řešeného území vychází ze schváleného územního plánu města Příbram. Dopravní připojení lokality Fantova louka na vyšší komunikační síť města Příbram je navrženo z ulice Žižkova a z ulice Balbínova.

Při návrhu komunikační sítě řešeného území bylo respektován návrh komunikací dle ÚP:

- DI 22 páteřní komunikace v rozvojové ploše I (1B2),
- DI 23 spojka páteřní komunikace s Žižkovou ulicí,
- DI 24 spojka páteřní komunikace s ulicí Fantova louka,
- DI 25 páteřní komunikace v rozvojové lokalitě II (1B4).

Řešení zároveň přebírá z ÚP realizaci dvou kruhových křižovatek v rámci lokality 1B2.

Je třeba upozornit, že při projednávání konceptu US došlo k situaci, kdy vlastník pozemků nutných pro připojení na ulici Balbínovu, chce využívat tyto pozemky zcela jiným způsobem. Z projednávání konceptu vyplynulo, že část lokality bude ponechána pro specifické využití zahrady a sady. Tím došlo k úpravě trasování komunikační sítě a je navrženo jiné místo připojení z ulice Balbínova, které umožňuje při realizaci terénních úprav dostatečné rozhledové parametry křižovatky. Toto připojovací místo je cca 200 m východně od místa navrženého územním plánem. Z formálního hlediska jsou v urbanistické studii vyznačeny obě možnosti připojení (do doby zpracování změny územního plánu).

U nových připojení obslužných komunikací na stávající silniční síť (ul. Žižkova a ul. Balbínova) se předpokládá návrh křižovatek s 2 jízdními pruhy na výjezdu a s rozšířením jízdních pruhů ul. Žižkova na 5,5m, dle parametrů vyplývajících z ČSN 73 6102.

Pro tyto lokality byly určeny zátěžové kapacity:

a) křižovatka Žižkova ulice / připojení části lokality 1B2

Pro neřízenou křižovatku byl proveden výpočet kapacity pro roky 2010 a 2015. Tabulková část výpočtů je zahrnuta do příloh (Přílohy č.1/1, 1/2) a zahrnuje tabulku intenzit a tabulku výkonosti jednotlivých proudů pro obě sledovaná časová období, tj. roky 2010 a 2015.

b) křižovatka Balbínova ulice / připojení části lokality 1B4 (*)

Předpokládané zatížení ul. Balbínova v roce 2010 je 1745 voz./24 hod. a v roce 2015 1847 voz./24 hod. Zatížení je nižší cca o 70% než v ul. Žižkova. Propustnost neřízené křižovatky se předpokládá vyhovující.

(*) platí jak pro místo připojení dle územního plánu, tak pro místo připojení dle této urbanistické studie

Dopravní obsluha uvnitř řešeného území je řešena prostřednictvím místních obslužných komunikací. Základní skelet dle územního plánu města Příbram spadá do funkční třídy C1. Na něj navazují obslužné komunikace třídy C2 a C3. Rozlišení jednotlivých komunikací je vyznačeno v grafické části.

Parametry komunikací v rámci řešeného území:

funkční třída	charakteristika	celková délka (km)	poznámka
C1	MO 11,5 / 40 (*)	2,14	
C2	MO 8 / 40 (*)	2,50	
C3	MO 6,5 / 30 (*)	1,15	jednopruhová

(*) rozměrové parametry standardních řezů, vč. koordinace s inženýrskými sítěmi jsou vyznačeny v grafické příloze č.2.

V některých případech jsou navrženy místní komunikace IV. třídy, kategorie MD 1, zajišťující přístup k pozemkům či stavbám. Není vyloučeno ani řešení komunikacemi funkční podskupina D1 - komunikace s přístupem dopravy za stanovených podmínek.

8.3. Doprava v klidu

1) Pro zástavbu domy individuálního bydlení se v souladu s ÚP města Příbram předpokládá umístění odstavných stání na vlastním pozemku stavby. S přihlédnutím k dimenzování místních komunikací v řešeném území je možno konstatovat, že přidružené prostory komunikací zajišťují dostatečné plochy i pro parkovací stání, a to s dostatečnou rezervou. Takovéto řešení je v souladu s vyhláškou 137/1998 Sb., o obecných technických požadavcích na výstavbu.

2) Zástavba bytovými domy.
Celkový počet odstavných a parkovacích stání je stanoven v souladu s ČSN 73 6110 (v době zpracování verze 1986 vč. doplňků) dle vzorce
$$N = O_o \cdot k_a + P_o \cdot k_a \cdot k_v \cdot k_p \cdot k_d$$

Pro účely výpočtu jsou určeny tyto koeficienty:

k_a - součinitel vlivu automobilizace (pro stupeň 1:3,0) = 1,2,
 k_v - součinitel vlivu velikosti sídelního útvaru (30000 - 50000 obyv.) = 0,7,
 k_p - součinitel vlivu polohy řešeného území = 0,6,
 k_d - součinitel vlivu dopravní práce = 1,6.

a - skupina 3 bytových domů navazující z východu na stávající byt. domy v ulici Fantova louka:

počet obyvatel	počet odstavných stání (Oo . ka)	počet parkovacích stání (Po . ka . kv . kp . kd)	počet stání celkem
420	144 (*)	17	161

(*) ... bude zajištěno zejména v podzemních částech domů

b - skupina bytových domů na severovýchodu lokality:

počet obyvatel	počet odstavných stání (Oo . ka)	počet parkovacích stání (Po . ka . kv . kp . kd)	počet stání celkem
730	250 (*)	37	287

(*) ... bude zajištěno v částech domů a zejména v objektu garáží u ulice Žižkova (objekt může pokrývat i další požadavky na odstavení a parkování vozidel)

c - skupina 6 bytových domů (charakteru viladomů) v centrální části lokality 1B2:

počet obyvatel	počet odstavných stání (Oo . ka)	počet parkovacích stání (Po . ka . kv . kp . kd)	počet stání celkem
189	65 (*)	8	73

(*) ... bude zajištěno zejména na pozemcích staveb a v podzemních částech domů

3) občanská vybavenost:

a - občanská vybavenost při křižovatce ulic Žižkova a Fantova louka:

odbytová a prodejní plocha (m ²)	počet stání celkem (Oo . ka + Po . ka . kv . kp . kd)	z toho krátkodobých	z toho dlouhodobých
3500	188	132	56
kp = 0,8			

b - občanská vybavenost při ulici Žižkova na severovýchodním okraji lokality 1B2:

odbytová a prodejní plocha (m ²)	počet stání celkem (Oo . ka + Po . ka . kv . kp . kd)	z toho krátkodobých	z toho dlouhodobých
1800	97	68	29
kp = 0,8			

c - občanská vybavenost v centrální části lokality 1B2:

odbytová a prodejní plocha (m ²)	počet stání celkem (Oo . ka + Po . ka . kv . kp . kd)	z toho krátkodobých	z toho dlouhodobých
1200	48	33	15

8.4. Pěší

Komunikace pro pěší jsou navrženy zejména podél úseků místních komunikací, zajišťujících dopravní obsluhu přilehlých staveb.

Dále je navržena trasa pro pěší a cyklistickou dopravu, situovaná převážně do stávající aleje ve směru západ - východ, procházející mezi částmi 1B2 a 1B4,

8.5. Hromadná doprava osob

Městská hromadná doprava je v Příbrami realizována prostřednictvím autobusů.

V souladu se zadáním jsou v rámci řešeného území navrženy dvě lokality pro umístění autobusových zastávek MHD.

S přihlédnutím k intenzitě zástavby je v rámci lokality 1B2 navržena obousměrná autobusová zastávka ve středu území. Linky autobusů MHD mohou být odpojeny z ulice Žižkova do řešeného území a s následným návratem na tuto komunikaci.

V případě lokality 1B4 (pouze zástavba rodinnými domy) je navržena autobusová zastávka v jednom směru. Trasa autobusů MHD je předpokládána v okruhu vycházejícím z města (z okolí Svaté Hory) a navracejícím se přes řešené území na ulici Žižkovu.

Ve výkresu V.4 jsou vyznačeny izochrony zastávek autobusů MHD, vyznačující docházkovou vzdálenost, o poloměru 500 m.

8.6. Cyklistická trasa

Středem řešeného území, ve směru západ - východ, prochází mezi částmi 1B2 a 1B4 společná komunikace pro pěší a cyklistickou dopravu, situovaná převážně do stávající aleje. Z hlediska cyklistické dopravy se jedná o úsek propojující městské části a dále umožňující každodenní cesty obyvatel z lokality „Fantova louka“.

8.7. Letecká doprava

Limity vyplývající z výškových omezení v rámci ochranného pásma letiště Dlouhá Lhota jsou návrhem řešení lokality Fantova louka s rezervou splněny.

9. Občanská vybavenost

Vzhledem k důležitosti zařízení občanské vybavenosti, jsou v rámci lokality Fantova louka navrženy plochy pro veřejné vybavení.

Dále jsou stanoveny funkční regulativy, umožňující umístění zařízení občanské vybavenosti v rámci dalších částí řešeného území.

10. Návrh řešení technické infrastruktury

10.1. Úvodní informace

Navržené řešení vychází z podmínek stanovených územním plánem města Příbram. Byla využita „vyjádření správců inženýrských sítí“ (podklad 3), která byla v průběhu zpracování konceptu US doplněna v případě potřeby o výsledky konzultací se správci sítí, příp. s dalšími zainteresovanými subjekty:

- 1. SčV, s.r.o. (p. Pavel Spilka, vedoucí techn. útvaru, Novohospodská 93, 261 01 Příbram, 24.8. 2005),
- ČESKÝ TELECOM, a.s. (p. Roman Teska, specialista pro plánování a rozvoj infrastruktury, Mariánská 355, 261 01 Příbram IV, 24.8. 2005),
- Středočeská plynárenská, a.s. (Ing. Josef Zuran, technik distribuce - specialista odboru plán. a oper. správy PM, Novodvorská 803/82, 142 01 Praha 4, 15.8. 2005),
- Středočeská energetická, a.s. (Ing. František Vybíralík, CSc., vedoucí oddělení Obnova sítí, Ing. Jaroslav Krafek, pracovník oddělení Obnova sítí, Vinohradská 325/8, 120 21 Praha 2, 15.8. 2005),
- VRV, a.s. - zpracovatel studie odvodnění (Ing. Mgr. Pavel Dvořák, zástupce ředitele divize 02, Ing. R. Hála, zpracovatel studie, Nábřeží 4, 150 56 Praha 5 - Smíchov, 26.8. 2005).

Dále jsou do urbanistické studie zahrnuty požadavky vyplývající z vyjádření správců sítí ke konceptu US.

10.2. Vodní hospodářství

Podmiňující investicí pro realizaci zástavby v lokalitě „Fantova louka“ je realizace připojení veřejné kanalizace na stávající kanalizační síť města. Tato investice je v ÚP města Příbram označena jako veřejně prospěšná stavba TK 1.

Pro řešené území byla zpracována studie odvodnění zabývající se řešením likvidace splaškových i dešťových odpadních vod (ve variantách) ... VRV, a.s., Nábřeží 4, 150 56, Praha 5.

Do urbanistické studie jsou zahrnuty aktuální požadavky vyplývající ze stanoviska 1. SČV, spol. s r.o., týkající se řešení kanalizace a vodovodu.

10.2.1 Likvidace srážkových odpadních vod

Z Územního plánu města Příbram vyplývá: V území nové bytové výstavby a výstavby rodinných domů a v plochách komerčního využití budou návrhy vedeny zásadou minimalizace odtoku dešťových vod, aby nedocházelo k přetížení stávajícího systému kanalizace. Projekty budou využívat řešení technické povrchové retence, zpoždění odtoku přívalových dešťů jímáním na nemovitostech pro zalévání zahrad, případně vsakováním na základě hydrogeologického posudku vhodnosti infiltrace apod.

V současnosti je převážná část srážkových odpadních vod odváděna systémem rigolů, struh a propustků. Řešené území spadá do dvou dílčích povodí: převážná část spadá do povodí 1 - 11 - 04 - 008, malá část na východním okraji lokality přísluší do povodí 1 - 08 - 05 - 085 (viz též výkres V.5).

Zejména střední a severovýchodní část řešeného území jsou v současnosti silně zamokřeny, a je možno konstatovat, že zde pravděpodobně jsou i ztížené podmínky pro zakládání staveb. Proto se doporučuje v těchto místech provést v souvislosti s výstavbou hydrogeologický průzkum, ze kterého vyplynou podmínky pro konkrétní řešení. Vody zadržované v současných loukách budou převedeny do nižších poloh, v rámci ploch zeleně je možno zřizovat drobné vodní nádrže. Ani návrh obyvatel městské části Nová Hospoda na zřízení akumulací nádrže pro napájení požární nádrže v této části není vyloučen, avšak je považován za náročný s přihlédnutím k morfoloogickým podmínkám (pož. nádrž N. Hospoda je na vyšší kótě než možné umístění akumulací nádrže).

Poloha a struktura dílčích povodí (jedná se o infiltrační území v blízkosti rozvodnice splňující režim podzemního i povrchového odtoku) vylučuje prakticky možnost výskytu záplav v řešeném území i při extrémních srážkách.

Při veškerých činnostech v území je třeba respektovat ustanovení zákona č. 274/2001 Sb., o veřejných vodovodech a kanalizacích, resp. i ustanovení vyhlášky Ministerstva zemědělství č. 428/2001 Sb., kterou se provádí zákon o veřejných vodovodech a kanalizacích.

Bilance produkce srážkových odpadních vod (Fantova louka - lokality 1B2, 1B4):

$Q = \text{součinitel odtoku} \times S (\text{plocha}) \times q_s (\text{vydatnost návrhového deště})$

<u>způsob zastavění/druh povrchu</u>	<u>součinitel odtoku</u>	<u>plocha (ha)</u>	<u>vydatnost (l/s . ha)</u>	<u>množství (l/s)</u>
zastavěná plocha	0,9	5,7	130	667
komunikace	0,7	8,4	130	764
zahrady, zeleň	0,1	33,2	130	432
celkem				1863 l/s

Srážkové odpadní vody, redukované o vsak, budou odváděny oddílnou dešťovou kanalizací do vymezeného připojovacího místa na západním okraji lokality „Fantova louka“, odkud budou převedeny do systému veřejné kanalizace města Příbram.

Celková délka navržených stok oddílné dešťové kanalizace v řešeném území činí cca 5000 m.

10.2.2 Likvidace splaškových odpadních vod

Jak již bylo výše uvedeno, podmiňující investicí pro realizaci zástavby v lokalitě „Fantova louka“ je realizace připojení veřejné kanalizace na stávající veřejnou kanalizační síť města. Výsledkem řešení tudíž bude převedení splaškových odpadních vod na čistírnu odpadních vod Příbram, a jejich likvidace v souladu s platnými právními předpisy.

Do připojovacího bodu na západním okraji řešené lokality budou gravitačně svedeny splaškové odpadní vody z veškeré zástavby na „Fantově louce“.

Trasy páteřních stok budou sledovat částečně trasu cesty mezi částmi 1B2 a 1B4 a dále trasy navržených místních komunikací C1. Na ně budou navazovat další trasy zajišťující obsluhu zbývajících částí řešeného území.

Množství vypouštěných splaškových odpadních vod z lokality Fantova louka se zhruba bilančně rovná roční potřebě vody (viz. kapitola zásobování pitnou vodou) ve smyslu ustanovení § 30, odst. 1 vyhl. č. 428/2001 Sb.

Celková délka navržených stok oddílné splaškové kanalizace v řešeném území činí cca 4600 m.

10.2.3 Zásobování pitnou vodou

Řešení zásobování pitnou vodou je oproti konceptu urbanistické studie změněno na základě připomínek 1. SČV, spol. s r.o. :

Vzhledem ke změně řešení zásobování Příbrami z VDJ Husa oproti původní představě zásobování z VDJ Svata Hora, je místo zásobovacího řadu z vodojemu Svata Hora navrženo řešení výměnou a doplněním vodovodního řadu LT DN 150 a LT DN 200 z vodojemu Husa k připojovacímu bodu v lokalitě Fantova louka, a to pro zajištění jejich dostatečné kapacity pro zásobování jak stávajících odběratelů, tak i odběratelů plánovaných k připojení v rámci obsluhy lokality Fantova louka.

Z důvodu možného zásobování navržené lokality Fantova louka z jiného tlakového pásma je požadována výměna vodovodního řadu LT 100 - od Spartaku až k par. č. 1378/7 v celé jeho trase a jeho propojení s navrženým páteřním vodovodním řadem v řešené lokalitě (minimální navrhované DN je 200).

Výstavba navržené rozvodné sítě vodovodních řadů v části Fantova louka je podmíněna výstavbou AT-stanice v prostoru vodojemu Husa. Předpokládá se, že s výstavbou nové AT-stanice bude přesně vymezeno a zkontrolováno (provozní parametry) k ní příslušné tlakové pásmo.

Distribuční vodovodní řady budou rozvinuty po celé rozvojové lokalitě Fantova louka, zejména v tělese místních obslužných komunikací C1, C2 a C3). Tyto řady budou vybaveny hydranty pro účely zajištění vody k hašení požárů. V koncových úsecích budou navrženy řady propojeny se stávajícími, případně i mezi sebou, čímž bude vytvořena přirozená zokruhaná struktura distribuční sítě veřejného vodovodu.

Celková délka navržených distribučních vodovodních řadů činí cca 4900 m.

Potřeba pitné vody (dle přílohy č. 12 vyhlášky č. 428/2001 Sb.):

Druh potřeby:	směrné číslo roční potřeby vody (m ³ /rok)	počet jednotek	roční potřeba (m ³ /rok)
- byty (prům. standard na obyvatele)	46	1780	81800
- provozovny místního významu, kde se vody nevyužívá k výrobě (na jednoho zaměstnance)	30	100	3000
celkem			84800
Průměrná denní potřeba vody	kd = 1,5 kh = 1,8	Qd Qmax d (Qd x kd) Qmax h (Qmax d x kh)	232,3 m ³ /den 348,5 m ³ /den 7,3 l/s

10.2.4 Ochranná pásma vodovodních řadů a stok

Ochranná pásma činí, dle § 23 zák. č. 274/2001 Sb., o veřejných vodovodech a kanalizacích, v platném znění:

- do průměru 500 mm včetně 1,5 m na každou stranu od vnějšího líce vodovodního potrubí či stoky,
- nad průměr 500 mm 2,5 m na každou stranu od vnějšího líce vodovodního potrubí či stoky.

10.3. Zásobování energiemi

Vytápění, které vytváří největší nároky na zásobování energiemi, bude v řešeném území preferováno především spalováním zemního plynu. Z územního plánu města Příbram vyplývá, že některé rozvojové a transformační lokality budou sice zásobovány teplem dálkově z CZT Příbramské teplárenské, a.s., to se však týká převážně severních částí města, nikoliv lokality Fantova louka.

Musí být respektovány požadavky § 46, § 68, § 69 a § 87 zákona č. 458/2000 Sb. a též ustanovení § 47, § 5 a § 138 zákona č. 197/1998 Sb. včetně ustanovení souvisejících.

10.3.1. Zásobování elektrickou energií

Nadřazená rozvodná soustava je zde zastoupena vedeními VN 110 kV s napájecími uzly: rozvodna Příbram - sever 110/22 kV a rozvodna Brod 110/22 kV. Žádné z výše uvedených napájecích zařízení, ani jeho ochranné pásmo nezasahuje do řešeného území Fantova louka.

S přihlédnutím k velikosti řešené lokality a jejímu urbanistickému významu v rámci města Příbram se předpokládá přeložení veškerých venkovních vedení VN 22 kV v rámci „Fantovy louky“ do podzemní kabelové trasy. Připojovací body jsou vyznačeny ve výkresu V.5. Pro zajištění všech provozních zatěžovacích situací je propojení podzemní kabelovou trasou, ve směru sever - jih, navrženo vedením VN 22 kV jak po západním, tak po východním okraji řešené lokality (s připojením distribučních trafostanic). Taktéž u stávajících podzemních kabelových vedení VN 22 kV dojde v některých případech k úpravě trasy. Celková délka nově navržených podzemních kabelových vedení VN 22 kV činí 2400 m.

V těsném sousedství řešeného území se nacházejí dvě distribuční trafostanice, které nejsou návrhem řešení „Fantovy louky“ dotčeny. Ve vlastní lokalitě je pak navrženo 7 nových distribučních trafostanic.

Potřeba instalace dalších distribučních trafostanic vychází buď z orientačního ukazatele jedna trafostanice na 50 rodinných domů (bytových jednotek), či z rámcového výpočtu potřebného příkonu pro danou lokalitu, opírající se o konkrétní návrhové kapacitní parametry řešeného území a o zadávací podmínky vyplývající z normativní metodiky a z výsledků jednání se zástupci STE, a.s.:

567 b.j., z toho 60 % (340) se stupněm elektrifikace A, 25 % (142) B2 a 15 % (85) C.

Bytový fond + občanská vybavenost:
 $(340 \times 5,50 + 142 \times 10,10 + 85 \times 17,60) \times 0,27 = (1.870 + 1.434 + 1.496) \times 0,27 = 1.296,0 \text{ kW}$
Podnikatelské aktivity (5 % zájmové lokality):
 $45 \cdot 10^4 \times 0,05 \times 30 = 67,5 \text{ kW}$

Celkem: $1.296,0 + 67,5 = 1.363,5 \text{ kW}$

Rozvodná NN síť, navazující na navržené distribuční trafostanice je rozvinuta po celém řešeném území. Předpokládá se, že vedení NN bude ve sdružené trase s rozvody veřejného osvětlení. Kabely NN mohou být též vedeny ve sdružené trase s kabely VN 22 kV.

Celková délka navržených rozvodů NN činí 4000 m.

Ochranná pásma elektrických vedení a stanic (dle zákona č. 458/2000 Sb., tzv. energetický zákon):

Ochranné pásmo nadzemního vedení u napětí nad 1 kV a do 35 kV včetně je 7 m na obě strany od krajních vodičů (pro vodiče bez izolace), ochranné pásmo podzemního vedení do 110 kV včetně je 1 m po obou stranách krajního kabelu, ochranné pásmo elektrické stanice stožárové s převodem napětí z úrovně nad 1 kV a menší než 52 kV na úroveň nízkého napětí je 7 m od stanice, ochranné pásmo elektrické stanice kompaktní a zděné s převodem napětí z úrovně nad 1 kV a menší než 52 kV na úroveň NN je 2 m od stanice a ochranné pásmo elektrické stanice vestavěné je 1 m od obrysu obestavění.

Pozn.: Takto definovaná pásma se vztahují prakticky pouze na nová zařízení, neboť v § 98 zák. č. 458/2000 se uvádí, že ochranná pásma stanovená podle dosavadních právních předpisů se nemění po nabytí účinnosti zákona.

10.3.2. Zásobování zemním plynem

Město bylo nejprve zásobováno vysokotlakým plynovodem DN 200 „Bavoryně - Příbram“. Po zprovoznění podzemního zásobníku Háje s přívodem VVTL DN 500 „Zvěstov - KZP Háje“ bylo možno propojit oba systémy VTL řádem DN 300/200 podél východního okraje města a navrhnout další VTL-RS 7000.

Z územního plánu města Příbram dále vyplývá, že rozvojové lokality budou připojeny na STL plynovody. V případě řešeného území Fantovy louky (lokality 1B2 a 1B4) je připojovacím bodem pro středotlaký plynovod prostor křižovatky ulice Žižkova v místní části Nová Hospoda.

Z tohoto místa bude připojovací STL plynovod veden v krátkém úseku souběžně s ulicí Žižkova a dále budou distribuční řady stl plynovodní sítě rozvinuty po celém území Fantovy louky v celkové délce 4800 m.

Protože zemní plyn bude zejména využíván jako zdroj pro vytápění, doporučuje se v částech navržené zástavby bytovými domy realizace centrálních zdrojů tepla, pokud to umožní investorské vztahy.

Potřeba zemního plynu:

Druh potřeby:	průměrná roční specifická potřeba (m ³ /rok)	počet jednotek	roční potřeba (m ³ /rok)
- byty (vaření, příprava TUV, vytápění)	3000	567	1700000
- občanská vybavenost (odhad)			300000
celkem			2000000

Ochranná a bezpečnostní pásma plynárenských zařízení (dle zák. č. 458/2000 Sb., tzv. energetický zákon):
Ochranné pásmo u nízkotlakých a středotlakých plynovodů a plynovodních přípojek, jimiž se rozvádí plyn v zastavěném území obce, je 1 m na obě strany od půdorysu, ochranné pásmo u ostatních plynovodů a plynovodních přípojek je 4 m na obě strany od půdorysu, ochranné pásmo u technologických objektů je 4 m na všechny strany od půdorysu. Bezpečnostní pásmo VTL plynovodu do DN 100 včetně činí 15 m na obě strany od půdorysu, bezpečnostní pásmo VTL plynovodu nad DN 100 do DN 250 včetně činí 20 m na obě strany od půdorysu. Bezpečnostní pásmo plynových regulačních stanic vysokotlakých je 10 m na všechny strany od půdorysu.

10.4. Telekomunikace, přenos informací

Z územního plánu města Příbram vyplývá, že uzlový telekomunikační obvod Příbram má již plně vybudovanou digitální síť v systému ISDN, s centrální ústřednou a vedlejšími ústřednami po obvodu města. Právě na jednu z těchto ústředn, nacházející se poblíž severozápadního okraje území „Fantova louka“, budou připojeny rozvody místní telekomunikační sítě pro obsluhu řešeného území.

Celková délka navržených telekomunikačních kabelů pro obsluhu rozvojového území Fantova louka (lokality 1B2, 1B4) činí 6500 m.

Trasa telekomunikačních kabelů místní sítě může být sdružena s dalšími trasami zařízení pro přenos informací (např. kabelová televize, místní rozhlas a pod.).

Z hlediska radiokomunikací je možno konstatovat, že řešené území je pokryto televizním a rozhlasovým signálem, i signálem všech stávajících operátorů mobilních telefonních sítí.

Ochranná pásma telekomunikačních vedení (dle zák. č. 151/2000 Sb., resp. č. 127/2005 Sb.):

Ochranné pásmo podzemních telekomunikačních vedení činí 1,5 m po stranách krajního vedení.

10.5. Koordinace inženýrských sítí

Cílem koordinace v úrovni koncepčního řešení je předvídat a předcházet všem potenciálním vážným konfliktům a střetům zájmů. Rozumí se nejen střetům prostorovým, ale i možným disproporcím v objektivně existujících vztazích a v užitých rozhodovacích postupech. Významná je např. koordinace inženýrských sítí ve vazbě na místní komunikace, případně na jiné možné překážky a vzájemná koordinace jednotlivých druhů inženýrských sítí v souladu s ČSN 73 6005. Optimálním řešením se dnes jeví užití různých typů sdružených tras, např. univerzálních multikanálů apod. V případech použití klasického způsobu ukládání lze rovněž připomenout nezbytnost včasného osazení ochranných konstrukcí pro křížení tras inženýrských sítí s komunikacemi a včasnou přípravu dopravně inženýrských opatření pro realizaci jednotlivých záměrů.

Prostorové uspořádání sítí technického vybavení v prostoru místních komunikací musí odpovídat ČSN 73 6505, s přihlédnutím k technickému předpisu MDS ČR TP 103 „Obytné zóny, 1998“.

Uspořádání inženýrských sítí ve veřejném prostoru místních komunikací nabízí 3 vzorové příčné řezy viz. příloha č.2 (v případě dalších modifikací uličních profilů půjde o řešení analogické).

11. Zneškodňování odpadů

Systém sběru, třídění a zneškodňování komunálního a stavebního odpadu i nebezpečných složek odpadu je upraven v souladu s platnou legislativou předpisy Města Příbram.

Tento systém bude rozvinut i po řešeném území Fantova louka (vč. umístění kontejnerů pro tříděný odpad).

12. Ochrana a dobývání nerostných surovin

Dle zadání nejsou v řešeném území evidována chráněná ložisková území, ani poddolovaná území (dle zák. č. 44/1988 Sb., v platném znění).

Nejsou stanoveny pozemky pro těžbu nerostů, neboť těžba nepřipadá v úvahu.

13. Vymezení ploch veřejně prospěšných staveb

- (1) Jsou vymezeny, v souladu se schváleným ÚP Města Příbram, tyto veřejně prospěšné stavby (VPS):

místní komunikace III. třídy (funkční třída C 1), kategorie MO 11,5/40

DI-22	páteří komunikace v rozvojové lokalitě 1B2
DI-23	spojka páteří komunikace s Žižkovou ulicí
DI-24	spojka páteří komunikace s ulicí Frantova louka
DI-25	páteří komunikace v rozvojové lokalitě 1B4

vedení VN 22 kV a distribuční trafostanice

N-TS4	distribuční trafostanice v rozvojové lokalitě 1B2
N-TS5	distribuční trafostanice v rozvojové lokalitě 1B2
N-TS6	distribuční trafostanice v rozvojové lokalitě 1B2
N-TS7	distribuční trafostanice v rozvojové lokalitě 1B2
N-TS8	distribuční trafostanice v rozvojové lokalitě 1B4
N-TS9	distribuční trafostanice v rozvojové lokalitě 1B4
N-TS10	distribuční trafostanice v rozvojové lokalitě 1B4
-	podzemní kabelové vedení VN 22 kV

stoka veřejné kanalizace

TK1	sběrač Fantova Louka
-----	----------------------

- (2) Rozsah ploch určených pro realizaci veřejně prospěšných staveb je vyznačen ve výkresu č. 7 (Vymezení ploch veřejně prospěšných staveb, asanačních a asanačních úprav).
- (3) Zařazení mezi veřejně prospěšné stavby je podkladem pro případné vyvlastnění pozemků nebo staveb podle § 108 odst. 2 písm. a) zákona č. 50/1976 Sb. o územním plánování a stavebním řádu v platném znění, pokud nebude možno řešení majetkoprávních sporů dosáhnout dohodou.

14. Vymezení ploch asanačních a asanačních úprav

- (1) Jsou vymezeny tyto asanace:

A 1	budovy na pozemku č. 1383
A 2	budova na pozemku č. 1379
-	trasy vedení elektro VN 22 kV

- (2) Rozsah tras vedení elektro VN 22 kV určených ke zrušení je vyznačen ve výkresu č. 7 (Vymezení ploch veřejně prospěšných staveb, asanačních a asanačních úprav).

15. Požární ochrana a ochrana obyvatel

15.1. Požární ochrana

Požární ochrana je zajištěna výjezdem vozidel Hasičského záchranného sboru Příbram. Potřeba požární vody bude v řešeném území „Fantova louka“ kryta kombinovaně, tj. s využitím hydrantů na navrženém veřejném vodovodu, případně odběrem vody ze stávajících požárních nádrží na území města Příbram (nacházejících se mimo řešené území).

Přístupové komunikace pro požární techniku jsou totožné se stávajícími a navrženými komunikacemi v této hierarchii: silnice II. a místní komunikace II. třídy, místní komunikace III. třídy, přístupové komunikace.

Při realizaci jednotlivých staveb je třeba vycházet z platných předpisů a ke každé akci předkládat požárně bezpečnostní řešení dle § 18 vyhlášky č. 132/1998 Sb.

15.2. Ochrana obyvatel

Viz. samostatná „Doložka civilní ochrany.“

16. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení

16.1. Životní prostředí, zdravé životní podmínky

Návrhem nejsou dotčena žádná stávající chráněná území přírody, ani prvky ÚSES (dle ÚP města Příbram). Uspořádání lokality počítá s umístěním významných ploch veřejné zeleně.

Pozn.: v hlavním výkresu V.3 je vyznačena hranice výskytu chráněných rostlin v minimální verzi navrženého VKP. VKP není v současné době vyhlášen. Při správních řízeních bude postupováno podle platné legislativy na úseku ochrany životního prostředí.

Vodní toky se v řešeném území nevyskytují.

Z hlediska ochrany ovzduší musí být při všech činnostech v řešeném území musí být respektována a dodržována práva a povinnosti vyplývající ze zákona č. 86/2002 Sb. (dále jen zákon), nařízení vlády č. 350/2002 Sb. - 354/2002 Sb. a vyhlášek MŽP č. 355/2002 Sb. - 358/2002 Sb. Vytápění staveb v lokalitě Fantova louka bude řešeno převážně spalováním zemního plynu, doporučuje se v částech navržené zástavby bytovými domy realizace centrálních zdrojů tepla, pokud to umožní investorské vztahy.

Celé řešené území bude zásobováno pitnou vodou z veřejného vodovodu (z vodojemu Husa prostřednictvím AT-stanice).

Navržená zástavba v lokalitě „Fantova louka“ je uspořádána tak, aby byly v maximální možné míře eliminovány negativní účinky hluku ze silniční dopravy na obytné stavby.

16.2. Zemědělský půdní fond

Řešení lokality „Fantova louka“ navazuje na schválený územní plán města Příbram. V jeho rámci byl již vydán souhlas k záboru ZPF, dále jsou uvedeny pouze upřesňující údaje.

Doplňující údaje (vyznačení stávajících kultur ZPF, hranice BPEJ apod.) jsou vyznačeny ve výkresu V.6.

tab. 1 - PLOCHY NÁVRHOVÝCH LOKALIT A ZÁBOR ZPF

katastrální území	označení lokality dle ÚP	celková plocha (ha)	z toho ZPF (ha)
Příbram	1B2	24,5878	23,4051
Příbram	1B4	22,7159	19,2299
celkem		47,3037	42,6350

tab. 2 - BONITACE KULTUR ZEMĚDĚLSKÉ PŮDY DLE LOKALIT

katastrální území	označení lokality dle ÚP	BPEJ	plocha (ha)	stupeň přednosti v ochraně
Příbram	1B2	5.27.11	4,8955	IV
		5.47.00	14,8069	II
		5.48.11	1,1223	IV
		5.67.01	2,5804	V
Příbram	1B4	5.26.11	5,2620	II
		5.27.14	0,9313	V
		5.37.55	3,6179	V
		5.47.00	0,5349	II
		5.48.11	8,1481	IV
		5.67.01	0,7357	V
celkem			42,6350	

tab. 3 - SOUHRNNÝ PŘEHLED STRUKTURY PŮDNÍHO FONDU DLE LOKALIT

katastrální území	označení lokality dle ÚP	funkční využití (návrh)	výměra zem. půdy celkem (ha)	zastavěná plocha (ha)
Příbram	1B2	Bb	5,8352	1,6240
		Br	5,6678	0,8700
		Ov	2,0794	1,1437
		G	0,2296	0,2000
		Zel	3,2677	-
		Tech	0,1072	0,0300
		Kom	6,5170	-
		celkem		
Příbram	1B4	Br	8,1434	1,0200
		Zel	0,4613	-
		Za*	6,7352	-
		Tech	0,2047	0,0300
		Kom	3,3865	-
celkem			42,6350	4,9177

Zkratky pro funkční využití:

Bb - území bydlení - bytové domy, Br - území bydlení - rodinné domy, Ov - plochy veřejného vybavení, G - garáže, Zel - plochy veřejně přístupné zeleně, Za* - zahrady, Tech - plochy technického vybavení, Kom - místní komunikace (včetně pomocných dopravních ploch).

Pozn.: * změna kultury ZPF.

16.3. Pozemky určené k plnění funkcí lesa

Na jihovýchodním okraji řešeného území se nachází drobná lesní enkláva, která zůstane zachována. Z hlediska kategorií lesa se jedná (dle schváleného ÚP) cca z 50% o les zvláštního určení a z cca 50% o les hospodářský.

Nejsou navrženy žádné stavby na pozemcích určených k plnění funkcí lesa.

Ochrana lesů:

Dle § 14, odst. 2, zákona č. 289/1995 Sb., v platném znění, je třeba souhlas orgánu státní správy lesů i k dotčení pozemků do vzdálenosti 50 m od okraje lesa (vyznačeno ve výkresech).

Dále je ve výkresech vyznačena hranice 30 m od okraje lesa jako OP lesa vyplývající ze schváleného Územního plánu města Příbrami).

17. Návrh lhůt aktualizace

Lhůty aktualizace jsou navrženy ve 4 - letých cyklech (volební období). Při této aktualizaci se posoudí, zda se nezměnily podmínky, za kterých byla ÚPD zpracována a schválena a provede o tom záznam do dokladové části ÚPD. Pokud se zjistí, že k těmto změnám došlo, navrhne pořizovatel schvalujícímu orgánu zpracování změny ÚPD. Tento návrh na změnu ÚPD může pořizovatel však předložit schvalujícímu orgánu kdykoliv.

18. Odhad investic do dopravní a technické infrastruktury

Orientačně jsou stanoveny náklady pro celou lokalitu „Fantova louka“ (1B2 a 1B4 dle ÚP Příbram), s využitím zdroje www.uur.cz - průměrné ceny dopravní a technické infrastruktury.

investice	měrná jednotka	průměrná jednotková cena (tis. Kč/j.)	počet jednotek	ocenění (mil. Kč)
a	b	c	d	e = c x d (/1000)
doprava				
úpravy stávajících silnic a křižovatky	1 křiž.	3.000	2	6,000
místní komunikace C1 - MO 11,5/40 (*)	1 b.m	24,0	2140	51,360
místní komunikace C2 - MO 8/40 (*)	1 b.m	15,6	2500	39,000
místní komunikace C3 - MO 6,5/30 (*)	1 b.m	12,0	1150	13,800
místní komunikace D1 - MD (zpevněné)	1 b.m	4,5	350	1,575
cyklostezka (převážně nezpevněná)	1 b.m	0,8	960	0,768
doprava celkem				112,503
technická infrastruktura				
vodovod (**)	1 b.m	2,7	4900	13,230
oddílná dešťová kanalizace - páteřní stoky (**)	1 b.m	8,0	1800	14,400
oddílná dešťová kanalizace - ostatní stoky	1 b.m	5,5	3200	17,600
oddílná splašková kanalizace - páteřní stoky (**)	1 b.m	8,0	1600	12,800
oddílná splašková kanalizace - ostatní stoky	1 b.m	5,5	3000	16,500
zrušení el. vedení VN 22 kV	1 b.m	0,5	3680	1,840
distribuční trafostanice	1 ks	700	7	4,900
elektro VN 22 kV	1 b.m	3,2	2400	7,680
elektro NN	1 b.m	1,2	4000	4,800
plynovod	1 b.m	2,2	4800	10,560
sdělovací kabely	1 b.m	1,3	6500	8,450
technická infrastruktura celkem				112,760
„Fantova louka“ celkem				225,263

(*) vč. zařízení dopravy v klidu

(**) pouze zařízení v rámci řešeného území

C. NÁVRH ZÁVAZNÉ ČÁSTI

ČÁST PRVNÍ - ÚVODNÍ USTANOVENÍ

Články 1 a 2 budou doplněny až do vyhlášky o závazných částech (článek 1 - účel vyhlášky, článek 2 - rozsah platnosti).

Článek 3 Vymezení základních pojmů

- (1) V řešeném území jsou urbanistickou studií rozlišovány:
- a) z hlediska funkčního uspořádání:
 - polyfunkční plochy,
 - monofunkční plochy,
 - b) z hlediska zastavitelnosti:
 - urbanizované plochy (současně zastavěné území obce a zastavitelná území),
 - neurbanizované plochy,
 - c) z hlediska dalšího vývoje:
 - stabilizované plochy,
 - nestabilizované plochy (rozvojové lokality).
 - d) z hlediska prostorového uspořádání:
 - plochy s rozdílnými regulativy prostorového využití.
- (2) Dále se vymezují pojmy:
- a) nerušící zařízení:
Nerušícím zařízením se rozumí zařízení, jehož negativní účinky a vlivy staveb a zařízení nenarušují provoz a užívání staveb a zařízení ve svém okolí a které nezhoršuje kvalitu životního prostředí v okolí a okolních stavbách nad přípustnou mírou, danou obecně platnými předpisy.
 - b) drobná výroba:
Drobnou výrobou se rozumí výrobní zařízení nebo zařízení výrobních služeb v malém rozsahu co do výměry pozemku, počtu zaměstnanců a objemu přepravy, která mohou být, jako nerušící zařízení, umístována v přímém sousedství jiných staveb (zejména pak staveb určených k trvalému pobytu osob) nebo jako součást takových staveb.
 - c) stavební čára:
Stavební čarou se rozumí minimální možná vzdálenost obvodového pláště prvního podlaží v úrovni terénu od společné hranice stavebního pozemku a obslužné komunikace - viz. vyznačení v hlavním urbanistickém výkresu.

ČÁST DRUHÁ - ŘEŠENÉ ÚZEMÍ

Článek 4 Urbanistická koncepce

- (1) V řešeném území budou dodržovány a plněny tyto obecné zásady:
- a) Z morfologického hlediska je severní část řešeného území mírným svahem orientovaným k jihu a zbývající část směřuje k zalesněné dominantě na jihovýchodním okraji řešeného území. Trasování navržených místních komunikací sleduje charakteristiku vrstevnic.
 - b) S přihlédnutím k začlenění do urbanistické struktury města Příbram určuje charakter návrhu řešeného území blízkost Svaté Hory, situování nadřazených komunikací, uspořádání zástavby v sousedství lokality Fantova Louka a dále charakter území zástavby severovýchodně od lokality (Šibeniční vrch) s výraznou diagonální orientací. Diagonálně - radiální uspořádání komunikací bude využito i při zástavbě na většině řešeného území jako reflexe na okolní výškové dominanty Svatá Hora a Šibeniční vrch.
 - c) Prostorovou dominantou širšího území je národní kulturní památka Svatá Hora. K ní budou orientovány hlavní veřejné prostory v řešeném území.
 - d) Cílem řešení je doplnit zástavbu na jihovýchodním okraji města Příbram. Parametry uspořádání lokality Fantova louka proto budou podporovat charakter městské zástavby.
 - e) V případě Žižkovy ulice musí být rozvinut charakter městské třídy (objekty občanské vybavenosti, uspořádání staveb). V dalších částech území bude dodržena hierarchie prostorů od hlavních veřejných, přes ostatní veřejné až po soukromé.
 - f) Zvláštní důraz musí být kladen na ochranu stávajících přírodních prvků na jihovýchodě řešeného území a doprovodný porost stávající cesty uprostřed řešeného území (mezi rozvojovými lokalitami 1B2 a 1B4).
- (2) Schváleným ÚP Města Příbram je zastavitelné území zasahující do řešeného území zahrnuto do dvou rozvojových lokalit 1B2 (severní část řešeného území) a 1B4 (jižní část řešeného území). Hranici těchto rozvojových lokalit tvoří stávající místní komunikace s doprovodnou zelení procházející středem řešeného území ve směru západ-východ.

	<u>SZÚO</u>	<u>zastavitelné území</u>	<u>plocha m²</u>
rozvojová lokalita 1B2	9 879,8	235 997,9	245 877,7
rozvojová lokalita 1B4	-	204 315,4	227 159,6
řešené území	9 879,8	440 313,3	473 037,4

- (3) Řešené území je návrhem urbanistické studie dále členěno na tyto jednotlivé sektory a části:

<u>sektor</u>	<u>část</u>	<u>funkce</u>
S 1	-	území komerčně industriálních zón, stav
	A	plochy veřejného vybavení
	-	plochy místních komunikací
	-	plochy veřejně přístupné zeleně

<u>sektor</u>	<u>část</u>	<u>funkce</u>
S 2	A	území bydlení - bytové domy (A)
	B	území bydlení - bytové domy (A)
	C	území bydlení - bytové domy (B)
	D	území bydlení - bytové domy (B)
	-	plochy místních komunikací
	E	plochy technického vybavení
	F	plochy technického vybavení
	-	plochy veřejně přístupné zeleně

<u>sektor</u>	<u>část</u>	<u>funkce</u>
S 3	A	území bydlení - bytové domy (B)
	B	území bydlení - rodinné domy (A)
	C	území bydlení - rodinné domy (A)
	D	území bydlení - rodinné domy (A)
	E	plochy veřejného vybavení
	-	plochy místních komunikací
	-	plochy technického vybavení plochy veřejně přístupné zeleně
S 4	A	území bydlení - rodinné domy (A)
	B	území bydlení - rodinné domy (A)
	C	území bydlení - rodinné domy (A)
	-	plochy místních komunikací
	-	plochy veřejně přístupné zeleně
S 5	A	území bydlení - rodinné domy (A)
	B	území bydlení - rodinné domy (B)
	C	území bydlení - rodinné domy (B)
	D	plochy technického vybavení
	-	plochy místních komunikací
	-	plochy veřejně přístupné zeleně
S 6	A	území bydlení - rodinné domy (A)
	-	území bydlení - zahrady
	-	plochy místních komunikací
S 7	A	území bydlení - rodinné domy (A)
	B	území bydlení - rodinné domy (A)
	C	území bydlení - rodinné domy (A)
	D	území bydlení - rodinné domy (A)
	E	území bydlení - rodinné domy (A)
	-	území bydlení - zahrady
	F	plochy technického vybavení
	G	plochy technického vybavení
	-	plochy místních komunikací plochy veřejně přístupné zeleně
S 8	-	plochy ZPF (zemědělského půdního fondu), stav
	-	ostatní plochy (plochy krajinné zeleně), stav
	A	území bydlení - rodinné domy (A)
	B	území bydlení - rodinné domy (A)
	C	území bydlení - rodinné domy (A)
	D	území bydlení - rodinné domy (A)
	E	území bydlení - rodinné domy (A)
	F	území bydlení - rodinné domy (B)
	-	území bydlení - zahrady
	-	plochy technického vybavení plochy místních komunikací plochy veřejně přístupné zeleně ostatní plochy (plochy krajinné zeleně)
S 9	-	plochy PUPFL (pozemky určené k plnění funkcí lesa), stav
	-	plochy ZPF (zemědělského půdního fondu), stav
	A	území bydlení - rodinné domy (A)
	-	území bydlení - zahrady
	-	plochy místních komunikací ostatní plochy (plochy krajinné zeleně)

Článek 5 Využití ploch a pozemků, jejich uspořádání

- (1) Schváleným ÚP Města Příbram je část řešeného území zahrnuta do stabilizovaných ploch (polyfunkční území a monofunkční plochy, ve kterých bude po dobu platnosti územního plánu zachováno stávající převažující funkční využití). Jde o plochy území komerčně-industriálních zón (severní okraj řešeného území) a plochy přírodních území - lesní půdní fond (LPF). Pro takto vymezené plochy funkčního využití platí ustanovení a regulační požadavky vymezené ÚP Města Příbram, které nejsou návrhem urbanistické studie dále doplňovány a specifikovány.

Pozn.: V návrhu jsou plochy přírodních území - lesní půdní fond (LPF) označeny jako plochy PUPFL (pozemky určené k plnění funkcí lesa).

- (2) Obě rozvojové lokality (1B2 a 1B4) zasahující do řešeného území jsou návrhem ÚP vymezeny jako polyfunkční území: obytné území městského charakteru. Charakteristika funkčního využití ploch obytných území městského charakteru je uvedena v návrhu ÚP Města Příbram (kapitola č. 8 FUNKČNÍ REGULACE ÚZEMÍ).

- (3) Funkční plochy obytné území městského charakteru jsou návrhem urbanistické studie dále členěny dle převažujícího funkčního využití na:

a) Území bydlení - bytové domy (A, B, C):
Území je určeno pro bydlení v bytových domech.

Plochy území je přípustné využívat pro:
- bytové domy,

- nerušící zařízení veřejného vybavení,
- plochy zeleně a dětských hřišť,
- přístupové komunikace a zařízení dopravy v klidu (garáže pro motorová vozidla, parkovací a odstavná stání) sloužící pro dopravní obsluhu a potřeby těchto území a jednotlivých pozemků,
- zařízení technické infrastruktury sloužící pro obsluhu těchto území.

Plochy území je podmíněně přípustné využívat pro (podmínkou pro využití je souhlas příslušného stavebního úřadu):

- drobné stavby a plochy plnící doplňkovou funkci k bydlení.

b) Území bydlení - rodinné domy (A, B):

Území je určeno pro bydlení v rodinných domech.

Plochy území je přípustné využívat pro:

- rodinné domy,
- zahrady,
- drobné stavby a plochy plnící doplňkovou funkci k bydlení,
- nerušící zařízení veřejné vybavenosti,
- komunikace a zařízení dopravy v klidu (garáže pro motorová vozidla, parkovací a odstavná stání) sloužící pro dopravní obsluhu a potřeby těchto území a jednotlivých pozemků,
- zařízení technické infrastruktury sloužící pro obsluhu těchto území.

Plochy území je podmíněně přípustné využívat pro (podmínkou pro využití je souhlas příslušného stavebního úřadu):

- veřejné ubytování,
- bytové domy.

c) Území bydlení - zahrady:

Plochy území je přípustné využívat pro:

- zahrady,
- drobné stavby a plochy plnící doplňkovou funkci k bydlení.

Plochy území je podmíněně přípustné využívat pro (podmínkou pro využití je souhlas příslušného stavebního úřadu):

- komunikace a zařízení dopravy v klidu (garáže pro motorová vozidla, parkovací a odstavná stání) sloužící pro dopravní obsluhu a potřeby těchto území a jednotlivých pozemků.

d) Plochy veřejného vybavení:

Plochy je přípustné využívat pro:

- zařízení státní správy, školství, církve, kultury, sportu, pošty, bezpečnosti, sociální péče, zdravotnictví, vědy a výzkumu, administrativy, obchodu, služeb, veřejného ubytování a stravování a drobné výroby.
- plochy zeleně a dětských hřišť,
- komunikace a zařízení dopravy v klidu (garáže pro motorová vozidla, parkovací a odstavná stání) sloužící pro dopravní obsluhu a potřeby těchto území,
- zařízení technické infrastruktury sloužící pro obsluhu těchto území.

e) Plochy veřejného vybavení - garáže:

Plochy je přípustné využívat pro:

- komunikace a zařízení dopravy v klidu (garáže pro motorová vozidla, parkovací a odstavná stání),
- zařízení technické infrastruktury,

Plochy je podmíněně přípustné využívat pro (podmínkou pro využití je souhlas příslušného stavebního úřadu):

- zařízení administrativy, obchodu a služeb.

f) Plochy místních komunikací:

Plochy je přípustné využívat pro:

- plochy místních komunikací (včetně zastávek autobusové dopravy),
- zařízení dopravy v klidu (parkovací a odstavná stání),
- vedení liniových tras zařízení technické infrastruktury,
- doprovodnou a ochrannou liniovou zeleň.

Plochy místních komunikací je přípustné využívat jen ve shodě s jejich podrobnějším určením, které je vyznačeno ve výkresu č. 4 Dopravní infrastruktura.

g) Plochy technického vybavení:

Plochy je přípustné využívat pro stavby a zařízení sloužící:

- zásobování vodou,
- čištění odpadních vod,
- zásobování elektrickou energií,
- zásobování plynem,
- poskytování telekomunikačních služeb,
- plochy zeleně,
- přístupové komunikace.

Liniová vedení technické infrastruktury je přípustné vést i jinou plochou.

h) Plochy veřejně přístupné zeleně:

Plochy veřejně přístupné zeleně jsou plochy, z jejichž užívání nelze nikoho vyloučit a které musí být přístupné bez omezení.

Plochy je přípustné využívat pro:

- veřejně přístupnou zeleň (zatravněné plochy, výsadbu květin, keřů a stromů),
- umístění nebezpečných parkových cest,
- odpočinkové plochy s lavičkami,
- ohrazená dětská hřiště včetně pískovišť,
- umístění objektů zahradní architektury (pomníky a sochy, altány a pavilony),
- vodní plochy a díla plnící estetickou funkci,
- vedení liniových tras zařízení technické infrastruktury,
- přístupové komunikace k přilehlým stavbám.

Plochy je podmíněně přípustné využívat pro (podmínkou pro využití je společný souhlas obce a příslušného stavebního úřadu):

- víceúčelová hřiště pro míčové hry.

i) Ostatní plochy (plochy krajinné zeleně):

Plochy je přípustné využívat pro:

- zatravněné plochy krajinné zeleně s výsadbou keřů a stromů,
- umístění nezpevněných parkových cest,
- umístění odpočinkových zařízení,
- vedení liniových tras zařízení technické infrastruktury.

j) Plochy zemědělského půdního fondu:

Plochy zemědělského půdního fondu jsou plochy určené k zemědělskému využití.

Plochy je přípustné využívat pro:

- ornou půdu, trvalé travní porosty, zahrady a sady,
- účelové komunikace určené pro obsluhu těchto ploch,
- vedení liniových tras zařízení technické infrastruktury.

Změny kultur zemědělského půdního fondu jsou podmíněně přípustné. Podmínkou je souhlas příslušného orgánu ochrany zemědělského půdního fondu.

k) Pro všechna území a plochy platí, že nepřipustné je takové využití, které není stanoveno jako přípustné nebo podmíněně přípustné.

l) Uspořádání funkčního využití ploch je vymezeno ve výkresu č. 3 (Hlavní výkres).

(4) a) Pro plochy funkčního využití území bydlení - bytové domy (A), území bydlení - bytové domy (B), území bydlení - rodinné domy (A), území bydlení - rodinné domy (B) je navrženo členění těchto ploch na jednotlivé pozemky. Členění dalších ploch na jednotlivé pozemky má charakter doporučení.

b) Uspořádání pozemků je vyznačeno ve výkresu č. 3 (Hlavní výkres).

(5) a) Urbanizované plochy tvoří současně zastavěné území obce (SZÚO) a zastavitelná území. V urbanizovaném území je možno umísťovat a povolovat stavby, povolovat jejich změny a povolovat změny jejich užívání.

b) Neurbanizované plochy tvoří všechny zbývající plochy, tzn. plochy nezahrnuté do území urbanizovaných.

V neurbanizovaném území je přípustné realizovat:

- stavby a jiná opatření potřebná ke zpřístupnění pozemků, k ochraně a zúrodnění půdního fondu, k ochraně životního prostředí, zvelebení krajiny a zvýšení její ekologické stability dle schválených pozemkových úprav,
- liniové stavby inženýrských sítí,
- doprovodnou liniovou zeleň.

V neurbanizovaném území je podmíněně přípustné realizovat (podmínkou je společný souhlas příslušného orgánu ochrany přírody a stavebního úřadu):

- na plochách zeleně a na plochách zemědělského půdního fondu, stavby do 30 m² zastavěné plochy a 5 m výšky, pokud tyto stavby přímo souvisí s obhospodařováním okolních pozemků.
- ohradníky z přírodních materiálů nebo jiné ploty. Ohradníky a ploty nesmí zasahovat do vymezených prvků ÚSES a narušovat systém účelových komunikací.

(6) a) Stabilizované plochy jsou taková území, na nichž nedojde ke změně funkčního využití jednotlivých polyfunkčních a monofunkčních ploch (v grafické části označeno jako stav).

b) V nestabilizovaných plochách dojde k podstatné změně ve funkčním využití jednotlivých polyfunkčních a monofunkčních ploch. Nestabilizované plochy tvoří rozvojové lokality (v grafické části označeno jako návrh).

Článek 6 Regulační prvky prostorového uspořádání

(1) V řešeném území budou dodržovány prostorové regulativy vymezené ve schváleném ÚP Města Příbram (kapitola 9 - Prostorová regulace území (směrné regulativy) a kapitola 10 - Transformační a rozvojové lokality (závazné regulativy)).

(2) Jsou stanoveny tyto požadavky na prostorové využití ploch:

a) umístění staveb:

Při umísťování staveb bude dodržena stavební čára, obecné technické požadavky na výstavbu ve smyslu vyhlášky č. 137/1989 Sb., ve znění pozdějších předpisů a maximální procento zastavěnosti dané Územním plánem města Příbram, tzn. 30 % v rozvojové lokalitě 1B2 a 15 % v rozvojové lokalitě 1B4. Minimální odstup bytových domů v části S3C a S3D od hranice pozemků souvisejících se stávající obytnou zástavbou v místní části Nová Hospoda bude 20 m.

b) podlažnost:

sektor	část	funkce	max. počet nadzemních podlaží
S 1	A	plochy veřejného vybavení	4 (část prostorově související s Žižkovou ulicí bude mít max. 3 nadzemní podlaží)

sektor	část	funkce	max. počet nadzemních podlaží
S 2	A	území bydlení - bytové domy (A)	4
	B	území bydlení - bytové domy (A)	4
	C	území bydlení - bytové domy (B)	5 (z toho nejvyšší podlaží ustupující nebo podkroví)
	D	území bydlení - bytové domy (B)	5 (z toho nejvyšší podlaží ustupující nebo podkroví)
	E	plochy technického vybavení	1
	F	plochy technického vybavení	1

sektor	část	funkce	max. počet nadzemních podlaží
S 3	A	území bydlení - rodinné domy (A)	3 (nejvyšší podlaží ustupující nebo podkroví)
	B	území bydlení - bytové domy (C)	5 (z toho nejvyšší podlaží ustupující nebo podkroví)
	C	území bydlení - bytové domy (C)	5 (z toho nejvyšší podlaží ustupující nebo podkroví, nevýhodnější část bytových domů bude mít max. 4 nadzemní podlaží, z toho nejvyšší podlaží ustupující nebo podkroví)
	D	území bydlení - bytové domy (C)	5 (z toho nejvyšší podlaží ustupující nebo podkroví, nevýhodnější část bytových domů bude mít max. 4 nadzemní podlaží, z toho nejvyšší podlaží ustupující nebo podkroví)
	E	plochy veřejného vybavení	4 (část prostorově související s Žižkovou ulicí bude mít max. 3 nadzemní podlaží)
	F	plochy veřejného vybavení	3 (z toho nejvyšší podlaží ustupující nebo podkroví)
	G	plochy veřejného vybavení - garáže	4 (část prostorově související s Žižkovou ulicí bude mít max. 3 nadzemní podlaží)
sektor S 4	A	území bydlení - rodinné domy (A)	3 (z toho nejvyšší podlaží ustupující nebo podkroví)
	B	území bydlení - rodinné domy (A)	3 (z toho nejvyšší podlaží ustupující nebo podkroví)
	C	území bydlení - rodinné domy (A)	3 (z toho nejvyšší podlaží ustupující nebo podkroví)
sektor S 5	A	území bydlení - rodinné domy (A)	3 (z toho nejvyšší podlaží ustupující nebo podkroví)
	B	území bydlení - rodinné domy (A)	3 (z toho nejvyšší podlaží ustupující nebo podkroví)
	C	území bydlení - rodinné domy (B)	3 (z toho nejvyšší podlaží ustupující nebo podkroví)
	D	území bydlení - rodinné domy (B)	3 (z toho nejvyšší podlaží ustupující nebo podkroví)
	E	plochy technického vybavení	1
sektor S 6	A	území bydlení - rodinné domy (A)	3 (z toho nejvyšší podlaží ustupující nebo podkroví)
	B	území bydlení - rodinné domy (A)	3 (z toho nejvyšší podlaží ustupující nebo podkroví)
	C	území bydlení - rodinné domy (A)	3 (z toho nejvyšší podlaží ustupující nebo podkroví, nejvýše položená řada rodinných domů bude mít max. 2 nadzemní podlaží)
	D	plochy technického vybavení	1
sektor S 7	A	území bydlení - rodinné domy (A)	3 (z toho nejvyšší podlaží ustupující nebo podkroví)
	B	území bydlení - rodinné domy (A)	3 (z toho nejvyšší podlaží ustupující nebo podkroví)
	C	území bydlení - rodinné domy (A)	3 (z toho nejvyšší podlaží ustupující nebo podkroví)
	D	území bydlení - rodinné domy (A)	3 (z toho nejvyšší podlaží ustupující nebo podkroví)
	E	území bydlení - rodinné domy (A)	3 (z toho nejvyšší podlaží ustupující nebo podkroví, nejvýše položená řada rodinných domů bude mít max. 2 nadzemní podlaží)
	F	území bydlení - rodinné domy (B)	3 (z toho nejvyšší podlaží ustupující nebo podkroví)
	G	plochy technického vybavení	1
sektor S 8	A	území bydlení - rodinné domy (A)	2
	B	území bydlení - rodinné domy (A)	2
	C	plochy technického vybavení	1

c) Střecha:

Jsou přípustné střechy ploché i sklonité. Sklon sedlových střech na hlavních objektech bude 30 - 45°. Asymetrické sedlové střechy nebo mansardové střechy nejsou přípustné.

d) Oplocení:

Pozemky rodinných domů a pozemky bytových domů v částech S2A a S2B mohou být oploceny.

Článek 7 Vymezení zastavitelného území

- (1) Zastavitelné území je vymezeno v souladu se schváleným ÚP Města Příbram, jeho rozsah je vyznačen ve výkresu č. 3 (Hlavní výkres).

Článek 8 Omezení změn v užívání staveb a pozemků

- (1) Na pozemcích, v zařízeních a objektech je dále možno provozovat stávající funkce, i když nejsou v souladu s charakteristikou plochy, pokud nebudou negativně ovlivňovat základní funkce plochy a nejsou zde dány důvody pro opatření podle zákona (§ 87 a 102 odst. 3 stavebního zákona).
- (2) Stavby a zařízení umísťovat, povolovat, povolit jejich změny a povolovat změny jejich užívání ve smyslu zákona je možno pouze v souladu s podmínkami funkčního a prostorového využití plochy a s dalšími ustanoveními závazné části.
- (3) Rozhodovat o změně využití plochy je možno pouze v souladu s podmínkami funkčního a prostorového využití plochy a s dalšími ustanoveními závazné části.

Článek 9 Zásady uspořádání dopravního a technického vybavení

- (1) a) Základní skelet dopravní obsluhy řešeného území vychází ze schváleného územního plánu města Příbram. Dopravní připojení lokality Fantova louka na vyšší komunikační síť města Příbram je navrženo z ulice Žižkova a z ulice Balbínova.
b) Přístup k pozemkům zástavby bude zajištěn hierarchicky místními komunikacemi funkční třídy C1, C2 a C3.
c) Středem řešeného území, ve směru západ - východ, prochází mezi částmi 1B2 a 1B4 společná komunikace pro pěší a cyklistickou dopravu, situovaná převážně do stávající aleje.
f) V rámci řešeného území jsou navrženy dvě lokality pro umístění autobusových zastávek MHD.

- (2) a) Podmiňující investicí pro realizaci zástavby v lokalitě „Fantova louka“ je realizace připojení lokality na stávající systém veřejné kanalizace města.
 b) Zásobování pitnou vodou bude zajištěno z VDJ Husa prostřednictvím AT-stanice.
 c) S přihlédnutím k velikosti řešené lokality a jejímu urbanistickému významu v rámci města Příbram je navrženo přeložení veškerých venkovních vedení VN 22 kV v rámci „Fantovy louky“ do podzemní kabelové trasy.
 d) Připojovací body jednotlivých sítí technické infrastruktury pro obsluhu řešeného území jsou vyznačeny ve výkresu V.5
 e) V rámci lokality Fantova louka je navrženo 7 distribučních trafostanic.
 f) Po řešeném území budou rozvinuty trasy oddílné dešťové kanalizace, oddílné splaškové kanalizace, veřejného vodovodu, stl plynovodu, elektro VN + NN (sdružená s veř. osvětlením) a telekomunikací (sdružená trasa s kabelovou televizí a dalšími zařízeními pro přenos informací).

Článek 10 Vymezení místního územního systému ekologické stability

- (1) Do řešeného území nezasahují části místního územního systému ekologické stability vymezeného ve schváleném ÚP Města Příbram. Stávající místní komunikace s doprovodnou zelení, procházející řešeným územím mezi rozvojovými lokalitami 1B2 a 1B4, je na většině své trasy chráněna.

Článek 11 Limity využití území

- (1) Limity využití území vyplývajícími z navrženého rozvoje jsou:
- ochranné pásmo veřejného vodovodu a kanalizace,
 - ochranné pásmo vedení NN, VN a elektrických stanic,
 - ochranné pásmo STL plynovodu,
 - ochranné pásmo telekomunikačního kabelů.

Článek 12 Vymezení ploch přípustných pro těžbu nerostů

- (1) Nejsou vymezeny plochy, na kterých by byla přípustná těžba nerostů.

Článek 13 Vymezení ploch veřejně prospěšných staveb

- (1) Urbanistickou studií jsou vymezeny, v souladu se schváleným ÚP Města Příbram, tyto veřejně prospěšné stavby (VPS):

místní komunikace III. třídy (funkční třída C 1), kategorie MO 11,5/40

DI-22	pátevní komunikace v rozvojové lokalitě 1B2
DI-23	spojka pátevní komunikace s Žižkovou ulicí
DI-24	spojka pátevní komunikace s ulicí Frantova louka
DI-25	pátevní komunikace v rozvojové lokalitě 1B4

vedení VN 22 kV a distribuční trafostanice

N-TS4	distribuční trafostanice v rozvojové lokalitě 1B2
N-TS5	distribuční trafostanice v rozvojové lokalitě 1B2
N-TS6	distribuční trafostanice v rozvojové lokalitě 1B2
N-TS7	distribuční trafostanice v rozvojové lokalitě 1B2
N-TS8	distribuční trafostanice v rozvojové lokalitě 1B4
N-TS9	distribuční trafostanice v rozvojové lokalitě 1B4
N-TS10	distribuční trafostanice v rozvojové lokalitě 1B4
-	podzemní kabelové vedení VN 22 kV

stoka veřejné kanalizace

TK1	sběrač Fantova Louka
-----	----------------------

- (2) Rozsah ploch určených pro realizaci veřejně prospěšných staveb je vyznačen ve výkresu č. 7 (Vymezení ploch veřejně prospěšných staveb, asanačních a asanačních úprav).

Článek 14 Vymezení ploch asanačních a asanačních úprav

- (1) Urbanistickou studií jsou vymezeny tyto asanace:

A 1	budovy na pozemku č. 1383
A 2	budova na pozemku č. 1379
-	trasy vedení elektro VN 22 kV

- (2) Rozsah tras vedení elektro VN 22 kV určených ke zrušení je vyznačen ve výkresu č. 7 (Vymezení ploch veřejně prospěšných staveb, asanačních a asanačních úprav).

Článek 15 Další ustanovení

- (1) Pro archeologické nálezy a vybranou stavební činnost v řešeném území platí oznamovací povinnost a povinnost umožnění odborného dohledu a provedení záchranného archeologického výzkumu stanovená v obecně platném předpisu.

ČÁST TŘETÍ - ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

Články 16, 17 a 18 budou doplněny do vyhlášky o závazných částech (článek 16 - lhůty aktualizace územního plánu, článek 17 - uložení dokumentace, článek 18 - účinnost).