

## F. ZÁVAZNÁ ČÁST

### REGULATIVY ÚZEMNÍHO PLÁNU

#### OBEC SIBŘINA, 250 84 Sibřina

##### Vyhláška o vyhlášení závazné části I. změny územního plánu obce Sibřina

*Po schválení I. změny územního plánu bude vydána obecně závazná vyhláška "o vyhlášení závazné části I. změny územního plánu obce Sibřina".*

*Tato vyhláška, vydaná jako příloha k usnesení zastupitelstva obce bude obsahovat nové znění níže uvedených článků, které nahrazují znění původních článků vyhlášky schválené zastupitelstvem obce Sibřina dne 2. 6. 1999, účinnosti nabyta dnem 3. 7. 1999.*

*Ta část textu v původní vyhlášce, která se mění a je nahrazena novým zněním je červeně podtržena nebo orámována, text který se ruší je přeškrtnut.*

#### Článek 4

V odstavci b) zastavitelní území (na str.4):

návrh - I. etapa rozvoje

**doplňuje se:**

Sibřina . K Sibřině p.p.č. 80/2

Stupice . Na Březině p.p.č. 684/1 (část)

#### Článek 6

V odst.2) Zastavitelná území

Sibřina

ZASTAVITELNÉ ÚZEMÍ "V ZAHRADÁCH" – VN,ZO ( str.11)

**vypouští se:** VN,ZO

**nahrazuje se:** OU

**ruší se** část věty: "... a předpokládané rozšíření areálu PROGRESSERVISU.

**vypouští se** věta: " Území (VN) je určeno pro čistou výrobu menšího rozsahu, provozovnu sběrných surovin, čerpací stanici pohonných hmot příp. heliopot"

**nahrazuje se:** Území (OU) je určeno pro zástavbu rodinnými domy v návaznosti na výrobní plochy, tj. včetně obchodních zařízení a služeb a řemesel v rámci živnostenské činnosti.

**ruší se** věta: „Nezbytnou podmínkou pro toto území vzhledem k jeho exponovanosti z dálkových pohledů je jeho začlenění do zeleně a zástavba nepřevyšující ve vyvýšených polohách 6 m.“

**vypouští se** věta: „ Koefficient zastavěných ploch je stanoven max. KZP 0,4“

**nahrazuje se:** Koefficient zastavěných ploch KZP je stanoven max. 0,3.

**ruší se** věty: „Zástavba území je navržena po etapách, v první etapě návrhu, dostavba plochy mezi Progresservisem a komunikací III/0126a a mezi výhledovým obchvatem III/0128 a stávající zástavbou. Ve výhledu propojení obou částí vč. dostavby trojúhelníku mezi napojením obchvatu a biokoridorem jako území ZO služeb

**doplňuje se** (konec odst.2 str.11):

### ZASTAVITELNÉ ÚZEMÍ „ K SIBŘINĚ“ - OU

Navazuje na urbanizované území v k.ú. Křenice. Vyplňuje plochu na p.p.č.80/2. Obsahuje cca 150 individuálních rodinných domů v otevřeném způsobu zástavby (OT) včetně ploch pro stavby veřejných služeb, komerce, živnostenských provozoven a technické vybavenosti.

Objekty RD, mohou být podsklepené s přízemím a obytným podkrovím se šikmou střechou (sedlová, valbová, pultová a jejich kombinace), s max. výškou hřebene nad nejvyšším bodem upraveného terénu na 8,5 m a spádem 33 - 43 stupňů,

- stavební pozemky budou oplocené. Garáže budou buď vestavěné nebo přistavěné k objektům RD s max. spádem nájezdové rampy 1 : 6. Max. hloubka garáže pod úrovní přízemí - 1,5 m. Parkování osobních automobilů je navrženo na pozemcích RD.

- na každém pozemku stavby RD mohou být umístěny tyto doplňkové stavby, projektované podle hlavní stavby:

- jedna drobná zděná stavba s dřevěnou výplní do 16 m<sup>2</sup>, využitá jako sklad náradí, dílna, apod.

- venkovní bazén

- zahradní krb a venkovní posezení

- přístřešek pro osobní automobil

- umístování staveb na pozemku bude posuzováno individuálně. Snahou bude tyto stavby sdružovat do skupin po dvou na protilehlý úsek parcel

- při rozmístování živnostenských provozoven a služeb budou dodrženy zákony č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, nařízení vlády č. 502/2000 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací a § 22 vyhl. č. 137/98 Sb., o všeobecných technických požadavcích na výstavbu. To znamená, že stavby nebudou negativně zasahovat sousední pozemky z hlediska hluku, zápachu, prašnosti atd..

*Stanovuje se následující materiálové řešení:*

Krytina keramická nebo betonová, klempířské výrobky nejlépe měď nebo plast či hnědý pozink, okna a vstupní dveře plast nebo lépe dřevo (Euro) s doporučením před okna umístit stahovací rolády v barvě oken s vnitřním členěním oken, fasáda štuková, hladká, keramický sokl barevně obdobný jako krytina. Barevné řešení bude provedeno individuálně, v rámci osazení typového objektu do terénu nebo

atypického

projektu pro stavební povolení autorem návrhu. Řešení bude vždy respektovat již realizované nebo projekčně připravené sousední stavby v lokalitě.

Řešení zpevněných ploch na pozemcích rodinných domů (tj. přístupové chodníčky, příjezdy ke garážím, okapové chodníčky, terasy) a řešení oplocení včetně pilířků pro napojení inženýrských sítí bude pro celou lokalitu jednotné, stanovené územním rozhodnutím pro umístění staveb,

- stavební čára bude v min. vzdálenosti 4,0 m od hranice pozemku, max. 20,0 m od hranice pozemku

- od společné hranice pozemků sousedních staveb mohou být RD vzdáleny min. 3,0 m, vzdálenost mezi jednotlivými RD bude minimálně 7,0 m, doporučená min. vzdálenost RD od hranice pozemku je 5,0 m, mezi jednotlivými RD 10,0 m.

- max. výška hřebene střechy od nejvyššího bodu přilehlého terénu se stanovuje 8,5 m.

Pro samostatné nebytové stavby se stanovuje normativ max. výšky zástavby 14,0 m v podsklepených, dvou podlažních budovách s využitelným podkrovím se šikmými střechami.

stanovena.

Návaznost na širší vztahy je podrobně popsána v územním plánu obce Sibřina.

V budoucnu se nepředpokládá s těžbou žádné nerostné suroviny v ŘÚ nebo v okolí. Řešeným územím a blízkým okolím není projektována žádné nové tak nadregionální vedení technické vybavenosti.

ŘÚ je napojitelné na inženýrské sítě.

#### **4. NÁVRH URBANISTICKÉ KONCEPCE**

Směrnými podmínkami urbanistického návrhu jsou požadavky investora - v dané lokalitě navrhnout funkční stavební pozemky o ploše většinou kolem 1000 m<sup>2</sup> pro výstavbu samostatně stojících rodinných domů, tak aby byla zaručena návaznost dopravní a technické obslužnosti na stávající zařízení. Vzhledem k uzavřenosti lokality (územním plánem je předpokládán nárůst obyvatel stanoven jako hraniční a další rozšiřování lokality není povoleno) vytváří dělení pozemků uzavřený kompoziční útvar s návazností na stávající komunikace a je limitován minimalizací nákladů do inženýrských sítí, sklonem terénu a ochrannými pásmy. Součástí návrhu jsou nově navržené obslužné a pěší komunikace a technická infrastruktura. K RD je vjezd ze silnice II/101 obslužné komunikace ve funkční třídě D – obytné ulice jsou kombinací průjezdné komunikace a slepých komunikací s obratištěm.

Respektováním daných přírodních a vlastnických hranic při požadavku využití dopravního napojení na lokalitu Na Kukli 2, minimalizací nákladů do technické infrastruktury a respektováním požadavku odstupových vzdáleností stanovených stavebním zákonem je v podstatě limitována parcelace pozemků.

Součástí návrhu US je i směrný návrh typů rodinných domů, které splňují zastavovací podmínky a jejichž dokumentaci (která je chráněna autorským zákonem), je možno jednotlivým stavebníkům dodat, stejně tak osazení typových RD do terénu.

#### **5. REGULAČNÍ PRVKY**

*Pro řešenou zastavovací studii je možno stanovit následující výchozí regulační prvky a limity využití území:*

- nepředpokládá se výstavba nových spojovacích silnic (pouze obslužných komunikací v rámci obytné zóny) a jiných nových významných aktivit mimo rozvoj bydlení a drobnou živnostensky zajišťovanou občanskou vybaveností, službami nebo obchodní činností

- veškerá společenská podpora bude věnována stavbám technické infrastruktury, které jsou územním plánem zařazené ve skupině veřejně prospěšných staveb. Jedná se o výstavbu místních komunikací a chodníků, plynovodu, kanalizace, vodovodu, elektrických a telefonních rozvodů.

- celá skupina RD bude řešena v jednotném architektonickém stylu, tak aby vytvářela ucelený soubor. Jedná se především o jednotný výběr materiálu zpevněných a opěrných ploch, oplocení, zábradlí a volbu podobných materiálů krytiny, omítky, výplně otvorů, obkladů a klempířských výrobků.

- odvodnění pozemků bude provedeno vsakem s možností akumulace vody v podzemních nádržích s drenážním přepadem používaných pro zálivku

zahrady, splaškové vody budou likvidovány odvozem na ČOV.

- vytápění bude realizováno především plynové, doplňkově může být využito krbových vložek na dřevo, případně tepelných čerpadel a k ohřevu TUV bude využita i solární energie

- dopravní obslužnost rozvojové plochy bude řešena výstavbou nové komunikace podle ustanovení ČSN 73 6110. Budou preferovány zklidněné komunikace funkční třídy D1, tj. komunikace bez vymezených chodníků, s rychlostí jízdy do 20 km/hod, max. délka komunikace 250 m, šířka uličního prostoru 8 a 10 m, min. vnitřní poloměr směrového oblouku 6 m, sklon 0,5 – 8,33%, průjezdná šířka 5,0 a 6,0 m. Mezi vozovkou a hranicí pozemku bude 1,5 – 2,0 m široký zelený pruh. Dále je třeba postupovat zejména podle zákona č. 13/97 Sb. o pozemních komunikacích, ČSN 73 6101 Projektování silnic a dálnic včetně změn a ČSN 73 6102 Projektování křižovatek na silničních komunikacích.

- stavební čára bude v min. vzdálenosti 5,0 m od hranice pozemku, max. 20,0 m od hranice pozemku

- od společné hranice pozemků sousedních staveb mohou být RD vzdáleny min. 3,0 m, vzdálenost mezi jednotlivými RD bude minimálně 7,0 m, doporučená min. vzdálenost RD od hranice pozemku je 5,0 m, mezi jednotlivými RD 10,0 m.

- min. vzdálenost doplňkové drobné stavby od jakéhokoliv sousedního RD bude 12 m, od hranice pozemku 1,5 m, při dodržení §4 vyhl. č. 137/98 Sb. může být umístěna až na hranici pozemku

- min. případná vzdálenost jakékoliv stavby RD včetně drobných staveb od krajního vodiče elektrického vedení 10 m

- max. % zastavitelnosti (KZP) pozemku se stanovuje 30%

- rozvojové obytné plochy jsou určeny pro zástavbu soliterními rodinnými domy, objekty technického a občanského vybavení a komunikacemi

- u nově vzniklých pozemků pro stavby RD, bude po nabytí právní moci územního rozhodnutí vyhotoven na náklady investora geometrický plán a bude provedena změna zápisu u příslušného katastrálního úřadu (u pozemků RD z orné půdy na zahrady, atd.)

## 6. LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ

Základní limity jsou následující:

Objekty RD, mohou být podsklepené s přízemím a obytným podkrovím se šikmou střechou (sedlová, valbová, pultová a jejich kombinace), s max. výškou hřebene nad nejvyšším bodem upraveného terénu na 8,5 m a spádem 33 - 45 stupňů. V případě podsklepených staveb, budovaných na meliorovaném půdě musí být zachované odtokové poměry podzemních vod.

- stavební pozemky budou oplocené: v prostoru mezi RD a příjezdovou komunikací se navrhuje živý plot nebo jeho kombinaci s nižším klasickým oplocením (do v 120 cm). - garáže budou buď vestavěné nebo přistavěné k objektům RD s max. spádem nájezdové rampy 1:6. Max. hloubka garáže pod úroveň přízemí - 1,5 m.

Parkování os. automobilů je navrženo na pozemcích RD.

- zastavěná plocha pozemků RD nepřesáhne 30% plochy pozemku

- na každém pozemku stavby RD mohou být umístěny tyto doplňkové stavby, projektované podle hlavní stavby:

- jedna drobná zděná stavba s dřevěnou výplní do 16 m<sup>2</sup>, využitá jako sklad nářadí, dílna, apod.
- venkovní bazén
- zahradní krb a venkovní posezení
- přístřešek pro osobní automobil
- umístování staveb na pozemku bude posuzováno individuálně. Snahou bude tyto stavby sdružovat do skupin po dvou na protilehlý úsek parcel
- při rozmístování živnostenských provozoven a služeb budou dodrženy zákony č.258/2000 Sb. o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, nařízení vlády č. 502/2000 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací a § 22 vyhl.č.137/98 Sb. o všeobecných technických požadavcích na výstavbu. To znamená, že stavby nebudou negativně zasahovat sousední pozemky z hlediska hluku, zápachu, prašnosti atd..
- rodinné domy nesmí být blíže než 15 m od osy vozovky silnice č.II/101.

*Navrhuje se následující materiálové řešení:*

Krytina keramická nebo betonová, klempířské výrobky nejlépe měď nebo plast či hnědý pozink, okna a vstupní dveře plast nebo lépe dřevo (Euro) s doporučením před okna umístit stahovací rolády v barvě oken s vnitřním členěním oken, šířka oken menší než výška, možná jsou střešní okna a menší vikýře, fasáda štuková, hladká, keramický sokl barevně obdobný jako krytina. Barevné řešení bude provedeno individuálně, v rámci osazení typového objektu do terénu nebo atypického projektu pro stavební povolení autorem návrhu. Řešení bude vždy respektovat již realizované nebo projekčně připravené sousední stavby v lokalitě.

Řešení zpevněných ploch na pozemcích rodinných domů (tj. přístupové chodníčky, příjezdy ke garážím, okapové chodníčky, terasy) a řešení oplocení včetně pilířků pro napojení inženýrských sítí bude pro celou lokalitu jednotné

Navrhuje se dlažba BEST-KLASIKO, kterou je možno kombinovat se vzory BEST-MOZAIK a BEST-KARO vše v barevném odstínu colormix podzim, povrch standard. Pro pojezdovou dlažbu bude použita tl.dlažby 8 cm, pro pochozí 6 cm..

Uliční oplocení vysoké 120cm se soklem a dřevěnou výplní může být kombinováno s živým plotem. Ostatní části plotu (meziploty), mohou být z pletiva do výšky 1,5m s betonovým soklíkem. Vstupní vrátka a vjezdová vrata v oplocení dřevěná.

Součástí oplocení budou i připojovací místa inženýrských sítí. Stanovuje se použít typové prefabrikované přístřešky technické vybavenosti použité v lokalitách U Silničky a V Polníku v k.ú. Křenice nebo prefabrikované přípojkové pilíře BP – ER,SPP, APZ - výrobce Beton Těšovice s.r.o. a Družstvo cementářů Holoubkov, jejichž povrchová úprava z vymývaného betonu je stejná jako již použité objekty technické vybavenosti v Křenicích.

Kromě výše uvedených závazných připomínek je nutné dodržet technické zásady dané ČSN 73 4301 obytné budovy, platnými zákony a nařízení vlády uveřejněných ve Sbírce zákonů a závaznou částí platného územního plánu obce k zástavbě uvedené lokality, kde je u navržených funkčních složek určena stávající funkce, navržená funkce, podmíněně přípustné a nepřípustné využití, případně doporučující poznámka.

V případě výstavby soliterní nebytové stavby se stanovuje max. výška hřebene 14.5 m v podsklepené třípodlažní stavbě včetně podkroví. Tato stavba může být umístěna pouze na pozemku č.122,124,127,128,132.

U všech technických vedení je třeba respektovat **ochranná pásma**. Jsou stanovena následovně: kabelové vedení el. energie do 35 kV 1m, stožárová trafostanice 7 m, ostatní 2 m, telekomunikační kabely mimo zastavěné území 3m, v zastavěném dle ČSN 38 3380, silnicè II.třidy 15 m.

Obecně je nutno respektovat zákon č.222/1994 Sb. a ČSN 73 6005 o min. vzdálenosti při souběhu a křížení podzemních sítí.

## **7. PŘEHLED NAVRHOVANÝCH PLOCH**

Všechny pozemky navrhovaných RD jsou na původním pozemku parc. čís.80/2 ve vlastnictví navrhovatele. Všechny navrhované pozemky jsou uvedeny v tabulce v příloze textu. Plocha řešeného území je 1,6626 ha.

Lokalita „K Sibřině“ bude obsahovat:

1. celkem 132 rodinných domů o průměrné zastavěné ploše 200 m<sup>2</sup> (celkem 132x200=26400m<sup>2</sup>). Stavby budou umístěny na pozemku p.č.80/2 v k.ú. Sibřina
2. veřejnou zeleň o celkové výměře 870 m<sup>2</sup> na pozemku p.č.80/2 v k.ú. Sibřina
3. plochu o výměře 301 m<sup>2</sup> pro umístění 4 trafostanic na pozemku p.č. 80/2 v k.ú. Sibřina
4. komunikace o celkové výměře 27 891 m<sup>2</sup> na pozemku p.č. 80/2 v k.ú. Sibřina

tak, jak je zakresleno v přiloženém situačním výkresu

Ve smyslu §5 odst. 2, písm. b) vyhlášky č.132/1998 Sb. bude provedena změna využití území z orné půdy na zahradu na všech výše uvedených pozemcích určených pro výstavbu rodinných domů, mimo přímo zastavěných pozemků a zpevněných ploch a změnu využití území z orné půdy na ostatní plochy u ploch trafostanic, komunikací a veřejné zeleně.

## **8. DOPRAVNÍ ŘEŠENÍ**

Napojení lokality na státní silniční síť bude provedeno výstavbou nových obslužných komunikací a obytných ulic, která budou napojeny 2 novými křižovatami na stávající silnici II/101 v úseku mezi Sibřinou a Křenicemi.

Nově navrhované komunikace jsou obousměrné místní komunikace s obratišti, z hlediska ČSN 73 6110 se jedná o obslužné komunikace funkční třídy C a obytnou ulici funkční tř. D. Podél silnice II/101 se navrhuje volný zelený pruh, jako rezerva pro chodník o šířce 2,0 m, odbočovací a řadící pruhy a zastávky autobusu. V průjezdných navrhovaných obytných ulicích bude vzdálenost mezi protějšími ploty 10,0 m, od plotu ke kraji vozovky obytné ulice zůstane oboustranný zelený pruh o celkové šířce 2 m bez výškového oddělení chodníku a vozovky ( může být barevně), která bude mít celkovou šířku 6,0 m. Ostatní slepé vedlejší ulice budou široké 5,0 m, mezi ploty se zde navrhuje vzdálenost 8,0 m, s oboustrannými zelenými pruhy š. 1,5 m.

Doprava v klidu je řešena v souladu se stavebním zákonem na