

Městský úřad Beroun

Odbor územního plánování a regionálního
rozvoje

GAVLAS, spol. s r.o.

Politických vězňů 21
110 00 Praha 1

Datum:
21.09.2021

Číslo jednací:
MBE/55661/2021/UPRR-
HoZ

Spisová značka:
00875/2021/UPRR/2

Vyřizuje / telefon:
Zuzana Holečková/
311654181

E-mail:
uprr1@muberoun.cz

SDĚLENÍ

územně plánovací informace

Odbor územního plánování a regionálního rozvoje Městského úřadu Beroun jako příslušný úřad územního plánování Vám podle § 21 odst.1, písmene a) zákona č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu poskytuje na základě Vaší žádosti tuto územně plánovací informaci.

Pozemky parc.č. **1983/65 a st. parc.č. 6000** v k.ú. Beroun jsou podle Územního plánu Beroun součástí plochy **BI.1** – bydlení individuální v rodinných domech – v dosahu vlivu hlavních obslužných komunikací, která je definována takto:

BYDLENÍ INDIVIDUÁLNÍ V RODINNÝCH DOMECH – v dosahu vlivu hlavních obslužných komunikací BI.1

a) využití plochy

Hlavní využití:

- bydlení v rodinných domech (městského typu) v dosahu vlivu hlavních obslužných komunikací města

Přípustné využití:

- oplocené zahrady u domů s funkcí relaxační, případně okrasnou
- veřejná prostranství a plochy okrasné zeleně s prvky drobné architektury a mobiliářem pro relaxaci
- maloobchod (do 150 m² celkové prodejní plochy)
- přechodné ubytování turistů, studentů a žáků
- lokální nevýrobní služby obyvatelům
- domy s pečovatelskou službou a domovy důchodců
- zdravotní zařízení (ordinace)
- lokální sportovní zařízení v uzavřených objektech (po zhodnocení hlukové zátěže!)
- stavby a zařízení pro kulturu a církevní účely
- nezbytná technická vybavenost
- parkoviště a garáže osobních automobilů výhradně pro rezidenty lokality

Nepřípustné využití:

- stavby a zařízení, které nesouvisí s vymezeným hlavním nebo přípustným využitím
- přechodné ubytování jiného druhu, než je uvedeno v přípustném využití
- stavby a zařízení, které v důsledku provozovaných činností způsobují překročení stanovených limitů zatížení okolí hlukem, prachem, nebo zatěžují okolí exhalacemi (např. autodílny, klempířské provozovny, ...), organoleptickým pachem apod. – a to i druhotně např. zvýšením dopravní zátěže
- komerční výroba solární energie (nad rámec spotřeby v objektu)

Podmínky:

- objekty (obytné, ubytovací, sociální služby, ...), u kterých bude prokázán nadlimitní vliv hluku z dopravy, je třeba opatřit protihlukovou ochranou.
- zařízení a služby s přípustným využitím (kromě zařízení ubytovacích, zdravotnických, sociálních služeb, kulturních a církevních) musí být lokálního významu – výhradně pro potřeby obyvatel lokality
- zařízení a služby s přípustným využitím musí charakterem svého provozu respektovat hygienické limity závazné pro využití hlavní, tj. zejména nesmí překračovat limity hlukové zátěže, rušit noční klid, obtěžovat tzv. „světelným smogem“, apod.
- parkování a garážování vozidel je nutno zajistit na vlastním pozemku; pro přípustné využití na vlastním nebo k tomu účelu určeném pozemku
- v lokalitě musí být vymezeny plochy pro soustředění nádob sběru tříděného nebo směsného odpadu
- v případě výroby solární energie musí být solární články zabudovány jako součást stavebního objektu

b) prostorové uspořádání

Hladina zastavění je stanovena buď platným regulačním plánem nebo v případě nové zástavby obecně: max. dvě nadzemní podlaží s využitelným podkrovím nebo ustoupeným podlažím. Objemové a architektonické ztvárnění objektů bude řešeno s ohledem na kontext okolní zástavby. U novostaveb je podmínkou zajištění garážování nebo parkování vozidel na vlastním pozemku. Vybavení veřejného parteru: mobiliář pro relaxaci, dětská hřiště, relaxační sportoviště (nekrytá veřejná).

KZ = 0,55 z výměry pozemku do 800m² a 0,85 z části pozemku nad 800m²

Koeficient zeleně (KZ) vyjadřuje rámcová pravidla prostorového uspořádání pozemků pro novou zástavbu - je to plošný podíl nezastavitelných a nezpevněných ploch z celkové plochy dosud nezastavěného pozemku (stavební parcely). Tyto nezastavitelné plochy budou využity výhradně pro vegetační pokryv a přednostně zahrnují stávající vzrostlou zeleň. Případné vodní plochy musí být přírodního charakteru. Zatravněovací dlažba se při výpočtu KZ uplatní jako zpevněná plocha. KZ je součástí příslušného regulativu a udává minimální hodnotu podílu nezpevněné plochy pozemku.

Plochy pro dopravu v klidu (parkování a garážování) je nezbytné zajistit na vlastním pozemku – a to v níže uvedených kapacitách (pokud není v regulativu plochy uvedeno jinak):

- *u nových rodinných domů nebo v přestavbových lokalitách – v počtu alespoň 2 stání na 1 byt;*
- *u nových objektů vybaveností nebo v přestavbových lokalitách (školství, zdravotnictví, kultura, sport, obchod, administrativa a ostatní komerční zařízení) v souladu s platnou normou navýšenou s přihlédnutím ke konkrétním potřebám města;*

Nová stavba musí respektovat stávající uliční stavební čáru 3m.

V ulici Lidická jsou vedeny řady vodovodu i kanalizace.

Objekt je dle digitální technické mapy města (DTMM) připojen na vodovod a plynovod a k elektrické síti – vrchnímu vedení. Toto vrchní vedení má ČEZ Distribuce naplánováno přeložit do země. Kanalizační přípojky DTMM neobsahuje, ale v Lidické ulici je vedena kanalizační stoka a je tedy velmi pravděpodobné, že na ni je připojen. Obecně jsou vodovodní a kanalizační stoky ve vlastnictví majitelů nemovitostí. O přesné informace se obraťte na správce sítí.

Nové stavební záměry v Berouně -Závodí budou prověřeny změnou č.4 Územního plánu Beroun. Zadání změny je k nahlédnutí na stránkách: města https://www.mesto-beroun.cz/e_download.php?file=data/editor/1000cs_5.pdf&original=Zad%C3%A1n%C3%AD%20zm%C4%9Bny%20%C4%8D.%204%20%C3%9AP%20Beroun.pdf (bod 4/61 a 4/123). V lokalitě Pískovna se připravuje výstavba bytových a řadových domů.

Holečková Zuzana v.r.
referent odboru územního plánování
a regionálního rozvoje

Za správnost vyhotovení: Zuzana Holečková