



MDOBP001EA00

## DODATEK Č. 1 SMLOUVY O DÍLO Č. 254/2015

uzavřený podle § 2586 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění

### I. Smluvní strany

Objednatel: **město Dobříš**  
Mírové náměstí 119, 263 01 Dobříš  
DIČ: CZ-00242098  
IČO: 00242098  
zastoupen: Ing. Pavlem Svobodou, starostou města  
tel.: 318 533 311  
e-mail: epodatelna@mestodobris.cz  
bankovní spojení: číslo účtu: 19-521732389  
kód banky: 0800

dále jen „objednatel“

a

Zhotovitel: **Ing. Jana Kalertová**  
Dittrichova 19, 120 00 Praha 2  
autorizovaný architekt pro obor územní plánování ČKA 4310

Osoba oprávněná jednat ve věcech tohoto dodatku č. 1 smlouvy o dílo: Ing. Jana Kalertová

IČO: 86958780  
DIČ:  
tel.: 604 701 974  
e-mail: jana.kalertova@email.cz  
bankovní spojení:  
číslo účtu: 1107647183  
kód banky: 0800

dále jen „zhotovitel“

**uzavírají** níže uvedeného dne, měsíce a roku v souladu s odst. 2 článku XI. Smlouvy o dílo č. 254/2015 ze dne 02.12.2015, jejímž předmětem je zpracování Územní studie Brodce, Dobříš,

### **tento dodatek č. 1.**

**Smluvní strany se dohodly na změnách smlouvy o dílo:**

- 1) *V článku II. Předmět díla, odst. 1)* se slova „Z1(09) až Z6(09)“ nahrazují slovy Z1(09), Z2(09), Z4(09), Z5(09) a Z6(09).
- 2) *V článku II. Předmět díla odst. 2)* nově zní:

Závaznými podklady pro zpracování územní studie Brodce jsou:

- „Aktualizace č. 1 zadání územní studie Brodce, Dobříš“, který v květnu 2021 vypracoval pořizovatel územní studie Brodce – Městský úřad Dobříš, odbor výstavby a životního prostředí, oddělení výstavby, úřad územního plánování. Aktualizace č. 1 zadání je jako příloha č. 1 nedílnou součástí tohoto dodatku č. 1 smlouvy o dílo.

### 3) V článku II. Předmět díla v odst. 3):

- část díla II. 4 Zhotovení návrhu územní studie se nahrazuje textem:

Zhotovitel zpracuje návrh územní studie podle požadavků uvedených v Aktualizaci č. 1 zadání územní studie Brodce, Dobříš. Návrh územní studie předloží zhotovitel pořizovateli k odsouhlasení. V případě připomínek pořizovatele a objednatele k návrhu je zhotovitel zpracuje do návrhu a předloží pořizovateli.

- Část díla II. 5 Zhotovení výsledné studie se nahrazuje textem:

#### II. 5 Zhotovení čistopisu územní studie

Pořizovatel předá zhotoviteli písemné požadavky na upravení návrhu územní studie, které vyplynou z projednání návrhu územní studie s dotčenými orgány a radou města. Zhotovitel předloží pořizovateli upravený návrh územní studie podle požadavků. Po odsouhlasení upraveného návrhu územní studie objednatelem a pořizovatelem zhotovitel předá objednateli Čistopis územní studie Brodce podle požadavků na uspořádání textové a grafické části a na počet vyhotovení, které jsou uvedeny v kapitole 5 Aktualizace č. 1 zadání územní studie Brodce.

### 4) V článku IV. Doba plnění v odst. 1):

- U etapy C: část díla II.4 se text „termín plnění etapy je do 4 týdnů od předání písemných pokynů na úpravu konceptu zhotoviteli pořizovateli“ nahrazuje textem:

„termín plnění etapy je:

- **zpracování návrhu** územní studie **do 3 měsíců** od podpisu tohoto dodatku č. 1 smlouvy o dílo
- **zpracování připomínek** pořizovatele a objednatele k návrhu **do 4 týdnů** od předání písemných připomínek zhotoviteli“.

- Text „Etapa D: část díla II.5, termín plnění etapy je do 2 týdnů od předání písemných připomínek pořizovatele k návrhu územní studie zhotoviteli“ se nahrazuje textem „**Etapa D: část díla II.5**, termín plnění etapy je **do 4 týdnů** od předání písemných požadavků pořizovatele na upravení návrhu územní studie, které vyplynou z projednání návrhu územní studie s dotčenými orgány a radou města, zhotoviteli.

### 5) V článku V. Cena díla a platební podmínky:

- se v odst. 1) mění Cena celkem s DPH z 119 000 Kč na .....140 000 Kč
- se v odst. 2) u etapy C, část díla II.4 mění cena celkem z 40 000 Kč na .....55 000 Kč
- se v odst. 2) u etapy D, část díla II.5 mění cena celkem z 19 000 Kč na .....25 000 Kč

### 6) V článku VII. Podklady:

- se odstavce 1) a 2) nahrazují odstavci:

1) Po podpisu dodatku č. 1 smlouvy o dílo pořizovatel předá zhotoviteli tyto podklady:

- 1.1) Katastrální mapa pro k.ú. Dobříš, nejaktuálnější ortofotomapa
- 1.2) Vektorové mapové podklady pro výkresy včetně výškopisu
- 1.3) Územně analytické podklady ORP Dobříš zpracované v prosinci 2018 a v následujícím období průběžně aktualizované
- 1.4) Územní plán Dobříš, který nabyl účinnosti dne 29.9.2010
- 1.5) Změna č. 1 územního plánu Dobříš, která nabyla účinnosti dne 26.10.2012
- 1.6) Změna č. 2 územního plánu Dobříš, která nabyla účinnosti dne 10.03.2017
- 1.7) Zpráva o uplatňování územního plánu Dobříš za období od května 2014 do října 2017, zpracovaná v lednu 2018, schválená Zastupitelstvem města Dobříše dne 12.04.2018 usnesením č. 22/28/2018/ZM

- 2) Zásady územního rozvoje Středočeského kraje (ZÚR), které nabyly účinnosti dne 22. února 2012, 1. Aktualizace ZÚR, o jejímž vydání rozhodlo Zastupitelstvo Středočeského kraje usnesením č. 007-18/2015/ZK dne 27.7.2015, a která nabyla účinnosti dne 26.08.2015 a 2. Aktualizace ZÚR, o jejímž vydání rozhodlo Zastupitelstvo Středočeského kraje usnesením č. 022-13/2018/ZK dne 26.04.2018, a která nabyla účinnosti 04.09.2018. Tyto podklady jsou k dispozici na webových stránkách: <http://www.kr-stredocesky.cz>, v sekci územní plánování a stavební řád.

7) *V odst. 3) článku VIII. Jiná ujednání se text nahrazuje textem:*

Objednatel je oprávněn kontrolovat části díla. Zjistí-li, že zhotovitel provádí dílo v rozporu se smlouvou o dílo, s tímto dodatkem č. 1 smlouvy o dílo, s aktualizací č. 1 zadání územní studie Brodce nebo s právními předpisy, je oprávněn žádat po zhotoviteli odstranění vad. Případné vady na předmětu díla oznámí objednatel zhotoviteli písemnou formou. Zhotovitel je povinen do 7 kalendářních dnů písemně odpovědět. Ve své odpovědi navrhne způsob odstranění vad.

8) *V článku XI. Závěrečná ustanovení:*

- Za odstavec 5) se vkládají odstavce:
- 6) Tento dodatek č. 1 smlouvy o dílo je vyhotoven ve třech stejnopisech, z nichž jeden obdrží objednatel, jeden zhotovitel a jeden pořizovatel. Podpisy oprávněných osob smluvních stran budou učiněny na všech stejnopisech dodatku č. 1 smlouvy o dílo.
- 7) Přílohou a součástí tohoto dodatku je Aktualizace č. 1 zadání územní studie Brodce, Dobříš.
- 8) Tento dodatek č. 1 smlouvy o dílo schválila Rada města Dobříše na svém 91. jednání dne 15.06.2021 usnesením č. 10/91/2021/RM.
- 9) Tento dodatek č. 1 smlouvy o dílo nabývá platnosti dnem jeho podpisu obou smluvních stran a účinnosti dnem uveřejnění v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv) ve znění pozdějších předpisů. Dodatek č. 1 zveřejní v registru smluv objednatel.

V Dobříši dne ..... 23.6.2021

V ..... Prve ..... dne ..... 28.6.2021

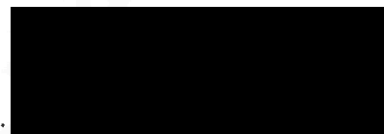
za objednatele:



Ing. Pavel Svoboda  
starosta města

**MĚSTO DOBŘÍŠ**  
263 01 Dobříš, Mírové nám. 119  
tel.: 318 533 304 fax: 318 533 305

za zhotovitele:



Ing. Jana Kalertová

**Ing. Jana Kalertová**  
ÚZEMNÍ PLÁNOVÁNÍ  
Jana.kalertova@email.cz  
IČ: 86958780, tel.: 604/701 974  
Dittrichova 328/19, 12 000, Praha 2

***AKTUALIZACE Č. 1 ZADÁNÍ***  
***ÚZEMNÍ STUDIE BRODCE, DOBŘÍŠ***  
***V ÚZEMNÍM PLÁNU DOBŘÍŠ***  
***PLOCHY Z1(09), Z2(09), Z4(09), Z5(09), Z6(09)***

červen 2021

## Obsah

<b>A. TEXTOVÁ ČÁST .....</b>	<b>3</b>
1. Důvody pro pořízení územní studie.....	3
2. Výchozí podklady.....	3
3. Vymezení řešeného území .....	3
4. Požadavky na obsah řešení územní studie .....	4
5. Požadavky na uspořádání textové a grafické části.....	10
6. Cíle územní studie.....	11
7. Účel územní studie.....	11

## **B. GRAFICKÁ ČÁST**

1. Výřez z platného územního plánu Dobříš
2. Řešené území v katastrální mapě

### **POŘIZOVATEL ÚZEMNÍ STUDIE:**

Městský úřad Dobříš, odbor výstavby a životního prostředí, oddělení výstavby, úřad územního plánování

Mírové náměstí 119

263 01 Dobříš

[www.mestodobris.cz](http://www.mestodobris.cz)

Ing. Alena Harmanová, vedoucí odboru výstavby a životního prostředí, tel. 318 533 380, [harmanova@mestodobris.cz](mailto:harmanova@mestodobris.cz)

Ing. Markéta Malá, referentka úřadu územního plánování, tel. 318 533 336, [mala@mestodobris.cz](mailto:mala@mestodobris.cz)

## A. TEXTOVÁ ČÁST

### 1. Důvody pro pořízení územní studie

Zastupitelstvo města Dobříše vydalo dne 2.9.2010 opatřením obecné povahy č. 1/2010 územní plán Dobříš, který pro zastavitelné plochy Z1(09), Z2(09), Z3(09), Z4(09), Z5(09) a Z6(09) stanovuje pořízení územní studie. Na základě rozsudku Krajského soudu v Praze č. j. 43 A 155/2018-104 o zrušení podmínky zpracování územní studie pro zastavitelnou plochu Z3(09) v územně plánovací dokumentaci města nebude územní studie Brodce zpracována pro plochu Z3(09).

Územní studie prověří možnosti změn využití ploch Z1(09), Z2(09), Z4(09), Z5(09) a Z6(09), navrhne řešení využití ploch, napojení území na stávající technickou a dopravní infrastrukturu a navrhne jednotlivá vedení technické infrastruktury. Po zpracování územní studie pořizovatel schválí její využití a podá návrh na vložení dat o územní studii do evidence územně plánovací činnosti.

### 2. Výchozí podklady

Výchozími podklady pro zpracování územní studie jsou:

- I. Platná územně plánovací dokumentace města Dobříš (dále jen „ÚPD města“)
  - a) Územní plán Dobříš vydaný Zastupitelstvem města Dobříše dne 2.9.2010 opatřením obecné povahy, který nabyl účinnosti dne 29.9.2010
  - b) Změna č. 1 územního plánu Dobříš vydaná Zastupitelstvem města Dobříše dne 25.9.2012 opatřením obecné povahy, která nabyla účinnosti dne 26.10.2012
  - c) Změna č. 2 územního plánu Dobříš vydaná Zastupitelstvem města Dobříše dne 09.02.2017 opatřením obecné povahy, která nabyla účinnosti dne 10.03.2017
- II. Zpráva o uplatňování územního plánu Dobříš za období květen 2014 až říjen 2017 zpracovaná v lednu 2018, schválená Zastupitelstvem města Dobříše dne 12.04.2018 usnesením č. 22/28/2018/ZM
- III. Územně analytické podklady ORP Dobříš zpracované v prosinci 2018 (dále jen „ÚAP“) a v následujícím období průběžně aktualizované
- IV. Zásady územního rozvoje Středočeského kraje, ve znění aktualizace č. 1, vydané Zastupitelstvem Středočeského kraje 27.07.2015 a aktualizace č. 2, která nabyla účinnosti 04.09.2018 (dále jen „ZÚR“).

### 3. Vymezení řešeného území

Pro zastavitelné plochy Z1(09), Z2(09), Z4(09), Z5(09) a Z6(09) stanovuje ÚPD pořízení územní studie. Tyto plochy mají podle ÚPD rozlohu 6,72 ha, nacházejí se cca 900 metrů severně od severozápadního okraje města, v sousedství stávajících rekreačních chat v Brodčích.

**Pořizovatel vymezuje řešené území zastavitelnými plochami Z1(09), Z2(09), Z4(09), Z5(09), Z6(09) a plochami K8(05) a K9(09), pro které ÚPD nestanovuje pořízení územní studie, ale souvisí s uvedenými zastavitelnými plochami.**

#### **4. Požadavky na obsah řešení územní studie**

##### **Požadavky na využití ploch Z1(09), Z2(09), Z4(09), Z5(09), Z6(09), K8(05), K9(09), ZV a NS vyplývající z platné územně plánovací dokumentace**

##### **4.1. Požadavky na zastavitelné plochy Z1(09), Z4(09), Z5(09) a Z6(09)**

Rodinné domy, rozvolněná zástavba, velké pozemky, bydlení v zeleni, návaznost na chatovou lokalitu. Požaduje se zpracování územní studie (úprava parcelace, šířky komunikací, veřejná prostranství, řešení sítí) společně s plochou Z2(09).

Územní plán stanovuje pro plochy Z1(09), Z4(09), Z5(09) a Z6(09) celkový orientační počet rodinných domů - 42 RD (tzn. maximální počet ve smyslu bilancí, slouží zejména k dimenzování veřejné infrastruktury na základě připravovaných záměrů, možností území a reálných odhadů). Z toho pro plochu Z1(09) 2RD, pro Z4(09) 17 RD, pro Z5(09) 17 RD a pro Z6(09) 6 RD.

##### **Územní plán stanovuje pro plochy Z1(09), Z4(09), Z5(09) a Z6(09) funkční využití BI 7 – plochy bydlení – v rodinných domech – městské a příměstské (= bydlení individuální):**

Charakteristika ploch BI 7:

Plochy rodinných domů s příměsí nerušících obslužných funkcí místního významu (s možností umístění funkcí pro obsluhu obyvatel nad rámec území vymezeného danou funkcí a nerušících obytný charakter, včetně základního občanského vybavení). V tomto typu území je nevhodné bydlení venkovského charakteru s chovatelským a pěstitelským zázemím. Typ BI zahrnuje několik podtypů BI 1 až BI 7 s částečně odlišnými podmínkami prostorového uspořádání.

Určené využití:

- bydlení v rodinných domech v klidové obytné zóně s oplocenými zahradami pro individuální rekreaci a možnou doplňkovou pěstební funkci

Přípustné využití:

- dopravní a veřejná vybavenost, související s obsluhou a kvalitou bydlení vymezeného území
- veřejná zeleň, dětská hřiště
- hospodářské zázemí (užitkové zahrady, chov hospodářských zvířat) jen výjimečně a v úměrném rozsahu – tzn. bez jakýchkoliv negativních vlivů (hlukových, pachových, estetických) na okolí
- služby a provozovny (jen doplňkově v rámci objektů bydlení), nesmí přitom narušit trvalé bydlení na sousedních pozemcích nad normativy stanovené zvláštními předpisy

Nepřípustné využití:

- bytové domy
- větší zařízení pro ubytování, stravování, obchod a ostatní služby, u nichž lze předpokládat rušivý vliv na základní obytnou funkci (hlučnost, prašnost, exhalace, nutnost časté dopravní obsluhy, nutnost obsluhy těžkou dopravou)
- zařízení sociální péče, lůžková zdravotnická zařízení
- zařízení pro výrobu, skladování a velkoobchod
- jakákoliv zařízení technické a dopravní vybavenosti, jejichž atrakční okruh a význam přesahuje hranice vymezeného území
- zahrádkářské a pěstební plochy a zařízení s provozem hlučné mechanizace nebo vyžadující obsluhu těžkou dopravou

Podmínky prostorového uspořádání pro podtyp BI 7:

- koeficient zastavění plochy: max. 0,2
- koeficient nezpevněných ploch: min. 0,7
- výška zástavby: 1 nadzemní podlaží + podkroví (resp. ustupující podlaží), max. výška 7,5 m
- min. velikost pozemku 1 600 m<sup>2</sup> (platí pro nově vyměřované pozemky)

#### **4.2. Požadavky na zastavitelnou plochu Z2(09)**

Sportoviště a veřejné prostranství. Požaduje se zpracování územní studie společně s plochami Z1(09), Z4(09), Z5(09) a Z6(09). V územním plánu je na ploše navržena veřejně prospěšná stavba – trafostanice. Dle ÚAP již byla trafostanice realizována, neboť mezi plochami Z2(09) a Z3(09) je zakreslena stávající elektrická stanice rozvodné sítě, napětí 22 kV.

#### **Územní plán stanovuje pro plochu funkční využití OS – občanské vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení:**

Charakteristika plochy

Plochy pro tělovýchovu a sport, pro činnosti související se sportovním využitím veřejností.

Určené využití:

- plochy pro zařízení a stavby sloužící k tělovýchově a rekreačnímu sportu
- krytá a otevřená zařízení pro sport, rekreaci a zábavu

Přípustné využití:

- doprovodné stavby (šatny)
- doprovodné služby (veřejné stravování, obchod)
- doprovodná zeleň, pozemní komunikace, odstavné plochy, garáže

Nepřípustné využití:

- bydlení (s výjimkou služebního bytu)
- zařízení sociální péče, lůžková zdravotnická zařízení
- plochy a zařízení pro individuální rekreaci
- průmyslová výroba, sklady, velkoobchod

Podmínky prostorového uspořádání:

- koeficient zastavění plochy: max. 0,4
- koeficient nezpevněných ploch: min. 0,3
- výška zástavby: u krytých sportovišť - řešit individuálně, u otevřených sportovišť - 2 nadzemní podlaží, max. výška 7,5 m s výjimkou tribun, osvětlení apod.

#### **4.3. Požadavky na využití plochy NS – plochy smíšené nezastavěného území**

##### **CHARAKTERISTIKA**

Plochy luk, pastvin a ostatních travních porostů, které slouží k hospodaření na ZPF, dále v krajině plní zejména funkci ekologicko - stabilizační a protierozní. Některé tyto plochy mohou být VKP. Dále zahrnují ostatní plochy ve volné krajině, remízky, úvozy, pěšiny apod.

##### **URČENÉ VYUŽITÍ**

- plochy luk využitelné jako pěstební plochy zemědělské produkce rostlinné (hlavní výtěžek seno, resp. určení luk ke spásání)
- travní porosty (extenzivní)
- hospodářské využití pokud možno přizpůsobit mimoprodukčním funkcím (ekologická, estetická, protierozní)
- údržba a obnova krajinných prvků (meze, protierozní stavby a terénní úpravy)
- údržba a ochrana chráněných prvků vymezených v pozemkových úpravách
- liniové a plošné keřové nelesní stromové porosty pro ekologickou stabilizaci krajiny (stromořadí, remízky, meze, keřové pláště aj.)
- břehové porosty vodních toků
- ochrana ploch proti vodní a větrné erozi
- ochrana přírody
- pozitivní estetické ovlivňování krajiny

##### **PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ**

- liniové stavby technické infrastruktury
- účelové komunikace
- cesty pro pěší a cyklisty

- liniové stavby za podmínek stanovených příslušným orgánem ochrany přírody a ZPF
- ohrady pro výběh hospodářského zvířectva (chov dobytka)
- umístování provizorních staveb pro letní odchov hospodářských zvířat, telat, letní pastva na žír, letní výběhy, mobilní včelíny apod.,
- dočasné oplocování pozemků související s hospodářským využitím pozemků
- izolační a ochranná zeleň
- rekreační využití v případě, kdy nepoškozuje přírodní hodnoty v území
- stavby přístřešků pro uskladnění rostlinných produktů
- drobné vodní toky (přirozené, upravené i umělé)

#### NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- jakékoliv nadzemní a podzemní stavby, vč. staveb pro zemědělskou prvovýrobu, kromě staveb uvedených v předchozím odstavci
- trvalé oplocování pozemků ve volné krajině s výjimkou 1. ochranného pásma vodních zdrojů
- zneškodňování jakýchkoliv odpadů
- skladování jakýchkoliv komunálních i průmyslových odpadů tuhých i tekutých
- bydlení (s výjimkou bytu správce)
- zařízení sociální péče, lůžková zdravotnická zařízení
- jakékoliv činnosti vyžadující obsluhu těžkou dopravou nebo činnosti, které by svými negativními hygienickými vlivy obtěžovaly okolí
- plochy a zařízení pro individuální rekreaci
- bydlení (s výjimkou bytu správce)
- zařízení sociální péče, lůžková zdravotnická zařízení
- jakékoliv činnosti vyžadující obsluhu těžkou dopravou nebo činnosti, které by svými negativními hygienickými vlivy obtěžovaly okolí

#### PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ

- nestanovuje se

#### **4.4. Požadavky na využití ploch ZV – zeleň – na veřejných prostranstvích, veřejně přístupná zeleň:**

##### CHARAKTERISTIKA

Významné plochy zeleně v sídlech, většinou parkově upravené a veřejně přístupné, jedná se o plochy parků apod., které nemohou být součástí jiných typů ploch.

##### URČENÉ VYUŽITÍ

- parkové porosty okrasné a přírodě blízké
- veřejná zeleň ochranná a izolační
- drobné prvky městského parteru (lavičky, altány, vybavení dětských hřišť)
- komunikace pěší, účelové

##### PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- stávající drobné stavby (kapličky, přístřešky, trafostanice apod.)
- stavby a zařízení technického vybavení
- pozemní komunikace, odstavné plochy

##### NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- bydlení (s výjimkou bytu správce)
- zařízení sociální péče, lůžková zdravotnická zařízení
- jakékoliv činnosti vyžadující obsluhu těžkou dopravou nebo činnosti, které by svými negativními hygienickými vlivy obtěžovaly okolí
- plochy a zařízení pro individuální rekreaci

#### PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ

- nestanovuje se

#### **4.5. Požadavky na využití ploch K8(05) a K9(09):**

- **plocha K9(09):**
  - funkční plocha DS – dopravní infrastruktura – silniční
  - záměr: Brodce - rozšíření místní komunikace podél jižního okraje lokality Brodce, propojení směr Vlaška a Větrník, úprava zatáčky, pěší a cyklostezka propojující Vlašku, Brodce a Brodeckou ulici (tradiční vycházková trasa)
  - pás ochranné a izolační zeleně ZO podél plochy K9(09)
- **plocha K8(05):**
  - funkční plocha DS – dopravní infrastruktura – silniční
  - záměr: rozšíření místní komunikace do Brodců (od křižovatky ulic Brodecká, Werichova a Schartova směrem do Brodců na křižovatku cest u zastavitelné plochy Z1(09)) + v případě realizace zástavby v Brodcích paralelní pěší a cyklostezka (tradiční vycházková trasa), kultivace liniové zeleně.

**Plochy K9(09) a K8(05) jsou v ÚPD vymezeny jako veřejně prospěšná stavba pro dopravní infrastrukturu „WD7 - rozšíření a úpravy zatáček místní komunikace mezi Vlaškou a Brodce, vč. rozšíření Brodecké ul., na většině trasy paralelní pěší a cyklostezka“, pro kterou lze práva k pozemkům vyvlastnit.**

Územní plán stanovuje pro plochy K9(09) a K8(05) funkční využití **DS – dopravní infrastruktura – silniční** a **ZO – zeleň ochranná a izolační**.

#### **Podmínky funkčního využití plochy DS stanovené v ÚPD:**

Charakteristika plochy

Plochy silniční dopravy zahrnují zpravidla silniční pozemky dálnic, silnic I., II. a III. třídy a místních komunikací I. a II. třídy, výjimečně též místních komunikací III. třídy, které nejsou zahrnuty do jiných ploch, včetně pozemků, na kterých jsou umístěny součásti komunikace, například násypy, zářezy, opěrné zdi, mosty a doprovodné a izolační zeleně, a dále pozemky staveb dopravních zařízení a dopravního vybavení, například autobusová nádraží, terminály, odstavná stání pro autobusy a nákladní automobily, hromadné a řadové garáže a odstavné a parkovací plochy, areály údržby pozemních komunikací, čerpací stanice pohonných hmot (viz § 9 vyhlášky č. 501/2006 Sb, o obecných požadavcích na využívání území).

Určené využití:

- plochy pozemních komunikací všech kategorií,
- plochy veřejných parkovišť, příp. parkovacích garáží (vč. nadzemních a podzemních),
- plochy pronajimatelných parkovišť a garáží,
- zastávky autobusů hromadné dopravy

Přípustné využití:

- stavby technické vybavenosti
- plochy pro doprovodnou a ochrannou zeleň
- stavby pro dopravní vybavenost

Nepřípustné využití:

- všechny činnosti nesouvisející s přímým zabezpečením dopravy

Podmínky prostorového uspořádání:

- nestanovuje se - bude řešeno samostatně ve stavebním řízení, výška zástavby: 1 nadzemní podlaží, max. výška 6 m

#### **Podmínky funkčního využití plochy ZO stanovené v územním plánu:**

Charakteristika plochy

Plochy ochranné a izolační zeleně v sídlech a v jejich zázemí. Mohou to být například významné plochy izolační zeleně v ochranných pásmech průmyslu. Pozn.: Ozelenění komunikací se zahrnuje obvykle do ploch dopravní infrastruktury.

Určené využití:

- liniové a plošné keřové nelesní stromové porosty sloužící odclonění (v ochranných pásmech průmyslu, apod.)

Přípustné využití:

- izolační zeleň v případě odclonění od ploch dopravy je možné zahrnout v případě, že účelem je ochrana zejména obytných ploch

Nepřípustné využití:

- většina jiných činností

Podmínky prostorového uspořádání:

- nestanovuje se

#### **Pro jednotlivé funkční plochy budou stanoveny podmínky regulující využití území v členění:**

- ▶ Určené (dominantní) využití – funkce, která ve stavbách a zařízeních vymezené funkční plochy převládá a určuje charakteristiky využití funkční plochy.
- ▶ Přípustné využití – funkce, které doplňují funkci hlavní tak, aby funkční využití staveb a zařízení bylo optimální.
- ▶ Nepřípustné využití – funkce, které jsou ve stavbách a zařízeních vymezené funkční plochy nevhodné, škodlivé, způsobující závady na životním, resp. obytném prostředí.
- ▶ Podmínky prostorového uspořádání

**Koeficient zastavění plochy** určuje maximální možný podíl zastavěných ploch pozemku (ve smyslu § 2 odst. 7 SZ) bez zpevněných ploch. Důvodem vyčlenění zpevněných ploch je jejich odlišný charakter z hlediska prostorové regulace.“

**Koeficient nezpevněných ploch (KNP)** určuje minimální podíl ploch zeleně, tzn. ploch schopných vsakování dešťových vod na pozemku.

#### **4.6. Další požadavky z platné ÚPD**

ÚPD navrhuje možné cyklistické trasy - podél západního okraje ploch Z5(09) a Z6(09).

Maximální výška zástavby je dána maximálním počtem nadzemních podlaží, event. výškou nejvyššího bodu hlavní hmoty objektu (hřebene nebo vrcholu sklonité střechy, horní hrany atiky ploché střechy, atp.) a je vztažena k nejvyššímu bodu stávajícího rostlého terénu bezprostředně souvisejícího pozemku, na kterém objekt stojí.

Konkrétní územní zpřesnění maximálních výškových hladin zástavby může být provedeno v podrobnější dokumentaci (územní studie, regulační plány).

Pro ochranu vodních zdrojů Chotobuš a Jezírko, Svatá Anna, Brodce, nacházející se v blízkosti města, je nutné respektovat níže uvedené požadavky, platné i pro navrhovanou zástavbu v oblasti Brodců:

- areály, resp. zástavbu odkanalizovat na ČOV Dobříš, dešťové vody nesmí být zaústěny do splaškové kanalizace, budou likvidovány vsakem v lokalitě, proto je nutné omezit výstavbu zpevněných ploch
- v Brodcích nepovolovat jednotlivé domovní ČOV s likvidací vycištěné vody vsakem ani výstavbu nových retenčních jímek

Pro celé řešené území jsou nepřípustné tyto funkce a jevy:

- skladování toxického odpadu
- výroby a technologie znečišťující povrchové a spodní vody
- výroby a technologie, u nichž škodlivé účinky (hluk, exhalace, prašnost) přesahují hranice areálu
- zdroje hluku přesahující hygienickou normu pro obytné území
- jakékoliv stacionární zdroje zápachu a exhalací s výjimkou malých kotelen na pevná a kapalná paliva

- jakékoliv komerční aktivity, které předpokládanou hranicí svého atrakčního obvodu přesahují hranice zóny
- výroby a technologie obtěžující zápachem a exhalacemi obytnou funkci na okolních pozemcích
- aktivity s předpokladem velkého obratu zboží a potřebou časté dopravní obsluhy
- jakékoliv aktivity, které přímo nesouvisí s obsluhou a funkcí obytné zóny

### **Požadavky pořizovatele na využití řešeného území**

Z konceptu ÚS převezme zhotovitel do územní studie řešení rozšíření místní komunikace podél jižního okraje lokality Brodce, úpravu zatáčky v místě křižovatky místní komunikace s cestami vedoucími podle obory Aglaia a s Lipižským potokem, cyklostezku a pás veřejné zeleně paralelně s komunikací. Návrh bude graficky znázorněn a slovně popsán.

Na základě záměru v ploše K9(09) popsaného v ÚPD bude v územní studii podél jižního okraje lokality Brodce souběžně s rozšířenou komunikací a cyklostezkou navržena stezka pro pěší.

### **Požadavky na stanovení funkčního využití ploch Z1(09), Z2(09), Z4(09), Z5(09) a Z6(09) v řešeném území v územní studii:**

- zastavitelná plocha Z1(09): nové využití - nezastavitelné plochy smíšené nezastavěného území NS
- plocha Z2(09): zůstává stejné využití jako v ÚPD – OS – občanské vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení
- zastavitelná plocha Z5(09): využití pozemků parc.č. 1896/163, 1896/164, 1896/197, 1896/198, 1896/161 a 1896/162 zůstává stejné jako v ÚPD - plocha BI7, ostatní pozemky v ploše Z5(09) budou mít využití z části jako plocha ZV, z části jako plocha NS a z části jako plocha pro komunitní zahradu. Zhotovitel územní studie navrhne typ funkční plochy pro komunitní zahradu.
- zastavitelná plocha Z4(09) a Z6(09): zůstává stejné využití jako v ÚPD – BI 7 - bydlení – v rodinných domech – městské a příměstské (= bydlení individuální)

### **Územní studie bude mimo jiné obsahovat:**

- a) požadavek na využití plochy ZV, která bude vymezena v zastavitelné ploše Z5(09), pro dětské hřiště
- b) plochy veřejných prostranství. Podle § 7 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších vyhlášek, se pro každé dva hektary zastavitelné plochy bydlení, rekreace, občanského vybavení anebo smíšené obytné vymezuje s touto zastavitelnou plochou související plocha veřejného prostranství o výměře nejméně 1 000 m<sup>2</sup>, do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace. Plochy veřejných prostranství zahrnují zpravidla stávající a navrhované pozemky jednotlivých druhů veřejných prostranství a další pozemky související dopravní a technické infrastruktury a občanského vybavení, slučitelné s účelem veřejných prostranství.
- c) Min.vzdálenost staveb od okraje lesa, kterou stanoví Městský úřad Dobříš, odbor výstavby a životního prostředí, oddělení život.prostředí, bude uvedena v textové části a vyznačena v grafické části.

Po obsahové stránce bude územní studie respektovat požadavky ÚPD města, které může přiměřeně zpřesnit. Např. max.koeficient zastavění může být v územní studii stanoven nižší než v územním plánu, ale nesmí být vyšší. Min.koeficient nezpevněných ploch (zeleně) může být v územní studii stanoven vyšší než v územním plánu, ale nesmí být nižší.

Doporučuje se zvážit vymezení některých dalších podrobnějších regulativů – např. uliční čáry, tvary a sklony střech, druhy materiálů, doporučené barevné řešení, typ oplocení, apod.

## **5. Požadavky na uspořádání textové a grafické části**

Územní studie bude obsahovat textovou a grafickou část.

### **Textová část**

- Vymezení řešeného území, širší vztahy
- Požadavky vyplývající z ÚPD města
- Urbanistická koncepce včetně regulačních prvků
- Návrh řešení dopravní infrastruktury
- Návrh řešení technické infrastruktury
- místa napojení nových inženýrských sítí na stávající techn.infrastrukturu, trasy vedení nových inženýrských sítí, kapacita stávajících trafostanic, popř. návrh nových trafostanic nebo posílení stávajících
- Vymezení veřejně prospěšných staveb

Textová část bude zpracována ve formátu doc (MS Word) a pdf.

### **Grafická část**

- Situace širších vztahů 1 : 5 000
- Koordinační situace 1 : 2 000
- Urbanistický návrh 1 : 1 000
- Výkres dopravní infrastruktury 1 : 1 000
- Výkres technické infrastruktury 1 : 1 000
- Vlastnické vztahy k pozemkům 1 : 1 000
- Vzorové příčné řezy navrženými komunikacemi 1 : 50

Grafická část bude zpracována ve formátu dgn a pdf.

Mapovým podkladem pro zpracování územní studie bude aktuální stav katastrální mapy.

Územní studie bude zpracována pro celé vymezené řešené území, dle požadavků stanovených v tomto zadání územní studie.

Pro účely projednávání územní studie bude pořizovateli předáno:

- 1 tištěné a 1 digitální vyhotovení (textová část ve formátu doc a pdf, grafická část ve formátu pdf) návrhu územní studie

Po projednání/projednávání návrhu územní studie bude na základě výsledků projednávání/-ních pořizovateli předáno:

- 1 tištěné a 1 digitální vyhotovení (textová část ve formátu doc a pdf, grafická část ve formátu pdf) upravených návrhů územní studie

V zadání územní studie není možné stanovit, kolikrát bude upravován návrh územní studie, neboť je to závislé na obsahu zpracovaných návrhů územní studie, na průběhu projednávání a dalších skutečnostech, které mohou nastat při pořizování územní studie.

Po projednáních územní studie a schválení možnosti jejího využití jako podkladu pro rozhodování v území, pro pořizování územně plánovací dokumentace (tj. zásad územního rozvoje, územního plánu, regulačního plánu) a jejich změn pořizovatelem bude pořizovateli předáno:

- 3 tištěná a 3 digitální vyhotovení (textová část ve formátu doc a pdf, grafická část ve formátu dgn a pdf) územní studie

Územní studie bude zpracována autorizovaným architektem s autorizací pro obor architektura nebo pro obor územní plánování nebo s autorizací se všeobecnou působností. Dle § 158 odst. 1 stavebního zákona je zpracování územní studie vybranou činností ve výstavbě (projektová činnost ve výstavbě), kterou mohou vykonávat pouze fyzické osoby, které získaly oprávnění k jejich výkonu podle zákona č. 360/1992 Sb., o výkonu povolání autorizovaných architektů a o výkonu povolání autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě, ve znění pozdějších předpisů.

## **6. Cíle územní studie**

Navrhnout v řešeném území koncepci zástavby, zeleně, veřejných prostranství a infrastruktury tak, aby řešení území umožňovalo využití těmito skupinami:

- 1) chataři (majitelé rekreačních objektů v části obce Brodce)
- 2) vlastníci dotčených pozemků v lokalitě Brodce včetně města Dobříše
- 3) občané Dobříše

Brodce představují pro řadu obyvatel vstupní bránu do Brd, a to nejčastěji pro procházky, běh nebo projížďky na kole. Z pohledu občanů Dobříše je cílem najít takové uspořádání řešeného území tak, aby vznikl zelený, otevřený prostor, který umožní setkávání a který bude podporovat aktivní trávení volného času. To vše ovšem s ohledem na zájmy chatařů a obyvatel této části města.

Prověřit možnosti a podmínky změn v řešeném území – v zastavitelných plochách Z1(09), Z2(09), Z4(09), Z5(09) a Z6(09).

Stanovení podrobných podmínek pro rozhodování v území, zejména vymezení jednotlivých pozemků a stanovení jejich funkčního využití, umístění a prostorové uspořádání staveb, řešení veřejné infrastruktury (dopravní a technické infrastruktury, veřejných prostranství).

## **7. Účel územní studie**

Po schválení možnosti využití územní studie pořizovatelem a vložení do evidence územně plánovací činnosti bude územní studie sloužit jako podklad pro rozhodování v zastavitelné ploše Z2(09), Z4(09), Z6(09) a v části plochy Z5(09), jejichž funkční využití bude plochy BI7.

U ploch s funkčním využitím NS (v ÚPD zastavitelná plocha Z1(09) a část zastavitelné plochy Z5(09)) bude schválená územní studie využívána jako podklad pro rozhodování v území až po dni nabytí účinnosti změny č. 3 územního plánu Dobříš. Důvodem je požadavek na změnu využití pozemků ve schváleném zadání změny č. 3 územního plánu Dobříš z plochy „BI 7 – bydlení – v rodinných domech – městské a příměstské (= bydlení individuální)“ na plochy „NS – plochy smíšené nezastavěného území“..

U části zastavitelné plochy označené v ÚPD Z5(09), jejíž využití bude plocha ZV – zeleň – na veřejných prostranstvích, veřejně přístupná zeleň a plocha pro komunitní zahradu, bude schválená územní studie využita jako podklad pro pořízení změny č. 4 územního plánu Dobříš. U těchto částí zastavitelné plochy Z5(09) dochází ke změně funkčního využití BI 7, které stanovuje platná ÚPD, na plochu ZV a na plochu pro komunitní zahradu.

VÝŘEZ Z ÚP DOBŘÍŠ - BRODCE





100 m

1 : 4 000