

# TÝNEC NAD SÁZAVOU

## REGULAČNÍ PLÁN

### CENTRUM OBČANSKÉ VYBAVENOSTI

Pořizovatel : Městský úřad Týnec nad Sázavou  
Zpracovatel : ing.arch.Hana Vokrouhlecká  
Praha 3. Čajkovského 7.

červenec 1999



A handwritten signature in blue ink, appearing to be "H. Vokrouhlecká", written over the bottom right portion of the official seal.

**SEZNAM DOKUMENTACE :**

Průvodní zpráva

Výkresová část

0. Výkres širších vztahů
1. Hlavní výkres
2. Funkční využití území
3. Prostorové uspořádání
4. Technická infrastruktura
5. Pohled na novou výstavbu v Pražské ulici
6. Pohled na navrhovanou zástavbu pěší zóny
7. Pohled na novou zástavbu s DPS
8. Veřejně prospěšné stavby

## **O b s a h**

### **A. Základní údaje**

1. Údaje o podkladech
2. Hlavní cíle řešení
3. Zhodnocení dříve zpracované a schválené ÚPD
4. Vyhodnocení splnění souborného stanoviska

### **B. Řešení regulačního plánu**

5. Vymezení řešeného území , majetkové poměry
6. Charakteristika řešeného území
7. Charakter stávající architektury
8. Návrh urbanistické koncepce , doprava
9. Etapizace výstavby
10. Zařízení technické infrastruktury
11. Prostorové uspořádání území
12. Regulační prvky prostorového uspořádání
13. Veřejně prospěšné stavby a asanační úpravy
14. Civilní ochrana
15. Aktualizace územního plánu

## A. Základní údaje

### 1. Údaje o podkladech

Pro město Týnec nad Sázavou je zpracován územní plán sídelního útvaru, jehož funkční plochy tento regulační plán respektuje.

Mapové podklady - byly použity mapy v měř. 1 : 1 000, které byly zvětšeny do měř. 1 : 500. Pro orientační odměření délek či ploch lze používat pouze původní mapy, tyto by mohly být zavádějící.

### 2. Hlavní cíle řešení

Prostor severně od železniční trati ke stávajícímu obchodnímu domu nebyl urbanisticky dořešen. Jedná se o území ve středu města a o jeho využití je ze strany investorů velký zájem. Tento regulační plán po schválení nabídne možnosti výstavby při různém finančním zatížení investorů, od menších obchodů až po komplexy administrativní činnosti a doplňkového bydlení.

V nedávném čase byla realizována komunikační pěší trasa, spojující střed města se sídlištěm, která propojila dva obchodní prostory, které nejsou úplně zastavěné.

Předložený regulační plán řeší využití území a stanoví limity únosného zatížení území. Předcházela mu urbanistická studie zóny, která se po projednání stala konceptem regulačního plánu. Na základě schváleného souborného stanoviska je nyní předkládán návrh regulačního plánu. Ten bude opět projednán s dotčenými orgány státní správy a s právníckými i fyzickými osobami. Na základě projednání a souhlasného stanoviska městského zastupitelstva může být regulační plán schválen. Tím město získá dokument, jehož prostřednictvím může rozhodovat o všech investičních aktivitách v území. Regulační plán poskytne stavebnímu úřadu, stavebníkům a investorům vyčerpávající podklad pro další fáze předprojektové přípravy a podklad pro územní řízení.

### 3. Zhodnocení dříve zpracované a schválené ÚPD

Pro řešené území byl zpracován územní plán sídelního útvaru, který byl schválen v r. 1995. Jiná územně plánovací dokumentace nebyla pro území zpracována.

#### 4. Vyhodnocení splnění souborného stanoviska

Při projednávání urbanistické studie zóny došly připomínky dotčených orgánů státní správy, týkající se napojení parkoviště u Jílovské ulice a nutnost jeho izolace s ohledem na dům s pečovatelskou službou. Vjezd do přízemí parkoviště je navržen z Jílovské ulice s tím, že je možný pouze zprava. Odclonění od domu s pečovatelskou službou bude řešeno výstavbou zdi do výše 1,8 m. Dále se jednalo o umístění nové trafostanice, která je navržena u domu s pečovatelskou službou II. Rada města požaduje v řešeném území uplatňovat mansardové střechy.

Občané podali připomínky, ve kterých požadují větší využití pozemků pro nové stavby, zajištění příjezdu na svůj pozemek, zařazení a využití dalších ploch a pod.

Návrh regulačního plánu respektuje závěry zastupitelstva města, které jsou uvedeny v souborném stanovisku ke každé připomínce.

### B. Řešení regulačního plánu

#### 5. Vymezení řešeného území, majetkové poměry

Řešené území se nachází na sever od tělesa dráhy, až k třípodlažním stávajícím řadovým domům. Jedná se o území o rozloze cca 3,5 ha. Hranice řešeného území vede po následujících pozemcích :  
na severu po objezdné komunikaci 3089/12, ze které odbočuje vlevo po místní komunikaci č. 3080/102 a dále po poz. č. 3080/96, 3080/98 až k silnici Jílovské č.poz. 3080/5. Pak hranice sleduje poz. č. 3080/2, 3080/23 a 3080/43. pokračuje po silnici II. třídy II/107 až k poz. č. 3092/19. Zpět se vrací po místní obslužné komunikaci č.poz. 3826/3 a 3089/11.  
Jedná se o exponované území ve středu města, jehož vhodnou zástavbou se prohloubí městský ráz sídla. Územním plánem je určeno jako území občanské vybavenosti.

Předmětné pozemky jsou v majetku ing. Janečka, který souhlasí s jejich zástavbou a bude ochoten je prodat.

#### 6. Charakteristika řešeného území

Na severu je území rovinaté, v jižní části svažité k jihu. Část ploch je v současné době nezastavěných a méně udržovaných, jiné jsou pronajmuty na

## 6. Charakteristika řešeného území

### Přírodní podmínky :

Na severu je území rovinaté , v jižní části svažité k jihu . Část ploch je v současné době nezastavěných a méně udržovaných , jiné jsou pronajmuty na zahrádky , které jsou vyznačeny ve výkresové dokumentaci.

Pro zakládání staveb na řešeném území nebudou nutná žádná zvláštní stavebně technická opatření.

Radon je inertní přírodní radioaktivní plyn, bez chuti a bez zápachu, nepostížitelný lidskými smysly. Radon , vznikající radioaktivním rozpadem horninového uranu je uvolňován ze zrn minerálů a může migrovat do objektů, zejména do sklepních a přízemních částí. Radon se s poločasem rozpadu 3,825 dne dále mění na izotopy polonia, olova a vizmutu, které jsou kovové povahy , jsou schopné vázat se na prachové částice v ovzduší a s nimi jsou vdechovány do plic. Lidský organismus může být ovlivněn radonem , pocházejícím ze tří hlavních zdrojů: z půdního vzduchu , z podzemní vody a ze stavebních materiálů. První dva úzce souvisejí s geologickým podložím. Podle odvozené mapy radonového rizika leží řešené území v oblasti se středním radonovým rizikem .

### Charakteristika území :

Řešené území je součástí sídliště , postaveného v době rozmachu panelové výstavby za socialismu . Zástavba je rozvolněná s poměrně velkými nezastavěnými plochami.

Dominantním prvkem tohoto prostoru je zástavba věžovými bytovými domy s kruhovým objezdem , podle kterého se řadí nově navržené objekty. Na západní straně řešeného území jsou umístěny podél silnice na Jílové dvou a třípodlažní objekty pro bydlení. Nad nimi pak jsou situovány bytové domy o čtyřech podlažích. Severní stranu uzavírá objekt obchodního domu.

Původní územní plán navrhl přeložku komunikace v jižní části řešeného území a bylo započato s její výstavbou . Později došlo k přehodnocení koncepce a památkou je zde vyhloubená rýha ve tvaru původně navržené komunikace. Poslední dokončenou stavbou, umístěnou částečně do rýhy je dům s pečovatelskou službou. Je situován na jižní stranu objízdné jednosměrné kruhové komunikace, která vede okolo čtyř stávajících panelových věžových domů. Stojí izolovaně od okolní zástavby, daleko od stávajících obytných domů, které nezastiňuje.

V západní části území byly vytyčeny pozemky pro občanskou vybavenost , která je skoro realizována na jedné straně pěší komunikace.

Východní část území je zatravněna a nepříliš upravena. Jedná se o svažité terén k Pražské ulici. V jižní části tohoto území jsou v současné době zahrádky občanů Týnce .

Územní systém ekologické stability není v řešeném území zastoupen žádnými prvky. Nejbližší regionální biokoridor prochází podél toku řeky Sázavy .

### Technický stav území :

Dopravně je řešené území napojeno stávající místní komunikací na silnici Jílové - Benešov a Benešov - Praha .

Komunikace pro pěší jsou vybudovány v části podél obchodů směrem k obchodnímu domu a v kruhovém prostoru.

Územím prochází vodovodní řad u objektů obchodů, pod novým objektem pečovatelského domu a dále podél silnice na Prahu.

Do čistírny odpadních vod vede stávající kanalizační řad u pěší zóny, na který je napojen dům s pečovatelskou službou a ostatní obytné domy v území.

Zásobování území elektrickou energií je ze stávající trafostanice kabelovým vedením.

V území je do jednotlivých objektů veden plyn a parovod / viz výkres č. 4 /

### 7. Charakter stávající architektury

V nejbližším okolí řešeného území se jedná o sídliště s panelovou zástavbou různých výšek objektů s plochými střechami . Na objektech z 60 tých let , které jsou umístěny podél komunikace na Jílové jsou valbové a rovné střechy. Do středu sídliště je situován menší obchodní dům , který tvoří spojovací obchodní prvek mezi dvěma prodejními lokalitami. Jedna je v řešeném území a jedná se o pěší komunikaci se stávajícími přízemními obchody, druhá je na západní straně od obchodního domu , kde je umístěn obchodní komplex. Dominantními objekty v území jsou čtyři věžové panelové obytné domy , které stojí v kruhu v severní části území, ale tato plocha není součástí řešení. Objekty nebyly renovovány a proto celé území působí "šedě " , zvláště proto, že není doplněno vzrostlou zelení , je pouze místy zatravněno.

Architektura stávajících objektů je strohá , plochy průčelí jsou nebarevné a velmi často i potřebují opravu. Proběhla zdařilá renovace jednoho panelového domu včetně barevného nátěru fasády . Pro oživení prostředí je třeba navrhnout členěné objekty , které hmotou budou korespondovat se stávající zástavbou s použitím nových prvků a zeleně, které pomohou vytvořit lepší estetický dojem.

## 8. Návrh urbanistické koncepce

Návrh urbanistické koncepce je závazně vyznačen ve výkrese č. 1. Detailněji je území řešeno na výkrese č. 2, ale jedná se o část směrnou.

Jedná se o území v rovině, které se svažuje k jihu. Podle schváleného územního plánu je území určeno pro občanskou vybavenost a to regulační plán respektuje s tím, že v některých částech zóny ve vyšších podlažích navrhuje umístit byty jako doplněk k občanské vybavenosti.

Po neuskutečněné stavbě komunikace byl realizován dům s pečovatelskou službou, o jehož služby je takový zájem, že se zástupci města rozhodli postavit další. Vzhledem k tomu, že jeho výstavba není prozatím finančně zajištěna, je v tomto prostoru navržena obecně stavba občanské vybavenosti. Přístup do objektu bude z kruhové komunikace nebo z ulice Pražské, kde se bude jednat o případný hospodářský dvůr.

Na ulici Pražskou jsou napojeny i další navržené objekty a sice hotel nebo administrativní centrum, ležící těsně za stávající zástavbou dvou rodinných domů. Pak je to komplex obchodů a služeb, doplněný bydlením, který je navržen pod spojkou mezi Pražskou a kruhovým objezdem. Zachováno zůstává stávající venkovní schodiště jako součást pěší trasy na autobusové a železniční nádraží.

Regulační plán navrhuje umístění nových obchodních objektů na druhé straně pěší zóny. Objekty jsou navrženy jedno a dvoupodlažní s podkrovím. Bude se jednat o prodejny se sortimentem, který není náročný na časté zásobování a nadměrnou velikost zboží. V patře některých objektů jsou navrženy byty, jinde je počítáno s vybaveností, jako na př. kavárna, která je umístěna v rohovém objektu s arkýřem s výhledem na řeku, nový most a panorama hradu. Zásobování těchto objektů na západní straně pěší zóny je navrženo v části pěší komunikace, která bude pro tento účel zpevněna.

Stávající objekty na východní straně pěší zóny jsou nově řešeny, mohou být maximálně třípodlažní s tím, že poslední patro je podkrovím. Vyšší patra jsou určena pro bydlení a v parteru jsou umístěny prodejny.



## Doprava

je vyznačena na hlavním výkrese č. 1.

Všechny objekty jsou přímo napojeny na obslužné komunikace a protože se jedná o území u nádraží jsou zde navrženy maximální parkovací plochy. Je to dvoupodlažní parkoviště u silnice na Jílové s cca 60 parkovacími místy, které bude sloužit nakupujícím návštěvníkům, obyvatelům sídliště i jako odstavné. Příjezd do přízemí je řešen ze silnice Jílovské, omezen je vjezd na parkoviště s odbočením vlevo, neboť se jedná o mírně nepřehlednou zatáčku, výjezd je pak umožněn bez omezení. Příjezd do patra je nově navrženou obslužnou komunikací z ulice Pražské. Tato účelová komunikace dopravně obslouží i stávající tři objekty. Je navržena v kategorii M / 40 a její šířkové parametry jsou vyznačeny.

Další parkoviště je navrženo na severu řešeného území a je přístupné po místní komunikaci. Má cca 23 parkovacích míst.

Podzemní parkoviště o vyšší kapacitě je možné vybudovat pod obchodními objekty u spojnice na kruhový objezd. Z tohoto prostoru je možné uvažovat se zásobováním obchodů.

Komunikace pro zásobování obchodů na pěší zóně je navržena podél stávající pěší s tím, že bude při technickém řešení počítáno s pojezdem nákladních automobilů. Její plocha může být barevně odlišena, ale ve stejném materiálu / zámková dlažba / jako stávající komunikace.

Pro co nejkratší spojení obou nádraží se sídlištěm je navržena pěší spojnice na náspu nad vyhloubenou rýhou, která prochází navrženým objektem. Tato pěší komunikace je napojena na pěší zónu s jednostranně vybudovanou obchodní sítí.

Vzhledem k tomu, že se jedná o území, ležící ve středu současně zastavěného území města, nejsou vymezeny hranice zastavitelného území. Zároveň není řešeno vyhodnocení důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a na pozemky, plnící funkci lesa.

Řešené území se nenachází v oblasti záplav.

## Zeleň

V řešeném území se budou z hlediska funkce nacházet plochy vyhrazené zeleně u obytných domů a plochy veřejné zeleně, což je zeď ve správě města.

Vyhrazená zeď je také u domu s pečovatelskou službou a bude přecházet až k nově navrženému objektu hotelu nebo administrativního centra. Tato zeď bude pojata individuálně podle přání a představ nájemců a majitelů. Přesto by bylo vhodné při nové výsadbě doporučovat upřednostňování domácích dřevin.

Plochy veřejné zeleně se nacházejí u pěší zóny až k parkovišti, podél silnice na Prahu u hotelu a u komplexu obchodů až k dalšímu parkovišti. Bude se jednat o plochy trávníků, které budou minimálně členěny, aby se neztěžovala jejich údržba. Budou doplněny při okrajích a u silnice skupinovou výsadbou dřevin - stromů a keřů.

Doporučený sortiment pro výsadby na plochách veřejné zeleně :

**trávníky** : běžná parková travní směs

**stromy** : lípa velkolistá  
lípa malolistá  
javor klen  
javor mleč  
jasan ztepilý

**keře** : hloh obecný  
brslen obecný  
ptačí zob  
zimolez obecný  
růže šípková  
kalina obecná

## 9. Etapizace výstavby

Výstavba v řešeném území je zařazena do jedné etapy a bude záležet na možnostech jednotlivých investorů, v jakém časovém sledu bude prováděna. Vhodné bude, aby objekty na sebe navazující byly realizovány postupně tak, aby byla vytvořena souvislá fronta.

## 10. Zařízení technické infrastruktury

Na výkr. č. 4 je vyznačeno vedení tras stávajících rozvodů vody , kanalizace , elektrické energie, teplovodu a vedení NN.

V území je umístěna stávající zděná trafostanice, ze které vycházejí kabely VN , kterým se návrh vyhýbá. Kabelová přípojka na pozemky pro obchody na východní straně je již vybudována , objekty na západní straně budou napojeny samostatným kabelem. Před výstavbou je třeba stávající kabely přesně zaměřit .

V rámci vypracování regulačního plánu byla elektročást předběžně projednána s STE a.s. Praha - RZ Benešov. Řešené území bude napájeno částečně ze stávající trafostanice / č. 5 / a východní část území bude napájena z nové trafostanice , která bude částečně zapsána do terénu u nového domu s pečovatelskou službou. Bude se jednat o typ UKL 22/0,4 kV - do 1x 630 kVA - Betonbau Praha.

Kabelový rozvod VN 22 kV/ smyčka z TS č. 5 / bude proveden kabely 3 x AXEKVCEY 3x 120 mm<sup>2</sup>.

Kabelový rozvod NN z uvedených trafostanic bude proveden kabely AYKY, které bude dle směrnice STE č. 14/99.

**Energetická bilance** - vypočtena v souladu se směrnicí STE č. 14/1999 - 06- 21 stupeň elektrizace :..... A

Soudobé příkony projektovaných objektů :

stavba občanské vybavenosti / dům s peč. sl. /	74 kW
hotel /administrativní centrum /	123 kW
polyfunkční dům / č. 4 /	158 kW
veřejné WC / č. 6 /	3 kW
polyfunkční objekty / pěší zóna /	96 kW
veřejné osvětlení ZB - VO u TS	1 kW
<hr/>	
celkem soudobý příkon	456 kW

Územím prochází **veřejný vodovod** , jehož trasy studie respektuje .

### 1. Potřeba vody

Vybudováním nových staveb vznikne pro tyto objekty potřeba pitné vody v celkovém množství cca 75 m<sup>3</sup>/ den / viz hydrotechnické výpočty /.

## 2. Vodovod

Zajištění pitné vody bude ze stávající vodovodní sítě města Týnec nad Sázavou, která je napojena na přivaděč Želivka. V blízkosti navrhovaných objektů se nacházejí stávající vodovodní řady / LT 100 - 200 /, na které budou objekty napojeny. Dle sdělení provozovatele vodovodu je stávající síť dostatečně kapacitní pro možnost napojení navrhovaných objektů.

Objekty západní strany pěší zóny budou napojeny do stávající trasy vodovodu v místě stávajícího hydrantu pod řadovými rodinnými domy. Nová přípojka povede z hydrantu za objekty. Objekty na východní straně jsou napojeny z vodovodního potrubí, které je u nich ukončeno.

## 3. Kanalizace

Odkanalizování objektů bude do stávající kanalizační sítě / jednotná kanalizace / profilů DN 400 - 500, která svádí vody do centrální ČOV. Dle sdělení provozovatele kanalizace a ČOV je kanalizace a ČOV dostatečně kapacitní pro možnost napojení navrhovaných objektů.

Hydrotechnické výpočty :

### 1. Potřeba vody

	měrná jedn. m.j.	BSK 5 g / m.j.	spotřeba l / m.j. / den	celkem m <sup>3</sup> / den
trvale bydlící	140		150	21
hotel /lůžka /	50		500	25
obč. vyb. /lůž./	50		500	25
prodejny/zaměst. /	60		60	3,6
			celkem	74,60

srovnatelně představuje 497 EO

denní :  $Q_d = 74,60 \text{ m}^3 / \text{den}$   
 měsíc :  $Q_m = Q_d \times 31 = 2\,312,60 \text{ m}^3 / \text{měs.}$   
 roční :  $Q_r = Q_d \times 365 = 27\,229,00 \text{ m}^3 / \text{rok}$

součinitel denní nerovnoměrnosti -  $k = 1,5$   
 $Q_{dm} = Q_{pr} \times 1,5 = 1\,295 \text{ l / s}$

součinitel hod. nerovnoměrnosti -  $k = 2,6$   
 $Q_{max.} = Q_{dm} \times k = 3,37 \text{ l / s}$

Vytápění stávajících prodejen je přímotopné elektrické , v budoucnu je možno počítat s napojením všech nově navrhovaných objektů na teplovod , neboť byla realizována oprava teplárny a její kapacita je dostatečná.

Na výkresech nejsou vyznačena ochranná pásma sítí. U podzemních rozvodů je nutno počítat s pásmem 1m na obě strany u všech sítí.

vypracoval : Projeková kancelář  
Petr Slabihoudek , Benešov

## 11. Prostorové uspořádání území

je vyznačeno na výkr. č. 3

Návrh celkové prostorové koncepce rozvoje této části města má za úkol dotvořit území tak , aby se stalo funkčním a esteticky přínosným pro jeho obyvatele i návštěvníky města . Proto je třeba stanovit regulační prvky , které budou závazné pro všechny zúčastněné , at je to stavební úřad, investoři nebo majitelé pozemků. Regulační prvky jsou zakresleny do výkresů a pokud není uvedeno jinak jsou veškeré grafické i textové zásady závazné.

System regulace zástavby stanovuje stavební čáry , objemy staveb včetně plošné regulace a použití přípustných druhů povrchových materiálů staveb. Objekty nebudou oploceny.

Na výkrese č. 3 - prostorové uspořádání je vyznačeno výškové zónování zástavby , stavební čáry a regulační kóty pro umístění objektů. Jsou zde stanoveny minimální šířky komunikací a chodníků a vjezdy na pozemky.

### stavební čára

je vzdálenost stavby od okraje pozemku. Průčelí objektu musí spočívat na stavební čáře nejméně ze 75 % jeho celkové délky, zbývajících 25 % může ustoupit směrem do pozemku.

Stavební čáry jsou vyznačeny na výkr. 1 a 3, kde jsou stanoveny stavební čáry pevné a možné. Pevnou stavební čáru nelze překročit a jedná se o závaznou čáru , ale lze ustoupit na možnou , tím je pak stanoven minimální a maximální rozsah stavby.

### regulační kóty

vymezují maximální rozměry objektů a minimální vzdálenosti mezi objekty, komunikací a chodníků , které musí být dodrženy.

**funkční využití plochy**

t.j. co vyplývá pro pozemek z hlavního výkresu územního plánu, jeho legendy a příslušné textové části, kde je přesně specifikován obsah jednotlivých možných funkčních vymezení

**vymezení hranice zástavby**

představuje vymezení maximálního plošného rozsahu zástavby na předmětném pozemku.

**způsob zástavby**

pro určení formy a způsobu zástavby přicházejí v úvahu následující možnosti :

- izolované , samostatně stojící objekty
- objekty napojené na sousední skupina objektů

Pro přesné definování parametrů jednotlivých objektů je nutno respektovat příslušná ustanovení vyhlášky, která stanovuje odstupy mezi objekty a odstupy od hranic pozemků.

**střecha**

toto označení se vztahuje na tvar střechy. Střechy všech objektů budou navrženy sedlové , valbové či mansardové se sklonem min. 25 °. Denní osvětlení podkroví bude řešeno střešními okny nebo vikýři.  
Materiál střech - pálené tašky , loupaná břidlice , případně Beternit.

**fasády**

Vnější stěny staveb - hladké i štukové omítky, hrubé omítky natahované, režné cihelné zdivo , lomový kámen / místní /  
Výplně otvorů - mimo kovových prvků a sklobetonu bez omezení

**oplocení**

na celém území se vylučuje možnost oplocení pozemku pevným neprůhledným plotem a jedná se o závazný pokyn. Oplocení by mělo být formou vhodně udržované zeleně.

Pokud není uvedeno jinak jsou popsána pravidla směrná , která je doporučeno respektovat. V zájmu zajištění kvality prostředí je třeba projekty na objekty v rozpracovanosti konzultovat se stavebním úřadem a architektem města.

## 12. Regulační prvky prostorového a architektonického uspořádání v prostoru Týnec nad Sázavou - centrum občanské vybavenosti

Zastavěné území se člení na tyto plochy :

- plochy stávající občanské vybavenosti - dům s pečovatelskou službou
- plochy pro novou občanskou vybavenost - nový DPS , veřejné WC
- plochy stávající a nové občanské vybavenosti s možností nástavby bytů
- plocha pro novou občanskou vybavenost - hotel nebo administrativní centrum
- plochy nové občanské vybavenosti a bydlení
- plochy pro technickou vybavenost
- plochy pro dopravní vybavenost
- plochy veřejné zeleně
- plochy soukromé zeleně

### Plochy stávající občanské vybavenosti

jedná se o objekt na poz. č. 3089/9

funkční využití	objekt občanské vybavenosti
způsob zástavby	stávající izolovaný objekt Domu s službou
pečovatelskou	
stavební čára	nestanovena, stávající obj.
výška římsy	max. 12 m
počet podlaží	max. 5
střecha	rovná
oplocení	bez oplocení

### Plochy pro novou občanskou vybavenost

jedná se o objekt nového domu s pečovatelskou službou na poz. č. 3089/9 a o objekt veřejného WC.

funkční využití	objekt občanské vybavenosti , veřejné WC
způsob zástavby	stávající izolovaný objekt
stavební čára	stanovena směrem k silnici
vymezení hranice zástavby	zakreslena ve výkr. č. 1
výška římsy	max. 14 m u DPS , u WC 3,5 m
počet podlaží	max. 5 a 1
střecha	šikmá
oplocení	bez oplocení

**přípustné využití**

- sociální , zdravotní zařízení
- drobná podnikatelská činnost v doplňkových prostorách

**podmíněné využití**

- drobná podnikatelská činnost nebude v žádném případě negativně ovlivňovat prostředí pro bydlení, na př. hlukem, zvýšeným nárokem na dopravu, pachem, prachem apod.
- musí být zajištěno parkování vozidel na vlastním pozemku

**nepřípustné využití**

- rodinné bydlení, mimo správce objektu
- provozy, které vyžadují častou dopravu

**Plochy stávající a nové občanské vybavenosti s možností nástavby bytů**

jedná se poz. č. pozemek č. 3089/13 , 3089/14, 1857, 1858, 1868,1875, 3089/16, 3089/20,1790, 3089/18 , 3089/32

**funkční využití**

občanská vybavenost - restaurace, obchody, v patrech pak byty nebo služby  
objekty stavebně napojené na sousední je stanovena na výkr. č. 1  
stávající a vyznačena na výkr. č. 1  
max. 8 až 10 m  
1 , 2 a 3 včetně podkroví  
sedlová, mansardová , valbová  
bez oplocení

**způsob zástavby****vymezení hranice zástavby****stavební čára****výška římsy****počet podlaží****střecha****oplocení****přípustné využití**

- bydlení v objektech občanské vybavenosti, která je umístěna v nižších patrech
- zásobování této vybavenosti na západní straně pěší zóny bude prováděno vozidly s nosností do 1 t
- zdravotnické zařízení bez lůžkové části
- stravování
- parkování pro potřeby komerční vybavenosti jen na vymezených místech

**podmíněné využití**

- provozování občanské vybavenosti tak , aby nenarušovala trvalé bydlení
- na západní straně pěší zóny bude umístěna vybavenost s minimálními nároky na četnost dopravního ruchu
- pro občanskou vybavenost musí být zajištěno parkování
- projekty staveb se doporučuje v rozpracovanosti konzultovat se stavebním úřadem

**nepřípustné využití**

- vícepodlažní bydlení než je stanoveno ve výkrese prostorového uspořádání
- zařízení průmyslové a zemědělské velkovýroby včetně skladů



- zákaz skládek a skladování materiálu mimo vlastní pozemek

**Plochy pro novou občanskou vybavenost** - hotel nebo administrativní centrum na poz.č. 3089/9 a částečně na poz. č. 3089/1

funkční využití	občanská vybavenost - hotel nebo administrativní centrum
způsob zástavby	izolovaný objekt
vymezení hranice zástavby	hranice dána obrysem obj. na výkr. č. 1
stavební čára	je určena hranicí zástavby ve výkr. č. 1
výška římsy	max. 12 m
počet podlaží	max. 4 ve střední části, jinak 3

**přípustné využití**

- jedná se o plochy pro stavby, které slouží široké veřejnosti
- stavby mohou být nahrazeny jinými, s podobným využitím

**podmíněné využití**

- musí být zajištěn přiměřený počet parkovacích míst
- projekty staveb se doporučuje v rozpracovanosti konzultovat se stavebním úřadem

**nepřípustné využití**

- pro stavby pro výrobu, skladování a jiné nevhodné provozy
- stavba pro bydlení

**Plochy pro novou občanskou vybavenost a bydlení**  
na poz. č. 3089/10 a 3092/50

funkční využití	občanská vybavenost a bydlení ve vyšších patrech
způsob zástavby	několik sousedících objektů
vymezení hranice zástavby	stanovena max. velikost zástavby obrysem na výkr. č. 1
stavební čára	je určena hranicí zástavby směrem k ulici Pražské
výška římsy	max. 18 m v části u obytného domu, ostatní max. 8 m
počet podlaží	max. 6 u obytn. domu, ostatní 2 podlaží min. jedno nebo dvě podzemní podlaží pro garážové stání
střecha	sedlová, valbová nebo mansardová
oplocení	bez oplocení

**přípustné využití**

- služby veřejnosti , podnikání
- kulturní, školská, zdravotnická , církevní a sociální zařízení
- veřejná zeleň

**podmíněné využití**

- povolují se stavby , pokud budou respektovat tvarem , barvou i použitými materiály kontext prostředí
- projekty staveb se doporučuje v rozpracovanosti konzultovat se stavebním úřadem

**nepřípustné využití**

- vyloučeny jsou činnosti výrobní
- živnosti hlučné , zapáchající , prašné či jinak obtěžující uživatele okolních staveb a pozemků

**Plochy pro technickou vybavenost****přípustné využití**

- plochy pro zásobování elektrickou energií, pitnou vodou , pro odvádění a likvidaci odpadních vod a pro telekomunikace

**podmíněné využití**

- je možné řešit variantní umístění trafostanic s ohledem na termín výstavby objektů a požadovaný příkon

**nepřípustné využití**

- bydlení
- výrobní a skladové činnosti

**Plochy pro dopravní vybavenost**

což jsou silnice III. třídy , místní obslužné komunikace , parkoviště , objekt parkoviště , chodníky a manipulační plochy

**přípustné využití**

- místní silniční doprava, sloužící průjezdu a přímé obsluze staveb ve městě
- základní kategorie místních komunikací MO 7/40
- parkoviště
- objekt parkoviště

funkční využití

způsob zástavby

vymezení hranice zástavby

stavební čára

výška římsy

počet podlaží

střecha

objekt garáží

izolovaný objekt

obrysem objektu na výkr. č. 1

stanovena ve výkr. č. 1 směrem k

DPS

úroveň II. NP bude v úrovni terénu

max. 2

bez střechy

oplocení

bez oplocení

**podmíněné využití**

- šířka vozovky místních komunikací musí vyhovovat nárokům na navrhovanou rychlost 40 km v hod.
- minimální šířka místní komunikace je 5 m
- povinností je zřízení chodníků u místních komunikací v min. šířce 2 m.

**nepřípustné využití**

- výrobní činnost včetně skladů
- bydlení

**Plochy veřejné zeleně****přípustné využití**

- veřejná zeleň
- veřejná zeleň včetně parkové úpravy
- pěší komunikace veřejnou zelení
- doprovodná a ochranná zeleň
- liniové stavby

**nepřípustné využití**

- nadzemní stavby všeho druhu s výjimkou staveb uvedených v přípustných funkcích

**Plochy soukromé zeleně****přípustné využití**

- parková úprava
- komunikace pro pěší
- liniové stavby

**nepřípustné využití**

- jakékoliv stavby

**13. Veřejně prospěšné stavby a asanační úpravy****I. občanská vybavenost**

- 2 veřejné WC

**II. doprava a veř. prostranství**

- 3 obslužná komunikace pro zásobování na pěší zóně
- 4 parkoviště u Jílovské silnice

- 5 obslužná místní komunikace na parkoviště
- 6 komunikace pro pěší s průchodem na autobusové nádraží
- 7 chodníky podél silnice na Prahu
- 8 parkoviště u hotelu či administrativního centra
- 9 parkoviště v ul. Pražské

### III. technická infrastruktura

- hlavní řady
- : vody
  - : kanalizace
  - : elektr. energie
  - : teplovodu
  - : plynu
- 10 trafostanice

## 14. Civilní ochrana

Z hlediska civilní ochrany na území města je předmětem řešení ukrytí obyvatelstva, které je provozováno ve stálých, tlakově odolných a protiradiačních úkrytech, vybudovaných svépomocí obyvatelstva.

Ve městě Týnec nad Sázavou byly dva kryty STOU o kapacitách  $2 \times 55 = 110$  lidí. V současné době jsou tyto kryty na základě prověrky OkÚ Benešov a RU - CO Praha zrušeny. Z hlediska území t.zv. třetí kategorie není tato ztráta podstatná. Uvedená kapacita se přesouvá do kategorie PRU - VS v této kapacitě.

Obyvatelstvo 309 PRU - VS + 2 o kapacitě  $8\,211 + 110$ ,

žactvo v počtu 19 a kapacitě 1 643

osazenstvo objektů 28 a kapacitě 1 985.

Vzhledem ke sníženému počtu pracovníků ve výrobních procesech je tato kapacita více než dostačující.

K zamýšlené výstavbě MÚ Týnec zpracuje pro tuto lokalitu plán krytí obyvatelstva, který bude konzultován a upřesňován ve spolupráci OkÚ Benešov, referátem ochrany.

## 15. Aktualizace regulačního plánu

Po dohodě s městem Týnec nad Sázavou byla stanovena lhůta aktualizace regulačního plánu na dobu tří let.

## 16. Zvláštní požadavky na využití území

Pro nově navrhované stavby, nově navrhované využití území, změny stávajících staveb a způsobu jejich užívání platí následující požadavky, povinnosti a zásady, vyplývající ze stanovisek uplatněných dotčenými orgány státní správy a organizacemi, které hájí veřejný zájem v řešeném území při projednávání návrhu regulačního plánu:

- a) Ke každé stavební činnosti musí být vyžádáno vyjádření ČESKÉHO TELECOMU, a.s., oblast Praha, o.z., telekomunikační obvod Benešov, z hlediska tras dálkových kabelů.
- b) Veškeré zemní zásahy v řešeném území je nutné posuzovat jako zásahy v území s archeologickými nálezy. Ve smyslu ustanovení zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, a zákona č. 242/1992 Sb., budou při povolování staveb respektovány požadavky Muzea okresu Vlašim se sídlem ve Vlašimi, a to:
  1. Sdělení termínu zahájení stavby.
  2. Ohlášení zahájení zemních prací či výkopových prací cca 3 týdny před termínem.
  3. Umožnění záchranného archeologického výzkumu při provádění zemních a výkopových prací. Archeologický výzkum dle zákona č. 20/1987 Sb. Hradí investor a je na něj nutno uzavřít hospodářskou smlouvu s Muzeem okresu Benešov.
  4. Hlášení náhodných archeologických nálezů v průběhu stavby jejich muzeu.
  5. Zapracování jejich požadavků do projektu a uvedení jejich podmínek do stavebního povolení a územního rozhodnutí.
  6. Projednání všech dalších stupňů projektové přípravy s jejich ústavem.
- c) Sdružení pro životní prostředí zdravotně postižených v ČR:
  - 1) Vyhradit a označit parkovací místa pro motorová vozidla, označená znakem 01 a 02 (mezinárodní symbol přístupnosti).
  - 2) Stavebně upravit přechody komunikací a vytyčit vodící linie pro zrakově postižené.
  - 3) Zřídit bezbariérové veřejné WC.