

BOŽÍ DAR

místní část

ČESKÝ MLÝN

REGULAČNÍ PLÁN

Čistopis

Textová část

Zpracoval: ing.arch.Ivan Štros
Pořizovatel: Obec Boží Dar



duben 2 004

Zpracovatelé:

zodpovědný projektant architektonicko-urbanistická	ing.arch.Ivan Štros
doprava	ing.arch Ivan Štros
vodní hospodářství	ing.Jaromír Žáček
zásobování energiemi	Vladimír Procházka

Obsah regulačního plánu :
-----**1) TEXTOVÁ ČÁST se závaznou částí reg.plánu****2) GRAFICKÁ ČÁST**
-----**SEZNAM PŘÍLOH:**

1) Hlavní výkres, doprava, síť	1 : 1 000
2) Širší vztahy, úses	1 : 10 000
3) Veřejně prospěšné stavby	1 : 2 000
4) Širší vztahy 2	1 : 25 000

OBSAH:

A) Základní údaje

A.1) Hlavní cíle řešení

A.2) Zhodnocení vztahu dříve zpracované a schválené územně plánovací dokumentace a návrhu regulačního plánu

A.3) Vyhodnocení splnění připomínek z projednání konceptu reg.plánu pod Ryžovnou

A.4) Vyhodnocení souladu s cíly územního plánování

B) Řešení regulačního plánu

B.1) Vymezení řešeného území

B.2) Specifické charakteristiky řešeného území vyplývající z jeho polohy a funkcí, včetně základních podmínek ochrany přírodních ,civilizačních a kulturních hodnot území

B.3) Vazby řešeného území na širší okolí a ostatní části obce

B.4) Návrh urbanistické koncepce

B.5) Regulační prvky plošného a prostorového uspořádání a architekt. řešení

B.6) Limity využití území včetně stanovených záplavových území

B.7) Návrh řešení občanského vybavení

B.8) Návrh řešení dopravy

B.9) Návrh řešení technického vybavení

Vodní hospodářství

Kanalizace

Vodovod

Zásobování el.energií

Spoje

Nakládání s odpady

B.10) Vymezení ploch přípustných pro dobývání ložisek nerostů a ploch pro jeho technické zajištění

B.11) Návrh místního systému ekologické stability

B.12) Vymezení pozemků veřejně prospěšných staveb, asanací a asanačních úprav

B.13) Návrh řešení požadavků civilní ochrany

B.14) Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na životní prostředí a na zemědělský půdní fond

Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na životní prostředí

Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond

C. Závazná část ve formě regulativů

D. Dokladová část

A) Základní údaje

A.1) Hlavní cíle řešení

Hlavní cíle řešení regulačního plánu části obce Boží Dar – Český Mlýn jsou následující :

- při určování regulativů a limitů území vycházet z územního plánu Božího Daru , který byl zpracován v r.1996
- urbanisticky a funkčně vymezit zastavěné území a plochy pro doplňkové funkce k hlavní funkci lokality, kterou je rekreace
- v rámci stávající zástavby řešit doplnění OV v souvislosti s očekávanými změnami ve frekvenci pohybu návštěvníků po vstupu do EU
- odstavování vozidel upravit dle výhledových potřeb v souvislosti s reálnými možnostmi lokality

A.2) Zhodnocení vztahu dříve zpracované a schválené územně plánovací dokumentace a návrhu regulačního plánu

Z územního plánu velkého územního celku vyplývá základní charakter lokality jako území bez dalšího rozvoje s dominancí přírodního prostředí, celé řešené území se nachází v oblasti přírodního parku Zlatý Kopec, a celé území leží v ochranném pásmu nadregionálního biokoridoru těsně, při hranici se SRN.

Řešeného území se od jihu dotýká regionální biocentrum.

Z územního plánu B.Daru vyplývá požadavek na základní funkční náplň území , kterou je rekreační funkce s charakterem zařízení pro ubytování a cestovní ruch .

A.3) Vyhodnocení splnění připomínek z projednání konceptu reg.plánu pod Ryžovnou

Požadavky plynoucí z vyhodnocení připomínek z projednání konceptu reg.plánu Český Mlýn byly splněny ve všech oblastech.

A.4) Vyhodnocení souladu s cíly územního plánování

Návrh regulačního plánu je v souladu s platnou územně plánovací dokumentací a je zpracován v souladu s cíly územního plánování.

B) Řešení regulačního plánu

B.1) Vymezení řešeného území

Řešené území je vymezeno tak, aby bylo možné postihnout všechny aspekty ve vazbě na stávající zástavbu jak historickou, tak novodobou, zařízení technické infrastruktury a dopravy a zahrnuje pás pozemků kolem této zástavby a přístupové komunikace v šíři cca 30 - 150 m. Tvoří jej státní hranice se SRN na východě, severu i západě, z jihu vede lesem ve zmíněné vzdálenosti cca 30 m od zástavby. Řešené území je součástí k.ú. Ryžovna.

B.2) Specifické charakteristiky řešeného území vyplývající z její polohy a funkcí, včetně základních podmínek ochrany přírodních, civilizačních a kulturních hodnot území

Výrazným rysem řešeného území je vysoká hodnota krajinného prostředí, celé řešené území se nachází v ochranném pásmu nadregionálního biokoridoru, horská osa tohoto biokoridoru prochází v těsném sousedství řešeného území, a leží v oblasti CHOPAV.

Z hlediska dalšího využití území je rozhodující respektování všech ochranných pásem a přírodních prvků.

Rozvojovým prvkem lokality je rekonstrukce hlavního objektu a obnovení činnosti areálu rekreačního ubytování. Vzhledem k procházejícím cykloturistickým a běžeckým trasám může být výchozím bodem pro tyto aktivity.

S integrací do EU lze předpokládat nárůst zájmu o tuto lokalitu, která je dnes v koncové, izolované poloze z hlediska dostupnosti z české strany.

B.3) Vazby řešeného území na širší okolí a ostatní části obce

Z hlediska urbanistické kompozice je žádoucí zachovat původní objekty urbanistické struktury v území.

Z hlediska demografických, sociálních a ekonomických výhledů je třeba v rámci řešeného území řešit plochy pro očekávaný růst návštěvnosti lokality v rámci cestovního ruchu.

Z hlediska dopravy bude v lokalitě řešena potřeba parkoviště pro stávající objekt, kde se počítá s obnovou původní funkce a dále v minimální míře pro zimní aktivity. Vjezd do lokality bude nadále omezen.

Z hlediska občanské vybavenosti je počítáno s rekonstrukcí objektu na penzion včetně občerstvení, které by mělo sloužit jako záchytný bod pro cyklo i pěší turistiku a v zimním období pro běžkaře.

V oblasti odkanalizování a zásobování pitnou vodou lokality bude kladen důraz na stávající místní zdroje a na nahrazení septiku domovní čistírnou odpadních vod.

Z hlediska vytápění je možno počítat variantně s el. energií, nebo se zkapalněným zemním plynem.

B.4) Návrh urbanistické koncepce

Z hlediska urbanistické koncepce je prvořadě respektovat prioritu přírodního prostředí – oblast klidu Zlatý Kopec. Z tohoto důvodu se nenavrhují nové stavby, v regulačním plánu jsou potvrzeny stávající aktivity a funkce.

B.5) Regulační prvky plošného a prostorového uspořádání a architektonického řešení

Regulačními prvky plošného a prostorového uspořádání a architektonického řešení jsou :

- návrh funkčního členění území
- návrh dopravní struktury
- návrh omezení umístění objektu pomocí regulačních čar

Způsob zástavby jednotlivých pozemků je vymezen následujícími prvky:

- izolovaný objekt

Výška zástavby je vymezena jako maximálně dvoupodlažní objekt s podkrovím.

Funkce jednotlivých objektů je ve skupinách nebo objektech vymezena pro:

- rekreaci

Architektonické řešení objektů je omezeno formou určení typu střech jako střech sedlových se sklonem 30 - 40 stupňů s omezením přesahů do cca 80 cm. (V souladu s prvky historické architektury). Dále pak materiály obvodového pláště, kterými mohou být hladká omítka, kámen, dřevěný obklad, keramická nebo bitumenová střešní krytina v přirozených barevných odstínech (červená, šedá, černá, hnědá, tmavě zelená) a sklo.

Plošný rozsah objektů je vymezen poměrem zastavěné plochy objektu k celkové ploše stavební parcely s rozsahem 0,2.

Hmotový objem zástavby je vymezen poměrem celkové podlažní plochy k ploše stavební parcely v rozsahu 0,5.

B.6) Limity využití území včetně stanovených záplavových území

Limity využití území jsou následující:

- Všechny prvky platného Nadregionálního a regionálního ÚSES
- Nadregionální a regionální ÚSES ČR byl zpracován Společností pro životní prostředí Brno v r. 1996. Řešené území se nachází v ochranné zóně nadregionálního biokoridoru K. – horské osy, která vychází z nadregionálního biocentra Božídarské rašeliniště
- LPF s omezitelným využitím pozemků až do vzdálenosti 50 m od hranice lesa
- potoky OP=6m/břehová hrana
- hranice oblasti klidu Zlatý Kopec – celé řešené území
- celé území leží v oblasti CHOPAV.
- venkovní vedení VN linky 22 kV (10 m od krajního vodiče)
- trafostanice (30 m)

Záplavová území nejsou v rámci řešeného území stanovena.

B.7) Návrh řešení občanského vybavení

V rámci řešení regulačního plánu je počítáno s rekonstrukcí původního rekreačního objektu - penzionu včetně stravování. Areál obsahuje též 5 rekreačních dvoupodlažních chatěk s kapacitou cca 30 L., celková kapacita areálu je cca 50 L.

Vzhledem k procházejícím cykloturistickým a běžeckým trasám může být výchozím bodem pro tyto aktivity a důležitým záchytným bodem z hlediska občerstvení jak v letním, tak i v zimním období. Areál zahrnuje i malé hřiště na míčové hry.

B.8) Návrh řešení dopravy

Z hlediska vedení komunikací nedojde ke změnám, režim motorové dopravy do lokality bude nadále omezen, v konceptu je navržena obnova stávajícího parkoviště u altánu před penzionem s celkovou kapacitou 10 stání. V případě zvýšené potřeby je možné další parkoviště realizovat pod ČOV s obdobnou kapacitou.

Z hlediska cykloturistiky vede značená stezka přímo lokalitou, zajímavostí je, že lokalitou vede běžecká stezka z e SRN do SRN.

Po integraci do EU se dá počítat s propojením po původní komunikaci do sousední německé vesnice, propojení bude však pouze pro pěší a cyklisty, s propojením pro motorovou dopravu se vzhledem k prioritě přírodního území – oblast klidu nepočítá.

B.9) Návrh řešení technického vybavení

Vodní toky a vodní plochy

Charakteristika současného stavu:

V řešené lokalitě protéká Zlatý potok a hraniční Komáří potok. Oba se stýkají při vtoku do SRN. Ze Zlatého potoka odbočuje náhon pro malou vodní elektrárnu.

Návrh:

Na vodních tocích se nenavrhují žádná opatření, vyjma opatření proti povodním. (viz závěr ze zprávy povodňové prohlídky)

Závěr: Povodňovou prohlídkou byly zjištěny nedostatky v údržbě koryta Zlatého potoka, zejména hospodářskou činností Lesů ČR, kde v blízkosti toku jsou ponechány zbytky z probírek a prořezávek porostů v nakráčených délkách 2,5 až 3 m. V úseku Červená hájenka č.p. 1 a lovecká chata Fredka, je na levém břehu mezi silnicí a potokem sházená dřevní hmota do hromad, tzv. dočištění porostu, v těsné blízkosti břehů potoka, v budoucnu je třeba se tohoto jevu vyvarovat, neboť při vyšší vodě může dojít ke splavení a ucpání mostních profilů v obci Zlatý kopec a následnému zaplavení objektů po obou dvou stranách břehů. Zlatý potok v části regulace je zanesený naplaveninami a zarostlý náletovými dřevinami charakteru olše, jíva, jasan, ale i smrk, který se nachází zejména na břehové hraně a ničí svým kořenovým systémem kamennou regulaci.

Po celém toku od „Mokré“ až po státní hranici se SRN je velké množství popadaných nebo vyvrácených smrkových kmenů, což negativně ovlivňuje průtok. Nebezpečným místem je most přes Kafenerskou cestu, kde může dojít k nahromadění této dřevní hmoty a stržení betonového mostu a negativně ovlivnit množstvím vody obec, která se nachází již za státní hranicí v SRN.

Zásobování pitnou vodou

Charakteristika současného stavu:

Rekreační areál je zásobován pitnou vodou ze studny, umístěné v prostoru před chatičkami. Veřejný vodovod na českém území v okolí není.

Návrh:

Zachovat současný stav.

Odvodnění a kanalizace

Charakteristika současného stavu:

Celý areál je odvodněn povrchově do silničního příkopu. Kanalizace splašková v dobrém stavu je vyústěna do biologického septiku. Odpad ze septiku se nepodařilo nalézt, bude patrně vyústěn do podmoku severně od hlavního objektu.

Návrh:

Navrhuje se přebudovat septik na domovní ČOV.

Zásobování el.energií

Zásobování Českého Mlýna el.energií je realizováno pomocí vn linky vedoucí ze SRN do trafostanice v Českém Mlýnu a dále pak do Zlatého Kopce. Vzhledem k potřebám rekreačního areálu je kapacita vyhovující a nenavrhují se žádné změny a investice.

Spoje

V současné době není lokalita napojena na veřejnou pevnou telefonní síť, případné napojení z české strany závisí na realizaci spojového vedení do Zlatého Kopce, odkud by vedení pokračovalo v souběhu s vn linkou do Českého Mlýna. Vzhledem k tomu, že se jedná o velmi

izolovanou lokalitu s jedním objektem, bylo by vedení finančně velmi náročné. Alternativou po integraci do EU může být napojení na síť SRN.

Nakládání s odpady

Likvidace odpadu v řešeném území bude organizována v rámci systému likvidace odpadu na Božím Daru, sběr bude zaměřen na separaci jednotlivých složek.

B.10) Vymezení ploch přípustných pro dobývání ložisek nerostů a ploch pro jeho technické zajištění

Plochy pro dobývání ložisek nerostů a pro jeho technické zajištění se v samotném řešeném území nevyskytují.

V blízkosti řešeného území pod jeho jižní hranicí se nachází poddolované území vedené pod číslem 32.

Na poddolovaných územích lze zřizovat stavby pouze po provedení speciálního geologického průzkumu, který určí komplex technických opatření, nutných pro zakládání staveb v těchto oblastech.

B.11) Návrh místního systému ekologické stability

Pro územní plán Božího Daru byl zpracován návrh územního systému ekologické stability (ing.Prchal). V aktualizované podobě zahrnuje jednak schválené prvky nadregionálního a regionálního systému, dále pak stávající a navržené prvky místního systému.

Celé řešené území se nachází v ochranném pásmu nadregionálního biokoridoru, jehož horská osa se z východu řešeného území téměř dotýká a z jihu se téměř řešeného území dotýká hranice regionálního biocentra.

B.12) Vymezení pozemků veřejně prospěšných staveb, asanačních a asanačních úprav

Jako pozemky pro veřejně prospěšné stavby budou v území vymezeny tyto plochy:

- 1) plocha pro čistírnu odpadních vod
- 2) rekonstrukce parkoviště
- 3) doprovodná zařízení pro běžeckou a cykloturistickou stezku, pokud budou potřebná

B.13) Návrh řešení požadavků civilní ochrany

V regulačním plánu není navržena nová výstavba, celá lokalita má vysloveně rekreační charakter, z tohoto důvodu nejsou řešeny požadavky civilní ochrany v samostatné grafické

příloze.

Hromadným stravovacím zařízením bude po rekonstrukci penzion – rekreační zařízení, ubytovací kapacita může dosahovat požadovaných 50 l.

Odběrným místem pro čerpání vody k hašení požáru bude rybníček u hranice se SRN a náhon k malé vodní elektrárně.

B.14) Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na životní prostředí a na zemědělský půdní fond

Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na životní prostředí

V rámci řešení lokality není navrhována nová výstavba ani nové aktivity. Vytápění a ohřev teplé užitkové vody bude řešen pomocí ušlechtilých paliv nebo dřeva, odkanalizování bude výhledově řešeno pomocí malé domovní čistírny. Všechna tato opatření jsou vedena snahou chránit stávající přírodní prostředí.

Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond

Z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu se nejedná o zábor zemědělských ploch .

C. Závazná část ve formě regulativů

Regulační plán stanoví využití jednotlivých pozemků a určuje regulační prvky plošného a prostorového uspořádání. Tyto regulační prvky vymezuje výkres č.1 Hlavní výkres.

Řešené území může být dostavováno pouze rekreačními chatkami na plochách vymezených regulačními čarami.

Vymezení pojmů

- (1) Na území jsou rozlišovány:
 - a) z hlediska funkčního využití - polyfunkční území a monofunkční plochy
 - b) z hlediska prostorového uspořádání - území s rozdílnou intenzitou jeho využití
 - c) z hlediska zastavitelnosti - území zastavěná a území nezastavitelná
- (2) Polyfunkční území jsou určena pro stanovené druhy funkcí s vymezením podmíněně přípustných staveb a zařízení.
- (3) Monofunkční plochy jsou určeny jen pro vybraný druh funkce, která vylučuje jejich využití pro jiné účely.
- (4) Prostorové uspořádání území je vymezeno regulativy, které tvoří : regulační čáry, koeficient hustoty zastavěných ploch pozemku, koeficient hustoty podlažních ploch pozemku, určení minimální a maximální podlažnosti staveb, způsob zástavby pozemku a způsob zastřešení objektů.
- (5) Zastavěné území tvoří území a plochy zastavěné, v regulačním plánu jsou vymezena regulačními čarami, kterými je vymezena plocha pouze pro případné drobné dostavby a jsou to plochy:
 - a) stabilizované, jejichž funkční a prostorové uspořádání nebude měněno funkční a prostorové uspořádání.
- (6) Urbanizované území tvoří:
 - a) polyfunkční území:
 - aa) území rekreace (R)
 - b) monofunkční plochy:
 - ba) plochy občanského vybavení
 - bb) plochy technického vybavení
 - bc) plochy dopravy
- (7) Nezastavitelné území tvoří plochy mimo regulační čáry, které nejsou určeny k zastavění (nezastavitelné plochy). Nezastavitelné plochy jsou všechny plochy mimo plochy vymezené regulačními čarami.

a) Funkční uspořádání území

- (1) Vymezenému funkčnímu využití polyfunkčních území a monofunkčních ploch musí odpovídat způsob jejich využívání a zejména účel umístěvaných a povolovaných staveb, včetně jejich změn a změn v jejich užívání. Stavby a jiná opatření, která funkčnímu vymezení území a ploch neodpovídají, nesmějí být na tomto území nebo na těchto plochách umístěny nebo povoleny. Funkční využití jednotlivých území a ploch je vymezeno na výkresu č.1 regulačního plánu.
- (2) Dosavadní způsob využití polyfunkčních území a monofunkčních ploch, který neodpovídá vymezenému funkčnímu využití podle regulačního plánu, je možný, pokud nenarušuje veřejné zájmy nad přípustnou mírou a nejsou zde dány důvody pro opatření podle zákona .
- (3) Umísťování a povolování staveb a zařízení technického vybavení pro obsluhu jednotlivých polyfunkčních území a monofunkčních ploch je přípustné jen tehdy, pokud nebude mít negativní vliv na jejich základní funkci nad přípustnou mírou.

Polyfunkční území

Území rekreace (R) je určeno pro umístování staveb pro rekreaci. Přípustné je zde umístovat stavby rekreačních objektů veřejného ubytování – penzionu a rekreačních chatků veřejného ubytování s integrovanou funkcí veřejného stravování a sportovní zařízení.

Monofunkční plochy

Plocha občanského vybavení (OV) je určena pro sportovní rekreaci
- sportovní plochy

Plochy technického vybavení (OT) zahrnují plochy pro zařízení pro zásobování el. energií, vodou, plynem, teplem, odvádění a čištění odpadních vod, zpracování a likvidace odpadu a telekomunikační zařízení.

- plocha pro trafostanici
- plocha pro čistírnu odpadních vod
- plocha pro malou vodní elektrárnu

Plochy pro dopravu zahrnují plochy pozemních komunikací, parkovišť a odstavných stání, garáží a veřejná prostranství.

- plochy komunikací
- plochy parkovišť

b) Prostorové uspořádání území

(1) Případné dostavby v lokalitě Český Mlýn budou respektovat původní rámec zástavby a budou omezeny na plochách vymezených v regulačním plánu.

c) Limity prostorového uspořádání území

(1) V území je možno provádět dostavby a změny objektů jen v takovém objemu a hmotě, aby nebyly překročeny limity prostorového využití území.

(2) K regulaci prostorového využití území jsou stanoveny pro jednotlivé druhy polyfunkčních území tyto limity:

- a) koeficient hustoty zastavěné plochy pozemku
- b) koeficient hustoty podlažní plochy pozemku
- c) regulační čáry
- d) podlažnost
- e) způsob zástavby pozemku
- f) způsob zastřešení objektu

(3) Koeficient hustoty zastavěné plochy pozemku udává maximální procentní podíl zastavěné plochy objektu k celkové ploše pozemku.

(4) Koeficient hustoty podlažní plochy vyjadřuje maximální poměr součtu všech podlažních ploch k celkové ploše pozemku.

(5) Regulační čáry udávají hranici, kam až mohou objekty zasahovat.

(6) Podlažnost udává rozsah minimálního a maximálního počtu nadzemních podlaží objektu (bez podkroví).

(8) Způsob zastavění udává typový druh domu z hlediska vazby na ostatní domy

(9) Způsob zastřešení objektu udává typ střechy pro jednotlivé objekty

(10) Závazné limity prostorového uspořádání pro jednotlivá polyfunkční území jsou následující:

Funkční území	koef. Hustoty zastavěné plochy	koef. hustoty podlažní plochy	podlažnost
území rekreace (R)	20	50	2+p

Způsob zastřešení je dán jako střecha - sedlová, valbová
 Způsob zástavby je dán jako – izolovaný

**Regulativy funkčního a prostorového uspořádání jsou vyznačeny v grafické příloze
 č.1 - Hlavní výkres**

d) Prvky architektonického a materiálového uspořádání

(1) Architektonické řešení objektů je omezeno formou určení typu střech jako střech sedlových či valbových se sklonem 30 - 40 stupňů s omezením přesahů do cca 80 cm. (V souladu s prvky historické architektury).

(2) Jako materiály obvodového pláště mohou být použity hladká omítka, kámen, dřevěný obklad vertikální na pero a drážku nebo s krycími lištami, keramická nebo bitumenová střešní krytina v přirozených barevných odstínech (červená, šedá, černá, hnědá, tmavě zelená) a sklo.

e) Vymezení pozemků veřejně prospěšných staveb

Jako pozemky pro veřejně prospěšné stavby budou v území vymezeny tyto plochy:

- 1) plocha pro čistírnu odpadních vod
- 2) rekonstrukce parkoviště
- 3) doprovozná zařízení pro běžeckou a cykloturistickou stezku, pokud budou potřebná