

BOŽÍ DAR

místní část

ZLATÝ KOPEC

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, sítě	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 konceptu 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 – Zlatý Kopec jsou následující :

- při určování regulativů a limitů území vycházet z územního plánu obce Boží Dar , který byl zpracován v r.1996
- urbanisticky a funkčně vymežit zastavěné území a plochy pro doplňkové funkce k hlavní funkci lokality, kterou je individuální rekreace
- v rámci těchto ploch budou řešeny potřeby doplnění ploch pro zimní a letní sporty
- 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, na většině území je vymezeno regionální biocentrum a celé území leží v ochranném pásmu nadregionálního biokoridoru.

Z územního plánu B.Daru vyplývá požadavek na základní funkční náplň území , kterou je rekreační funkce s charakterem rekreačních chalup, v drobné míře pak připadá v úvahu i cestovní ruch vázaný na stávající větší objekty , včetně celoročních sportovních aktivit, doplněných o základní občanskou vybavenost.

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

Požadavky plynoucí z vyhodnocení připomínek z projednání konceptu reg.plánu Zlatý Kopec 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 historickou stopou původní zástavby lokality Zlatý Kopec, která se rozkládala na plochách luk ohraničených lesem. 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 a v regionálním biocentru a leží v oblasti CHOPAV.

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

V řešeném území je patrná stopa po zaniklých domech původního osídlení, nepočítá se však s další výstavbou ani na původních základech.

Rozvojovým prvkem lokality je doplnění ploch pro sezónní rekreační využití – sjezdovky, vlek a naučné stezky včetně parkovišť v minimálním potřebném rozsahu.

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 je v lokalitě řešena potřeba parkoviště jednak pro stávající objekt původního penzionu, 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 penzionu včetně občerstvení, které by mělo sloužit jako záchytný bod pro cyklo i pěší turistiku a v zimním období pro běžkaře.

V rámci řešení technické infrastruktury je navržena trasa případného nového propojení vn

linky na českou distribuční soustavu, v souběhu může být veden i spojový kabel.

V oblasti odkanalizování a zásobování pitnou vodou lokality bude kladen důraz na stávající místní zdroje a na budování domovních čistíren 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 historickou strukturu osídlení a prioritu přírodního prostředí – oblast klidu Zlatý Kopec. Z tohoto důvodu se nenavrhují nové stavby, pouze plochy pro rekreační využití – plochy rekreace s převahou zeleně a organizuje se odstavování aut návrhem 2 parkovišť.

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:

- smíšenou rekreaci

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). 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 Božidarské 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)
- hranice poddolovaných území č.41 a 38

Záplavová území nejsou v rámci řešeného území stanovena.

B.7) Návrh řešení občanského vybavení

V rámci řešení regulačního plánu je počítáno s rekonstrukcí původního objektu penzionu včetně stravování, dále jsou navrženy plochy pro zimní rekreaci – sjezdovka s vlekem pro lyžování a sjezdovka pro sáně a boby. Dále se počítá s úpravou rybníčku pro koupání.

B.8) Návrh řešení dopravy

Z hlediska vedení komunikací nedojde ke změnám, režim motorové dopravy do lokality bude nadále omezen, v návrhu jsou navržena parkoviště u altánu a u penzionu s celkovou kapacitou 20 stání.

Z hlediska cykloturistiky vede značená stezka mimo lokalitu, procházející komunikace je však též pro cykloturistiku vhodná a obnova penzionu s občerstvením bude zpestřením i pro turistiku obecně, jak zimní, tak i letní.

B.9) Návrh řešení technického vybavení

Vodní toky a vodní plochy

Charakteristika současného stavu:

Středem zástavby této lokality protéká Zlatý potok s levostranným přítokem Hrazeného potoka a dalším bezejmenným přítokem. Potok je překlenut několika lávkami a mostky. Potok má značný podélný sklon. Významné vodní plochy se nevyskytují.

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 množství vody obec, která se nachází již za státní hranicí v SRN.

Zásobování pitnou vodou

Charakteristika současného stavu:

V lokalitě ani v dostupném okolí není veřejný vodovod. Všechny objekty jsou zásobovány ze soukromých studní.

Návrh:

Zachovat současný stav.

Odvodnění a kanalizace

Charakteristika současného stavu:

Odvodnění komunikací a objektů je svedeno do místních potoků. Rovněž odvádění splaškových vod z jednotlivých budov je řešeno individuálně přes biologické septiky do potoka.

Návrh:

Navrhuje se zachovat současný stav. Pouze u objektů – penzionů a restaurací se navrhuje nahradit dosavadní septiky domovními ČOV, a to nejpozději při jejich modernizaci nebo rekonstrukci.

Výstavba souvislé splaškové kanalizace a centrální ČOV se nedoporučuje, neboť by byla velmi nákladná (rozptýlená zástavba) a vyžadovala by změnu domovních instalací od potoka ke stoce.

Zásobování el.energií

Zásobování Zlatého Kopce a Českého mlýna z českého území s ohledem na souvislé zalesnění a zprísňené podmínky pro výstavbu liniových staveb v těchto území se jeví jako problematické bez příslušné konzultace s Lesy České republiky. Dle pochůzky se jeví jako nejschůdnější novým 22 kV venkovním vedením sledovat stávající trasu nn vedení zásobující bývalou hájovnu St.Hamry, před hájovnou překročit Zlatý potok, zrealizovat přechod na kabelové vedení a v souběhu se stávající zpevněnou lesní cestou pokračovat k vyústění na silnici Myslivny - Zlatý Kopec a nadále ve venkovním provedení ke stávajícímu vedení pro TS Myslivny

Spoje

V současné době není lokalita napojena na veřejnou pevnou telefonní síť, pro případné napojení platí stejné zásady jako pro vedení vn a v případě realizace je žádoucí obě vedení uložit v těsném souběhu. Napojení by bylo provedeno na stávající spojový kabel vedoucí kolem Myslivny.

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.

Většina řešeného území se však nachází na poddolovaných územích, jsou vedena pod čísly 38 a 41.

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 regionálním biocentru a v ochranném pásmu nadregionálního biokoridoru.

Vymezené lokální prvky se řešeného území nedotýkají.

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

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

- 1) plochy rekreace s převahou zeleně – sjezdovky a vleky
- 2) plochy pro vedení vn linky
- 3) plochy veřejných parkovišť
- 4) plocha pro rekonstrukci rybníčku na koupaliště
- 5) plocha pro čistírnu odpadních vod
- 6) plochy pro vedení spojového kabelu

Pozemky asanací ani asanačních úprav vymezeny nejsou.

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, ubytovací kapacita nebude dosahovat požadovaných 50 l.

Odběrným místem pro čerpání vody k hašení požáru bude rybníček a potok Černá.

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, provozování ploch pro zimní rekreaci při dodržení podmínek fungování jen při vysněžení min 20 cm nebude mít negativní vliv na přírodní prostředí. Vytápění a ohřev teplé užitkové vody bude řešen pomocí ušlechtilých paliv nebo dřeva, odkanalizování bude výhledově řešeno pomocí malých domovních čistíren. 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, jedno parkoviště je navrženo jako rekonstrukce stávajícího, druhé pak na ostatních plochách.

Pro rekreační plochy s převahou zeleně není nutné vyjímát plochy ze ZPF, jedná se o sezónní provoz v zimním období, případná zemědělská činnost ve vegetačním období není ohrožena.

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 nebude nově zastavováno, regulativy se týkají stávající zástavby.

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) smíšené území rekreace (Rs)
- 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) Umístěování 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 míru.

Polyfunkční území

Smíšené území rekreace (Rs) je určeno pro umístování staveb pro rekreaci a rodinné bydlení. Přípustné je zde umístit stavby rodinných domů se zázemím užitkových zahrad a s chovem drobného hospodářského zvířectva, stavby rekreačních domků a chalup a jednotlivých rekreačních zahrádek. Dále pak stavby pro veřejné ubytování a stravování, maloobchod, kulturu, zdravotnictví, školství, sociální péči a sportovní zařízení.

Monofunkční plochy

Plocha občanského vybavení (OV) je určena pro sportovní sezónní rekreaci
- plochy rekreace s převahou zeleně – sjezdovky s vlekem

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

- plocha pro trafostanici
- plocha pro síťový a účastnický rozvaděč spojů
- plocha pro čistírnu odpadních vod

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 Zlatý Kopec budou respektovat původní historický rámeček 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

13

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
Smíšené území rekreace (Rs)	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) plochy rekreace s převahou zeleně – sjezdovky a vleky
- 2) plochy pro vedení vn linky
- 3) plochy veřejných parkovišť
- 4) plocha pro rekonstrukci rybníčku na koupaliště
- 5) plocha pro čistírnu odpadních vod
- 6) plochy pro vedení spojového kabelu