



PRAVIDLA PRO INVESTORY

VE MĚSTĚ ŽĎÁR NAD SÁZAVOU

platná do 31. 12. 2025

VYDÁNO 2021



PRAVIDLA PRO INVESTORY VE MĚSTĚ ŽĎÁR NAD SÁZAVOU

ÚVOD

Prostředí utvářené výstavbou je odrazem vývoje společnosti, její úrovně. Město Žďár nad Sázavou má zájem na zvyšování kvality života svých občanů prostřednictvím zvyšování kvality prostředí, ve kterém žijí, proto se snaží vytvořit předpoklady pro kvalitní výstavbu.

KONCEPCE

Výstavba a využití území jsou obecně dány Politikou architektury, stavebním zákonem, cíli a úkoly územního plánování a podmínkami pro trvale udržitelný rozvoj území. Územní plán města Žďár nad Sázavou určuje zastavitelné plochy, podmínky prostorového uspořádání a urbanistickou koncepci. Urbanistická koncepce bude ve vybraných rozvojových plochách zpřesněna zpracováním regulačního plánu nebo územní studie, které nastaví základní regulativy využití území.

Směr, kterým se chce město rozvíjet, je nastaven v koncepčních dokumentech města, které budou nezbytným podkladem pro projektování na území města, a budou vždy v aktuální verzi přiloženy k tomuto dokumentu.

Veškeré návrhy budou v souladu s aktuálními právními předpisy a s podmínkami všech dotčených orgánů.

A. PROJEKČNÍ FÁZE

projektová dokumentace musí obsahovat a jednoznačně stanovit:

1. architektonicko – urbanistické řešení

- Důraz je kladen především na komplexní architektonicko-urbanistický návrh (včetně širších vztahů a návazností na zástavbu, krajinu a propustnost územím). Součástí návrhu bude i řešení navazujících veřejných prostranství včetně vegetace a vybavenosti a technická a dopravní infrastruktura.
- Projektová dokumentace definuje zastavěné a nezastavěné plochy, včetně parametrů zeleně. Minimální rozsah zeleně vychází z UP a parametrů pro zápočet ploch zeleně dle SAARSYSTÉMU ZELENĚ, případně jednotlivých záměrů města.



- Bude řešeno umístění staveb na pozemku a jejich odstupy, uliční a stavební čára, minimální a maximální výška zástavby, střešní krytina, orientace střech, jejich maximální a minimální sklon, HDV s důrazem na maximální použití prvků MZI zvl. zelený střech a fasád.
- Projekt musí řešit veřejná prostranství v souladu s koncepčními dokumenty města, která budou předpokladem pro příjemný život v dané lokalitě, a příslušným záměrem města.

2. vegetace

- Navržená vegetace musí být řešena v kontextu s urbanistickou koncepcí celé lokality a koncepčními dokumenty města.
- Součástí projektové dokumentace bude inventarizace všech dřevin dotčených stavbou, případně jejich kácení a ochrana dřevin při stavební činnosti v souladu s platnými standardy AOPK.
- Řešení zeleně bude projektováno včetně 3leté rozvojové péče.

3. dopravní řešení

- Dopravní obslužnost staveb vychází z Generelu dopravy a nové stavby budou napojeny na dopravní skelet města. Podmínkou je zajistit propustnost území a návaznost na okolní urbanistickou strukturu města nebo krajinu vč. napojení na komunikační síť pro pěší.
- Parkování vychází z platné legislativy (počet stání na vlastním pozemku s přihlédnutím k požadavkům na počet stání pro návštěvníky). Řešení budou v souladu s aktuálními koncepčními dokumenty města s důrazem MZI.
- Parametry pro komunikace a chodníky vychází z platných ČSN a vyhlášek s přihlédnutím k místním podmínkám. Povrchy komunikací a chodníků budou voleny dle charakteru místa a v souladu s koncepčními dokumenty města (důraz na MZI) a vyhlášeným záměrem města.
- Pod navrhovanými komunikacemi a sjezdy budou umístěny na vhodných místech prázdné chráničky pro případné budoucí umístění dalších IS dle požadavků města.

4. odpadové hospodářství

- Součástí architektonického návrhu budou plochy pro umístění kontejnerů a nádob na směsný komunální odpad, které budou vhodně začleněny do struktury prostoru a budou adekvátně dostupné a obsluhovatelné svozovou technikou. Parametry lze konzultovat na odboru KS.

5. vodohospodářská infrastruktura

- Nově budovaná kanalizace na území města bude budována jako oddílná.



- Nově budované dešťové kanalizace a další vodohospodářské objekty pro veřejnou potřebu budou navrhovány v souladu s platnou legislativou a koncepčními dokumenty města.
- Srážkové vody budou řešeny v souladu s aktuálními koncepčními dokumenty města (důraz MZI) s preferencemi: využití, vsakování, regulované odvádění do povrchových vod, a až po prokazatelném vyloučení těchto možností mohou být regulovaně odváděny do oddílné kanalizace.

6. veřejné osvětlení

- Bude řešeno v souladu s aktuálními koncepčními dokumenty města a technickými detaily vydanými odborem komunálních služeb Městského úřadu. Řešení je nutné konzultovat již při v projekční fázi na odboru KS.

7. ostatní infrastruktura

- Pod pojmem ostatní infrastruktura jsou míněny rozvody energií, sdělovací kabely, splašková a jednotná kanalizace, vodovod, plynovod, které nebudou ve vlastnictví a správě města. Parametry a umístění ostatní infrastruktury bude řešeno v souladu s urbanistickou koncepcí, koncepčními dokumenty města a podle podmínek jejich vlastníků a správců.

PROJEKTOVÁ DOKUMENTACE BUDE PROJEDNÁNA

1. architektonicko – urbanistické řešení – bude projednáno s městským architektem a městským krajinářem. Tato vyjádření nebudou nahrazovat stanoviska a vyjádření ostatních odborů a DOSS.
2. Ostatní projednání bude dle správního řádu.

B. REALIZAČNÍ FÁZE

- Realizace bude provedena dle odsouhlasené PD.
- Případné změny stavby a řešení zeleně v průběhu stavby (oproti odsouhlasené PD) budou projednány ve stejném režimu jako původní projektová dokumentace.
- Příslušný správce nebo dotčený pracovník si vyhrazuje právo účastnit se kontrolních dnů při vlastní výstavbě.
- Při vlastní realizaci záměru má město povinnost a oprávnění kontrolovat prováděné práce a dodávky a požadovat nápravu zjištěných vad a nesouladů s platnými předpisy, dokumentací ověřenou ve stavebním řízení a dle stavebního povolení a městem schválenou dokumentací pro provedení stavby.



Specifikace realizačních podmínek pro vegetaci:

- Při realizaci zeleně požadujeme dodržení pravidel obsažených v koncepčních dokumentech města a platných standardů AOPK.
- Opatření ochrany dřevin při stavební činnosti dle PD budou realizována před zahájením stavby a převzata správcem zeleně.
- Veškerá zeleň, která bude dotčena stavbou (v rámci provozu stavenišť) bude maximálně chráněna a uvedena do původního stavu dle podmínek správce zeleně.

C. PŘEBÍRÁNÍ PLOCH DO SPRÁVY MĚSTA

- Obvyklým vlastníkem a správcem veřejné prostranství a jejich infrastruktury ve Žďáře n. S. - především komunikací a jiných zpevněných ploch, dešťové kanalizace, veřejného osvětlení a dalšího veřejného mobiliáře (např. vybavení hřišť, lavičky, odpadkové koše) je město, které je připraveno tyto prostory a infrastrukturu za splnění požadavků příslušných odborů městského úřadu bezúplatně, popř. za symbolickou a majetkoprávně vypořádanou částku převzít do svého vlastnictví.
- Plochy a objekty, které bude chtít investor převést do vlastnictví města, je vhodné předem specifikovat a podmínky převzetí zahrnout do plánovací smlouvy či jiné smlouvy.
- Pokud investor předem s městem neodsouhlasí projekt nebo neumožní řádnou kontrolu realizace nebo provede příslušné objekty v rozporu s městem schválenou dokumentací, nemusí město převzít takové objekty do svého vlastnictví a své správy.

Specifikace předávacích podmínek:

1. vegetace

- Vegetace bude převzata, pouze bude-li v souladu s odsouhlasenou PD
- Vegetace bude převzata do majetku města po ukončené dokončovací péči. V rámci jejího kvalitního ujmoutí a rozvoje město požaduje, aby investor prováděl po dobu 3 let rozvojovou péči o vegetaci. Forma provádění a financování bude předmětem dohody mezi městem a investorem v rámci plánovací či jiné smlouvy (režim vlastní dodavatelské péče nebo její přenesení na město). Provádění rozvojové péče bude prováděno dle požadavků správce zeleně.

2. dopravní řešení

- Před předáním komunikace bude provedena prohlídka komunikace za účasti budoucího správce, tj. odboru komunálních služeb. Případné závady musí být odstraněny ještě před předáním komunikace do správy města.



- K případným mostním objektům (mosty, lávky, propustky) v komunikacích musí být vždy doloženy mostní (evidenční) listy a 1. hlavní prohlídka, která musí proběhnout za účasti zástupce OKS.

3. vodohospodářská infrastruktura

- Nově budované dešťové kanalizace a další vodohospodářské objekty pro veřejnou potřebu budou přebírány, pokud budou majetkoprávně vypořádané a budou splňovat požadavky na provozování pro veřejnou potřebu.

4. veřejné osvětlení

- Hotové dílo musí být vždy podloženo akreditovaným závěrečným měřením parametrů osvětlení pozemních komunikací provedeným dle platných norem.

D. PLÁNOVACÍ SMLOUVA

Plánovací smlouva (nebo jiná smlouva) se uzavírá na základě § 1746 odst. 2 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů a na základě zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů v souvislosti s podáním žádosti o vydání územního rozhodnutí a s průběhem územního řízení dle § 86 odst. 2 písm. d) a § 88 stavebního zákona, s přihlédnutím k příloze č. 13 k vyhlášce č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti.

Plánovací smlouva řeší veřejnou infrastrukturu – rozsah, který bude vybudován, investor nově budované infrastruktury, kdo bude následným vlastníkem a správcem nově vybudované infrastruktury. Rozhodnutí o uzavření plánovací smlouvy přísluší Zastupitelstvu města Žďáru nad Sázavou, které se svým usnesením může zavázat k tomu, že město infrastrukturu převezme a bude ji spravovat.

E. MAJETKOPRÁVNÍ VZTAHY

V případě, že investor (byť jen částečně) staví samostatné stavby na pozemku města (tzn. stavby, které jsou samostatnými věcmi – jedná se např. o umístění řadů, přípojek, komunikací apod.), a takové stavby budou převedeny do vlastnictví města, je nutné, aby byla uzavřena mezi městem a investorem smlouva, která investorovi zajistí právní titul k užívání pozemku. Zároveň je vhodné, aby převedení jednotlivých staveb do vlastnictví města bylo řešeno již před zahájením výstavby (v případě staveb podléhajících stavebnímu povolení, ohlášení nebo jinému obdobnému opatření stavebního úřadu před přivolením k jejich realizaci stavebním úřadem).



Nejpozději před zahájením výstavby je třeba uzavřít smlouvu, kterou si smluvní strany mezi sebou upraví práva a povinnosti související s takovou výstavbou (zejména technické požadavky města na provedení takové stavební úpravy, záruky, náhrady případných nákladů apod.)

Pokud výstavba z jakýchkoliv důvodů probíhá na nemovitostech města (nemusí se jednat přímo o výstavbu na pozemcích města, ale např. i o využití pozemku města pro umístění zařízení staveniště), je třeba i v takových případech (po celou dobu užívání nemovitostí města) mít zajištěn písemně užívací vztah k pozemku přednostně formou smlouvy.