

ZMĚNA Č.2 REGULAČNÍHO PLÁNU TÁBORSKÁ KASÁRNA, BENEŠOV

NÁVRH ZADÁNÍ ZMĚNY Č. 2



Obec: Město Benešov, Masarykovo náměstí 100, 256 01, Benešov

Pořizovatel: MěÚ Benešov, Odbor výstavby a územního plánování,
Úřad územního plánování, Masarykovo náměstí 100, 256 01 Benešov,
Ing. arch. Zdeňka Hajdová

Určený zastupitel: Ing. Jaroslav Hlavnička, starosta města Benešov

Obsah:

Obsah:	2
Důvody pořízení změny regulačního plánu a její cíle	3
1. Vymezení řešeného území	3
2. Požadavky na vymezení pozemků a jejich využití	4
3. Požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb	4
4. Požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury	5
5. Požadavky na ochranu hodnot a charakteru území a krajinného rázu	5
6. Požadavky na podmínky pro příznivé životní prostředí a zelenou infrastrukturu	5
7. Požadavky na vymezení veřejně prospěšných staveb a na veřejně prospěšná opatření	5
8. Stanovení pořadí změn v území	5
9. Stanovení podmínek pro požární ochranu	6
10. Stanovení podmínek pro veřejné zdraví	6
11. Stanovení požadavků na výstavbu odchylně od prováděcího předpisu	6
12. Vymezení záměrů. Pro které je uzavření plánovací smlouvy podmínkou pro rozhodování	6
13. Vymezení záměrů, pro které je realizace architektonické nebo urbanistické soutěže podmínkou pro rozhodování	6
14. Požadavky na uspořádání obsahu návrhu regulačního plánu a obsahu jeho odůvodnění, požadavky na uspořádání obsahu úplného znění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení	6
A. technické požadavky	6
B. požadavky vyplývající z vyjádření nadřízeného orgánu, dotčených orgánů a oprávněných investorů	6
C. požadavky na strukturu standardizovaného jevu regulačního plánu	9
D. požadavky na grafické vyjádření standardizovaného jevu regulačního plánu	9
E. požadavky na uspořádání a označení složek a souborů a na výměnný formát předávaných dat regulačního plánu	9
F. požadavky na počet vyhotovení	9

Městský úřad Benešov, Odbor výstavby a územního plánování (dále jen "pořizovatel"), jako úřad územního plánování příslušný podle § 19 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon"), na základě rozhodnutí zastupitelstva města Benešov, zpracoval ve spolupráci s určeným zastupitelem návrh obsahu Změny č. 2 regulačního plánu Tábořská kasárna, Benešov.

Důvody pořízení změny regulačního plánu a její cíle

Změna č. 2 regulačního plánu Tábořská kasárna, Benešov se pořizuje na žádost obce z vlastního podnětu.

Hlavním cílem změny RP je úprava vymezených hranic území řešeného regulačním plánem a uvedení v soulad s nadřazenou ÚPD - Územním plánem Benešov.

Bude prověřeno a navrženo takové řešení, které navazuje na stávající zástavbu a respektuje dosavadní vývoj území. Cílem je nalézt vyvážený návrh, který upraví podmínky pro rozvoj řešené lokality, a to s ohledem na udržitelnost podmínek pro příznivé životní prostředí, ale i pro rozvoj a soudržnost společenství obyvatel, podmínek, které uspokojí požadavky současné i budoucí generace v duchu udržitelného rozvoje.

Výchozím podkladem pro zpracování Změny č.2 RP Tábořská kasárna bude aktuálně platné znění územně plánovací dokumentace města Benešov - ZM č.2 a dále Regulační plán Tábořská kasárna.

Regulační plán Tábořská kasárna nahrazuje územní rozhodnutí, a to:

- územní rozhodnutí pro vymezení a využití pozemků staveb veřejné infrastruktury a veřejně prospěšných staveb.
- územní rozhodnutí pro umístění staveb komunikací.

Změna RP, bude osahovat, s odkazem na zákon č. 283/2021 Sb., ve znění pozdějších předpisů, konkrétně na § 330 odst. 6, rozdílový výkres.

Změna regulačního plánu bude elektronicky zaevidována jako územně plánovací dokumentace v příslušné evidenci územně plánovací činnosti.

1. Vymezení řešeného území

Lokalita je územním plánem Benešov označena jako lokalita: CI - Tábořská kasárna, konkrétně se návrh změny RP bude zabývat územím řešeným Regulačním plánem Tábořská kasárna a územím navazujícím v jižním směru, jehož využití podmiňuje ÚPD Benešov zpracováním územní studie /viz. str. 4/

Jedná se o transformační plochu jižně od historického jádra města, navazující na širší centrum, která je určena k vytvoření zcela nového charakteru území - obnovení znehodnoceného, zanedbaného území. Jako taková lokalita poskytuje nabídku na regeneraci a revitalizaci prostředí formou vytvoření nové kvalitní a funkční městské čtvrti s odpovídající vybaveností v kontextu s funkčním využitím.

Transformační plocha v Územním plánu Benešov definována jako přístupná z ulice Tábořské, Pod Lihovarem, Hejtmánkovy a Černolesské, součástí dopravního napojení lokality na stávající dopravu je navrhována dle nadřazené ÚPD nová jižní páteřní obvodová komunikace z ulice Na Mýtě k ulici Černolesské.

- půdorysnou velikost stavby, výšku/podlažnost/, objem a tvar stavby, tvar a sklon střech,
- požadavky na dopravní obslužnost (min. počet odstavných stání, garáž apod.),
- požadavky na případné oplocení pozemků,
- požadavky na napojení jednotlivých pozemků na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu,
- požadavky na urbanistické a architektonické podmínky.
- Dále budou stanoveny základní údaje o kapacitě stavby,
- řešení dopravy v klidu ve vazbě na počet bytových jednotek.

4. Požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury

Změna č.2 RP Tábořská kasárna bude ve svém řešení reagovat na stávající stav a bude navrženo koncepční řešení v souladu s aktuálně platným územním plánem. Z obecného hlediska budou respektovány parametry dopravní infrastruktury - příslušné kategorie pozemních komunikací a ochranná pásma stávajícího i plánovaného dopravního systému.

V řešeném území zpracovatel navrhne dopravní infrastrukturu pro automobilovou dopravu, cyklisty, pěší, případně turistické a běžecké trasy v kontextu stávajícího stavu. Součástí řešení dopravní infrastruktury bude návrh ploch odstavného stání a celková organizace dopravy.

Dále bude v rámci změny RP návrh řešit případnou úpravu zařízení a tras vedení elektrické energie a vody pro zásobování celého území. Součástí této územně plánovací dokumentace bude i návrh případné úpravy tras vedení, splaškové a dešťové kanalizace, veřejného osvětlení, plynu, tepla, sdělovacích a datových rozvodů apod. v kontextu nadřazené ÚPD a aktuálního stavu. Veškeré rozvody technické infrastruktury budou prioritně navrženy jako podzemní a primárně budou součástí tělesa dopravní komunikace, případně veřejného prostranství.

Úplné znění Změny č.2 RP Tábořská kasárna bude dokumentovat změny v území v kontextu § 330 odst. 6 zákona č. 283/2021 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

5. Požadavky na ochranu hodnot a charakteru území a krajinného rázu

Bude prověřeno v rozsahu a kontextu změny RP.

Charakter území a krajinný ráz bude definován, a to stav i požadavky na změny v území.

6. Požadavky na podmínky pro příznivé životní prostředí a zelenou infrastrukturu

Budou prověřeny, v případě potřeby i stanoveny podmínky pro příznivé životní prostředí a zelenou infrastrukturu, včetně případného vymezení a využití pozemků územního systému ekologické stability.

7. Požadavky na vymezení veřejně prospěšných staveb a na veřejně prospěšná opatření

Změna č.2 RP Tábořská kasárna bude ve svém řešení reagovat na stávající stav a bude navrženo koncepční řešení v souladu s aktuálně platným územním plánem. Budou prověřeny stávající VPS a případně budou vymezeny nové, stejně tak i bude prověřena nutnost veřejně prospěšných opatření.

8. Stanovení pořadí změn v území

Bude prověřena potřeba stanovení změn v území - etapizace, v případě potřeby budou stanoveny podmínky pro jednotlivé etapy.

9. Stanovení podmínek pro požární ochranu

Budou stanoveny a prověřeny minimálně základní podmínky pro požární ochranu dle platných prováděcích předpisů.

10. Stanovení podmínek pro veřejné zdraví

Bude prověřeno s ohledem na rozsah změny RP.

11. Stanovení požadavků na výstavbu odchylně od prováděcího předpisu

V případě potřeby bude stanoveno a vydefinováno tolerované odchýlení ve vazbě na právní normu (viz. § 138 zákona č. 283/2021 Sb. v aktuálně platném znění).

12. Vymezení záměrů. Pro které je uzavření plánovací smlouvy podmínkou pro rozhodování

Případná potřeba bude prověřena.

13. Vymezení záměrů, pro které je realizace architektonické nebo urbanistické soutěže podmínkou pro rozhodování

Případná potřeba bude prověřena.

14. Požadavky na uspořádání obsahu návrhu regulačního plánu a obsahu jeho odůvodnění, požadavky na uspořádání obsahu úplného znění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení

A. technické požadavky

- Změna č. 2 bude splňovat požadavky prováděcího právního předpisu.
- Úplné znění po vydání Změny č. 2 RP bude zpracováno dle požadavku právního předpisu.
- Zpracování bude zajištěno nad aktuální digitální katastrální mapou a bude použitý souřadnicově orientovaný mapový podklad S-JTSK.
- V textové části územního plánu bude uveden údaj o počtu listů textové části dokumentace a o počtu výkresů. Výkresy budou obsahovat jevy zobrazitelné v daném měřítku a grafická část může být doplněna schématy.
- Změna RP bude zpracována v souladu s prováděcí vyhláškou č. 157/2024 Sb., případně ve znění pozdějších předpisů, zejména s § 34, který definuje jednotný standard regulačního plánu.
- Změna RP, bude zpracována v souladu se zákonem č. 283/2021 Sb., ve znění pozdějších předpisů, bude obsahovat, konkrétně s odkazem na § 330 odst. 6, rozdílový výkres.

B. požadavky vyplývající z vyjádření nadřízeného orgánu, dotčených orgánů a oprávněných investorů

Pořizovatel převzal relevantní požadavky odpovídající detailu regulačního plánu ve vazbě na stavební zákon. Nebyly převzaty požadavky, které upravuje nadřazená ÚPD - ÚP Benešov v aktuálně platném znění.

K návrhu zadání se vyjádřily:

- **Ministerstvo dopravy - vyjádřením ze dne 24.03.2025**
 - Návrh bude respektovat ochranné pásmo dráhy - České Budějovice - Benešov u Prahy - Praha - Uhřetěves dle specifikace zákona č. 266/1994 Sb., o drahách, zařazené do kategorie dráhy celostátní.

- Návrh bude respektovat VPS D204 - koridor Praha - Strančice - Bystřice vymezený ZÚR Středočeského kraje, bude reflektovat územně technickou studii, která prověřuje možné úpravy vedení trati.

- **Ministerstvo obrany - vyjádřením ze dne 25.03.2025**

Dle vyjádření Ministerstva obrany je řešené území zařazeno do limitů v území nadregionálního významu a jejich respektování a stabilizování v RP je požadováno ve veřejném zájmu.

- Návrh zpracovává limity a zájmy Ministerstva obrany do textové a grafické části RP.
Na celém území je zájem posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb podle ustanovení § 36 zákona č. 283/2021 Sb. (dle ÚAP jev 119)
Na celém správním území lze umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany:
 - výstavba, „rekonstrukce a opravy“ dálniční sítě, rychlostních komunikací, silnic I., II. a III. třídy,
 - výstavba a „rekonstrukce“ železničních tratí a jejich objektů,
 - výstavba a „rekonstrukce“ letišť všech druhů, včetně zařízení,
 - výstavba vedení VN a VVN,
 - výstavba větrných elektráren,
 - výstavba radioelektronických zařízení (radiové, radiolokační, radionavigační, telemetrická), včetně anténních systémů a opěrných konstrukcí (např. základnové stanice...),
 - výstavba objektů a zařízení vysokých 30 m a více nad terénem,
 - výstavba vodních nádrží (přehrady, rybníky),
 - výstavba objektů tvořících dominanty v území (např. rozhledny).
- Ministerstvo obrany požaduje respektovat výše uvedené vymezené území a zpracovat je do textové části návrhu RP, požadavek bude zpracován do textové části dle přílohy č. 9 k zákonu č. 283/2021 Sb., která definuje obsah a strukturu RP. Grafická část odůvodnění, konkrétně koordinační výkres bude, dle požadavku MO, obsahovat textovou poznámku: **„Celé správní území je zájmovým územím Ministerstva obrany z hlediska povolování vyjmenovaných staveb.“**

- **Správa železnic - ze dne 20.03.2025**

- Návrh bude respektovat ochranné pásmo dráhy - České Budějovice - Benešov u Prahy - Praha - Uhřetěves dle specifikace zákona č. 266/1994 Sb., o drahách, zařazené do kategorie dráhy celostátní.
- Návrh bude respektovat VPS D204 - koridor Praha - Strančice - Bystřice vymezený ZÚR Středočeského kraje, bude reflektovat územně technickou studii, která prověřuje možné úpravy vedení trati.
- Požadavek na nově vymezované zastavitelné a transformační plochy nebyl převzat do návrhu zadání změny RP, jelikož změnou RP nebudou nově vymezované zastavitelné a transformační plochy.

- **Krajský úřad Středočeského kraje - souhrnným vyjádřením ze dne 20.03.2025**

- Bez požadavků na návrh změny RP.

- **Hasičský záchranný sbor Středočeského kraje - vyjádřením ze dne 24.03.2025**
 - Bude vyhodnocen vliv na již zpracované požadavky civilní ochrany a v případě nevyhovujícího stavu budou provedeny úpravy (popř. nové řešení) požadavků civilní ochrany.
 - Návrh změny RP prověří řešení technické infrastruktury s ohledem na řešení zásobování vody k hasebním účelům v souladu s příslušnými technickými a právními předpisy. V lokalitách, které nebudou pokryty požární vodou ze stávajících odběrných míst, ani z požárních vodovodů, budou vytvořeny podmínky pro výstavbu a údržbu jiných zdrojů požární vody.
 - Pozemky pro umístění nových komunikací včetně úprav komunikací stávajících by měly odpovídat požadavkům na zajištění příjezdu a přístupu techniky složek integrovaného záchranného systému včetně těžké techniky jednotek požární ochrany, a to i v návaznosti na nástupní plochy u objektů, kde jsou technickými a právními předpisy požadovány. Případný zásah požárních jednotek musí být proveditelný mimo ochranná pásma nadzemních energetických vedení. S tímto souvisí i řešení odstavných a parkovacích ploch v nových rozvojových plochách, zejména u bytové výstavby.
 - K vytvoření podmínek pro správnou činnost integrovaného záchranného systému je nutné zejména v oblasti funkčnosti systému ochrany obyvatelstva vytvořit podmínky pro varování a informování občanů.
 - Bude prověřen rozvoj a ochrana kritické infrastruktury.
 - Nedílnou součástí bude zohlednění dopadu navrhovaného řešení na funkční systém ochrany obyvatelstva hendikepovaných a zdravotně postižených osob a na rozvoj systému ochrany obyvatelstva v turistických a rekreačních oblastech a ve specifických prostředích jako jsou obchodní centra, multikina, sídliště, multifunkční areály atd.
 - Bude prověřena potřeba na dislokaci hasičského záchranného sboru.
 - Bude zohledněn vývoj nových a stávajících staveb z pohledu bezpečnosti obyvatelstva (nebezpečí vzniku požárů, mimořádných událostí s únikem nebezpečných látek atd.)

- **Krajská hygienická stanice Středočeského kraje se sídlem v Praze - vyjádřením ze dne 25.03.2025**
 - Návrh prověří akustické podmínky při navrhování chráněné obytné zástavby ve vztahu k hygienickým limitům hluku daných nařízením vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací z hlediska stávajících zdrojů hluku.

- **Městský úřad Benešov, Odbor životního prostředí - vyjádřením ze dne 20.03.2025**
 - Požadavek na vynětí ze ZPF nebyl převzat, nenáleží do procesu pořízení změny RP.

- **Městský úřad Benešov, Odbor správních agend, oddělení silniční správní úřad - vyjádřením ze dne 20.03.2025**
 - Požadavek k bodu „1“ nebyl převzat do návrhu zadání - mimo řešené území.
 - Požadavky k bodu „2“ nebyly převzaty, jsou upraveny v nadřazené dokumentaci.
 - plocha s indexem P9a je zařazena do funkční plochy SM.3, jejíž podmínky pro využití konkrétně definují požadavek,
 - požadavek na přemostění koridoru dráhy - mimo řešené území,
 - požadavek na konkrétní lokaci parkovacích domů pro vnitřní centrum města Benešov a sídliště Bezručova - ÚP Benešov v dané lokalitě vymezuje plochy občanské vybavenosti, v konkrétní lokalitě v plochách pro hromadné bydlení bude s ohledem na prováděcí vyhlášku řešena primárně rezidentní doprava v klidu.
 - Konkrétní požadavek na technické parametry pozemní komunikace je vyřešen v ÚP Benešov - VPS.

- **Obvodní báňský úřad pro území Hlavního města Prahy a kraje Středočeského - vyjádřením ze dne 27.02.2025**
 - Bez požadavků na návrh změny RP.
- **Povodí Vltavy - správce povodí - oprávněný investor - vyjádřením ze dne 27.02.2025**
 - Návrh bude zpracován v souladu s vyhláškou č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu, ve znění pozdějších předpisů, s ohledem na platnou legislativu. Řešení bude respektovat, mimo jiné § 8 prováděcí vyhlášky viz. výše, který se zabývá hospodařením se srážkovými vodami. Dále bude zpracováno v souladu s ČSN 75 9010 a TNV 75 9011.

Možnost zasakování srážkových vod bude ověřena hydrogeologickým posudkem.
- **NET4GAS, s.r.o. - oprávněný investor - vyjádřením ze dne 04.03.2025**
 - Bez požadavků na návrh změny RP.
- **GasNet, s.r.o. - oprávněný investor - vyjádřením ze dne 26.03.2025**
 - Bez požadavků na návrh změny RP.

C. požadavky na strukturu standardizovaného jevu regulačního plánu
Dle prostředí - GIS/CAD - příloha č. 15/ č. 16 k vyhlášce č. 157/2024 Sb., případně ve znění pozdějších předpisů.

D. požadavky na grafické vyjádření standardizovaného jevu regulačního plánu
- viz. příloha č. 17 k vyhlášce č. 157/2024 Sb., případně ve znění pozdějších předpisů,

E. požadavky na uspořádání a označení složek a souborů a na výměnný formát předávaných dat regulačního plánu
- viz. příloha č. 18 k vyhlášce č. 157/2024 Sb., případně ve znění pozdějších předpisů.

F. požadavky na počet vyhotovení

Změna regulačního plánu bude odevzdána v jednotlivých etapách dle následující tabulky vždy v tištěné a digitální podobě.

Stupeň projednání	Tisk	Médium DVD
Veřejné projednání (§ 96)	2 x	2 x
Upravený návrh (v případě úprav)	2 x	2 x
Úplné znění	4 x	4 x

Zpracováno v souladu s ustanovením § 85 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění.

Ing. arch. Zdeňka Hajdová
Odborný referent
v.r.

Ing. Jaroslav Hlavnička
Určený zastupitel
v.r.