

Město Beroun

Manuál pro výstavbu na území města Beroun

Tento Manuál pro výstavbu na území města Beroun (dále jen „Manuál“) je přílohou dokumentu „Zásady pro spolupráci s investory na rozvoji veřejné infrastruktury města Beroun“. Stanovuje základní pravidla a doporučení podoby a kvality staveb a prostorů na území města Beroun. Cílem je kultivovat architektonickou a urbanistickou kvalitu nových záměrů v kontextu stávajících prostorů, eliminovat necitlivé stavební zásahy, podporovat obytnou kvalitu prostředí a současně vytvořit pro investory i obyvatele předvídatelné prostředí. Snahou je informovat o požadavcích města na nové investiční záměry od nejranější fáze projektových prací tak, aby nevznikaly následné výdaje na dodatečné přepracování projektu.

Pokud se záměr odchyluje od požadavků stanovených Manuálem z důvodu místních podmínek nebo se jedná o atypické řešení s vysokou architektonickou kvalitou, posoudí vhodnost záměru Komise výstavby a Komise pro územní plán složená z odborníků v oboru. Záměr však nesmí být v rozporu se základními cíli Manuálu.

Preamble

Rozvoj města Beroun je třeba směřovat primárně do proluk, brownfieldů a dalších podvyužitých ploch v místech, kde již existuje občanská vybavenost, dopravní a technická infrastruktura, včetně obsluhy MHD.

K rozšiřování města do nezastavěného území je třeba přistupovat v souladu s územním jen v nezbytné míře a vždy s vizí, že vzniká nová část města, jejíž urbanistická struktura musí vytvářet kvalitní prostředí nejen v okamžiku dokončení, ale v dalších desetiletích a staletích. Nové části města proto budou navrženy v souladu s aktuálními poznatky tvorby měst a principy udržitelného rozvoje, důraz bude kladen zejména na témata kvality veřejných prostorů, adaptace na změny klimatu, preference udržitelných forem dopravy, město krátkých vzdáleností. Upřednostňují se návrhy v souladu s principy města přátelského ke všem věkovým a zájmovým skupinám.

Urbanisticky samostatné části města mají svůj vlastní historický a urbanistický vývoj a sociální strukturu. Plošné rozšiřování a s tím spojený nárůst obyvatel musí být vždy posouzen s ohledem na jednotlivé pilíře udržitelného rozvoje a jejich souvztažnost s fungováním města jako celku. Rozvoj těchto částí bude podřízen požadavkům na zvyšování kvality života stávajících obyvatel nikoli naopak.

Obsah:

Preamble	1
Základní principy urbanistického a architektonického řešení záměru	3
Podrobné požadavky na infrastrukturu, která bude předána městu	5
Použité zkratky a pojmy	12

Základní principy urbanistického a architektonického řešení záměru

a) Urbanistická struktura

- Urbanistická struktura bude vycházet ze zavkládovaných územních studií. V rozvojové lokalitě, kde není zpracování územní studie předepsáno, bude před zahájením návrhu posouzena stávající urbanistická struktura a vyhodnoceno řešení, které nejlépe výškově a hmotově odpovídá okolí záměru.
- Nezastavěný prostor je vhodné jasně rozdělit na soukromý, veřejný, případně polosoukromý nebo poloveřejný tak, aby nedocházelo ke vzniku nevyužitelných zbytkových míst bez sociální kontroly.
- Je nezbytné vyhnout se zbytkovým a účelovým prostorům pouze pro koridory dopravní a technické infrastruktury, tyto prostory nelze považovat za veřejná prostranství.
- Intenzita a způsob zastavění budou stanoveny tak, aby:
 - zabíraná půda, jakožto neobnovitelný zdroj, byla efektivně využita,
 - vzniklo kvalitní obytné prostředí s dostupnou vybaveností,
 - bylo zajištěno decentralizované nakládání s dešťovými vodami (využití nebo vsakování).
- Bude kladen důraz na proporcionalitu návrhu v kontextu okolní urbanistické zástavby, na ohleduplnost k rázu okolní krajiny a zachování biokoridorů.
- Budou upřednostněny oboustranně obestavěné ulice, jednostranně obestavěné ulice lze navrhnout v odůvodněných případech, kdy jde o okraj zástavby směrem k volné krajině, složité terénní podmínky apod.
- Veřejná prostranství budou záměrně navržena jako atraktivní místa pro setkávání, vycházky, trávení času a posilování sociálního pilíře udržitelného rozvoje a budou přirozeně napojena na uliční síť.
- Domy budou mít k veřejnému prostoru orientovány, pokud to technické podmínky dovolí, čelní stranu (vstupy, okna obytných a pobytových místností, výklady, showroomy apod.), nikoli zadními trakty (stěny bez oken, servisní prostory, WC, koupelny, garáže s výjimkou RD, sklady, manipulační plochy apod.).
- Minimální šířka veřejného prostranství v zástavbě s rodinnými domy, jehož součástí je pozemní komunikace je 8,5 m při jednostranném chodníku.
- Na nárožních pozemcích budou navrženy nárožní domy (umístění na průsečíku stavebních čar obou ulic, okna do obou ulic), u individuální zástavby rodinnými domy bude posuzováno individuálně.
- Každý záměr bude obsahovat plochy zeleně dle požadavků ÚP a upřednostní se koncepty návrhu dle Adaptační strategie, které budou přednostně řešeny jako volné plochy bez zatížení technickou infrastrukturou a ochrannými či bezpečnostními pásmy a umožní výsadbu stromů.
- Je žádoucí v maximální míře zohledňovat stávající konfiguraci terénu a předcházet vzniku utilitárních opěrných zdí a svahů, vyhnout se kompletnímu přemodelování terénu.
- Při navrhování staveb zohlednit i další možnosti udržitelné výstavby, jako jsou zelené střechy, fasády, ekologické zdroje energií, systémy ochlazování a stínění, využití dešťové a šedé vody, apod.
- Je třeba zohledňovat při výstavbě a rekonstrukci stávající vzrostlou zeleň.
- V koncepci veřejného prostranství vymezit prostor pro tzv. „zelené síť“ = ochranná pásma zeleně, kam ani v budoucnu nebude možné umístit inženýrské sítě a technickou infrastrukturu.
- V návrhu veřejných prostranství vymezit a posoudit plochy pro tzv. „Modrozelenou infrastrukturu“. Jedná se zejména o zasakovací povrchy, strukturu zeminy a drenáž směrem ke stromům, ideálně navrhnout zeleň tak, aby maximální možná kapacita dešťové vody mohla být zadržena přímo v okolí budov.

b) Revitalizace bytových domů na sídlištích a v obytných celcích

V Berouně se nachází několik sídlišť, jedná se o komponované urbanistické celky. Město na těchto sídlištích chce sledovat kvalitu prostředí, k níž zásadním způsobem přispívá architektura

jednotlivých domů. V posledních letech dochází k výrazné proměně bytových domů, nejčastěji se jedná o zateplení, změnu barevnosti fasády, výměnu balkonů, přístavbu lodžii a změnu tvaru střechy. Zájemem města je koordinovat jednotlivé záměry s cílem vytvoření soudržného celku a zachovat či posílit vztah domů k veřejnému prostoru.

Doporučené zásady při revitalizaci bytových domů na sídlištích a v obytných celcích:

- konzultovat záměr v co nejranější fázi na odboru ÚPRR,
- je vhodné, aby projektovou dokumentaci revitalizace bytového domu zpracoval či minimálně konzultoval architekt,
- při rekonstrukci domů s původně plochou střechou je třeba hledat obdobná řešení pomocí soudobých technologií,
- při rekonstrukci domů se šikmou střechou bude zachován/navrácen původní tvar a materiál střechy, je-li tento typ střechy charakteristický pro sídliště či obytný celek,
- řešení fasády bude barevností a plasticitou respektovat původní architektonickou koncepci domů,
- nové balkony a lodžie by měly respektovat proporce a architektonické pojetí domu – nevhodné je užití masivních betonových prefabrikátů, pod balkony je třeba zachovat podchodnou výšku min. 2,5 m pro zachování možnosti údržby okolních ploch.

c) Parkování

- Parkování a odstavování vozidel pro obyvatele, příp. zaměstnance, bude primárně řešeno mimo veřejná prostranství ulic, náměstí a nábřeží (v podzemí, parkovacích domech apod.). Budou preferovány návrhy, které budou řešit dopravu v klidu pro objekty. Ve veřejném prostoru bude navrženo parkování pro návštěvníky.
- Při navrhování staveb (zvláště u řadových RD), kde je součástí stavby garáž, je upřednostněn návrh minimální vzdálenosti garáže k uliční čáře 6 m. Je tak zajištěna rezerva pro odstavení vozidla před garáží.
- Základní šířku parkovacího stání na veřejném prostranství pro kolmé i šikmé stání volit 2,65 m. Pro podélné stání volit min. šířku 2,3 m a délku 6 m.
- Odstavné a parkovací plochy pro osobní automobily na veřejném prostranství (tzv. návštěvnická místa pro parkování) navrhovat v počtu ½ stání na jednu bytovou jednotku pro rodinné domy, u bytových domů pro 20 lidí navrhovat 1 stání (bytová jednotka = 3 lidi).

d) Oplocení

- Oplocení pozemků sousedících s veřejným prostranstvím (oplocení předzahrádek) bude průhledné s minimální mírou transparentnosti 40 % a max. výškou 1,7 m.
- Forma oplocení bude přednostně vycházet z charakteru dané lokality a bude korespondovat s navrhovanými budovami. Oplocení u nárožních pozemků provádět tak, aby toto oplocení nebránilo rozhledu vozidlům vjíždějícím do křižovatky.

e) Technická infrastruktura

- Umístění inženýrských sítí bude navrženo tak, aby byl minimalizován jejich dopad na využití veřejného prostoru, bude zejména kladen důraz na zachování ploch pro stávající stromy a zeleň, tak aby nedocházelo k poškozování jejich kořenového prostoru pokládáním inženýrských sítí. Stávající zeleň by měla mít vlastní pásma ochrany podobně jako inženýrské sítě, tím nebude snížena možnost výsadby stromů v původních zelených plochách.
- Nakládání s dešťovými vodami bude řešeno v souladu s platnou legislativou, přednostně jako decentralizované (využití nebo vsakování bez odvodu do kanalizace s maximálním využitím nových technologií zelenomodré infrastruktury). Retenční kapacita musí být schopna zachytit běžně se vyskytující srážky vyšší intenzity.

Podrobné požadavky na infrastrukturu, která bude předána městu

Veřejná prostranství, na kterých bude zeleň a dopravní infrastruktura, budou primárně převáděna do vlastnictví města včetně pozemků, na nichž budou situována. Převod bude bezúplatný, popř. za symbolickou částku (pokud tento postup nebude v rozporu s platnými právními předpisy). Technická infrastruktura (inženýrské sítě) bude převáděna do vlastnictví města včetně dotčených pozemků a převod bude bezúplatný, popř. za symbolickou částku (pokud tento postup nebude v rozporu s platnými právními předpisy), nebo investor před převedením vlastnického práva zřídí na dotčených pozemcích služebnost. V místech plánovaného rozvoje dopravní a technické infrastruktury do další lokality budou tyto zakončeny na hranici navazujícího pozemku.

Součástí nabídky městu bude také, na náklady investora vyhotovená, geodetická část skutečného provedení stavby technické a dopravní infrastruktury, a to v elektronické podobě ve formátu *.dgn, *.dxf nebo *.dwg, včetně tzv. identifikátoru záznamu, jímž investor prokáže splnění povinnosti vůči DTM kraje. Ta bude obsahovat zaměření skutečného stavu dle vyhlášky č. 393/2020 Sb. o digitální technické mapě kraje a obecně závazné vyhláše města o vedení digitální technické mapy města (DTMM). Data DTMM ve formátu *.dgn nebo *.dwg poskytne město na žádost zhotovitele. Žádost musí definovat požadovaný rozsah předávaných dat.

Při předání veřejné infrastruktury a s ní souvisejících pozemků do vlastnictví města bude předána také kompletní dokumentace k této infrastruktuře, tzn. dokumentace pro povolení stavby, schválená projektová dokumentace sadových úprav, dokumentace skutečného provedení stavby (vč. dopravního značení, veřejného osvětlení a zeleně), příslušné povolení k užívání stavby k určenému účelu (kolaudační rozhodnutí), plán údržby (vč. zeleně), přehled termínů záruk.

1. Veřejná zeleň

a) Návrh zeleně

- Návrh zelených ploch bude součástí projektu a bude projednán ve stejném režimu jako záměr.
- Navržená zeleň musí splňovat plošné požadavky vycházející z územního plánu.
- Navržená zeleň musí být řešena v kontextu s urbanistickou koncepcí celé lokality a musí navazovat na okolní zeleň.
- Jsou preferovány dřeviny vhodné do městského prostředí, při umísťování do zpevněných ploch odolné vůči nedostatku srážek a zasolení.
- Při navrhování trvalkových záhonů jsou upřednostňovány druhy rostlin bez vysokých nároků na údržbu a především závlahu, např. smíšené trvalkové záhony mulčované štěrkem, kde se uplatňují druhy trvalek vhodné na sušší místa a na chudší půdy.
- Pro realizaci zeleně bude vypracována projektová dokumentace sadových úprav, která bude předem projednána a odsouhlasena odborem majetku a investic.
- Veškerá zeleň bude realizována vč. min. 5-leté následné péče: investor má povinnost smluvního zajištění provádění následné péče převáděné veřejné zeleně příslušnou odborně způsobilou osobou na náklady investora po dobu nejméně 5 let od výsadby, a to i v případě, že v průběhu této doby bude veřejná zeleň převedena do vlastnictví města.
- Parametry veřejné zeleně v obytných souborech:

Návrh zeleně musí být v souladu s územním plánem a platnými vyhláškami a předpisy.

Upřednostňuje se, aby tato plocha obsahovala pouze hlavní cestní síť logicky propojující bytové domy či jiné obytné celky a plochy pro dětská hřiště, relaxaci a odpočinek.

V případě záměru zakládání liniové výsadby stromů (uliční stromořadí) u hlavních komunikací (komunikace, bez jejichž využití není možná dopravní obsluha pro většinu zdejších obyvatel) jsou – z důvodů zajištění dobrého kořenícího prostoru a ochrany podkladových vrstev komunikací – požadovány pásy široké min. 2,25 m včetně obrub. V těchto pásech není možné liniově vést inženýrské sítě a zároveň není možné, aby do těchto pásů zasahovala jejich ochranná pásma nad

nezbytný rámec křížení s liniovým vedením sítí.

b) Realizace zeleně

- Při realizaci výsadby je požadováno dodržení standardu SPPK A02 001:2021 – Výsadba stromů (popř. jeho aktuální verzi).
- Výsadby stromů:
 - výsadbová velikost sazenic stromů (obvod kmínku) v rozmezí 12–14 cm nebo 14–16 cm (měřeno ve výšce 1 m),
 - nenavrhopvat výsadby stromů, které by bylo nutné udržovat tvarovacím řezem,
 - k výsadbám stromů nenavrhopvat zavlažovací sondy, ale popř. pouze zavlažovací vaky,
 - výsadby stromů neprovádět do ochranných pásem inženýrských sítí, rozhledových trojúhelníků a blízkosti budov nebo do dalších ploch, kde je toto zakázáno ČSN nebo jiným předpisem.
- Výsadby keřů:
 - minimální výsadbová velikost (výška) sazenic 30 cm,
 - keře vysazovat v dostatečné vzdálenosti od chodníků a komunikací (s ohledem na budoucí velikost v optimálních podmínkách).
- Zakládání záhonů:
 - při zakládání záhonů budou preferovány záhony s minimální údržbou,
 - záhony budou obsahovat trvalky, traviny, cibuloviny, nebudou navrhovány letničky a popínavé rostliny,
 - rostliny vysazovat v dostatečné vzdálenosti od chodníků a komunikací (s ohledem na budoucí velikost v optimálních podmínkách).
- Zakládání trávníků:
 - na travnaté plochy vybudovat v logických vzdálenostech nájezdy pro sekačky a zároveň počítat se sběrnou plochou na posečenou travu,
 - travnaté plochy budou zakládány v souladu s normou ČSN 83 9011 Technologie vegetačních úprav v krajině – Práce s půdou a ČSN 83 9031 Technologie vegetačních úprav v krajině – Trávníky a jejich zakládání.

c) Přebírání zeleně

- Plochy, které bude chtít investor převést do vlastnictví města, je nutné předem specifikovat a podmínky převzetí zahrnout do smlouvy s investorem.
- Při dodržení předchozích bodů je město připraveno přijmout realizovanou zeleň do svého vlastnictví a starat se o ni (podmínka zajištění 5-leté následné péče – viz bod 1. písm. a).
- V případě ukončení smluvní následné péče před termínem předání veškeré infrastruktury městu dle podmínek uzavřené smlouvy s městem, zajistí investor prodloužení následné péče do termínu předání.
- Parametry přebírané zeleně – nejmenší možná výměra nezpevněné plochy, kterou lze přebrat za dodržení zde uvedených podmínek, je 6 m², přičemž nejmenší rozměr (šířka) musí být min. 1 metr. V případě, že bude investor (developer) požadovat předání menších ploch, je toto možné pouze po prokázání, že zde provedená výsadba popř. založený trávník má dlouhodobou perspektivu růstu a udržitelnosti.
 - Stromy:
 - budou převzaty pouze provozně bezpečné stromy (tzn., že v případě potřeby bude provedeno ošetření stromu – výchovný, bezpečnostní, zdravotní nebo redukční řez, popř. bude instalována bezpečnostní vazba).
 - Keřové skupiny:
 - budou převzaty pouze keřové plochy odplevelené, bez proschlých větví (tzn., že bude proveden zdravotní řez).
 - Trávníky:
 - trávníky budou přebírány pouze po předchozím vysbírání kamenů, popř. jiného odpadu, který by činil překážku v sečení trávy,
 - trávník bude přebírán nejdříve po provedené první seči.

- Pro stavby technické infrastruktury jiných vlastníků, které budou umístěny na pozemcích s plochami zeleně převáděných do vlastnictví města, budou zřízeny služebnosti inženýrské sítě (věcná břemena), prostorově vymezené (včetně ochranných pásem) geometrickými plány a již zapsané v katastru nemovitostí.

2. Dopravní infrastruktura

a) Dopravní obslužnost v lokalitách s převažujícím bydlením hromadným

- Nové obytné soubory budou napojeny na dopravní skelet města v souladu s dopravní koncepcí územního plánu, dalšími právními předpisy a s podmínkami dotčených orgánů za dodržení podmínek pro zajištění bezpečnosti a plynulosti silničního provozu.
- U nových obytných souborů bude podmínkou propustnost území a návaznost na okolní urbanistickou strukturu města nebo krajinu.
- Všechny lokality musí být napojeny na komunikační síť pro pěší a zastávky MHD. U větších lokalit je třeba počítat s jejich rozšířením.

b) Parametry komunikací

- Návrh řešení komunikace bude konzultován s odborem dopravy a správních agend příp. komisí dopravy. Komunikace musí splňovat požadavky aktuálně platné legislativy a technických norem, zejm. ČSN 73 6110, 73 6056, Technické požadavky (TP), Vzorové listy (VL) atd.
- Napojení nových lokalit řešit primárně pomocí okružních křižovatek a stejným způsobem řešit křižovatky uvnitř lokalit při křížení hlavních komunikací.
- V ulicích, které nebudou navrženy jako zklidněné (Zóny 30, 20, obytné nebo pěší zóny, sdílené zóny), bude navrženo cyklistické opatření odpovídající charakteru dané ulice (pruhy pro cyklisty, vyhrazené jízdní pruhy pro cyklisty, stezky pro cyklisty).
- Křížení bočních ulic a sjezdů s chodníky bude přednostně řešeno formou chodníkových přejezdů (tj. bez přerušení chodníku), u chodníku bude zachován plynulý výškový průběh.
- U zastávek MHD bude povrch v místech zálivu z kamenné dlažby.
- Každý záměr musí mít zajištěn bezpečný bezbariérový přístup pro pěší, umístění záměru bez pěšího napojení (byť by se mělo jednat o dočasný stav) není přípustné.
- V místech s vyšší hustotou obyvatel je na dlouhých úsecích chodníků žádoucí navrhnout odpočinková místa vhodně doplněná mobiliářem a zelení umožňující nejen odpočinek, ale i setkávání obyvatel.
- Na pozemek určený pro výstavbu RD bude pouze jeden vjezd o maximální šířce 6 m. V odůvodněných případech je přípustný druhý vjezd nezbytný pro údržbu a technickou obsluhu.
- Šířky vozovek a cyklostezek budou navrhovány a budovány dle platné verze ČSN 73 6110. Povrch vozovek bude asfaltový, příp. v místech zvýšených křižovatkových ploch, přechodů apod. dlážděný z materiálu vhodného k pojiždění (např. kamenná dlažba 10 × 10 cm).
- K případným mostním objektům (mosty, lávky, propustky) v komunikacích musí být vždy doloženy mostní (evidenční) listy, prohlídky musí proběhnout za účasti budoucího správce komunikace. U lávek se požaduje hlavní nosná konstrukce z kovového materiálu.
- V ulicích s oboustrannou zástavbou budou navrženy chodníky po obou stranách ulice (není-li ulice řešena jako zklidněná zóna bez chodníků).
- Základní šířka chodníků je 2,0 m + bezpečnostní odstupy od pevných překážek 0,25 m. V ulicích s předpokládanou vyšší frekvencí chodců (aktivní parter) by měla být základní šíře zvětšena o + 1 m. Minimální průchozí šíře chodníků z důvodů zimní údržby je 1,5 m – v této šířce nesmí být žádné sloupky a jiná zařízení, která by zasahovala do průchozího profilu chodníku, minimální šíři chodníků lze uplatnit pouze v odůvodněných případech.
- Sloupky DZ, sloupky VO a jiná technická zařízení, která jsou součástí chodníku, budou umístěná mimo pochozí profil chodníku, nebo u vodící linie.
- Povrch chodníků bude zpevněný, preferovaný povrch je betonová dlažba (v odůvodněných

případech lze použít kamennou dlažbu, živичný povrch apod.).

- Betonová dlažba chodníků bude preferována obdélníkového tvaru nebo čtvercového tvaru nebo jejich kombinace, s rovnými hranami bez fazet, případně s malým poloměrem zaoblení hran, kladení do řádků kolmých k ose komunikace, u jednoduchých tvarů chodníků a u významných ulic upřednostnit větší formáty, případně jiné řešení např. použití drenážní dlažby je třeba projednat s odborem majetku a investic. Povrchová úprava dlažeb musí minimalizovat riziko uklouznutí.
- Všechny komunikace musí být řádně odvodněny, při odvodňování zpevněných ploch bude kladen důraz na zadržování vody v urbánní krajině, odvodnění komunikací a parkovišť bude řešeno vsakem do okolních zelených pásů a ploch.
- Uliční vpusti dešťové kanalizace umístit mimo jezdňé úseky zastávek MHD a jízdní prostory cyklistů; pokud by toto nebylo možno splnit, budou osazeny tak, aby mezery v mříži byly kolmo na směr jízdy cyklistů, u vozovek ve svahu je umísťovat nad přechody pro chodce nebo místa pro přecházení.
- V místech, kde je navržen jízdní pruh pro cyklisty, nebo vyhrazený jízdní pruh pro cyklisty, preferovat tzv. obrubníkové vtokové vpusti místo klasických poklopů. Veškeré poklopy v jízdním pruhu umísťovat do jeho osy.
- Únosnost budovaných vozovek a chodníků a stezek pro cyklisty bude min. 3,5 t.

c) Podmínky převzetí staveb komunikací (dále jen „komunikace“) do vlastnictví města

- Podmínky převzetí komunikací do majetku města budou ošetřeny smlouvou s investorem.
- Před předáním komunikace bude provedena prohlídka komunikace za účasti budoucího správce. Zástupci města se budou účastnit i průběžných kontrolních dnů na stavbě. Případné závady musí být odstraněny ještě před předáním komunikace městu.
- V rámci výstavby navrhovaných komunikací budou provedeny sjezdy od jednotlivých domů na komunikaci, resp. budou tyto komunikace upraveny tak, aby nebyla při výstavbě sjezdů nutná úprava komunikací (sklopené obruby apod.). Sjezdy na navrhované komunikace musí splňovat podmínky dle platné legislativy (§ 12 vyhlášky č. 104/1997 Sb., kterou se provádí zákon o pozemních komunikacích, v platném znění).
- Při výstavbě IS v navrhovaných komunikacích budou pro jednotlivé domy vyvedeny přípojky mimo komunikace tak, aby při výstavbě domů nebyl nutný žádný zásah do těchto komunikací.
- Převáděné komunikace a veškeré stavby dopravní infrastruktury s nimi spojené budou stavebně zcela dokončeny v souladu s příslušným povolením a projektovou dokumentací k němu, bez vad a nedodělků, způsobilé k obvyklému užívání, plynule napojené na městskou veřejnou dopravní infrastrukturu a příslušným správním úřadem povoleny k trvalému užívání (kolaudovány) bez závad a nedodělků.
- Pro stavby dopravní infrastruktury umístěné na pozemcích jiných vlastníků budou zřízeny služebnosti (věcná břemena) umístění a provozování a práva cesty, prostorově vymezené geometrickými plány a již zapsané v katastru nemovitostí.
- Pro stavby technické infrastruktury jiných vlastníků, které budou umístěny na pozemcích dopravní infrastruktury převáděných do vlastnictví města, budou zřízeny služebnosti inženýrské sítě (věcná břemena), prostorově vymezené (včetně ochranných pásem) geometrickými plány a již zapsané v katastru nemovitostí.
- Před převzetím komunikace budou všechny sítě v komunikaci předány jejich správcům.

3. Odpadové hospodářství

a) Parametry

- V lokalitách pro bydlení hromadné je nutné již ve fázi povolení záměru vyčlenit plochy pro umístění kontejnerů na odpady tak, aby byl uplatněn princip stejné docházkové vzdálenosti k nádobám na tříděný odpad, jako k nádobám na směsný komunální odpad (SKO). V lokalitách s bydlením individuálním včetně řadových domů vyčlenit přímo u domu mimo vymezený uliční prostor plochu k umístění nádoby o objemu 240 l na plast a nádobu o objemu 240 l na papír,

nádobu o objemu 240 l na bioodpad a nádobu o objemu 120 l (240 l) na SKO.

- V celém nově navrhovaném území je nutné vyčlenit prostor pro účelnou síť stanovišť pro umístění kontejnerů na tříděný odpad (kontejnerové stání). Již v této fázi, při budování technické infrastruktury, je požadováno navržení stanovišť pro:
 1. lokality s individuálním bydlením
 - a. kontejnerové stání tvoří kontejnery na 1 100 l na minimálně 6 komodit (v případě, že by lokalita – návazně na současnou zástavbu byla pro více než 500 osob, pak kontejnerové stání tvoří kontejnery na 1 100 l na minimálně 8 komodit),
 - b. na 1 sběrné hnízdo připadá maximálně 200 spádových obyvatel, docházková vzdálenost je maximálně 150 m,
 2. lokality s hromadným bydlením
 - a. kontejnerové stání tvoří kontejnery na 1 100 l na minimálně 8 komodit, (v případě, že by lokalita – návazně na současnou zástavbu byla pro více než 500 osob, pak kontejnerové stání tvoří kontejnery na 1 100 l na minimálně 10 komodit),
 - b. na 1 sběrné hnízdo připadá maximálně 200 spádových obyvatel, docházková vzdálenost je maximálně 110 m.
- Stanoviště nádob na odpady (dále jen kontejnerová stání) ve veřejné síti - tedy mimo nádob umístěných u domů v individuální zástavbě je nutné umisťovat tak, aby principiálně vyhovovaly obecně závazné vyhlášce města o stanovení obecního systému odpadového hospodářství (dále jen vyhláška o systému) a obecně závazné vyhlášce města o místním poplatku za obecní systém odpadového hospodářství (dále jen vyhláška o poplatku) – tedy bez individuálních požadavků na přibližování nádob, bez uzamykání stanovišť a bez uzamykání nádob na odpady.
- V případě polyfunkčních jednotek (byty + prodejny v jednom objektu) je třeba vzít v úvahu to, že vyhláška o systému neumožňuje zapojení podnikatelů do systému, a proto odpady z podnikatelské činnosti není možné předávat do obecního systému – tj. do nádob určených pro občany. Při projekční činnosti je potřeba počítat s tím, že podnikatelský odpad musí být odkládán do jiných nádob, než které jsou určeny pro občany. Nádoby na podnikatelský odpad je na rozdíl od nádob určených pro občany vhodné uzamykat.
- Stanoviště nádob na odpady je potřeba navrhovat bez zastřešení, protože nádoby se spodním výsypem je nutno vysypávat pomocí zvedací techniky.
- K zabránění rozptylu odpadu do okolí je vhodné navrhovat ohrazení kontejnerového stání. Město Beroun v rámci revitalizace kontejnerových stání používá jednotný vzor, který mohou projektanti využít. *Jednotný vzor města Beroun: Konstrukce ohrazení kontejnerového stání je svařovaná z jeklů 50 x 50 mm a žárově zinkovaná (ponorem). Sloupky z jeklů jsou zabetonovány do základových patek. Na sloupky z jeklů jsou přes distanční podložky přišroubovány plechy z tahokovu, též žárově zinkované (ponorem). Rozměry jednotlivých polí jsou orientační. Podle zkušenosti se osvědčila výška ohrazení 1,5 m a plocha o rozměrech 1,5 x 1,5 m na jeden kontejner bez ohledu na jeho objem. Vstupy do kontejnerových stání musí mít též šířku 1,5 m kvůli snadnější manipulaci při vývozu. Niveleta nových zpevněných ploch navazuje na stávající komunikace. Maximální nášlap od okolních povrchů je 2 cm. Plochy mají jednostranný příčný spád 2 %. Podélný spád nepřesahuje 5 % a kopíruje terén. V případě vyššího podélného spádu je nutné zhotovit zárážky proti pohybu kontejnerů.*
- Při navrhování systému komunikací a stanovišť nádob na odpady je nutné, aby byl k těmto stáním zajištěn přístup pro svozovou techniku (popelářský vůz), tzn. zajištění průjezdného profilu a možnosti otočení v případě slepých ulic, především v lokalitách s plánovanou zástavbou pro individuální bydlení. Průjezdnost komunikací pro svozovou techniku je třeba konzultovat se společností aktuálně zajišťující svoz odpadu pro město Beroun, případně s odborem dopravy a správních agend nebo s odborem ÚPRR.

b) Podmínky převzetí staveb do vlastnictví města

- Převáděné stavby kontejnerových stání budou stavebně zcela dokončeny v souladu

s příslušným povolením a projektovou dokumentací k němu, bez vad a nedodělků, způsobilé k obvyklému užívání a plynule napojené na městskou veřejnou dopravní infrastrukturu.

- Pro stavby umístěné na pozemcích jiných vlastníků budou zřízeny služebnosti (věcná břemena) umístění a provozování a práva cesty, prostorově vymezené geometrickými plány a již zapsané v katastru nemovitostí.

4. Vodohospodářská infrastruktura

- Nově budované vodovody, kanalizace a další vodohospodářské objekty pro veřejnou potřebu budou do vlastnictví města, nebo VaK Beroun a.s. přebírány pouze v případě, že tyto stavby budou vybudovány v souladu s platnou legislativou, územním plánem města, budou majetkoprávně vypořádané a budou splňovat požadavky na provozování vodovodů nebo kanalizací pro veřejnou potřebu a dále budou vybudovány v souladu s podmínkami stanovenými správcem vodovodů a kanalizací na území města Beroun (VaK Beroun a.s.). Podmínky převzetí vodohospodářské infrastruktury do majetku města budou ošetřeny smlouvou s investorem.
- Nově budovaná kanalizace na území města bude budována jako oddílná.
- Srážkové vody budou dle platné legislativy řešeny samostatně s preferencemi: využití, vsakování, regulované odvádění do povrchových vod, a až po prokazatelném vyloučení těchto možností mohou být regulovaně odváděny se souhlasem provozovatele do kanalizace.
- Splašková kanalizace bude řešena primárně jako gravitační.
- Veškerá předávaná vodohospodářská infrastruktura bude stavebně zcela dokončena v souladu s příslušným povolením a projektovou dokumentací k němu, bez vad a nedodělků, způsobilá k obvyklému užívání a příslušným správním úřadem povolena k trvalému užívání (kolaudována) bez závad a nedodělků.
- Pro předávanou vodohospodářskou infrastrukturu umístěnou na pozemcích jiných vlastníků budou zřízeny služebnosti inženýrské sítě (věcná břemena), prostorově vymezené (včetně ochranných pásem) geometrickými plány a již zapsané v katastru nemovitostí.

5. Veřejné osvětlení

a) Parametry

- Veřejné osvětlení (VO) bude navrženo tak, aby byl minimalizován světelný smog. Intenzita osvětlení bude reagovat na noční dobu, viditelnost a intenzitu provozu v osvětlovaném místě a okolí. Současně musí být respektovány platné normy a předpisy týkající se projektování a realizace veřejného osvětlení – ČSN 73 6102 Projektování místních komunikací, ČSN EN 13201-2-4 Veřejné osvětlení. Kde to situace umožňuje, budou lampy VO umístěny u hranice s přilehlou nemovitostí.
- Doporučuje se používat zdroje světla o teplotě max. 2700 K (odpovídá běžné žárovce), ideálně okolo 1800 K.
- Součástí projektové dokumentace musí být světelně technický výpočet a hotové dílo musí být vždy podloženo akreditovaným závěrečným měřením parametrů osvětlení pozemních komunikací (provedené dle platných norem).
- Technické a architektonické řešení musí být projednáno a schváleno již ve fázi projektu se správcem VO, ÚPRR a OMI (typy a umístění stožárů, svítidel, světelných zdrojů, rozvaděčů, připojovací body apod.).
- Typ veřejného osvětlení musí být řešen jednotně pro celou lokalitu bytové zástavby, a to v souladu se zpracovanou Konceptí veřejného osvětlení pro město Beroun. Je nutné odsouhlasení správcem VO a OMI.
- Základní technické provedení součástí VO:
 - stožáry – oboustranně žárově zinkované,
 - svítidla – LED se směrovým světelným účinkem, odolná vůči vandalismu,
 - rozvaděč VO (RVO) – dle příslušných platných ČSN,

- kabely – CYKY s mechanickou ochranou pro zátěžové uložení (chránička s minimálním průměrem 63 mm),
- součástí kabelových rozvodů musí být i příprava centrálního ovládání rozvaděčů (datový kabel nebo chránička).

b) Podmínky převzetí staveb do vlastnictví města

- Předávané veřejné osvětlení musí být zcela dokončeno v souladu s příslušným povolením a projektovou dokumentací k němu, bez vad a nedodělků, způsobilé k obvyklému užívání a příslušným správním úřadem povoleno k trvalému užívání (kolaudováno) bez závad a nedodělků. Součástí předávací dokumentace bude zaměření skutečného provedení VO v digitální podobě, včetně souřadnic stožárů, rozvaděčů a dalších zařízení VO.
- K převáděnému veřejnému osvětlení a jeho rozvodům umístěným na cizích pozemcích budou zřízeny služebnosti inženýrské sítě (věcná břemena) prostorově vymezené (včetně ochranných pásem) geometrickým plánem a již zapsané v katastru nemovitostí.
- Přebíráno bude pouze veřejné osvětlení, které je součástí nebo slouží k osvětlení přebíraných pozemních komunikací, veřejných prostranství nebo ploch zeleně.

6. Další technická infrastruktura

- Přípojkové skříně (pojistková, elektroměrná, hlavní uzávěr plynu apod.) nesmí být umístěny volně ve veřejném prostoru, budou integrovány do stavby nebo do oplocení. Při přebírání veřejných prostranství nesmí být součástí těchto prostor.
- Trafostanice budou umísťovány přednostně do budov, mimo veřejná prostranství.
- Pilíře pro přípojkové a jiné skříně budou zděné z bílých betonových cihel, nebo z materiálu shodném s pevnou částí oplocení.

7. Mobiliář pro volnočasové aktivity ve veřejném prostoru

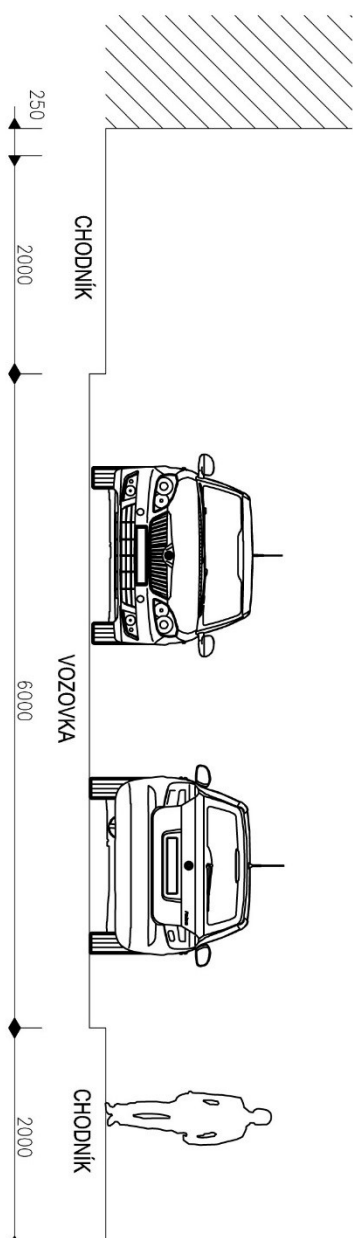
- Prvky mobiliáře, sportovní hřiště, prostory pro hru a umělecká díla ve veřejném prostoru budou řešeny individuálně jako integrální součást návrhu veřejných prostorů.
- Upřednostňují se návrhy mobiliáře v souladu s principy města přátelského ke všem věkovým a zájmovým skupinám.
- Veškeré přebírané prvky musí splňovat normové požadavky a musí mít patřičný certifikát a revize, vyžadují-li to příslušné předpisy.

Použité zkratky a pojmy

Zásady	Zásady pro spolupráci s investory na rozvoji veřejné infrastruktury města Beroun schválené zastupitelstvem 11. 6. 2025
Plánovací smlouva	Plánovací smlouvou se rozumí veřejnoprávní smlouva upravená ve stavebním zákoně (zejm. ust. § 130-132).
Smlouva o územním rozvoji	Smlouvou o územním rozvoji se rozumí smlouva uzavřená mezi investorem a městem Beroun dle § 1746 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“) v případech, kdy se pro absenci veřejnoprávního závazku neuzavírá plánovací smlouva.
Manuál	Manuál pro výstavbu na území města Beroun
<i>--- aktéři</i>	
investor	investor záměru nebo osoba oprávněná investora zastupovat
komise	komise Rady města Beroun
město	město Beroun
OMI	Odbor majetku a investic
OD	Odbor dopravy a správních agend
OŽP	Odbor životního prostředí
ÚPRR	Odbor územního plánování a regionálního rozvoje
<i>--- projektová dokumentace</i>	
DSP	Dokumentace pro povolení stavby
PD	projektová dokumentace
PDSPS	projektová dokumentace skutečného provedení stavby
<i>--- další pojmy</i>	
cm	centimetr
ha	hektar
IS	inženýrské sítě
l	litr
LED	světlo emitující dioda
m	metr
mm	milimetr
min.	minimálně
MHD	městská hromadná doprava
obyv.	obyvatel
RD	rodinný dům
SoD	smlouva o dílo
VO	veřejné osvětlení
SKO	směsný komunální odpad
ÚP	územní plán Beroun

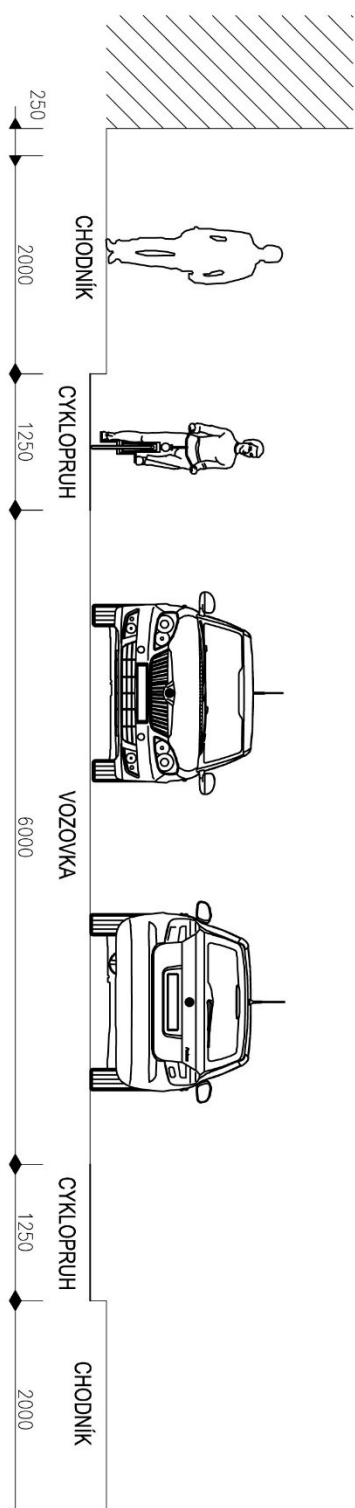
SBĚRNÁ MÍSTNÍ KOMUNIKACE BEZ PARKOVACÍCH STÁNÍ

PEVNÁ
PŘEKÁŽKA

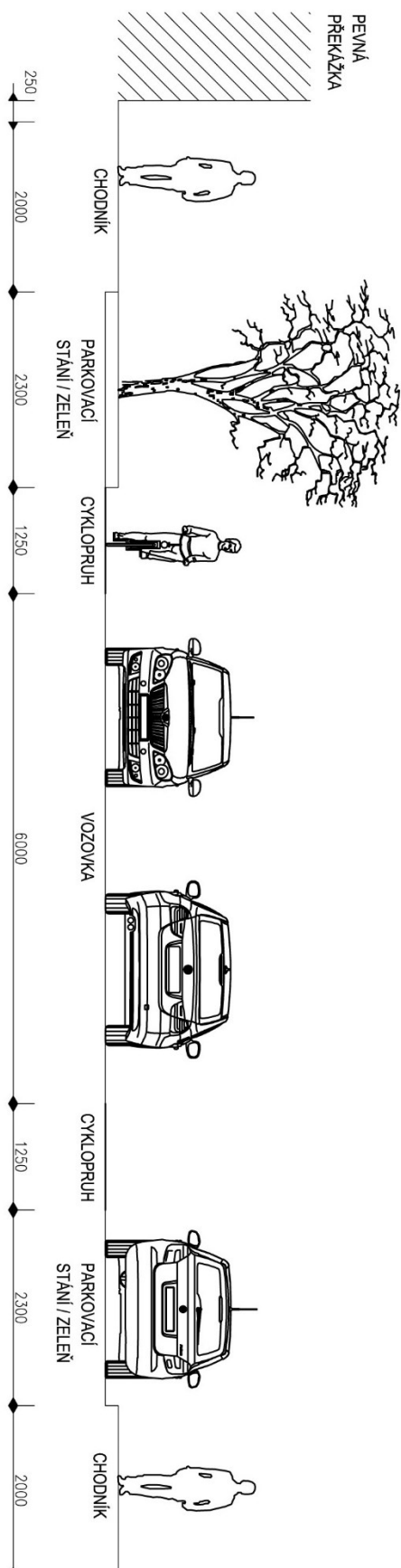


SBĚRNÁ MÍSTNÍ KOMUNIKACE BEZ PARKOVACÍCH STÁNÍ S VYHRAZENÝM PRUHEM PRO CYKLISTY

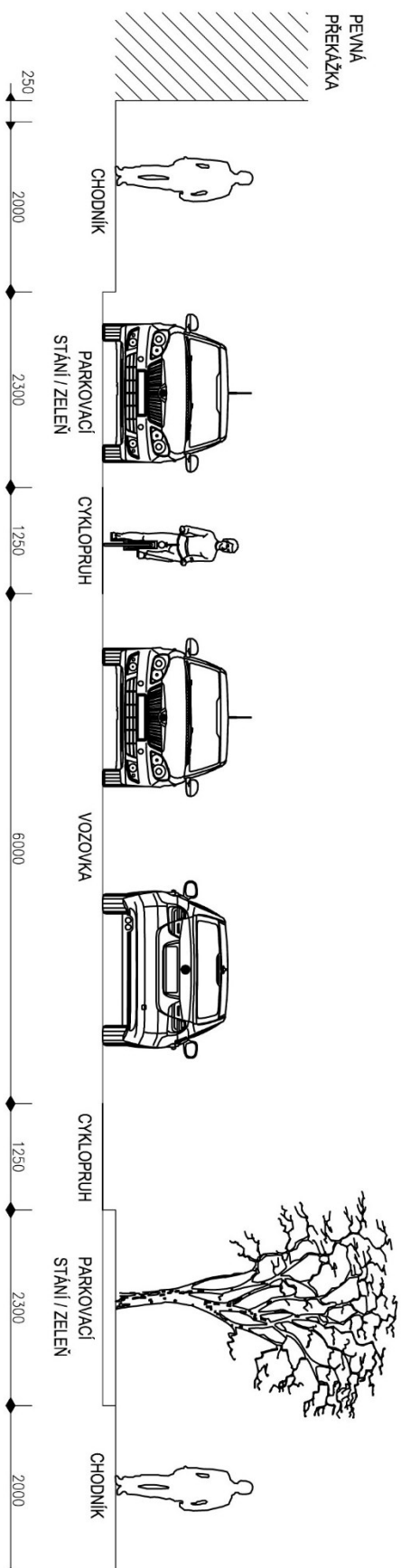
PEVNÁ
PŘEKÁŽKA



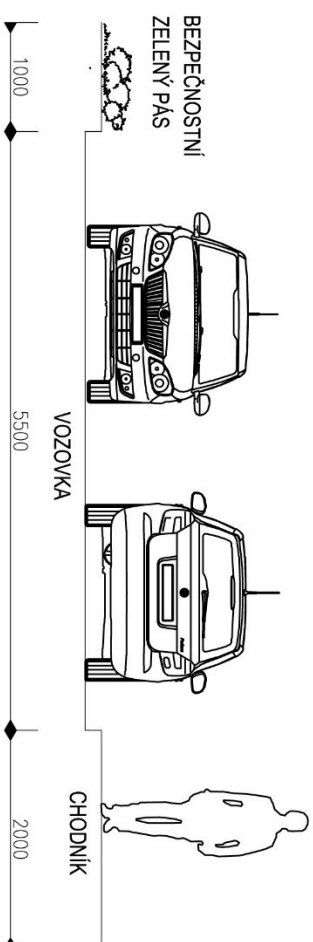
SBĚRNÁ MÍSTNÍ KOMUNIKACE S PODÉLNÝM PARKOVÁNÍM A VYHRAZENÝM PRUHEM PRO CYKLISTY



SBĚRNÁ MÍSTNÍ KOMUNIKACE S PODÉLNÝM PARKOVÁNÍM A VYHRAZENÝM PRUHEM PRO CYKLISTY



OBSLUŽNÁ KOMUNIKACE BEZ PARKOVACÍCH STÁNÍ S JEDNOSTRANNÝM CHODNÍKEM



OBSLUŽNÁ MÍSTNÍ OMUNIKACE BEZ PARKOVACÍCH STÁNÍ S JEDNOSTRANNÝM CHODNÍKEM A CYKLOPRUHEM

