**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.

# Preambule

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 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:**

Preambule 1

Základní principy urbanistického a architektonického řešení záměru 3

Podrobné požadavky na infrastrukturu, která bude předána městu 5

Doporučený postup investora pro získání souhlasu města Beroun se záměrem 13

Použité zkratky a pojmy 19

# Základní principy urbanistického a architektonického řešení záměru

1. **Urbanistická struktura**
* Urbanistická struktura bude vycházet zejména z principů blokové zástavby – bude definovat uliční a vnitroblokové prostory, bude vytvářet spojitou síť ulic, náměstí, parků a nábřeží, která bude zajišťovat jak obsluhu nemovitostí, tak i pohodlnou a intuitivní prostupnost území zejména pro pěší a cyklisty tak, aby pro ně nevznikaly slepé ulice.
* 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
a na ohleduplnost k rázu okolní krajiny.
* 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 navržená 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.).
* 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, 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, využití dešťové a šedé vody, apod.
1. **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 lodžií a změnu tvaru střechy. Zájmem 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.
1. **Parkování**
* Ve veřejném prostoru budou preferovány návrhy, které budou řešit parkování mimo veřejný prostor. Na tento bude navrženo parkování pro návštěvníky. Parkování
a odstavování vozidel pro obyvatele, příp. zaměstnance, bude primárně řešeno mimo veřejná prostranství ulic, náměstí a nábřeží (v podzemí, parkovacích domech,
ve vnitrobloku apod.).
* Jako vhodnější zvolit řešení, kdy je parkování na pozemku RD umístěno za stavební čárou hlavního objektu (garáž, kryté stání i nekryté stání).
1. **Oplocení**
* Oplocení pozemků před stavební čárou (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.
1. **Technická infrastruktura**
* Umístění inženýrských sítí bude navrženo tak, aby byl minimalizován jejich dopad
na využití veřejného prostoru, bude kladen důraz na možnost výsadby stromů mimo ochranná a bezpečnostní pásma sítí.
* Nakládání s dešťovými vodami bude řešeno jako decentralizované (využití nebo vsakování bez odvodu do kanalizace); retenční a vsakovací objekty budou primárně navrhovány jako povrchové, podzemní varianta bude předem odsouhlasena.

# 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 vyhotovené, geodetické zaměření provedené veřejné infrastruktury a zeleně. Jedná se o příslušný geometrický plán v elektronické podobě
ve formátu \*.dgn, \*.dxf nebo \*.dwg. Geometrický plán bude obsahovat zaměření skutečného stavu včetně povrchových znaků inženýrských sítí v okolí stavby (situace) na základě dat získaných z digitální technické mapy města (DTMM), kterou zhotovitel obdrží od města a kterou zaktualizuje na základě nového stavu. To vše ve III. třídě přesnosti, ve formátu \*.dgn, \*.dxf nebo \*.dwg. 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, např. dokumentace k územnímu rozhodnutí, dokumentace ke stavebnímu povolení, 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 souhlas nebo kolaudační rozhodnutí), plán údržby (vč. zeleně), přehled termínů záruk.

1. **Veřejná zeleň**
2. **Návrh zeleně**
* Návrh zelených ploch bude součástí projektu a bude projednán ve stejném režimu jako záměr, příp. v Komisi životního prostředí.
* 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.
* Pro realizaci zeleně bude vypracována projektová dokumentace sadových úprav, která bude předem projednána a odsouhlasena OMI.
* Veškerá zeleň bude realizována vč. min. 2-leté následné péče: investor má povinnost sjednání výsadby vč. 2-leté následné péče, která bude smluvně garantována zahradnickou firmou i po předání zeleně městu min. po dobu 2 let od realizace.
* Parametry veřejné zeleně v obytných souborech:
* **hromadný typ bydlení**

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. Existence inženýrských sítí v plochách není přípustná.

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 ochraně podkladových vrstev komunikací – požadovány pásy široké min. 2,25 m včetně obrub. V těchto pásech není možné pokládat inženýrské sítě a zároveň není možné, aby do těchto pásů zasahovala jejich ochranná pásma.

* **individuální typ bydlení**

Zde je nutné rozlišovat výměry rozvojových ploch a přistupovat rozdílně k plochám s realizací několika desítek rodinných domů (RD) a k plochám s výstavbou jednotek RD. Pro velké celky platí výše uvedené vyjma vytváření společného prostoru veřejné zeleně. Malé celky do cca 10 – 15 RD, kdy má investor (developer) pouze omezené možnosti k tvorbě veřejných prostranství, je preferencí města nepřebírat nezpevněné plochy a tzv. předzahrádky přenechat majitelům jednotlivých RD.

1. **Realizace zeleně**
* Při realizaci výsadeb 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),
* nenavrhovat výsadby stromů, které by bylo nutné udržovat tvarovacím řezem,
* k výsadbám stromů nenavrhovat 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,
* bezprostředně po provedení výsadeb stromů bude proveden komparativní řez
a zálivka v množství 80 - 100 l vody na jednu sazenici.
* 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 trávu,
* 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.
1. **Přebírání zeleně**
* Plochy, které bude chtít investor převést do vlastnictví města, je nutné předem specifikovat a podmínky převzetí zahrnout do Smlouvy o územním rozvoji či jiné smlouvy s investorem.
* Při dodržení předchozích bodů je město připraveno přijmout realizovanou zeleň do svého vlastnictví a starat se o ni (podmínka zajištění 2leté následné péče - viz bod 1. písm. a).
* 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. Tyto plochy je nutné oddělit samostatným parcelním číslem. Způsob a mechanismus přebírky bude domluven individuálně.
* 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.
1. **Dopravní infrastruktura**
2. **Dopravní obslužnost v lokalitách „BH“ - bydlení hromadné**
* 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 jejím rozšířením.
1. **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.
* Je preferováno maximum ulic ve zklidněném režimu, tedy obslužné ulice jako Zóny
30 doplněné obytnými, případně pěšími zónami.
* Napojení nových lokalit řešit primárně pomocí kruhových křižovatek a stejným způsobem řešit křižovatky uvnitř lokalit při křížení hlavních komunikací.
* V ulicích, které nebudou navrženy jako zklidněné (Zóny 30, obytné nebo pěší zóny), bude navrženo cyklistické opatření odpovídající charakteru dané ulice (pruhy pro cyklisty, pásy 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.
* Křižovatky s předností zprava budou přednostně řešeny jako zvýšené křižovatkové plochy.
* Nové ulice budou navrženy tak, aby v nich bylo možné dle tvaru terénu vysázet alespoň jednostranné stromořadí.
* Zastávky MHD budou navrhovány v maximální míře jako zátkové v jízdních pruzích, povrch v místech zastávek bude 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.
* Všechny záměry musí mít zajištěnu obsluhu MHD (pěší přístup k zastávce MHD
v docházkové vzdálenosti optimálně 350 m, ve výjimečných případech, při zástavbě RD max. 500 m).
* 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 3,5 m, resp. 5 m, pokud je sjezd společný s pěším přístupem, nebo se jedná o vjezd na dvě parkovací stání (dvojgaráž).
* Šířky vozovek a cyklostezek budou navrhovány a budovány dle platné verze ČSN 736110.
* Povrch vozovek bude asfaltový, příp. v místech zvýšených křižovatkových ploch, přechodů apod. dlážděný z materiálu vhodného k pojíždění (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.
* Na parkovištích bude použita dlažba umožňující zasakování dešťové vody, jednotlivá parkovací stání budou vyznačena v dlažbě, nikoliv vodorovným dopravním značením.
* 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 + 0,5 m pro převis vozidel u přilehlých šikmých nebo kolmých parkovacích stání.
V ulicích s předpokládanou vyšší frekvencí chodců (aktivní parter) by měla být základní šíře zvětšena o + 1 m. Min. průchozí šíře chodníků z důvodů zimní údržby je 1,5 m – v této šířce nesmí být žádné sloupy a jiná zařízení, která by zasahovala do průchozího profilu chodníku, minimální šíři chodníků lze uplatnit pouze v odůvodněných případech.
* Povrch chodníků bude zpevněný, preferovaný povrch je betonová dlažba
(v odůvodněných případech lze použít kamennou dlažbu, litý asfalt apod.).
* Betonová dlažba chodníků bude 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, případné jiné řešení je třeba projednat s městem. Povrchová úprava dlažeb musí minimalizovat riziko uklouznutí.
* Součástí větších záměrů bude parkování jízdních kol ve veřejném prostoru, bude řešeno stojany. Jejich počet, tvar a rozmístění bude řešeno ve schválené projektové dokumentaci.
* 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, v případě řešení zasakování technickými objekty retenčních nádrží, zasakovacích objektů apod. si město nebude tyto objekty přebírat do vlastnictví; odvod dešťových vod do kanalizace je obecně nepřípustný, možná výjimka viz bod 4. vodohospodářská infrastruktura.
* Uliční vpusti dešťové kanalizace se snažit umístit mimo pojezdné 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 umisťovat
nad přechody pro chodce nebo místa pro přecházení.
* Únosnost budovaných vozovek a chodníků a stezek pro cyklisty bude min. 3,5 t.
* Povrch cyklistických komunikací bude řešen z jemnozrnného asfaltobetonu, případně živičný povrch, pokud pod komunikací pro cyklisty nebudou umístěny inženýrské sítě. Barevná odlišnost (cihlová červeň) je vyžadována pouze v místech křížení s jinou komunikací.
1. **Podmínky převzetí staveb komunikací (dále jen „komunikace“) do vlastnictví města**
* Podmínky převzetí komunikací do majetku města budou ošetřeny Smlouvou o územním rozvoji nebo jinou 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.
* Pod navrhovanými komunikacemi budou umístěny na vhodných místech při dodržení závazných předpisů prázdné chráničky pro případné budoucí umístění dalších IS dle domluvy s městem.
* 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). Investor je povinen své zákazníky (budoucí majitele pozemků) informovat, že poloha a provedení vjezdů na pozemky jsou závazné a nelze je měnit.
* 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 (příp. ohlášením)
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.
1. **Odpadové hospodářství**
2. **Parametry**
* V lokalitách pro bydlení hromadné je nutné již ve fázi územního řízení vyčlenit plochy
pro umístění kontejnerů na směsný komunální odpad (SKO). Optimální objem unifikovaných nádob na SKO je 3,3 l/obyvatele/den a na bioodpad 0,7 l/obyvatele/den, přičemž maximální docházková vzdálenost by měla být optimálně 100 m.
* V lokalitách s bydlením individuálním vyčlenit plochy pro umístění nádob na SKO
a bioodpad k jednotlivým domům mimo vymezený uliční prostor. Objem nádoby umístěné k domu se stanoví podle koeficientu 3 l/obyvatele/den při frekvenci svozu nádob 1 x za 14 dní u SKO. Pro bioodpad platí 0,9 l/obyvatele/den při frekvenci svozu nádob 1 x za týden (od 1.11 do 31.3 při frekvenci svozu nádob 1 x za 14 dní).
* 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.
* 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
	* + 1. kontejnerové stání tvoří kontejnery na 1 100 l na minimálně 6 komodit (v případě řadových domů 8 komodit),
			2. 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,

b. na 1 sběrné hnízdo připadá maximálně 200 spádových obyvatel,

* + - 1. docházková vzdálenost je maximálně 110 m.
* Při navrhování systému komunikací a stanovišť pro SKO i kontejnerových stání
na využitelné složky odpadu 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 architektkou města.
1. **Podmínky převzetí staveb do vlastnictví města**
* Převáděné stavby kontejnerových stání budou stavebně zcela dokončeny v souladu
s příslušným povolením (příp. ohlášením) 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.
1. **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 o územním rozvoji nebo jinou smlouvou s investorem.
* Nově budovaná kanalizace na území města bude budována jako oddílná.
* Srážkové vody budou dle platné legislativy (§ 20 odst. 5 písm. c) vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění), řešeny samostatně
s preferencemi: využití, vsakování, regulované odvádění do povrchových vod,
a až po prokazatelném vyloučení těchto možností mohou být regulovaně odváděny
do kanalizace.
* Splašková kanalizace bude řešena primárně jako gravitační, případná přečerpávací či jiná řešení zůstanou ve správě investora a nebudou přebírány do vlastnictví města.
* Veškerá předávaná vodohospodářská infrastruktura bude stavebně zcela dokončena v souladu s příslušným povolením (příp. ohlášením) 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.
1. **Veřejné osvětlení**
2. **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.
* Součástí projektové dokumentace musí být světelně technický výpočet a hotové dílo musí být vždy podloženo akreditovaným závěrečným měřením parametrů osvětlení pozemních komunikací (provedené vše dle platných norem).
* Technické a architektonické řešení musí být projednáno a schváleno již ve fázi projektu se správcem VO, UPRR 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 Koncepcí 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 min průměru 63 mm),
* součástí kabelových rozvodů musí být i příprava centrálního ovládání rozvaděčů (datový kabel nebo chránička).
1. **Podmínky převzetí staveb do vlastnictví města**
* Předávané veřejné osvětlení musí být zcela dokončeno v souladu s příslušným povolením (ohlášením) 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 nebo ploch zeleně.
1. **Další technická infrastruktura**
* Přípojkové skříně (pojistková, elektroměrná, hlavní uzávěr plynu apod.) a stanoviště
pro nádoby na odpad 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 umisťovány přednostně do budov, mimo veřejná prostranství.
1. **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.

# Doporučený postup investora pro získání souhlasu města Beroun se záměrem

Město Beroun (město) je účastníkem všech územních řízení na území města Beroun a také vlastníkem klíčové veřejné infrastruktury. Plánuje-li investor realizovat záměr na území města Beroun, je vhodné záměr již v rané fázi zpracování projektové dokumentace projednat s městem, ideálně ve fázi studie
či prostorového konceptu záměru.

1. **Způsob spolupráce investora s městem**

Spolupráce investora s městem může probíhat 2 způsoby:

* Investor žádá o souhlas města jako vlastníka pozemků dotčených záměrem, infrastruktury a nositele zájmů obce s výstavbou či s napojením záměru na infrastrukturu - investor postupuje podle bodu 2. písm. A. viz. níže.
* Investor žádá o uzavření Smlouvy o územním rozvoji, pokud dle § 88 zákona
č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) záměr klade takové požadavky
na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, že jej nelze bez vybudování příslušných nových staveb a zařízení nebo úpravy stávajících realizovat (v případě nejistoty o potřebě uzavření takovéto smlouvy investor zkonzultuje záměr na stavebním úřadě) nebo v případě, že vzniká nová veřejná infrastruktura, kterou má investor zájem předat městu – investor postupuje podle bodu 2. písm. B. viz. níže.
1. **Postup pro získání souhlasu města s investičním záměrem**
2. **Investor žádá o souhlas města jako vlastníka pozemků dotčených záměrem, infrastruktury a nositele zájmů obce s výstavbou či s napojením záměru
na infrastrukturu, který nespadá do kategorie B.**

příklad záměru: výstavba samostatného rodinného domu, provozovny apod., které budou vyžadovat nové připojení na infrastrukturu

administruje: pověřená osoba – PO (pracovník MěÚ Beroun)

dotčení: Pracovní skupina k majetku – PSM (vedoucí dotčených odborů MěÚ Beroun, tzn. ÚPRR, OŽP, OD, OMI, právní oddělení a zástupce vedení města), odbory při výkonu samostatné působnosti města, příp. správci veřejné infrastruktury vlastněné městem (komunikace, veřejné osvětlení, vodohospodářská infrastruktura, zeleň atd.), Rada města Beroun
a komise Rady města Beroun.

 **Postup**

* 1. **Žádost o předběžné vyjádření města Beroun k záměru** – PO a investor

Investor zašle žádost o vyjádření města Beroun prostřednictvím MěÚ Beroun spolu
s dokumentací záměru v příslušném rozsahu dle bodu 3.1. str. 17 v elektronické podobě.
Pro urychlení vyřízení žádosti je doporučována elektronická komunikace prostřednictvím elektronické podatelny (posta@muberoun.cz) nebo datové schránky města (ID DS: 2gubtq5), pokud to bude vzhledem k velikosti zasílaných elektronických dokumentů možné. PO zajistí vydání vyjádření, které bude mimo jiné obsahovat informaci, jestli bude město žádat investora o investiční příspěvek v souladu se Zásadami pro spolupráci s investory na rozvoji veřejné infrastruktury města Beroun (dále jen „Zásady“).

* 1. **Souhlas a souhrnné vyjádření k investičnímu záměru ve fázi zpracování DUR/DUSP**

– pověřená osoba, příp. Rada města Beroun

Pro získání vyjádření města pro potřeby řízení u stavebního úřadu předloží investor k rukám PO dokumentaci DUR/DUSP v příslušném rozsahu dle bodu 3.3. str. 18 s žádostí
 o Souhrnné vyjádření města. PO zajistí vyjádření od příslušných odborů a zahájí jednání s investorem o Smlouvě o spolupráci a poskytnutí investičního příspěvku.

* + 1. PO v případě souhlasných vyjádření PSM a dotčených odborů města zajistí do 60 dní
		od podání úplné žádosti investora souhrnné vyjádření a vyzve investora k jeho převzetí
		a podpisu smlouvy o spolupráci a poskytnutí investičního příspěvku schválené příslušným orgánem města.
		2. V případě připomínek dotčených odborů do 60 dní od podání úplné žádosti investora zajistí PO souhrnné vyjádření k dokumentaci, které bude obsahovat připomínky města Beroun, dotčených odborů. Souhlasí-li investor s připomínkami, tak je zapracuje
		do DUR/DUSP a upravené předloží včetně změnového listu k novému posouzení. Investor může během úpravy záměru oslovit jednotlivé odbory kvůli konzultaci úpravy záměru. Upravená dokumentace bude po předložení znovu projednána všemi dotčenými odbory a PSM. V případě jejich souhlasného vyjádření PO zajistí do 60 dní od předložení upravené dokumentace souhrnné vyjádření a vyzve investora k jeho převzetí a podpisu smlouvy o spolupráci a poskytnutí investičního příspěvku schválené příslušným orgánem města.
		3. V případě, že investor nesouhlasí s úpravou záměru dle připomínek ze souhrnného vyjádření, PO zajistí předložení žádosti o souhlas se záměrem Radě města Beroun (tomuto předložení bude předcházet projednání záměru v PSM, příp. příslušných komisích Rady města Beroun, a jeho výsledek bude předložen radě města společně se žádostí o souhlas
		se záměrem). Je-li stanovisko vydané radou města nesouhlasné, město Beroun nebude
		k tomuto záměru uzavírat žádnou smlouvu s investorem a spolupracovat na něm. Je-li toto stanovisko kladné, PO zajistí do 30 dnů od rozhodnutí rady města souhrnné vyjádření
		a vyzve investora k jeho převzetí a podpisu smlouvy o spolupráci a poskytnutí investičního příspěvku schválené příslušným orgánem města.
	1. **Smlouva o spolupráci a poskytnutí investičního příspěvku** – pověřená osoba, investor
	a Rada města Beroun

Návrh smlouvy připraví PO ve spolupráci s právním oddělením. Po odsouhlasení smlouvy investorem PO zajistí její předložení ke schválení Radě města Beroun a podpisu smluvním stranám.

* 1. **Majetkoprávní smlouva** – OMI

V případě, že záměr vyžaduje uzavření majetkoprávní smlouvy (např. smlouva o zřízení služebnosti, či jiná příslušná smlouva), vyzve OMI investora k jednání o uzavření příslušné smlouvy a informuje ho o dalším administrativním postupu (postup se odvíjí od charakteru smlouvy, může vyžadovat schválení v Radě nebo Zastupitelstvu města Beroun).

* 1. **Informace o vydání stavebního povolení a uhrazení investičního příspěvku** – investor

V případě uzavření Smlouvy o spolupráci a poskytnutí investičního příspěvku investor informuje písemně město prostřednictvím PO o vydání stavebního povolení, společného povolení nebo jiného srovnatelného správního aktu stavebního úřadu či právního jednání umožňujícího investorovi začít stavět investiční záměr v souladu s uzavřenou smlouvou. Následně investor uhradí investiční příspěvek ve lhůtě splatnosti uvedené ve Smlouvě
o spolupráci a poskytnutí investičního příspěvku.

1. **Investor žádá o uzavření Smlouvy o územním rozvoji, pokud dle § 88 stavebního zákona záměr klade takové požadavky na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, že jej nelze bez vybudování příslušných nových staveb a zařízení nebo úpravy stávajících realizovat (v případě nejistoty o potřebě uzavření takovéto smlouvy investor zkonzultuje záměr na stavebním úřadě), nebo v případě, že vzniká nová veřejná infrastruktura, kterou má investor zájem předat městu**

příklad záměru: Parcelace dosud nezastavěných ploch, výstavba souboru rodinných či bytových domů, přilehlých komunikací a veřejné infrastruktury.

administruje: pověřená osoba – PO (pracovník MěÚ Beroun)

dotčení: Pracovní skupina k majetku – PSM (vedoucí dotčených odborů MěÚ Beroun, tzn. ÚPRR, OŽP, OD, OMI, právní oddělení a zástupce vedení města), odbory při výkonu samostatné působnosti města, příp. správci veřejné infrastruktury vlastněné městem (komunikace, veřejné osvětlení, vodohospodářská infrastruktura, zeleň atd.), příp. Rada města Beroun
a komise Rady města Beroun, a Zastupitelstvo města Beroun.

**Postup:**

* 1. **Předběžné stanovisko města k záměru** – Investor a Rada města Beroun

Před zpracováním dalších stupňů projektové dokumentace se doporučuje ve fázi studie nebo záměru požádat o předběžné stanovisko města k záměru. Investor zašle žádost o vyjádření města Beroun prostřednictvím MěÚ Beroun spolu s dokumentací záměru v příslušném rozsahu dle bodu 3.2. str. 17 v elektronické podobě. Pro urychlení vyřízení žádosti je doporučována elektronická komunikace prostřednictvím elektronické podatelny (posta@muberoun.cz) nebo datové schránky města (ID DS: 2gubtq5), pokud to bude vzhledem k velikosti zasílaných elektronických dokumentů možné.

Předběžné stanovisko města k záměru vydává svým usnesením Rada města Beroun. Vydání předběžného stanoviska bude předcházet projednání záměru v příslušných komisích rady města v závislosti na charakteru a rozsahu záměru (např. v Komisi pro územní plán, Komisi výstavby, Komisi životního prostředí, Komisi dopravy aj.) a s dotčenými odbory zajišťujícími výkon samostatné působnosti města.

Je-li toto předběžné stanovisko souhlasné, postupuje investor dále dle bodu 2. Je-li předběžné stanovisko vydané radou města nesouhlasné, zajistí PO souhrnné vyjádření k dokumentaci, které bude obsahovat připomínky města Beroun k záměru a zašle ho investorovi.

* 1. **Souhrnné vyjádření k investičnímu záměru ve fázi zpracování DUR/DUSP** – investor, PO a PSM

Po vydání souhlasného předběžného stanoviska Radou města Beroun předloží investor prostřednictvím MěÚ Beroun v termínu dle svého uvážení žádost o souhrnné vyjádření
a návrh DUR/DUSP. Následně PO do 60 dní od předložení výše uvedené žádosti zajistí
a po projednání v PSM vydání Souhrnného vyjádření města Beroun k investičnímu záměru (dále jen „souhrnné vyjádření“).

Souhrnné vyjádření bude obsahovat souhlas nebo připomínky dotčených odborů a správců infrastruktury v majetku města k záměru. Dále bude obsahovat informaci, zda město žádá investora o investiční příspěvek v souladu se Zásadami pro spolupráci s investory na rozvoji veřejné infrastruktury města Beroun (dále jen „Zásady“).

V případě, že souhrnné vyjádření obsahuje připomínky, investor je zapracuje a předloží upravený záměr včetně změnového listu k novému posouzení. Považuje-li to investor
za účelné, může během úpravy záměru oslovit jednotlivé odbory či správce infrastruktury kvůli konzultaci úpravy záměru. Upravený záměr bude po předložení znovu projednán PSM.

V případě souhlasného vyjádření dotčených odborů a správců infrastruktury k upravenému záměru investora a po jeho projednání v PSM PO do 60 dní od předložení upraveného záměru zajistí zaslání souhlasného souhrnného vyjádření města s upraveným záměrem.

V případě, že investor nesouhlasí s úpravou záměru dle připomínek ze souhrnného vyjádření, může požádat prostřednictvím MěÚ Beroun o předložení žádosti o souhlas se záměrem
Radě města Beroun. Předložení této žádosti Radě města společně se souhrnným vyjádřením obsahujícím připomínky zajistí PO. Rada města Beroun si dle uvážení vyžádá doporučení příslušných komisí Rady města Beroun. V případě souhlasu rady města se záměrem
se postupuje dále podle odst. 3. a následujících. Je-li stanovisko vydané Radou města nesouhlasné, město Beroun nebude k tomuto záměru uzavírat Smlouvu o územním rozvoji
a spolupracovat na něm.

* 1. **Smlouva o územním rozvoji** – PO a investor

Po vydání souhlasného souhrnného vyjádření k investičnímu záměru ve fázi DUR/DUSP
(příp. souhlasu Rady města Beroun) požádá investor prostřednictvím MěÚ Beroun
o přípravu Smlouvy o územním rozvoji a předložení návrhu na schválení jejího uzavření
do Zastupitelstva města Beroun a to minimálně 60 dní před nejbližším zasedáním
Zastupitelstva města Beroun. Následně PO ve spolupráci s investorem a právním oddělením, příp. i dotčenými odbory, připraví návrh Smlouvy o územním rozvoji a zajistí předložení návrhu na schválení jejího uzavření Zastupitelstvu města Beroun. Přílohou Smlouvy
o územním rozvoji bude koordinační situace a další dokumentace dle domluvy města
a investora zobrazující veřejnou infrastrukturu nebo nepeněžní plnění, které přebírá město, příp. další dokumenty dle domluvy města a investora.

* 1. **Schválení Smlouvy o územním rozvoji** – Zastupitelstvo města Beroun

Smlouvu o územním rozvoji schvaluje Zastupitelstvo města Beroun. Zasedání zastupitelstva města jsou veřejná. Následně PO zajistí informování investora o ne/schválení uzavření Smlouvy o územním rozvoji zastupitelstvem města a v případě schválení ho vyzve k jejímu podpisu.

* 1. **Zpracování dalších stupňů projektové dokumentace** – investor

Investor zpracuje další stupně projektové dokumentace dle podmínek uvedených
ve Smlouvě o územním rozvoji (např. správci veřejné infrastruktury budou zváni
na konzultace PD).

* 1. **Realizace záměru** – investor

Investor zrealizuje záměr dle podmínek uvedených ve Smlouvě o územním rozvoji (např. správci veřejné infrastruktury budou zváni na kontrolní dny).

* 1. **Převedení vlastnického práva a údržba veřejné infrastruktury a nepeněžního plnění**

– investor a město

Investor nabídne příslušnou veřejnou infrastrukturu a nepeněžní plnění včetně zaměření (geometrický plán, zaměření povrchových znaků) prostřednictvím OMI městu Beroun
v souladu se Smlouvou o územním rozvoji. Město ověří splnění všech podmínek dle Smlouvy o územním rozvoji a jsou-li splněny, převezme veřejnou infrastrukturu a nepeněžní plnění do vlastnictví. Není-li ve Smlouvě o územním rozvoji uvedeno jinak, zajišťuje údržbu veřejné infrastruktury a nepeněžního plnění do doby převedení vlastnického práva investor a od doby převedení vlastnického práva město.

**3. Požadavky na předloženou dokumentaci -** dle kategorií spolupráce A a B (viz výše)

1. **Pro projednání záměru s dotčenými odbory a správci veřejné infrastruktury**

– ve stupni záměr, obsahuje min.:

1. popis záměru,
2. koordinační situace,
3. v případě novostavby budovy nebo změny budovy také návrh objektu (pohledy, řezy, zobrazení budovy v kontextu okolí – např. zákres do fotky či vizualizace),
4. zákres do katastrální mapy se zobrazením jednotlivých vlastníků pozemků, včetně pozemků ve vlastnictví města, grafické vyznačení zásahu záměru na pozemky ve vlastnictví města a do veřejné infrastruktury ve vlastnictví města,
5. seznam záměrem dotčených pozemků ve vlastnictví města. Dokumentace bude předána v elektronické podobě ve formát PDF.
6. **Pro projednání záměru v komisi výstavby a komisi pro územní plán a získání předběžného stanoviska města k záměru**

– ve stupni studie, obsahuje min.:

* + 1. umístění záměru v situaci (vč. okolí a osazení do terénu),
		2. popis stávajícího stavu dané lokality,
		3. popis stavebního záměru a jeho funkčního využití – důvodová zpráva (doporučený rozsah: do ½ A4) stručně a výstižně popisující podstatu záměru, jeho přínosy pro město (přínosy pro okolí, vztah k veřejnému prostoru, přínos pro adaptaci města na klimatické změny, zdůraznění atypických řešení…), objektivní shrnutí kladů a záporů záměru,
		4. objemové řešení návrhu a jeho návaznost na okolní zástavbu, tj. okótované výkresy řezů a pohledů se zakreslením sousedních objektů či bloků,
		5. hmotové vizualizace nebo perspektivní zákresy záměru v kontextu okolní zástavby, příp. zasazení do 3D modelu,
		6. prokázání souladu záměru s Územním plánem Beroun, především soulad
		s regulativem funkční plochy a podílu zeleně, případně soulad s příslušnou územní studií,
		7. zákres do katastrální mapy se zobrazením jednotlivých vlastníků pozemků, včetně pozemků ve vlastnictví města, vyznačení zásahu na pozemky ve vlastnictví města a do veřejné infrastruktury ve vlastnictví města, vyznačení navrhované veřejné infrastruktury, kterou investor navrhuje předat městu,
		8. seznam záměrem dotčených pozemků ve vlastnictví města,
		9. zákres do ortofotomapy,
		10. všechny uvažované varianty – pokud je zvažováno více možných řešení.

Dokumentace bude předána v elektronické podobě ve formátu PDF.

Pro úvodní konzultaci záměru v Komisi může být dokumentace zpracována v menší podrobnosti, pro vydání předběžného stanoviska města k záměru je výše uvedený obsah minimální.

1. **Pro projednání dokumentace v komisi výstavby a komisi pro územní plán a pro uzavření Smlouvy o územním rozvoji**

– projektová dokumentace ve stupni DUR/DUSP, pro úvodní konzultaci může být
v rozpracovanosti, dále dle domluvy PO, v případě, že investor předkládá upravenou variantu záměru, přiloží také změnový list.

**Použité zkratky a pojmy**

**Zásady** Zásady pro spolupráci s investory na rozvoji veřejné infrastruktury města Beroun

**Smlouva o spolupráci**

**a poskytnutí investičního** Smlouva o spolupráci a poskytnutí investičního příspěvku mezi **příspěvku** investorem a městem Beroun (dleZásad)

**Smlouva o územním** Smlouva o územním rozvoji mezi investorem a městem (dle Zásad) **rozvoji** uzavíraná tehdy, kdy záměr investora klade ve smyslu § 88 stavebního zákona takové požadavky na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu,že jej nelze bez vybudování příslušných nových staveb a zařízení nebo úpravy stávajících realizovat

**Manuál** Manuál pro výstavbu na území města Beroun

*--- aktéři*

**investor** investor záměru nebo osoba oprávněná investora zastupovat

**komise** komise Rady města Beroun

**město** město Beroun

**PO** Pověřená osoba

**PSM** Pracovní skupina k majetku

**OMI** Odbor majetku a investic

**OD** Odbor dopravy a správních agend

**OŽP** Odbor životního prostředí

**ÚPRR** Odbor územního plánování a regionálního rozvoje

*--- projektová dokumentace*

**DÚR** Dokumentace pro územní rozhodnutí

**DUSP** Dokumentace pro společné povolení

**DSP** Dokumentace pro stavební povolení

**PD** projektová dokumentace

**PDSPS** projektová dokumentace skutečného provedení stavby

*--- další pojmy*

**cm** centimetr

**ha** hektar

**IS** inženýrské sítě

1. litr

**LED** světlo emitující dioda

1. 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