




Město Černošice

Riegrova 1209, 252 28 Černošice

tel:251 081 521, fax: 251 640 607, e-mail: podatelna@mestocernosice.cz

www.mestocernosice.cz

Regulační plán pro lokalitu „Na Koutech-východ“ v k.ú. Černošice

vydávající správní orgán:	Zastupitelstvo Města Černošice
datum vydání:	20. 9. 2010
číslo usnesení:	10/26
datum nabytí účinnosti:	30. 10. 2010
jméno oprávněné osoby:	starosta Aleš Rádl
podpis: 	otisk úředního razítka: 
pořizovatel:	Městský úřad Černošice, úřad územního plánování
jméno oprávněné úřední osoby:	Ing. Vladimír Voldřich
funkce oprávněné úřední osoby	vedoucí odboru územního plánování a stavebního řádu MěÚ Černošice, Riegrova 1209, 252 28 Černošice
podpis: 	otisk úředního razítka: 
zpracovatel:	Ing. arch. Pavel Obermann, ČKA 853, A+R INVEST s.r.o. Dělnická 775/30, 170 00 Praha 7
podpis: 	otisk úředního razítka: 



Město Černošice

Riegrova 1209, 252 28 Černošice

tel:251 081 521, fax: 251 640 607, e-mail: podatelna@mestocernosice.cz

www.mestocernosice.cz

Návrh opatření obecné povahy č. 4/2010, kterým se vydává Regulační plán pro lokalitu „Na Koutech-východ“ v k.ú. Černošice

Zastupitelstvo města Černošice, jako příslušný správní orgán příslušný podle § 6 odst. 5 písm. d) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), podle § 69 odst. 2 stavebního zákona, a v souladu s § 171 a § 173 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen „správní řád“),

vydává

na základě usnesení zastupitelstva města č. 10/26 ze dne 20.9.2010 tento **Regulační plán pro lokalitu „Na Koutech-východ“ v k.ú. a městě Černošice.**

1. Cíle řešení

Cílem řešení je zpracovat regulační plán, na jehož základě budou stanoveny regulační podmínky pro novou výstavbu v této lokalitě.

Dalším cílem je stanovit srozumitelná pravidla nezbytného rozsahu, která na jedné straně zabrání tomu, aby vznikly stavby kapacitou, měřítkem, výškou a objemem narušující okolí, na druhé straně ponechají dostatek volnosti pro konkrétní architektonická řešení a různorodé potřeby investorů.

1.a Vymezení řešené plochy

Řešená plocha se nachází na západním okraji města Černošice. Lokalita má trojúhelníkový tvar na severovýchodě vymezený ulicí K Dubu, na jihovýchodě silnicí II/115 Dobřichovickou a na západě ochranným pásmem trasy elektrického vedení vysokého napětí.

Řešená území je vymezeno převážně parcelami č. parc. 508/1, 567, 568, 569, 570, 571, 572, 573, 576, 578/1, 578/2, 579, 580, 581, 582, 583, 595, 596, 597, 598, 599, 600, 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609/1, 610, 611, 619/4, 619/6, 619/9, 630, 631, 632/1, 716/2, 731/2, 732 (vše PK), 1581, 1582/1, 1582/2, 1582/3, 1583/1, 1583/3, 1583/4, 1583/5, 1583/6, 1583/7, 1584/1, 1584/2, 1585/1, 1585/3, 1585/4, 1585/5, 1586, 1588/3, 1588/4, 1588/5, 3935/12, 3937, 4096/1, 4096/2, 4097/1, 4097/2, 4097/3, 4097/4, 4097/5, 4097/6, 4098/1, 4098/2, 4098/3, 4098/8, 4098/9, 4098/10, 4098/15, 4098/18, 4098/20, 4098/21, 4098/26, 4098/27 a 4098/29 a pozemky, které z těchto pozemků budou případně odděleny, to vše s dořešením funkčních a prostorových vazeb na sousední pozemky vše v k.ú. Černošice. Pozemky mají vazbu na sousední pozemky.

1.b Podmínky pro vymezení a využití pozemků

Funkční využití řešeného území je dáno platnou a účinnou nadřazenou územně plánovací dokumentací (např. Územní plán sídelního útvaru Černošice nebo Územní plán Černošice dále jen „ÚP Černošice“). Závazné regulativy tohoto funkčního využití jsou dále doplněny a upřesněny.

1.b.1. Uliční čáry vymezující uliční prostor a plochy určené pro novou zástavbu. Uliční čáry jsou vymezeny v grafické části.

1.b.2. Hranice zástavby vymezující plochy, ve kterých lze realizovat jednotlivé rodinné domy. Hmota objektů ji nesmí překročit. Může být umístěna kdekoli uvnitř nebo na hranici vymezené plochy.

1.b.3. V plochách OC (BR-3):

Maximální počet bytových jednotek nesmí být vyšší než dvě.

Míra zastavění území je maximálně 15% z plochy pozemku pro stavby hlavní plnicí funkci bydlení, případně doplněné nebytovými funkcemi do 49% celkové podlahové plochy stavby hlavní.

Na těchto pozemcích se připouští dalších maximálně 15% z plochy pozemku, aby bylo využito pro zastavění stavbami vedlejšími a zpevněnými plochami. Maximálně 20% z plochy pozemku mohou tvořit terénní úpravy, které budou akumulovat vodu (foliová jezírka).

Prokazatelné plochy ozelenění musí dosahovat minimálně 70 % z celkové plochy pozemku. Prokazatelné plochy ozelenění mohou být sníženy o výměru foliových jezírek, a to tak, aby celková plocha ozelenění pozemku neklesla pod 60 % z celkové plochy pozemku.

Obslužné činnosti nevýrobního charakteru omezeného rozsahu (drobné provozovny, maloobchod, veřejné stravování do 50 osob a ubytování do 6 lůžek, zdravotní a sociální služby) jsou přípustné pouze v rodinných domech.

Maximální výška stavby hlavní, mimo staveb škol, předškolních a školských zařízení, je 8,0 metru včetně podezdívky stavby a zároveň maximální počet nadzemních podlaží jsou 2.

Maximální výška vedlejších staveb je 4,5 metru včetně podezdívky stavby

Maximální výška staveb škol, předškolních a školských zařízení je 9,5 metrů včetně podezdívky stavby.

Vedlejší stavbou není stavba pro podnikatelskou činnost.

Ve vedlejších stavbách nelze povolovat obytné místnosti a nelze povolovat změny v účelu užívání těchto staveb nebo jejich částí na obytné místnosti. Při změně v účelu užívání staveb hlavních na stavby vedlejší je nepřipustné, aby tyto stavby obsahovaly obytné místnosti.

U staveb rodinných domů musí být zajištěno parkování vozidel na vlastním pozemku mimo těleso komunikace. Pro každou bytovou jednotku budou na pozemku s rodinným domem minimálně dvě parkovací stání, pokud nebudou tato stání v garáži (lze i kombinovat).

Požárně nebezpečný prostor od jednotlivých staveb nesmí ohrožovat jiné stavby, navrhované stavby se nesmí nacházet v požárně nebezpečném prostoru jiné stavby.

Dokumentace ke stavbám hlavním, která se bude předkládat stavebnímu úřadu pro získání veřejnoprávního titulu pro jejich umístění (§ 3 odst. 2 vyhlášky č. 503/2006 Sb.) nebo pro jejich ohlášení nebo pro jejich povolení (§ 2 vyhlášky č. 499/2006 Sb.), na pozemcích v pásmu 50 m od osy silnice II/115, v případě, že tyto stavby budou obsahovat obytné nebo pobytové místnosti, bude vždy obsahovat řešení ochrany těchto staveb proti hluku (ve smyslu přílohy č.4 část C. bod 3 písm. i) vyhlášky č. 503/2006 Sb. nebo přílohy č. 1 část B. bod 6 vyhlášky č. 499/2006 Sb.).

V dokumentaci bude také prokázáno, že místnosti ve stavbách v pásmu 50 m od osy silnice II/115 přivrácené k této silnici nebudou obytné.

K oznámení záměru o užívání dokončené stavby nebo k žádosti o vydání kolaudačního souhlasu u staveb na pozemcích v pásmu 50 m od osy silnice II/115, v případě, že tyto stavby budou obsahovat obytné nebo pobytové místnosti, bude doloženo měření hluku prokazující splnění hlukových limitů v chráněných vnitřních prostorech dle normových hodnot.

V plochách SC (SM-5):

Míra zastavění území je maximálně 30% z plochy pozemku pro stavby plnicí funkci bytových a rodinných domů. Míra zastavění území je maximálně 40% z plochy pozemku pro stavby plnicí funkci stavby určeného a přípustného využití dle ÚP Černošice mimo staveb plnicí funkci bytových a rodinných domů. Na těchto pozemcích se dále připouští realizace zpevněných ploch max. 30% z plochy pozemku. Ozelenění těchto ploch musí činit minimálně 25% z plochy pozemku.

Míra zastavění je závazná. Obrys a umístění staveb v grafické části regulačním plánem jsou pouze směrné s výjimkou stavby parkoviště jehož umístění je závazné. Řešení pěších a motorových komunikací jako veřejného prostranství ve smyslu zákona č. 128/2000 Sb. je závazné.

Maximální přípustná výška staveb hlavních bez provozoven (zejména staveb pro bydlení) je 9,5 m včetně podezdívky. Maximální přípustná výška staveb hlavních s drobnou provozovnou o výměře minimálně 70 % podlahové plochy 1. nadzemního podlaží je 10,5 m včetně podezdívky. Maximální výška vedlejších staveb je 4,5 metru včetně podezdívky stavby

V plochách SR (OS-3):

Míra zastavění území je dána grafickou částí regulačního plánu, kde je navržena realizace sportovního areálu v členění: Tři venkovní a dva kryté kurty v normových parametrech pro tenis, obslužná stavba s doprovodnými službami v rozsahu: dvě nadzemní podlaží, celková výška max.8,0 metru, ubytovací kapacita 6 -10 pokojů dvoulůžkových a jeden byt správce max.3+1, plus doprovodné hygienické a restaurační zázemí.

V plochách PP (PP):

Míra zastavění území je celkově maximálně 15 % z plochy pozemku

Maximální výšky prvků dětských hřišť, staveb drobné zahradní architektury a architektury ve smyslu územního plánu sídelního útvaru Černošice se je 4,0 metru včetně podezdívky staveb.

- 1.b.4. Dokumentace ke stavbám,** která se bude předkládat stavebnímu úřadu pro získání veřejnoprávního titulu k jejich provedení, musí vždy obsahovat údaje o stávajícím % zastavění pozemku nebo zastavěného stavebního pozemku stavbou hlavní a stávajícím % zastavění pozemku nebo zastavěného stavebního pozemku stavbami vedlejšími. Dále musí dokumentace obsahovat % zastavění pozemku stavbou hlavní a % zastavění pozemku stavbami vedlejšími po realizaci záměru pro který bude vydáván veřejnoprávní titul. Dokumentace prokazuje také % ozeleněných ploch.
- 1.b.5. Uliční stromořadí v nově navržené ulici bude, jak je navrženo v grafické části tohoto regulačního plánu.**
- 1.b.6. Tvary střech ve všech funkčních plochách - bude akceptována střecha sedlová, pultová, popř. plochá.**
- 1.b.7. Případné lokální dominanty nebo arkýře budou ve všech plochách řešeny v tvarosloví střechy a jejich výška nepřesáhne hřeben střechy hlavní hmoty objektu.**
- 1.b.8. Případné využití staveb v území pro podnikatelskou činnost nesmí narušovat hlavní funkci.,**
- 1.b.9. Definice pojmů**

Hlavní stavba - hmota stavby, která slouží pro zajištění základní funkce využití pozemku v souladu s definicí dle ÚP Černošice (např. stavba rodinného domu, polyfunkční stavby atd.).

Vedlejší stavby - jsou stavby plnící funkci doplňkovou jako například bazény, skleníky, zastřešené pergoly atd., včetně všech zpevněných ploch pomocné stavby, plnící funkci doplňkovou ke stavbě hlavní. Tyto stavby plní doprovodné funkce k zajištění provozu hlavní funkce využití. Vedlejší stavbou není stavba pro podnikatelskou činnost.

Podkroví – se pro účely tohoto regulačního plánu považuje za podlaží

Zpevněnou plochou - se rozumí plocha, která neumožňuje zasakování jako například terasy, zámkové dlažby, asfaltové a betonové plochy a komunikace. Zatravnovací dlaždice se do zpevněných ploch započítávají procentuálním podílem podle plochy, kterou nezasakují (prokazuje žadatel).

Zelené střechy - u staveb evidovaných v katastru nemovitostí se nepočítají do ozeleněných ploch.

Foliové jezírko - terénní úprava doplněná folií (dno a stěny jsou tvořeny folií), která bude akumulovat vodu, s tím, že minimálně 1/3 z plochy foliového jezírka musí tvořit rostlinná zóna. Plocha foliového jezírka musí být schopna po dobu minimálně 15 minut akumulovat déšť (185 l/s/ha) o intenzitě 16,65 l/m² (cca 1,7 cm/m² – prokazuje žadatel).

Plocha OC (BR-3) - oblasti s čistým bydlením dle územního plánu sídelního útvaru Černošice (plochy bydlení v rodinných domech)

Plocha SR (OS-3) - sportovní a rekreační plochy dle územního plánu sídelního útvaru Černošice (plochy občanského vybavení – sportu a rekreace, regulace zástavby stanovena regulačním plánem)

Plocha PP (PP) - plochy veřejné zeleně - parky dle územního plánu sídelního útvaru Černošice (plochy přírodní - parkové plochy)

Plocha SC (SM-5) - smíšená územní centra dle územního plánu sídelního útvaru Černošice (plochy smíšené obytné – městské, smíšená zóna u Koníčků)

1.b.10. Návrh parcelace a výměry jednotlivých pozemků

Návrh parcelace uvedený v grafické části a výměry pozemků jsou směrné a budou potvrzeny oddělovacím geometrickým plánem. Počet parcel je závazný, jejich hranice budou poměrně upraveny na základě výše uvedeného plánu.

1.b.11. Podmínky pro napojení staveb na veřejnou infrastrukturu

Řešené území je dopravně obslouženo z ulice U Dubu a z nově navržené komunikace podél jeho západní části, dále pak sítí nově navržených obousměrných komunikací, navazujících na stávající uliční síť města. V nich budou uloženy všechny potřebné inženýrské sítě.

Stavby pro bydlení v řešeném území nebudou povolovány do doby, než bude možno tyto stavby připojit na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu v minimálním rozsahu: průjezdná veřejná komunikace, veřejný vodovodní a kanalizační řad a distribuční síť NN.

Připojování pozemků na komunikace ve smyslu ustanovení § 10 zákona č. 13/1997 Sb. podléhá povolení věcně a místně příslušného silničního správního úřadu.

V řešeném území stavby pro bydlení vyžadují nové nároky na technickou infrastrukturu. Tyto stavby kladou požadavky na realizaci nové či úpravu stávající technické infrastruktury. Proto bude před umístěním staveb pro bydlení v rodinných domech a provozních jednotek pro obslužné činnosti nevýrobního charakteru omezeného rozsahu, uzavřena plánovací smlouva podle přílohy č. 13 k vyhlášce č. 500/2006 Sb. s městem Černošice.

Stavebník, ve smyslu § 2 odst. 2 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., v územním řízení, kde předmětem žádosti bude povolení těchto staveb, k žádosti o vydání územního rozhodnutí připojí uvedenou uzavřenou plánovací smlouvu.

1.b.12. Podmíněnost výstavby

Jakékoliv výstavbě musí předcházet územní rozhodnutí pro celou lokalitu na umístění staveb dopravní a technické infrastruktury a občanského vybavení v této lokalitě.

Na územní řízení pro stavby dopravní a technické infrastruktury a občanského vybavení v lokalitě se vztahuje ustanovení § 88 stavebního zákona a žadatel jako součást žádosti předloží plánovací smlouvu podle přílohy č. 13 k vyhlášce č. 500/2006 Sb. uzavřenou s městem Černošice.

Stavby pro bydlení v řešeném území nebudou povolovány do doby, než bude povoleno užívání také následujících staveb dopravní a technické infrastruktury a občanského vybavení:

- pátevní komunikace při západním okraji lokality s navrhovanou dešťovou kanalizací, včetně této kanalizace a ostatních inženýrských sítí
- ulice U Dubu v navrhovaném rozsahu včetně navrhovaných inženýrských sítí a sadových úprav
- kruhový objezd na ulici Dobřichovická
- sportoviště minimálně v rozsahu obsaženém v grafické části regulačního plánu a popsané v bodě 1.b.2
- dvě parkové plochy
- parkoviště u ulice Dobřichovická (platí pouze pro stavby v území SC (SM-5))

1.c Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury

1.c.1. DOPRAVNÍ OBSLUHA ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Dopravní obsluha řešeného území je zajištěna ze sítě nově navržených obousměrných místních komunikací III. třídy, napojených na stávající komunikaci II/115, na východě přes křižovatku s ulicí U Dubu a na západě na připravovaný kruhový objezd na této komunikaci. Nové komunikace jsou řešeny s uličním stromořadím a zelenými pásy dle výkresové dokumentace jejíž

jsou závaznou součástí. Chodníky pro pěší jsou navrženy pouze jednostranné. Druhá strana ulice je řešena jako zelený pás s příjezdy na jednotlivé pozemky, který je určen k částečnému vsaku dešťových vod z komunikací. V pravidelném rytmu je zelený pás u chodníků přerušován návštěvními parkovacími stánkami.

V západní části území je ponechána územní rezerva pro založení nové komunikace v případě dalšího rozvoje lokality západním směrem. Uliční síť, šířka veřejného prostranství, jehož součástí je i pozemní komunikace, prostorové uspořádání tohoto veřejného prostranství, je řešeno v grafické části a je závazné.

Pro přístup jednotek hasičského záchranného sboru ke všem objektům v dané lokalitě budou sloužit i nově budované komunikace, které budou pro rodinné domy minimální šíře 2,5 m a pro ostatní stavby hlavní šíře 3 m. Všechny stavby hlavní, mimo staveb rodinných domů, musí být do 20 m od komunikace sloužící pro přístup hasičského záchranného sboru. Stavby rodinných domů musí být do 50 m od komunikace sloužící pro přístup hasičského záchranného sboru.

Projektová dokumentace pro umístění a povolení staveb komunikací prokáže, že komunikace splňují svým stavebně technickým provedením zejména únosností, poloměry otáčení a šířkou platné technické normy řešící tuto problematiku a že slepé komunikace umožňují otáčení techniky hasičského záchranného sboru dle platných technických norem řešících tuto problematiku (poz: v současné době je to zejména ČSN 73 0833, ČSN 73 0802 a ČSN 73 0804).

Povinnost prokázat, že projektová dokumentace pro umístění a povolení staveb komunikací splňuje technické podmínky požární ochrany staveb podle zvláštního právního předpisu (poz: vyhláška č. 23/2008 Sb.) není regulačním plánem dotčena.

1.c.2. TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

Počet domů 50 kapacita území 200 obyvatel

Spotřeba plynu $3.2 \times 50 = 160 \text{ m}^3/\text{hod}$

Potřeba vody $200 \text{ obyv.} \times 180 = 36\,000 \text{ l/den} = 36,00 \text{ m}^3/\text{den} = 0,41 \text{ l/s}$

Lokalita bude prakticky řešena celá nově. Ukončení inženýrských sítí je ve stávající zástavbě a podél jižního okraje lokality v ulici Dobřichovická.

Rozvod plynu bude napojen na plynovod v ulici U Dubu, kde bude plynovod propojen od křižovatky s ulicí Alešova ke křižovatce s ulicí Voskovcova.

Odvodnění splaškových vod je navrženo pro celou lokalitu pomocí tlakové kanalizace PE D 75, která bude napojena do koncových šachet gravitační kanalizace v ulici Alešova a Voskovcova. V dalším stupni projektové dokumentace bude prověřena na základě výškových řešení komunikací možnost prodloužení gravitačních stok.

Odvodnění komunikace vedené podél západního okraje zástavby bude provedeno dešťovou kanalizací, která bude vedena od lokality Na Vysoké až ke kruhovému objezdu v jihozápadní části lokality a odtud podél stávající zástavby s vyústěním do volného terénu s přirozeným odtokem do vodoteče. Celkové množství vypouštěných dešťových vod z 3600 m^2 komunikací je $40,32 \text{ l/s}$.

Odvodnění ostatních komunikací spádově vedených směrem ke stávající zástavbě bude řešeno vsakem. Celkové množství dešťových vod z takto odvodněných komunikací v lokalitě při ploše 5640 m^2 je $63,2 \text{ l/s}$.

Vodovodní řady PE 110 budou napojeny na stávající vodovod v ulici U Dubu a Dobřichovická. Lokalita patří do tlakového pásma „Čerpané VDJ Vráž“, které navrhujeme tlakově posílit AT stanicí v prostoru lokality Na Vysoké. Vodovod bude sloužit i pro požární zásah.

Budou vybudovány nové a upraveny stávající stavby veřejné technické infrastruktury v závislosti na povolování staveb pro bydlení (např. modernizace AT stanice, výměna systém řízení technologických procesů vodovodů, výstavba dešťové zdrže na splaškové kanalizaci včetně automatického vyplachování a automatického přečerpávání, výstavba oddělovacího objektu za hrubým předčištěním v návaznosti na dešťovou zdrž a novém odtokovém potrubí do řeky, nový odtok přečištěné vody z kanalizace do řeky, instalace norných stěn v dosazovací nádrži atd.

Navrhované nové hydranty zakreslené v hlavním výkrese budou nadzemní a budou splňovat požadavky na vodu pro požární zásah. Jako zdroje požární vody pro navrhované stavby budou na nových vodovodních řadech navrženy požární hydranty, které budou nadzemní a umístěné mimo těleso komunikace. Hydranty na vodovodních řadech budou dle platných

technických norem řešících tuto problematiku (poz: v současné době je to zejména ČSN 73 0873). Projektová dokumentace pro umístění a povolení staveb nových vodovodních řadů prokáže dodržení platných technických norem řešících tuto problematiku zejména v oblasti vzdálenosti objektů, vzájemné vzdálenosti hydrantů nových a stávajících a zajištění potřebného tlaku a průtoku. V případě zjištění nevyhovujících parametrů bude navrženo alternativní řešení v souladu s platnými technickými normami (poz: v současné době je to zejména ČSN 73 0873 a ČSN 75 2411).

1.d Podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území

Řešené území je součástí rozvojových ploch, určených územním plánem k zástavbě. V současné době leží ladem.

Podmínky pro ochranu hodnot a charakteru lokality jsou dány regulačními podmínkami, důrazem na velikost jednotlivých pozemků, povolenou mírou zastavění atd. Cílem je vytvořit volnou, vzdušnou zástavbu rodinných domů s lokálními parčíky ve střední a severní části daného území.

Regulace je navržena jak v rovině funkční, tak v rovině prostorové. Návrh omezuje možnosti konkrétního stavebního využití jen do té míry, do jaké je to nutné z urbanistických důvodů. Regulačním plánem jsou vymezeny uliční prostory, které člení území na jednotlivé bloky a zajišťují průchodnost území pro dopravní obsluhu i pěší pohyb. Nezbytná hlavní uliční kostra je zařazena do kategorie veřejně prospěšných staveb (viz. zvl. příloha).

Ve vymezených uličních blocích je navrženo členění na parcely určené k zastavění a doporučené řešení nových objektů. Při vlastním projektu na jednotlivých pozemcích je tedy možno velikost i tvar objektů a jejich umístění na parcelách upravit dle potřeb investora a návrhů projektanta. Zachován musí být pouze přípustný způsob zástavby. Závazné jsou pochopitelně základní regulativy například stavební čáry, stupeň zastavění pozemku, maximálně přípustná výška budoucí zástavby atd.

Předmětné území se nachází v ploše, která je ÚTP NR a R ÚSES ČR (MMR, MŽP, 1996) vymezena pro skladebnou část NR ÚSES, a to ochranné pásmo nadregionálního biokoridoru K56 s probíhající osou teplomilnou doubravní a v ose vodní a na okraji ochranného pásma nadregionálního biokoridoru K 56 s probíhající osou mezofilní hájovou. S tím souvisí dodržení ochranných podmínek NRBK.

1.e Podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí

- rodinné domy na velkých pozemcích s nízkým procentem zastavění
- zachování významné lokality v panoramatu města
- zklidněné komunikace, obytné zóny doplněné městským mobiliářem, zajišťující kultivovaný uliční prostor
- vytvoření sportovně rekreační plochy v severním okraji lokality
- lokální parčíky jako místa pobytu a setkávání obyvatel
- uliční stromořadí v místech, kde to umožňuje uložení inženýrských sítí
- zatravněné pásy umožňující vsak dešťových vod

1.f Podmínky pro ochranu veřejného zdraví

Navržené funkční využití i stavby technické infrastruktury nebudou vyžadovat opatření na ochranu veřejného zdraví.

1.g Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, pro která lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

Veřejně prospěšné stavby budou: komunikace, vodovodní řady, splašková a dešťová kanalizace, plynovod, veřejné osvětlení, rozvody NN a telekomunikační vedení na pozemcích č. parc. 1583/5, 1583/6, 1583/7, 4096/1, 4096/2, 4098/1, 4098/2, 4098/3, 4098/8, 4098/9, 4098/10, 4098/12, 4098/15, 4098/18, 4098/20, 4098/21, 4098/23, 4098/26, 4098/27, 4098/29, 4100 a 6170/1 vše v k.ú. Černošice. Výše uvedené stavby nejsou ve veřejném zájmu (§ 4 odst. 2 zákona č. 184/2006 Sb.) v případě, že žadatel nepředloží pro účely vyvlastňovacího řízení souhlas s provedením staveb dopravní a technické infrastruktury (§ 110 odst. 2 písm. a) zákona č. 183/2006 Sb.) udělený nadpoloviční většinou vlastníků pozemků, na nichž bude stavba

komunikace (dotčená případným vyvlastňovacím řízením) umístěna, které budou definovány geometrickým plánem, který bude podkladem pro případné vyvlastňovací řízení. V případě, že některý z pozemků bude ve spoluvlastnictví více osob, vyslovení tohoto souhlasu podléhá režimu ustanovení § 139 odst. 2 zákona č. 40/1964 Sb. s tím, že jeden pozemek rovná se jednomu hlasu bez ohledu na jeho výměru a počet spoluvlastníků.

1.h Vymezení veřejně prospěšných staveb a opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo

Veřejně prospěšné stavby, pro které lze uplatnit předkupní právo jsou: komunikace, vodovodní řady, splašková kanalizace, plynovod, veřejné osvětlení, rozvody NN a telekomunikační vedení na pozemcích č.parc. 4096/1, 4096/2, 4097/1, 4098/1, 4098/3, 4098/8, 4098/10, 4098/12, 4098/18, 4098/20, 4098/21, a 4100 a plocha PP na pozemcích č.parc. 3937 vše v kat.území Černošice.

1.i Výčet územních rozhodnutí, která regulační plán nahrazují

Regulační plán nenahrazuje žádné územní rozhodnutí.

1.j Údaje o počtu listů regulačního plánu a počtu výkresů grafické části

Počet listů regulačního plánu – 8 stran formátu A4

Počet výkresů grafické části regulačního plánu – 10 kusů

hlavní výkres, veřejně prospěšné stavby, sítě, dělení a scelování parcel, dopravní řešení, sportovní plocha, kopie KM současné zastavěné území, úprava vsakování 1, úprava vsakování 2 a úprava vsakování 3

Odůvodnění regulačního plánu lokality „Na Koutech - východ“

OBSAH:

a) ÚDAJE O ZPŮSOBU POŘÍZENÍ REGULAČNÍHO PLÁNU	9
b) VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH ÚZEMNÍCH VZTAHŮ A SOULADU S ÚZEMNÍM PLÁNEM	10
1. Koordinace využívání území.....	10
2. Vyhodnocení souladu s územním plánem.....	10
c) ÚDAJE O SPLNĚNÍ ZADÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU.....	10
d) KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ ŘEŠENÍ, VČETNĚ ZDŮVODNĚNÍ NAVRŽENÉ URBANISTICKÉ KONCEPCE	10
e) POSUZOVÁNÍ VLIVU NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ.....	11
f) VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND	11
g) VYHODNOCENÍ SOULADU SE STAVEBNÍM ZÁKONEM, OBECNÝMI POŽADAVKY NA VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ A S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ.....	11
h) VYHODNOCENÍ SOULADU SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ	11
i) PŘEZKOUMÁNÍ SOULADU NÁVRHU REGULAČNÍHO PLÁNU PODLE § 68 Odst. 1 STAVEBNÍHO ZÁKONA POŘIZOVATELEM.....	12
a) Vyhodnocení souladu návrhu regulačního plánu s vydanou územně plánovací dokumentací.....	12
b) Vyhodnocení souladu regulačního plánu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území	12
c) Vyhodnocení souladu regulačního plánu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů	12
d) Vyhodnocení souladu regulačního plánu s požadavky na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu	12
e) Vyhodnocení souladu regulačního plánu se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů	12
j) POŘÍZENÍ REGULAČNÍHO PLÁNU.....	12
k) ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH	13
l) POUČENÍ	15

a) ÚDAJE O ZPŮSOBU POŘÍZENÍ REGULAČNÍHO PLÁNU

Regulační plán lokality „Na Koutech“ byl zpracován na základě jeho „zadání“ schváleného usnesením Zastupitelstva č. 23/8 na 8. zasedání zastupitelstva města Černošice dne 3.9.2007. Upravené zadání bylo schváleno usnesením Zastupitelstva města Černošice č. 23/13 ze dne 26.6.2008.

V průběhu změny č. 4 územního plánu sídelního útvaru Černošice (dále jen „ÚPNSÚ Černošice“) si město Černošice nechalo zpracovat urbanistické studie vybraných lokalit, které řešily vybrané území v podrobnějším měřítku než je rozlišovací schopnost územního plánu. V těchto studiích byly řešeny podrobnosti v podrobnosti regulačního plánu. Na základě těchto urbanistických studií byla vypracována 4. změna ÚPNSÚ Černošice. Urbanistické studie se neprojednávají způsobem taxativně stanoveným zákonem, nemají právní závaznost územně plánovací dokumentace a ÚPNSÚ Černošice nemůže právně

zezávaznit podrobnosti řešené v urbanistických studiích. Proto se město Černošice rozhodlo pořídit regulační plány vybraných nezastavěných lokalit, které zpřesňují a zpřísňují regulaci vybraných území a to na základě specifických podmínek řešené lokality.

Účelem pořízení regulačního plánu je zajistit úkoly územního plánování uvedené v ustanovení § 18 zákona č. 183/2006 Sb. (dále jen „stavební zákon“) a to v podrobnostech a způsobem, který umožňuje stavební zákon, který se od doby pořízení ÚPNSÚ Černošice změnil.

b) VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH ÚZEMNÍCH VZTAHŮ A SOULADU S ÚZEMNÍM PLÁNEM

1. Koordinace využívání území

Koordinace využití území je zřejmá z grafické části regulačního plánu. Regulační plán vychází z ÚPNSÚ Černošice, který jako nadřazená územně plánovací dokumentace stanovila základní koncepci a návaznost lokality řešené regulačním plánem a území navazující na tuto lokalitu. Regulační plán pak rozpracoval do podrobnosti základní urbanistickou koncepci stanovenou ÚPNSÚ Černošice tak, jak připouští stavební zákon.

Dopravní řešení a řešení inženýrských sítí navazuje na území neřešené regulačním plánem což je patrné z grafické části regulačního plánu.

2. Vyhodnocení souladu s územním plánem

Regulační plán není v rozporu s nadřazenou územně plánovací dokumentací, kterou je ÚPNSÚ Černošice a Územní plán velkého územního celku Pražský region. Regulační plán zachovává kontinuitu urbanistické koncepce zakotvené v ÚPNSÚ Černošice. Oproti ÚPNSÚ Černošice některé regulativy zpřesňuje a zpřísňuje. Toto zpřesnění i zpřísnění není v rozporu ÚPNSÚ Černošice. Regulační plán zezávazuje některé podmínky, které není možno zezávaznit ÚPNSÚ Černošice s ohledem na podrobnost v které se vypracovává územní plán.

Regulační plán je v souladu s Územním plánem města Černošice, včetně jeho změn a doplňků. Je součástí jeho rozvojových ploch pro bydlení v rodinných domech. Regulační plán není v rozporu se zadáním územního plánu Černošice.

c) ÚDAJE O SPLNĚNÍ ZADÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU

Regulační plán ve své návrhové části splňuje všechny údaje Zadání schválené Zastupitelstvem města Černošice. Všechny požadavky dotčených orgánů jsou v řešení obsaženy. V souladu se stavebním zákonem byl návrh zadání s dotčenými orgány dohodnut. Stanoviska dotčených orgánů k návrhu regulačního plánu jsou a v Příloze.

d) KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ ŘEŠENÍ, VČETNĚ ZDŮVODNĚNÍ NAVRŽENÉ URBANISTICKÉ KONCEPCE

Navržená urbanistická koncepce, řešící lokalitu pro bydlení v izolovaných rodinných domech na velkých pozemcích s příslušnou dopravní obsluhou a technickou infrastrukturou, doplněnou řešením parteru uličních prostorů, je plně v souladu s urbanistickou koncepcí celého území Černošic, řešenou v Územním plánu města. Tato koncepce je založena na snaze zástupců města regulovat novou zástavbu na jednotlivých rozvojových plochách tak, aby byla před její realizací zajištěna potřebná dopravní a technická infrastruktura, zeleň, sportovní zázemí a dostatečná kapacita v zařízeních občanské vybavenosti. Důraz kladený na přesné určení maximálního procenta zastavění hlavními i vedlejšími stavbami, jasné definice určující podlažnost, podkroví a ustupující podlaží a podmínky povolování jednotlivých staveb, dává předpoklad pro srozumitelné stanovení zastavovacích podmínek pro budoucí stavebníky a jejich kontrolu stavebním úřadem.

Na severu území je navržena plocha sportoviště, která bude sloužit celému spádovému území Vráže a jeho realizace je podmínkou pro rozvoj této lokality.

e) POSUZOVÁNÍ VLIVU NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ

Lokalita nevyžaduje posouzení vlivu na životní prostředí.

f) VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND

V této lokalitě je zemědělská půda zastoupena opět kambizemí modální eubazickou až mezobazickou na hrubých zvětralinách, propustných minerálně chudých substrátech s kódem BPEJ 4.32.12. Její agronomická hodnota je nižší, řadí se do třídy ochrany IV. V nejnižnější části lokality zasahuje na velmi malé ploše půda s kódem BPEJ 4.23.10, která se řadí k méně kvalitním zemědělským půdám s třídou ochrany ZPF IV.

g) VYHODNOCENÍ SOULADU SE STAVEBNÍM ZÁKONEM, OBECNÝMI POŽADAVKY NA VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ A S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

Regulační plán je proveden důsledně podle zákona č. 183/2006 Sb., zákona č.500/2004 Sb. a ve smyslu požadavků vyhlášky č. 500/2006 Sb. Regulační plán vytváří předpoklady pro výstavbu a využití území ve smyslu schválené územně plánovací dokumentace.

Regulační plán nenahrazuje žádná územní rozhodnutí a neřeší výjimky z obecných požadavků na využití území ve smyslu ustanovení § 169 odst. 3 stavebního zákona. Z toho plyne, že regulační plán předem nepředpokládá udělení výjimek z obecných požadavků na využití území. Regulační plán také nezakládá žádný právní nárok na udělení výjimek z obecných požadavků na využití území. Případné výjimky z obecných požadavků na využití území se musí projednat podle platných právních předpisů.

Architektonické a urbanistické hodnoty širšího okolí jsou respektovány jak výškovou úrovní navrhovaných staveb, tak koncepcí jejich uspořádání a návrhem doprovodné zeleně a komunikační sítě.

Veškeré požadavky dané vyhláškou č. 501/2006 Sb. ohledně požadavků na využívání území regulační plán zohledňuje, uplatňuje a respektuje

Návrh regulačního plánu respektuje zásady obsažené ve stavebním zákoně

h) VYHODNOCENÍ SOULADU SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ

Regulační plán je v souladu se schváleným zadáním a se stanovisky vydanými dotčenými orgány podle zvláštních právních předpisů. V souladu se stavebním zákonem byl návrh zadání regulačního plánu s dotčenými orgány dohodnut. Stanoviska dotčených orgánů k návrhu zadání byla zapracována do zadání regulačního plánu.

O návrhu regulačního plánu proběhlo společné jednání ve smyslu ustanovení § 65 stavebního zákona. Stanoviska k návrhu regulačního plánu jsou v Příloze. Stanoviska dotčených orgánů k návrhu regulačního plánu byla do regulačního plánu zapracována nebo byl s konkrétním dotčeným orgánem dohodnut rozsah zapracování jeho stanoviska.

Nesouhlasná stanoviska dotčených orgánů byla s těmito dotčenými orgány projednána a došlo ve všech případech k dohodě na úpravě regulačního plánu, která byla přijatelná pro dotčený orgán, který uplatnil nesouhlasné stanovisko. Jednotlivé dohody s dotčenými orgány, které uplatnily nesouhlasná stanoviska jsou písemné a jsou v Příloze – Dokladová část.

Návrh regulačního plánu je v souladu se stanovisky z jeho zadání, vydanými dotčenými orgány podle zvláštních právních předpisů.

i) PŘEZKOUMÁNÍ SOULADU NÁVRHU REGULAČNÍHO PLÁNU PODLE § 68 ODS. 1 STAVEBNÍHO ZÁKONA POŘIZOVATELEM

a) Vyhodnocení souladu návrhu regulačního plánu s vydanou územně plánovací dokumentací

Regulační plán je v plném souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací – Územním plánem sídelního útvaru Černošice a Územním plánem velkého územního celku – Pražský region (12/06).

b) Vyhodnocení souladu regulačního plánu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území

Cílem řešení bylo zpracovat regulační plán, který by umožnil obci stanovit jasná pravidla pro rozvoj dané lokality. Zejména se jednalo o zezávaznění větších výměr pozemků, požadavků na řešení uličního prostoru a stanovení etapizace. Regulační plán vytváří předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj. Regulační plán (grafická a textová část) doplňuje a rozvíjí územní plán. Regulační plán zásadním způsobem neomezuje funkční využití jednotlivých funkčních ploch tak, jak je stanovil územní plán. Regulační plán dále stanovuje podmíněnost rozvoje řešeného území.

Architektonické a urbanistické hodnoty širšího okolí jsou respektovány jak výškovou úrovní navrhovaných staveb, tak koncepcí jejich uspořádání a návrhem doprovodné zeleně a komunikační sítě.

c) Vyhodnocení souladu regulačního plánu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů

Pořizovatel zajistil zpracování návrhu regulačního plánu v souladu s ustanovením § 65 stavebního zákona. Regulační plán je v souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů.

d) Vyhodnocení souladu regulačního plánu s požadavky na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu

V regulačním plánu jsou zachyceny všechny důležité objekty a trasy technické infrastruktury, které ovlivňují využití řešeného území a umožňují její využití pro výstavbu. Veškeré inženýrské sítě jsou účelně napojeny na stávající trasy těchto zařízení v městě Černošice. Etapizací je podmíněn rozvoj daného území.

e) Vyhodnocení souladu regulačního plánu se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů

Při pořizování regulačního plánu byly akceptovány požadavky dotčených orgánů, které uplatnily ve svých stanoviscích. Pořizovatel vyhodnotil stanoviska dotčených orgánů a zapracoval je. Stanoviska k návrhu regulačního plánu jsou uvedeny v Příloze. Stanoviska s hasičským záchranným sborem Středočeského kraje a Krajskou hygienickou stanicí Středočeského kraje byla dohodnuta.

j) POŘÍZENÍ REGULAČNÍHO PLÁNU

O pořízení Regulačního plánu lokality „Na Koutech - východ“ rozhodlo zastupitelstvo svým usnesením č. 18/27 ze dne 18.9.2006. Zadání regulačního plánu bylo schváleného usnesením Zastupitelstva č. 23/8 na 8. zasedání zastupitelstva města Černošice dne 3.9.2007.

Regulační plán lokality „Na Koutech - východ“ byl zpracován na základě zadání změněného zadání schváleného usnesením Zastupitelstva č. 23/13 na 13. zasedání zastupitelstva města Černošice dne 26.6.2008.

Dne 27.1.2009 č.j. MEUC - 004470/2009 bylo vyhotoveno oznámení o společném jednání o návrhu regulačního plánu s dotčenými orgány, které se konalo dne 18.2.2009. Dotčené orgány mohly uplatnit svá stanoviska do 30 dnů od konání společného jednání. Dotčené orgány uplatnily svá stanoviska, která jsou vyhodnocena v části h) tohoto odůvodnění.

Dne 7.4.2009 č.j. MEUC – 017771/2009 bylo vyhotoveno oznámení o veřejném projednání upraveného a posouzeného návrhu regulačního plánu. Toto oznámení bylo zveřejněno na úřední desce a způsobem umožňující dálkový přístup na stránkách www.mestocernosice.cz. Zároveň byly základní informace vyvěšeny na místě určeném pořizovatelem podle § 67 odst. 2 věta poslední stavebního zákona a doplňkově označeny tabulí na pozemcích řešených regulačním plánem. Byla pořízena fotodokumentace prokazující doplňkové označení dotčených pozemků.

Následně se dne 27.5.2009 konalo veřejné projednání. Při projednávání návrhu tohoto regulačního plánu byly uplatněny námítky. Námítky jsou uvedeny v Příloze.

Na základě výsledků projednání návrhu regulačního plánu pořizovatel dospěl k závěru, že je třeba upravit návrh regulačního plánu podle § 67 odst. 5 stavebního zákona. S ohledem na to, že úprava dle názoru pořizovatele mohla být posouzena jako podstatná, rozhodl pořizovatel, že byla naplněna skutková podstata ustanovení § 67 odst. 6 stavebního zákona. Z tohoto důvodu rozhodl pořizovatel, že se bude konat opakované veřejné projednání.

Dne 31.3.2010 opatřením č.j. MEUC – 017719/2010 bylo vyhotoveno oznámení o veřejném projednání upraveného a posouzeného návrhu regulačního plánu. Toto oznámení bylo zveřejněno na úřední desce a způsobem umožňující dálkový přístup na stránkách www.mestocernosice.cz. Zároveň byly základní informace vyvěšeny na místě určeném pořizovatelem podle § 67 odst. 2 věta poslední stavebního zákona a doplňkově označeny tabulí na pozemcích řešených regulačním plánem. Dále bylo odůvodnění doplněno o náležitosti uvedené v ustanovení § 68 odst. 1 stavebního zákona, o náležitosti uvedené v ustanovení § 172 odst. 5 správního řádu a o poučení. Příloha není součástí opatření obecné povahy. Počet listů odůvodnění – 8 stránek formátu A4

Počet výkresů grafické části odůvodnění – 3 kusy – zemědělský a lesní půdní fond, koordinační situace a pohled na předpokládanou zástavbu od jihu

k) ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH

V rámci projednávání byly uplatněny připomínky a námítky

- 1) **Námítka**, kterou dne 11.5.2010 uplatnili Vendelín Koníček, a Martina Rosenbergová, která brojí proti umístění stavby parkoviště, **se zamítá.**

Odůvodnění

Parkovací stání je navrženo na páteřní komunikaci při vjezdu do lokality řešené regulačním plánem a to při silnici II/115. Tyto komunikace budou přinášet největší zatížení dopravou do regulačním plánem navrhovaného nového městského centra. Proto bylo parkoviště navrženo tak, aby sloužilo jak residentům v lokalitě řešené regulačním plánem, tak pasantům projíždějícím po silnici II/115 a občanů Černošic, kteří budou také využívat služby v předpokládaném městském centru. Toto parkoviště bude sloužit pro dopravu v klidu (krátkodobé parkování) návštěvníků navrhovaného městského centra. Jiné umístění parkoviště v dané lokalitě pro obsluhu tohoto městského centra není vhodné. Rozvoj dotčené funkční plochy je podmíněno vybudováním této stavby parkoviště. Ten, kdo bude chtít v dané ploše realizovat svůj záměr, bude muset se dohodnout s ostatními vlastníky na vybudování předmětného parkoviště. Vlastníci pozemků pod parkovištěm jsou v tomto případě ve výhodě, protože ostatní vlastníci pozemků v dané funkční ploše budou muset s těmito vlastníky jednat. Lze si i představit, že výsledkem jednání může být i směna pozemků. S ohledem na to, že pro danou funkční plochu je stavba parkoviště klíčovou stavbou a že její umístění je nejvhodnější s ohledem na umístění ostatních komunikací, byla tato námítka zamítnuta.

- 2) **Připomínka**, kterou uplatnili Ing. Alexandr Pařík a Ing. Eliška Chalupníková, kterou brojí proti zrušení vodovodního řrdu v ulici U Dubu, byla vypořádána následovně. Regulační plán v ul. U Dubu navrhuje vodovod s dimenzí DN 100. Tím bylo připomínce zcela vyhověno.

Připomínka, kterou brojí proti tomu, že na křižovatce ul. U Dubu a sinice II/115, byla vypořádána následovně. Regulační plán řeší ul. U Dubu v šíři 11,5 m, což je více než požaduje vyhláška 501/2006 Sb. pro uliční prostor, jehož součástí je pozemní komunikace určená k obsluze rodinných domů. Regulační plán nenavrhuje světelnou signalizaci, a to především z důvodu, že by tato světelná signalizace mohla výrazným způsobem zpomalit dopravu na poměrně zatížené silnici II/115. Regulační plán však nebrání tomu, aby, vznikne-li potřeba, byla tato světelná signalizace na této křižovatce instalována, a to na základě jiného rozhodnutí nebo opatření příslušného správního orgánu.

- 3) **Námítka**, kterou uplatnil Jakub Frey, kterou brojí proti návrhu kruhové křižovatky, **se zamítá.**

Odůvodnění

Stavba kruhové křižovatky byla jako veřejně prospěšná stavba zakotvena v opatření obecné povahy 5/2009 vydané 15.6.2009 v rámci Změny č. 8 územního plánu sídelního útvaru Černošice. Proto k této námítce nelze podle § 67 odst. 4 přihlídnout. Kruhová křižovatka v dané lokalitě se jeví jako nejlepší

řešení napojení dvou sběrných komunikací z lokalit rodinných domů (lokalita Javorová a lokalita Na Koutech) a silnice II/115. Sběrné komunikace z lokalit rodinných domů jsou v poměrně svazitém terénu. Kruhová křižovatka umožní najet na silnici II/115, která přenáší v dopravních špičkách značné zatížení, z místních komunikací, které nebudou výrazně zatíženy v poměru k silnici II/115. Proto není účelné v dané lokalitě navrhnout světelnou signalizaci, která by mohla značným způsobem zpomalit průjezd po silnici II/115. Tato kruhová křižovatka je navrhovaná i jako jasná hranice vjezdu do obce. Kruhové křižovatky také zpomalují dopravu, což je v daném místě vhodné. V současné době je město Černošice vlastníkem převážné části pozemků, které bude třeba využít pro rozšíření silnice II/115 o kruhovou křižovatku na této komunikaci. Při volbě umístění místní komunikace, která bude svádět dopravu z lokality Na Koutech na silnici II/115, bylo rozhodnuto využít jednak pozemků historické cesty ve vlastnictví města Černošice a jednak soukromých pozemků podél této cesty, aby došlo k rozšíření historické cesty na parametry požadované dnešními předpisy. Při rozhodování, zda zábor pozemků směřovat do funkční plochy čistého bydlení nebo do funkční plochy pro sport a rekreaci, byla zvolena plocha pro sport a rekreaci. Tím nedojde k zmenšování pozemků pro čisté bydlení, které je prioritou pro rozvoj obce podle územního plánu. S ohledem na to, že tato námítka měla být uplatněna v rámci projednávání Změny č. 8 územního plánu sídelního útvaru, byla tato námítka zamítnuta.

- 4) **Námítka**, kterou dne 27.5.2009 uplatnili Vendelín Koníček a Martina Rosenbergová, která brojí proti umístění stavby parkoviště, **se zamítá.**

Odůvodnění

Parkovací stání je navrženo na páteřní komunikaci při vjezdu do lokality řešené regulačním plánem a to při silnici II/115. Tyto komunikace budou přinášet největší zatížení dopravou do regulačním plánem navrhovaného nového městského centra. Proto bylo parkoviště navrženo tak, aby sloužilo jak residentům v lokalitě řešené regulačním plánem, tak pasantům projíždějícím po silnici II/115 a občanů Černošic, kteří budou také využívat služby v předpokládaném městském centru. Toto parkoviště bude sloužit pro dopravu v klidu (krátkodobé parkování) návštěvníků navrhovaného městského centra. Jiné umístění parkoviště v dané lokalitě pro obsluhu tohoto městského centra není vhodné. Rozvoj dotčené funkční plochy je podmíněno vybudováním této stavby parkoviště. Ten, kdo bude chtít v dané ploše realizovat svůj záměr, bude muset se dohodnout s ostatními vlastníky na vybudování předmětného parkoviště. Vlastníci pozemků pod parkovištěm jsou v tomto případě ve výhodě, protože ostatní vlastníci pozemků v dané funkční ploše budou muset s těmito vlastníky jednat. Lze si i představit, že výsledkem jednání může být i směna pozemků. S ohledem na to, že pro danou funkční plochu je stavba parkoviště klíčovou stavbou a že její umístění je nejhodnější s ohledem na umístění ostatních komunikací, byla tato námítka zamítnuta.

- 5) **Námítka**, kterou dne 27.5.2009 uplatnila ČSOB Investment Banking Services, a.s., člen skupiny ČSOB, zastoupená ARCH-INVEST, s.r.o., která brojí proti postupu pořizovatele, **se zamítá.**

Odůvodnění

Nesouhlas s postupem pořizovatele, protože k řešení regulačního plánu nebyli přizváni i vlastníci pozemků je třeba konstatovat. Požadavek, aby k řešení regulačního plánu byli přizváni i majitelé pozemků zákon pořizovateli neukládá. Z tohoto důvodu se námítce nevyhovuje. Je třeba také konstatovat, že regulační plán byl vypracován na základě schváleného zadání. Projednávání regulačního plánu ať již se jedná o regulační plán z podnětu nebo na žádost, je totožné. Z toho důvodu lze konstatovat, že namítající nebyl krácen na svých právech, která jsou stejná jako u regulačního plánu na žádost nebo z podnětu. Pořizovatel dále upozorňuje, že s ohledem na to, že město Černošice nemá územní plán zpracovaný podle zákona 183/2006 Sb. nelze očekávat regulační plán na žádost, neboť zadání regulačního plánu na žádost se schvaluje v rámci vydávání územního plánu (příp. jeho změny), který je zpracován podle nové právní úpravy. U územních plánů sídelních útvarů nelze schvalovat zadání regulačních plánů na žádost. S ohledem na to, že namítající mohl hájit svá práva již v době projednávání zadání (pojednávalo se dvakrát) a zákon neukládá pořizovateli povinnost jednat při tvorbě regulačního plánu s vlastníky, byla námítka zamítnuta.

Námítka, kterou dne 27.5.2009 uplatnila ČSOB Investment Banking Services, a.s., člen skupiny ČSOB, zastoupená ARCH-INVEST, s.r.o., která brojí proti prostorovému uspořádání, **se částečně vyhovuje.**

Odůvodnění

Námítka proti prostorovému uspořádání, kdy podíl veřejně prospěšných staveb na pozemcích zastupujícího vlastníka je vyšší, nežli na sousedních pozemcích s výrazně většími výměrami, byla částečně akceptována a rozsah veřejně prospěšných staveb byl zmenšen. Dále regulační plán navrhl určitou právní úpravu, kterou byla omezena možnost spekulativního nákupu pozemků pro veřejně prospěšné stavby. K této námitce je však třeba uvést, že návrh regulačního plánu byl projednáván dvakrát. Jednou byl vystaven v době od 19. 5. 2007, podruhé byl vystaven 19. 5. 2008. Vlastníci pozemků dotčených regulačním plánem měli tedy možnost dvakrát se seznámit se zadáním regulačního plánu a dvakrát k němu uplatnit připomínky. S ohledem na to, že v rámci opakovaného veřejného projednání namítající již neuplatnil námitky, je zřejmé, že s navrhovaným řešením souhlasí. Je třeba konstatovat, že vydávání regulačního plánu se řídí speciálním právním předpisem, kterým je stavební zákon a jen v otázkách, které nejsou řešeny stavebním zákonem podle § 192 stavebního zákona, použije podřídně správní řád. Tím, že byl rozsah veřejně prospěšných staveb redukován a byla do regulačního plánu zakotvena podmínka omezující možnost spekulace s pozemky, má se za to, že bylo námitce částečně vyhověno.

Námítka, kterou dne 27.5.2009 uplatnila ČSOB Investment Banking Services, a.s., člen skupiny ČSOB, zastoupená ARCH-INVEST, s.r.o., která brojí proti tomu, že není správní řád uplatňován ve větším rozsahu, **se zamítá.**

Odůvodnění

Je třeba konstatovat, že vydávání regulačního plánu se řídí speciálním právním předpisem, kterým je stavební zákon a jen v otázkách, které nejsou řešeny stavebním zákonem. Podle § 192 stavebního zákona se použije správní řád podřídně. Opatření obecné povahy není podle ustanovení § 171 správního řádu právním předpisem ani rozhodnutím ve správním řízení. Proto nelze na pořizování a projednávání regulačního plánu použít všechna ustanovení správního řádu.

Námítka, kterou dne 27.5.2009 uplatnila ČSOB Investment Banking Services, a.s., člen skupiny ČSOB, zastoupená ARCH-INVEST, s.r.o., která brojí proti rozsahu území dotčenému veřejně prospěšnými stavbami, **se částečně vyhovuje.**

Odůvodnění

Rozsah veřejně prospěšných staveb byl omezen a byla do regulačního plánu vložena pojistka, která by měla zabránit zneužití institutu veřejně prospěšných staveb. S ohledem na to, že v rámci opakovaného veřejného projednání namítající již neuplatnil námitky, je zřejmé, že s navrhovaným řešením souhlasí. Tím, že byl rozsah veřejně prospěšných staveb redukován a byla do regulačního plánu zakotvena podmínka omezující možnost spekulace s pozemky, má se za to, že bylo námitce částečně vyhověno.

Námítka, kterou dne 27.5.2009 uplatnila ČSOB Investment Banking Services, a.s., člen skupiny ČSOB, zastoupená ARCH-INVEST, s.r.o., která brojí proti současnému projednávání změny územního a regulačního plánu, **se zamítá.**

Odůvodnění

Projednávání regulačního plánu zároveň se změnou územního plánu není v rozporu se zákonem. Souběžně pořizování těchto dvou dokumentací je běžným institutem, který se užívá při pořizování regulačních plánů. Změn č. 8 územního plánu sídelního útvaru Černošice byla vydána 15.6.2009. Tento regulační plán je zpracovaný podle platného územního plánu a není z platným územním plánem v rozporu. Opakované veřejné projednání regulačního plánu Na Koutech umožnilo namítajícímu seznámit se s platným územním plánem a porovnat jej s návrhem regulačního plánu. S ohledem na to, že v rámci opakovaného veřejného projednání namítající již neuplatnil námitky, je zřejmé, že s navrhovaným řešením souhlasí. Protože souběžně pořizování regulačního plánu a územního plánu zákon připouští a změna územního plánu byla vydána dříve než regulační plán, byla námitka zamítnuta.

I) POUČENÍ

- **Proti rozhodnutí o námitkách se nelze odvolat ani podat rozklad.**
- O námitkách rozhoduje správní orgán, který toto opatření obecné povahy vydává.
- Opatření obecné povahy nabývá účinnosti patnáctým dnem po dni vyvěšení veřejné vyhlášky.

- Soulad opatření obecné povahy s právními předpisy lze posoudit v přezkumném řízení. Usnesení o zahájení přezkumného řízení lze vydat do 3 let od účinnosti opatření. Účinky rozhodnutí v přezkumném řízení nastávají ode dne jeho právní moci.
- Do opatření obecné povahy a jeho odůvodnění může každý nahlédnout u správního orgánu, který opatření obecné povahy vydal.
- **Proti opatření obecné povahy nelze podat opravný prostředek.**
- Povinnost, která je stanovena zákonem a jejíž rozsah je v mezích zákona určen opatřením obecné povahy, lze exekučně vymáhat jedině tehdy, jestliže bylo vydáno rozhodnutí, které existenci této povinnosti prohlásilo a v němž byla osoba, jež tuto povinnost má, jmenovitě uvedena.
- **Proti rozhodnutí o námitkách se nelze odvolat ani podat rozklad.**
- Změna nebo zrušení pravomocného rozhodnutí o námitkách může být důvodem změny opatření obecné povahy.
- Soulad opatření obecné povahy s právními předpisy lze posoudit v přezkumném řízení. Usnesení o zahájení přezkumného řízení lze vydat do 3 let od účinnosti opatření. Účinky rozhodnutí v přezkumném řízení nastávají ode dne jeho právní moci.

.....
Helena Langšádlová - místostarostka v.r.

.....
Mgr. Aleš Rádl - starosta v.r.

Vyvěšeno dne:

Sejmuto dne:

Příloha

VYHODNOCENÍ UPLATNĚNÝCH STANOVISEK A PŘIPOMÍNEK K NÁVRHU REGULAČNÍHO PLÁNU LOKALITA "NA KOUTECH - VÝCHOD"

Seznam stanovisek dotčených orgánů a podnětů sousedních obcí k návrhu regulačního plánu lokalita "Na Koutech - východ"

A/ Dotčené orgány:

Poř.č.	Název DO/organizace:	Čj./ze dne:	Stručné znění požadavku:	Způsob řešení:
1	Hasičský záchranný sbor Stč. kraje, Biskupská 7, Praha 1	HSKL 58 - 118 / KL-2009 9.2.2009	nesouhlasné stanovisko z důvodu: - není řešeno zabezpečení příjezdu jednotek HZS (požadavky na pozemní komunikace) - není řešeno zabezpečení požární vodou (vodovody, požární nádrže atp.)	po dohodě a doplnění do textové a grafické části - zajištěn dne 25.3.2009 souhlas HSKL za dodaných podmínek
2	Krajská hygienická stanice Stč. kraje, Ditrichova 17, Praha 2	1447 - 215/09/HOK/Ri 5.3.2009	souhlasí s podmínkou předložení hlukové studie hodnotící vliv hluku z komunikace II/115 na obytnou zástavbu.	po předložení vyhotovené hlukové studie a doplnění do textové části návrhu byla zajištěn, byl zajištěn dne 31.3.2009 souhlas KHS SK.
3	Ministerstvo vnitra ČR-Odbor správy majetku, P.O.Box 21/OSM, 170 34 Praha 7	MV - 7928-7/ OSM - 2009 26.2.2009	souhlasí s návrhem zadání	
4	Ministerstvo zemědělství ČR, pozemkový úřad, Argentinská 286/38, Praha7	PZ 5119/09/Kut 4.2.2009	souhlasí s návrhem zadání	bez požadavku na řešení
5	Ministerstvo životního prostředí ČR, 500-odbor výkonu st.správy, Vršovická 65, Praha 10	502/610/09, 6816/ENV/09 24.2.2009	souhlasí s návrhem zadání	požadavek na zohlednění ochranných podmínek NRBK v ochranném pásmu nadregionálního biokoridoru K 56
6	Ministerstvo průmyslu a obchodu ČR, Na Františku 32, Praha 1	4720/2009/05100 6.2.2009	souhlasí s návrhem zadání	bez požadavku na řešení
7	Krajský úřad Středočeského kraje, koordinované stanovisko, Zborovská 11, Praha 5	017564/2009/KUSK/OŽP/La 9.2.2009	souhlasí s návrhem zadání	bez požadavku na řešení
9	Městský úřad Černošice, odbor životní prostředí	ŽP/S/MEUC-005587/2009/Sob ŽP/MEUC - 005587/2009/Sob 17.3.2009	ochrana přírody: souhlasí s návrhem zadání	bez požadavku na řešení
10			vodoprávní úřad: souhlasí s návrhem zadání	bez požadavku na řešení
11			odpadové hospodářství: souhlasí s návrhem zadání	bez požadavku na řešení
12			ochrana ZPF: souhlasí s návrhem zadání	bez požadavku na řešení
13			státní správa lesů: souhlasí s návrhem zadání	doplněno do textové části

14	Správa železnižní dopravní cesty, Dlážděná 1003/7, Praha 1	6196/09-OKS 11.03.2009	souhlasí s návrhem zadání	bez požadavku na řešení
15	Státní energetická inspekce, Legerova 49, Praha 2	51-30.1/09/20.103/Ni 9.3.2009	souhlasí s návrhem zadání	bez požadavku na řešení
16	Městský úřad Černošice, odbor životní prostředí	Meuc-005588/2009/K/SF		
17	Drážní úřad, Wilsonova 300/8 121 06 Praha 2	MP-JMP0027/09-/Nk DUCR-4813/09/Nk 6.2.2009	souhlasí s návrhem zadání	bez požadavku na řešení
18	Státní úřad pro jadernou bezpečnost, Senovážné nám. 9 Praha 1	SÚJB/OPZ/2984/2009 16.2.2009	souhlasí s návrhem zadání	bez požadavku na řešení
19	Centrum dopravního výzkumu, divize rozvoje dopravy, Thámova 7, Praha 8	UP/0415/09 10.2.2009	souhlasí s návrhem zadání	bez požadavku na řešení
20	Drážní úřad, Wilsonova 300/8, 121 06 Praha	MP-JMP0027/09-2/Nk DUCR-4813/09/Nk 6.2.2009	souhlasí s návrhem zadání	bez požadavku na řešení
21	Vojenská ubytovací a stavební správa Praha , Hradební 12/772, 110 15 Praha 2	810/32834- ÚP/2009-7103/41	souhlasí s návrhem zadání	bez požadavku na řešení
22	Drážní úřad, Wilsonova 500/8, 121 06 Praha 2	MP-JMP0061/09-3/Nk DURC-16022/09/Nk 16.4.2009 MEUC-020685/2009	souhlasí bez výhrad	bez požadavku řešení
23	Ministerstvo zemědělství ČR, pozemkový úřad Praha-západ, Argentinská 286/38, 170 00 Praha 7	PZ 5432/09/Kut 17.4.2009 MEUC-020913/2009	souhlasí bez výhrad	bez požadavku řešení
24	Státní úřad pro jadernou bezpečnost, Senovážné náměstí 9, 110 00 Praha 1	SÚBJ/OPZ/9109/2009 24.4.2009 MEUC-022317/2009	souhlasí bez výhrad	bez požadavku řešení
25	Krajský úřad Stč. kraje, odbor životního prostředí, Zborovská 11, Praha 5	055611/2009/KUSK 24.4.2009 MEUC-022310/2009	bez nároku na souhlas	bez požadavku řešení
26	Ministerstvo zdravotnictví ČR, Palackého náměstí 4, 128 01, Praha 2	MZDR7508/2009-321/INV-985 7.5.2010 MEUC-024613/2009	souhlasí bez výhrad	bez požadavku řešení
27	Vojenská ubytovací a stavební správa Praha , Hradební 12/772, 110 15 Praha 1	2978/33616-ÚP/2009-7103/41 13.5.2009 MEUC-025478/2009	souhlasí bez výhrad	bez požadavku řešení
28	Státní energetická inspekce, Územní inspektorát pro pro Středočeský kraj, Legerova 49, 120 00 Praha 2	332-9. 4/ 10/ 20.103/PS 22.4.2010 MEUC-021935/2010	souhlasí za předpokladu, že bude respektován zákon 458/2000 Sb. (zejména § 46, § 68, § 69 a § 87)	bez požadavku řešení

29	Vojenská ubytovací a stavební správa Praha, Hradební 12/772, P.O. BOX 3, 110 15 Praha 1	8909-1/39101-ÚP/2010-7103/44 21.4.2010 MEUC-022787/2010	souhlasí bez výhrad	bez požadavku řešení
30	Ministerstvo zdravotnictví ČR, poštovní příhrádka č. 81, 128 01, Praha 28	MZDR 46/2010- /INV-908 13.4.2010 MEUC-022549/2010	souhlasí bez výhrad	bez požadavku řešení
31	Úřad pro civilní letectví, Letiště Ruzyně, 160 08 Praha	2093-10-701 13.4.2010 MEUC-020321/2010	souhlasí bez výhrad	bez požadavku řešení
32	Ministerstvo zemědělství ČR, pozemkový úřad Praha-západ, Argentinská 286/38, 170 00 Praha 7	PZ 5584/10/Kut 12.4.2010 MEUC-019673/2010	souhlasí bez výhrad	bez požadavku řešení
33	Krajské ředitelství policie Středočeského kraje, oddělení správy nemovitého majetku, Na Baních 1304, 156 00 Praha 5 - Zbraslav	KRPS-44225-2/ČJ-2010-0100MN 21.4.2010 MEUC-021967/2010	souhlasí bez výhrad	bez požadavku řešení
34	Ministerstvo životního prostředí ČR, Kodaňská 1441/46, 101 00 Praha 10	766/500/10(31269/ENV/10) 3.5.2010 MEUC-024125/2010	souhlasí bez výhrad	bez požadavku řešení
35	Krajský úřad Stč. kraje, odbor životního prostředí, Zborovská 11, Praha 5	054859/2010/KUSK 19.4.2010 MEUC-021073/2010	bez nároku na souhlas	bez požadavku řešení

B/ Ostatní požadavky :

Poř.č.	Jméno/adresa	Č.J./ze dne:	Stručné znění požadavku:	Způsob řešení:
1	Vendelín Koníček nar. 8.4.1937, Dobřichovická 736, 252 28 Černošice a Martina Rosenbergová nar. 20.3.1969, Ke Stráni 142, 252 03 Řitka	předáno osobně při veřejném projednání dne 11.5.2010	Námítka proti navrhované parkovací ploše na svých pozemcích.	Námítka se zamítá
2	Ing. Alexandr Pařík nar. 14.4.1943, Vrážská 338, 252 28 Černošice Ing. Eliška Chalupníková nar. 24.4.1946, Slunečná 1411, 252 28 Černošice	předáno při veřejném jednání 27.5.2009	1. nesouhlasí se zrušením vodovodu v ulici U Dubu 2. otázka na šíři uvažované komunikace a zeleného pruhu a způsob napojení na ulici Dobřichovickou, a zda-li se nepočítá s umístěním semaforu	1) Vodovod v ul. U Dubu je navrhován v dimenzi DN 100. 2) a) semafor-nepočítá se vznikne-li potřeba je možno jej nainstalovat b) ul. U Dubu v šíři 11,5 m

3	Jakub Frey nar. 28.7.1980 Dobřichovická 1148 252 28 Černošice	MEUC-025663/2009 13.5.2009	Námitka spočívající v návrhu řešení kruhové křižovatky na komunikaci II/115- předložený návrh předpokládá zásah do opěrné zdi a zábor části pozemku. Námitka je podána z titulu vlastnictví pozemků č.parc. 4098/23 a 4098/24.	Námitka se zamítá
4	Vendelím Koníček, nar. 8.4.1937 Dobřichovická 736, Černošice a Martina Rosenbergerová, nar. 20.3.1969, Ke Stráni 42, Řitka	MEUC-028193/2009 27.5.2009	1. nesouhlas se začleněním pozemků č.parc. 1583/5, 1583/6, 1583/7, 4098/2, 4098/26 a 4098/27 do veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.	Námitka se zamítá
5	ČSOB Investment Banking Services, a.s., člen skupiny ČSOB, 150 57 Praha 5, Radlická 333/150 zastoupená ARCH-INVEST, s.r.o., se sídlem 150 00 Praha 5, Na Hřebenkách 2288/72	MEUC-028235/2009 27.5.2009	Námitka k celému návrhu RP, v celém rozsahu tohoto návrhu z důvodu, kdy jako vlastníci dotčených pozemků nebyly vyzváni ke spolupráci, resp. k předložení svých záměrů. 1. Nesouhlas s postupy SÚ zdůvodní nemožnosti se podílet na zadání. 2. nesouhlas s prostorovým uspořádáním, kdy podíl veřejně prospěšných staveb na pozemcích zastupujícího vlastníka je vyšší, nežli na sousedních pozemcích s výrazně většími výměrami. 3. Nepoužití správního řádu jako při správním řízení 4. Nesouhlas s rozsahem území, které by mělo být dotčeno veřejně prospěšnými stavbami. 5. Projednání zároveň se změnou územního plánu - není dodržen zákonný postup.	1) námitka se zamítá 2) námitce bylo částečně vyhověno 3) námitka se zamítá 4) námitce bylo částečně vyhověno 4) námitka se zamítá