

Obec Průhonice

Květnové náměstí 73, 252 43 Průhonice



Příloha k opatření obecné povahy – ÚZEMNÍMU PLÁNU PRŮHONIC

Zadání regulačních plánů:

- severozápadní rozvojová zóna, obytná část západ
- severozápadní rozvojová zóna, obytná část východ
- Jezírka I.
- Jezírka II.

NÁVRH ZADÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU

Průhonice – Severozápadní rozvojová zóna, obytná část západ

(Obsah dle přílohy č. 9 k vyhlášce č. 500/2006 Sb.)

- A. Vymezení řešeného území
- B. Požadavky na vymezení pozemků a jejich využití
- C. Požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb
- D. Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území
- E. Požadavky na řešení veřejné infrastruktury
- F. Požadavky na veřejně prospěšné stavby a na veřejně prospěšná opatření
- G. Požadavky na asanace
- H. Další požadavky vyplývající z územně analytických podkladů a ze zvláštních právních předpisů
- I. Výčet druhů územních rozhodnutí, které regulační plán nahradí
- J. Případný požadavek na posuzování vlivů záměru obsaženého v regulačním plánu na životní prostředí podle zvláštního právního předpisu, včetně případného požadavku na posouzení vlivů záměru na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast
- K. Případné požadavky na plánovací smlouvu a dohodu o parcelaci
- L. Požadavky na uspořádání obsahu návrhu regulačního plánu a obsahu jeho odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení

A. Vymezení řešeného území

Vymezení řešeného území je graficky provedeno ve výkresu základního členění území územního plánu. Zahrnuje západní část převážně obytného území severozápadní rozvojové zóny Průhonic, které je ze západu ohraničeno trasou „Vestecské spojky“, ze severu a severovýchodu ochranným protihlukovým valem, z východu navrhovaným pásem parkově upravené sídelní zeleně, z jihu regionálním biokoridorem a z jihozápadu nezastavěným územím zemědělské plochy.

B. Požadavky na vymezení pozemků a jejich využití

V řešeném území platí vymezení ploch a koridorů platného územního plánu, včetně všech podmínek pro využití ploch.

Regulační plán navrhne novou parcelaci území s ohledem na budoucí využití pozemků a určí využití každého takto vzniklého pozemku, v souladu se stanoveným využitím podle územního plánu. Podle potřeby takto určené využití dále upřesní.

C. Požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb

V řešeném území platí vymezení ploch a koridorů platného územního plánu, včetně všech podmínek prostorového uspořádání.

Regulační plán navrhne uliční a stavební čáry závazné pro umístění staveb na pozemcích a podle potřeby upřesní (zpřísní) regulativy prostorového uspořádání podle platného územního plánu s tím, že tyto regulativy zůstávají bez změny územního plánu nepřekročitelné. Regulační plán navrhne regulativy pro uplatňování šikmých a plochých střech.

D. Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území

Hodnoty území specifikují územně analytické podklady, eventuálně doplňující průzkumy a rozbor. Stávající hodnotou území je orná půda. Nejdůležitější příležitostí řešeného území je jeho poloha v příměstském území, v návaznosti na stávající urbanistické (sídelní) a krajinné hodnoty.

E. Požadavky na řešení veřejné infrastruktury

Dopravní infrastruktura

Koncepce dopravy bude respektovat platný územní plán, vycházející z řešení projednaného a schváleného v rámci změny č. 5 původního územního plánu sídelního útvaru v r. 2006. Jedná se zejména o dodržení následujících principů:

- zástavba v území není realizovatelná bez předchozí realizace „Vestecské spojky“, na kterou bude území dopravně napojeno tak, aby realizací této lokality nedošlo ke zvýšení dopravní zátěže na stávajících komunikacích v obci

- systém pěších komunikací bude navázán mimo jiné na hřeben ochranného protihlukového valu (severně od řešeného území dané lokality), který bude umožňovat vedení pěší a cyklistické rekreační stezky

Parkování a odstav vozidel pro obyvatele, návštěvníky obytných souborů, zaměstnance a návštěvníky doplňujících zařízení lokální občanské vybavenosti bude řešeno v rámci pozemků pro bydlení a ostatní aktivity. Kapacita parkovacích a odstavných míst bude odpovídat minimálně platným normám (ČSN).

Technická infrastruktura

Koncepce technické infrastruktury bude respektovat platný územní plán, vycházející z řešení projednaného a schváleného v rámci změny č. 5 původního územního plánu sídelního útvaru v r. 2006. V návaznosti na tuto koncepci bude dále provedeno:

- v závislosti na konkrétním využití pozemků bude bilancována a upřesněna potřeba vody, elektrické energie a plynu a budou navrženy potřebné kapacity zdrojů a dimenze rozvodů těchto médií
- budou upřesněny trasy vodovodů, elektrorozvodů primární sítě (22kV) a středotlakých plynovodů
- v rámci zastavitelných ploch budou všechny elektrorozvody včetně telekomunikací navrženy v kabelovém (podzemním) vedení
- bude navržen a stabilizován počet a umístění trafostanic a jejich výkon
- budou upřesněny nároky na ČOV (potřebná kapacita v počtu ekvivalentních obyvatel), budou navrženy dimenze splaškových kanalizací gravitačních i výtlačných, umístění čerpacích stanic splaškových vod, bude upřesněna a doplněna poloha těchto sítí
- budou upřesněny a doplněny trasy dešťové kanalizace a jejich dimenze v závislosti na charakteru zástavby a možnostech vsakování, přičemž vsakování a možnost opětovného využití zadržených dešťových vod např. pro zalévání bude preferována
- budou stanoveny parametry nezbytných retenčních nádrží a suchých poldrů a bude upřesněn způsob odvedení dešťových vod do přírodních recipientů

Občanské vybavení

Charakter využití území je dán převažujícími plochami pro nízkopodlažní formy bydlení. V tomto území jsou podle územního plánu i podle obecně platných pravidel přípustné obchody, služby a ostatní podnikatelské aktivity s nerušícím vlivem na základní obytnou funkci území. V centrální poloze obytného území jsou navrženy plochy smíšené obytné s možností většího uplatnění občanského vybavení, včetně lokální vybavenosti nekomerčního (komunálního) typu, tedy veřejné infrastruktury.

Veřejná prostranství

Plochy veřejných prostranství a sídelní zeleně budou navrženy a dimenzovány minimálně podle požadavků vyhl. 501/2006 Sb., §7, §22 (viz též kapitola 21 v části Odůvodnění textové části územního plánu).

Pro prostor hlavní (páteřní) obslužné komunikace, vedené v ose řešeného území, platí následující požadavek:

Páteřní komunikace uvnitř navrhované obytné zóny bude doplněna stromořadím.

Tato podmínka vyplývá z bodu 3.1. schváleného souborného stanoviska ke konceptu změny č. 5 původního územního plánu sídelního útvaru Průhonice, vychází z požadavku MěÚ Černošice, odboru životního prostředí pod č.j. ŽP/MEUC-031323/2006/Ben – komplexní vyjádření odboru.

F. Požadavky na veřejně prospěšné stavby a na veřejně prospěšná opatření

Regulační plán podle potřeby vymezí nezbytně nutné plochy a koridory pro veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření v rozsahu převyšujícím vymezení těchto staveb a opatření v platném územním plánu.

G. Požadavky na asanace

Vzhledem k současnému stavu využití území (převážně orná půda) se nepředpokládá, že v území bude třeba provádět asanační úpravy.

H. Další požadavky vyplývající z územně analytických podkladů a ze zvláštních právních předpisů

Územně analytické podklady (ÚAP) pro dané území jsou zpracovány v rámci správního obvodu ORP Černošice a budou zpracovateli regulačního plánu poskytnuty. Ze zpracovaných ÚAP nevyplývají pro řešené území a bezprostřední okolí zvláštní problémy k řešení.

Není známo, že by vyplývaly další požadavky ze zvláštních právních předpisů. Rovněž se nepředpokládá výskyt přírodních jevů, které by kladly další technické požadavky.

I. Výčet druhů územních rozhodnutí, které regulační plán nahradí

Regulační plán nahradí územní rozhodnutí o umístění stavby nebo zařízení pro stavební objekty budov, obslužných a pěších komunikací a související technické infrastruktury. Rovněž nahradí územní rozhodnutí o změně využití území a územní rozhodnutí o dělení nebo scelování pozemků.

J. Případný požadavek na posuzování vlivů záměru obsaženého v regulačním plánu na životní prostředí podle zvláštního právního předpisu, včetně případného požadavku na posouzení vlivů záměru na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast

Příslušný orgán neuplatnil požadavek na posuzování vlivů záměru obsaženého v regulačním plánu na životní prostředí, neboť se nepředpokládá umístění záměrů obsažených v příloze 1 zák. č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí. Příslušný orgán rovněž vyloučil možný vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast, a proto není nutné posuzovat vlivy záměru na soustavu NATURA 2000.

K. Případné požadavky na plánovací smlouvu a dohodu o parcelaci

Před vydáním regulačního plánu je nutno uzavřít mezi obcí Průhonice a příslušnými investory plánovací smlouvu ohledně finanční spoluúčasti investorů na vybudování nové a nezbytných změnách stávající veřejné infrastruktury. Uzavření dohody o parcelaci je

podmínkou vydání regulačního plánu, neboť regulační plán nahradí rovněž územní rozhodnutí o dělení a scelování pozemků.

L. Požadavky na uspořádání obsahu návrhu regulačního plánu a obsahu jeho odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení

Obsah regulačního plánu bude odpovídat příloze č. 11 k vyhlášce 500/2006 Sb. Regulační plán bude zpracován v základním měřítku 1:1 000, v šesti vyhotoveních.

NÁVRH ZADÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU

Průhonice – Severozápadní rozvojová zóna, obytná část východ

(Obsah dle přílohy č. 9 k vyhlášce č. 500/2006 Sb.)

- A. Vymezení řešeného území
- B. Požadavky na vymezení pozemků a jejich využití
- C. Požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb
- D. Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území
- E. Požadavky na řešení veřejné infrastruktury
- F. Požadavky na veřejně prospěšné stavby a na veřejně prospěšná opatření
- G. Požadavky na asanace
- H. Další požadavky vyplývající z územně analytických podkladů a ze zvláštních právních předpisů
- I. Výčet druhů územních rozhodnutí, které regulační plán nahradí
- J. Případný požadavek na posuzování vlivů záměru obsaženého v regulačním plánu na životní prostředí podle zvláštního právního předpisu, včetně případného požadavku na posouzení vlivů záměru na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast
- K. Případné požadavky na plánovací smlouvu a dohodu o parcelaci
- L. Požadavky na uspořádání obsahu návrhu regulačního plánu a obsahu jeho odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení

A. Vymezení řešeného území

Vymezení řešeného území je graficky provedeno ve výkresu základního členění území územního plánu. Zahrnuje východní část převážně obytného území severozápadní rozvojové zóny Průhonic, které je ze západu ohraničeno navrhovaným pásem parkově upravené sídelní zeleně, ze severu ochranným protihlukovým valem, z východu silnicí Průhonice – Újezd a z jihu vymezeným, dosud nefunkčním regionálním biokoridorem s přírodní a rekreační funkcí.

B. Požadavky na vymezení pozemků a jejich využití

V řešeném území platí vymezení ploch a koridorů platného územního plánu, včetně všech podmínek pro využití ploch.

Regulační plán navrhne novou parcelaci území s ohledem na budoucí využití pozemků a určí využití každého takto vzniklého pozemku, v souladu se stanoveným využitím podle územního plánu. Podle potřeby takto určené využití dále upřesní.

C. Požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb

V řešeném území platí vymezení ploch a koridorů platného územního plánu, včetně všech podmínek prostorového uspořádání.

Regulační plán navrhne uliční a stavební čáry závazné pro umístění staveb na pozemcích a podle potřeby upřesní (zpřísní) regulativy prostorového uspořádání podle platného územního plánu s tím, že tyto regulativy zůstávají bez změny územního plánu nepřekročitelné. Regulační plán navrhne regulativy pro uplatňování šikmých a plochých střech.

D. Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území

Hodnoty území specifikují územně analytické podklady, eventuálně doplňující průzkumy a rozbor. Stávající hodnotou území je orná půda. Nejdůležitější příležitostí řešeného území je jeho poloha v příměstském území, v návaznosti na stávající urbanistické (sídelní) a krajinné hodnoty.

E. Požadavky na řešení veřejné infrastruktury

Dopravní infrastruktura

Koncepce dopravy bude respektovat platný územní plán, vycházející z řešení projednaného a schváleného v rámci změny č. 5 původního územního plánu sídelního útvaru v r. 2006. Jedná se zejména o dodržení následujících principů:

- zástavba v území není realizovatelná bez předchozí realizace „Vestecské spojky“, na kterou bude území dopravně napojeno tak, aby realizací této lokality nedošlo ke zvýšení dopravní zátěže na stávajících komunikacích v obci

- systém pěších komunikací bude navázán mimo jiné na hřeben ochranného protihlukového valu (severně od řešeného území dané lokality), který bude umožňovat vedení pěší a cyklistické rekreační stezky

Parkování a odstav vozidel pro obyvatele, návštěvníky obytných souborů, zaměstnance a návštěvníky doplňujících zařízení lokální občanské vybavenosti bude řešeno v rámci pozemků pro bydlení a ostatní aktivity. Kapacita parkovacích a odstavných míst bude odpovídat minimálně platným normám (ČSN).

Technická infrastruktura

Koncepce technické infrastruktury bude respektovat platný územní plán, vycházející z řešení projednaného a schváleného v rámci změny č. 5 původního územního plánu sídelního útvaru v r. 2006. V návaznosti na tuto koncepci bude dále provedeno:

- v závislosti na konkrétním využití pozemků bude bilancována a upřesněna potřeba vody, elektrické energie a plynu a budou navrženy potřebné kapacity zdrojů a dimenze rozvodů těchto médií
- budou upřesněny trasy vodovodů, elektrorozvodů primární sítě (22kV) a středotlakých plynovodů
- v rámci zastavitelných ploch budou všechny elektrorozvody včetně telekomunikací navrženy v kabelovém (podzemním) vedení
- bude navržen a stabilizován počet a umístění trafostanic a jejich výkon
- budou upřesněny nároky na ČOV (potřebná kapacita v počtu ekvivalentních obyvatel), budou navrženy dimenze splaškových kanalizací gravitačních i výtlačných, umístění čerpacích stanic splaškových vod, bude upřesněna a doplněna poloha těchto sítí
- budou upřesněny a doplněny trasy dešťové kanalizace a jejich dimenze v závislosti na charakteru zástavby a možnostech vsakování, přičemž vsakování a možnost opětovného využití zadržených dešťových vod např. pro zalévání bude preferována
- budou stanoveny parametry nezbytných retenčních nádrží a suchých poldrů a bude upřesněn způsob odvedení dešťových vod do přírodních recipientů

Občanské vybavení

Charakter využití území je dán převažujícími plochami pro nízkopodlažní formy bydlení. V tomto území jsou podle územního plánu i podle obecně platných pravidel přípustné obchody, služby a ostatní podnikatelské aktivity s nerušícím vlivem na základní obytnou funkci území. V centrální poloze obytného území jsou navrženy plochy smíšené obytné s možností většího uplatnění občanského vybavení, včetně lokální vybavenosti nekomerčního (komunálního) typu, tedy veřejné infrastruktury.

Veřejná prostranství

Plochy veřejných prostranství a sídelní zeleně budou navrženy a dimenzovány minimálně podle požadavků vyhl. 501/2006 Sb., §7, §22 (viz též kapitola 21 v části Odůvodnění textové části územního plánu).

Pro prostor hlavní (páteřní) obslužné komunikace, vedené v ose řešeného území, platí následující požadavek:

Páteřní komunikace uvnitř navrhované obytné zóny bude doplněna stromořadím.

Tato podmínka vyplývá z bodu 3.1. schváleného souborného stanoviska ke konceptu změny č. 5 původního územního plánu sídelního útvaru Průhonice, vychází z požadavku MěÚ Černošice, odboru životního prostředí pod č.j. ŽP/MEUC-031323/2006/Ben – komplexní vyjádření odboru.

F. Požadavky na veřejně prospěšné stavby a na veřejně prospěšná opatření

Regulační plán podle potřeby vymezí nezbytně nutné plochy a koridory pro veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření v rozsahu převyšujícím vymezení těchto staveb a opatření v platném územním plánu.

G. Požadavky na asanace

Vzhledem k současnému stavu využití území (převážně orná půda) se nepředpokládá, že v území bude třeba provádět asanační úpravy.

H. Další požadavky vyplývající z územně analytických podkladů a ze zvláštních právních předpisů

Územně analytické podklady (ÚAP) pro dané území jsou zpracovány v rámci správního obvodu ORP Černošice a budou zpracovateli regulačního plánu poskytnuty. Ze zpracovaných ÚAP nevyplývají pro řešené území a bezprostřední okolí zvláštní problémy k řešení.

Není známo, že by vyplývaly další požadavky ze zvláštních právních předpisů. Rovněž se nepředpokládá výskyt přírodních jevů, které by kladly další technické požadavky.

I. Výčet druhů územních rozhodnutí, které regulační plán nahradí

Regulační plán nahradí územní rozhodnutí o umístění stavby nebo zařízení pro stavební objekty budov, obslužných a pěších komunikací a související technické infrastruktury. Rovněž nahradí územní rozhodnutí o změně využití území a územní rozhodnutí o dělení nebo scelování pozemků.

J. Případný požadavek na posuzování vlivů záměru obsaženého v regulačním plánu na životní prostředí podle zvláštního právního předpisu, včetně případného požadavku na posouzení vlivů záměru na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast

Příslušný orgán neuplatnil požadavek na posuzování vlivů záměru obsaženého v regulačním plánu na životní prostředí, neboť se nepředpokládá umístění záměrů obsažených v příloze 1 zák. č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí. Příslušný orgán rovněž vyloučil možný vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast, a proto není nutné posuzovat vlivy záměru na soustavu NATURA 2000.

K. Případné požadavky na plánovací smlouvu a dohodu o parcelaci

Před vydáním regulačního plánu je nutno uzavřít mezi obcí Průhonice a příslušnými investory plánovací smlouvu ohledně finanční spoluúčasti investorů na vybudování nové a nezbytných změnách stávající veřejné infrastruktury. Uzavření dohody o parcelaci je

podmínkou vydání regulačního plánu, neboť regulační plán nahradí rovněž územní rozhodnutí o dělení a scelování pozemků.

L. Požadavky na uspořádání obsahu návrhu regulačního plánu a obsahu jeho odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení

Obsah regulačního plánu bude odpovídat příloze č. 11 k vyhlášce 500/2006 Sb.
Regulační plán bude zpracován v základním měřítku 1:1 000, v šesti vyhotoveních.

NÁVRH ZADÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU

Průhonice – Jezírka I.

(Obsah dle přílohy č. 9 k vyhlášce č. 500/2006 Sb.)

- A. Vymezení řešeného území
- B. Požadavky na vymezení pozemků a jejich využití
- C. Požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb
- D. Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území
- E. Požadavky na řešení veřejné infrastruktury
- F. Požadavky na veřejně prospěšné stavby a na veřejně prospěšná opatření
- G. Požadavky na asanace
- H. Další požadavky vyplývající z územně analytických podkladů a ze zvláštních právních předpisů
- I. Výčet druhů územních rozhodnutí, které regulační plán nahradí
- J. Případný požadavek na posuzování vlivů záměru obsaženého v regulačním plánu na životní prostředí podle zvláštního právního předpisu, včetně případného požadavku na posouzení vlivů záměru na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast
- K. Případné požadavky na plánovací smlouvu a dohodu o parcelaci
- L. Požadavky na uspořádání obsahu návrhu regulačního plánu a obsahu jeho odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení

A. Vymezení řešeného území

Vymezení řešeného území je graficky provedeno ve výkresu základního členění území územního plánu. Zahrnuje dosud nezastavěné území, určené územním plánem jako zastavitelné plochy pro bydlení. Území je ohraničeno ze severu areálem stávající slévárny firmy Beneš a Lát a navrhovanou plochou záchytného parkoviště (mimo), z východu prodloužením Tovární ulice (s výjimkou již zastavěných pozemků), z jihu pozemkem parc. č. 428/34 a z jihozápadu Průhonickým parkem. Území zahrnuje návrhové plochy pro bydlení, plochy doprovodné a izolační zeleně a plochy místních komunikací.

B. Požadavky na vymezení pozemků a jejich využití

V řešeném území platí vymezení ploch a koridorů platného územního plánu, včetně všech podmínek pro využití ploch.

Regulační plán navrhne novou parcelaci území s ohledem na budoucí využití pozemků a určí využití každého takto vzniklého pozemku, v souladu se stanoveným využitím podle územního plánu. Podle potřeby takto určené využití dále upřesní.

C. Požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb

V řešeném území platí vymezení ploch a koridorů platného územního plánu, včetně všech podmínek prostorového uspořádání.

Regulační plán navrhne uliční a stavební čáry závazné pro umístění staveb na pozemcích a podle potřeby upřesní (zpřísní) regulativy prostorového uspořádání podle platného územního plánu s tím, že tyto regulativy zůstávají bez změny územního plánu nepřekročitelné. Regulační plán navrhne regulativy pro uplatňování šikmých a plochých střech.

V koncepci prostorového uspořádání staveb bude postupováno podle zásady, že ve směru od Kunratické ulice k hranicím Průhonického parku bude klesat intenzita využití pozemků i maximální přípustná výška staveb nad terénem.

D. Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území

Hodnoty území specifikují územně analytické podklady, eventuálně doplňující průzkumy a rozbor. Stávající hodnotou území je převážně orná půda. Nejdůležitější hodnotou bezprostředně navazujícího území Průhonického parku je jeho originální hodnota kulturní, přírodní, estetická a historická, která žádným způsobem okolní zástavbou nesmí být narušena. Nejdůležitější příležitostí řešeného území je jeho poloha v příměstském území, v návaznosti na stávající urbanistické (sídlní) a krajinné hodnoty.

E. Požadavky na řešení veřejné infrastruktury

Dopravní infrastruktura

Koncepce dopravy bude respektovat platný územní plán. Lokalita bude místními obslužnými komunikacemi napojena do prodloužení ulice Tovární, do silnice podél Průhonického parku a může být v závislosti na řešení území navazujícího severně napojena též do ulice Kunratické.

Parkování a odstav vozidel pro obyvatele, návštěvníky obytných souborů, zaměstnance a návštěvníky doplňujících zařízení eventuelní lokální občanské vybavenosti bude řešeno v rámci pozemků pro bydlení a ostatní aktivity. Kapacita parkovacích a odstavných míst bude odpovídat minimálně platným normám (ČSN).

Technická infrastruktura

Koncepce technické infrastruktury bude respektovat platný územní plán.

V návaznosti na tuto koncepci bude dále provedeno:

- v závislosti na konkrétním využití pozemků bude bilancována a upřesněna potřeba vody, elektrické energie a plynu a budou navrženy potřebné kapacity zdrojů a dimenze rozvodů těchto médií
- budou upřesněny trasy vodovodů, elektrorozvodů primární sítě (22kV) a středotlakých plynovodů
- v rámci zastavitelných ploch budou všechny elektrorozvody včetně telekomunikací navrženy v kabelovém (podzemním) vedení
- bude navržen a stabilizován počet a umístění trafostanic a jejich výkon
- budou upřesněny nároky na ČOV (potřebná kapacita v počtu ekvivalentních obyvatel), budou navrženy dimenze splaškových kanalizací gravitačních i výtlačných, umístění čerpacích stanic splaškových vod, bude upřesněna a doplněna poloha těchto sítí
- budou upřesněny a doplněny trasy dešťové kanalizace a jejich dimenze v závislosti na charakteru zástavby a možnostech vsakování, přičemž vsakování a možnost opětovného využití zadržených dešťových vod např. pro zalévání bude preferována
- bude upřesněn způsob odvedení dešťových vod do přírodních recipientů

Občanské vybavení

Charakter využití území je dán převažujícími plochami pro nízkopodlažní formy bydlení. V tomto území jsou podle územního plánu i podle obecně platných pravidel přípustné obchody, služby a ostatní podnikatelské aktivity s nerušícím vlivem na základní obytnou funkci území.

Veřejná prostranství

Plochy veřejných prostranství a sídelní zeleně budou navrženy a dimenzovány minimálně podle požadavků vyhl. 501/2006 Sb., §7, §22 (viz též kapitola 21 v části Odůvodnění textové části územního plánu).

F. Požadavky na veřejně prospěšné stavby a na veřejně prospěšná opatření

Regulační plán podle potřeby vymezí nezbytně nutné plochy a koridory pro veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření v rozsahu převyšujícím vymezení těchto staveb a opatření v platném územním plánu.

G. Požadavky na asanace

Vzhledem k současnému stavu využití území (převážně orná půda) se nepředpokládá, že v území bude třeba provádět asanační úpravy.

H. Další požadavky vyplývající z územně analytických podkladů a ze zvláštních právních předpisů

Územně analytické podklady (ÚAP) pro dané území jsou zpracovány v rámci správního obvodu ORP Černošice a budou zpracovateli regulačního plánu poskytnuty. Ze zpracovaných ÚAP nevyplývají pro řešené území a bezprostřední okolí zvláštní problémy k řešení.

Není známo, že by vyplývaly další požadavky ze zvláštních právních předpisů. Rovněž se nepředpokládá výskyt přírodních jevů, které by kladly další technické požadavky.

I. Výčet druhů územních rozhodnutí, které regulační plán nahradí

Regulační plán nahradí územní rozhodnutí o umístění stavby nebo zařízení pro stavební objekty budov, obslužných a pěších komunikací a související technické infrastruktury. Rovněž nahradí územní rozhodnutí o změně využití území a územní rozhodnutí o dělení nebo scelování pozemků.

J. Případný požadavek na posuzování vlivů záměru obsaženého v regulačním plánu na životní prostředí podle zvláštního právního předpisu, včetně případného požadavku na posouzení vlivů záměru na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast

Příslušný orgán neuplatnil požadavek na posuzování vlivů záměru obsaženého v regulačním plánu na životní prostředí, neboť se nepředpokládá umístění záměrů obsažených v příloze 1 zák. č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí. Příslušný orgán rovněž vyloučil možný vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast, a proto není nutné posuzovat vlivy záměru na soustavu NATURA 2000.

K. Případné požadavky na plánovací smlouvu a dohodu o parcelaci

Před vydáním regulačního plánu je nutno uzavřít mezi obcí Průhonice a příslušnými investory plánovací smlouvu ohledně finanční spoluúčasti investorů na vybudování nové a nezbytných změnách stávající veřejné infrastruktury. Uzavření dohody o parcelaci je podmínkou vydání regulačního plánu, neboť regulační plán nahradí rovněž územní rozhodnutí o dělení a scelování pozemků.

L. Požadavky na uspořádání obsahu návrhu regulačního plánu a obsahu jeho odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení

Obsah regulačního plánu bude odpovídat příloze č. 11 k vyhlášce 500/2006 Sb.
Regulační plán bude zpracován v základním měřítku 1:1 000, v šesti vyhotoveních.

NÁVRH ZADÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU

Průhonice – Jezírka II.

(Obsah dle přílohy č. 9 k vyhlášce č. 500/2006 Sb.)

- A. Vymezení řešeného území
- B. Požadavky na vymezení pozemků a jejich využití
- C. Požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb
- D. Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území
- E. Požadavky na řešení veřejné infrastruktury
- F. Požadavky na veřejně prospěšné stavby a na veřejně prospěšná opatření
- G. Požadavky na asanace
- H. Další požadavky vyplývající z územně analytických podkladů a ze zvláštních právních předpisů
- I. Výčet druhů územních rozhodnutí, které regulační plán nahradí
- J. Případný požadavek na posuzování vlivů záměru obsaženého v regulačním plánu na životní prostředí podle zvláštního právního předpisu, včetně případného požadavku na posouzení vlivů záměru na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast
- K. Případné požadavky na plánovací smlouvu a dohodu o parcelaci
- L. Požadavky na uspořádání obsahu návrhu regulačního plánu a obsahu jeho odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení

A. Vymezení řešeného území

Vymezení řešeného území je graficky provedeno ve výkresu základního členění území územního plánu. Zahrnuje dosud nezastavěné území, určené územním plánem jako zastavitelné plochy pro bydlení. Území je ohraničeno ze severu územím pro závazné pořízení regulačního plánu Jezírka I. (pozemkem parc. č. 428/34), z východu prodloužením Tovární ulice (s výjimkou již zastavěných pozemků), z jihu a jihozápadu Průhonickým parkem. Území zahrnuje návrhové plochy pro bydlení, plochy doprovodné a izolační zeleně a plochy místních komunikací.

B. Požadavky na vymezení pozemků a jejich využití

V řešeném území platí vymezení ploch a koridorů platného územního plánu, včetně všech podmínek pro využití ploch.

Regulační plán navrhne novou parcelaci území s ohledem na budoucí využití pozemků a určí využití každého takto vzniklého pozemku, v souladu se stanoveným využitím podle územního plánu. Podle potřeby takto určené využití dále upřesní.

C. Požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb

V řešeném území platí vymezení ploch a koridorů platného územního plánu, včetně všech podmínek prostorového uspořádání.

Regulační plán navrhne uliční a stavební čáry závazné pro umístění staveb na pozemcích a podle potřeby upřesní (zpřísní) regulativy prostorového uspořádání podle platného územního plánu s tím, že tyto regulativy zůstávají bez změny územního plánu nepřekročitelné. Regulační plán navrhne regulativy pro uplatňování šikmých a plochých střech.

V koncepci prostorového uspořádání staveb bude postupováno podle zásady, že ve směru od Kunratické ulice k hranicím Průhonického parku bude klesat intenzita využití pozemků i maximální přípustná výška staveb nad terénem.

D. Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území

Hodnoty území specifikují územně analytické podklady, eventuelně doplňující průzkumy a rozbor. Stávající hodnotou území je převážně orná půda. Nejdůležitější hodnotou bezprostředně navazujícího území Průhonického parku je jeho originální hodnota kulturní, přírodní, estetická a historická, která žádným způsobem okolní zástavbou nesmí být narušena. Nejdůležitější příležitostí řešeného území je jeho poloha v příměstském území, v návaznosti na stávající urbanistické (sídlní) a krajinné hodnoty.

E. Požadavky na řešení veřejné infrastruktury

Dopravní infrastruktura

Koncepce dopravy bude respektovat platný územní plán. Lokalita bude místními obslužnými komunikacemi napojena do prodloužení ulice Tovární, do silnice podél Průhonického parku a může být v závislosti na řešení území navazujícího severně napojena též do lokality regulačního plánu Jezírka I.

Parkování a odstav vozidel pro obyvatele, návštěvníky obytných souborů, zaměstnance a návštěvníky doplňujících zařízení eventuelní lokální občanské vybavenosti bude řešeno v rámci pozemků pro bydlení a ostatní aktivity. Kapacita parkovacích a odstavných míst bude odpovídat minimálně platným normám (ČSN).

Technická infrastruktura

Koncepce technické infrastruktury bude respektovat platný územní plán.

V návaznosti na tuto koncepci bude dále provedeno:

- v závislosti na konkrétním využití pozemků bude bilancována a upřesněna potřeba vody, elektrické energie a plynu a budou navrženy potřebné kapacity zdrojů a dimenze rozvodů těchto médií
- budou upřesněny trasy vodovodů, elektrorozvodů primární sítě (22kV) a středotlakých plynovodů
- v rámci zastavitelných ploch budou všechny elektrorozvody včetně telekomunikací navrženy v kabelovém (podzemním) vedení
- bude navržen a stabilizován počet a umístění trafostanic a jejich výkon
- budou upřesněny nároky na ČOV (potřebná kapacita v počtu ekvivalentních obyvatel), budou navrženy dimenze splaškových kanalizací gravitačních i výtlačných, umístění čerpacích stanic splaškových vod, bude upřesněna a doplněna poloha těchto sítí
- budou upřesněny a doplněny trasy dešťové kanalizace a jejich dimenze v závislosti na charakteru zástavby a možnostech vsakování, přičemž vsakování a možnost opětovného využití zadržených dešťových vod např. pro zalévání bude preferována
- bude upřesněn způsob odvedení dešťových vod do přírodních recipientů

Občanské vybavení

Charakter využití území je dán převažujícími plochami pro nízkopodlažní formy bydlení. V tomto území jsou podle územního plánu i podle obecně platných pravidel přípustné obchody, služby a ostatní podnikatelské aktivity s nerušícím vlivem na základní obytnou funkci území.

Veřejná prostranství

Plochy veřejných prostranství a sídelní zeleně budou navrženy a dimenzovány minimálně podle požadavků vyhl. 501/2006 Sb., §7, §22 (viz též kapitola 21 v části Odůvodnění textové části územního plánu).

F. Požadavky na veřejně prospěšné stavby a na veřejně prospěšná opatření

Regulační plán podle potřeby vymezí nezbytně nutné plochy a koridory pro veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření v rozsahu převyšujícím vymezení těchto staveb a opatření v platném územním plánu.

G. Požadavky na asanace

Vzhledem k současnému stavu využití území (převážně orná půda) se nepředpokládá, že v území bude třeba provádět asanační úpravy.

H. Další požadavky vyplývající z územně analytických podkladů a ze zvláštních právních předpisů

Územně analytické podklady (ÚAP) pro dané území jsou zpracovány v rámci správního obvodu ORP Černošice a budou zpracovateli regulačního plánu poskytnuty. Ze zpracovaných ÚAP nevyplývají pro řešené území a bezprostřední okolí zvláštní problémy k řešení.

Není známo, že by vyplývaly další požadavky ze zvláštních právních předpisů. Rovněž se nepředpokládá výskyt přírodních jevů, které by kladly další technické požadavky.

I. Výčet druhů územních rozhodnutí, které regulační plán nahradí

Regulační plán nahradí územní rozhodnutí o umístění stavby nebo zařízení pro stavební objekty budov, obslužných a pěších komunikací a související technické infrastruktury. Rovněž nahradí územní rozhodnutí o změně využití území a územní rozhodnutí o dělení nebo scelování pozemků.

J. Případný požadavek na posuzování vlivů záměru obsaženého v regulačním plánu na životní prostředí podle zvláštního právního předpisu, včetně případného požadavku na posouzení vlivů záměru na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast

Příslušný orgán neuplatnil požadavek na posuzování vlivů záměru obsaženého v regulačním plánu na životní prostředí, neboť se nepředpokládá umístění záměrů obsažených v příloze 1 zák. č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí. Příslušný orgán rovněž vyloučil možný vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast, a proto není nutné posuzovat vlivy záměru na soustavu NATURA 2000.

K. Případné požadavky na plánovací smlouvu a dohodu o parcelaci

Před vydáním regulačního plánu je nutno uzavřít mezi obcí Průhonice a příslušnými investory plánovací smlouvu ohledně finanční spoluúčasti investorů na vybudování nové a nezbytných změnách stávající veřejné infrastruktury. Uzavření dohody o parcelaci je podmínkou vydání regulačního plánu, neboť regulační plán nahradí rovněž územní rozhodnutí o dělení a scelování pozemků.

L. Požadavky na uspořádání obsahu návrhu regulačního plánu a obsahu jeho odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení

Obsah regulačního plánu bude odpovídat příloze č. 11 k vyhlášce 500/2006 Sb.
Regulační plán bude zpracován v základním měřítku 1:1 000, v šesti vyhotoveních.