



ZADÁNÍ 1. ZMĚNY REGULAČNÍHO PLÁNU PRO LOKALITU „JAVOROVÁ“

upravené podle § 64 a § 71 zákona č. 183/2006 Sb.

schvalující orgán	Zastupitelstvo města Černošice
datum schválení	21. 7. 2011
číslo usnesení	6/8
jméno oprávněné osoby	Mgr. Filip Kořínek, starosta
podpis	otisk úředního razítka:  
pořizovatel	MěÚ Černošice, odbor územního plánování a stavebního řádu, Riegrova 1209, 252 28 Černošice dále jen „úřad územního plánování“
jméno oprávněné úřední osoby	Ing. Helena Ušiaková
podpis	otisk úředního razítka:  

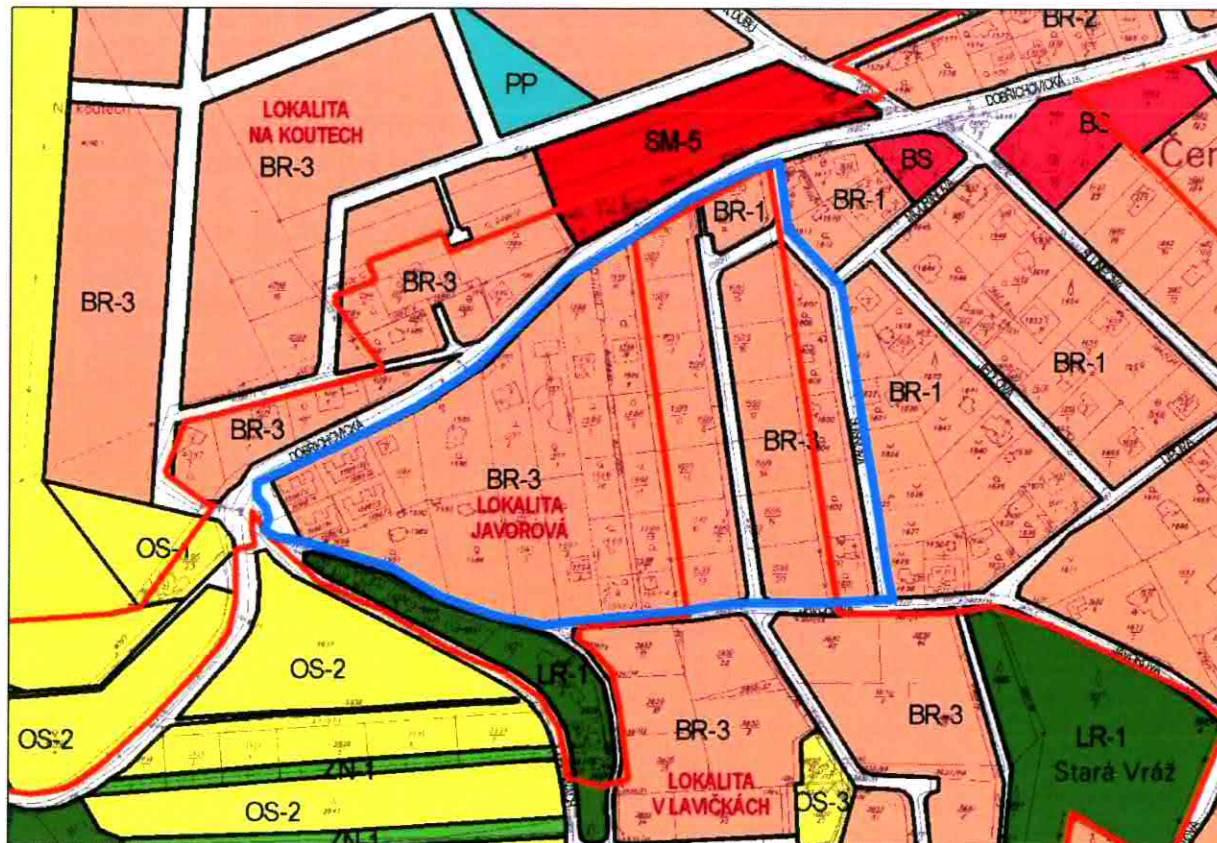
Obsah:

a)	Vymezení řešeného území	3
b)	Požadavky na vymezení pozemků a jejich využití	3
c)	Požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb.....	3
d)	Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území	4
e)	Požadavky na řešení veřejné infrastruktury	4
f)	Požadavky na veřejně prospěšné stavby a na veřejně prospěšná opatření	4
g)	Požadavky na asanace.....	4
h)	Další požadavky vyplývající z územně analytických podkladů a ze zvláštních právních předpisů (ochrana veřejného zdraví, civilní ochrana, obrana a bezpečnost státu, ochrana ložisek nerostných surovina geologické stavby území, ochrana před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy).....	5
i)	Výčet druhů územních rozhodnutí, které regulační plán nahradí.....	5
j)	Požadavek na posuzování vlivů záměru obsaženého v regulačním plánu na životní prostředí.....	5
k)	Požadavky na plánovací smlouvu a dohodu o parcelaci.....	5
l)	Požadavky vyplývající z územního plánu, ze zásad územního rozvoje, z politiky územního rozvoje a z územně analytických podkladů.....	6
m)	Požadavky na uspořádání obsahu návrhu regulačního plánu a obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení.....	6

a) Vymezení řešeného území

Řešené území se touto změnou regulačního plánu podstatně nemění, je vymezeno ulicemi Dobřichovická, Sosnová a Javorová stejně jako v platném Regulačním plánu pro lokalitu „Javorová“ v k.ú. Černošice. Řešené území bude jen upřesněno podle hranic pozemků.

Schéma řešeného území nad územním plánem



b) Požadavky na vymezení pozemků a jejich využití

Způsob využití pozemků v řešeném území bude odpovídat využití stanovenému v platném Územním plánu Černošice tj. bude odpovídat plochám bydlení (plochy bydlení – v rodinných domech) a plochám dopravní infrastruktury.

Celá lokalita „Javorová“ bude řešena komplexně, budou prověřeny různé varianty dopravního řešení. Bude maximálně respektována stávající parcelace za podmínky dodržení minimální šířky veřejného prostranství pro místní komunikace.

c) Požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb

- podél ul. Dobřichovická bude prověřena potřebná minimální šířka navrženého chodníku mimo pozemek silnice
- bude řešena koncepce likvidace dešťových vod vč. návaznosti lokality Na Koutech a ulice Dobřichovická
- bude prověřena dopravní obslužnost řešeného území tak, aby byl zajištěn příjezd vozidel pro svoz tuhého komunálního odpadu a integrovaného záchranného systému.
- pokud to podmínky v území dovolí, bude respektována stávající parcelace
- parkovací stání budou navržena v uličním profilu a odstavná stání budou řešena na jednotlivých stavebních pozemcích
- budou navržena protihluková opatření obytné zástavby podél ulice Dobřichovická tak, aby splňovala hygienické parametry
- protihluková opatření budou navržena společně s novou výsadbou zeleně

- budou upřesněny podmínky prostorového uspořádání (zejména uliční čáry, zastavěnost, maximální výška staveb)

d) Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území

Požadavky se touto změnou regulačního plánu nemění, úkolem je vytvoření architektonicky hodnotné zástavby v dominantní poloze.

e) Požadavky na řešení veřejné infrastruktury

Dopravní infrastruktura

- změna regulačního plánu upraví navrženou koncepci dopravní infrastruktury tak, aby byla zajištěna dopravní obslužnost při maximálním zachování stávající parcelace
- lokalita bude dopravně obsluhovaná převážně ze stávajících místních komunikací výjimečně z ul. Dobřichovická (silnice II/115)
- nejmenší šířka veřejného prostranství jehož součástí je pozemní komunikace bude v souladu s požadavky vyhlášky č.501/2006 Sb.
- v řešeném území budou výjimečně uvažovány jednosměrné komunikace, v případě slepých komunikací budou navržena obratiště
- součástí komunikací budou návrhy vozovky, chodníků, ploch pro parkovací stání, případně zelených pásů a uličních stromořadí
- příjezdové komunikace budou splňovat požadavky na příjezd vozidel záchranného integrovaného systému a svozu TKO

Technická infrastruktura

- splašková kanalizace bude řešena ve vazbě na stávající splaškovou kanalizační síť
- zásobování vodou bude řešeno napojením na stávající vodovod včetně řešení požární vody (umístění nadzemních hydrantů mimo komunikaci) a bude prověřen požadavek na posílení tlaku a kapacity veřejného vodovodu
- zásobování plynem bude řešeno napojením na stávající plynovod
- zásobování elektrickou energií prověří potřebu nových trafostanic s bilancí potřeb
- likvidace dešťových vod ze zpevněných a zastavěných ploch na stavebních pozemcích bude řešena vsakem
- bude navržena účinná likvidace dešťových vod z veřejných prostranství
- v případě, že není některý pozemek schopen vsakování, bude navržen jiný funkční systém likvidace dešťových vod

Občanské vybavení

- vzhledem k velikosti lokality zde není třeba navrhovat stavby občanského vybavení

Veřejná prostranství

- pro každé 2 ha zastavitelné plochy bydlení bude navrženo veřejné prostranství o minimální výměře 1000 m², které bude řešeno s minimální plochou zeleně 50%

f) Požadavky na veřejně prospěšné stavby a na veřejně prospěšná opatření

Návrh prověří a vymezí plochy pro veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření v členění:

- pozemky, pro které lze práva k pozemkům a stavbám odejmout nebo omezit podle §170 zákona č.183/2006 Sb.;
- pozemky, pro které lze uplatnit možnost předkupního práva podle §101 zákona č.183/2006 Sb.;
- pozemky, pro které lze uplatnit možnost předkupního práva podle §101 zákona č.183/2006 Sb. a zároveň pro které lze práva k pozemkům a stavbám odejmout nebo omezit podle §170 zákona č.183/2006 Sb.

g) Požadavky na asanace

Návrh nebude vymezovat plochy pro asanace.

h) Další požadavky vyplývající z územně analytických podkladů a ze zvláštních právních předpisů (ochrana veřejného zdraví, civilní ochrana, obrana a bezpečnost státu, ochrana ložisek nerostných surovin a geologické stavby území, ochrana před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy)

Ochrana veřejného zdraví

- v řešeném území musí být dodržovány všechny platné hygienické předpisy - obytná zástavba a zástavba občanského vybavení musí být napojena na veřejný vodovod a veřejnou kanalizaci zakončenou ČOV
- řešením nesmí dojít ke zhoršení zdravých životních podmínek, pokud nebudou splněny hygienické limity hluku, budou navržena protihluková opatření

Civilní ochrana

- z hlediska civilní ochrany nejsou předpokládány zvláštní požadavky na řešení

Požární ochrana

- řešení komunikací a technického vybavení bude navrženo s ohledem na platné předpisy požární ochrany, především řešení přístupu a příjezdu ke všem stavbám pro jednotky HZS a řešení zdrojů požární vody
- budou respektovány požadavky z hlediska požární ochrany, požárně bezpečnostní zajištění s vazbou na přítomnost hydrantů na vodovodní síti, možnost odběru vody z vodotečí a vodních ploch
- nové přístupové komunikace, na které dosud nebylo vydáno územní rozhodnutí, budou min. šířky 3 m, vnitřní poloměry otáčení na komunikacích budou 7 m, u obratišť 10 m
- nové dvoupruhové slepé komunikace delší než 100 m a jednopruhové slepé komunikace delší než 50 m musí mít zřízeno obratiště
- umístění nadzemních hydrantů navrhovat mimo těleso komunikace

Obrana státu:

- z hlediska obrany státu nejsou předpokládány zvláštní požadavky na řešení.

Ochrana ložisek nerostných surovin

- v řešeném území není evidován žádný dobývací prostor, návrhem řešení nebudou dotčena ložiska nerostných surovin a geologická stavba území
- sesuvné území a území jiných geologických rizik není evidováno

Ochrana před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy

- v návrhu bude řešena retence dešťových vod, ochrana proti přívalovým deštům a půdní erozi

i) Výčet druhů územních rozhodnutí, které regulační plán nahradí

V návrhu bude prověřena potřeba náhrady územních rozhodnutí pro umístění staveb komunikací, vodovodních řadů, kanalizačních stok, stok dešťové kanalizace, popř. další nezbytně nutné technické infrastruktury.

j) Požadavek na posuzování vlivů záměru obsaženého v regulačním plánu na životní prostředí

V území se nenachází žádná evropsky významná lokalita ani ptačí oblast.

Dotčený orgán ve svém stanovisku k návrhu zadání posoudil vliv předloženého záměru na evropsky významné lokality a ptačí oblasti a zároveň posoudil požadavek na posouzení z hlediska vlivů na životní prostředí. Podle těchto posouzení nebude zpracována dokumentace vlivů provedení záměru na životní prostředí ani posouzení vlivu záměru na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast.

k) Požadavky na plánovací smlouvu a dohodu o parcelaci

V rámci zpracování návrhu bude prověřen požadavek na obsah plánovací smlouvy a dohody o parcelaci.

I) Požadavky vyplývající z územního plánu, ze zásad územního rozvoje, z politiky územního rozvoje a z územně analytických podkladů

Požadavky vyplývající z územního plánu

Budou dodrženy a upřesněny podmínky prostorového uspořádání uvedené v platném Územním plánu Černošice. Budou upřesněny minimální šířky komunikací a typy komunikací uvedené v kapitole č.5 Doprava z Územního plánu Černošice.

Požadavky vyplývající ze zásad územního rozvoje

Územně plánovací dokumentace kraje, Zásady územního rozvoje Středočeského kraje (dále jen „ZÚR“) nebyla dosud podle § 41 zákona č. 183/2006 Sb. vydána. ZÚR v současné době pořizuje Krajský úřad Středočeského kraje. Po vydání nahradí ZÚR Územní plán velkého územního celku Pražský region. Pro plochu řešenou touto změnou regulačního plánu nevyplývají ze zásad územního rozvoje žádné požadavky.

Požadavky vyplývající z politiky územního rozvoje

Město Černošice je součástí rozvojové oblasti OB1 Rozvojová oblast Praha vymezené správním obvodem obce s rozšířenou působností Černošice dle Politiky územního rozvoje České republiky (PÚR ČR), schválené usnesením vlády České republiky ze dne 17.května 2006 a stejně podle nové Politiky územního rozvoje České republiky 2008 (PÚR ČR 2008), schválené usnesením vlády České republiky ze dne 20.července 2009. Pro plochu řešenou touto změnou regulačního plánu nevyplývají z politiky územního rozvoje žádné požadavky.

Požadavky vyplývající z územně analytických podkladů

- stávající stavby pro rodinnou rekreaci jsou užívány k trvalému bydlení - prověřit možnost změn užívání staveb pro rodinnou rekreaci na stavby pro bydlení se zajištěním odpovídající dopravní a technické infrastruktury
- důsledně řešit likvidaci dešťových vod se zajištěním dostatečné retence páteřní komunikace v zastavěném území s nevyhovující pěší dopravou - navrhnout řešení pěší dopravy v zastavěném území

m) Požadavky na uspořádání obsahu návrhu regulačního plánu a obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení

Obsah návrhu bude v souladu s přílohou č.11 vyhlášky 500/2006 Sb.

Textová část bude v rozsahu části I. přílohy č. 11 vyhlášky č. 500/2006 Sb.

Grafická část:

Hlavní výkres	1 : 1 000
Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací	1 : 1 000
V případě potřeby budou graficky vyjádřitelné podmínky umístění a prostorového uspořádání staveb a staveb veřejné dopravní a technické infrastruktury a napojení staveb na ni z hlavního výkresu zpracovány v samostatných výkresech	
Hlavní výkres - dopravní infrastruktura.....	1 : 1 000
Hlavní výkres - technická infrastruktura	1 : 1 000
Výkres pořadí změn v území (etapizace) - v případě potřeby	1 : 1 000

Odůvodnění bude v rozsahu části II. přílohy č. 11 vyhlášky č. 500/2006 Sb.

Grafická část:

Koordinační výkres.....	1 : 1 000
Výkres širších vztahů.....	1 : 5 000
Výkres předpokládaných záborů půdního fondu	1 : 2 000

Podkladem výkresů grafické části, kromě výkresu širších vztahů, bude státní mapové dílo – katastrální mapa, aktuální stav. Geodetickým referenčním systémem bude souřadnicový systém Jednotné trigonometrické sítě katastrální (S-JTSK). Výkresy budou obsahovat jevy zobrazitelné v daném měřítku jednotlivých výkresů. Počet tištěných vyhotovení bude 4 paré.