



ÚZEMNÍ PLÁN MĚSTA JÍLOVÉ U PRAHY

úplné znění po vydání změny č.5 - říjen 2024

OBSAH: Textová část

- ÚPLNÉ ZNĚNÍ OBECNĚ ZÁVAZNÉ VYHLÁŠKY MĚSTA JÍLOVÉ U PRAHY Č. 1/2004, KTEROU SE VYHLAŠUJE ZÁVAZNÁ ČÁST ÚZEMNÍHO PLÁNU MĚSTA JÍLOVÉ U PRAHY PO ZMĚNĚ Č. 5
- DÍL B – ZÁVAZNÁ ČÁST (samostatný díl textové části ÚPM Jílové u Prahy) ZAHRNÚJÍCÍ STAV PO ZMĚNĚ Č.5

Grafická část

1. Základní členění území, 1 : 10 000
2. Hlavní výkres, 1 : 5000

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI	
Správní orgán, který poslední změnu (změnu č. 5) Územního plánu města Jílové u Prahy vydal:	otisk úředního razítka
Zastupitelstvo města Jílové u Prahy	
Název:	ÚZEMNÍ PLÁN MĚSTA JÍLOVÉ U PRAHY- Úplné znění po vydání změny č.5
Pořadové číslo poslední změny:	Změna č. 5
Datum nabytí účinnosti poslední změny:	8. října 2024
Pořizovatel:	Podpis (oprávněná úřední osoba pořizovatele)
Městský úřad Jílové u Prahy	
Oprávněná úřední osoba pořizovatele jméno a příjmení:	Pavel Pešek
Funkce:	starosta města



OBECNĚ ZÁVAZNÁ

VYHLÁŠKA

města Jílové u Prahy

č. 1 / 2004

kterou se vyhláší závazná část
územního plánu města Jílové u Prahy,
ve znění změny č. 5

územního plánu města Jílové u Prahy
(ÚPLNÉ ZNĚNÍ PO VYDÁNÍ ZMĚNY č.5)

STAROSTA MĚSTA JÍLOVÉ U PRAHY

vyhlašuje

úplné znění obecně závazné vyhlášky města Jílové u Prahy č. 1/2004, kterou se vyhlašuje závazná část územního plánu města Jílové u Prahy, jak vyplývá z pozdějších změn

O B E C N Ě Z Á V A Z N Á

**vyhláška města Jílové u Prahy
č. 1/2004,**

**kterou se vyhlašuje závazná část územního plánu města
Jílové u Prahy,**

ve znění

**obecně závazné vyhlášky města Jílové u Prahy č. 1/2005,
opatření obecné povahy č. 1/2008 (změna č. 1),
opatření obecné povahy č. 1/2011/OOP (změna č. 2),
opatření obecné povahy č. 1/2017/OOP (změna č. 3A),
opatření obecné povahy č. 1/2019/OOP (změna č. 4),
opatření obecné povahy č. 2/2019/OOP (změna č. 3B).
a opatření obecné povahy č. 1/2024/OOP (změna č. 5)**

úplné znění bylo zpracované podle § 55 odst. 5 s použitím § 188 odst. 4 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších zákonů

Zastupitelstvo města Jílové u Prahy se na svém zasedání dne 18. února 2004 usneslo vydat podle ustanovení § 84 odst. 2 písm. b) zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů, a v souladu s ustanovením § 29 odst. 3 zákona č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, tuto obecně závaznou vyhlášku:

**Článek 1
Účel vyhlášky**

(1) Touto obecně závaznou vyhláškou města (dále jen „vyhláška“) se vyhlašuje závazná část¹⁾ územního plánu města Jílové u Prahy²⁾ (dále jen „územní plán“) schváleného Zastupitelstvem města Jílové u Prahy dne 18. února 2004.

(2) Závazná část územního plánu je ve formě regulativů vyjádřena v samostatném dílu B textové části územního plánu označeném jako „Regulativy a limity využití území“ (dále jen „regulativy“).

(3) Závazná část územního plánu je závazným podkladem pro zpracování a schvalování regulačních plánů³⁾ a pro rozhodování v území.⁴⁾

1) § 29 odst. 1 zákona č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů.

2) Zhotovitelem územního plánu města Jílové u Prahy je Ing. arch. Jan Storch – (TS-Projekt), IČ 11239638, odpovědný projektant Ing. arch. Jan Storch.

3) § 11 zákona č. 50/1976 Sb.

4) § 29 odst. 3 zákona č. 50/1976 Sb.

Článek 2 Rozsah platnosti a lhůty aktualizace

(1) Vyhláška platí pro území města Jílové u Prahy, které tvoří katastrální území Borek nad Sá-zavou, Jílové u Prahy a Luka pod Medníkem v okrese Praha-západ, kraj Středočeský (dále jen „území“).

(2) Územní plán byl zpracován s návrhovým obdobím do roku 2015.

(3) Lhůty pro vyhodnocení,⁵⁾ zda se nezměnily podmínky na základě, kterých byl územní plán schválen (lhůty aktualizace), se stanovují čtyřleté s tím, že první aktualizace bude provedena nejpozději k 30. červnu 2007. Dřívější provedení aktualizace se nevylučuje.

Článek 3 Závazná část

(1) Závazná část stanoví základní zásady uspořádání území a limity⁶⁾ jeho využití, vyjádřené v regulativech, a veřejně prospěšné stavby⁷⁾, pro které lze pozemky, stavby a práva k nim vyvlastnit.

(2) Regulativy obsahují závazná pravidla, která omezují, vylučují, popřípadě podmiňují umís-ťování staveb a jejich změn, využití území nebo opatření v území

(3) Závaznou částí územního plánu je

- a) urbanistická koncepce, uvedená v kapitole A/4 textové části územního plánu,
- b) využití ploch a jejich uspořádání, uvedené v grafické příloze „2. Hlavní výkres“ (dále jen „hlavní výkres“) územního plánu a v regulativech,
- c) vymezení zastavitelného území,⁸⁾ uvedené v hlavním výkresu,
- d) omezení změn v užívání staveb, uvedené v regulativech,
- e) zásady uspořádání dopravního, technického a občanského vybavení uvedené v hlavním výkresu a dále v grafických přílohách „3. výkres dopravního řešení“ a „4. až 7. výkresy technické in-frastruktury – vodovod, kanalizace, plynovod, silnoproud-spoje“ a v textové části územního plánu,
- f) vymezení územního systému ekologické stability uvedené v hlavním výkresu a dále v grafické příloze „8. výkres ÚSES a zeleně“ a textové části územního plánu,
- g) limity využití území, uvedené v oddíle c/ Limity využití území textové části a v jednotlivých výkresech grafické části, pokud jsou graficky vyjádřitelné,
- h) vymezení ploch pro veřejně prospěšné stavby a pro provedení asanací nebo asanačních úprav, uvedené v grafické příloze „10. veřejně prospěšné stavby“ územního plánu a v regulativech.

(4) Ostatní části územního plánu jsou směrné.

(5) Změnu závazné části lze provést pouze změnou územního plánu.⁹⁾

(6) Úpravu směrné části provádí město Jílové u Prahy, který o ní také rozhoduje.¹⁰⁾

Článek 4 Struktura funkčního využití území

(1) Z hlediska funkčního využití jsou v území rozlišovány urbanizované území a neurbanizo-vané území.

5) § 16 odst. 3 písm. a) vyhlášky č. 135/2001 Sb., o územně plánovací dokumentaci a územně plánovacích podkladech, ve znění vyhl. č. 570/2002 Sb.

6) § 139a odst. 1 zákona č. 50/1976 Sb.

7) § 108 odst. 2 písm. a) a odst. 3 zákona č. 50/1976 Sb.

8) § 139a odst. 3 zákona č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů.

9) § 31 odst. 1 a 2 zákona č. 50/1976 Sb.

§ 17 vyhlášky č. 135/2001 Sb., o územně plánovacích podkladech a územně plánovací dokumentaci, ve znění vyhlášky č. 570/2002 Sb.

10) § 31 odst. 3 zákona č. 50/1976 Sb.

(2) Urbanizované území tvoří v souhrnu současně zastavěné území města¹¹⁾ a zastavitelné území,¹²⁾ neurbanizované území je nezastavitelné.

(3) V nezastavitelném území lze realizovat jen liniové a plošné stavby pozemních komunikací,¹³⁾ liniové a plošné stavby sítí technického vybavení,¹⁴⁾ účelové stavby sloužící provozu a údržbě příslušného funkčního využití a ostatních staveb uvedených v regulativech jednotlivých funkčních ploch územního plánu. Stávající parky (a hřbitovy) jsou součástí již zastavěného území, navrhované parky a jiná veřejná zeleň je považována za území nezastavitelné.

(4) Urbanizované území tvoří

- a) čistě obytné území,
- b) smíšené obytné území,
- c) smíšené obytné území – zástavba bytovými domy,
- d) venkovské obytné území,
- e) plochy pro individuální rekreaci,
- f) zahrádkářské kolonie,
- g) plochy pro občanskou vybavenost,
- h) plochy pro sport,
- i) smíšené výrobní území,
- j) plochy pro výrobu a skladování,
- k) smíšené území pro chovatelství,
- l) plochy pro technickou vybavenost,
- m) plochy pro komunikace,
- n) plochy skládek,
- o) veřejná zeleň.

(5) Neurbanizované území

- a) zemědělská půda – orná a zemědělská půda – trvalé travní porosty,
- b) zahrady a sady,
- c) krajinná zeleň vysoká a ochranná zeleň – krajinná zeleň,
- d) lesy,
- e) vodní plochy a toky,
- d) územní systém ekologické stability – překryvná funkce.

(6) V rámci jednotlivých území jsou stanoveny¹⁵⁾

- a) charakteristika území,
- b) přípustné využití území,
- c) nepřípustné využití území,
- d) požadavky na prostorové uspořádání území a architektonické zásady,
- e) podmíněně přípustné využití (v případě potřeby).

(7) Při umístění stavby na hranici funkčních ploch musí být vždy přihlédnuto k funkci a zástavbě na navazující parcele (pozemku).

11) § 139a odst. 2 zákona č. 50/1976 Sb.

12) § 139a odst. 3 zákona č. 50/1976 Sb.

13) § 2 odst. 1 zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů.

14) § 3 písm. k) vyhlášky č. 137/1998 Sb., o obecných technických požadavcích na výstavbu.

15) § 10 odst. 1 zákona č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů.

Článek 5 Základní regulace území

(1) Předmětem regulace je vymezení podmínek pro uskutečňování činností při využívání území města.

(2) V území je možno umísťovat stavby,¹⁶⁾ povolovat je,¹⁷⁾ povolovat jejich změny¹⁸⁾ a změny jejich užívání,¹⁹⁾ rozhodovat o změně využití území²⁰⁾ a o ochraně důležitých zájmů v území²¹⁾ jen v souladu s regulativy. Totéž platí o povolování terénních úprav, prací a zařízení.²²⁾

(3) Navrhované využití území posuzuje a o jeho přípustnosti či nepřípustnosti rozhoduje stavební úřad v příslušném řízení podle zákona č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, a prováděcích předpisů.

(4) Užívání dosavadních staveb a zařízení a dosavadní využití území, které není v souladu s regulativy, je nadále přípustné, pokud nejsou dány podmínky pro opatření podle § 86 až 97 (údržba staveb a jejich odstraňování) a § 102 odst. 3 stavebního zákona (opatření týkající se činností, které nad přípustnou míru poškozují životní prostředí).²³⁾

(5) Využití území, řešeného územním plánem v návrhovém období, je přípustné až po jeho vybavení veškerou technickou a dopravní infrastrukturou (vodovod, splašková a dešťová kanalizace, rozvody el. energie a telefonu, plynovod, bezprašné komunikace a chodníky a veřejné osvětlení).

(6) V případě záměru výstavby mimo zastavitelné území nebo odlišného využití území, než je stanoveno v regulativech, je třeba tento případ řešit změnou územního plánu.²⁴⁾

Článek 6 Uložení dokumentace

Úplná dokumentace územního plánu města Jílové u Prahy je uložena na

- a) městu Jílové u Prahy,
- b) Městském úřadu Jílové u Prahy, stavebním úřadu,
- c) Městském úřadu Černošice, odboru životního prostředí,
- d) Krajském úřadu Středočeského kraje, odboru územního a stavebního řízení.

Článek 7

Řízení zahájena před účinností této vyhlášky se dokončí podle dosavadní právní úpravy.

16) § 32 odst. 1 písm. a) zákona č. 50/1976 Sb.

17) § 54 zákona č. 50/1976 Sb.

18) § 139b odst. 3 zákona č. 50/1976 Sb.

19) § 85 zákona č. 50/1976 Sb.

20) § 32 odst. 1 písm. b) zákona č. 50/1976 Sb.

21) § 32 odst. 1 písm. c), d) a e) zákona č. 50/1976 Sb.

22) Oddíl 5 zákona č. 50/1976 Sb.

23) Zákon č. 17/1992 Sb., o životním prostředí, a předpisy související.

24) § 31 zákona č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů.

§ 17 vyhlášky č. 135/2001 Sb., o územně plánovacích podkladech a územně plánovací dokumentaci, ve znění vyhl. č. 570/2002 Sb.

Článek 8
Zrušovací ustanovení

(1) Zrušuje se obecně závazná vyhláška města Jílové u Prahy č. 3/1994 o závazných částech územního plánu sídelního útvaru Jílové u Prahy.

(2) Platnost územního plánu sídelního útvaru Jílové u Prahy²⁷⁾ se ukončuje dnem schválení územního plánu města Jílové u Prahy uvedeného v článku 1 této vyhlášky, tj. dnem 18. února 2004.

Článek 9
Účinnost

Tato vyhláška nabývá účinnosti dnem 19. února 2004.

* * *

Obecně závazná vyhláška města Jílové u Prahy č. 1/2005, kterou se mění obecně závazná vyhláška města Jílové u Prahy č. 1/2004, kterou se vyhlašuje závazná část územního plánu města Jílové u Prahy, schválená dne 8. června 2005, **nabyla účinnosti dne 1. července 2005**.

Změna č. 1 územního plánu města Jílové Prahy, vydaná dne 15. prosince 2008 jako **opatření obecné povahy č. 1/2008**, kterou se mění závazná část územního plánu města Jílové u Prahy, **nabyla účinnosti dne 13. ledna 2009**.

Změna č. 2 územního plánu města Jílové u Prahy, vydaná dne 28. června 2011 jako **opatření obecné povahy č. 1/2011/OOP**, kterou se mění závazná část územního plánu města Jílové u Prahy, ve znění opatření obecné povahy č. 1/2008, **nabyla účinnosti dne 14. července 2011**.

Změna č. 3A územního plánu města Jílové u Prahy, vydaná dne 27. února 2017 jako **opatření obecné povahy č. 1/2017/OOP**, kterou se mění závazná část územního plánu města Jílové u Prahy, ve znění opatření obecné povahy č. 1/2008 a č. 1/2011/OOP, **nabyla účinnosti dne 15. března 2017**.

Změna č. 4 územního plánu města Jílové u Prahy, vydaná dne 28. ledna 2019 jako **opatření obecné povahy č. 1/2019/OOP**, kterou se mění a doplňuje závazná část územního plánu města Jílové u Prahy, ve znění opatření obecné povahy č. 1/2008, č. 1/2011/OOP a č. 1/2017/OOP, **nabyla účinnosti dne 19. března 2019**.

Změna č. 3B územního plánu města Jílové u Prahy, vydaná dne 9. prosince 2019 jako **opatření obecné povahy č. 2/2019/OOP**, kterou se mění a doplňuje závazná část územního plánu města Jílové u Prahy, ve znění opatření obecné povahy č. 1/2008, č. 1/2011/OOP, č. 1/2017/OOP, č. 1/2019/OOP, **nabyla účinnosti dne 30. července 2020**.

Změna č. 5 územního plánu města Jílové u Prahy, vydaná dne 16. září 2024 jako **opatření obecné povahy č. 1/2024/OOP**, kterou se mění a doplňuje závazná část územního plánu města Jílové u Prahy, ve znění opatření obecné povahy č. 1/2008, č. 1/2011/OOP, č. 1/2017/OOP, č. 1/2019/OOP, č. 2/2019/OOP **nabyla účinnosti dne 8. října 2024**.

* * *

V Jílovém u Prahy dne

Pavel Pešek v. r.
starosta města

25) Územní plán sídelního útvaru Jílové u Prahy byl schválen Městským zastupitelstvem v Jílovém u Prahy dne 9. června 1994.



ÚZEMNÍ PLÁN MĚSTA JÍLOVÉ U PRAHY

DÍL B – ZÁVAZNÁ ČÁST

REGULATIVY LIMITY
VYUŽITÍ ÚZEMÍ
VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY

(SAMOSTATNÝ DÍL TEXTOVÉ ČÁSTI)

říjen 2024

ve znění změny č. 5

územního plánu města Jílové u Prahy

(ÚPLNÉ ZNĚNÍ PO VYDÁNÍ ZMĚNY č.5)

STAROSTA MĚSTA JÍLOVÉ U PRAHY

vyhlašuje úplné znění

samostatného dílu textové části územního plánu města Jílové u Prahy označeného jako

DÍL B – ZÁVAZNÁ ČÁST

REGULATIVY • LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ • VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY zahrnujícího stav po vydání změn č. 1, 2, 3A, 4, 3B a 5, provedených na základě

opatření obecné povahy č. 1/2008 (změna č. 1),
opatření obecné povahy č. 1/2011/OOP (změna č. 2),
opatření obecné povahy č. 1/2017/OOP (změna č. 3A),
opatření obecné povahy č. 1/2019/OOP (změna č. 4),
opatření obecné povahy č. 2/2019/OOP (změna č. 3B),
a opatření obecné povahy č. 1/2024/OOP (změna č. 5)

úplné znění bylo zpracované podle § 55 odst. 5 s použitím § 188 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších zákonů

OBSAH DÍLU B – ZÁVAZNÉ ČÁSTI

I. REGULATIVY	4
A) DEFINICE A VYSVĚTLENÍ POJMŮ	4
B) VŠEOBECNÉ REGULAČNÍ PODMÍNKY	6
Pro zastavovací studie	6
Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování (změna č. 2)	6
Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je pořízení a vydání regulačního plánu podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití (změna č. 2)	6
Zadání regulačního plánu Jílové – Radlická (změna č.5)	8
Pro chráněná ložisková území	12
Pro poddolovaná území	12
Pro záplavové území dané hranicí Q ₁₀₀	13
Pro městskou památkovou zónu	13
Pro celé řešené území města	14
Všeobecně pro všechny funkční plochy platí (změna č. 2)	14
C) REGULATIVY V URBANIZOVANÉM ÚZEMÍ	15
1. Čisté obytné území – zástavba rodinnými domy	15
2. Smíšené obytné území	17
2a. Smíšené obytné území Z2-4 (změna č. 2)	20
2b. Smíšené obytné území Z2-25 (změna č. 2)	21

3. Smíšené obytné území – zástavba bytovými domy	22
4. Venkovské obytné území	23
5. Plochy pro individuální rekreaci	25
6. Zahrádkářská kolonie	28
7. Plochy pro občanskou vybavenost	29
8. Plochy pro sport	30
9. Smíšené výrobní území (JS5, JJ4, B5, L8)	31
10. Plochy pro výrobu a skladování	33
11. Smíšené území pro chovatelství	33
11a. Smíšené území pro chovatelství, agroturistiku a bydlení (změna č. 1)	33
12. Plochy pro technickou vybavenost	34
13. Plochy pro komunikace	35
13a. Koridor pro silniční obchvat města (změna č. 2)	36
14. Plochy skládek	36
15. Veřejná zeleň	37
15a. Plochy sídelní zeleně ochranné a izolační (změna č. 2)	37

D) REGULATIVY V NEURBANIZOVANÉM ÚZEMÍ 38

16. Zemědělská půda – orná a zemědělská půda – trvalé travní porosty	38
17. Zahrady a sady	38
18. Krajinná zeleň vysoká a ochranná zeleň – krajinná zeleň	39
19. Lesy	39
20. Vodní plochy a toky	40
21. Územní reserva pro dálnici – překryvná funkce	40
22. Územní systémy ekologické stability – překryvná funkce	340

II. LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ 41

LIMITY, KTERÉ OMEZUJÍ ROZVOJ SÍDEL JSOU NÁSLEDUJÍCÍ:	41
– hranice památkové zóny, ochranné pásmo památkové zóny	41
– ochranné pásmo vrchního vedení VN	41
– dopravní ochranná pásma	41
– hranice ochranného pásma telekomunikačního zařízení	42
– hranice Přírodního parku Střed Čech	42
– hranice poddolovaného území	42
– hranice chráněného ložiskového území	42
– pásmo hygienické ochrany II. stupně, vnější (ochranné pásmo vodního zdroje)	42
– hranice ochranného pásma ČOV	42
– hranice bezpečnostního pásma a ochranné pásmo VTL plynovodu	42
– ochranné pásmo lesa	42
– hranice záplavového území pro Q ₁₀₀	42
– hranice ochranného pásma hřbitova	42
NAVRHOVANÉ LIMITY:	43

- chráněná přírodní památka „starý dobývací prostor“ 43
- ochranný pás dobývacího prostoru 43
- ochranné pásmo vodních zdrojů 43

III. VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY43

Stavby pro dopravu	43
Stavby pro občanskou vybavenost	43
Stavby pro sport a rekreaci	43
Stavby pro technické vybavení	44
Zařízení pro zásobování vodou SV	44
Zařízení pro odkanalizování SK	44
zařízení pro zásobování plynem SP	44
zařízení pro zásobování elektrickou energií SE	44

OBSAH GRAFICKÉ ČÁSTI:

1. Základní členění území, 1 : 10 000
2. Hlavní výkres, 1 : 5000

I. REGULATIVY

a) Definice a vysvětlení pojmů

Pro každou část řešeného území, barevně rozlišeného v grafické části jsou v následujícím textu uvedeny regulativy v tomto členění:

- charakteristika území,
- přípustné využití území,
- nepřípustné využití území,
- požadavky na prostorové uspořádání území a architektonické zásady,
- pro některá území, v případě potřeby, je uvedeno podmíněně přípustné využití.

V části **charakteristika území** jsou uváděny hlavní, rozhodující a převažující funkce v území. Tato hlavní funkce je vymezována tehdy, kdy by se různé činnosti či účely mohly dostávat do střetů, navzájem se vylučovat a kdy je účelné ostatní funkce podřídít funkci hlavní.

V části **přípustné využití** jsou uvedeny další funkce, s nimiž se v daném území počítá.

V části **podmíněně přípustné využití** jsou vyjmenovány podmínky nutné pro připuštění uvedené funkce v území.

V části **nepřípustné využití území** je stanoveno, které činnosti se v území vylučují.

V části **požadavky na prostorové uspořádání území a architektonické zásady** jsou uvedeny další nezbytné údaje charakterizující plošné, objemové a prostorové, případně materiálové parametry organizace území, dále případná stavebně technická omezení a podmínky vyplývající se zařazení území do vymezené speciální kategorie (např. městská památková zóna).

Účelem uvedených regulativů je poskytnout podklad pro rozhodování orgánů veřejné správy o návrzích změn ve využívání území podle schváleného územního plánu. Pro správu území, kde

nedochází ke změně využívání, tj. způsob původního využívání trvá, jsou v regulativech stanoveny samostatné podmínky „pro původní zastavěné plochy“.

Pro účely této vyhlášky se základní vybrané pojmy definují takto:

Řešené území (území města Jílového u Prahy) je územní celek zahrnující úplné katastry Jílového u Prahy, Luk pod Medníkem a Borku nad Sázavou. Hranice řešeného území je hranicí takto vymezeného územního celku.

Současně zastavěné území ke dni 30. 4. 2018 (změna č. 4) tvoří jedno nebo více ke dni zpracování zastavěných území v řešeném území (v území města). Při určování současně zastavěného území se vychází z údajů katastru nemovitostí a ze skutečného stavu ke dni zpracování. Hranici současně zastavěného území tvoří uzavřená obalová čára zahrnující soubor:

- a) stavebních parcel a pozemkových parcel, které s nimi sousedí a slouží účelu, pro něž byly stavby zří- zeny (povoleny a zkolaudovány),
- b) parcel zemědělských pozemků a vodních ploch, obklopených parcelami uvedenými pod bodem a); parcely jiných zemědělských stejně jako lesních pozemků se do zastavěného území nezahrnují,
- c) ostatních ploch, pozemků železnice, silnic a ostatních komunikací, a to jen v případě, že jsou obklopeny parcelami uvedenými pod body a) a b).

Zastavitelné území tvoří plochy vhodné k zastavění takto vymezené schváleným územním plánem obce.

Nadzemní podlaží je podlaží, které nemá úroveň horního líce podlahy v průměru níže než 0,8 m pod úrovní okolního rostlého terénu ve styku s lícem budovy. Pro výpočet průměru se uvažují místa ve čtyřech od středu budovy nejvzdálenějších rozích posuzovaného podlaží.

Podkroví je vnitřní prostor vymezený poslední konstrukcí stropu a konstrukcemi krovu. Pokud je nejmenší výška podkrovního prostoru u obvodové zdi menší než 0,2 m jde o **částečně využitelné podkroví**. Pokud je nejmenší výška podkrovního prostoru u obvodové zdi v rozmezí 0,2 m – 1,3 m jde o **plně využitelné podkroví**. Pokud je nejmenší výška podkrovního prostoru u obvodové zdi větší než 1,3 m je tento prostor pokládán **za další nadzemní podlaží**, jehož podkroví je jako čistá užitková plocha nevyužitelné.

Zastavěná plocha je plocha ohraničená ortogonálními průměty vnějšího líce svislých konstrukcí všech nad- zemních podlaží do vodorovné roviny; do zastavěné plochy se nezapočítávají balkony. Udává se v m².

Zastavěná plocha pozemku je součtem zastavěných ploch všech budov a nadzemních staveb na pozemku, přičemž za nadzemní se pro tento účel považuje každá stavba s horním vnějším lícem, který je více než 0,3 m nad přilehlým terénem. Udává se v m².

Zpevněné plochy jsou plochy v úrovni terénu s takovou úpravou povrchu, která omezuje nebo znemožňuje plošné vsakování vody a neumožňuje růst vegetace. Udávají se v m².

Procento zastavění udává podíl zastavěné plochy pozemku k celkové ploše pozemku vyjádřený v procentech.

Procento ozelenění je dáno tímto podílem

$$\frac{\text{celková plocha pozemku} - (\text{zastavěná plocha pozemku} + \text{zpevněné plochy})}{\text{celková plocha pozemku}}$$

vyjádřeným v procentech.

(Jde tedy o procento nezastavěných a nezpevněných ploch.)

Nerušící výrobou se rozumí takové služby a výroba, kdy negativní účinky a vlivy staveb a jejich řízení ne- narušují provoz a užívání staveb a zařízení v jejich okolí a nezhoršují životní prostředí nad přípustnou mírou. Míra negativních účinků a vlivů a způsob jejich omezení musí být přiměřeně

dokázány v dokumentaci pro územní řízení, popř. v dokumentaci pro stavební povolení a ověřeny po dokončení stavby měřením před vy- dáním kolaudačního rozhodnutí.

Negativními účinky a vlivy staveb a zařízení se rozumí zejména škodlivé exhalace, hluk a to i ve frekvencích ultra a infrazvuku, dále teplo, vibrace a otřesy, prach, zápach, znečišťování vod, světelné exhalace (oslňování, trvalé přesevětlení), nepřiměřené zastínění průčelí budov a vodorovných ploch na sousedních pozemcích, elektromagnetické záření a rušení.

Drobnou výrobou se rozumí výroba, která není prováděna továrním způsobem.

Maloobchodním zařízením se rozumí stavba pro obchod, sdružená do víceúčelových staveb nebo začleněná do staveb pro bydlení, případně i samostatně stojící, která slouží pro obsluhu území.

Malé domácí zvířátko je pro účely této vyhlášky definováno jako zvíře o maximální velikosti kočky domácí a maximální hmotnosti do 5 kg. (změna č. 3B)

b) Všeobecné regulační podmínky

Pro zastavovací studie

Zastavovací studie pro jednotlivé níže uvedené lokality budou po řízeny investorem, nebo sdružením investorů jednotlivých lokalit a odborně zpracovány v takové podrobnosti, aby z nich byly zřejmé tyto údaje:

způsob využívání všech ploch; parcelace původní a nová; přesné vedení všech komunikací včetně chodníků a pěších cest, příčné profily; umístění objektů na pozemcích, návaznost na okolní zástavbu; případné nároky na demolice; zásady prostorového a provozního uspořádání všech objektů; navržené kapacity; návrh regulativů funkčních, plošných, prostorových a materiálových; návrh barevnosti; návrh zeleně všech funkcí s rozlišením vysoké a nízké; vedení původních inženýrských sítí a návrh nových; odhad potřeby energií; případně vzorová dispoziční a hmotová řešení objektů, podle potřeby také řezopohledy řešeným územím se zákresem již existující zástavby, panoramatické pohledy, zákres do fotografie atp. Rozsah a obsah zastavovacích studií bude přiměřený velikosti území, exponovanosti území a složitosti místní problematiky. Podmínkou schválení zastavovací studie je její projednání s „dotčenými orgány státní správy“ (vždy) a dále v přiměřeném rozsahu s ostatními zúčastněnými orgány, organizacemi a právníky či fyzickými osobami, jichž se výstavba v řešené lokalitě dotýká nebo může dotýkat.

Pokud konečná varianta zastavovací studie bude projednána a následně schválena zastupitelstvem města, stavebním úřadem a hlavním architektem města, bude sloužit jako závazný podklad pro dokumentaci k územnímu řízení.

Zpracovatelem musí být autorizovaný architekt (urbanista), nebo fyzická osoba zpracovávající studii pod jeho odborným dohledem (platí i pro studentské práce).

SEZNAM LOKALIT, PRO NĚŽ JE POŽADOVÁNO ZPRACOVÁNÍ ZASTAVOVACÍ STUDIE

Jílové východ: JV1, JV2, JV6, lokalita 43

Jílové střed: JV4, JV5 – řešit společně!

Jílové severozápad Na Pískách: JS2, lokalita 44 – řešit

společně! Jílové severozápad Na Kocandě: JS3, JS4 + lokalita

45, lokalita 46 Jílové západ: JS5, lokalita 39

Jílové jihovýchod: lokalita 41, lokalita 42

Jílové jihozápad Kaštanka: JJ1, JJ3,

lokalita 47 Jílové jihozápad Za Pivovarem:

JJ2

Radlák západ: R1, R2

Radlák severovýchod: R3, R4

Radlák východ: lokalita 57

Studené: S1, S2, S3

Borek střed: B1, B5

Luka sever a severovýchod: L1, L5, L6, L8

Ve vyjmenovaných lokalitách budou (ve smyslu odst. 3 § 33 zákona č. 50/1976 Sb. ve znění pozdějších předpisů) vyhlášeny **stavební uzávěry** s účinností do doby schválení příslušné zastavovací studie. Stavební uzávěra může být zrušena i pro část lokality, jestliže se schválená studie týká jen části (viz níže). *Výkresové schéma lokalit se stavební uzávěrou je uloženo na stavebním úřadu v Jílovém u Prahy.*

Zastavovací studie těchto jednotlivých lokalit budou zpracovány pro **celou lokalitu**, nebo, se souhlasem pořizovatele územního plánu města a stavebního úřadu, jen pro její jednoznačně definovanou **dílčí část**. Podmínkou je však vždy respektování zásad pro celkové řešení lokality stanovených v územním plánu města.

Zastavovací studie obytných lokalit sousedících s plochami pro výrobu a skladování a s komunikacemi II. a III. třídy musí obsahovat i hlukové studie posuzující vliv těchto sousedních provozů na obytné prostředí.

DOPORUČENO ZPRACOVÁNÍ URBANISTICKO-ARCHITEKTONICKÉ STUDIE – GENERELU
Jílové střed: restaurace centrálního městského parku s výstavbou Parkhotelu + lokalita 42

Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování (změna č. 2)

Plochy změny č. 2, pro které bude zpracována územní studie

Lokalita změny	Poloha lokality	Rozloha území řešeného ÚS
Lokalita Z2-9A	Západní část zastavitelné plochy místní části Jílové	9,70 ha
Lokalita Z2-9F	Západní část zastavitelné plochy místní části Jílové	2,29 ha

Zastavitelné plochy v celém správním území města, pro které bude zpracována územní studie

Všechny zastavitelné plochy, pro které určila Závazná část ÚPM Jílové u Prahy (Díl B) povinnost zpracování zastavovací studie, jsou změnou č. 2 převedeny do ploch, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování.

Výjimku tvoří:

- lokality, určené změnou č. 2 pro zpracování regulačních plánů
- lokality nebo jejich části, které jsou v současné době již zastavěny
- lokality nebo jejich části, které mají vydané Územní rozhodnutí na dělení pozemků s parcelací vloženou v Katastru nemovitostí
- lokalita změny č. 3 Z3-8 (změna č. 3A)

Lhůta pro pořízení územní studie, její schválení pořizovatelem a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti je stanovena na r. 2020.

Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je pořízení a vydání regulačního plánu podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití (změna č. 2 a změna č. 5)

Plochy, pro které bude zpracován regulační plán

Návrhem změny č. 2 byly vymezeny 2 lokality a změnou č. 5 jedna lokalita, ve kterých je pořízení a vydání regulačního plánu podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití, a to z důvodu složitosti vnitřních i vnějších vazeb v území.

Lokalita změny	Název RP	Poloha lokality	Rozloha území řešeného RP
Lokalita Z2-4	RPZ2-4 Jílové – U Parku	Jihovýchodní část sídla Jílové, v těsné vazbě na centrální městský park	3,15 ha
Lokalita Z2-25	RPZ2-25 Radlík – U Cihelny	Jihovýchodní okraj sídla Radlík, území bývalé cihelny a okolí	4,19 ha
Lokalita Z5-1	RP Jílové – Radlická	Severovýchodní okraj sídla Jílové, areál bývalé krizové nemocnice	1,85 ha

Změnou č.5 je předepsáno zpracování Regulačního plánu Jílové-Radlická dle tohoto zadání:

ZADÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU JÍLOVÉ – RADLICKÁ

Jedná se o regulační plán pořizovaný „z podnětu“.

1) VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Řešené území se nachází na severovýchodním okraji sídla Jílové u Prahy. Lokalita představuje areál bývalé krizové nemocnice.

Dle ÚPM Jílové u Prahy je v území řešeném RP navrženo Smíšené obytného území, Plochy pro občanskou vybavenost a Veřejná zeleň bez rozlišení. Území je vymezeno na ploše přestavby 17 a na části zastavitelné plochy Z2-21 v zastavěném území. V řešeném území se nachází několik stávajících staveb včetně bývalé krizové nemocnice.

Řešené území je vymezeno ve výkresu č. 1 Základní členění území ÚPM Jílové u Prahy.

2) POŽADAVKY NA VYMEZENÍ POZEMKŮ A JEJICH VYUŽITÍ

Území, řešené regulačním plánem, vymezí stavební pozemky určené pro Smíšené obytné území, Plochy pro občanskou vybavenost (ve východní části řešené plochy) a pro plochy Veřejné zeleně bez rozlišení.

Regulační plán se bude zabývat stanovením podílu mezi bydlením v rodinných domech a v bytových domech v ploše Smíšené obytné území. Regulační plán stanoví způsob využití budovy krizové nemocnice pro bydlení a obslužné funkce.

Jižní část řešeného území bude vymezena jako plocha veřejné zeleně.

Veřejné prostranství se společenským a kompozičním významem budou vymezeny jako veřejná prostranství.

Veřejná prostranství, jejichž součástí budou pozemní komunikace, budou svým šířkovým uspořádáním splňovat požadavky §22, Pozemky veřejných prostranství, stanovené ve vyhlášce č.501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění vyhlášky 269/2009 Sb., kterou se tato vyhláška mění.

3) POŽADAVKY NA UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB

V regulačním plánu bude řešeno podrobně dělení pozemků řešené plochy na jednotlivé sektory využití. Budou stanoveny konkrétní pravidla pro výškovou hladinu (podlažnost), celkovou výšku staveb, podmínky pro polohové i výškové osazení staveb a jejich odstupové vzdálenosti od hranic pozemků.

Bude stanoven koeficient zastavěné plochy pozemků, a to pro každou z případných jednotlivých

částí řešeného území.

V návrhu regulačního plánu bude specifikováno tvarové řešení střech a materiálové řešení veškerých pohledových částí staveb.

Součástí regulačního plánu bude případně stanovení pořadí změn v území (etapizace), v případě, že to řešení regulačního plánu vyžádá.

4) POŽADAVKY NA OCHRANU A ROZVOJ HODNOT ÚZEMÍ

DOTČENÍ PRVKŮ ÚSES A ZÁJMŮ OCHRANY PŘÍRODY A KRAJINY

Při řešení regulačního plánu nejsou dotčeny prvky ÚSES.

OCHRANA ZPF:

Celkem řešené území 1,85 ha

Téměř celé řešené území se nachází na nezemědělské půdě, kde k záboru ZPF nedochází.

Pouze v nejuvýchodnější části řešeného území dochází k záboru, který bude v rámci regulačního plánu vyhodnocen.

OCHRANA PUPFL:

Řešení regulačního plánu se nedotýká problematiky ochrany pozemků plnících funkci lesa.

OCHRANA OVZDUŠÍ

Regulačním plánem nebudou dotčeny zájmy ochrany ovzduší. V řešeném území neumožní stanovené podmínky využití ploch zhoršení stávajících kvalitativních hodnot ovzduší

5) POŽADAVKY NA ŘEŠENÍ VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

5.1. POŽADAVKY NA ŘEŠENÍ DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

Řešené území bude obslouženo z ulic Radlická a 1. máje.

Bilance dopravy a řešení dopravy v klidu (požadavky na řešení odstavných parkovacích stání) budou v návrhu RP řešeny ve vztahu k jednotlivým navrhovaným objektům.

5.2. POŽADAVKY NA ŘEŠENÍ TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

Regulační plán bude respektovat stávající i nově navrhovaná zařízení technické infrastruktury včetně ochranných pásem.

Řešení regulačního plánu se dotýká problematiky zásobování území pitnou vodou, odkanalizování území, zásobování plynem a zásobování elektrickou energií.

Prostorové uspořádání technické infrastruktury bude řešeno koordinovaně s návrhem veřejných prostor, a zejména s řešením dopravy a vymezením ploch veřejné zeleně.

VODOHOSPODÁŘSKÉ SÍŤ

Koncepce zásobování vodou stanoví trasy zásobovacích vodovodních řadů v rámci řešené zóny, včetně přípojek k jednotlivým stavebním objektům. Součástí celkového řešení bude koncepce zajištění potřebné vody pro lokalitu s řešením a trasováním příslušných přívodních řadů.

Navrhované stavební objekty budou napojeny na splaškovou kanalizaci, vedoucí k centrální ČOV na jižním okraji zástavby místní části Jílové u Prahy.

Regulační plán stanoví pro jednotlivé pozemky požadavky na likvidaci srážkových vod. Na veřejných prostranstvích budou srážkové vody podle možností zasakovány ve vymezených plochách zeleně. Likvidace srážkových vod však nebude negativně ovlivňovat vegetační podmínky centrálního parku.

ZÁSOBOVÁNÍ EL. ENERGIÍ

V řešeném území bude případně stanoveno trasování a umístění kabelových vedení, budou umístěny trafostanice, popřípadě budou navrženy přeložky VN nadzemního vedení.

ZÁSOBOVÁNÍ PLYNEM

V současné době je provedena plynofikace trasováním VTL plynovodu DN 150 Želivec – Jílové. Regulační plán bude řešit případné napojení řešených staveb na zařízení STL plynovodní sítě.

NAKLÁDÁNÍ S ODPADY

Nakládání s odpady bude odpovídat dosavadnímu způsobu likvidace odpadů na území obce (smluvní zajištění odbornou firmou). Směsný komunální odpad bude odvážen na skládku TKO Radlík v majetku obce Jílové u Prahy.

5.3. POŽADAVKY NA ŘEŠENÍ OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

V řešeném území se předpokládá vymezení ploch občanského vybavení, které doplní nabídku služeb v oblasti zdravotnictví, sportu a rekreace a dalších aktivit místního významu.

6) POŽADAVKY NA VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY A OPATŘENÍ

JAKO VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY BUDOU VYMEZENY TYTO STAVBY:

ZÁSOBOVÁNÍ VODOU A ODKANALIZOVÁNÍ ÚZEMÍ:

- případné úseky vodohospodářských sítí zajišťujících zásobování vodou a odkanalizování území

ZÁSOBOVÁNÍ ELEKTRICKOU ENERGIÍ:

- případné nové trafostanice, případné nové trasy kabelového nebo nadzemního VN vedení, včetně vyvolaných přeložek

POZEMNÍ KOMUNIKACE A VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ (PLOCHY PRO DOPRAVU):

- nová významná přístupová veřejná prostranství včetně příslušných pozemních komunikací

JAKO OPATŘENÍ VE VEŘEJNÉM ZÁJMU BUDOU VYMEZENY TYTO PRVKY V ÚZEMÍ:

- případné části území určené pro významnou veřejnou zeleň.
- případné pozemky veřejných prostranství (které nezahrnují dopravní prostor místních komunikací určený pro odstavování a pohyb motorových vozidel)

7) POŽADAVKY NA ASANACE

Regulační plán bude řešit rozsah asanačních zásahů v areálech stávajících staveb. Dílčí asanace budou řešeny v rámci stavební činnosti na jednotlivých pozemcích.

8) DALŠÍ POŽADAVKY, VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚZEMNĚ ANALYTICKÝCH PODKLADŮ A ZE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ (NAPŘ. POŽADAVKY NA OCHRANU VEŘEJNÉHO ZDRAVÍ, CIVILNÍ OCHRANY, OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU, OCHRANY LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN, GEOLOGICKÉ STAVBY ÚZEMÍ, OCHRANY PŘED POVODNĚMI A JINÝMI RIZIKOVÝMI PŘÍRODNÍMI JEVY)

Z hlediska řešení požární ochrany bude v návrhu regulačního plánu řešeno:

splnění požadavků na parametry přístupových komunikací k objektům a zástavbám podle jejich charakteru požárního zabezpečení, vyplývajících z požadavků ČSN o požární bezpečnosti staveb, řešení zásobování požární vodou dle ČSN 73 0873, vztahující se k navrhované zástavbě, požadavek na splnění § 41 odst. 1 písm. b) vyhlášky č. 246/2001 Sb. (řešení příjezdových komunikací, popřípadě nástupních ploch pro požární techniku, zajištění potřebného množství

požární vody, popřípadě jiné hasební látky)

OCHRANA LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN

Z hlediska ochrany ložisek nerostných surovin bude v návrhu regulačního plánu respektováno poddolované území ev. č. 2203 Jílové u Prahy po staré těžbě zlaté rudy a **musí být splněny požadavky** orgánu ochrany nerostného bohatství uvedené ve stanovisku **Ministerstva životního prostředí**, odboru výkonu státní správy I, čj. MZP/2019/500/956 ze dne 30. dubna 2019 tj., že tuto skutečnost musí grafická i textová část návrhu **akceptovat**, a to včetně povinnosti respektování režimu § 18 a 19 zákona č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon), ve znění pozdějších předpisů, a informace o nutnosti zpracování odborného báňského posudku a postupu podle ČSN 730039 „Navrhování objektů na poddolovaném území“.

9) VÝČET DRUHŮ ÚZEMNÍHO ROZHODNUTÍ, KTERÉ REGULAČNÍ PLÁN NAHRADÍ

Vydaný regulační plán nahradí v řešené lokalitě tato územní rozhodnutí :

- územní rozhodnutí o umístění stavby a zařízení pro stavby komunikací, zpevněných ploch na p.č.1130-34, 780/1, 2313, k.ú. Jílové u Prahy
- regulační plán případně nahradí územní rozhodnutí o umístění staveb - stavební úpravy, přístavba a změna způsobu užívání stavby č.p. 441 ú. Jílové u Prahy
- v případě potřeby i územní rozhodnutí o dělení nebo scelování pozemků pro určení parcelace území a územní rozhodnutí na umístění staveb inženýrských sítí

10) PŘÍPADNÝ POŽADAVEK NA POSUZOVÁNÍ VLIVŮ ZÁMĚRU OBSAŽENÉHO V REGULAČNÍM PLÁNU NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ PODLE ZVLÁŠTNÍHO PŘEDPISU, VČETNĚ PŘÍPADNÉHO POŽADAVKU NA POSOUZENÍ VLIVŮ ZÁMĚRU NA EVROPSKY VÝZNAMNOU LOKALITU NEBO PTAČÍ OBLAST

Řešení regulačního plánu nebude mít negativní vliv na životní prostředí, řešení nevyvolává potřebu pracování vyhodnocení z hlediska vlivů na životní prostředí. Území řešené regulačním plánem nezasahuje do Evropsky významných lokalit nebo ptačích oblastí.

11) PŘÍPADNÉ POŽADAVKY NA PLÁNOVACÍ SMLOUVU A DOHODU O PARCELACI

Případné požadavky na plánovací smlouvu a dohodu o parcelaci budou specifikovány v době platnosti regulačního plánu.

12) 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

Návrh regulačního plánu RP Jílové – Radlická bude zpracován v rozsahu přílohy č. 11 k vyhlášce č. 500/2006 Sb.

Dokumentace bude obsahovat vlastní návrh regulačního plánu a část odůvodnění regulačního plánu.

OBSAH GRAFICKÉ ČÁSTI REGULAČNÍHO PLÁNU:

- Hlavní výkres regulačního plánu bude obsahovat hranici řešené plochy, vymezení a využití pozemků a graficky vyjádřitelné podmínky umístění staveb veřejné infrastruktury. Hlavní výkres bude obsahovat zvláštní regulativy území: uliční a stavební čáry, s rozlišením jejich regulující funkce, vymezení veřejné zeleně a rozměry veřejných prostranství. Součástí hlavního výkresu bude koncepce napojení staveb na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu a hranice zastavěného území a vyskytujících se ochranných pásem (popřípadě v samostatném výkrese). Měřítko hlavního výkresu bude stanoveno podle potřeby.

- Výkres veřejně prospěšných staveb a opatření, měřítko podle potřeby.

OBSAH GRAFICKÉ ČÁSTI ODŮVODNĚNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU:

Koordinační výkres odpovídající v řešení technické a dopravní infrastruktury podrobnosti koordinační situace dokumentace k územnímu řízení. Měřítko výkresu bude stanoveno podle potřeby.

Výkres širších vztahů, dokumentující vazby na sousední území. Měřítko výkresu podle potřeby.

Návrh i odůvodnění regulačního plánu budou odevzdány ve 4 kompletních vyhotoveních.

Pro chráněná ložisková území

Uvnitř hranic chráněných ložiskových území je možno zřizovat stavby a zařízení jen v souladu s povinnostmi stanovenými § 18 a 19 zákona č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon), ve znění pozdějších předpisů. Jde zejména o to, že stavbu nesouvisející s dobýváním lze povolit jen se souhlasem orgánu kraje v přenesené působnosti, tedy Krajského úřadu Středočeského kraje, oboru životního prostředí. Souhlas může být vydán jen po projednání s obvodním báňským úřadem.

Poznámka: evidencí a ochranou ložiska č. 3125300 zasahujícího svými chráněnými územími do Radlíka, Bohulib, Pepře je pověřen s. p. DIAMO, Stráž pod Ralskem. Veškerá dokumentace stavebních záměrů v těchto chráněných územích musí být uvedenému s. p. DIAMO předkládána k posouzení a vyjádření.

Hranice chráněných ložiskových území jsou vyznačeny na Hlavním výkrese.

NÁVRHOVÉ LOKALITY, NA NĚŽ SE VZTAHUJÍ TYTO PODMÍNKY:

Radlík: R3 část (cca 85 %); lokalita 52; lokalita 53 větší část; lokalita 54 větší část
Studené: S2 větší část; S3 menší část; S4; lokalita 62 (Haki)

Pro poddolovaná území

Uvnitř hranic poddolovaných území lze zřizovat stavby jen na základě vyžádaného **základního báňského posudku** a zařídění území stavby podle ČSN 73 0039 (Navrhování objektů na poddolovaném území, zá-kladní ustanovení) a po provedení podrobného inženýrsko-geologického posouzení konkrétního stanoviště. Odvozovat výsledky geologického posudku z jiných lokalit, byť blízkých, je nepřípustné.

Doplňeno změnou č. 1:

„Při realizaci stavby na poddolovaném území je nutný báňský posudek a doporučuje se postup podle ČSN 73 0039 „Navrhování objektů na poddolovaných územích“.

Doplňeno změnou č. 5:

V lokalitě Z5-1 musí být při umisťování staveb respektováno poddolované území ev. č. 2203 Jílové u Prahy po staré těžbě zlaté rudy a **musí být splněny požadavky** orgánu ochrany nerostného bohatství.

Navrženou limitou je „ochranný pás dobývacího prostoru“; zde jsou zvláště nepříznivé podmínky pro zakládání. Lze je očekávat v místech kde přístupové štolky vedené pod úhlem cca 30° ústily na povrchu. V zastavitelném území lokality JS3 je tento prostor označen na hlavním výkrese jako „ochranný pás dobývacího prostoru“. Plocha je zakreslena v hlavním výkrese.

Poznámka: Informace o poddolovaných územích jsou soustředěny v České geologické službě – GEOFONDU (Praha 7, Kostelní 26); specializované informace pak v České geologické službě – GEOFONDU, středisku dokumentace ložisek zlata, v Regionálním muzeu v Jílovém u Prahy.

Veškerá dokumentace stavebních záměrů v poddolovaných územích Jílové – Radlík, Jílové I – Pepř a Luka – Bohuliby musí být předkládána k posouzení a vyjádření s. p. DIAMO, Stráž pod Ralskem.

Hranice poddolovaného území jsou vyznačeny na Hlavním výkrese.

NÁVRHOVÉ LOKALITY, NA NĚŽ SE VZTAHUJE TATO PODMÍNKA:

Jílové východ: JV3

Jílové střed: JV4, JV5

Jílové severozápad: JS1, JS2, JS3, JS4

Jílové jihozápad: JJ1, JJ2, JJ3, JJ4, JJch

část

a dále v Jílovém lokalitě označené čísly: 1 – 15, 17, 20, 21, 24 – 27, 29, 30, 32 – 34, 36, 37, 39, 41, 42, 44 – 46
Radlík: R1, R2, R3, R4, Rch, a dále lokality č. 51 – 54, 56, 57

(celé současně zastavěné i zastavitelné území)

Studené: S1, S2, S3, S4, Sch, a dále lokality č. 61 –

67 (celé současně zastavěné i zastavitelné území)

Borek a Kabáty: B1, B3, B4, B6, Bch, a dále lokality č. 73, 77 Luka

p. M.: L5, L6, L7, L8, Lch, a dále lokality č. 81, 89

Pro záplavové území dané hranicí Q₁₀₀

V souladu s § 67 zákona č. 254/2001 Sb. se v tomto území nesmí povolovat ani provádět stavby s výjimkou vodních děl, jimiž se upravuje vodní tok, převádějí povodňové průtoky, provádějí opatření na ochranu před povodněmi, nebo která jinak souvisejí s vodním tokem, staveb pro jímání vod, odvádění odpadních nebo srážkových vod a dále nezbytných staveb dopravní a technické infrastruktury. Dále je v tomto území zakázáno

těžít nerosty a zeminu či provádět terénní úpravy způsobem zhoršujícím odtok povrchových vod, skladovat jakýkoli odplavitelný materiál, zřizovat oplocení, živé ploty a jiné podobné překážky, zřizovat tábory, kempy a jiná dočasná **ubytovací** zařízení.

Omezení se týká úzkého pruhu území podél Sázavy – viz hranice Q₁₀₀ na hlavním výkrese.

NÁVRHOVÁ LOKALITA, NA NÍŽ SE VZTAHUJE TATO PODMÍNKA: č. 78 – plocha pro sport

Pro městskou památkovou zónu

Na městskou památkovou zónu se vztahuje § 3 vyhl. č. 476/1992 Sb.:

Pro zabezpečení ochrany a péče o památkovou hodnotu zóny, kterou tvoří zejména význam daného území pro historickou, kulturní a jinou osobitost místa, historické vazby nemovitostí a prostorů a vnější i vnitřní obraz sídla, se stanoví tyto podmínky:

- a) programy rozvoje města se zpracovávají na základě stavebně historických průzkumů území i jednotlivých objektů,
- b) při přípravě programů rozvoje města a při pořizování územně plánovací dokumentace je třeba respektovat památkovou hodnotu zóny,
- c) využití jednotlivých objektů a prostorů musí odpovídat jejich kapacitě a technickým možnostem a musí být v souladu s památkovou hodnotou zóny,
- d) obnova a restaurování nemovitostí v zóně se musí provádět na základě stavebně historického a restaurátorského průzkumu,
- e) pro ochranu technického stavu nemovitostí, které jsou na území zóny, je nutné neodkladně provádět udržovací práce do doby, než bude provedena celková obnova.

Tyto vyhláškou č. 476/1992 stanovené podmínky se doplňují takto:

- f) úpravy nemovitých kulturních památek i jejich souborů v zóně musí být projektovány a prováděny se zřetelem k trvalému zabezpečení jejich existence a hmotné podstaty a s ohledem na přiměřené využití a další zhodnocení jejich výtvarných, historických a kulturních funkcí,
- g) terénní a sadové úpravy a stavby technického vybavení v zóně musí být projektovány a prováděny se zřetelem k památkové hodnotě zóny, jednotlivých objektů a jejich souborů i

městských prostor a ploch,

- h) při nové výstavbě v zóně se musí brát zřetel na architektonické vztahy nejen ke kulturním památkám a jejich souborům, ale i k ostatním objektům a urbanistickým prostorům vytvářejícím charakteristické prostředí městského jádra.

Pro celé území, které je uvnitř hranic městské památkové zóny, platí: všechny stavby a záměry na něž se vztahuje povinnost ohlášení, územního řízení a stavebního řízení ve smyslu zákona č. 50/1976 Sb. ve znění pozdějších předpisů (stavební zákon), musí být projednány s dotčeným orgánem státní správy dle zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, a doloženo jeho stanovisko, včetně vyjádření odborné organizace státní památkové péče (Státní památkový ústav střední Čechy).

Hranice městské památkové zóny a její ochranné pásmo jsou vyznačeny na Hlavním výkrese.

Pro celé řešené území města

Celé území města Jílového u Prahy je **územím s archeologickými nálezy**.

Veškeré stavební záměry, jejichž součástí jsou zemní práce a terénní úpravy, musí být proto projednány s dotčeným orgánem státní správy dle zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči (ve znění zákona č. 242/1992 Sb.), a doloženy **písemným stanoviskem Ústavu archeologické památkové péče**, které se stane ne- dílnou součástí příslušného územního rozhodnutí.

Všeobecně pro všechny funkční plochy platí (změna č. 2)

Využití lokalit Z2-6, Z2-9A, Z2-9C, Z2-13, Z2-25 je podmíněno zpracováním hlukové studie, která prokáže splnění hygienických limitů hluku dle nařízení vlády č. 148/2006 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, ve znění pozdějších předpisů. Předmětem posuzování je zejména předpokládaný hluk z dopravy na silničním obchvatu města, v případě lokality Z2-9A i z plochy pro výrobu a skladování Z2-5, pokud tato již bude stavebně využita.

- V lokalitě Z2-27 bude zajištěna prostupnost zástavby pro dosažení městského parku z prostoru náměstí v Jílovém.
- Využití lokalit Z2-4, Z2-5 a Z2-14 je podmíněno výsadbou doprovodné zeleně, která bude realizována vyššími autochtonními dřevinami.
- Pro památkově chráněné objekty a objekty, vymezené ve stávajícím hlavním výkrese ÚPM Jílové jako památkově hodnotné na území městské památkové zóny může architektonickou část projektové dokumentace zpracovat jen autorizovaný architekt.
- Všechny zastavitelné plochy, pro které určila Závazná část ÚPM Jílové u Prahy povinnost zpracování zastavovací studie [vyjmenované v dílu B závazné části – I. Regulativy, b) Všeobecné regulační podmínky – seznam lokalit], jsou změnou č. 2 převedeny do ploch, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování.

Výjimku tvoří:

- lokality, určené změnou č. 2 pro zpracování regulačních plánů
- lokality nebo jejich části, které jsou v současné době již zastavěny
- lokality nebo jejich části, které mají vydané Územní rozhodnutí na dělení pozemků s parcelací vloženou v Katastru nemovitostí

c) Regulativy v urbanizovaném území

1. Čisté obytné území – zástavba rodinnými domy

charakteristika území

- bydlení ve stavbách pro rodinné bydlení v izolovaných domech, dvoj domech nebo v řadových do- mech
- garáže jsou vestavěny do hlavního objektu, případně při nevýhodné konfiguraci integrovány s oplo- cením a sdružovány se sousedem

přípustné využití

- přilehlá zahrada bude s převažující funkcí rekreační a okrasnou, jen doplňkově užitkovou
- je možné umísťovat drobné stavby, jejichž funkce přímo souvisí s bydlením, jako např. bazén, za- hradní altán
- je možná nerušící podnikatelská činnost administrativního charakteru

podmíněně přípustné využití (změna č. 4)

- podmínkou realizace staveb na poddolovaném území v lokalitě Z4-1 je nutnost odborného báňského posudku a postupu podle ČSN 730039 „Navrhování objektů na poddolovaném území“
- v lokalitě Z4-1 je podmínkou pro umístění staveb pro bydlení prokázání splnění hygienických limitů hluku (dle nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, v chráněném venkovním prostoru staveb) vůči možnému negativnímu ovlivnění hlukem z přilehlé navržené silnice II/105, a to v rámci projektové přípravy území v dalším stupni řízení.

nepřípustné využití

- intenzivní zemědělské využívání pozemku
- využívání pozemku pro skladování materiálu
- podnikatelská činnost se stavbami
- jakákoli zemědělská činnost se stavbami
- jakákoli výrobní, průmyslová a skladová činnost se stavbami
- stavby pro individuální rekreaci
- chovatelství zvířectva
- umísťování dočasných staveb

Požadavky na prostorové uspořádání a architektonické zásady

- na pozemku bude tolik odstavných stání (včetně garáží), kolik samostatných bytů bude rodinný dům mít
- zařízení pro údržbu zahrady bude integrováno s rodinným domem

Pro rodinné domy izolované:

- v zóně I se povoluje max. jedno nadzemní podlaží a plně využitelné podkroví
- v zóně II se povoluje max. jedno nadzemní podlaží a částečně využitelné podkroví
- **pozemky** se doporučují
v zóně I o velikosti cca **900 – 1100 m²**; ve výjimečných případech lze v I. zóně povolit minimální velikost 750 m²
- v zóně II v rozmezí **1000 – 1500 m²**; ve výjimečných případech lze ve II. zóně povolit minimální velikost 900 m²
- **zastavěná plocha** rodinných domů v zóně I nepřesáhne 200 m²
- **zastavěná plocha** rodinných domů v zóně II nepřesáhne 300 m²
- max. **procento zastavění** v zóně I 25 %, v zóně II 20 %
- min. **procento ozelenění** v zóně I 65 %, v zóně II 70 %

Pro rodinné domy řadové (jen v zóně I):

- se povolují max. dvě nadzemní podlaží a částečně využitelné podkroví
- max. počet domů v souvislé řadě je 5; max. délka řady 30 m,
- velikost **pozemku** se doporučuje 300 – 600 m²

- **zastavěná plocha** nepřesáhne 100 m²
- max. **procento zastavění** pozemku 30 %
- min. procento ozelenění 65 %

Pro rodinné dvojdomy (jen v zoně I):

- se povoluje max. jedno nadzemní podlaží a plně využitelné podkrovní
- velikost **pozemku** (pro jeden dům) se doporučuje 500 – 800 m²
- **zastavěná plocha** nepřesáhne 120 m²
- max. **procento zastavění** pozemku 30 %
- min. procento ozelenění 65 %

Pro všechny kategorie rodinných domů:

- doporučuje se tvrdá krytina tašková, nepřipouští se vlnitý eternit a vlnitý laminát, přípustné druhy střešních krytin budou stanoveny zastavovacími studii – viz výše – všeobecné regulační podmínky
- barevnost musí být sjednocena pro větší skupiny domů, resp. jednotlivé lokality *JS2, JS3, JJ1, R3, L5 a L6*, pro něž bude zpracována společná zastavovací studie – viz výše – všeobecné regulační podmínky
- typ oplocení bude pro jednotlivé lokality *JS2, JS3, JJ1, R3, L5 a L6* společný a bude stanoven zastavovacími studii – viz výše – všeobecné regulační podmínky
- tam, kde nová zástavba navazuje na původní, je nutno vycházet z hmotového měřítka okolních staveb
- nezbytné je zajištění dopravní obslužnosti, včetně zásahových vozidel hasičských
- nezbytné je připojení na inženýrské sítě
- zástavba lokalit bude postupovat od hranice současně zastavěného území směrem k okrajům zastavitelného území tak, aby nevznikaly osamocené stavby vně existující zástavby a nezastavěné pozemky uvnitř již zastavěného území
- pro lokality *JS2, JS3, JJ1, R3, L5 a L6* musí být zpracovány zastavovací studie v rozsahu uvedeném ve všeobecných regulačních podmínkách – viz výše
- v části lokality *JJ1*, která zasahuje do ochranného pásma hřbitova se nedoporučuje výstavba zdrojů pitné vody; v případě, že zde přesto bude zřizován zdroj pitné vody musí být postupováno podle zákonů č. 254/2001 Sb., č. 61/1988 Sb., č. 62/1988 Sb. v jejich posledním platném znění
- pro všechny lokality, kromě *L5 a L6*, platí všeobecná podmínka pro poddolovaná území (viz toto); v části lokality *JS3* vyznačeném v hlavním výkrese jako „**ochranný pás dobývacího prostoru**“ je třeba věnovat geologickému průzkumu a zakládání zvýšenou pozornost. Podklady o starých dobývacích prostorech jsou k dispozici ve Středisku dokumentace ložisek zlata České geologické služby – GEOFONDU, v Regionálním muzeu v Jílovém u Prahy
- tyto požadavky platí pro lokalitu *R3* jen v případě, že nebudou v rámci schválené zastavovací studie této lokality upraveny odlišně se souhlasem DOSS a ostatních zúčastněných orgánů dle všeobecných regulačních podmínek (sic)

Pro lokalitu Z1-3 změny č. 1 se doplňují podmínky využití plochy:

- okraj zastavitelných ploch, ležících v ochranném pásmu lesa, bude splňovat požadavek vzdálenosti minimálně 5 m od okraje lesa pro stavby oplocení, a pro stavby garáží a rodinných domů apod. bude dodržena vzdálenost minimálně 30 metrů od okraje lesního pozemku;
- pro lokalitu bude zpracována zastavovací studie, řešící odvodnění tak, aby nedocházelo k půdní erozi okolních pozemků, a se zapracováním pásů zeleně podél komunikací v šíři 2 m.

Změnou č. 2 se doplňují podmínky prostorového uspořádání plochy:

- pro všechny kategorie rodinných domů se připouští užití ploché střechy, a to v odůvodněných případech a na základě projednání s orgány města a v omezeném rozsahu; v případě koncepčního řešení území je vyloučeno užití plochých střech v rozloze větší než 40 % stavebních pozemků řešené lokality
- tvarové řešení střech bude specifikováno v územních studiích, popřípadě v navazující územně plá- novací dokumentaci (regulačním plánu)

- v území Městské památkové zóny je užití ploché střechy přípustné pouze výjimečně, na základě pro- jednání záměru s orgány ochrany památkové péče a města

2. Smíšené obytné území

charakteristika území

- bydlení v původních, existujících domech v samotném Jílovém
- bydlení ve stavbách pro rodinné bydlení, městského typu (v izolovaných domech, dvojdomcích nebo v řadových domech) v kombinaci s dalšími přípustnými funkcemi
- jako jsou služby, podnikání, obchodní činnost
- využívání území nesmí být v rozporu s obecnými požadavky a nároky na obytné prostředí

přípustné využití

- podnikatelská činnost, která nemá nepříznivé a rušivé účinky na okolí
- provozování drobných řemesel a služeb pro obyvatele, pokud nemají nepříznivé a rušivé účinky na okolí
- maloobchodní zařízení a stravování bez vlivu na zhoršování obytného prostředí zóny
- nezávadná domácí malovýroba
- malá ubytovací zařízení – penziony, s max. 10 pokoji pro hosty a trvalým bydlením provozovatele
- individuální rekreace v původních domech pro trvalé bydlení (bez nových staveb pro individuální rekreaci)
- parkování v rámci vlastních pozemků, případně na vyhrazených plochách komunikací
- přilehlé zahrady s převažující funkcí obytnou a okrasnou, jen doplňkově užitkovou
- na pozemcích tohoto území je možné umístit drobné doplňkové stavby, jejichž funkce přímo souvisí s bydlením, nebo s přípustnou podnikatelskou činností
- zemědělské využívání části pozemku je možné pouze pro lokalitu JJ2
- zeleň, zahrada jako doplněk bydlení
- bydlení v polyfunkčním objektu v lokalitě Z3-6 (max. 4 byty, prodejna, kancelář) (*změna č. 3B*)
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura
- v lokalitě Z5-1 (*změna č. 5*):
- bydlení v bytových domech a změny dokončených staveb na bytové domy v kombinaci s dalšími přípustnými funkcemi jako jsou služby, podnikání, obchodní činnost
- terénní úpravy, opěrné zdi,
- objekty a prostranství bezprostředně sloužící výkonu údržby komunikace
- podzemní retenční nádrž

podmíněně přípustné využití

- je provozování pily v lokalitě JV4 – pozemek označen čís. 29, tento provoz nutno chápat jako do-
časný
- nepřípustné je zvyšování výroby, zvyšování kapacity výrobních zařízení, modernizace výroby
- nepřípustné jsou jakékoli stavební úpravy na stavbách a výrobních zařízeních
- přípustné jsou pouze udržovací práce a nezbytné opravy
- jakákoli změna v užívání pozemku a staveb může být povolena jen tehdy, bude-li předpokládáno užívání v souladu s charakteristikou území a jeho přípustným využíváním a s požadavky na prostorové uspořádání a architektonické zásady
- podmínkou realizace staveb na poddolovaném území v lokalitě Z3-6 je nutnost odborného báňského posudku a postupu podle ČSN 730039 „Navrhování objektů na poddolovaném území“ (*změna č. 3B*)
- podmínkou realizace staveb na poddolovaném území v lokalitě Z3-5 je informace o potřebě báňského posudku a postupu podle ČSN 730039 „Navrhování objektů na poddolovaném území“ (*změna č. 3B*)
- podmínkou realizace staveb na poddolovaném území v lokalitě Z5-1 je nutnost odborného báňského posudku a postupu podle ČSN 730039 „Navrhování objektů na poddolovaném území“ (*změna č. 5*)

- podmínkou realizace staveb v lokalitě Z5-1 je v rámci schvalovacích řízení konkrétních staveb v lokalitě Z5-1 řešit vliv hluku z navržených, případně stávajících, zdrojů hluku v rámci lokality na venkovní chráněný prostor staveb (obytná zástavba) v souladu se souběžně pořízovaným RP Jílové – Radlická. (změna č. 5)
- v lokalitách Z3-5 a Z3-6 je podmínkou pro umístění staveb v území prokázání splnění hygienických limitů hluku (dle nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací) vůči stávajícím zdrojům hluku, a to v rámci projektové přípravy území v dalším stupni řízení. (změna č. 3B)

nepřípustné využití

- intenzivní zemědělské využívání pozemku, zemědělská velkovýrobní činnost
- zemědělská velkovýrobní činnost se stavbami
- výrobní, skladovací a dopravní stavby a zařízení, která svými negativními vlivy působí přímo nebo nepřímo na stavby pro bydlení na sousedních pozemcích
- využívání pozemků převážně pro skladování materiálů
- využívání pozemků převážně pro parkování, nebo odstavení nepojízdných automobilů
- stavby pro individuální rekreaci
- chovatelství zvířectva – nepřípustné pouze v JV1, JV2, JV3, JV4, JV5 a JV6
- výstavba sezónních rekreačních zařízení, zřizování kempů, bungalovů atp.
- umístování dočasných staveb

Požadavky na prostorové uspořádání a architektonické zásady

PRO NÁVRHOVÉ PLOCHY:

- na pozemku bude minimálně tolik odstavných stání (včetně garáží), kolik samostatných bytů bude rodinný dům mít
- pokud některé provozy integrované s funkcí bydlení vyžadují zvláštní odstavné stání, bude i toto umístěno na pozemku
- provozovny živností mohou být umístovány pouze v provozně oddělených částech, ve vhodných prostorách domu (v přízemí, ve zvýšeném suterénu, samostatně přístupném křídle apod.)
- pokud budou na pozemku zřizovány, kromě hlavního objektu obytného ještě objekty pro doplňkové funkce, budou mít max. jedno nadzemní podlaží s možností částečného využití podkroví

pro rodinné domy izolované:

- v lokalitách JS1, JJ2, JV1, JV2 a JV3 se povoluje max. jedno nadzemní podlaží a plně využitelné podkroví
- v lokalitě JV6 se povoluje max. jedno nadzemní podlaží a částečně využitelné podkroví
- **pozemky** se doporučují v lokalitě JS1 a v rozmezí 900 – 1400 m², v lokalitách JV1 a JV2 v rozmezí 800 – 1100 m², v lokalitách JJ2 a JV6 v rozmezí 1000 – 1500 m², obecně lze ve výjimečných případech povolit minimální velikost 750 m², v lokalitě Z5-1 750m²
- **zastavěná plocha** rodinných domů v lokalitách JS1, JV1 a JV2 a Z5-1 nepřesáhne 200 m²
- **zastavěná plocha** rodinných domů v lokalitách JJ2 a JV6 nepřesáhne 300 m²
- max. **procento zastavění** pro všechny lokality 30 % a 35 % pro RD v lokalitě Z5-1
- min. **procento ozelenění** pro všechny lokality 55 %
- v lokalitě Z5-1 se povoluje podlažnost 1 PP, 2 NP, plně využitelné podkroví, max. výška 10m

pro rodinné domy řadové:

- se povolují max. dvě nadzemní podlaží a částečně využitelné podkroví
- max. počet domů v souvislé řadě je 5; max. délka řady 30 m,
- velikost **pozemku** se doporučuje 300 – 600 m²
- zastavěná plocha domu nepřesáhne 100 m²
- max. **procento zastavění** pozemku 30 %
- min. procento ozelenění 55 %

pro rodinné dvojdomy:

- se povoluje max. jedno nadzemní podlaží a plně využitelné podkroví
- velikost **pozemku** (pro jeden dům) se doporučuje 500 – 800 m²
- zastavěná plocha domu nepřesáhne 120 m²

- max. **procento zastavění** pozemku 30 %
- min. procento ozelenění 55 %

pro lokality JV4 a JV5

- se povolují bytové domy i rodinné domy s možností integrování dalších přidružených funkcí
- se povolují samostatné objekty občanského vybavení a služeb, jejichž funkce je v souladu s funkcí městského centra
- se povolují max. dvě nadzemní podlaží a plně využitelné podkrovi
- max. procento zastavění území 35 %
- min. procento ozelenění území 55 %
- ostatní plošné a prostorové regulativy stanoví společná zastavovací studie centrální části kolem bývalého domu služeb
- tyto lokality jsou uvnitř hranic památkové zóny města; veškeré záměry musí být, proto projednány s dotčeným orgánem státní správy dle zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, a doloženo jeho stanovisko, včetně vyjádření odborné organizace státní památkové péče (SPÚSČ)

Pro lokalitu Z5-1 změny č. 5 se povolují bytové domy a změny dokončených staveb na bytové domy v kombinaci s dalšími přípustnými funkcemi jako jsou služby, podnikání, obchodní činnost a stanovují se podmínky využití a prostorového uspořádání plochy:

- max. podlažnost bytových domů: 5 NP a plně využitelné podkrovi
- max. procento zastavění území s bytovými domy: 35%
- min. procento ozelenění území s bytovými domy: 10 % s podmínkou návaznosti na plochu veřejné zeleně v lokalitě Z5-1

pro všechny kategorie domů:

- doporučuje se tvrdá krytina tašková, nepřipouští se vlnitý eternit a vlnitý laminát, přípustné druhy střešních krytin budou stanoveny zastavovacími studiiemi – viz výše – všeobecné regulační podmínky
 - barevnost musí být sjednocena pro větší skupiny domů, resp. jednotlivé lokality JV1, JV2, JV4 + JV5, JV6, JJ2, pro něž bude zpracována společná zastavovací studie – viz výše – všeobecné regulační podmínky; v „plombách“ přizpůsobena okolní zástavbě (JV3)
 - typ oplocení bude pro jednotlivé lokality JV1, JV2, JV6, JJ2 společný a bude stanoven zastavovacími studiiemi – viz výše – všeobecné regulační podmínky
 - *při dostavbách do stávající zástavby (JV3, JV4, JV5) a tam, kde nová zástavba navazuje na původní, je nutno vycházet z hmotového měřítka okolních staveb, zvláště ve středu města*
 - nezbytné je zajištění dopravní obslužnosti, včetně zásahových vozidel hasičských
 - nezbytné je připojení na inženýrské sítě
 - zástavba lokality JJ2 bude postupovat od hranice současně zastavěného území směrem k okrajům zastavitelného území, případně navazovat na zástavbu JJ1, JJ3 a postupovat směrem k jihovýchodu, tak aby nevznikaly osamocené stavby vně existující zástavby a nezastavěné pozemky uvnitř již zastavěného území
 - obdobně bude postupováno i u vnějších lokalit JV1, JV2 a
 - pro lokality JV1, JV2, JV4 + JV5, JV6 a JJ2 musí být zpracovány zastavovací studie v rozsahu uvedeném ve všeobecných regulačních podmínkách – viz výše
- Poznámka: lokalita JJ2 může být rozdělena a řešena dvěma nebo třemi samostatnými studiiemi podle potřeb časového sledu výstavby.

PRO JIŽ ZASTAVĚNÉ PLOCHY

- při rekonstrukcích budov s plochými střechami zaměnit ploché střechy za sedlové nebo valbové všude tam, kde tato změna neovlivní nepříznivě sousední pozemky a tehdy, je-li to po stránce stavebně technické a architektonické vhodné; tyto okolnosti musí být prověřeny v úrovni projektu k územnímu řízení; pro tyto střechy se doporučuje tvrdá krytina tašková, nepřipouští se klempířská plechová krytina, asfaltové šindele, vlnitý eternit ani vlnitý laminát
- zvyšování počtu nadzemních podlaží může být povolováno jen výjimečně tam, kde v bezprostředním okolí jsou stavby o jedno podlaží vyšší a nebrání tomu další zájem; tyto

- okolnosti musí být pro- věřeny v úrovni projektu k územnímu řízení
- procento ozelenění pozemku při rekonstrukcích a dostavbách smí být snižováno jen v odůvodněných případech
 - provozovny živností mohou být umísťovány pouze ve vhodných prostorách domu – v přízemí (příp. v suterénu), nebo v provozně oddělených částech
 - při změnách staveb nebo při dostavbách do stávající zástavby nutno vycházet z hmotového rozsahu okolních staveb, zvláště ve středu města
 - při úpravách existujících staveb v městské památkové zóně a jejím ochranném pásmu, případně nové výstavbě na tomto území, platí povinnost projednat veškeré záměry s dotčeným orgánem státní správy dle zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, a doložit jeho stanovisko, včetně vyjádření odborné organizace státní památkové péče (SPÚSČ)
 - jakékoli změny na pozemcích s nemovitými kulturními památkami a na pozemcích s nimi sousedícími, které se nalézají mimo městskou památkovou zónu, nutno projednat se Státním památkovým ústavem střední Čechy

Pro lokalitu Z1-1 změny č. 1 se doplňují podmínky využití plochy:

- okraj zastavitelných ploch, ležících v ochranném pásmu lesa, bude splňovat požadavek vzdálenosti minimálně 5 m od okraje lesa pro stavby oplocení, a pro stavby garáží a rodinných domů apod. bude dodržena vzdálenost minimálně 30 metrů od okraje lesního pozemku;
- využití plochy pro obytné funkce v rámci ploch smíšeného obytného území je podmíněno prokázáním dodržení limitů hluku dle nařízení vlády č. 148/2006 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací;
- na tomto území bude možnost výstavby pouze jednoho rodinného domu umístěného při jižním okraji vymezené plochy (u p. č. 358/4, k. ú. Jílové u Prahy), v návaznosti na stávající výstavbu;
- maximální procento zastavěnosti včetně zpevněných ploch bude 40 %.

Pro lokalitu Z1-7 změny č. 1 se doplňují podmínky využití plochy:

- hluková zátěž, zejména z provozu na silnici II/105 bude v územním řízení blíže specifikována; využití plochy pro obytné funkce v rámci ploch smíšeného obytného území je podmíněno prokázáním dodržení limitů hluku dle nařízení vlády č. 148/2006 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací.

Pro lokalitu Z2-27 změny č. 2 se doplňují podmínky prostorového uspořádání plochy:

- max. podlažnost 2+P
- max. výška hřebenu střechy 9 m
- max. zastavitelnost 60 %

Změnou č. 2 se doplňují podmínky prostorového uspořádání plochy:

- pro všechny kategorie rodinných domů se připouští užití ploché střechy, a to v odůvodněných případech a na základě projednání s orgány města a v omezeném rozsahu; v případě koncepčního řešení území je vyloučeno užití plochých střech v rozloze větší než 40 % stavebních pozemků řešené lokality
- tvarové řešení střech bude specifikováno v územních studiích, popřípadě v navazující územně plánovací dokumentaci (regulačním plánu)
- v území Městské památkové zóny je užití ploché střechy přípustné pouze výjimečně, na základě projednání záměru s orgány ochrany památkové péče a města

2a. Smíšené obytné území Z2-4 (změna č. 2)

Hlavní využití

- bydlení v rodinných domech
- stavby a zařízení občanské vybavenosti se zaměřením pro administrativu, ubytování a stravování a další služby

Přípustné využití

- bydlení v bytových domech
- umístování provozů nerušící drobné výroby a výrobních služeb za podmínky nerušení obytných ploch
- veřejná, doprovodná, izolační a ochranná zeleň
- veřejná prostranství a plochy pro dopravu sloužící k zajištění dopravní obsluhy aktivit v rámci plochy

Nepřípustné využití

- nové stavby pro rodinnou rekreaci
- veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují nad přípustnou mez limity uvedené v příslušných předpisech
- veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání

- pro využití plochy není stanoven poměr mezi obytnými a neobytnými stavbami: podíl využití plochy pro bydlení a pro vybavenost bude stanoven v regulačním plánu
- v regulačním plánu bude stanoven koeficient zeleně po dohodě s orgánem ochrany přírody
- podlažnost, výška staveb, zastavitelnost pozemků pro jednotlivé druhy staveb, tvarové řešení střech a případné nároky na materiálové řešení budou určeny v regulačním plánu: nepřekročitelnou podlažností veškerých staveb jsou 3 nadzemní podlaží
- bude zajištěna ochrana ploch centrálního městského parku a prostupnost zastavitelné plochy
- oplocení pozemků bude podřízeno sousedství s centrálním městským parkem
- jižní hranice lokality bude doplněna doprovodnou zelení navazující na pohledovou přechodovou hranici mezi okolní volnou krajinou a zástavbou

2b. Smíšené obytné území Z2-25 (změna č. 2)

Hlavní využití

- bydlení v bytových domech
- stavby a zařízení občanské vybavenosti se zaměřením pro sport, rekreaci, zdravotnictví, administrativu, ubytování a stravování a další služby

Přípustné využití

- bydlení v rodinných domech
- umístování provozů nerušící drobné výroby a výrobních služeb za podmínky nerušení obytných ploch
- veřejná, doprovodná, izolační a ochranná zeleň
- veřejná prostranství a plochy pro dopravu sloužící k zajištění dopravní obsluhy aktivit v rámci plochy

Podmíněně přípustné využití (změna č. 3A)

- podmínkou realizace staveb na poddolovaném území v lokalitě Z3-1 je nutnost odborného báňského posudku a postupu podle ČSN 730039 „Navrhování objektů na poddolovaném území“

Nepřípustné využití

- nové stavby pro rodinnou rekreaci
- veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují nad přípustnou mez limity uvedené v příslušných předpisech
- veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání

- pro využití plochy není stanoven poměr mezi obytnými a neobytnými stavbami; podíl využití plochy pro bydlení a pro vybavenost bude stanoven v regulačním plánu
- podlažnost, výška staveb, zastavitelnost pozemků pro jednotlivé druhy staveb, tvarové řešení střech a případné nároky na materiálové řešení budou určeny v regulačním plánu; nepřekročitelnou hladinou obytných staveb u změn stávajících objektů (přestavba cihelny) jsou 4 nadzemní podlaží, u nových obytných objektů jsou to 2 nadzemní podlaží a ustupující podlaží nebo podkroví; pro neobytné stavby je nepřekročitelnou podlažností 3

nadzemní podlaží

- okrajové části lokality, zejména jihovýchodní hranice, bude doplněna doprovodnou zelení vytvářející pohledovou přechodovou hranici mezi okolní volnou krajinou a zástavbou
- oplocení pozemků bude řešeno jako převážně průhledné, vyloučeny jsou dlouhé úseky zdi na obvodu plochy sousedící s volnou krajinou; výška oplocení na rozhraní s krajinou bude max. 1,7 m, ostatní úseky budou určeny regulačním plánem
- v regulačním plánu bude stanoven koeficient zeleně po dohodě s orgánem ochrany přírody
- součástí návrhu regulačního plánu bude hluková studie, která prokáže splnění hygienických limitů hluku u pozemků vymezených pro novou zástavbu vůči plánovanému severnímu obchvatu (silnice II/105) nebo budou navržena a posouzena konkrétní protihluková opatření k zajištění ochrany před nepříznivými účinky hluku a vibrací dle nařízení vlády č. 148/2006 Sb.

Změnou č. 3A se doplňují podmínky prostorového uspořádání území:

- minimální koeficient zeleně v lokalitě Z3-1 je stanoven na 35 % z celkové plochy
- maximální koeficient zastavitelnosti v lokalitě Z3-1 je stanoven na 40 % z celkové plochy
- stavby pro bydlení (bytové domy) budou v lokalitě Z3-1 umístěny tak, aby byly splněny hygienické limity v chráněném venkovním prostoru staveb vzhledem k možnému negativnímu ovlivnění hlukem z komunikace II/105 – Pražská (včetně plánovaného obchvatu Jílové u Prahy) a z plánované výstavby obchodního centra v rámci plochy občanského vybavení dle platné legislativy v oblasti hluku (nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací)

3. Smíšené obytné území – zástavba bytovými domy

charakteristika území – primární funkce

- bydlení v nových bytových domech
- společné užívání přilehlých pozemků

přípustné využití

- sekundární funkcí může být komerční i nekomerční občanská vybavenost, kromě školství, tyto pro-vozy musí být integrovány s bytovými domy
- přilehlé plochy nezastavěné budou mít funkci okrasnou a rekreační (charakter veřejné zeleně)
- drobné objekty doplňující veřejnou zeleň – altány, kašny, terasy, patia, odpočinkové plochy, opěrné zdi a zídky apod.

nepřípustné využití

- jakékoli stavby, jejichž primární funkcí není bydlení
- stavby individuální rekreace
- intenzivní zemědělské využívání pozemku, zemědělská velkovýrobní činnost
- jakákoli výroba nebo činnost, která svými negativními vlivy přímo nebo nepřímo zhoršuje životní prostředí pro bydlení
- využívání pozemku pro skladování materiálu
- chovatelství zvířectva
- výstavba sezónních rekreačních zařízení, zřizování kempů, bungalovů atp.
- umístování dočasných staveb

Požadavky na prostorové uspořádání a architektonické zásady

- pro bytové domy v lokalitách JJ3 a JS4 se povolují max. tři nadzemní podlaží při nevyužitém podkroví, nebo dvě nadzemní podlaží a plně využitě podkroví
- u šikmých střeš se doporučuje tvrdá krytina tašková, nepřipouští se vlnitý eternit a vlnitý laminát, přípustné druhy střešních krytin budou stanoveny zastavovacími studiiemi – viz výše – všeobecné regulační podmínky
- barevnost musí být řešena pro větší skupiny domů, resp. jednotlivé lokality JJ3 a JS pro něž bude zpracována společná zastavovací studie – viz výše – všeobecné regulační podmínky

- odstavná stání (pro každý byt min. jedno) musí být zajištěna v suterénech domů, nebo v hromadných garážích, tvořících s bytovými domy jeden komplex
- parkovací stání zajištěna na záchytných parkovištích podél příjezdových komunikací, parkoviště by neměla zabírat souvislé plochy větší, než je nezbytné pro 5 automobilů
- **zastavěná plocha pozemku max. 30 %** z celkové plochy pozemků, ostatní plocha věnována veřejné zeleni (tj. **procento ozelenění min. 65 %**).
- při řadové zástavbě max. počet domů (počet domovních vstupů) v souvislé řadě je 3,
- pokud domy budou oploceny, tak pouze živými ploty, max. výšky 1,3 m
- nezbytné je zajištění dopravní obslužnosti, včetně zásahových vozidel hasičských
- nezbytné je připojení na inženýrské sítě,
- přípustný způsob vytápění: plynem, elektřinou, tepelné čerpadlo, případně kombinace
- provozovny občanského vybavení, nebo drobných živností mohou být umístovány pouze ve vhodných prostorách domu, nejlépe v přízemí, případně jinde v provozně oddělených částech se samostatnými vstupy
- pro obě lokality JJ3 a JS4 budou zpracovány zastavovací studie

4. Venkovské obytné území

charakteristika území

- bydlení v rodinných domech izolovaných, případně řadových, s možností hospodářského využívání částí budov a částí pozemku

přípustné využití

- drobné stavby – kolna, stodola, chlív, objekty pro hospodářská zvířata, případně i bazén, altán
- zemědělské využívání části pozemku (pole, sad), vymezená zahrada s funkcí rekreační, okrasnou nebo užitkovou
- zpracování zemědělských produktů
- chov drobného domácího zvířectva v doplňkových objektech
- využívání objektů pro individuální rekreaci
- obchodní a malovýrobní činnost bez negativního vlivu na životního prostředí

Poznámka: přípustné využití území, činnosti a stavby nesmí být v rozporu s požadavky na rodinné bydlení, vliv činností provozovaných na těchto plochách nesmí negativně zasahovat sousední pozemky (např. zápachem, hlukem, zvýšeným výskytem hlodavců)

podmíněně přípustné využití (změna č. 3B)

- podmínkou realizace staveb na poddolovaném území v lokalitě Z3-3 je informace o potřebě báňského posudku a postupu podle ČSN 730039 „Navrhování objektů na poddolovaném území“ (změna č. 3B)
- podmínkou umístění staveb pro bydlení v lokalitě Z3-3 je splnění hlukových hygienických limitů v chráněném venkovním prostoru staveb vzhledem k možnému negativnímu ovlivnění hlukem z koridoru D3 dle nařízení vlády č. 272/2011 Sb. (změna č. 3B)

nepřípustné využití

- výstavba velkokapacitních výrobních a skladových zařízení zemědělských či průmyslových
- výstavba sezónních rekreačních zařízení, zřizování kempů, bungalovů atp.
- nové stavby pro individuální rekreaci
- využívání pozemků převážně pro parkování, nebo odstavení nepojízdných automobilů
- odstavné plochy pro těžkou zemědělskou techniku
- služby a činnost s možným negativním dopadem na okolí (např. autoopravárství, dřevovýroba) – kvalita obytného prostředí nesmí být narušována nad obvyklou úroveň

Požadavky na prostorové uspořádání a architektonické zásady

PRO NÁVRHOVÉ PLOCHY:

- na pozemku bude minimálně tolik odstavných stání (včetně garáží), kolik samostatných

bytů bude rodinný dům mít

- pokud některé provozy integrované s funkcí bydlení vyžadují zvláštní odstavné stání, bude i toto umístěno na pozemku
- provozovny živností mohou být umístovány pouze v provozně oddělených částech ve vhodných prostorách domu (v přízemí, v zvýšeném suterénu, v samostatně přístupném křídle apod.)
- pokud budou na pozemku zřizovány, kromě hlavního objektu obytného ještě objekty pro doplňkové funkce, budou mít max. jedno nadzemní podlaží s možností částečného využití podkroví a výšku římsy (okapu) max. 5 m nad nejnižším přilehlým upraveným terénem

pro rodinné domy izolované:

- povoluje max. jedno nadzemní podlaží a částečně využitelné podkroví
- **pozemky** se doporučují v Radlíku (lokality R1 a R2) 800 – 1200 m², pro ostatní lokality v rozmezí 1000 – 1500 m²,
- obecně lze ve výjimečných případech povolit **minimální** velikost 750 m²
- celková **zastavěná plocha pozemku** v lokalitách R1, R2 nepřesáhne 360 m²
- celková **zastavěná plocha pozemku** v ostatních lokalitách nepřesáhne 450 m²
- max. **procento zastavění** pozemku pro všechny lokality 30 %
- min. **procento ozelenění** pro všechny lokality 60 %

pro rodinné domy řadové a dvojdomy:

- se povolují max. jedno nadzemní podlaží a plně využitelné podkroví
- max. počet domů v souvislé řadě je 4;
- velikost **pozemku** se doporučuje 400 – 800 m²
- celková **zastavěná plocha pozemku** nepřesáhne 240 m²
- max. **procento zastavění** pozemku 30 %
- min. procento ozelenění 60

% pro všechny kategorie domů:

všeobecné regulační podmínky

- na střeších se doporučuje tvrdá krytina tašková, nepřipouští se vlnitý eternit, či laminát (přípustné druhy střešních krytin budou ve vybraných lokalitách stanoveny zastavovacími studii – viz výše); barevnost musí být sjednocena pro větší skupiny domů, resp. přizpůsobena okolní zástavbě
- typ oplocení bude pro lokality S1, S2, S3, R1, R2 a B1 stanoven zastavovacími studii viz výše – všeobecné regulační podmínky
- při dostavbách do stávající zástavby a tam kde nová zástavba navazuje na původní nutno vycházet z hmotového měřítko okolních staveb, zvláště ve středu obcí (L1, L2, L3, L4, L7, B1, B2)
- nezbytné je zajištění dopravní obslužnosti včetně zásahových vozidel hasičských
- nezbytné je připojení na veřejné inženýrské sítě, pokud jsou v místě navrženy (ve Studeném nebude kanalizace)
- pro lokality R1, R2, S1, S2, S3 a B1 musí být zpracovány zastavovací studie

PRO JIŽ ZASTAVĚNÉ PLOCHY

- při rekonstrukcích budov s plochými střešemi zaměnit ploché střechy za sedlové nebo valbové všude tam, kde tato změna neovlivní nepříznivě sousední pozemky a tehdy, je-li to po stránce stavebně technické a architektonické vhodné; tyto okolnosti musí být prověřeny v úrovni projektu k územnímu řízení; pro tyto střechy se doporučuje tvrdá krytina tašková, nepřipouští se vlnitý eternit ani vlnitý laminát
- zvyšování počtu nadzemních podlaží nebude povolováno
- procento ozelenění pozemku při rekonstrukcích a dostavbách smí být snižováno jen v odůvodněných případech
- provozovny živností mohou být umístovány pouze ve vhodných prostorách obytného domu – v pří- zemí (příp. v suterénu), v provozně oddělených částech, nebo v objektech hospodářských
- při úpravách stávajících staveb v jádru obce a při nové výstavbě na tomto území bude respektován tradiční charakter venkovské zástavby; původní stavební prvky a materiály

nebudou bez řádného uvážení nahrazovány výrobky, charakteristickými pro městskou zástavbu; neodstraňovat, případně obnovit nebo vhodně upravit dveře, okna, vrata, krytinu, omítku apod. s použitím tradičních barev a materiálů

- jakékoli změny na pozemcích s nemovitými kulturními památkami i na pozemcích sousedních nutno projednat s Památkovým ústavem střední Čechy
- vliv činností provozovaných na těchto plochách, zejména chovu hospodářských zvířat, nesmí negativně zasahovat sousední pozemky (např. zápachem, hlukem, zvýšeným výskytem hlodavců apod.)
- parkování bydlících zaměstnanců a zákazníků musí být řešeno na vlastním pozemku
- pokud některé provozy integrované s funkcí bydlení vyžadují zvláštní odstavné stání, bude i toto umístěno na pozemku

Změnou č. 2 se doplňují podmínky prostorového uspořádání plochy:

- pro všechny kategorie rodinných domů se připouští užití ploché střechy, a to v odůvodněných případech a na základě projednání s orgány města a v omezeném rozsahu; v případě koncepčního řešení území je vyloučeno užití plochých střech v rozloze větší než 40 % stavebních pozemků řešené lokality
- tvarové řešení střech bude specifikováno v územních studiích, popřípadě v navazující územně plánovací dokumentaci (regulačním plánu)
- v území Městské památkové zóny je užití ploché střechy přípustné pouze výjimečně, na základě projednání záměru s orgány ochrany památkové péče a města

5. Plochy pro individuální rekreaci

Obecné ustanovení: Povolování nových staveb pro individuální rekreaci je na celém řešeném území nepřipustné. Jedinou výjimkou je náhradní výstavba chaty na oddělené části pozemku č. 431/81 (k. ú. Jílové u Prahy) za zrušenou chatu ev. č. 313 na pozemku 458/1.

typ A – objekty individuální rekreace, které za určitých podmínek mohou být (ale nemusí) rekolaudovány na rodinné domy

typ B – objekty individuální rekreace, s funkcí rekreačního (přechodného) bydlení, a perspektivou setrvání v této, tj. současné kategorii

typ C – sem jsou zařazeny objekty individuální rekreace, postavené na lesních pozemcích, a to bez ohledu na to, jestli byla později jejich zastavěná plocha z lesní půdy vyňata, nebo ne

Poznámka: Na plochách pro individuální rekreaci typu B a C je přípustné odnímání pozemků určených k plnění funkce lesa (LPF) jen tehdy, jde-li o existující stavby realizované v souladu se všemi příslušnými právními předpisy; **odejmout lze pozemky určené k plnění funkcí lesa pouze pod zastavěnou plochou těchto staveb a staveb plnicích doplňkovou funkcí ke stavbě hlavní (drobné stavby); nezastavěné části pozemků určených k plnění funkce lesa nelze odnímat ani tehdy, jsou-li v souladu se zákonem oplocené**

Typ A

charakteristika území

- objekty individuální rekreace mohou být rekolaudovány na rodinné domy, pokud stavba bude splňovat příslušná ustanovení stavebního zákona, týkající se bydlení v rodinných domech (odstupové vzdálenosti, přístupy, oslunění a technické parametry pro rodinné domy) a níže uvedené podmínky
- po rekolaudaci bydlení v rodinných domech izolovaných s možností hospodářského využívání částí budov a částí pozemku
- na pozemcích, kde nedojde k rekolaudaci, dále trvá funkce rekreačního bydlení v chatách
- na tomto vymezeném území mohou být povolovány také stavby nových rodinných domů – i na ně se pak vztahují níže uvedené regulativy
- odstavná i parkovací stání jen v rámci soukromých pozemků

přípustné využití v případě rekolaudace

- rodinné bydlení
- přilehlá zahrada bude s převažující funkcí rekreační a okrasnou, jen doplňkově užitkovou
- je možné umísťovat drobné stavby, jako např. bazén, zahradní altán, přístřešek
- nerušící podnikatelská činnost administrativního charakteru
- chov drobného domácího zvířectva v doplňkových objektech – (nesmí narušovat bydlení ani rekreaci v okolí)

Poznámka: přípustné využití území pro rodinné bydlení nesmí být v rozporu s požadavky na rekreační území, vliv činností provozovaných na těchto plochách nesmí negativně zasahovat sousední pozemky, na nichž rekolaudace neproběhla (např. zápachem, hlukem, nadměrnými světelnými exhalacemi apod.).

nepřípustné využití v případě rekolaudace

- intenzivní zemědělské využívání pozemku
- využívání pozemku pro skladování materiálu
- jakákoli zemědělská velkovýrobní činnost se stavbami
- jakákoli výrobní, průmyslová a skladová činnost se stavbami
- umísťování dočasných staveb
- všechny druhy činností, které svými negativními vlivy zhoršují kvalitu prostředí pro rekreaci
- parkování vozidel mimo vlastní pozemek na přístupových cestách

Poznámka: chaty, které nebudou rekolaudovány na RD, řídí se režimem B

Požadavky na prostorové uspořádání a architektonické zásady a další podmínky pro případ rekolaudace

- pokud se pozemek nachází v současnosti na lesní půdě musí být v celém rozsahu vyňat z lesního půdního fondu
- na pozemku bude tolik odstavných stání (včetně garáží), kolik samostatných bytů bude rodinný dům mít
- půjde vždy o rodinné domy izolované
- povoluje se max. jedno nadzemní podlaží a plně využitelné podkroví
- výška hřebene zástavby max. 9 m nad nejnižším přilehlým terénem
- větší výška, dvě nadzemní podlaží a případně částečně využitelné podkroví budou povoleny jen tehdy, když už v této podobě dům existuje
- **pozemky** se doporučují o velikosti cca 800 – 900 m², **minimální** přípustná velikost je 750 m²
- **zastavěná plocha** rodinných domů nepřesáhne 200 m², mohou zde být umístěny maximálně dva byty
- max. procento zastavění 25 %
- min. procento ozelenění 65 %
- doporučuje se tvrdá krytina tašková, přípustné jsou plechové krytiny měděné, titanozinkové nebo s trvalou povrchovou úpravou, případně asfaltové šindele, nepřipouští se vlnitý eternit a vlnitý laminát
- barevnost musí být přizpůsobena okolní zástavbě, posouzena ve stavebním řízení a předepsána stavebním povolením
- u nových objektů, kde zástavba navazuje na původní je nutno vycházet z hmotového měřítko okolních staveb
- nezbytné je zajištění dopravní obslužnosti – rekolaudace chat na rodinné domy bude povolena pouze tam, kde je k objektu příjezd po zpevněné komunikaci šířky minimálně 4,5 m, a nejedná se o slepou ulici bez možnosti otáčení větších vozidel (sanitní vozy, vozy na odvoz odpadu, hasičská vozidla apod.)
- musí být dodržena ustanovení stavebního zákona č. 50/1976 Sb. a prováděcí vyhlášky č. 137/1998 Sb. ohledně odstupových vzdáleností, požadavků na zajištění požárního zásahu, přístupových a technických parametrů pro rodinné domy
- musí být dodržena ČSN 73 4301/1998, ve znění platných dodatků (Obytné budovy)
- na pozemku musí být buď vlastní zdroj pitné vody o dostatečné vydatnosti, nebo možnost připojení na veřejný vodovod
- objekt je možno odkanalizovat do veřejného řádu, nebo bude na pozemku vybudována nepropustná jímka odpovídajícího obsahu, případně domácí ČOV s možností odtoku
- je nebo bude provedena přípojka elektrického proudu s příkonem dostatečným i pro vytápění, pokud není vytápění zajištěno jinak

- přípustný způsob vytápění je elektrické, plynové, tepelným čerpadlem nebo kotlem na fluidní spalo- vání dřeva

Změnou č. 2 se doplňují podmínky prostorového uspořádání plochy:

- pro lokality řešené ve změně č. 1 ÚPM Jílové, které se zabývají změnou funkčního využití částí území z ploch pro individuální rekreaci – typ „B“ (neumožňující změny staveb pro trvalé bydlení) na rekreaci – typ „A“ (umožňující změny staveb pro trvalé bydlení) je pro pozemek, na kterém má být provedena změna stavby pro rodinnou rekreaci na stavbu pro bydlení, požadováno zajištění příjezdu přístupovou komunikací umožňujícím příjezd požárních vozidel i vozidel sběru TKO do vzdálenosti min. 20 m od objektů, přičemž příjezdová komunikace musí být odolná nápravovému tlaku 8 t a minimální průjezdná šířka komunikace bude 300 cm

Poznámka: do této kategorie nejsou zařazeny objekty na pozemcích výrazně svažitéch k severu

Typ B

charakteristika

území

- stavby pro individuální rekreaci, které nejsou určeny pro trvalé bydlení
- rekreační zahrada s funkcí převážně rekreační a okrasnou
- převládající zeleň
- parkování vozidel (pouze osobních aut) na vlastním pozemku
- dopravní dostupnost nemusí být zajištěna zpevněnými komunikacemi
- převládá zásobování vodou z vlastních studní; území není odkanalizováno
- území je vesměs elektrifikováno, plyn zaveden vesměs není

přípustný režim využívání

- individuální rekreace krátkodobá, střednědobá a dlouhodobá, dočasné ubytování
- drobné stavby zajišťující doplňkové funkce k rekreaci (bazén, altán, přístřešek na zahradní nářadí, hřiště apod.)
- udržovací práce a změny dokončených staveb, při nichž se zachovává vnější půdorysné i výškové ohraničení stavby (prostorové ohraničení stavby) ve smyslu odst. 3 písm. c) § 139b zákona č. 50/1976 Sb. ve znění pozdějších předpisů
- nahrazení doslouživších částí staveb novými na totožné zastavěné ploše a s odpovídajícím prostorovým ohraničením
- možnost připojení na inženýrské sítě
- pěstování ovoce a zeleniny pro vlastní potřebu

podmínečně přípustný režim

- přízemní přístavby rekreačních objektů, jimiž nebude zvyšována ubytovací kapacita; podmínkou je, že nebude zmenšena minimální odstupová vzdálenost 10 m od sousedních rekreačních objektů – tyto přístavby podléhají územnímu řízení
- dodatečné částečné nebo úplné podsklepení rekreačního objektu – tyto stavby podléhají územnímu řízení
- nahrazení doslouživší rekreační stavby novou na totožné zastavěné ploše; rozšíření zastavěné plochy je přípustné pod podmínkou, že budou dodrženy odstupové vzdálenosti 10 m od sousedních rekreačních objektů – tyto stavby podléhají územnímu řízení; nová stavba nesmí mít vyšší ubytovací kapacitu a více nadzemních podlaží než stavba původní
- možnost oplocení pozemků, pokud nejsou součástí Územních systémů ekologické stability, nebo, pokud by jejich oplocení mohlo funkce ÚSES omezit či znemožnit
- budování retenčních nádrží pro jímání srážkových (případně povrchových) vod, pokud budou umístěny tak, aby mohly být využity pro požární zásah

nepřípustný režim využívání

- zahušťování zástavby dalšími rekreačními stavbami (výjimka viz: Obecné ustanovení regulativu 5)
- nástavby dalších podlaží
- snižování procenta ozelenění zvýšením podílu zastavěných nebo zpevněných ploch (vyjma případů uvedených výše)

- zvyšování ubytovací kapacity objektů
- jakékoli podnikání
- výrobní plochy a sklady
- chovatelství všeho druhu
- všechny druhy činností, které svými negativními vlivy zhoršují kvalitu prostředí pro rekreaci
- parkování vozidel mimo vlastní pozemek na přístupových cestách

Poznámka: v této kategorii jsou všechny rekreační plochy (chaty), které nejsou zařazeny v kategoriích A a C.

Typ C

charakteristika

území

- území, na němž jsou chaty postavené na lesních pozemcích, a to bez ohledu na to jestli byla později jejich zastavěná plocha z lesního půdního fondu (LPF) vyňata, nebo ne
- některé objekty jsou oplocené, jiné jen ohrazené a některé bez jakéhokoli ohrazení
- cílem je konzervovat současný stav

přípustný režim

- individuální rekreace bez jakékoli doprovodné funkce
- využívání okolních pozemků jako lesa, nebo pobřeží řeky s umožněním běžného přístupu veřejnosti na všechny nezastavěné plochy
- pouze udržovací práce, nutné k zachování současného stavu
- provoz na těchto pozemcích podléhá ustanovením zákona o lesích

nepřípustný režim

- jakékoliv stavby mimo stavby původní
- jakékoli přístavby, nástavby, dostavby
- zásahy do nosných konstrukcí a celkového vzhledu
- provádění oplocení jakéhokoli druhu
- provádění přípojek inženýrských sítí
- terénní úpravy okolí a kácení jakýchkoli stromů
- využívání lesních pozemků jako zahrad
- zřizování nových cest

6. Zahrádkářská kolonie

charakteristika území

- plocha již existujících zahrádek sloužící k intenzivnímu pěstitelství

přípustné využití

- osázení okrasnými keři, či stromy
- zahrádky s intenzivním využíváním půdy pro pěstování rostlin
- zahradní domky do 25 m² zastavěné plochy
- oplocení celého areálu i jednotlivých zahrádek
- sjízdná pěší páteřní komunikace
- opěrné zídky a podzemní drobné stavby (ve smyslu Stavebního zákona)

nepřípustné využití

- stavby všeho druhu s výjimkou výše uvedených
- jakékoli nové inženýrské sítě
- chov zvířat
- skladování jakéhokoli materiálu, kromě pěstitelských produktů z vlastního pozemku

Požadavky na prostorové uspořádání a architektonické zásady

Současný způsob využívání je ponechán – plocha tohoto území nebude rozšiřována

Nové plochy pro zahrádkářské kolonie nebudou v řešeném území města Jílového zakládány.

Poznámka: V případě nezájmu uživatelů a majitelů zahrádek. o dosavadní způsob využívání mohou tyto plochy postupně přecházet do kategorie krajinné zeleně.

7. Plochy pro občanskou vybavenost

přípustné využití

- plochy pro kulturu
- plochy pro školství
- plochy pro zdravotnictví
- plochy pro veřejné instituce a zařízení místního významu
- plochy pro komerční občanskou vybavenost – služby, obchod, administrativní činnost
- plochy pro nekomerční občanskou vybavenost – činnost církevní, charitativní apod.
- plochy pro všechny druhy stravovacích zařízení
- plochy pro ubytování s více než 10ti pokoji
- služební nebo pohotovostní byt jako doplněk občanského vybavení
- lokalita Z3-8 je určena pro pozemek a stavbu hasičské zbrojnice (*změna č. 3A*)
- v lokalitě Z5-1:
veřejné wellness, fitness, občerstvení a kavárna, kryté parkovací stání, garáž, údržba a sklad, nezbytná dopravní a technická infrastruktura, plochy pro tříděný komunální odpad, dětské hřiště, vodní plocha, zeleň včetně architektonických prvků parteru, veřejná prostranství.

Všeobecné negativní účinky a vlivy staveb a zařízení této kategorie nesmí zasahovat na pozemky, určené pro bydlení nebo rekreaci.

nepřípustné využití

- jakákoli zemědělská velkovýrobní činnost se stavbami
- jakákoli výrobní, průmyslová a skladová činnost se stavbami
- všechny druhy činností, které svými negativními vlivy zhoršují, nebo narušují kvalitu prostředí
- využívání pozemků převážně pro parkování, nebo odstavení nepojízdných automobilů
- všechny druhy chovatelských činností, které svými důsledky zhoršují, nebo narušují kvalitu prostředí
- trvalé bydlení, kromě služebních či pohotovostních bytů doplňujících občanské vybavení
- individuální rekreace
- umísťování dočasných staveb

podmíněně přípustné využití

- lokalita, která je na hlavním výkrese označena č. 46A (je součástí lokality č. 46 určené pro výstavbu základní školy)
- bude dočasně, max. do roku 2018 využívána pro technickou vybavenost města; během této maximálně patnáctileté lhůty se Středisko údržby silnic, které plochu v současnosti užívá, přemístí na území vymezené tímto územním plánem pro technickou vybavenost města (lokalita č. 39)
- podmínkou realizace staveb na poddolovaném území v lokalitě Z3-8 a Z5-1 je nutnost odborného báňského posudku a postupu podle ČSN 730039 „Navrhování objektů na poddolovaném území“ (*změna č. 3A a Z5*)
- podmínkou realizace staveb v lokalitě Z5-1 je v rámci schvalovacích řízení konkrétních staveb v lokalitě Z5-1 řešit vliv hluku z navržených, případně stávajících, zdrojů hluku v rámci lokality na venkovní chráněný prostor staveb (obytná zástavba) v souladu se souběžně pořizovaným RP Jílové – Radlická. (*změna č. 5*)

Požadavky na prostorové uspořádání území a architektonické zásady pro nové plochy

- obecně se povolují max. **dvě nadzemní podlaží** a plně využitelné podkrovní
- obecně se stanoví max. **procento zastavění** pro všechny lokality 40 %
- obecně se stanoví min. **procento ozelenění** pro všechny lokality 50 %
- stavby musí výškou, hmotou, tvarem i použitelnými materiály korespondovat s okolní zástavbou p ů- vodní i navrhovanou
- tam, kde občanská vybavenost navazuje na návrhové plochy pro bydlení, bude její řešení součástí zastavovacích studií (týká se lokalit č. 44, 45, 46), které stanoví podrobné regulativy

- plocha pro Parkhotel (lokalita č. 42) bude řešena v souvislosti s generelem městského parku, který stanoví podrobné regulativy
- ostatní stavby budou posuzovány individuálně, rozpracované projekty budou konzultovány se stavebním úřadem, zastupitelstvem a hlavním architektem města
- **pro lokalitu č. 48**, která je uvnitř hranic městské památkové zóny musí být veškeré záměry projednány s dotčeným orgánem státní správy dle zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, a doloženo jeho stanovisko, včetně vyjádření odborné organizace státní památkové péče (SPÚSČ)

Pro lokalitu Z2-10 změny č. 2 se doplňují podmínky prostorového uspořádání plochy:

- nepřipustné jsou záměry, které jsou uvedeny v příloze č. 1 zákona č. 100/2001 Sb. (o posuzování vlivů na životní prostředí)

Změnou č. 3A se doplňují podmínky prostorového uspořádání území:

- minimální koeficient zeleně pro lokalitu Z3-1 je stanoven 15 % z celkové plochy OV Z2-25 (při zachování maximálního koeficientu zastavitelnosti 40 %)
- ve změně č. 1 regulačního plánu pro lokalitu Z3-1 bude vymezena plocha zeleně v pásu podél severozápadního okraje lokality u plochy pro občanskou vybavenost při hranici se stávající zástavbou rodinných domů v rozsahu dohodnutém s orgánem ochrany přírody
- na plochu lokality Z3-8 se nevztahují požadavky na prostorové uspořádání území a architektonické zásady, stanovené pro plochy OV, tyto budou pro lokalitu Z3-8 stanoveny individuálně územním rozhodnutím nebo obdobným správním rozhodnutím
- lokalita Z3-8 se vyjímá z ploch, pro které je zpracování územní studie podmínkou pro rozhodování v území

Změnou č. 5 se doplňují podmínky prostorového uspořádání území:

- max. **procento zastavění** pro lokalitu Z5-1: 45 % z celkové plochy OV
- max. podlažnost pro lokalitu Z5-1: 1 PP, 3 NP, plně využitelné podkroví, max. výška 15m

8. Plochy pro sport

přípustné využití

- otevřené i kryté plochy pro provozování sportovních aktivit na úrovni rekreační i závodní
- doplňkové hygienické a sociální vybavení pro sport (šatny, sprchy, klubovny atp.)
- doprovodné služby pro sportovní zařízení a jejich údržbu
- víceúčelové využití sportovních ploch pro kulturní, osvětovou a zábavní činnost
- využití sportovních zařízení pro školy
- doplňkové služby – sauna, masáže, obchod se sportovními potřebami, servis sportovního nářadí apod.
- u větších areálů je přípustné i veřejné stravování – lokality č. 47 a 57
- drobné stavby doplňující sportovní plochy (altány, tribuny atp.)
- služební byt kustoda (u větších areálů)
- dětská hřiště, včetně bazénku
- plochy jsou doplněny udržovanou zelení, nebo na ni přímo navazují
- parkovací, případně odstavná stání vozidel návštěvníků a zaměstnanců jsou uvnitř těchto vymezených ploch
- sportovní plochy mohou být oploceny
- v lokalitě č. 57 – sportovní a rekreační areál Radlák – se připouští integrace sportovních zařízení, jakožto základní funkce, s dalším komerčním zařízením pro celodenní rekreaci, volný čas, kulturu, společenské akce a stravování (herny, výstavní plochy, víceúčelové sály, střelnice, restaurace, rychlé občerstvení atp.)

nepřípustné využití

- všechny druhy činností, které svými negativními účinky a vlivy zhoršují kvalitu prostředí pro sport a rekreaci
- jakákoli zemědělská činnost (kromě drobného chovatelství, pokud svými negativními účinky a vlivy nezhorší kvalitu prostředí pro sport a rekreaci)
- jakákoli průmyslová výrobní a skladová činnost
- umísťování dočasných staveb
- bydlení (kromě služebních bytů správců zařízení)
- stavby individuální rekreace
- umísťování solitérních prodejních stánků
- využívání ploch převážně pro parkování nebo odstavení nepojízdných automobilů

podmínečně přípustné využití

- v lokalitě č. 78 (Žampach) je využívání omezeno **všeobecným** regulativem pro záplavové území – viz toto

Vliv činností na plochách pro sport nesmí negativně zasahovat do území s funkcí bydlení (hluk, osvětlení apod.)

9. Smíšené výrobní území (JS5, JJ4, B5, L8)

charakteristika území

- hlavní funkcí je drobná výroba
- doplňující, ale nezbytnou funkcí, je bydlení

přípustné využití

- služby, opravárenství a nerušící výroba
- dopravní služby, logistika
- doprovodná administrativa a stravovací zařízení
- přidružené technické a dopravní vybavení
- odstavování vozidel na vlastním pozemku
- parkovací, případně odstavná stání vozidel návštěvníků a zaměstnanců jsou uvnitř těchto vymezených území.

nepřípustné využití

- stavby individuální rekreace
- čisté bydlení
- zemědělská výroba a chovatelství

Provozované činnosti nesmějí mít negativní účinky na sousedící plochy pro bydlení.

Požadavky na prostorové uspořádání území, architektonické zásady a další podmínky

- obecně se stanoví max. **procento zastavění** pro všechny lokality 40 %
- obecně se stanoví min. **procento ozelenění** pro všechny lokality 50 %
- obecně se povolují max. dvě nadzemní podlaží
- stavby musí výškou respektovat okolní zástavbu;
pro lokality JJ4, R4 max. výška říms 6 m, max. výška hřebenů 12 m nad nejnižším přilehlým terénem, pro lokality JS5, L8 a B5 max. výška říms 4 m, max. výška hřebene 9 m nad nejnižším přilehlým terénem
- souvislá délka průčelí budov a hřebenů střech nepřesáhne 25 m
- použití materiálů musí v převážné míře korespondovat s okolními materiály
- na střeších se doporučuje tvrdá krytina tašková nebo lehká plechová s taškovým reliéfem, nepřipouští se vlnité krytiny (eternit, plech, laminát)
- v lokalitě JS5 budou přípustné druhy střešních krytin a celková barevnost a závazný typ oplocení stanoveny zastavovací studií – viz výše
- ostatní stavby budou posuzovány individuálně, rozpracované projekty budou konzultovány se stavebním úřadem a hlavním architektem města

- všechna užitková vozidla příslušných provozů musí parkovat na vlastním pozemku

Pro lokalitu Z2-14 změny č. 2 se doplňují podmínky prostorového uspořádání plochy:

- nepřípustné jsou záměry, které jsou uvedeny v příloze č. 1 zákona č. 100/2001 Sb. (o posuzování vlivů na životní prostředí)

10. Plochy pro výrobu a skladování

charakteristika území

- služby, opravárenství, lehký zpracovatelský průmysl, přidružená stavební výroba, skladové hospodářství, logistika

přípustné využití

- výrobní služby a zpracovatelské provozovny řemeslného charakteru
- doprovodná administrativa a stravovací zařízení
- služební a pohotovostní byty
- komunikace, parkovací a garážové plochy
- příslušné technické vybavení, např. trafostanice, regulační stanice, odlučovače apod.
- ochranná zeleň
- odstavování vozidel na vlastním pozemku

podmíněně přípustné využití (změna č. 3B)

- v lokalitě Z3-2 je podmínkou pro umístění staveb v území prokázání splnění hygienických limitů hluku (dle nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací) vůči stávajícím stavbám pro bydlení, a to v rámci projektové přípravy území v dalším stupni řízení (změna č. 3B)
- podmínkou realizace staveb na poddolovaném území v lokalitě Z3-2 je informace o potřebě báňského posudku a postupu podle ČSN 730039 „Navrhování objektů na poddolovaném území“ (změna č. 3B)

nepřípustné využití

- zemědělská výroba
- chovatelství
- veškerá výroba, na níž by se mohl vztahovat zákon č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí
- bydlení
- individuální rekreace
- zařízení patřící do občanského vybavení
- sportovní plochy
- všechny záměry uvedené v příloze č. 1 zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí (změna č. 3B)

Požadavky na prostorové uspořádání, architektonické zásady a další podmínky

OBEČNÉ

- provozované činnosti musí splňovat veškeré podmínky, vyplývající ze zákonných norem na ochranu životního prostředí
- po obvodě území je nutné zříditi zatravněné plochy s keřovou a stromovou zelení v minimální šířce 10 m, která bude chránit okolní pozemky před negativními účinky činností, prováděných na těchto plochách
- vozidla zaměstnanců, návštěvníků a užitková vozidla jednotlivých provozů musí parkovat uvnitř plochy, na vlastním pozemku

PRO NOVĚ NAVRHOVANÉ PLOCHY (LOKALITA Č. 41)

- max. procento zastavění 50 %
- min. procento ozelenění 30 %
- stavby pro výrobu musí svou hmotou, výškou a tvarem být přiměřené okolní zástavbě
- obecně se povolují max. dvě nadzemní podlaží s tímto dalším omezením: max. výška říms 6 m a max. výška hřebenů 12 m nad nejnižším přilehlým terénem

- souvislá délka průčelí budov a hřebenů střech nepřesáhne 25 m
- na střechách se doporučuje tvrdá krytina tašková nebo lehká plechová s taškovým reliéfem, nepřipouští se vlnité krytiny (eternit, plech, laminát); barevnost musí být sjednocena a dodržena pro celou lokalitu
- použití materiálů musí v převážné míře korespondovat s okolními materiály
- provozované činnosti nesmí svými negativními vlivy na kvalitu životního prostředí přesáhnout vy- značenou hranici areálu

Pro lokalitu Z2-5 změny č. 2 se doplňují podmínky prostorového uspořádání plochy:

- vzhledem k poloze na horizontu krajiny je stanovena výška staveb max. 9 m, tvarové řešení střech bude řešeno způsobem, který bude usilovat o minimalizaci výšky objektů a omezení vstupů do panoramatu města a krajiny
- nepřípustné jsou záměry, které jsou uvedeny v příloze č. 1 zákona č. 100/2001 Sb. (o posuzování vlivů na životní prostředí)
- pro realizaci zástavby v lokalitě je podmiňující realizace výsadby pásu zeleně ochranné a izolační na severním okraji plochy pro výrobu a skladování

11. Smíšené území pro chovatelství

charakteristika území

- lokalita č. 49, pozemek lemovaný lesem, chatovou zástavbou (režim B) a polem

přípustné využití

- chov hospodářských zvířat (včetně koní)
- bydlení jako doplňková funkce – bydlení majitele, případně zaměstnanců
- drobné stavby – kolna, stodola, chlév, objekty pro hospodářská zvířata
- zemědělské využívání části pozemku (pole, sad, pastvina)
- chov drobného domácího zvířectva v doplňkových objektech
- zpracování vlastních produktů, kromě zpracování masa
- pozemek smí být oplocen, ale jen ohradou z přírodních materiálů, nebo elektrickým ohradníkem

Poznámka: přípustné využití území, činnosti a stavby nesmí být v rozporu s požadavky na území pro indivi- duální rekreaci; vliv činností provozovaných na těchto plochách nesmí negativně zasahovat sousední pozemky (např. zápachem, hlukem, zvýšeným výskytem hlodavců apod.).

nepřípustné využití

- chov prasat, velkochov drůbeže
- zpracování masa
- využívání objektů a ploch pro individuální rekreaci
- ubytovací služby
- výstavba sezónních rekreačních zařízení, zřizování kempů, bungalovů atp.
- výstavba velkokapacitních skladových zařízení zemědělských či průmyslových
- jakákoli průmyslová výroba
- využívání pozemků převážně pro parkování, nebo odstavení nepojízdných automobilů
- odstavné plochy pro těžkou zemědělskou techniku
- služby a činnost s možným negativním dopadem na okolí (např. autoopravárství, dřevovýroba) – kvalita rekreačního prostředí nesmí být nijak snižována

Požadavky na prostorové uspořádání a architektonické zásady

- objekty pro chov hospodářských zvířat i doprovodné stavby budou mít max. jedno nadzemní podlaží s možností částečného využití podkroví a nebudou mít výšku říms (okapů) výše než 4 m nad nejnižším přilehlým terénem a hřeben střech výše než 7 m nad nejnižším přilehlým terénem
- v tomto území budou maximálně tři bytové jednotky
- pro objekty na bydlení se povoluje max. jedno nadzemní podlaží a částečně využitelné podkroví
- na pozemku bude minimálně tolik odstavných stání (včetně garáží), kolik bude

samostatných bytů v tomto území

- parkování užitkových vozidel bude rovněž zajištěno uvnitř pozemku
- doprava na příjezdové cestě nesmí být nijak omezována
- max. **procento zastavění** pozemku 10 %
- min. **procento ozelenění** pozemku 80 %
- na střeších se doporučuje tvrdá krytina tašková, nepřipouští se vlnitý eternit či laminát (přípustné druhy střešních krytin budou předepsány v projektu k územnímu řízení; barevnost povrchů objektů musí být řešena vcelku pro celý areál
- typ oplocení bude součástí projektu pro ÚR
- nezbytné je zajištění dopravní obslužnosti, včetně zásahových vozidel hasičských
- zásobování vodou z vlastních studní
- pro likvidaci odpadních vod bude vybudována vlastní čistička

11a. Smíšené území pro chovatelství, agroturistiku a bydlení (změna č. 1)

Hlavní využití:

- bydlení v rodinných domech,
- oplocená zahrada s funkcí rekreační, užitkovou, okrasnou,
- stavby pro chovatelství (zemědělské stavby malého rozsahu) a agroturistiku (stavby pro ubytování a stravování);

Přípustné využití:

- stavby, stavební úpravy a provozy, sloužící k plnění hlavního využití – agroturistika, a chovatelství,
- včetně potřebných staveb pro ubytování, stravování, společenského a hygienického zázemí,
- popřípadě drobných staveb pro sport a rekreaci;

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a provozy mimo hlavního a přípustného využití; při posuzování přípustnosti a nepřípustnosti bude postupováno individuálně podle konkrétního záměru;

Podmínky využití plochy:

- stavební objekty pro bydlení a další nadzemní objekty budou soustředěny především v severovýchodní části plochy;
- nezastavěné části pozemku, využívané jako výběh zvířat nebo pastvina, budou pouze ohraženy,
- oplocení bude užito pouze v části pozemku navazující na stávající zastavěné území;
- řešení zástavby bude respektovat charakter místa, zejména členitost terénu a prostorové a plošné parametry okolních staveb v zastavěném území;
- maximální procento zastavěnosti, včetně zpevněných ploch, bude 20 %;
- veškeré stavby a záměry podléhají hodnocení krajinného rázu v souladu s § 12 odst. 2 zákona č. 114/1992 Sb., protože v této lokalitě nedošlo k dohodě podle § 12 odst. 4 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny.

12. Plochy pro technickou vybavenost

charakteristika území

- plochy vymezené na řešeném území slouží k umístění staveb a sítí technického vybavení města a staveb sloužících pro údržbu těchto zařízení; jde o zařízení energetiky a spojů, stavby pro zásobování pitnou vodou, pro odvádění a likvidaci odpadních vod, stavby pro zneškodňování odpadů, sběrný odpadových surovin, základny údržby komunikací a technické infrastruktury, plochy Armády ČR užívané Generálním ředitelstvím Hasičského záchranného sboru, hasičské zbrojnice, apod.

přípustné využití

- připouští se pouze výstavba konkrétního vyznačeného zařízení

- konkrétní technické vybavení nesmí negativně ovlivňovat sousední území

nepřípustné využití

- jakékoliv jiné využití či stavba, než příslušně vyznačené

Požadavky na prostorové uspořádání území a architektonické zásady a další podmínky

- činnosti a stavby musí vyhovovat technickým nárokům na realizaci funkce technických služeb tak, aby byla chráněna okolní území před negativními vlivy provozních zařízení

PRO NÁVRHOVÉ PLOCHY: (LOKALITA č. 39)

- max. procento zastavění 50 %
- min. procento ozelenění 30 %
- obecně se povolují max. dvě nadzemní podlaží s tímto dalším omezením: max. výška říms 6 m a max. výška hřebenů 12 m nad nejnižším přilehlým terénem
- souvislá délka průčelí budov a hřebenů střech nepřesáhne 30 m
- na střechách se doporučuje tvrdá krytina tašková nebo lehká plechová s taškovým reliéfem, nepřipouští se vlnité krytiny (eternit, plech, laminát); barevnost musí být sjednocena a dodržena pro celou lokalitu
- provozované činnosti nesmí svými negativními vlivy na kvalitu životního prostředí přesáhnout vy- značenou hranici areálu
- nově navržený dvůr komunálních služeb bude ze všech stran obklopen vysokou ochrannou zelení v minimální šíři 15 m

13. Plochy pro komunikace

charakteristika území

Plochy slouží pro zabezpečení potřeb dopravy. Jsou členěny na silnice II. a III. třídy, místní obslužné komunikace a účelové komunikace, ostatní cesty a pěšiny. Trasy komunikací zařazené mezi „Veřejně prospěšné stavby“ (viz toto) jsou závazné. Ostatní trasy jsou doporučené a budou ověřeny zastavovacími studii.

přípustné využití

- komunikace pro propojení sídel
- veškerá dopravní obsluha území, včetně zklidněných komunikací
- parkovací a odstavná stání
- cyklistický provoz
- vyčleněné komunikace pro pěší, které jsou součástí uličního profilu
- vyčleněné pásy zeleně, které jsou součástí uličního profilu
- samostatné vyčleněné komunikace pro pěší

podmíněně přípustné využití (změna č. 3B)

- podmínkou realizace staveb na poddolovaném území v lokalitě Z3-7 je informace o potřebě báňského posudku a postupu podle ČSN 730039 „Navrhování objektů na poddolovaném území“ (změna č. 3B)

nepřípustné využití

- všechny činnosti, nesouvisející s přímým zabezpečením dopravy a dostupnosti

Požadavky na prostorové uspořádání

- obchvat silnice II. třídy – severozápadní větev kategorie S 9,5/70, jihozápadní větev kategorie S 9,5/60 s šířkou vozovky 8,5 m; v zastavěném území odpovídá kategorii S 9,5 kategorie MS 9, s min. vzdáleností mezi obrubníky 8 m (průjezd Radlíkem, kolem Svatováclavských lázní, Kabáty a Borkem)
- průtah silnice III. třídy zastavěným územím má charakter sběrné komunikace, čemuž odpovídá funkční třída B2 nebo C1 a kategorie MS 9, s min. vzdáleností mezi obrubníky 8 m
- komunikace propojující nižší obytné okrsky jsou zařazeny ve funkční třídě C2, čemuž odpovídá kategorie MO 8 s min. vzdáleností mezi obrubníky 7 m; resp. při návrhové rychlosti 40 km/hod MO 7,5 s min. vzdáleností mezi obrubníky 6,5 m

- ostatní obslužné komunikace v obytných lokalitách budou ve funkční třídě C3, čemuž odpovídá kategorie MO 7 s min. vzdáleností mezi obrubníky 6 m; resp. při návrhové rychlosti 40 km/hod MO 6,5 s min. vzdáleností mezi obrubníky 5,5 m
- některé komunikace zajišťující jen cílovou dopravu jsou navrženy jako zklidněné, ve třídě D1, ně- které slepé; s těmito parametry: minim. šířka uličního prostoru (vzdálenost mezi ploty) 8 m, při jednostranné obsluze 6 m; max. délka slepých ulic 60 m; maximální délka jednosměrných ulic 400 m
- minimální šířka chodníků je 1,25 m; šířka jednoho pochozího pruhu je 0,75 m
- min. šířka samostatné cyklistické stezky (pokud cyklotrasa není vedena po sjízdné komunikaci) je: u jednosměrné 1 m, u dvousměrné 2 m (výjimečně přípustná 1,6 m)
- detailní uspořádání příčných (i podélných) profilů jednotlivých komunikací, šířky uličních prostorů, včetně případného zařazení zelených pásů, budou předmětem zastavovacích studií jednotlivých lokalit
- pro obě větve navrženého obchvatu silnice II/105 (severozápadní a jihozápadní) bude součástí dokumentace k územnímu řízení hluková studie řešící vliv této komunikace na současnou i navrhovanou obytnou zástavbu

Změnou č. 2 se doplňují podmínky prostorového uspořádání plochy:

- součástí uličního prostoru komunikací, zajišťujících dopravní obsluhu obytných a smíšených obytných ploch v lokalitách Z2-9C, Z2-9F budou pásy zeleně, přičemž minimem je jeden pás o šířce alespoň 2 m
- v lokalitách Z2-12, Z2-13, Z2-18 a Z2-20A bude součástí šířkového uspořádání komunikací jednostranný zelený pás o minimální šířce 2 m, ve kterém bude při realizaci komunikace uskutečněna výsadba stromových dřevin domácího původu
- tato výsadba stromových dřevin domácího původu v pásu zeleně o šířce alespoň 2 m je podmínkou realizace komunikací, u kterých je vymezen alespoň 1 jednostranný pás zeleně min. šíře 2 m

13a. Koridor pro silniční obchvat města (změna č. 2)

Hlavní využití:

- trasování dopravní stavby silničního obchvatu města, a to včetně veškerých vyvolaných úprav a přeložek inženýrských sítí
- ozelenění svahů a naspů dopravních staveb
- doprovodná, izolační a ochranná zeleň

Přípustné využití

- výstavba objektů technického vybavení, souvisejících s řešením obchvatu
- pěší a cyklistické stezky, hipostezky
- veřejné osvětlení

Nepřípustné využití

- veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání

- návrhová kategorie trasy silničního obchvatu: severní část MS 9,5/60
- po obou stranách obchvatové komunikace bude při realizaci uskutečněna výsadba stromových dřevin domácího původu v pásu zeleně o šířce alespoň 2 m

14. Plochy skládek

přípustné využití

- plochy určené územním rozhodnutím k řízenému skladování odpadu

nepřípustné využití

- jakákoli jiná funkce není přípustná

15. Veřejná zeleň

charakteristika území

- jedná se o zeleň parků, veřejných prostranství a ploch ve městě, kterou město udržuje

přípustné využití

- keřové, stromové, květinové a travní porosty
- souvislé větší plochy vysoké zeleně – platí pro lesopark mezi Jílovým a Radlíkem
- hospodářské využití luk, sklizeň sena – platí pro lesopark mezi Jílovým a Radlíkem
- drobné plochy pro sport – dětská hřiště
- pasivní a aktivní každodenní rekreační pobyt
- odpočinkové plochy vybavené venkovním sezením
- drobné vodní plochy, prvky drobné zahradní architektury, rozhledna
- pěší cesty, případně vyznačené cyklotrasy
- v lokalitě Z3-4 pohřebiště pro malá domácí zvířátka (*změna č. 3B*)

nepřípustné využití

- bydlení
- podnikatelská činnost
- výrobní, skladová činnost
- průjezdná silniční doprava
- zemědělská výroba
- těžba dřeva
- v lokalitě Z3-4 stavba oplocení (*změna č. 3B*)
- v lokalitě Z3-4 umístování staveb s výjimkou nutného technického zázemí (*změna č. 3B*)

Požadavky na prostorové uspořádání a architektonické zásady

Návrh, realizace a údržba zeleně musí být prováděna odborně a trvale, v souladu s platnými právními předpisy. Je vhodné doplnění prostorů sezením a drobnou architekturou.

Pro rozšíření a regeneraci centrálního městského parku, jakož i pro založení velkého (leso)parku pod Radlíkem, musí být odborně zpracovány studie a následně projektová dokumentace.

Pro lokalitu městského centrálního parku, která je uvnitř hranic městské památkové zóny musí být veškeré záměry projednány s dotčeným orgánem státní správy dle zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, a doloženo jeho stanovisko, včetně vyjádření odborné organizace státní památkové péče (SPÚSČ).

15a. Plochy sídelní zeleně ochranné a izolační (*změna č. 2*)

Hlavní využití

- liniová, doprovodná a izolační zeleň v sídle, která je krajinářsky zakomponovaná do území
- ozelenění svahů a náspů dopravních staveb

Přípustné využití

- pěší a cyklistické stezky, hipostezky
- veřejné osvětlení
- zařízení technické infrastruktury

Nepřípustné využití

- veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání

- minimalizace zpevněných ploch
- preference vysoké zeleně (stromy), popř. středně vysoké zeleně (keře)

d) Regulativy v neurbanizovaném území

16. Zemědělská půda – orná a zemědělská půda – trvalé travní porosty

charakteristika území

- slouží výhradně k hospodaření na zemědělském půdním fondu; ne všechny plochy jsou však využívány intenzivně, podíl využívaných a nevyužívaných a způsob využívání se s lety mění

přípustné využití

- zemědělská prvovýroba na ZPF včetně intenzivních forem na pěstitelských plochách
- ochranná a izolační zeleň
- mezní porosty
- připouští se provádění liniových staveb podzemních
- budování nutných, přiměřeně dimenzovaných účelových cest
- připouští se část pozemku zatravnit či zalesnit
- vhodná je údržba a obnova doprovodné zeleně na mezích, při vodotečích a cestách
- umísťování dočasných staveb pro letní odchov **hospodářských** zvířat, mobilní včelíny apod.; umísťování dočasných staveb se řídí stavebním zákonem č. 50/1976 Sb.
- při všech úpravách je nutno respektovat prvky ÚSES, funkční i návrhové

nepřípustné využití

- jakákoli nová výstavba kromě výše uvedeného
- zneškodňování jakýchkoli odpadů a zřizování skládek
- zakládání rekreačních vodních nádrží
- zřizování zahrádek a kůlen
- použití neschválených chemických prostředků

17. Zahrady a sady

charakteristika území

- jedná se o zahrady oplocené bez přístupu veřejnosti, kde údržbu zajišťuje majitel; hlavní a dominantní je zajištění takového využívání pozemku, které zachová, případně obnoví, trvale udržitelný stav přírody, zastaví postup devastace a rehabilituje krajinu

přípustné využití

- ovocné sady
- záhony – pěstování květin
- drobná zemědělská produkce
- louky, travní porosty
- stromové porosty nesadového a nelesního charakteru – okrasné, ochranné
- rekreační využití (nepobytové), pokud nebude poškozovat přírodní hodnotu území
- výstavba liniových staveb podzemních, včetně terénních opěrných zdí

nepřípustné využití

- veškeré stavby s výjimkou liniových staveb podzemních a opěrných zdí
- zneškodňování a skladování všech odpadů
- provádění terénních úprav bez souhlasu příslušných orgánů a institucí
- změny vodního režimu
- převod pozemků do kultur orná půda

18. Krajinná zeleň vysoká (OZNAČENÍ VE „STAVU“) a ochranná zeleň – krajinná zeleň (OZNAČENÍ V „NÁVRHU“)

charakteristika území

- jedná se o plochy zeleně mimo lesní porosty, často na plochách dřívějších pastvin, luk, někdy i polí, nebo neplodné půdy, kde je v současnosti více či méně vzrostlý stromový porost spontánně vzešlý, někdy náletem z blízkého lesa; tyto plochy mají přírodní ráz, který je nutno zachovat – jde o nelesní zeleň, která odděluje plochy různých funkcí
- hlavní a dominantní je zajištění takového využívání ploch, které zachová, případně obnoví, trvale udržitelný stav přírody, zastaví postup devastace a rehabilituje krajinu
- veškeré lidské zásahy do tohoto území (těžba, údržba cest, údržba porostů) musí směřovat k dosažení a udržení ekologicky stabilního stavu

přípustné využití

- ochranná a izolační zeleň
- stromové porosty nesadového a nelesního charakteru
- doprovodné porosty podél cest, mezi a vodních ploch
- rekreační využití (nepobytové), pokud nebude poškozovat přírodní hodnotu území
- součást biokoridorů i biocenter
- výstavba liniových staveb
- výstavba radiotelekomunikační věže, rozhledny
- možný je převod do kultur lesa

nepřípustné využití

- veškeré stavby s výjimkou liniových staveb
- těžba dřeva a jiné produkční činnosti
- zneškodňování a skladování všech odpadů
- povolování a uskutečňování záměrného rozšiřování geograficky nepůvodních rostlin a živočichů
- provádění terénních úprav bez souhlasu příslušných orgánů a institucí
- změny vodního režimu
- převod pozemků do kultur orná půda
- podnikatelská činnost

Požadavky na prostorové uspořádání a architektonické zásady

- návrh, realizace a údržba zeleně musí být prováděna odborně a trvale v souladu s platnými předpisy
- stavba rozhledny na této ploše (na Pepři) je zásahem do krajinného rázu a je podmíněna vydáním závazného stanoviska příslušného referátu životního prostředí podle § 12 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění

19. Lesy

charakteristika území

- všechny lesy na řešeném území jsou zařazeny do kategorie „les hospodářský“
- plochy lesů slouží pro využívání přírodních funkcí lesů a hospodaření s lesy

přípustné využití

- pouze stavby a zařízení pro lesní hospodářství
- rekreace nepobytová

nepřípustné využití

- nenávratné poškozování půdního povrchu
- skládky a zneškodňování odpadů
- změny vodního režimu pozemků
- provádění terénních úprav
- jakákoliv výstavba nesouvisející s lesním hospodářstvím

20. Vodní plochy a toky

charakteristika území

- vodní toky, rybníky a ostatní vodní nádrže, které plní funkce ekologicko-stabilizační, rekreační, estetické a hospodářské

přípustné využití

- přirozené, upravené a umělé vodní toky a plochy
- vodohospodářské stavby a zařízení (jezy, jímání vody, výpusti, hráze)
- chov ryb
- stavby a zařízení pro chov ryb

nepřípustné využití

- jakékoli zásahy do vodních toků a jejich režimu bez povolení vodohospodářského orgánu
- jakékoli stavby kromě výše uvedených

21. Územní reserva pro dálnici – překryvná funkce

(plocha variant ZV2 a ZZ dálnice je vyznačena v hlavním výkrese)

charakteristika území

- pás vymezený projektovanou dálnicí D3 a jejím ochranným pásmem; protíná řešené území od jihu k severu; v severní části se rozděluje na varianty ZZ a ZV2

přípustný režim využívání

- v neurbanizovaném území (mimo hranice současně zastavěného území) dosavadní způsob využívání
- v urbanizovaném území (uvnitř hranic současně zastavěného území) bydlení a individuální rekreace v dosavadním rozsahu a náplni
- udržovací práce

nepřípustné využití

- jakékoli nové stavby, jakékoli přístavby, nástavby či dostavby objektů již existujících
- zřizování nových přípojek
- jakékoli jiné investice do území, kromě likvidace následků živelných katastrof nebo jejich prevence

Závaznost tohoto regulativu je časově omezena na dobu do definitivního stanovení trasy dálnice a jejího schválení. V případě, že bude takto schválena dálnice D3 v jedné z vyznačených stop přes území města (viz hlavní výkres), bude tento regulativ platit až do dne schválení změny Územního plánu města Jílové u Prahy. V případě, že dálnice D3 nepovede přes území města, končí platnost tohoto regulativu dnem schválení Územního plánu velkého územního celku Pražský region a pro území, které zahrnoval (původně uvažovaná stopa dálnice včetně ochranného pásma) budou od toho dne platit regulativy příslušné k funkcím v základní hladině. Pro chatovou zástavbu je to regulativ č. 5 Plochy pro individuální rekreaci – Typ B.

22. Územní systémy ekologické stability – překryvná funkce

charakteristika území

Vzájemně propojený soubor přirozených i pozměněných, avšak přírodě blízkých ekosystémů, které udržují přírodní rovnováhu. Vymezená, přírodě blízká síť ploch zajišťující biodiverzitu v rozsahu, který již nelze dále snižovat. Zahrnuje ekologicky nejstabilnější plochy v území – „kostru ekologické stability“. Územní systém ekologické stability je závazně vymezen v grafické části, popsán v textu a závazně upřesněn regulativy.

Veškerá činnost v tomto území podléhá projednání s příslušným orgánem ochrany přírody dle zákona č. 114/1992 Sb.

přípustné využití

- obnova lesních porostů
- obnova mimolesní doprovodné zeleně podél účelových komunikací, potoků atp.
- obnova pramenišť a revitalizace vodních toků a vodních ploch
- sekundární funkcí je sklizeň trávy, těžba dřeva, budování nových účelových cest
- využívání pozemky takovým způsobem, aby byl zachován, případně obnoven, stav přírody, aby byl zastaven postup devastace a rehabilitována krajina

nepřípustné využití

- vylučují se jakékoliv stavby a konstrukce s výjimkou liniových částí inženýrských sítí, u kterých se doporučuje křížení biokoridorů nakolmo, biocentry nesmí inženýrské sítě procházet vůbec
- zpevňování polních a lesních cest asfaltovým povrchem
- kácení stromů bez povolení
- skládky jakéhokoli druhu

Tento regulativ je nadřazen regulativům všech funkcí, které překrývá.

II. LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ

Limity, které omezují rozvoj sídel jsou následující:

- hranice památkové zóny, ochranné pásmo památkové zóny

Je stanovena vyhláškou MK ČR č. 476/1992 Sb., o prohlášení území historických jader vybraných měst za památkové zóny. Hranice památkové zóny a její ochranné pásmo jsou zakresleny v hlavním výkrese.

- ochranné pásmo vrchního vedení 22 kV

Ochranná pásma venkovního vedení VVN a VN, zřízeného do 31. 12. 1994, jsou dle energetického zákona

č. 79/1957 Sb. a vyhlášky ministerstva paliv a energetiky č. 153/1961 Sb.:

vedení	22 kV	10 m na každou stranu od krajního vodiče
--------	-------	--

Ochranné pásmo trafostanic a rozveden je 30 m od oplocené nebo obezděné hranice stanice.

Dle zák. č. 222/1994 Sb., § 45 – společná a přechodná ustanovení odst. 4 – ochranná pásma stanovená podle dosavadních předpisů zůstávají v platnosti i po účinnosti tohoto zákona.

Pro venkovní vedení VVN a VN zřízené po 1. 1. 1995 jsou dle energetického zákona č. 222/1994 Sb.: § 19 – ochranná pásma:

vedení	110 kV	12 m na každou stranu od krajního vodiče
vedení	22 kV	7 m na každou stranu od krajního vodiče

Ochranné pásmo trafostanic a rozveden je 20 m od oplocené nebo obezděné hranice stanice.

Celková šířka chráněných koridorů vedení je dána skutečnou šíří vedení mezi krajními vodiči v daném úseku a jeho součtem s šíří obou ochranných pásem na každou stranu od krajního vodiče.

U souběžných vedení ve stejném koridoru je možné vzájemné překrývání ochranných pásem.

Ochranná pásma jsou zakreslena v hlavním výkrese a ve výkrese tech. infrastruktury – silnoproud, spoje.

Dopravní ochranná pásma dle zákona o pozemních komunikacích č. 13/1997 Sb. v platném znění

- ochranné pásmo dálnice..... 100 m od osy krajní komunikace
- ochranné pásmo silnice I. třídy 50 m od osy krajního pruhu na obě strany mimo zastavěné území sídla
- ochranné pásmo II. a III. třídy..... 15 m od osy vozovky na obě strany mimo

zastavěné území sídla

dle zákona o drahách č. 266/1994 Sb. v platném znění

- ochranné pásmo železnice60 m od osy krajní koleje

Ochranná pásma jsou zakreslena v hlavním výkrese a ve výkrese dopravního řešení.

- **hranice ochranného pásma telekomunikačního zařízení**

je stanovena provozovatelem zařízení.

Ochranné pásmo je zakresleno v hlavním výkrese a ve výkrese tech. infrastruktury – silnoproud, spoje.

- **hranice Přírodního parku Střed Čech**

je stanovena usnesením vlády z 30. 10. 1990 a zakreslena do hlavního výkrese.

- **hranice poddolovaného území**

je převzata z podkladů České geologické služby –

GEOFONDU. Hranice je zakreslena v hlavním výkrese.

- **hranice chráněného ložiskového území**

jsou převzaty z podkladů České geologické služby-

GEOFONDU. Hranice jsou zakresleny v hlavním výkrese.

- **pásmo hygienické ochrany II. stupně, vnější (ochranné pásmo vodního zdroje)**

stanoveno na základě zákona č. 138/1973 Sb. v platném znění (vodní zákon). Pásmo je zakresleno v hlavním výkrese.

- **hranice ochranného pásma ČOV**

přesná hranice OP v Jílovém bude stanovena při kolaudačním řízení po dokončení rekonstrukce a bude vymezena oplocením areálu, v Lukách při kolaudačním řízení po dokončení realizace – je navržena jako kružnice o poloměru 50 m a takto zakreslena v hlavním výkrese a ve výkrese kanalizace. Předběžně a pro orientaci je v hlavním výkrese zakreslena hranice OP v Jílovém jako kružnice o poloměru 100 m.

- **hranice bezpečnostního pásma VTL plynovodu**

Na základě zákona č. 22/1994 Sb. v platném znění je bezpečnostní pásmo stanoveno na hodnotu 20 m (vodo- rovná vzdálenost od plynovodu kolmo na jeho obrys na každou stranu).

Bezpečnostní pásmo je zakresleno v hlavním výkrese a ve výkrese technické infrastruktury – plynovod.

- **ochranné pásmo VTL plynovodu bylo stanoveno při jeho realizaci na 10 m na každou stranu. Není zakresleno, protože je uvnitř bezpečnostního pásma.**

- **ochranné pásmo lesa dle § 14 odst. 2 zákona č. 289/1995 Sb. v platném znění (lesní zákon)**

je stanoveno na 50 m od okraje lesa. Stavební aktivity a změny využití území uvnitř hranic tohoto pásma podléhají souhlasu orgánu státní správy lesů. Hranice je zakreslena v hlavním výkrese.

Citace odst. 2 § 14: Dotýká-li se řízení podle zvláštních předpisů (např. zák. č. 50/1976 Sb. – stavební zákon ve znění pozdějších předpisů, zák. č. 44/1988 – horní zákon, ve znění pozdějších předpisů) zájmů chráněných tímto zákonem, rozhodne stavební úřad nebo jiný orgán státní správy lesů, který může svůj souhlas vázat na splnění podmínek. Tohoto souhlasu je třeba i k dotčení pozemků do vzdálenosti 50 m od okraje lesa.

- **hranice záplavového území pro Q_{100} – (100letá voda Sázavy)**

je převzata z podkladů Povodí Vltavy a zakreslena v hlavním výkrese.

- **hranice ochranného pásma hřbitova stanovena zákonem č. 256/2001 Sb. na 100 m od hranic hřbitova**

NAVRHOVANÉ LIMITY:

– **chráněná přírodní památka „starý dobývací prostor“** – v katastru Jílového jde o poslední na povrchu viditelné stopy historického dobývání zlata. Lokalita je charakterizována dobře patrnými starými výsypkami a spontánně vzešlým stromovým a keřovým pokryvem. Její vymezení je patrné z grafické přílohy. Podél východní hranice lokality prochází stará polní cesta vedoucí po spádnicí a propojující současnou zástavbu Jílového s Radlíkem. V návrhu je tato cesta zachována; tam kde prochází budoucí zástavbou je lemována pruhem zeleně, mimo zastavitelné území prochází v původní stopě navrženým lesoparkem až do Radlíka. Plocha je zakreslena v hlavní výkrese.

– **ochranný pás dobývacího prostoru** – zvláště nepříznivé podmínky pro zakládání lze očekávat v místech kde přístupové štoly vedené pod úhlem cca 30° ústily na povrchu. V zastavitelném území lokality JS3 je tento prostor označen na hlavním výkrese jako „ochranný pás dobývacího prostoru“. Plocha je zakreslena v hlavní výkrese.

– **ochranné pásmo vodních zdrojů** – Pro rozhodnutí o vyhlášení ochranných pásem podzemních zdrojů vody (důlní vody) navrhujeme předběžná ochranná pásma, ve kterých by se vyloučila, do doby jejich vyhlášení jakákoliv činnost, která by mohla ovlivnit přirozené hydrogeologické, pedologické a geologické poměry. Pro uvedené lokality doporučujeme zpracovat hydrogeologický průzkum, ve kterém by byla stanovena využitelnost vydatnosti zdroje, kvalita podzemní vody, návrh na technické úpravy, zákazy a omezení využívání nemovitostí atd., dále by byl stanoven způsob monitoringu jakosti vody a také návrh na technické úpravy, zákazy a omezení užívání nemovitostí atd. Hranice těchto pásem jsou zakresleny na výkrese č. 4 – vodovod.

III. VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY

Ve výkresu č. 10 je přehledně zakreslen návrh ploch pro nové veřejně prospěšné stavby a jejich areály. Jde o plochy pro tyto stavby:

Stavby pro dopravu

Jílové	K1severozápadní větev obchvatu
	K2jihozápadní větev obchvatu
	K3místní obslužná komunikace
	K5místní obslužné komunikace nezbytné pro základní dopravní obsluhu
	K7místní obslužné komunikace nezbytné pro základní dopravní obsluhu
	K8místní obslužné komunikace nezbytné pro základní dopravní obsluhu
	K9místní obslužné komunikace nezbytné pro základní dopravní obsluhu
	K10místní obslužné komunikace nezbytné pro základní dopravní obsluhu
	G1– garáže pro cca 120 aut – lokalita č. 43
	P1parkoviště v centru u domu služeb
	P2záchytné parkoviště pro park, 17 míst
	P3záchytné parkoviště pro park, 24 míst
Radlík	K11místní obslužné komunikace nezbytné pro základní dopravní obsluhu území
Studený	K12místní obslužná komunikace

Stavby pro občanskou vybavenost

Jílové	O1– dostavba základní školy, lokalita č. 11
	O2– stavba základní školy, lokalita č. 46
	O3– stavba mateřské školy, lokalita č. 45
	O4– telekomunikační věž – rozhledna

Stavby pro sport a rekreaci

Jílové	S1– tenisový areál v lokalitě Kaštánka, jihozápadní segment, lokalita č. 47
	S2dostavba sokolovny (sportovní hala)
	S3sport. hřiště Luka (lokalita č. 89)
	S4sport. hřiště Luka (lokalita č. 91)

Stavby pro technické vybavení

- Jílové** T1 – stavba rozvodny VN, lokalita č. 40
T2 – městský dvůr komunálních služeb, lokalita č. 39
T3 řízená skládka odpadu (pod rybníkem Ráček)

Zařízení pro zásobování vodou SV

- SV1** – vodovodní řady horního tl. pásma (Radlík a část Jílového)
SV2 – vodovodní řady středního tl. pásma – doplnění sítě Jílové
SV3 – vodovodní řady dolního tl. pásma část I
SV4 – vodovodní řady dolního tl. pásma část II
SV5 – vodovodní řady dolního tl. pásma část III
SV6 – doplnění vodovodní sítě Studený
SV7 – doplnění vodovodní sítě Luka pod Medníkem

Zařízení pro odkanalizování SK

- SK1** – doplnění a rekonstrukce kanalizační sítě Jílové
SK2 – nová kanalizační síť Radlík
SK3 – nová kanalizační síť Kabáty a Borek (souběh s vodovodem)
SK4 – nová kanalizační síť Luka pod Medníkem
SK5 – stavba čistírny odpadních vod Luka pod Medníkem

zařízení pro zásobování plynem SP

- SP1** – středotlaký plynovod pro Radlík I
SP2 – středotlaký plynovod pro Radlík II
SP3 – středotlaký plynovod – doplnění sítě Jílové

zařízení pro zásobování elektrickou energií SE

- SE1** – vrchní vedení VN 110 kV
SE2 – vrchní vedení VN 22 kV
SE3 – trafostanice nadzemní (sloupové)
SE4 – kabelové vedení VN 22 kV
SE5 – trafostanice pozemní
VPS Z1-3 – trafostanice a kabelové el. VN vedení v lokalitě Z1-3 (změna č. 1)
VPS Z1-4 – trafostanice a kabelové el. VN vedení v lokalitě Z1-4 (změna č. 1)

Poznámka: Návrh členění veřejně prospěšných staveb v případě inženýrských sítí odpovídá větším funkčním celkům, jejichž realizace by mohla probíhat v jednom záběru. Případné členění na menší úseky je samozřejmě možné, ale nemá patrně v této fázi smysl, protože nejsou známy časové ani územní podmínky postupné realizace navrženého rozvoje, nýbrž pouze obecné zásady (viz výše u popisu jednotlivých funkcí území). V každém případě se předpokládá důsledný souběh prací na nových komunikacích a inženýrských sítích.



Díl B – Závazná část je jako samostatný díl součástí textové části územního plánu města Jílové u Prahy schváleného dne 18. února 2004.



Územní plán města Jílové u Prahy byl schválen dne 18. února 2004 usnesením č. 2/2004 Zastupitelstva města Jílové u Prahy a obecně závazná vyhláška města Jílové u Prahy č. 1/2004, kterou byla vyhlášena závazná část schváleného územního plánu města Jílové u Prahy, **nabyla účinnosti dne 19. února 2004.**

Změna č. 1 územního plánu města Jílové Prahy, vydaná dne 15. prosince 2008 usnesením č. 6/2008 Zastupitelstva města Jílové u Prahy jako **opatření obecné povahy č. 1/2008**, kterou se mění závazná část územního plánu města Jílové u Prahy, **nabyla účinnosti dne 13. ledna 2009.**

Změna č. 2 územního plánu města Jílové u Prahy, vydaná dne 29. června 2011 usnesením č. 4.12.11 Zastupitelstva města Jílové u Prahy jako **opatření obecné povahy č. 1/2011/OOP**, kterou se mění závazná část územního plánu města Jílové u Prahy, ve znění opatření obecné povahy č. 1/2008, **nabyla účinnosti dne 14. července 2011.**

Změna č. 3A územního plánu města Jílové u Prahy, vydaná dne 27. února 2017 usnesením č. 1.6.17 Zastupitelstva města Jílové u Prahy jako **opatření obecné povahy č. 1/2017/OOP**, kterou se mění závazná část územního plánu města Jílové u Prahy, ve znění opatření obecné povahy č. 1/2008 a č. 1/2011/OOP, **nabyla účinnosti dne 15. března 2017.**

Změna č. 4 územního plánu města Jílové u Prahy, vydaná dne 28. ledna 2019 usnesením č. 1.12.19 jako **opatření obecné povahy č. 1/2019/OOP**, kterou se mění a doplňuje závazná část územního plánu města Jílové u Prahy, ve znění opatření obecné povahy č. 1/2008, č. 1/2011/OOP a č. 1/2017/OOP, **nabyla účinnosti dne 19. března 2019.**

Změna č. 3B územního plánu města Jílové u Prahy, vydaná dne 9. prosince 2019 usnesením č. 5.10.19 jako **opatření obecné povahy č. 2/2019/OOP**, kterou se mění a doplňuje závazná část územního plánu města Jílové u Prahy, ve znění opatření obecné povahy č. 1/2008, č. 1/2011/OOP, č. 1/2017/OOP a č. 1/2019/OOP, **nabyla účinnosti dne 30. července 2020.**

Změna č. 5 územního plánu města Jílové u Prahy, vydaná dne 16.září 2024 usnesením č.UZ-46-4/24 jako **opatření obecné povahy č. 1/2024/OOP**, kterou se mění a doplňuje závazná část územního plánu města Jílové u Prahy, ve znění opatření obecné povahy č. 1/2008, č. 1/2011/OOP, č. 1/2017/OOP, č. 1/2019/OOP a č. 2/2019/OOP **nabyla účinnosti dne 8. října 2024.**

