

Odůvodnění

1. změny Regulačního plánu pro lokalitu „Javorová“

OBSAH:

a) ÚDAJE O ZPŮSOBU POŘÍZENÍ 1. ZMĚNY REGULAČNÍHO PLÁNU.....	1
b) VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ŘEŠENÉ PLOCHY Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH ÚZEMNÍCH VZTAHŮ VČETNĚ VYHODNOCENÍ SOULADU S ÚZEMNÍM PLÁNEM	2
1. Koordinace využívání území.....	2
2. Vyhodnocení souladu s územním plánem.....	2
c) ÚDAJE O SPLNĚNÍ ZADÁNÍ 1. ZMĚNY REGULAČNÍHO PLÁNU	2
d) ZDŮVODNĚNÍ NAVRŽENÉ KONCEPCE ŘEŠENÍ	2
e) VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRŽENÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A NA POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA ..	9
f) ZHODNOCENÍ PODMÍNEK PRO POŽÁRNÍ BEZPEČNOST STAVEB, PRO KTERÉ 1. ZMĚNA REGULAČNÍHO PLÁNU NAHRAZUJE ÚZEMNÍ ROZHODNUTÍ	9

a) ÚDAJE O ZPŮSOBU POŘÍZENÍ 1. ZMĚNY REGULAČNÍHO PLÁNU

1. změna Regulačního plánu pro lokalitu „Javorová“ byla zpracována na základě jejího zadání schváleného usnesením Zastupitelstva č. 6/8 ze dne 21. 07. 2011.

Důvodem pro pořízení 1. změny Regulačního plánu pro lokalitu „Javorová“ byla potřeba aktualizace jeho obsahu dle současně platného právního prostředí a dle platného Územního plánu Černošice. 1. změna Regulačního plánu pro lokalitu „Javorová“ dle zadání zpřesňuje, případně ve větší podrobnosti stanovuje regulaci území, a to na základě specifických podmínek řešené lokality.

1. změna Regulačního plánu pro lokalitu „Javorová“ byla vyhotovena k datu 05/2017, po úpravách k datu 10/2017. Společné jednání proběhlo dne 11. 12. 2017. Ke společnému jednání bylo doručeno 20 stanovisek dotčených orgánů, z toho 19 bez požadavků na řešení, a jeden (Krajská hygienická stanice Středočeského kraje) s požadavkem na upřesnění textu. Ke společnému jednání byly rovněž doručeny připomínky 8 osob. Sousední obce se k návrhu 1. změny Regulačního plánu pro lokalitu „Javorová“ nevyjádřily. Vypořádání stanovisek a připomínek

Vyhodnocení společného jednání bylo vyhotoveno k datu 12/2018 a upřesněno k datu 04/2019. Návrh 1. změny Regulačního plánu pro lokalitu „Javorová“ pro veřejné projednání byl dle požadavků pořizovatele upraven a doplněn k datu 06/2019.

b) VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ŘEŠENÉ PLOCHY Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH ÚZEMNÍCH VZTAHŮ VČETNĚ VYHODNOCENÍ SOULADU S ÚZEMNÍM PLÁNEM

1. Koordinace využívání území

Koordinace využití území je zřejmá z grafické části 1. změny Regulačního plánu pro lokalitu „Javorová“. 1. změna Regulačního plánu pro lokalitu „Javorová“ vychází z platného Územního plánu Černošice, který jako nadřazená územně plánovací dokumentace stanovil základní koncepci a návaznost lokality řešené 1. změnou regulačního plánu a území navazující na tuto lokalitu. 1. změna regulačního plánu pak rozpracovala do podrobnosti základní urbanistickou koncepci stanovenou Územním plánem Černošice v platném znění tak, jak stanovuje a připouští stavební zákon.

Dopravní řešení a řešení inženýrských sítí navazuje na okolní území neřešené regulačním plánem a jeho změnou, což je patrné z grafické části 1. změny Regulačního plánu pro lokalitu „Javorová“.

2. Vyhodnocení souladu s územním plánem

1. změna Regulačního plánu pro lokalitu „Javorová“ není v rozporu s nadřazenou územně plánovací dokumentací, kterou je platný Územní plán Černošice a Zásady územního rozvoje Středočeského kraje ve znění platných změn. 1. změna Regulačního plánu pro lokalitu „Javorová“ zachovává kontinuitu urbanistické koncepce zakotvené v Územním plánu Černošice. Oproti Územnímu plánu Černošice některé regulativy upřesňuje a stanovuje návrh řešení území ve větší podrobnosti, je tedy v souladu s Územním plánem Černošice. Obsahuje zastavěné území i rozvojové plochy pro situování staveb pro bydlení v izolovaných rodinných domech ve smyslu regulativů pro plochy BR-3. Umožňuje změny parcelace a změny dokončených staveb včetně změn staveb pro rodinnou rekreaci na izolované rodinné domy.

c) ÚDAJE O SPLNĚNÍ ZADÁNÍ 1. ZMĚNY REGULAČNÍHO PLÁNU

1. změna Regulačního plánu pro lokalitu „Javorová“ ve své návrhové části splňuje požadavky zadání schváleného Zastupitelstvem města Černošice, a upřesněného při konzultacích rozpracovaného díla (například oblast řešení hluku, řešení odkanalizování srážkových vod apod.).

d) ZDŮVODNĚNÍ NAVRŽENÉ KONCEPCE ŘEŠENÍ

Navržená urbanistická koncepce, řešící lokalitu pro bydlení v izolovaných rodinných domech na pozemcích rozlohou větších než je v Černošicích většinou obvyklé, s příslušnou dopravní obsluhou a technickou infrastrukturou, a s uspořádáním veřejných prostranství, je plně v souladu s urbanistickou koncepcí celého území Černošic, stanovenou v územním plánu města. Tato koncepce je založena na nezbytnosti regulovat novou zástavbu v jednotlivých rozvojových plochách tak, aby byla před její realizací zajištěna potřebná veřejná infrastruktura, zejména dopravní a technická infrastruktura, a zeleň na veřejných prostranstvích. Koncepce řešení respektuje a potvrzuje regulativy stanovené pro dané území v Územním plánu Černošice v platném znění. Upřesňuje rozsah, umístění a parametry veřejných prostranství, a potvrzuje provedenou parcelaci uprostřed lokality obsahující parcely větších výměr, než je v Černošicích obvyklé, současně však sleduje i hospodárné využití území. 1. změna regulačního plánu stanovuje stavební čáry, vymezující urbanisticky žádoucí umístění staveb na stavebních pozemcích za současné částečné volnosti umístění, o které rozhodne budoucí stavebník. Stanovuje podmínky, za kterých je možno výstavbu připustit s ohledem na realizaci podmiňujících staveb dopravní a technické infrastruktury, tvorby veřejných prostranství a ochrany proti hluku.

Podmínky ochrany proti hluku vycházejí z požadovaných postupů Krajské hygienické stanice v souvislosti s novelou zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, která vstoupila v platnost dne 1. 12. 2015. Vzhledem k tomu, že některé navrhované rodinné domy podél ulice Dobřichovické (II/115) mohou být zatíženy nadměrným hlukem z provozu motorových vozidel po této komunikaci, jsou rodinné domy nejbližší plánované zástavby přivrácené k ulici Dobřichovické zařazeny do ploch podmíněně přípustného využití pro bydlení. V rámci územního řízení bude požadována Krajskou hygienickou stanicí hluková studie, která prokáže splnění hygienických limitů hluku u obytné zástavby. Podél ulice Dobřichovické se připouští plné oplocení, za kterým klesá terén směrem jižním, což je pro ochranu proti hluku příznivé, současně se skutečností, že navrhované rodinné domy budou k ulici Dobřichovické orientovány severním průčelím, a lze u nich dispozici navrhnout tak, aby jejich obytné místnosti byly okny orientovány směrem odlehlým od komunikace, či v průčelích kolmých k trase této komunikace. Minimální vzdálenost od hranic pozemků rodinných domů s veřejným prostranstvím komunikace Dobřichovické činí dle návrhu 1. změny regulačního plánu 9 m, tedy větší než je obvyklé, s doporučenou možností doplnit podél oplocení dřevinnou zeleň. Vzhledem k tomu, že se od doby zpracování zadání 1. změny regulačního plánu (rok 2011) změnilo v roce 2015 hygienické předpisy, nebylo součástí prací zpracování hlukové studie, neboť tento dokument je požadován od roku 2015 v případě možného zasažení stavby nadlimitním hlukem ve vztahu k návrhu konkrétní stavby (rodinného domu) na stavebníkovi.

Regulační plán upřesňuje vzdálenosti staveb od hranice pozemku vymezeného ke stavbě hlavní (rodinného domu). Obsahuje stavební čáry, stanovující minimální vzdálenosti zástavby od hranic veřejných prostranství a od společných hranic pozemků určených k zástavbě rodinnými domy. Stavební čára je v daném případě tohoto regulačního plánu stavební čarou nepřekročitelnou (volnou), vymežující linií prostor, ve kterém lze zástavbu situovat, a kterou zástavba půdorysem nemusí dodržet v celém rozsahu, nesmí ji však překročit směrem ven, tj. do části, která není určena pro situování nadzemních staveb. Vyhláška č. 500/2006 Sb. v platném znění v § 25 odst. (2) ukládá, že pokud je mezi rodinnými domy volný prostor, vzdálenost mezi nimi nesmí být menší než 7 m, a jejich vzdálenost od společných hranic pozemků nesmí být menší než 2 m. Současně v odst. (5) téhož § 25 ukládá, že vzdálenost stavby garáže a dalších staveb souvisejících a podmiňujících bydlení umístěných na pozemku rodinného domu nesmí být od společných hranic pozemků menší než 2 m. Vzhledem k tomu, že jsou pozemky při ulici Šípková velkých výměr, stanovuje regulační plán minimální vzdálenost staveb od společných hranic pozemků 3,5 m a od veřejného prostranství s pozemní komunikací 6 m. Pro zástavbu při části ulice Sosnová, kde jsou pozemky menší a užší, je stanovena tato vzdálenost na 2 m, od veřejného prostranství v pozemní komunikaci pak 5 m, v části 3 m.

Regulativy plochy BR-3 je uloženo, že rodinné domy mezi sebou budou navzájem odděleny zelení, přičemž prostor mezi stavbami musí být dostatečný i pro zeleň vzrostlou. Při situování staveb rodinných domů, kdy od společných hranic bude možno dům situovat dle tohoto regulačního plánu v minimální vzdálenosti 2 m, bude tedy při následném umístění domu na sousedním pozemku nutno nejen respektovat minimální vzdálenost stavby na sousedním pozemku předepsanou stavební čarou v regulačním plánu, ale současně i výše uvedenou podmínku, aby vzdálenost staveb umožnila situovat i zeleň vzrostlou, a to současně tak, aby nedocházelo k nepříznivému zastínění obytných místností dřevinami po jejich vzrůstu. Při situování stavebních čar ve vzájemné vzdálenosti 4 m nezaniká povinnost dodržet odstupy mezi rodinnými domy dle platných obecně technických požadavků.

Podmínkou prostorového uspořádání, stanovenou Územním plánem Černošice v platném znění, je, že minimální velikost stavebního pozemku určeného pro stavbu hlavní je 1100 m² na minimálně 70 % každé jednotlivé plochy BR-3, pokud regulační plán nestanoví jinak. V území řešeném 1. změnou Regulačního plánu pro lokalitu „Javorová“ se nachází plocha BR-3 vymezená ulicemi Dobřichovická, V Olšínách, Javorová a nově navrhovanou komunikací Šípková, dále plocha BR-3 vymezená ulicí Dobronickou, navrženou severní částí ulice Sosnová a navrhovanými větvemi nové komunikace

Šípková, a dále plocha BR-3 vymezená ulicemi Sosnová, Javorová, a nově navrženou komunikací Šípková. V území plochy BR-3, vymezené ulicemi Sosnová, Javorová a nově navrženou komunikací Šípková na č. parc. 1599/1, 1599/2, 1599/4, 1599/5 a 1599/6, se připouští s ohledem na existující velikost pozemků při ulici Sosnová s existující zástavbou a s existující parcelací pro výstavbu nových rodinných domů, že součet výměr pozemků určených pro hlavní stavbu o minimální velikosti 1100 m² nemusí pokrývat minimálně 70 % této plochy. Důvodem je skutečnost, že parcelace vymežující novou komunikaci již byla provedena a zanesena do katastru nemovitostí, a není účelné či nezbytné pro splnění požadavku, aby minimální velikost stavebního pozemku určeného pro stavbu hlavní byla 1100 m² na minimálně 70 % každé jednotlivé plochy BR-3, tuto parcelaci měnit. V daném případě se jedná o cca 60 %, nikoliv 70 %. Procentuální podíly již stanovené existující parcelací 1. změna Regulačního plánu pro lokalitu „Javorová“ nemění.

Ustanovení vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění, ukládá v §7 odst. (2) pro každé 2 hektary zastavitelné plochy bydlení, rekreace, občanského vybavení anebo smíšené obytné, vymežit s touto zastavitelnou plochou související plochu veřejného prostranství o výměře nejméně 1000 m², kdy do této plochy se nezapočítávají pozemní komunikace. Zastavitelná plocha bydlení a občanského vybavení – sportu a rekreace, stanovená platným Územním plánem Černošice, je obsažena v území, které řeší podrobněji Regulační plán pro lokalitu „Javorová“ a Regulační plán pro lokalitu „V Lavičkách“. Její výměra je cca 6 ha, proto související plocha veřejného prostranství by měla být o výměře min. 3000 m². Vzhledem k tomu, že část této zastavitelné plochy, která je obsažena v hranicích 1. změny Regulačního plánu pro lokalitu „Javorová“, je cca 2 ha, tj. cca třetina celkové výměry zastavitelné plochy bydlení a občanského vybavení – sportu a rekreace, měla by být v 1. změně regulačního plánu navržena část plochy veřejného prostranství procentuálně odpovídající této výměře. Regulační plán pro lokalitu „Javorová“ ani Regulační plán pro lokalitu „V Lavičkách“ výše uvedené ustanovení citované vyhlášky nerespektoval, a na základě těchto regulačních plánů byla již provedena parcelace se stanovením velikosti a rozměrů veřejných prostranství, které splnění tohoto ustanovení 1. změnou Regulačního plánu pro lokalitu „Javorová“ vylučují.

Z výše uvedených důvodů 1. změna Regulačního plánu pro lokalitu „Javorová“ stanovuje plochu veřejného prostranství cca o stejné výměře, jako byla obsažena v Regulačním plánu pro lokalitu „Javorová“, avšak v jiné poloze, neboť do této nově lokalizované plochy situuje kromě veřejné zeleně současně vhodně technicky i retenční nádrž. Retenční nádrž je navrženo provést jako podzemní (například železobetonovou, o kubatuře 290 m²; kubatura by měla postačovat pro povodí logicky spádující k této ploše), a pozemek nad touto nádrží proto může být veřejným parkově upraveným prostranstvím, a nikoliv oploceným pozemkem kolem otevřeného plošného technického vybavení (venkovní, tedy nekryté nádrže); tím je splněna podmínka, že tato plocha veřejného prostranství související technické infrastruktury bude slučitelná s účelem veřejného prostranství a využitelná jako veřejně přístupná plocha s parkovou zelení, která v území chybí. Plocha veřejného prostranství bude v případě 1. změny Regulačního plánu pro lokalitu „Javorová“ výměrou cca totožná jako plocha stanovená pro veřejnou parkovou zeleň v regulačním plánu (cca 300 m²).

Ustanovení vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění, ukládá v § 22 odst. (2) nejmenší šířku veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace zpřístupňující pozemek rodinného domu, 8 m; při jednosměrném provozu lze tuto šířku snížit až na 6,5 m. Parcelace s vymezením veřejného prostranství, obsahujícího úsek pozemní komunikace Javorová mezi trafostanicí a ulicí Šípkovou, již byla stanovena dle Regulačního plánu pro lokalitu „Javorová“ a Regulačního plánu pro lokalitu „V Lavičkách“, avšak širší tohoto veřejného prostranství s pozemní komunikací v současnosti v některých místech mezi stavebními pozemky z důvodů chybné přeparcelace v lokalitě „V Lavičkách“ nedosahuje ani nejmenší předepsanou šíři 6,5 m pro jednosměrný provoz. 1. změna Regulačního plánu pro lokalitu „Javorová“ obsahuje částečnou nápravu tohoto stavu – návrh rozšíření veřejného prostranství s komunikací Javorová na úkor pozemku

č. parc. 1599/13 a vložení velmi mírného oblouku do trasy komunikace Javorová při její křižovatce s ulicí Šípková; do prostoru mezi trafostanicí TS 4640 a křižovatkou s ulicí Šípková je navrženo vložit jednosměrnou komunikaci pro jednosměrný pohyb vozidel západním směrem, o šíři vozovky 4 m, což odpovídá požadavku na šíři jízdního pruhu 3 m a šíři krajnic 0,5 m. Urbanisticky žádoucí a v území potřebnou obousměrnou pozemní komunikaci situovanou ve veřejném prostranství předepsané šířky minimálně 8 m nebylo možno v tomto úseku navrhnout, neboť by realizace veřejného prostranství předepsané šířky vyvolala rozsáhlé zábory existujících zastavěných pozemků i nedávno nově vzniklých pozemků pro výstavbu izolovaných rodinných domů ve vlastnictví fyzických osob.

Nekoordinovaná realizace podzemních inženýrských sítí v úzkém, hranicemi parcel rodinných domů vymezeném veřejném prostranství s pozemní komunikací Javorová, zejména západně od křižovatky s ulicí Šípková, způsobila jejich neuspořádané umístění, některé z existujících sítí jsou i vně pozemku veřejného prostranství, tedy uvnitř v okolních pozemcích ve vlastnictví fyzických osob. Do příčného profilu komunikace Javorová je navrženo vložit ještě potrubí dešťové kanalizace včetně kanalizačních vpustí a svodů dešťové vody, kabel včetně stožárů veřejného osvětlení, a středotlaké plynovodní potrubí. Koordinaci obsahuje výkresová část.

Významnou část řešeného území, která je již provedenou parcelací připravovaná k zástavbě (pozemky č. parc. 1599/7 až 1599/20, k. ú. Černošice, podél navrhované ulice Šípkové), je dle této parcelace předpokládáno napojit na sběrnou komunikaci Dobřichovickou (II/115) prostřednictvím úseku dosud nerealizované části ulice Sosnová – severní části pozemku č. parc. 1609, k. ú. Černošice. Minimální šířka tohoto pozemku v předmětné severní části je však v současnosti pouze 6 m. Regulační plán z roku 2009 v daném místě obsahoval návrh rozšíření pozemku č. parc. 1609, který má být veřejným prostranstvím, jehož součástí bude pozemní komunikace, z 6 m na 7,5 m, a obsahoval v této části ulice Sosnová návrh obousměrné komunikace o šíři 5,5 m napojené křižovatkou na ulici Dobřichovickou.

Vzhledem k tomu, že úsek navrhované místní obslužné komunikace je značného podélného sklonu klesajícího směrem jižním, a severní zaústění tohoto úseku je křižovatkou do konkávní vnitřní části oblouku frekventované komunikace Dobronické s méně příznivými rozhledovými poměry, bylo navrženo, že tento úsek komunikace Sosnová mezi ulicemi Dobronickou a pozemkem 1599/1 (budoucí veřejné prostranství s pozemní komunikací Šípková) bude jednosměrný s předepsaným pohybem vozidel směrem jižním. V průběhu pořizování 1. změny Regulačního plánu pro lokalitu „Javorová“ bylo připuštěno, že návrhová šíře tohoto úseku veřejného prostranství s pozemní komunikací nemusí splnit ustanovení § 22 odst. (2) vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění, tj. bylo vyžádáno na zhotoviteli regulačního plánu, že minimální šířka veřejného prostranství s jednosměrným provozem zde bude 6 m dle stávající parcelace.

Navržená ulice Šípková v řešeném území má existující parcelací vymezenou šíři veřejného prostranství kolem 9 m. Dle dostupných podkladů výškopisu (zaměření detailního výškopisu potřebné ke zpracování dokumentace pro územní rozhodnutí a stavební povolení není k dispozici) lze usuzovat, že podélný sklon budoucí pozemní komunikace Šípková by mohl dosahovat nebo i překračovat maximální povolené normové hodnoty podélných sklonů (14 % – 15 %). Terénní úpravy, které by (zřejmě zářezem) tento sklon mohly v horní části poněkud korigovat, by vyžadovaly zásahy do stávajícího terénu nebo stavbu opěrných zídek, které by komplikovaly vjezdy na pozemky rodinných domů. Situování trasy ulice Šípkové v území bylo převzato z předchozího územního plánu a z regulačního plánu, a hledání jiného řešení parcelace a umístění nových komunikací v území trasově jinak nebylo při tvorbě tohoto návrhu 1. změny regulačního plánu připuštěno, neboť by bylo v rozporu s platným územním plánem a již povoleným rozdělením pozemků včetně situování pozemku pro předmětnou budoucí komunikaci. Z důvodu nadměrného spádu, a tedy zajištění větší bezpečnosti dopravy, je navržena ulice Šípková jednosměrná o šíři vozovky 4 m, s pohybem vozidel směrem jižním (dolů), tak jak je to obdobně u ulice Sosnové. Šíře veřejného prostranství s pozemní komunikací Šípková v řešeném území zůstává v 1. změně regulačního plánu dle existující parcelace 9 m, aby bylo

možno provést poněkud lépe nájezdy z vozovky na pozemky (šíře veřejného prostranství ulice Sosnová je 8 m a spád, velmi obdobný spádu ulice Šípkové, vjezdy na pozemky rodinných domů značně komplikuje, viz současná situace v existující ulici Sosnová). Osoby s omezenou schopností pohybu budou odkázány na nasednutí do vozidla na pozemku rodinného domu, v místě upravené nivelety - plošiny odstavného či parkovacího stání, nebo v garáži.

Navrhovaná místní obslužná komunikace Šípková tedy byla z důvodu nadměrného spádu navržena jako jednosměrná s pohybem vozidel po spádu, tedy směrem jižním, šíře byla zvolena 4 m, tj. 3 m jízdní pruh + 2 x 0,5 m zpevněná krajnice. Tato šířka umožňuje lepší řešení vjezdu vozidel na pozemky z šikmé roviny komunikace, snižuje rozsah zpevněných ploch, zvyšuje prostor pro situování zeleně, což je výhodnější pro likvidaci srážkových vod za situace, kdy nelze z hydrogeologických důvodů uvažovat s jejich vsakováním. V případě potřeby regulační plán připouští rozšíření vozovky ulice Šípková o parkovací zálivy, rovněž situování vjezdů je směrné, aby bylo možno reagovat na konkrétní návrh umístění garáže a odstavných stání na pozemku dle návrhu umístění a dispozičního řešení konkrétních rodinných domů.

Nová komunikace Šípková včetně nově navržené bezejmenné větve, komunikace Sosnová včetně jejího prodloužení, Javorová a V Olšinách budou komunikacemi obytné zóny, tj. v oblasti, kde se navrhuje platnost ustanovení pravidel silničního provozu o provozu v obytné zóně (svislé značení č. IP 26a a 26b). Uspořádání veřejného prostranství s veřejnou komunikací umožní podél okrajů vozovek s preferencí pěší dopravy umístit pásy zeleně se stromořadím listnatých dřevin.

Likvidace srážkových vod: dle § 20 odst. 5 písm. c) vyhlášky č. 501/2006 Sb., v platném znění, se stavební pozemek vždy vymezuje tak, aby na něm bylo vyřešeno vsakování nebo odvádění srážkových vod ze zastavěných ploch nebo zpevněných ploch, pokud se neplánuje jejich jiné využití; přitom musí být řešeno přednostně jejich vsakování. Stavebním pozemkem (§ 2 stavebního zákona) je v případě potřeby návrhu likvidace srážkových vod pozemek pro situování stavby pro bydlení nebo stavby pozemní komunikace (zastavěné nebo zpevněné plochy neumožňující vsakování).

Vsakování dešťových vod na pozemcích staveb pro bydlení je splněno (§ 20 odst. 5 písm. c), jestliže poměr výměry části pozemku schopné vsakování dešťové vody k celkové výměře pozemku činí v případě samostatně stojícího rodinného domu a stavby pro rodinnou rekreaci nejméně 0,4. Pro vsakování dešťových vod na pozemcích staveb umístěných ve veřejných prostranstvích nejsou požadavky kromě nezbytnosti vyřešení likvidace těchto vod stanoveny.

V prosinci 2015 byl pořízen a vypracován společností 4G consite. s.r.o., hydrogeologický průzkum, hranicemi zájmového území odpovídající ploše pozemků č. 20 až 33 nové zástavby kolem navrhované komunikace Šípkové v Černošicích. Výsledkem je konstatování, že zastižené kvartérní polohy v území řešeném regulačním plánem, tvořené sprašovými hlínami až sprašemi, plní na lokalitě funkci hydrogeologického izolátoru, vylučujícího vsakování srážkových vod. Závěr posouzení zní tak, že v dané lokalitě nelze uvažovat s utrácením zachycených srážkových vod vsakem do horninového prostředí, a z toho důvodu bude nutno utrácet zachycené srážkové vody jiným způsobem. Terénní konfigurace předmětného území je značně svažité, u níž se předpokládá urychlený odtok srážkových vod namísto jejich setrvání, odpařování či jiného způsobu utrácení, a případného odtoku zpomaleného.

Územní plán Černošice v platném znění ukládá v kapitole f výrokové části územního plánu ustanovením 17), že likvidace srážkových vod (včetně přívalových vod), které nebude možno likvidovat na pozemku stavby, a likvidace srážkových vod ze zpevněných nepropustných ploch veřejných prostranství, bude řešena vsakováním v nezpevněných plochách veřejných prostranství (například v zatravněných plochách) a povrchovým nebo trubním svodem ústícím do nejbližších vodotečí, doplněným podle prostorových a technických možností retencí v průběhu trasy.

V případě pozemků rodinných domů v ploše BR-3: plochy bydlení – v rodinných domech na okraji sídla musí každý pozemek splňovat regulativ, že podíl zeleně musí být minimálně 70 %

z celkové plochy pozemku, tedy zastavěná a zpevněná plocha může v součtu tvořit 30 % výměry pozemku. Podíl nezpevněné plochy je větší než obecným předpisem stanovených 40 %.

V případě pozemků rodinných domů v ploše BR-1: plochy bydlení – v rodinných domech musí každý pozemek splňovat regulativ, že podíl zeleně musí být minimálně 60 % z celkové plochy pozemku, tedy zastavěná a zpevněná plocha může v součtu tvořit 40 % výměry pozemku (plocha BR-1 je za hranicí řešeného území, uvedena je, protože dešťové vody z části této plochy odtékají dle terénní konfigurace do kanalizace řešeného území).

To je v součtu ploch vylučujících vsakování u všech pozemků značná výměra zastavěných a zpevněných ploch, navíc v případě, kdy hydrogeologický posudek vylučuje uvažovat vsakování z titulu vlastností horninového prostředí. Srážkovou vodu tedy lze na pozemku zachytit, jímát do nádrží a utrácet jiným způsobem (například zálivkou zahrady, postřikem – odparem, využitím pro splachování WC, apod.), ale v situaci, kdy je vsakování na pozemku z hydrogeologického důvodu nereálné, to však bude jen podíl z množství vody. V případě současných klimatických změn, kdy dlouhá sucha střídají přívalové deště, hrozí navíc při poměrně značně svažitém terénu prudký odtok bez jakýchkoliv ztrát vody vsakem či odparem.

Likvidaci srážkových vod (včetně přívalových vod), které nebude možno vsakovat na pozemcích staveb rodinných domů, a likvidaci srážkových vod ze zpevněných nepropustných ploch veřejných prostranství, bude tedy třeba řešit povrchovým nebo trubním odvodem ústícím do nejbližší vodoteče, doplněným podle prostorových a technických možností retencí v průběhu trasy. Vsakování v prostorech veřejných prostranství je rovněž nereálné s ohledem na hydrogeologické poměry a na svažitý terén (15 % spád).

V lokalitě řešené tímto regulačním plánem ani v jejím okolí není založen ani koncepčně řešen systém odvodu srážkových vod. Ten není zatím založen ani u stávající zástavby řešeného území a stávajících komunikací v nejbližším okolí. Odvod srážkových vod by měl být založen na oddílném způsobu odkanalizování s retencí a postupným vypouštěním srážkových vod do recipientu, omezeným (regulovaným) výtokem zadržené srážkové vody z retenční nádrže. Navrhuje se z ní povolit odtok z retenčního prostoru o hodnotě 0,50 l/s.

Návrh dešťové kanalizace v regulačním plánu obsahuje odvod srážkových vod stávajícími komunikacemi V Olšínách, Javorová, Sosnová s možnou přípojkou z ulice Modřínové, a případně i ulicí Javorovou s přípojkou z ulice Lipová, a to z těchto komunikací i z ploch pozemků rodinných domů. Neobsahuje odvod srážkových vod z ulice Dobřichovické. Regulaci (retenci) odtoku srážkové vody z prostoru kolem ulice V Olšínách bude nutno řešit mimo hranice území řešeného tímto regulačním plánem, neboť terénní konfigurace (svažitost) a současné využití území vylučuje situovat v této části řešeného území zadržení srážkových vod s jejich postupným regulovaným vypouštěním, a vylučuje i trubní retenci.

Regulační plán stanovuje tři části řešeného území, nazvané část 1, část 2 a část 3 (ve výpočtu X1, X2, X3), kde je nutno rozdílně technicky řešit existenci srážkových vod a jejich likvidaci. Vymezení těchto částí viz výkresová část.

Prvou plochou (část 1) je území vymezené ulicí Dobřichovickou, ulicí V Olšínách, a západní částí ulice Javorová. Jedná se o území s převažující stávající zástavbou, u níž lze (vyjma zástavby na pozemcích č. parc. 1588/2, 1588/3, 1588/4, 1588/5, 1588/6, 1588/10, 1588/11, 1588/13, 1588/14, k. ú. Černošice) předpokládat změny staveb, případně novostavby, s výsledkem zvětšení podílu zastavěných a zpevněných ploch. Likvidaci a zpomalení odtoku srážkových vod bude třeba navrhnout z ploch pozemků rodinných domů, z ulice V Olšínách, a z části ulice Javorová. Potrubí dešťové kanalizace bude položeno do ulice V Olšínách a zaústěno do navrhovaného potrubí vedoucího z navrhované retenční nádrže v řešeném území ulicí Javorová a vyústěného do rokle v prostoru mimo hranice řešeného území (č. parc. 3935/20, k. ú. Černošice, vlastnictví Město Černošice). V řešeném území není

reálné z prostorových – technických a majetkových důvodů pro tuto plochu povodí vyřešit retenci dešťových vod, retence musí být řešena mimo řešené území, tj. další retenční nádrží, například na pozemku 3935/20, nebo jižněji, kam by mohly být svedeny i další srážkové vody, například z prostoru jižně od ulice Javorová, z prostoru kolem ulice Trnková, z ulice V Habřinách apod. Jedná se o území a stavby, které leží za hranicemi území řešeného tímto regulačním plánem. Výpočet potřebné kapacity retenční nádrže a její umístění pro část 1 řešeného území proto nebylo dokládáno.

Druhou plochou povodí (část 2) je plocha tvořená nezastavěnými pozemky kolem navrhované ulice Šípkové včetně její odbočné větve směrem západním, a kolem navrhovaného prodloužení ulice Sosnová směrem severním do ulice Dobřichovické. Jedná se o území mezi ulicemi Dobřichovická na severu a Javorová na jihu. Pro toto území je navržena retenční nádrž při křižovatce ulic Šípková a Javorová a odtud je vedena již výše zmíněná dešťová kanalizace do rokle mimo řešené území s regulovaným množstvím odtoku zachycených vod.

Třetím územím (část 3) je území pozemků existující i navrhované zástavby podél existující části ulice Sosnová (úsek mezi ulicemi Modřínová a Javorová). Do tohoto povodí je třeba ještě zahrnout jisté množství srážkových vod z ulice Modřínové. Vody vzniklé dopadem do tohoto povodí by bylo možno buďto zachytit a regulovat jejich odtok v samostatné retenční nádrži mimo řešené území, toto řešení nebylo detailně prověřováno, jeví se však jako prostorově, technicky a rovněž majetkově problematické. Jednodušším technicky, majetkově i finančně výhodnějším řešením je svést dešťovou kanalizaci z této části řešeného území rovněž do retenční nádrže, kterou je navrženo umístit do prostoru u křižovatky Šípkové a Javorové, a odtud dešťovou kanalizací do strže (č. parc. 3935/20, k. ú. Černošice, vlastnictví Město Černošice).

(Poznámka: zda je řešení vyústění dešťové kanalizace do výše zmíněné strže (rokle) a poté odvedení srážkových vod přes pozemky se stavbami pro rodinnou rekreaci do vodoteče Klůček a posléze do řeky Berounky reálné a přípustné, návrh tohoto regulačního plánu nezkoumal, bylo použito návrhu poskytnutého pořizovatelem regulačního plánu.)

Výpočtem byla stanovena potřebná kapacita zmíněné retenční nádrže potřebné vybudovat pro část 2 a část 3 území na jižní části pozemku č. parc. 1599/20. Do výpočtu potřebné kubatury retenční nádrže byly zahrnuty maximální možné výměry ploch přípustných zastavět a zpevnit dle regulativů platného územního plánu pro plochy BR-3 a BR-1, což odpovídá horní hranici množství zadržovaných vod, pokud by všechny pozemky pro rodinné domy byly využity do krajnosti. Tento stav může nastat spíše teoreticky; aby byl vykompenzován, byl navržen směrodatný déšť s četností $n = 0,5$ (tj. tzv. dvouletý déšť, opakující se jednou za dva roky), a nikoliv častěji navrhovaný pětiletý, opakující se jednou za pět let, vyvolávající ve výpočtu řádově větší kubatury retence. To sice může způsobit při tomto dešti vyčerpání kapacity retenční nádrže, a tedy přetečení dešťové kanalizace se záplavou veřejných prostranství nebo i soukromých pozemků, což však je méně pravděpodobné, pokud nebude vyčerpána horní hranice přípustného množství zastavěných a zpevněných ploch.

Výpočtem navržena stanovená kubatura retenční nádrže činí 290 m^3 , což při dané velikosti pozemku pro tuto stavbu (a tedy využitelné půdorysné velikosti retenční nádrže) a potřebě tento pozemek opatřit nad stavbou zapuštěné retenční nádrže zelení, odpovídá potřebě světlé výšky RN cca $1,75 \text{ m}$, a tedy situování jejího dna v hloubce cca $2,5 \text{ m}$. Vrstva zeminy nad stropem retenční nádrže je navržena o hloubce cca $0,5 \text{ m}$, což umožní pouze zatravnění nebo drobnou keřovou zeleň, například půdopokryvných druhů, nebo situování zeleně v nádobách. Opěrné zdi je navrženo pokrýt popínavou a převislou zelení.

Situování retenční nádrže vyvolá přeložku sdělovacího kabelu.

Navržený povolený odtok z nádrže činí $0,5 \text{ l/s}$, tj. odtok, který nezpůsobí vodní erozi koryta ve strži a případný úhyn flóry a fauny v otevřených úsecích, nebo poškození zpevněných povrchů.

Srážkové vody z plochy o výměře cca 3258 m² (zpevněná plocha, chodník a vjezdy ulice Dobřichovické) budou odvedeny a likvidovány mimo řešené území.

Návrh 1. změny Regulačního plánu pro lokalitu „Javorová“ obsahuje podmíněnost výstavby. Výstavba nových rodinných domů na pozemcích, které nesousedí alespoň jednou společnou hranicí nebo alespoň její částí s hranicí pozemku veřejného prostranství obsahujícího pozemní komunikaci, je přípustná po povolení příslušné nezbytné technické infrastruktury, a jejich užívání lze povolit až po zprovoznění celého systému této infrastruktury. Podmiňující dopravní infrastrukturou umožňující kolaudaci staveb rodinných domů by měla být provedena realizace veřejného prostranství obsahující komunikace bez poslední konstrukční vrstvy (povrchové úpravy) a sadové úpravy.

e) VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRŽENÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A NA POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA

Předmětnou lokalitu tvoří zemědělské půdy. Z toho asi polovina výměr je orná půda, polovina zahrady. Na většině území je zemědělská půda zastoupena kambizemí arenickou na zahliněných písčích a štěrkopísčích, ležících na nepropustném podloží. Kód BPEJ je 4.23.10, třída ochrany ZPF V. Jedná se tedy o půdy s nízkou agronomickou hodnotou. Jen zanedbatelnou částí zasahují do lokality půdy s kódem BPEJ 4.32.12 s třídou ochrany IV, a kódem BPEJ 4.12.12 s třídou ochrany III. Ty se řadí ke středně kvalitním zemědělským půdám. Návrh záborů je obsažen v grafické části.

Lokalita neobsahuje pozemky určené pro funkci lesa.

f) ZHODNOCENÍ PODMÍNEK PRO POŽÁRNÍ BEZPEČNOST STAVEB, PRO KTERÉ 1. ZMĚNA REGULAČNÍHO PLÁNU NAHRAZUJE ÚZEMNÍ ROZHODNUTÍ

1. změna Regulačního plánu pro lokalitu „Javorová“ nenahrazuje žádná územní rozhodnutí.