



Obec Průhonice, Květnové náměstí 73, 252 43 Průhonice

ÚZEMNÍ PLÁN PRŮHONIC

ÚPLNÉ ZNĚNÍ PO VYDÁNÍ ZMĚNY č. 3

listopad 2020

Z Á Z N A M O Ú Č I N N O S T I	
Správní orgán, který poslední změnu (změnu č.3) Územního plánu Průhonic vydal:	otisk úředního razítka
Název:	
Pořadové číslo poslední změny:	
Datum nabytí účinnosti poslední změny:	
Pořizovatel:	Podpis (oprávněná úřední osoba pořizovatele)
Oprávněná úřední osoba pořizovatele - jméno a příjmení:	
Funkce:	

textová část

č.paré:

POŘIZOVATEL ÚP PRŮHONIC:

OBCNÍ ÚŘAD PRŮHONICE,
KVĚTNOVÉ NÁM.73, 252 43 PRŮHONICE,
STAROSTA: BOHUMIL ŘEHÁK

PROJEKTANT ÚP PRŮHONIC:

ING. ARCH. ZDENĚK KINDL,
PRAVONÍN 167, 257 09 PRAVONÍN

ZPRACOVATEL UPLNĚHO ZNĚNÍ ÚP PRŮHONIC:



FOGLAR ARCHITECTS

KUBIŠTOVA 6/1101, PRAHA 4
KANCELÁŘ TROJICKÁ 1/386, 128 00 PRAHA 2
ING. AKAD. ARCH. PETR FOGLAR
ING. ARCH. ZUZANA FOGLAROVÁ
ING. ARCH. JAKUB KOLÍN

obsah:

1	Vymezení zastavěného území.....	4
2	Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot	4
3	Urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně.....	4
4	Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro její využití.....	6
	4.1 dopravní řešení	6
	4.2 technická infrastruktura	7
	4.3 občanské vybavení.....	8
	4.4 veřejná prostranství.....	9
5	Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace, dobývání nerostů.....	9
6	Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití, popřípadě podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, intenzity využití pozemků v plochách)	10
	6.1 východiska kategorizace ploch s rozdílným způsobem využití.....	10
	6.2 definice pojmů	10
	6.3 obecné regulativy	12

6.4	podmínky podmíněně přípustného využití.....	13
6.5	stanovení podmínek pro využití ploch v jednotlivých kategoriích	14
7	Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit	39
8	Vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 5 odst. 1 katastrálního zákona	40
9	Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření.....	40
10	Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti ..	40
11	Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách území podmíněno vydáním regulačního plánu, zadání regulačního plánu v rozsahu podle přílohy č.9, stanovení, zda se bude jednat o regulační plán z podnětu nebo na žádost, a u regulačního plánu z podnětu stanovení přiměřené lhůty pro jeho vydání.....	41
11.1	Zadání regulačního plánu Severozápadní rozvojová zóna – obytná část západ	41
11.2	Zadání regulačního plánu Severozápadní rozvojová zóna – obytná část východ.....	44
11.3	Zadání regulačního plánu Jezírka I.....	47
11.4	Zadání regulačního plánu Jezírka II.....	50
11.5	Zadání regulačního plánu Mezi Rozkoší a golfovým hřištěm	53
11.6	Zadání regulačního plánu U parku směrem ke Zdiměřicím.....	56
11.7	Zadání regulačního plánu Severozápadní rozvojová zóna – komerčně administrativní část.....	58
11.8	Zadání regulačního plánu Golfové hřiště.....	63
11.9	Zadání regulačního plánu Komerce Újezdská.....	66
11.10	Zadání regulačního plánu Sport Újezdská	70
11.11	Zadání regulačního plánu U dálnice západ	73
11.12	Zadání regulačního plánu U dálnice východ.....	77
11.13	Zadání regulačního plánu VÚKOZ	80
12	Stanovení pořadí změn v území (etapizace)	84
13	Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt	84
14	Závěr, údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části	84

1 VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Tento územní plán vymezuje zastavěné území ve shodě s původním platným územním plánem sídelního útvaru a skutečností zjištěnou průzkumem v terénu. Hranice takto vymezovaného zastavěného území je součástí výkresu základního členění území a hlavního výkresu tohoto územního plánu. Hranice zastavěného území byla aktualizována změnou č. 3, je zakreslena ve výkresu základního členění území a zachycuje stav ke dni 3.7. 2019.

2 ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT

Základní koncepcí rozvoje území obce je vytvoření podmínek pro co nejkvalitnější sídelní (obytnou) funkci, s dostatečně kvalitní a kapacitní veřejnou infrastrukturou (dopravní, technická, občanská vybavenost, veřejná prostranství) a s vysokou kvalitou životního prostředí v sídle i v jeho krajinném zázemí, včetně kvalit estetických. Obec tak chce využít jedinečných hodnot své polohy, historické struktury a dominanty Průhonického parku a zámku, přičemž tyto hodnoty nesmí žádným způsobem rozvojem jiných složek utrpět. V návaznosti na poměrně zdařilý vývoj v uplynulých 20 letech lze v principu využít řešení podle předchozího územního plánu sídelního útvaru a jeho změn. Je tedy možné využít dosud nezastavěné, zastavitelné plochy s převládající funkcí nízkopodlažního bydlení, z nichž převážná část se nachází v severozápadní rozvojové zóně. Přitom je třeba hledat nikoli rychlá, ale kvalitní řešení, za pomoci regulačních plánů a územních studií. Rychlost zástavby v severozápadní rozvojové zóně je navíc ovlivněna podmínkou předchozí realizace silničního okruhu kolem Prahy (úsek Slivenec – D1 uveden do provozu v r. 2010) a úseku „Vestecké spojky“ s napojením na D1. Omezený rozsah zastavitelných ploch v komerčně administrativní části severozápadní rozvojové zóny slouží k vytvoření podmínek pro dobudování kvalitní veřejné infrastruktury pro odhadovaný celkový počet obyvatel obce cca 5 tisíc v horizontu 10 – 15 let.

Omezení vyplývající z ochrany přírodních, civilizačních a kulturních hodnot, specifikovaných obecně v územně analytických podkladech, jsou respektována.

3 URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ URBANISTICKÉ KOMPOZICE, VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ

Urbanistická koncepce vychází z priority funkce bydlení v kvalitním životním prostředí a s dostatečnou vybaveností veřejné infrastruktury po stránce její kapacity, druhovosti a kvality. Rozvoj obce je ovlivňován polohou těsně za hranicí hlavního města Prahy, což přináší příležitosti i hrozby procesu suburbanizace, charakteristické praktiky v celém prstenci kolem hranic hlavního města i ve vzdálenějším okolí. Nejvýraznější je tlak na vymezování nových zastavitelných ploch jak pro obytnou zástavbu, tak zástavbu komerčního typu, resp. funkce obslužné sféry. Budoucí vývoj by měl být pokračováním relativně (v porovnání s okolními sídly) umírněného a vyváženého vývoje po stránce rozvoje zastavitelných ploch pro bydlení, tak ostatních funkcí a složek veřejné infrastruktury (dopravní a technické infrastruktury, občanského vybavení, veřejných prostranství). V porovnání s uplynulým vývojem by mělo být ve větší míře realizováno rozšiřování ploch pro různé formy zeleně s přírodní a rekreační funkcí, včetně údržby a zkvalitňování stávajících ploch veřejně přístupné zeleně.

Zastavěné území sídla tvoří především historická část katastru Průhonic a katastru Hole u Průhonic, které spolu s vysokým podílem relativně velmi nedávné zástavby mezi historickými jádry a kolem nich (převážně zóny bydlení v rodinných domech) vytvářejí velmi kompaktní zastavěné území. Samostatné zastavěné území tvoří osada Rozkoš na západním okraji území obce. Principem dalšího urbanistického rozvoje území obce je připustit jen takový rozvoj, který bude respektovat a vytvářet v území dostatečně široké nezastavěné pásy a zabránit tak urbanistickému srůstu oblasti Rozkoše s jádrovým územím sídla (pomocí plochy s návrhovou funkcí golfového hřiště). Stejným způsobem je třeba zamezit srůstu zastavěného území obce se zástavbou obcí okolních, která mnohde ve stavu nebo v navrhovaných plochách podle územních plánů nebo alespoň v záměrech na jejich změnu přiléhá až k hranicím obce

Průhonice. Proto je nezastavěné území zachováno v dostatečně širokém pásu i v prostoru severozápadně od Rozkoše směrem k Šeberovu.

Nejrozsáhlejší dosud nezastavěnou oblastí, určenou k budoucí zástavbě je oblast severozápadní rozvojové zóny. Skládá se z pěti souborů rozvojových zastavitelných ploch:

- severní (komerčně administrativní) – při dálnici D1 a trase budoucí „Vestecské spojky“, která je tvořena plochami občanského vybavení typu OK (komerční zařízení plošně rozsáhlá) a OM (komerční zařízení malá a střední); komerční zařízení plošně rozsáhlá jsou umístěna v pásu podél dálnice D1 a „Vestecské spojky“
- jihozápadní (obytná)
- jihovýchodní (obytná)
- komerce Újezdská (východně od Újezdské ul., při dálnici D1)
- sport Újezdská (východně od Újezdské ul., směrem k rybníku Komárov)

Obytná rozvojová území jsou oddělena od komerčně administrativní části ozeleněným protihlukovým valem, veřejně přístupným a sloužícím rovněž pro rekreační funkci. Realizace ochranného valu je součástí a podmínkou realizace severní komerčně administrativní části. Rozvoj celé severozápadní rozvojové zóny je podmíněn předchozí realizací a zprovozněním celého jižního segmentu silničního okruhu kolem Prahy v úseku Slivenec – Modletice (dálnice D1) – realizováno v roce 2010 - a napojením na dnešní trasu dálnice D1 prostřednictvím úseku budoucí „Vestecské spojky“. Urbanistická koncepce obou obytných částí severozápadní rozvojové zóny je koncipována na principu relativně soběstačných obytných celků s vlastní lokální vybaveností, plochami veřejných prostranství (parků, náměstí, dětských hřišť) uvnitř zástavby a dostatečnými plochami zeleně ochranného a přírodního charakteru na obvodu zástavby. Charakter obytné zástavby je nízkopodlažní s nižší intenzitou využití pozemků, přičemž je stanovena rovněž minimální velikost pozemku pro rodinný dům na 1000m².

Další zastavitelné plochy menšího rozsahu, určené pro obytnou funkci, doplněnou plochami veřejných prostranství, plochami pro lokální občanskou vybavenost, eventuálně sport a rekreaci, jsou:

- plocha východně od Rozkoše, mezi Rozkoší a plochou pro golfové hřiště
- lokalita Komárov, západně od Újezdské silnice
- lokalita Luční ul.
- lokalita Jezírka
- lokalita U parku směrem ke Zdiměřicím
- lokalita Michovka – jih
- lokalita Růžová ul.
- lokalita Škodovo pole

Menší lokality pro doplnění a rozvoj převážně komerčních funkcí a občanské vybavenosti jsou:

- lokalita při dálnici D1 v prodloužení ul. Školní (zde se jedná převážně o komerční zařízení malého rozsahu a administrativu, rozvoj obytné funkce v návaznosti na stávající zástavbu je menšího rozsahu)
- lokalita mezi hasičskou zbrojnicí a čerpací stanicí pohonných hmot při dálnici D1 (Exit 6), určená výhradně pro komerční využití
- lokalita „VÚKOZ“, v návaznosti na stávající areál výzkumného ústavu

Rozvoj na všech uvedených rozvojových (zastavitelných) plochách je podmíněn předchozím zpracováním a odsouhlasením regulačních plánů, resp. územních studií, ve smyslu jejich pořízení a projednání podle platné legislativy. Podrobnější specifikace je uvedena v kapitolách č. 10 a 11 a ve výkresu základního členění území.

V řešeném území se vyskytuje jediná plocha přestavby – bývalý areál slévárny určený pro transformaci na bydlení.

Systém sídelní zeleně navazuje na rozsáhlé zelené plochy Průhonického parku, Dendrologické zahrady a údolí Botiče, vymezuje nový koridor s přírodní a rekreační funkcí ve směru od Komárova k Rozkoši, zakládá nový ochranný zelený val mezi komerčně administrativní a obytnou částí severozápadní rozvojové zóny, zakládá další ochranné a přírodní plochy a koridory (např. kolem osady Rozkoš) a vytváří plochy veřejných prostranství s parkově upravenou zelení uvnitř obytných území. Sídelní zeleň je závazně vymezována i uvnitř velkých rozvojových ploch pro komerční zařízení – páteřní obslužná komunikace

komerčně administrativní části severozápadní rozvojové zóny musí být oboustranně lemována pásem zeleně o šířce min. 4m se stromořadím.

4 KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMÍSTOVÁNÍ, VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ PRO VEŘEJNOU INFRASTRUKTURU, VČETNĚ STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJÍ VYUŽITÍ

4.1 dopravní řešení

Kostra dopravní infrastruktury je prakticky stabilizovaná a ze základních dopravních subsystémů je tvořena pouze dopravou silniční. Územím obce prochází dálnice D1 s křižovatkou Exit 6, která přímo napojuje území obce. Z této křižovatky se předpokládá částečné nové napojení do prostoru budoucí komerční zóny Čestlice – jih (za zemním valem), které je však již celé na území sousední obce Čestlice. Požadavkem a podmínkou obce Průhonice je, aby napojení bylo zcela nezávislé na komunikační spojnici Průhonic a Čestlic Říčanskou ulicí.

Nejvýznamnějším záměrem nadmístního významu je tzv. „Vestecká spojka“, propojující silniční okruh kolem Prahy z křižovatky Vestec – Hodkovice na dálnici D1, budoucí křižovatku v km 3,6. Územní plán Průhonic vymezuje na svém území koridor pro umístění „Vestecké spojky“ včetně souvisejících staveb a zařízení a konkretizuje další podmínky pro toto umístění.

Technický návrh „Vestecké spojky“ bude řešen tak, aby provozem této komunikace nedošlo k negativnímu vlivu na stávající i navrhované obytné plochy. Komunikace bude vedena pokud možno v zářezu, popřípadě bude vybavena protihlukovým valem. V rámci územního řízení na „Vesteckou spojku“ bude toto technické řešení ověřeno hlukovou studií.

Tato podmínka vyplývá z bodu 3.2. schváleného souborného stanoviska ke změně č. 5 ÚPSÚ Průhonice – požadavku Krajské hygienické stanice Středočeského kraje se sídlem v Praze, stanovisko pod č.j. 1726-215/06/Pz/Tu a z bodu 8. schváleného souborného stanoviska – Další požadavky obce Průhonice.

Investor „Vestecké spojky“ bude v souladu s platnými předpisy financovat protihlukové úpravy pouze vůči stávající obytné zástavbě.

Další navrhované silniční komunikace místního a obslužného významu souvisí převážně s rozvojem severozápadní rozvojové zóny a slouží k jejímu napojení na „Vesteckou spojku“ a stávající silniční síť. Přitom platí, že celá severozápadní rozvojová zóna a její dopravní napojení jsou podmíněny předchozí realizací úseku „Vestecké spojky“ napojujícího zónu na dálnici D1 novou křižovatkou v km 3,6. Koncepte dopravního napojení komerčně administrativní části této zóny je řešena důsledně pouze „slepým“ napojením na „Vesteckou spojku“, propojení do jihovýchodní obytné části a do dálniční odpočívky je vyhrazeno pouze pro pěší a cyklistickou dopravu, s využitelností pro vozidla záchranného systému.

Napojení severozápadní rozvojové zóny na „Vesteckou spojku“ je řešeno dvěma úroňovými křižovatkami tvaru „T“, jednou pro komerčně administrativní část a druhou pro části obytné.

Pro realizaci „Vestecké spojky“ v úseku od napojení komerčně administrativní části Severozápadní rozvojové zóny směrem k Vestci se stanovuje podmínka předchozí realizace stavby 511 Pražského okruhu, tj. úseku Běchovice – D1. Provoz na „Vestecké spoje“ bude omezen pouze pro vozidla do 12 t a bude zde vyloučena tranzitní kamionová doprava. „Vestecká spojka“ bude v souladu s přípravnou dokumentací stavby v úseku od napojení komerčně administrativní části k hranicím správního území obce Průhonice u Rozkoše provedena ve dvoupruhovém uspořádání.

Navrhovaný systém páteřních obslužných komunikací pro napojení severozápadní rozvojové zóny na „Vesteckou spojku“, včetně napojení obytných částí též na silnice Průhonice – Rozkoš a Průhonice – Újezd, je zařazen do seznamu veřejně prospěšných staveb.

Z ostatních navrhovaných staveb pro dopravní infrastrukturu lokálního významu je významné místní komunikační propojení ze stávající okružní křižovatky u sjezdu z dálnice D1 ve směru Praha – Brno (na ul. Uhřetěveská), dále podél čerpací stanice pohonných hmot a dálnice D1 do prostoru rozvojového území v pokračování ulice Školní, které je podmínkou nové zástavby v rozvojovém prostoru. Tato komunikace vyžaduje zábor pozemku stávajícího rodinného domu na konci ulice Třešňové. Komunikace však záměrně

není zařazena do seznamu veřejně prospěšných staveb, záleží tedy pouze na dohodě investora s vlastníky dotčených pozemků.

Územní plán změnou č. 2 vyjadřuje a potvrzuje koncepční záměr na vyřazení krajské silnice č. III/0032 Průhonice – Dobřejovice v úseku mezi první a druhou částí Průhonického parku z veřejné silniční sítě a začlenění jejího pozemku do plochy Průhonického parku. Komunikace může být přefazena a využívána jako účelová komunikace s vyhrazeným přístupem.

4.2 technická infrastruktura

Koncepce rozvoje technické infrastruktury vychází ze současného stavu sítí a zařízení, přičemž tato infrastruktura je vybudována s ohledem na plánovaný budoucí rozvoj podle koncepce původního územního plánu sídelního útvaru Průhonice, resp. vymezuje prostory a koridory pro zkapacitnění stávajících zařízení s ohledem na budoucí rozvoj.

Zásobování elektrickou energií

Z nadřazených elektroenergetických soustav se řešeného území obce Průhonice týká trasa VVN 400kV, procházející severozápadním okrajem řešeného území. Z nadřazené územně plánovací dokumentace (vydané Zásady územního rozvoje Středočeského kraje) vyplývá, že v souběhu s touto trasou (směrem k Šeberovu) bude umístěna nová trasa VVN 110kV Chodov – Uhřetěves (stavba E15 dle ZÚR). Změnou č. 2 tohoto ÚP je potvrzen aktuální a projednaný technický návrh, který na území obce Průhonice spočívá ve sdružení zdvojeného vedení VVN 400 kV s přidáním vedením 110 kV v trase stávajícího vedení 400 kV, na společných (nových a zvýšených) stožárech.

Území obce je zásobováno z rozvodny Chodov 110/22 kV dvěma větvemi vzdušného vedení 22kV, které je k jednotlivým trafostanicím uvnitř zastavěného území přivedeno většinou již zokruhovanými kabelovými rozvody. Stejná koncepce platí i pro rozvody v rámci navrhovaných zastavitelných ploch. Podrobnější řešení bude upraveno v regulačních plánech a územních studiích, v závislosti na návrhu konkrétní parcelace. Pro oblast severozápadní rozvojové zóny platí vedení navrhovaných kabelových distribučních rozvodů 22kV, umístění nové rozpínací stanice RS1 při silnici Průhonice – Rozkoš a rozmístění nových trafostanic stanovené ve změně č. 5 původního ÚPSÚ Průhonice, včetně zahrnutí těchto staveb a zařízení do seznamu veřejně prospěšných staveb.

Telekomunikace

Řešené území obce Průhonice je obslouženo telefonními rozvody ze stávající telefonní ústředny umístěné v lokalitě Hole – Komárov. Její kapacita je dostatečná i pro další územní rozvoj.

Zásobování plynem

V obci je proveden středotlaký distribuční rozvod zemního plynu, na který je možné napojovat další rozvojové lokality zástavby. Středotlaký rozvod je napájen z VTL/STL regulační stanice, umístěné v areálu bývalé slévárny Beneš a Láť. V souvislosti se změnou v lokalitě Zm1/6 budou provedeny přeložky úseků VTL a STL vedení plynovodů v této lokalitě a bude v novém místě vybudována nová VTL/STL regulační stanice odpovídajícího výkonu. Středotlaký rozvod je propojen s rozvodem v obci Čestlice, který je napájen rovněž z VTL/STL regulační stanice, umístěné na východním okraji Čestlic, na konci slepé větve VTL plynovodu.

V souvislosti s navrhovaným rozvojem v oblasti severozápadní rozvojové zóny je navržena nová VTL/STL regulační stanice plynu v lokalitě poblíž křížení stávajícího VTL plynovodu směrem k Šeberovu s „Vestecskou spojkou“. Nová STL distribuční síť z oblasti rozvojové zóny bude propojena na stávající STL síť v obci v ulici Újezdské, čímž dojde k posílení kapacity stávajících rozvodů.

Zásobování vodou

V současné době je celá obec Průhonice zásobena gravitačně z vodojemu JESENICE II (60 000 m³ s rozsahem hladin 352/345 m. n. m). Tento vodojem je umístěn na území obce Jesenice. Do tohoto vodojemu se voda dopravuje čerpací stanicí, která je umístěna u vodojemu Jesenice I (2 x 100 000 m³). Tento systém vodojemů patří do skupiny Pražského vodovodu a je v majetku Pražských vodáren. Hlavní přivaděč do Průhonice má DN 400mm a odbočuje ze zásobního trubního vedení, směřujícího z vodojemu Jesenice II do Jižního města. Na tento přivaděč je napojena i osada Rozkoš, kde přivaděč do Rozkoše má DN 250mm. Tímto hlavním řadem je zásobeno gravitačně celé tlakové pásmo, jehož rozsah se pohybuje v rozmezí kót terénu 281 – 325 m n.m.

Koncepce rozvoje zásobování vodou je založena na posílení kapacity systému v souvislosti s rozvojem severozápadní rozvojové zóny. Z hlavního přivaděče do Průhonice DN 400 (v blízkosti místa, kde tato dimenze končí a přechází do užších profilů) bude v prostoru křižovatky u zadního vstupu do Průhonického parku vyveden dostatečně kapacitní přivaděč podél silnice k Rozkoši (v souběhu s trasou vysokotlakého plynovodu) a dále podél budoucí trasy „Vestecké spojky“ ke vstupu do severozápadní rozvojové zóny. (Pozn.: stávající přivaděč do Rozkoše by byl pro tento účel kapacitně nedostatečný.) Nový přivaděč bude přes severozápadní rozvojovou zónu propojen do stávajících vodovodů v části Komárov a do přírodního řadu směrem do Čestlic, čímž dojde k celkovému zokruhování, posílení kapacity a spolehlivosti systému.

V souladu s vydanými Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje je v koridoru pro silniční „Vesteckou spojku“ veden též koridor vodovodního řadu z VDJ Jesenice na jihovýchod Prahy (označení V14 dle ZÚR).

Odkanalizování a čištění odpadních vod

V obci Průhonice funguje systém oddílné splaškové a dešťové kanalizace, přičemž splaškové vody jsou odváděny systémem gravitační kanalizace, doplněným čerpacími stanicemi a výtlačnými řady, na centrální čistírnu odpadních vod (ČOV) v části Komárov. Tato čistírna slouží rovněž pro likvidaci splaškových odpadních vod z území sousední obce Čestlice, na základě plánovaného rozvoje a bilancí, které vyplývaly z původního „společného“ územního plánu sídelního útvaru Průhonice – Čestlice - Zdiměřice. Stávající ČOV prochází rekonstrukcí s částečným zvýšením kapacity, další zkapacitnění je možné za předpokladu plošného rozšíření provozu na plochu jižně od stávajícího areálu, která je pro tento účel územním plánem vymezena. Rozvoj území Průhonice a Čestlic je třeba koordinovat s potřebnými investicemi na zkapacitnění ČOV, přičemž je třeba vycházet z původních společných bilancí.

Pokud jde o oblast severozápadní rozvojové zóny, tato byla rovněž součástí původního územního rozvoje, včetně bilance pro ČOV Průhonice – Komárov. Návrh vedení hlavních kanalizačních řadů (gravitačních, výtlačných) byl na základě změny využití a uspořádání oblasti upřesněn ve změně č. 5 původního ÚPSÚ Průhonice, včetně zahrnutí těchto staveb a zařízení do seznamu veřejně prospěšných staveb.

Detailní řešení splaškové a dešťové kanalizace v jednotlivých plochách zastavitelného území bude součástí regulačních plánů, resp. územních studií, v závislosti na návrhu konkrétní parcelace.

Likvidace komunálního odpadu, včetně sběru a zpracování tříděného a nebezpečného odpadu, je řešena na základě smlouvy s odbornou firmou, která odpad sváží, zpracovává a likviduje mimo území obce Průhonice.

Jako specifická technická infrastruktura (TX) jsou vymezeny plochy ochranných zemních valů, které jsou veřejně přístupné (pěší cesty, cyklostezky, sáňkařský svah, vyhlídkové plošiny), porostlé zelení a mohou být vybaveny drobným mobiliářem pro rekreační využití. Východně od lokality Michovka je vymezen již existující ochranný val, který na obou koncích přechází na území obce Čestlice (zde je nutno jej ještě dobudovat). Druhý ochranný zemní val je navržen v rámci severozápadní rozvojové zóny, a to v koridoru mezi komerčně administrativní a obytnou částí rozvojového území. Další zemní val je navržen k ochraně stávajícího osídlení Rozkoše a budoucích obytných celků podél „Vestecké spojky“ v úseku od napojení obytných částí Severozápadní rozvojové zóny směrem k Rozkoši.

4.3 občanské vybavení

Plochy občanského vybavení jsou územním plánem vymezeny v následujících typech:

OV – veřejná infrastruktura

Zahrnuje stabilizované plochy základní a mateřské školy, výzkumných ústavů (vyjma Dendrologické zahrady a pěstebních ploch) a menší navrhovanou plochu pro umístění veřejné občanské vybavenosti v rozvojové lokalitě na Komárově.

Současná realizace rekonstrukce a zkapacitnění v areálu základní a mateřské školy pokrývá s určitou rezervou současné a nejbližší potřeby obce. Vzdálenější potřeby, které mohou vzniknout v důsledku realizace obytných částí severozápadní rozvojové zóny, budou vyhodnoceny regulačními plány těchto zón a

chybějící kapacita veřejné občanské vybavenosti bude vybudována v rámci těchto zón – v plochách vymezených jako SC – smíšené obytné plochy v centrech měst

OM – komerční zařízení malá a střední

Jedná se o plochy mimo centrum obce, stabilizované i navrhované, určené pro malé a střední obchody, administrativu, ubytování a služby podle příslušných funkčních a prostorových regulativů. Plochy jsou často umístěny poblíž dálnice D1 a tvoří cca polovinu navrhované komerčně administrativní zástavby v části severozápadní rozvojové zóny Průhonice (druhou polovinu tvoří typ OK).

OK – komerční zařízení plošně rozsáhlá

Jsou vymezeny ve stabilizovaných plochách v těsné blízkosti křižovatky Exit 6 dálnice D1 (navazující na komerční zónu v Čestlicích) a v navrhovaných plochách severozápadní rozvojové zóny – při dálnici D1 a „Vestecské spoje“

OS – tělovýchovná a sportovní zařízení

Jedná se o stabilizované i navrhované plochy, umístěné zpravidla uvnitř nebo na okraji ploch pro bydlení. Jejich kapacita je dostatečná.

Navrhované golfové hřiště je specifickou plochou rekreační.

OX – se specifickým využitím

Jsou vymezeny 2 plochy se specifickým významem a režimem, uvedeným diferencovaně v podmínkách pro využití ploch (kap. 6.5), a sice:

- pokusné a genofondové plochy Botanického ústavu AV
- pěstební plochy Výzkumného ústavu pro krajinu a okrasné zahradnictví

4.4 veřejná prostranství

Koncepce veřejných prostranství je územním plánem definována vymezením ploch veřejných prostranství v hlavním výkresu – typ PV (prostory místních komunikací). Dále jsou vymezeny plochy sídelní zeleně ZV (parky a ostatní veřejná zeleň) a ZO (ochranná a izolační zeleň), které mají rovněž charakter veřejných prostranství.

Pro vymezování veřejných prostranství v zastavitelných plochách v úrovni regulačních plánů a územních studií (v podrobnějším měřítku) je třeba respektovat obecná ustanovení (viz textová příloha územního plánu).

5 KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, VČETNĚ VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, PLOCH ZMĚN V KRAJINĚ A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJICH VYUŽITÍ, ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY, PROSTUPNOSTI KRAJINY, PROTIEROZNÍCH OPATŘENÍ, OCHRANY PŘED POVODNĚMI, REKREACE, DOBÝVÁNÍ LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN A PODOBNĚ

Koncepce uspořádání krajiny je založena na vysokém podílu nezastavěných a přírodě blízkých ploch stabilní zeleně (bez orné půdy), která tvoří více než polovinu celkové výměry řešeného území (obce). Stabilní zeleň představuje zejména Průhonický park, Dendrologická zahrada, údolí Botiče, kaskáda rybníků v Holí a do značné míry i genofondové, pěstební a pokusné plochy výzkumných ústavů.

Základem kostry krajiny a krajinné zeleně je Průhonický park. Třebaže se jedná o uměle založenou zeleň s řadou exotických dřevin, je současně základní součástí územního systému ekologické stability (ÚSES). Obsahuje vedení regionálního biokoridoru s označením RK 1195 a centrum parku je lokálním biocentrem LBC 89. Průhonický park má na rozdíl od jiných prvků ÚSES speciální režim přístupnosti a údržby, daný zvláštním statutem parku. Na park navazuje severním a jižním směrem regionální biokoridor potoka Botiče (RBK 1195), který je na území obce Průhonice funkční a je současně významným krajinným prvkem (VKP 140). Od rybníka Komárov je územním plánem vymezen další regionální biokoridor, dosud nefunkční, s označením RK 5017 podél bezejmenné vodoteče směrem k Rozkoši. Tento biokoridor dále

směřuje k regionálnímu biocentru Hrnčířské rybníky a jeho trasa navazuje na vymezení v územním plánu hl. m. Prahy. Založení tohoto biokoridoru realizačně souvisí s plánovaným rozvojem obce v oblasti severozápadní rozvojové zóny.

Lokální ÚSES respektuje řešení dle schváleného generelu ÚSES okresu Praha – západ. Řešeným územím prochází částečně funkční lokální biokoridor (LBK 78) z údolí Botiče kolem kaskády rybníků v Holí a dále navržený LBK 80 obcházející osadu Rozkoš z jihovýchodu.

Plochy a koridory ÚSES jsou navrženy a vymezeny ve výrazně větších dimenzích, než jsou minimální rozměry dané platnou metodikou. Navrhované plochy budou součástí veřejně přístupné mimolesní zeleně, která se stane významným prvkem pro ochranu přírody a krajinného rázu a bude současně sloužit v přiměřeném rozsahu pro rekreaci obyvatelstva. Založení této zeleně na nových plochách bude zajištěno v podmínkách vstupu investorů do řešeného území.

Prostupnost krajiny je zajištěna sítí silnic III. třídy, účelových komunikací, pěších cest a cyklostezek.

V údolí potoka Botiče je vymezeno záplavové území. V tomto koridoru nejsou navrhovány zastavitelné plochy ani plochy přestavby.

Rekreační využití v řešeném území je zaměřeno na každodenní příměstskou rekreaci ve volné krajině a v parkově upravené zeleni (Průhonický park, Dendrologická zahrada). Stavby pro individuální rekreaci jsou v celém řešeném území nepřipustné. Podporována je pěší turistika a cykloturistika.

Problematika dobývání nerostů se řešeného území obce Průhonice netýká.

Požadavky dotčeného orgánu v záležitostech obrany obyvatelstva, tj. Hasičského záchranného sboru Středočeského kraje, řeší vyhláška MV č. 380/2002 Sb. k přípravě a provádění úkolů obrany obyvatelstva, § 20. Do územního plánu je možné na základě tohoto předpisu zpracovat pouze jevy a informace v rozsahu podkladů předaných příslušným dotčeným orgánem.

6 STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ S URČENÍM PŘEVAŽUJÍCÍHO ÚČELU VYUŽITÍ (HLAVNÍ VYUŽITÍ), POKUD JE MOŽNÉ JEJ STANOVIT, PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ, NEPŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ (VČETNĚ STANOVENÍ, VE KTERÝCH PLOCHÁCH JE VYLOUČENO UMÍSTOVÁNÍ STAVEB, ZAŘÍZENÍ A JINÝCH OPATŘENÍ PRO ÚČELY UVEDENÉ V § 18 ODS. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA), POPŘÍPADĚ PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ TĚCHTO PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ, VČETNĚ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU (NAPŘÍKLAD VÝŠKOVÉ REGULACE ZÁSTAVBY, CHARAKTERU A STRUKTURY ZÁSTAVBY, STANOVENÍ ROZMEZÍ VÝMĚRY PRO VYMEZOVÁNÍ STAVEBNÍCH POZEMKŮ, INTENZITY JEJICH VYUŽITÍ)

6.1 východiska kategorizace ploch s rozdílným způsobem využití

Rámcová kategorizace ploch s rozdílným způsobem využití vychází z vyhl. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, §4 - §19 a dále ze standardů MINIS – minimální standard pro digitální zpracování územních plánů, doporučených Středočeským krajem. Podrobná kategorizace vyjádřená ve značce příslušné plochy číselným indexem pak vychází z původního územního plánu sídelního útvaru Průhonice, jehož funkční a prostorové regulativy se tak přenášejí do nového územního plánu formou jeho úpravy.

6.2 definice pojmů

Následující definice pojmů jsou zavedeny pouze pro užívání v rámci vymezení a kontroly regulativů tohoto územního plánu a jejich účelem je co nejpřesnější popis těchto regulativů. V tomto smyslu

jsou níže uvedené pojmy a jejich definice samostatným souborem, nezávislým na případně podobných pojmech, užívaných v jiných předpisech a k jiným účelům.

plocha -

je souvislá část území se stanovenými podmínkami využití a prostorového uspořádání; je definována v textové a grafické části územního plánu názvem, kódem a vymezením barevné plochy v hlavním výkresu

stavební pozemek -

je pozemek, jeho část nebo soubor pozemků, vymezený a určený k umístění stavby územním rozhodnutím anebo regulačním plánem; vymezuje se vždy tak, aby svými vlastnostmi, zejména velikostí, polohou, plošným a prostorovým uspořádáním a základovými poměry, umožňoval umístění, realizaci a užívání stavby pro navrhovaný účel a aby byl dopravně napojen na kapacitně vyhovující veřejně přístupnou pozemní komunikaci;

stavební pozemek je vždy součástí jedné plochy;

stavební pozemek pro umístění rodinného domu nelze vymezit na souboru pozemků, jehož jednotlivé pozemky svými výše uvedenými vlastnostmi umožňují umístění rodinných domů samostatně na těchto jednotlivých pozemcích

minimální velikost stavebního pozemku pro rodinný dům-

je tímto územním plánem stanovena v plochách s rozdílným způsobem využití samostatně pro pozemky v zastavěném území, vymezeném ke dni vydání změny č.3, a samostatně pro pozemky v zastavitelných plochách. Regulaativ se nevztahuje na plochy a pozemky již s vydaným územním rozhodnutím, stavebním povolením, případně s vydaným regulačním plánem nebo zaevidovanou územní studií (ke dni vydání změny č.3).

zastavěná plocha stavby -

je plocha ohraničená pravoúhlými průměty vnějšího líce obvodových konstrukcí všech nadzemních i podzemních podlaží do vodorovné roviny; plochy lodžii a arkýřů se započítávají; u objektů poloodkrytých (bez některých obvodových stěn) je zastavěná plocha vymezena obalovými čarami vedenými vnějšími líci svislých konstrukcí do vodorovné roviny; u zastřešených staveb nebo jejich částí bez obvodových svislých konstrukcí je zastavěná plocha vymezena pravoúhlým průmětem střešní konstrukce do vodorovné roviny

zastavěná plocha stavebního pozemku -

je součet zastavěných ploch všech staveb (nebo částí staveb dle předchozího odstavce) umístěných na stavebním pozemku

drobná stavba u rodinného domu -

je stavba v rámci stavebních pozemků pro rodinné domy, nepodsklepená, bez obytných místností, max. výšky 3m a do 25m² zastavěné plochy, např. zahradní domek, přístřešek pro auto nebo zahradní sezení, skleník, zakrytý bazén apod.

maximální intenzita využití pozemků = koeficient zastavěné plochy -

je určen v podmínkách prostorového uspořádání ploch; je to maximální podíl zastavěné plochy stavebního pozemku z celkové plochy stavebního pozemku;

v plochách BI (bydlení v rodinných domech) je koeficient zastavěné plochy určen ve formátu (x + y)%, kde hodnota „y“ znamená dodatkový maximální koeficient zastavěné plochy využitelný pouze pro drobné stavby u rodinného domu (viz definice pojmu v předchozím odstavci) a hodnota „x“ znamená maximální koeficient zastavěné plochy využitelný pro všechny přípustné typy staveb;

u stavebních pozemků, které jsou součástí ploch typu BI nebo SC a které byly zastavěny prokazatelně před 31.12.1994, je možné jejich maximální intenzitu využití stanovit jako 1,25 násobek zastavěné plochy staveb prokazatelně a řádně postavených k 31.12.1994, za předpokladu splnění obecně závazných předpisů ohledně odstupových vzdáleností staveb k hranicím sousedních pozemků a ke stavbám na sousedních pozemcích; v těchto případech se neuplatňuje minimální koeficient zeleně

zpevněné plochy -

jsou komunikace, manipulační a odstavné plochy, chodníky, zpevněné dvorky, otevřené nepodsklepené terasy, zpevněné plochy pro zahradní sezení, bazény v úrovni terénu a zpevněné plochy pro demontovatelné bazény; za zpevněnou plochu se považuje rovněž dlažba ze zatravnovacích dlaždic

minimální koeficient zeleně -

je určen v podmínkách prostorového uspořádání ploch; je to minimální podíl součtu všech nezpevněných ploch (plochy, které nejsou zastavěné ani zpevněné) stavebního pozemku z celkové rozlohy stavebního pozemku

maximální výška zástavby –

je určena v podmínkách prostorového uspořádání ploch; je to svislá vzdálenost mezi nejvyšším místem původního rostlého terénu na obvodu zastavěné plochy stavby a nejvyšším místem střešní konstrukce stavby, v případě plochých střech nejvyšším místem atiky; komíny, stožáry, antény, hromosvody, solární panely, větrníky apod. se neuvažují, pokud jejich výška nepřekročí 2m nad stanovenou maximální výšku zástavby – v opačném případě je pro umístění takových zařízení nutné vždy samostatně prokázat, že nenaruší charakter území a jeho architektonické a urbanistické hodnoty

střecha šikmá –

je střecha klasická sedlová, valbová, polovalbová nebo stanová a jejich kombinace při sklonu 30° a vyšším

střecha plochá –

je střecha se sklonem nižším než 30° a dále střecha pultová, pilová, válcová a jiná atypická

koridor dopravní a technické infrastruktury -

je území vymezené pro tento účel v hlavním výkresu územního plánu, slouží pro umístění liniové stavby dopravní nebo technické infrastruktury páteřního významu, včetně všech souvisejících staveb a úprav (násypy, zářezy, odvodnění, mosty, opěrné a protihlukové zdi apod.); konkrétní šířkové a prostorové parametry budou vycházet z technického řešení v rámci koridoru, přičemž budou splňovat navržené funkční parametry, zapojení a funkci v systému

nerušící činnosti –

jsou činnosti v území spojené s výrobou, službami a ostatní občanskou vybaveností, jejichž účinky a vlivy staveb a dalších zařízení nenarušují provoz a užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nezhoršují životní prostředí na okolních pozemcích a v okolních stavbách nad míru obvyklou a přípustnou v obytných územích

severozápadní rozvojová zóna –

je území sdružující zastavitelné plochy pro bydlení, občanské vybavení a technickou infrastrukturu v severozápadní části území obce; je vymezeno ve výkresu základního členění území jako plocha pro závazné pořízení regulačních plánů (obytná část západ, obytná část východ) a územních studií (komerčně administrativní část, komerce Újezdská, sport Újezdská)

6.3 obecné regulativy

Podmínky pro využití plochy a podmínky prostorového uspořádání se vztahují vždy ke každému stavebnímu pozemku v rámci příslušné plochy.

Podmínky pro využití ploch se vztahují na nově zřizované nebo rozvíjené činnosti (nové stavební akce vyžadující umístění stavby, stavební povolení nebo ohlášení stavebnímu úřadu). Stávající činnosti, vzniklé a provozované na základě platných předpisů, nejsou zpochybňovány způsobem využití a prostorovými regulativy podle územně plánovací dokumentace, schválené nebo vydané později.

Využití ploch, resp. činnosti definované v podmínkách pro využití ploch jako přípustné nesmí být v konfliktním vztahu k využití a činnostem převažujícím (hlavním), mají charakter doplňujícího využití.

Pokud určitá posuzovaná činnost, resp. účel stavby nebo využití území není specifikována v určeném, přípustném, podmíněně přípustném nebo nepřípustném využití plochy, je považována za činnost nebo využití přípustné, pokud není v rozporu se základním určením plochy, zejména z hlediska hygienické ochrany prostředí.

Na celém území obce Průhonice je zakázáno povolování staveb pro individuální rekreaci.

Další principy vyplývající z obecně platných předpisů jsou uvedeny v textové příloze územního plánu.

6.4 podmínky podmíněně přípustného využití

Následující podmínky, resp. soubory podmínek se vztahují k podmíněně přípustnému využití, pokud je uvedeno, u využití ploch v jednotlivých kategoriích podle kapitoly 6.5.

soubor podmínek č.1. – pro umístování souvisejícího občanského vybavení a nerušících služeb v plochách pro bydlení:

V plochách pro bydlení typu BI mohou být umístovány stavby a zařízení souvisejícího občanského vybavení a nerušících služeb za předpokladu splnění následujících podmínek:

A. Pro zastavěné území a zastavitelné plochy, které nejsou součástí ploch a koridorů s podmínkou pořízení regulačního plánu, platí:

- drobná nerušící služba může na příslušném stavebním pozemku vždy pouze doprovázet základní funkci obytnou;
- lze umísťovat pouze stavby a zařízení slučitelné s bydlením; jejich provoz nesmí snižovat kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše;
- provoz nebytové funkce nebude produkovat žádný prach, exhalace a vibrace,
- hlučnost provozu nepřekročí svojí intenzitou, četností a časovým rozložením běžné hodnoty hluku z činností v rámci obytné funkce;
- míra negativních účinků a vlivů a způsob jejich omezení musí být přiměřeně prokázány v dokumentaci pro územní řízení, popř. v projektové dokumentaci pro stavební povolení, a ověřeny po dokončení stavby měřeními před vydáním kolaudačního rozhodnutí;
- stavby a zařízení budou sloužit zejména obyvatelům ve vymezené ploše;
- potřebný počet parkovacích stání pro návštěvníky i personál bude zajištěn na vlastním pozemku investora – stavebníka;
- v případě umístování staveb pro podnikatelskou činnost na pozemcích pro bydlení spolu se stavbami pro bydlení nesmí celková užitná podlažní plocha nebytových funkcí na stavebním pozemku překročit 150 m²; přitom musí být dodrženo ustanovení vyhl. č. 501/2006 Sb., § 21 odst. 4 (tj. na pozemku rodinného domu lze umístit jednu stavbu pro podnikatelskou činnost do 25 m² zastavěné plochy a do 5 m výšky s jedním nadzemním podlažím, podsklepenou nejvýše do hloubky 3 m).

B. Pro zastavitelné plochy, které jsou součástí ploch a koridorů s podmínkou pořízení regulačního plánu, platí:

- mohou být vymezovány samostatné stavební pozemky souvisejícího občanského vybavení a nerušících služeb, pokud jejich celková výměra nepřekročí 5% z celkové výměry ploch pro bydlení vymezených v rámci regulačního plánu, přičemž tyto stavební pozemky určí a vymezí regulační plán;
- lze umísťovat pouze stavby a zařízení slučitelné s bydlením; jejich provoz nesmí snižovat kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše;
- provoz nebytové funkce nebude produkovat žádný prach, exhalace a vibrace,
- hlučnost provozu nepřekročí svojí intenzitou, četností a časovým rozložením běžné hodnoty hluku z činností v rámci obytné funkce;
- míra negativních účinků a vlivů a způsob jejich omezení musí být přiměřeně prokázány v dokumentaci pro územní řízení, popř. v projektové dokumentaci pro stavební povolení, a ověřeny po dokončení stavby měřeními před vydáním kolaudačního rozhodnutí;
- stavby a zařízení budou sloužit zejména obyvatelům ve vymezené ploše;
- potřebný počet parkovacích stání pro návštěvníky i personál bude zajištěn na vlastním pozemku investora – stavebníka;
- v případě stavebních pozemků rodinných domů, které tvoří min. 95% výměry ploch typu BI v území řešeném regulačním plánem, kromě výše uvedeného současně platí, že drobná nerušící služba může vždy pouze doprovázet základní funkci obytnou a celková užitná podlažní plocha nebytových funkcí na stavebním pozemku nesmí překročit 150 m²; přitom musí být dodrženo ustanovení vyhl. č. 501/2006 Sb., § 21 odst. 4 (tj. na pozemku rodinného domu lze umístit jednu stavbu pro podnikatelskou činnost do 25 m² zastavěné plochy a do 5 m výšky s jedním nadzemním podlažím, podsklepenou nejvýše do hloubky 3 m).

soubor podmínek č. 2 – podmínky společné pro území severozápadní rozvojové zóny:

- výstavba v plochách severozápadní rozvojové zóny, a to jak v části komerčně administrativní, tak v částech obytných, a jejich napojení na dálnici D1 prostřednictvím úseku „Vestecské spojení“ je

podmíněna předchozí realizací silničního okruhu kolem Prahy, stavbami 512 (D1 – Jesenice – Vestec), 513 (Vestec – Lahovice) a 514 (Lahovice – Slivenec)

Tato podmínka vyplývá ze stanoviska MD ČR k návrhu zadání změny č. 5 ÚPSÚ Průhonice ze dne 17.10.2005 a dohody ze dne 21.11.2005.

- realizace komerčně administrativní části severozápadní rozvojové zóny je podmíněna předchozí nebo současnou realizací protihlukového valu s parkovou úpravou, který se bude nacházet mezi komerčně administrativní a obytnou částí severozápadní rozvojové zóny
- realizace obytné části severozápadní rozvojové zóny je podmíněna jejím dopravním napojením na dříve realizovanou „Vestickou spojkou“

podmínka č. 3 – pro zastavitelné plochy u dálnice D1 v pokračování ul. Školní

- realizace zástavby občanského vybavení komerčního typu i nové obytné zástavby v lokalitách při dálnici D1, západně a východně od pokračování ul. Školní, je podmíněna realizací místní komunikace z okružní křižovatky u sjezdu z dálnice D1 ve směru Praha – Brno (na ul. Uhřetěveské), dále podél stávající čerpací stanice pohonných hmot a dálnice D1
- umístění staveb v plochách typu OM – komerční zařízení malá a střední – v lokalitách „U dálnice východ“ a „U dálnice západ“ je v konkrétních řízeních o umístění staveb podmíněno dopravně inženýrským prokázáním dostatečné kapacity křižovatky ulice Uhřetěveské, jižní rampy dálniční křižovatky a komunikace napojující území „U dálnice východ“ a „U dálnice západ“. Za dostatečnou kapacitu křižovatky je považováno takové maximální dopravní zatížení, které nevyvolá na všech vstupech do křižovatky horší úroveň kvality dopravy než na stupni C. Pro posouzení úrovně kvality dopravy bude výpočet prováděn podle Technických podmínek TP 188 Posuzování kapacity neřízených úrovňových křižovatek (1. vyd., Ministerstvo dopravy ČR, EDIP, 2007), které navazují na ČSN 73 6102 Projektování křižovatek na pozemních komunikacích (2007).

podmínka č. 4 – pro umístění staveb ve všech zastavitelných plochách

- v zastavitelných plochách je umístění staveb na základě územního rozhodnutí nebo územního souhlasu podmíněno předchozí realizací nezbytné technické a dopravní infrastruktury tak, aby tyto stavby bylo možno na ně napojit; výjimku z tohoto ustanovení tvoří případy, kdy investor stavby obcí na základě plánovací smlouvy zaručí a zajistí výstavbu sítě technické a dopravní infrastruktury a jejich zprovoznění v definitivním provedení před zprovozněním a napojením příslušných staveb; územní rozhodnutí staveb (event. stavební povolení v případě sloučeného územního a stavebního řízení) nebo územní souhlas mohou být vydány až po nabytí právní moci územního rozhodnutí, event. stavebního povolení nebo územního souhlasu na sítě technické a dopravní infrastruktury

podmínka č. 5 – pro umístění staveb ve vzdálenosti do 25 m od okraje lesa

- ve vzdálenosti do 25 m od okraje lesa (pozemků určených k plnění funkce lesa) je možné umísťovat pouze stavby oplocení a stavby technické a dopravní infrastruktury

6.5 stanovení podmínek pro využití ploch v jednotlivých kategoriích

kód plochy	plocha dle vyhl. 501/2006 Sb.	typ plochy dle MINIS
BI-1	bydlení (§4)	v rodinných domech městské a příměstské

PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH:

převažující účel (hlavní využití)

- rodinné domy izolované
- příslušné komunikace a parkoviště (v omezeném rozsahu, sloužící pro místní obsluhu)
- zeleň obytná, veřejná, ochranná (izolační)

přípustné využití

- nezbytná technická vybavenost (trafostanice aj.) pro místní obsluhu

nepřípustné využití

- nové bytové domy, dvojdomy, řadové a jiné skupinové formy rodinných domů s možností umístit 4 rodinné dvojdomy v ploše BI-1 vymezené slepým a průběžným úsekem ulice Narcisové a protihlukovou stěnou (pozemek 505/2 k.ú. Průhonice) a s možností umístit 1 rodinný dvojdom na části plochy BI-1b při ulici Újezdské (pozemek parc. č. 110/2 k.ú. Hole u Průhonice)

- všechny druhy výrobních činností (včetně pěstebních a chovatelských)
- dopravní služby

podmíněně přípustné využití

- drobné nerušící služby charakteru místní veřejně přístupné občanské vybavenosti, za předpokladu splnění souboru podmínek č. 1 – viz kap. 6.4
- realizace zástavby v rámci vymezení zastavitelných ploch „u dálnice“ (viz výkres základního členění území) je etapově podmíněna – viz kap. 6.4. - podmínka č. 3, a kap. 12
- realizace zástavby v ploše BI-1 přiléhající za protihlukovou stěnou k rampě dálniční křižovatky Exit 6 (pozemky parc. č. 505/2, 505/4 a 505/14) je podmíněna prokázáním splnění hygienických limitů hluku hlukovou studií

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:

maximální intenzita využití pozemků

- (20 + 4)%
- Na specifické ploše BI-1a (pozemky parc. č. 340/9 a 340/45 v k.ú. Hole u Průhonic) platí maximální intenzita využití pozemků (24 + 0)%.
- Na specifické ploše BI-1b (tj. pozemky při ul. Újezdské, části pozemků parc. č. 110/2 a parc. č. 110/1 a 110/3 v k.ú. Hole u Průhonic určené pro bydlení) platí maximální intenzita využití pozemků (22 + 4)%.

minimální koeficient zeleně

- 55%

minimální velikost stavebního pozemku pro rodinný dům v zastavěném území

- 450 m² (platí pro stávající stavební pozemky bez změny hranic nebo pozemky vzniklé sloučením stávajících pozemků)
- 800 m² (platí pro pozemky vzniklé dělením, včetně stavebního pozemku se stávající stavbou, vzniklého oddělením jeho části pro novou stavbu)

minimální velikost stavebního pozemku pro rodinný dům v zastavitelných plochách

- 800 m² pro samostatný rodinný dům o jedné bytové jednotce;
- 1000 m² pro samostatný rodinný dům o dvou bytových jednotkách;
- 1200 m² pro samostatný rodinný dům o třech bytových jednotkách

maximální výška zástavby

- pro střechy šikmé 9m
- pro střechy ploché 7,8m a max. 2 nadzemní podlaží

kód plochy	plocha dle vyhl. 501/2006 Sb.	typ plochy dle MINIS
BI-2	bydlení (§4)	v rodinných domech městské a příměstské

PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH:

převažující účel (hlavní využití)

- rodinné domy izolované
- příslušné komunikace a parkoviště (v omezeném rozsahu, sloužící pro místní obsluhu)
- zeleň obytná, veřejná, ochranná (izolační)

přípustné využití

- nezbytná technická vybavenost (trafostanice aj.) pro místní obsluhu

nepřípustné využití

- nové bytové domy, dvojdomy, řadové a jiné skupinové formy rodinných domů
- všechny druhy výrobních činností (včetně pěstebních a chovatelských)
- dopravní služby

podmíněně přípustné využití

- drobné nerušící služby charakteru místní veřejně přístupné občanské vybavenosti, za předpokladu splnění souboru podmínek č. 1 – viz kap. 6.4

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:

maximální intenzita využití pozemků

- (25 + 3)%

minimální koeficient zeleně

- 55%

minimální velikost stavebního pozemku pro rodinný dům v zastavěném území

- 450 m² (platí pro stávající stavební pozemky bez změny hranic nebo pozemky vzniklé sloučením stávajících pozemků)
- 800 m² (platí pro pozemky vzniklé dělením, včetně stavebního pozemku se stávající stavbou, vzniklého oddělením jeho části pro novou stavbu)

minimální velikost stavebního pozemku pro rodinný dům v zastavitelných plochách

- 800 m² pro samostatný rodinný dům o jedné bytové jednotce;
- 1000 m² pro samostatný rodinný dům o dvou bytových jednotkách;
- 1200 m² pro samostatný rodinný dům o třech bytových jednotkách

maximální výška zástavby

- pro střechy šikmé 9m
- pro střechy ploché 7,8m a max. 2 nadzemní podlaží

kód plochy	plocha dle vyhl. 501/2006 Sb.	typ plochy dle MINIS
BI-3	bydlení (§4)	v rodinných domech městské a příměstské

PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH:**převažující účel (hlavní využití)**

- rodinné domy izolované
- příslušné komunikace a parkoviště (v omezeném rozsahu, sloužící pro místní obsluhu)
- zeleň obytná, veřejná, ochranná (izolační)

přípustné využití

- nezbytná technická vybavenost (trafostanice aj.) pro místní obsluhu

nepřípustné využití

- nové bytové domy, dvojdomy, řadové a jiné skupinové formy rodinných domů
- všechny druhy výrobních činností (včetně pěstebních a chovatelských)
- dopravní služby

podmíněně přípustné využití

- drobné nerušící služby charakteru místní veřejně přístupné občanské vybavenosti, za předpokladu splnění souboru podmínek č. 1 – viz kap. 6.4
- realizace zástavby v rámci vymezení severozápadní rozvojové zóny je etapově podmíněna – viz kap. 6.4. - soubor podmínek č. 2, a kap. 12

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:**maximální intenzita využití pozemků**

- (20 + 4)%

minimální koeficient zeleně

- 55%

minimální velikost stavebního pozemku pro rodinný dům v zastavitelných plochách

- 1000 m² pro samostatný rodinný dům o jedné a o dvou bytových jednotkách;
- 1200 m² pro samostatný rodinný dům o třech bytových jednotkách

Tento regulativ vyplývá z požadavku dotčeného orgánu ochrany přírody a krajiny v rámci projednání změny ÚPSÚ Průhonice č. 5; viz schválené souborné stanovisko ke konceptu změny, kap. 3.1.

maximální výška zástavby

- pro střechy šikmé 9m
- pro střechy ploché 7,8m a max. 2 nadzemní podlaží

kód	plocha dle vyhl. 501/2006 Sb.	typ plochy dle MINIS
-----	-------------------------------	----------------------

<i>plochy</i>		
BI-4	bydlení (§4)	v rodinných domech městské a příměstské

PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH:**převažující účel (hlavní využití)**

- rodinné domy izolované
- příslušné komunikace a parkoviště (v omezeném rozsahu, sloužící pro místní obsluhu)
- zeleň obytná, veřejná, ochranná (izolační)

přípustné využití

- nezbytná technická vybavenost (trafostanice aj.) pro místní obsluhu

nepřípustné využití

- nové bytové domy, dvojdomy, řadové a jiné skupinové formy rodinných domů
- všechny druhy výrobních činností (včetně pěstebních a chovatelských)
- dopravní služby

podmíněně přípustné využití

- drobné nerušící služby charakteru místní veřejně přístupné občanské vybavenosti, za předpokladu splnění souboru podmínek č. 1 – viz kap. 6.4

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:**maximální intenzita využití pozemků**

- (15 + 5)%
- Na specifické ploše BI-4a (pozemek parc. č. 959/78 v k.ú. Průhonice) platí maximální intenzita využití pozemků (18,67 + 0)%.

minimální koeficient zeleně

- 65%

minimální velikost stavebního pozemku pro rodinný dům v zastavěném území

- 450 m² (platí pro stávající stavební pozemky bez změny hranic nebo pozemky vzniklé sloučením stávajících pozemků)
- 800 m² (platí pro pozemky vzniklé dělením, včetně stavebního pozemku se stávající stavbou, vzniklého oddělením jeho části pro novou stavbu)

minimální velikost stavebního pozemku pro rodinný dům v zastavitelných plochách

- 2000 m² pro samostatný rodinný dům o jedné a o dvou bytových jednotkách
- 3000 m² pro samostatný rodinný dům o třech bytových jednotkách

maximální výška zástavby

- pro střechy šikmé 9m
- pro střechy ploché 7,8m a max. 2 nadzemní podlaží

<i>kód plochy</i>	<i>plocha dle vyhl. 501/2006 Sb.</i>	<i>typ plochy dle MINIS</i>
BI-5	bydlení (§4)	v rodinných domech městské a příměstské

PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH:**převažující účel (hlavní využití)**

- rodinné domy izolované
- příslušné komunikace a parkoviště (v omezeném rozsahu, sloužící pro místní obsluhu)
- zeleň obytná, veřejná, ochranná (izolační)

přípustné využití

- nezbytná technická vybavenost (trafostanice aj.) pro místní obsluhu

nepřípustné využití

- nové bytové domy, dvojdomy, řadové a jiné skupinové formy rodinných domů
- všechny druhy výrobních činností (včetně pěstebních a chovatelských)
- dopravní služby

podmíněně přípustné využití

- drobné nerušící služby charakteru místní veřejně přístupné občanské vybavenosti, za předpokladu splnění souboru podmínek č. 1 – viz kap. 6.4

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:

maximální intenzita využití pozemků

- (12 + 5)%

minimální koeficient zeleně

- 68%

minimální velikost stavebního pozemku pro rodinný dům v zastavěném území

- 450 m² (platí pro stávající stavební pozemky bez změny hranic nebo pozemky vzniklé sloučením stávajících pozemků)
- 2000 m² (platí pro pozemky vzniklé dělením, včetně stavebního pozemku se stávající stavbou, vzniklého oddělením jeho části pro novou stavbu)

minimální velikost stavebního pozemku pro rodinný dům v zastavitelných plochách

- 2000 m² pro samostatný rodinný dům o jedné a o dvou bytových jednotkách;
- 3000 m² pro samostatný rodinný dům o třech bytových jednotkách

maximální výška zástavby

- pro střechy šikmé 9m
- pro střechy ploché 7,8m a max. 2 nadzemní podlaží

kód plochy	plocha dle vyhl. 501/2006 Sb.	typ plochy dle MINIS
BI-6	bydlení (§4)	v rodinných domech městské a příměstské

PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH:

převažující účel (hlavní využití)

- stávající řadové rodinné domy
- příslušné komunikace a parkoviště (v omezeném rozsahu, sloužící pro místní obsluhu)
- zeleň obytná, veřejná, ochranná (izolační)

přípustné využití

- nezbytná technická vybavenost (trafostanice aj.) pro místní obsluhu

nepřípustné využití

- nové bytové domy
- všechny druhy výrobních činností (včetně pěstebních a chovatelských)
- dopravní služby

podmíněně přípustné využití

- drobné nerušící služby charakteru místní veřejně přístupné občanské vybavenosti, za předpokladu splnění souboru podmínek č. 1 – viz kap. 6.4

V lokalitě změny č. 1 ÚP Podvalí (Zm1/5) platí, že hranice mezi plochou TX a rozšířenou plochou BI-6 je vedena tak, aby mezi patou zemního valu a touto hranicí byl zachován minimálně 2m široký rovinný koridor v ploše TX, sloužící pro údržbu zemního valu.

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:

maximální intenzita využití pozemků

- (26 + 2)%

minimální velikost stavebního pozemku pro řadový rodinný dům v zastavěném území

- 280 m²

minimální koeficient zeleně

- 65%

maximální výška zástavby

- pro střechy šikmé 9m
- pro střechy ploché 7,8m a max. 2 nadzemní podlaží

kód plochy	plocha dle vyhl. 501/2006 Sb.	typ plochy dle MINIS
BI-7	bydlení (§4)	v rodinných domech městské a příměstské

PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH:**převažující účel (hlavní využití)**

- rodinné domy izolované
- příslušné komunikace a parkoviště (v omezeném rozsahu, sloužící pro místní obsluhu)
- zeleň obytná, veřejná, ochranná (izolační)

přípustné využití

- vesnická zástavba s možným užitkovým využitím zahrad
- maloobchodní a stravovací zařízení
- nerušící řemeslná činnost místního významu
- malá ubytovací zařízení
- kulturní, školská, zdravotnická a sportovní zařízení místního významu
- administrativa v rámci objektů s obytnou funkcí
- nezbytná technická vybavenost (trafostanice aj.)
- stávající řadové rodinné domy

nepřípustné využití

- nové bytové domy, dvojdomy, řadové a jiné skupinové formy rodinných domů
- výrobní a chovatelská činnost
- velkoobchodní nebo skladovací činnost

podmíněně přípustné využití

- realizace zástavby v rámci vymezení severozápadní rozvojové zóny je etapově podmíněna – viz kap. 6.4. - soubor podmínek č. 2, a kap. 12

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:**maximální intenzita využití pozemků**

- (20 + 4)%

minimální velikost stavebního pozemku pro rodinný dům v zastavěném území

- 450 m² (platí pro stávající stavební pozemky bez změny hranic nebo pozemky vzniklé sloučením stávajících pozemků)
- 800 m² (platí pro pozemky vzniklé dělením, včetně stavebního pozemku se stávající stavbou, vzniklého oddělením jeho části pro novou stavbu)

minimální velikost stavebního pozemku pro rodinný dům v zastavitelných plochách

- 800 m² pro samostatný rodinný dům o jedné bytové jednotce;
- 1000 m² pro samostatný rodinný dům o dvou bytových jednotkách;
- 1200 m² pro samostatný rodinný dům o třech bytových jednotkách

minimální koeficient zeleně

- 50%

maximální výška zástavby

- pro střechy šikmé 9m
- pro střechy ploché 7,8m a max. 2 nadzemní podlaží

kód plochy	plocha dle vyhl. 501/2006 Sb.	typ plochy dle MINIS
BI-8	bydlení (§4)	v rodinných domech městské a příměstské

PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH:**převažující účel (hlavní využití)**

- rodinné domy izolované

- příslušné komunikace a parkoviště (v omezeném rozsahu, sloužící pro místní obsluhu)
- zeleň obytná, veřejná, ochranná (izolační)

přípustné využití

- vesnická zástavba s možným užitkovým využitím zahrad
- maloobchodní a stravovací zařízení
- nerušící řemeslná činnost místního významu
- malá ubytovací zařízení
- kulturní, školská, zdravotnická a sportovní zařízení místního významu
- administrativa v rámci objektů s obytnou funkcí
- nezbytná technická vybavenost (trafostanice aj.)

nepřípustné využití

- nové bytové domy, dvojdomy, řadové a jiné skupinové formy rodinných domů
- výrobní a chovatelská činnost
- velkoobchodní nebo skladovací činnost

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:

maximální intenzita využití pozemků

- (26,5 + 2)%

minimální velikost stavebního pozemku pro rodinný dům v zastavěném území

- 450 m² (platí pro stávající stavební pozemky bez změnění hranic nebo pozemky vzniklé sloučením stávajících pozemků)
- 800 m² (platí pro pozemky vzniklé dělením, včetně stavebního pozemku se stávající stavbou, vzniklého oddělením jeho části pro novou stavbu)

minimální koeficient zeleně

- 50%

maximální výška zástavby

- pro střechy šikmé 9m
- pro střechy ploché 7,8m a max. 2 nadzemní podlaží

<i>kód plochy</i>	<i>plocha dle vyhl. 501/2006 Sb.</i>	<i>typ plochy dle MINIS</i>
BV	bydlení (§4)	v rodinných domech venkovské

PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH:

převažující účel (hlavní využití)

- izolované rodinné domy
- vesnická zástavba s hospodářským zázemím a možným užitkovým využitím zahrad
- příslušné komunikace a parkoviště (v omezeném rozsahu, sloužící pro místní obsluhu)
- zeleň obytná, veřejná, ochranná (izolační)

přípustné využití

- maloobchodní a stravovací zařízení
- nerušící řemeslná činnost místního významu
- malá ubytovací zařízení
- kulturní, školská, zdravotnická a sportovní zařízení místního významu
- nezbytná technická vybavenost (trafostanice aj.)

nepřípustné využití

- nové bytové domy, dvojdomy, řadové a jiné skupinové formy rodinných domů
- výrobní činnost
- velkoobchodní nebo skladovací činnost

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:

maximální intenzita využití pozemků

- 25%

minimální koeficient zeleně

- 50%

minimální velikost stavebního pozemku pro rodinný dům v zastavitelných plochách

- 800 m² pro samostatný rodinný dům o jedné bytové jednotce;
- 1000 m² pro samostatný rodinný dům o dvou bytových jednotkách;
- 1200 m² pro samostatný rodinný dům o třech bytových jednotkách

maximální výška zástavby

- pro střechy šikmé 9m
- pro střechy ploché 7,8m a max. 2 nadzemní podlaží

kód plochy	plocha dle vyhl. 501/2006 Sb.	typ plochy dle MINIS
RX	rekreace (§5)	se specifickým využitím – golfové hřiště

PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH:**převažující účel (hlavní využití)**

- golfové hřiště
- pěší cesty
- vodní plochy a toky
- soliterní a izolační zeleň

přípustné využití

- hospodaření na ZPF a PUPFL jen z hlediska mimoprodukčních funkcí
- příslušné služby a zařízení – klub, stravování, příp. ubytování aj.
- příslušné obslužné komunikace a parkoviště

nepřípustné využití

- jiné činnosti

podmíněně přípustné využití

- jiné rekreační využití za předpokladu, že nepoškozuje přírodní hodnoty v území a vlastní funkci golfového hřiště

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:**maximální intenzita využití pozemků**

- není stanoveno

minimální koeficient zeleně

- není stanoveno

maximální výška zástavby

- není stanoveno

kód plochy	plocha dle vyhl. 501/2006 Sb.	typ plochy dle MINIS
OV-1	občanského vybavení (§6)	veřejná infrastruktura

PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH:**převažující účel (hlavní využití)**

- mateřské a základní školy, jesle, zdravotnická a sociální zařízení, lékárny
- knihovny, společenské místnosti
- obecní správa vč. policie, pošta
- církevní zařízení
- parky, obytná a ochranná zeleň
- příslušné komunikace (vč. pěších a cyklistických)
- parkovací plochy a objekty

přípustné využití

- vědecké a výzkumné ústavy

- školy a odborná učiliště
- hotely, penziony, stravovací zařízení
- společenské sály, kina, galerie
- administrativní objekty
- sportovní zařízení a hřiště
- bankovní a pojišťovací služby
- shromažďovací plochy
- bydlení v rámci jiných objektů (ubytovny)
- garáže nadzemní i podzemní
- nezbytné technické vybavení
- nerušící drobná výroba a služby

nepřipustné využití

- výrobní nebo chovatelská činnost, která jakkoli narušuje okolí
- velkoobchodní nebo skladovací činnost
- bytové domy
- rodinné domy

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:

maximální intenzita využití pozemků

- 40%

minimální koeficient zeleně

- 40%

maximální výška zástavby

- 12m

kód plochy	plocha dle vyhl. 501/2006 Sb.	typ plochy dle MINIS
OV-2	občanského vybavení (§6)	veřejná infrastruktura

PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH:

převažující účel (hlavní využití)

- mateřské a základní školy, jesle, zdravotnická a sociální zařízení, lékárny
- knihovny, společenské místnosti
- obecní správa vč. policie, pošta
- církevní zařízení
- parky, obytná a ochranná zeleň
- příslušné komunikace (vč. pěších a cyklistických)
- parkovací plochy a objekty

připustné využití

- vědecké a výzkumné ústavy
- školy a odborná učiliště
- hotely, penziony, stravovací zařízení
- společenské sály, kina, galerie
- administrativní objekty
- sportovní zařízení a hřiště
- bankovní a pojišťovací služby
- shromažďovací plochy
- bydlení v rámci jiných objektů (ubytovny)
- garáže nadzemní i podzemní
- nezbytné technické vybavení
- nerušící drobná výroba a služby

nepřipustné využití

- výrobní nebo chovatelská činnost, která jakkoli narušuje okolí
- velkoobchodní nebo skladovací činnost
- bytové domy

- rodinné domy

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:

maximální intenzita využití pozemků

- 40%

minimální koeficient zeleně

- 40%

maximální výška zástavby

- 9m

<i>kód plochy</i>	<i>plocha dle vyhl. 501/2006 Sb.</i>	<i>typ plochy dle MINIS</i>
OM-1	občanského vybavení (§6)	komerční zařízení malá a střední

PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH:

převažující účel (hlavní využití)

- hotely, motely, motoresty
- restaurace, vinárny, kavárny
- administrativní objekty
- vzorkovny, výstavní síně, ateliéry, studia
- bankovní a pojišťovací služby
- společenské sály, klubovní místnosti
- kina, divadelní a hudební sály
- kongresové prostory
- pracoviště vědy a výzkumu nevýrobního typu
- sportovní zařízení a hřiště
- zdravotnická zařízení, sociální služby

přípustné využití

- školy, internáty, vysokoškolské koleje
- garáže, parkoviště
- technické vybavení
- zařízení obchodu a služeb
- pohotovostní ubytování personálu
- doprovodná a izolační zeleň

nepřípustné využití

- výrobní a chovatelská činnost
- velkoobchodní nebo skladovací činnost
- trvalé bydlení

podmíněně přípustné využití

- realizace zástavby v rámci vymezení zastavitelných ploch „u dálnice“ (viz výkres základního členění území) je etapově podmíněna – viz kap. 6.4. - podmínka č. 3, a kap. 12

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:

maximální intenzita využití pozemků

- 40%
- 30% v případě zastavitelné plochy OM-1 u Rozkoše, která je součástí území regulačního plánu „Mezi Rozkoší a golfovým hřištěm“

minimální koeficient zeleně

- 30%
- 40% v případě zastavitelné plochy OM-1 u Rozkoše, která je součástí území regulačního plánu „Mezi Rozkoší a golfovým hřištěm“

maximální výška zástavby

- 9m

kód plochy	plocha dle vyhl. 501/2006 Sb.	typ plochy dle MINIS
OM-2	občanského vybavení (§6)	komerční zařízení malá a střední

PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH:**převažující účel (hlavní využití)**

- hotely, motely, motoresty
- restaurace, vinárny, kavárny
- administrativní objekty
- vzkovny, výstavní síně, ateliéry, studia
- maloobchodní zařízení a služby do 500m² užité (prodejní) plochy
- bankovní a pojišťovací služby
- společenské sály, klubovní místnosti
- kina, divadelní a hudební sály
- kongresové prostory
- pracoviště vědy a výzkumu nevýrobního typu
- sportovní zařízení a hřiště
- zdravotnická zařízení, sociální služby

přípustné využití

- školy, internáty, vysokoškolské koleje
- garáže, parkoviště
- půjčovny automobilů
- technické vybavení
- pohotovostní ubytování personálu
- doprovodná a izolační zeleň

nepřípustné využití

- výrobní a chovatelská činnost
- velkoobchodní nebo skladovací činnost
- trvalé bydlení

podmíněně přípustné využití

- realizace zástavby v rámci vymezení severozápadní rozvojové zóny je etapově podmíněna – viz kap. 6.4. - soubor podmínek č. 2, a kap. 12

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:**maximální intenzita využití pozemků**

- 40%

minimální koeficient zeleně

- 30%

maximální výška zástavby

- římsa a atika ploché střechy 12m, hřeben šikmé střechy 13m
- u maloobchodních zařízení a služeb: atika ploché střechy 8m, římsa 7m, hřeben šikmé střechy 9m
- možnost výjimečného překročení maximální výškové hladiny v individuálních případech (např. kupole nad křížením pasáží), za předpokladu prokázání, že řešení nenaruší celkové prostorové poměry v území

kód plochy	plocha dle vyhl. 501/2006 Sb.	typ plochy dle MINIS
OM-3	občanského vybavení (§6)	komerční zařízení malá a střední

PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH:**převažující účel (hlavní využití)**

- hotely, motely, motoresty
- restaurace, vinárny, kavárny

- administrativní objekty
- vzorkovny, výstavní síně, ateliéry, studia
- maloobchodní zařízení a služby do 500m² užitné (prodejní) plochy
- bankovní a pojišťovací služby
- společenské sály, klubovní místnosti
- kina, divadelní a hudební sály
- kongresové prostory
- pracoviště vědy a výzkumu nevýrobního typu
- sportovní zařízení a hřiště
- zdravotnická zařízení, sociální služby

přípustné využití

- školy, internáty, vysokoškolské koleje
- garáže, parkoviště
- půjčovny automobilů
- technické vybavení
- pohotovostní ubytování personálu
- doprovodná a izolační zeleň

nepřípustné využití

- výrobní a chovatelská činnost
- velkoobchodní nebo skladovací činnost
- trvalé bydlení

podmíněně přípustné využití

- realizace zástavby v rámci vymezení severozápadní rozvojové zóny je etapově podmíněna – viz kap. 6.4. - soubor podmínek č. 2, a kap. 12

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:

maximální intenzita využití pozemků

- 35%

minimální koeficient zeleně

- 60%

maximální výška zástavby

- 7m
- nepřípustnost plochých střech a šikmých střech do 20°
- nepřípustnost oplocení plnou zdí s výškou nad 1,8m

Uvedené podmínky vyplývají ze stanoviska dotčeného orgánu státní památkové péče v rámci projednávání 5. změny ÚPSÚ Průhonic.

<i>kód plochy</i>	<i>plocha dle vyhl. 501/2006 Sb.</i>	<i>typ plochy dle MINIS</i>
OK-1	občanského vybavení (§6)	komerční zařízení plošně rozsáhlá

PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH:

převažující účel (hlavní využití)

- nákupní centra různých forem
- autosalony, autoservisy
- administrativní objekty
- výzkumná a technologická střediska
- výstavní plochy
- kulturní a společenská zařízení
- bankovní a pojišťovací služby
- stravovací zařízení

přípustné využití

- hotely, penziony
- hasičské zbrojnice

- sběrný odpadových surovin
- základny údržby komunikací a technické infrastruktury
- příslušné komunikace
- veřejná a izolační zeleň

nepřípustné využití

- bydlení, kromě pohotovostních, příp. služebních bytů
- výrobní a chovatelská činnost

podmíněně přípustné využití

- není stanoveno

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:

maximální intenzita využití pozemků

- 30%, v případě alespoň poloviny parkovacích míst v krytých garážích 40%

minimální koeficient zeleně

- 40%

maximální výška zástavby

- 9m

<i>kód plochy</i>	<i>plocha dle vyhl. 501/2006 Sb.</i>	<i>typ plochy dle MINIS</i>
OK-2	občanského vybavení (§6)	komerční zařízení plošně rozsáhlá

PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH:

převažující účel (hlavní využití)

- nákupní centra různých forem
- prodejní sklady
- autosalony, autoservisy, autobazary
- administrativní objekty
- výzkumná a technologická střediska
- výstavní plochy
- kulturní a společenská zařízení
- bankovní a pojišťovací služby
- stravovací zařízení
- příslušné komunikace
- plochy a objekty pro skladování
- veřejná a izolační zeleň

přípustné využití

- hotely, penziony
- hasičské zbrojnice
- sběrný odpadových surovin
- základny údržby komunikací a technické infrastruktury

nepřípustné využití

- bydlení, kromě pohotovostních, příp. služebních bytů
- výrobní a chovatelská činnost

podmíněně přípustné využití

- realizace zástavby v rámci vymezení severozápadní rozvojové zóny je etapově podmíněna – viz kap. 6.4. - soubor podmínek č. 2, a kap. 12

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:

maximální intenzita využití pozemků

- 40%

minimální koeficient zeleně

- 30%

maximální výška zástavby

- atika ploché střechy a římsa 12m, hřeben šikmé střechy 13m
- možnost výjimečného překročení maximální výškové hladiny v individuálních případech reklamními poutači a částmi budov až na max. 18m, za předpokladu prokázání (zákresy do fotografií, panoramatickými pohledy), že řešení nenaruší estetické hodnoty a celkové prostorové poměry v území

kód plochy	plocha dle vyhl. 501/2006 Sb.	typ plochy dle MINIS
OK-3	občanského vybavení (§6)	komerční zařízení plošně rozsáhlá

PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH:**převažující účel (hlavní využití)**

- nákupní centra různých forem
- prodejní sklady
- autosalony, autoservisy, autobazary
- administrativní objekty
- výzkumná a technologická střediska
- výstavní plochy
- kulturní a společenská zařízení
- bankovní a pojišťovací služby
- stravovací zařízení
- příslušné komunikace
- plochy a objekty pro skladování
- veřejná a izolační zeleň

přípustné využití

- hotely, penziony

nepřípustné využití

- bydlení, kromě pohotovostních, příp. služebních bytů
- výrobní a chovatelská činnost

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:**maximální intenzita využití pozemků**

- 40%

minimální koeficient zeleně

- 35%

maximální výška zástavby

- atika ploché střechy 12m

kód plochy	plocha dle vyhl. 501/2006 Sb.	typ plochy dle MINIS
OS-1	občanského vybavení (§6)	tělovýchovná a sportovní zařízení

PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH:**převažující účel (hlavní využití)**

- tělovýchovná zařízení, krytá i otevřená sportoviště, kondiční dráhy
- veřejná zeleň – parky, travnaté plochy pro oddech a slunění
- příslušné komunikace obslužné, pěší a cyklistické, parkoviště

přípustné využití

- vybavenost sloužící návštěvníkům – obchod, služby, stravování, ubytování

- nezbytná technická vybavenost

nepřípustné využití

- trvalé bydlení
- výrobní a chovatelská činnost
- velkoobchodní nebo skladovací činnost
- lůžková zdravotnická zařízení a sociální služby
- areály jezdeckého sportu s ustájením koní v návaznosti na obytné území

podmíněně přípustné využití

- byty majitelů a správců, za předpokladu prokázání hygienické nezávadnosti
- realizace zástavby v rámci vymezení severozápadní rozvojové zóny je etapově podmíněna – viz kap. 6.4. - soubor podmínek č. 2, a kap. 12

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:

maximální intenzita využití pozemků

- 40%

minimální koeficient zeleně

- není stanoveno

maximální výška zástavby

- 9m, výjimečně 12m v individuálních případech, za předpokladu prokázání, že řešení nenaruší estetické hodnoty a celkové prostorové poměry v území

<i>kód plochy</i>	<i>plocha dle vyhl. 501/2006 Sb.</i>	<i>typ plochy dle MINIS</i>
OS-2	občanského vybavení (§6)	tělovýchovná a sportovní zařízení

PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH:

převažující účel (hlavní využití)

- tělovýchovná zařízení, krytá i otevřená sportoviště, kondiční dráhy
- veřejná zeleň – parky, travnaté plochy pro oddech a slunění
- příslušné komunikace obslužné, pěší a cyklistické, parkoviště

přípustné využití

- vybavenost sloužící návštěvníkům – obchod, služby, stravování, ubytování
- nezbytná technická vybavenost

nepřípustné využití

- trvalé bydlení
- výrobní a chovatelská činnost
- velkoobchodní nebo skladovací činnost
- lůžková zdravotnická zařízení a sociální služby
- areály jezdeckého sportu s ustájením koní v návaznosti na obytné území

podmíněně přípustné využití

- byty majitelů a správců, za předpokladu prokázání hygienické nezávadnosti
- realizace zástavby v rámci vymezení severozápadní rozvojové zóny je etapově podmíněna – viz kap. 6.4. - soubor podmínek č. 2, a kap. 12

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:

maximální intenzita využití pozemků

- 35%

minimální koeficient zeleně

- 60%

maximální výška zástavby

- 7m
- nepřípustnost plochých střech a šikmých střech do 20°

- nepřípustnost oplocení plnou zdí s výškou nad 1,8m

Uvedené podmínky vyplývají ze stanoviska dotčeného orgánu státní památkové péče v rámci projednávání 5. změnění ÚPSÚ Průhonice.

kód plochy	plocha dle vyhl. 501/2006 Sb.	typ plochy dle MINIS
OX	občanského vybavení (§6)	se specifickým využitím – pěstební plochy BÚ AV a VÚKOZ

PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH:

převažující účel (hlavní využití)

- experimentální pěstební plochy
- zásobní zahrada
- expoziční plochy
- objekty pro vědeckou a výzkumnou činnost
- hospodaření na zemědělském půdním fondu

přípustné využití

- skleníky
- technické zázemí
- obslužné komunikace

nepřípustné využití

- jiné činnosti

podmíněně přípustné využití

- není stanoveno

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:

maximální intenzita využití pozemků

- 15%

minimální koeficient zeleně

- 65%

maximální výška zástavby

- 9m

kód plochy	plocha dle vyhl. 501/2006 Sb.	typ plochy dle MINIS
PV	veřejných prostranství (§7)	veřejná prostranství

PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH:

převažující účel (hlavní využití)

- veřejně přístupné místní komunikace a plochy
- pěší cesty a cyklostezky
- plochy náměstí
- veřejně přístupné plochy zeleně
- plochy pro městský mobiliár a dětská hřiště
- shromažďovací plochy

přípustné využití

- veřejná parkoviště
- veřejná technická infrastruktura

nepřípustné využití

- jiné činnosti

podmíněně přípustné využití

- stánky drobného prodeje a služeb, za předpokladu vhodného začlenění do parteru ulice nebo náměstí

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:

maximální intenzita využití pozemků

- není stanoveno, respektovat konkrétní podmínky

minimální koeficient zeleně

- není stanoveno, respektovat konkrétní podmínky

maximální výška zástavby

- není stanoveno, respektovat konkrétní podmínky

<i>kód plochy</i>	<i>plocha dle vyhl. 501/2006 Sb.</i>	<i>typ plochy dle MINIS</i>
SC	smíšená obytná (§8)	v centrech měst

PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH:

převažující účel (hlavní využití)

- obecní správa, pošta
- bankovní a pojišťovací služby
- kulturní a společenská zařízení
- zařízení obchodu a služeb
- administrativní objekty
- vzdělávací zařízení
- sociální a zdravotní služby
- parky, obytná a ochranná zeleň, vodní plochy
- bydlení, přechodné ubytování

přípustné využití

- sportovní zařízení
- nezbytná technická infrastruktura
- nerušící drobná výroba a služby
- příslušné komunikace
- parkovací plochy a objekty pro potřeby centra
- terminály a zastávky veřejné hromadné dopravy

nepřípustné využití

- nové bytové domy, dvojdomy, řadové a jiné skupinové formy rodinných domů
- výrobní a chovatelská činnost
- velkoobchodní a skladovací činnost

podmíněně přípustné využití

- realizace zástavby v rámci vymezení severozápadní rozvojové zóny je etapově podmíněna – viz kap. 6.4. - soubor podmínek č. 2, a kap. 12

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:

maximální intenzita využití pozemků

- 50%

minimální koeficient zeleně

- 30%

maximální výška zástavby

- 12m

minimální velikost stavebního pozemku pro rodinný dům v zastavěném území

- 450 m² (platí pro stávající stavební pozemky bez změny hranic nebo pozemky vzniklé sloučením stávajících pozemků)

- 800 m² (platí pro pozemky vzniklé dělením, včetně stavebního pozemku se stávající stavbou, vzniklého oddělením jeho části pro novou stavbu)

minimální velikost stavebního pozemku pro rodinný dům v zastavitelných plochách

- 800 m² pro samostatný rodinný dům o jedné bytové jednotce;
- 1000 m² pro samostatný rodinný dům o dvou bytových jednotkách;
- 1200 m² pro samostatný rodinný dům o třech bytových jednotkách

kód plochy	plocha dle vyhl. 501/2006 Sb.	typ plochy dle MINIS
SK	smíšená obytná (§8)	komerční

PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH:**převažující účel (hlavní využití)**

- obecní správa, pošta
- bankovní a pojišťovací služby
- kulturní a společenská zařízení
- zařízení obchodu a služeb
- administrativní objekty
- vzdělávací zařízení
- sociální a zdravotní služby
- parky, obytná a ochranná zeleň, vodní plochy
- bydlení, přechodné ubytování

přípustné využití

- sportovní zařízení
- nezbytná technická infrastruktura
- nerušící drobná výroba a služby
- příslušné komunikace
- parkovací plochy a objekty pro potřeby centra
- terminály a zastávky veřejné hromadné dopravy

nepřípustné využití

- nové bytové domy, dvojdomy, řadové a jiné skupinové formy rodinných domů
- výrobní a chovatelská činnost
- velkoobchodní a skladovací činnost

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:**maximální intenzita využití pozemků**

- 15%

minimální koeficient zeleně

- 60%

maximální výška zástavby

- 12m

kód plochy	plocha dle vyhl. 501/2006 Sb.	typ plochy dle MINIS
DS	dopravní infrastruktury (§9)	silniční

PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH:**převažující účel (hlavní využití)**

- koridory dálnice a silnic I. – III. třídy, včetně součástí komunikací (násypy, zářezy, opěrné a protihlukové zdi, mosty, doprovodná a izolační zeleň)
- stavby dopravních zařízení a dopravního vybavení (terminály veřejné hromadné dopravy, odstavná stání, parkovací plochy, hromadné a řadové garáže, areály údržby pozemních komunikací, čerpací stanice pohonných hmot)

přípustné využití

- nezbytná technická infrastruktura
- pěší cesty a cyklostezky

nepřípustné využití

- jiné činnosti

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:**maximální intenzita využití pozemků**

- není stanoveno, respektovat konkrétní podmínky

minimální koeficient zeleně

- není stanoveno, respektovat konkrétní podmínky

maximální výška zástavby

- není stanoveno, respektovat konkrétní podmínky

<i>kód plochy</i>	<i>plocha dle vyhl. 501/2006 Sb.</i>	<i>typ plochy dle MINIS</i>
TI	technické infrastruktury (§10)	inženýrské sítě

PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH:**převažující účel (hlavní využití)**

- čistírny odpadních vod
- čerpací stanice odpadních vod
- vodní plochy – dočišťovací rybníky
- vodojemy, čerpací stanice a úpravní vody
- rozvodny, trafostanice
- regulační stanice plynu
- hasičské zbrojnice
- sběrný odpadových surovin, sběrné dvory
- základny údržby komunikací a technické infrastruktury

přípustné využití

- provozy údržby
- související administrativa
- ochranná a izolační zeleň

nepřípustné využití

- zdravotnictví, sociální služby

podmíněně přípustné využití

- pohotovostní bydlení, za předpokladu splnění hygienických norem

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:**maximální intenzita využití pozemků**

- není stanoveno, respektovat konkrétní podmínky

minimální koeficient zeleně

- není stanoveno, respektovat konkrétní podmínky

maximální výška zástavby

- není stanoveno, respektovat konkrétní podmínky

<i>kód</i>	<i>plocha dle vyhl. 501/2006 Sb.</i>	<i>typ plochy dle MINIS</i>
------------	--------------------------------------	-----------------------------

<i>plochy</i>		
TX	technické infrastruktury (§10)	se specifickým využitím – zemní val

PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH:**převažující účel (hlavní využití)**

- stavby, zařízení a terénní úpravy sloužící k vytvoření účinné protihlukové ochrany stávající i budoucí obytné zástavby a její ochrany před dalšími negativními vlivy, včetně vlivů pohledových. Ve vzájemně vyváženém funkčním a estetickém uspořádání bude využit zejména zemní val, ochranná a izolační zeleň přírodního charakteru a jejich kombinace, veřejně přístupná a parkově upravená zeleň
- pěší cesty a cyklostezky, vyhlídková plošina, sáňkařský svah apod.; hřeben bude umožňovat rekreační využití se zřízením vyhlídkových a odpočinkových míst

přípustné využití

- veřejně přístupná dětská hřiště a malá sportoviště přírodního charakteru
- protihluková stěna jako doplnění zemního valu v technicky a esteticky odůvodněných případech
- veřejná technická infrastruktura

nepřípustné využití

- jiné činnosti

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:**maximální intenzita využití pozemků**

- bez zástavby

minimální koeficient zeleně

- 90%

maximální výška zástavby

- bez zástavby, výška valu splňující protihlukovou funkci – vyplývá z konkrétní hlukové studie, resp. projektu
- uplatňovat výškovou a prostorovou členitost valu

<i>kód plochy</i>	<i>plocha dle vyhl. 501/2006 Sb.</i>	<i>typ plochy dle MINIS</i>
VL	výroby a skladování (§11)	lehký průmysl

PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH:**převažující účel (hlavní využití)**

- objekty průmyslové výroby a skladů
- objekty skladového hospodářství
- objekty údržby staveb a techniky
- příslušné komunikace, manipulační, parkovací a odstavné plochy, garáže
- příslušné technické vybavení

přípustné využití

- související administrativní
- ochranná a izolační zeleň
- lokální stravovací zařízení a specifické služby

nepřípustné využití

- lůžková zdravotnická zařízení, sociální služby

podmíněně přípustné využití

- služební a pohotovostní bydlení, za předpokladu splnění hygienických norem

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:**maximální intenzita využití pozemků**

- 30% pro nové areály

minimální koeficient zeleně

- 40%
- maximální výška zástavby**
- 9m

kód plochy	plocha dle vyhl. 501/2006 Sb.	typ plochy dle MINIS
ZV	systému sídelní zeleně (§3 odst.4)	parkově upravená

PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH:

převažující účel (hlavní využití)

- veřejně přístupné parky a ostatní veřejná zeleň

přípustné využití

- pěší cesty a cyklostezky, lavičky, altánky, dětská hřiště, kašny, fontány apod.
- účelové cesty a zařízení sloužící k údržbě plochy

nepřípustné využití

- hospodaření na pozemcích z hlediska priority produkční funkce
- skladování a zneškodňování odpadů

podmíněně přípustné využití

- oplocování pozemků, pouze v případě parků s regulovaným přístupem a dětských hřišť

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:

maximální intenzita využití pozemků

- bez zástavby

minimální koeficient zeleně

- 90%

maximální výška zástavby

- bez zástavby

kód plochy	plocha dle vyhl. 501/2006 Sb.	typ plochy dle MINIS
ZO	systému sídelní zeleně (§3 odst.4)	ochranná a izolační

PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH:

převažující účel (hlavní využití)

- ochranná a izolační zeleň se zastoupením všech výškových pater
- aleje a stromořadí

přípustné využití

- pěší cesty a cyklostezky
- účelové cesty a zařízení sloužící k údržbě plochy

nepřípustné využití

- jiné činnosti

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:

maximální intenzita využití pozemků

- bez zástavby

minimální koeficient zeleně

- 95%

maximální výška zástavby

- bez zástavby

kód plochy	plocha dle vyhl. 501/2006 Sb.	typ plochy dle MINIS
ZX	systému sídelní zeleně (§3 odst.4)	Plochy specifické: zeleň se specifickým využitím – urnový háj

PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH:

převažující účel (hlavní využití)

- přírodní zeleň
- veřejná zeleň
- urnový háj
- malé náhrobky a venkovní kolumbária
- rozptylová loučka

přípustné využití

- pěší cesty a plochy veřejné zeleně s prvky drobné architektury (sochy, kříže) a mobiliářem (lavičky, odpadkové koše)

podmínečně přípustné využití

- oplocení s podmínkou narušení přírodního charakteru území
- nezbytná zařízení a technická infrastruktura související s hlavním využitím s podmínkou narušení přírodního charakteru území
- parkoviště pouze pro návštěvníky urnového háje s podmínkou vzájemného optického oddělení
- podmínkou pro využití plochy je v rámci projektové přípravy území zpracovat vyhodnocení stávající kvalitní zeleně (stávající stromy a vzrostlá zeleň) a její zachování v co nejvyšší možné míře

nepřípustné využití

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

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ

maximální intenzita využití pozemků

- bez zástavby

minimální koeficient zeleně

- 90%

maximální výška zástavby

- bez zástavby

kód plochy	plocha dle vyhl. 501/2006 Sb.	typ plochy dle MINIS
RN	rekreace (§5)	na plochách přírodního charakteru

PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH:

převažující účel (hlavní využití)

- veřejně přístupné travnaté plochy a ostatní veřejná zeleň přírodního charakteru sloužící ke každodenní rekreaci mimo zastavěné území

přípustné využití

- travnatá a mlatová hřiště a sportoviště k veřejnému využití s neomezeným přístupem
- pěší cesty a cyklostezky, lavičky, altánky, dětská hřiště, drobný mobiliář typu vybavení dětských hřišť, drobné herní a posilovací prvky, ohniště apod.
- účelové cesty, nezbytné zpevněné a manipulační plochy, zařízení sloužící k údržbě plochy

nepřípustné využití

- veřejné tábořiště
- hospodaření na pozemcích z hlediska priority produkční funkce
- skladování a zneškodňování odpadů

podmíněně přípustné využití

- oplocování pozemků pouze v případě oplocení dětských hřišť

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:**maximální intenzita využití pozemků**

- bez zástavby

minimální koeficient zeleně

- 90%

maximální výška zástavby

- bez zástavby

<i>kód plochy</i>	<i>plocha dle vyhl. 501/2006 Sb.</i>	<i>typ plochy dle MINIS</i>
W-1	vodní a vodohospodářská (§13)	vodní a vodohospodářská – vodní toky a plochy

PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH:**převažující účel (hlavní využití)**

- koryta potoků a rybníky s přírodní, krajinnou a vodohospodářskou funkcí

přípustné využití

- pěší cesty a cyklostezky
- účelové cesty a zařízení sloužící k údržbě plochy

nepřípustné využití

- jiné činnosti

podmíněně přípustné využití

- využití pro rekreační a produkční funkci je možné pouze v souladu se zájmy ochrany přírody a krajiny včetně ochrany prvků ÚSES, zájmy ochrany přírody a krajiny jsou nadřazené funkci rekreační a produkční

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:

- nejsou stanoveny

<i>kód plochy</i>	<i>plocha dle vyhl. 501/2006 Sb.</i>	<i>typ plochy dle MINIS</i>
W-2	vodní a vodohospodářská (§13)	vodní a vodohospodářská – suchý poldr

PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH:**převažující účel (hlavní využití)**

- trvalá travní plocha na sníženém terénu s hrází sloužící pro zachycení přívalových srážkových vod a regulovaný odtok do přírodních recipientů

přípustné využití

- účelové cesty a zařízení sloužící k údržbě plochy

nepřípustné využití

- jiné činnosti

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:

- nejsou stanoveny

<i>kód plochy</i>	<i>plocha dle vyhl. 501/2006 Sb.</i>	<i>typ plochy dle MINIS</i>
W-3	vodní a vodohospodářská (§13)	vodní a vodohospodářská – retenční nádrž

PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH:

převažující účel (hlavní využití)

- umělá vodní nádrž s proměnlivou regulovanou hladinou sloužící pro zachycení přívalových srážkových vod a regulovaný odtok do přírodních recipientů

přípustné využití

- účelové cesty a zařízení sloužící k údržbě plochy

nepřípustné využití

- jiné činnosti

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:

- nejsou stanoveny

<i>kód plochy</i>	<i>plocha dle vyhl. 501/2006 Sb.</i>	<i>typ plochy dle MINIS</i>
NZ	zemědělská (§14)	zemědělská

PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH:

převažující účel (hlavní využití)

- hospodaření na zemědělském půdním fondu včetně luk a pastvin

přípustné využití

- stavby, zařízení a jiná opatření pro zemědělství
- související dopravní a technická infrastruktura

nepřípustné využití

- jiné činnosti

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:

- nejsou stanoveny

<i>kód plochy</i>	<i>plocha dle vyhl. 501/2006 Sb.</i>	<i>typ plochy dle MINIS</i>
NP	přírodní (§16)	přírodní – prvky ÚSES

PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH:

převažující účel (hlavní využití)

- veřejně přístupná zeleň přírodního charakteru založená a udržovaná pro maximální ochranu a funkci přírodních ekosystémů

přípustné využití

- veřejné pěší cesty a cyklostezky, lavičky, altánky apod.

nepřípustné využití

- intenzivní hospodaření na pozemcích
- oplocování pozemků
- skladování a zneškodňování odpadů
- další činnosti vyplývající z příslušné legislativy

podmíněně přípustné využití

- související dopravní a technická infrastruktura, za předpokladu, že nenaruší základní přírodní funkci
- obhospodařování ZPF a PUPFL za předpokladu respektování hlavní mimoprodukční funkce

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:

- nejsou stanoveny

<i>kód plochy</i>	<i>plocha dle vyhl. 501/2006 Sb.</i>	<i>specifické určení</i>
PP	jiná (§3 odst. 4)	Průhonický park

PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH:

převažující účel (hlavní využití)

- parková zeleň, zámek a drobné stavby s funkcí rekreační, krajinotvornou, kulturní, naučnou a vědecko výzkumnou

ČINNOSTI V AREÁLU PRŮHONICKÉHO PARKU JSOU UPRÁVENY ZVLÁŠTNÍM STATUTEM !

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:

- nejsou stanoveny

<i>kód plochy</i>	<i>plocha dle vyhl. 501/2006 Sb.</i>	<i>specifické určení</i>
DZ	jiná (§3 odst. 4)	Dendrologická zahrada

PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH:

převažující účel (hlavní využití)

- experimentální pěstební plochy
- expoziční plochy
- objekty pro vědeckou a výzkumnou činnost

přípustné využití

- skleníky
- technické zázemí
- obslužné komunikace
- objekty pro prodejní činnost

nepřípustné využití

- jiné činnosti

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:

maximální intenzita využití pozemků

- 15%

minimální koeficient zeleně

- 65%

maximální výška zástavby

- 9m

7 VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT

Dále uvedené označení veřejně prospěšných staveb respektuje v zájmu přehlednosti a kontinuity označení z původního územního plánu sídelního útvaru a jeho změn.

Veřejně prospěšné stavby schválené v ÚPSÚ Průhonic – Čestlice – Zdiměřice v r. 1994 (pouze pro území obce Průhonic):

Dopravní trasy:

7 páteřní komunikace JZ části komerční zóny Čestlice (JZ od D1) k. ú. Průhonic

Technické vybavení:

11 ČOV Průhonic k. ú. Průhonic

Veřejně prospěšné stavby schválené ve změně ÚPSÚ Průhonic č. 2 pro část „Michovka“ v r. 1999:

Veřejné komunikace a plochy pro dopravu:

7a všechny nové místní sběrné a obslužné komunikace zahrnuté v územním plánu

Technická vybavenost:

11c sběrače splaškové kanalizace

11d sběrače dešťové kanalizace

14a rozvodná vodovodní síť

15a středotlaký rozvod plynu

16a plochy pro trafostanice a jejich kabelové propojení

17a místní telefonní rozvody

33a ochranný zemní val oddělující obytné území od komerční zóny Čestlice – západ a dálnice D1

Veřejně prospěšné stavby schválené změnou č. 4 ÚPSÚ Průhonic v r. 2004:

4/1 místní obslužné komunikace ve vymezeném úseku v oblasti na Jezírkách; týká se pozemků v k. ú. Hole u Průhonic, ul. Vřesová: 340/35, 367/2, 367/3, 367/4, 367/1

4/12 místní obslužná komunikace mezi dálnicí a Dendrologickou zahradou, propojující Uhříněveskou silnici s obytnou zástavbou u Club hotelu; v rámci veřejné prospěšnosti této stavby však nesmí být uplatňován nárok na zábor ani nepatrné části pozemku (areálu) dnešní Dendrologické zahrady

4/18 místní obslužná komunikace v lokalitě Michovka; týká se pozemků v k. ú. Průhonic: 965 (část), 963 (část), 962 (část), 959/277, 989/276, 959/275, 959/151, 959/153

Veřejně prospěšné stavby schválené ve změně ÚPnSÚ Průhonic č. 5 v r. 2006:

I. Stavby pro dopravu:

5-I/1 koridor pro „vesteckou spojku“ slouží pro umístění vlastní stavby „Vestecské spojky“ včetně terénních a protihlukových úprav, mostů a křižovatek (D054 dle ZÚR) a současně pro hlavní vodovodní řad z VDJ Jesenice na jihovýchod Prahy (V14 dle ZÚR)

5-I/2 nová hlavní obslužná komunikace obytné zóny

5-I/3 nová hlavní obslužná komunikace komerční zóny

II. Stavby pro energetiku:

5-II/1 koridor pro novou trasu vedení VVN 110 kV (E15 dle ZÚR)

5-II/2 nové kabelové vedení 22 kV

5-II/3 nová rozpínací stanice 22 kV

5-II/4 nové distribuční trafostanice 22 / 0,4 kV

5-II/5 regulační stanice plynu VTL/STL Rozkoš

5-II/6 hlavní STL plynovodní přivaděč

III. Stavby pro hygienickou ochranu:

5-III/1 protihlukový ozeleněný zemní val (plocha TX)

IV. Stavby pro vodní hospodářství:

5-I/1 hlavní vodovodní řad z VDJ Jesenice na jihovýchod Prahy (V14 dle ZÚR) a současně pro „vesteckou spojku“ (D054 dle ZÚR)

5-IV/1 hlavní vodovodní přivaděč

5-IV/2 hlavní vodovodní řad

5-IV/3 hlavní řad splaškové kanalizace

5-IV/4 rozšíření ČOV Průhonic

5-IV/5 hlavní řad dešťové kanalizace

5-IV/6 retenční nádrž

V. Stavba místní obslužné komunikace a inženýrských sítí v lokalitě ul. Pomněnková a „Bezejmenná“:

5-V/1 stavba místní obslužné komunikace a inženýrských sítí na pozemcích č. 235/1 a 236/11, do doby realizace komunikace na těchto pozemcích stavba obratiště na části pozemku č. 249/4 přiléhající k pozemku č. 245, věcné břemeno pro stavbu inženýrských sítí na pozemcích č. 249/12 (část pozemku původně značená jako 249/10 a 249/11) a 249/4 – vše v k.ú. Hole u Průhonic

8 VYMEZENÍ DALŠÍCH VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO, S UVEDENÍM V ČÍ PROSPĚCH JE PŘEDKUPNÍ PRÁVO ZŘIZOVÁNO, PARCELNÍCH ČÍSEL POZEMKŮ, NÁZVU KATASTRÁLNÍHO ÚZEMÍ A PŘÍPADNĚ DALŠÍCH ÚDAJŮ PODLE § 5 Odst. 1 KATASTRÁLNÍHO ZÁKONA

Územní plán Průhonic nevymezuje další veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo.

9 VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV A STANOVENÍ MOŽNÉHO BUDOUCÍHO VYUŽITÍ, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEHO PROVĚŘENÍ

Územní plán ve znění změny č.3 nevymezuje žádné územní rezervy.

10 VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE, STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJÍ POŘÍZENÍ A PŘÍMĚŘENÉ LHŮTY PRO VLOŽENÍ DAT O TÉTO STUDII DO EVIDENCE ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ ČINNOSTI

Územní plán vymezuje následující plochy, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování:

- Komárov západně od Újezdské ul. (plocha s již zaevidovanou územní studií)
- Luční ul. (plocha s již zaevidovanou územní studií)
- Škodovo pole (plocha s již zaevidovanou územní studií)
- U hasičské zbrojnice (plocha s již zaevidovanou územní studií)
- Růžová ul. (plocha s již zaevidovanou územní studií)
- Michovka jih (plocha s již zaevidovanou územní studií)
- Michovka - zemní val

Vymezení ploch je graficky obsaženo ve výkresu základního členění území.

Pro všechny vymezené plochy se stanovuje lhůta pro pořízení územní studie, její schválení pořizovatelem a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti do 31.12.2020.

11 VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH ÚZEMÍ PODMÍNĚNO VYDÁNÍM REGULAČNÍHO PLÁNU, ZADÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU V ROZSAHU PODLE PŘÍLOHY Č.9, STANOVENÍ, ZDA SE BUDE JEDNAT O REGULAČNÍ PLÁN Z PODNĚTU NEBO NA ŽÁDOST, A U REGULAČNÍHO PLÁNU Z PODNĚTU STANOVENÍ PŘIMĚŘENÉ LHLŮTY PRO JEHO VYDÁNÍ

Územní plán vymezuje následující plochy, ve kterých je pořízení a vydání regulačního plánu podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití:

- Severozápadní rozvojová zóna – obytná část západ
- Severozápadní rozvojová zóna – obytná část východ
- Jezírka I.
- Jezírka II.
- Mezi Rozkoší a golfovým hřištěm
- U parku směrem ke Zdiměřicím
- Severozápadní rozvojová zóna – komerčně administrativní část
- Golfové hřiště
- Komerce Újezdská
- Sport Újezdská
- U dálnice západ
- U dálnice východ
- VÚKOZ

Vymezení ploch je graficky obsaženo ve výkresu základního členění území.

V případě výše uvedených regulačních plánů je možné tyto regulační plány pořizovat na žádost a platí pro ně dále obsažená zadání.

Regulační plán „**Nové Průhonice**“ se pořizuje z podnětu. Jeho pořizování bylo zahájeno v souběhu se změnou č. 1 ÚP Průhonice dle §70 stavebního zákona. Regulační plán „Nové Průhonice“ nabyl účinnosti dne 1.5.2014.

11.1 Zadání regulačního plánu Severozápadní rozvojová zóna – obytná část západ

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

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

A. Vymezení řešeného území

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

B. Požadavky na vymezení pozemků a jejich využití

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

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

Při návrhu parcelace bude regulačním plánem v řešeném území z celkového počtu stavebních pozemků pro RD vymezeno alespoň 30% pozemků o výměře minimálně 1200m².

Pokud regulační plán vymezí pozemky pro související občanské vybavení a nerušící služby v plochách pro bydlení, nesmí takto vymezené pozemky svojí celkovou výměrou překročit 5% z celkové výměry ploch pro bydlení.

C. Požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb

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

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

D. Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území

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

E. Požadavky na řešení veřejné infrastruktury

Dopravní infrastruktura

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

- zástavba v území není realizovatelná bez předchozí realizace „Vestecské spojky“, na kterou bude území dopravně napojeno tak, aby realizací této lokality nedošlo ke zvýšení dopravní zátěže na stávajících komunikacích v obci
- systém pěších komunikací bude navázán mimo jiné na hřeben ochranného protihlukového valu (severně od řešeného území dané lokality), který bude umožňovat vedení pěší a cyklistické rekreační stezky
- Parkování a odstavné vozidel pro obyvatele, návštěvníky obytných souborů, zaměstnance a návštěvníky doplňujících zařízení lokální občanské vybavenosti bude řešeno v rámci pozemků pro bydlení a ostatní aktivity. Při návrhu řešení dopravy v klidu bude postupováno dle platných předpisů, kapacita parkovacích a odstavných míst bude odpovídat minimálně platným normám (ČSN 736110), ve výpočtech dopravy v klidu bude použita nejvyšší hodnota součinitele vlivu stupně automobilizace, tj. 1,75 (700 os. aut na 1000 obyvatel).

Technická infrastruktura

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

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

Občanské vybavení

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

Veřejná prostranství

Plochy veřejných prostranství a sídelní zeleně budou navrženy a dimenzovány minimálně podle požadavků vyhl. 501/2006 Sb., §7, §22 (viz též textová příloha územního plánu).

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

Páteční komunikace uvnitř navrhované obytné zóny bude doplněna stromořadím.

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

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

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

G. Požadavky na asanace

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

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

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

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

I. Výčet druhů územních rozhodnutí, které regulační plán nahradí

Regulační plán nemusí nahrazovat žádná územní rozhodnutí, avšak možnost nahrazení územního rozhodnutí regulačním plánem může být vyvolána na základě požadavků žadatele včetně druhu územního

rozhodnutí. RP může také stanovit pro jednotlivé etapy, bude-li v nich regulační plán nahrazovat územní rozhodnutí na umístění staveb či nikoliv.

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

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

K. Případné požadavky na plánovací smlouvu a dohodu o parcelaci

Povinnou podmínkou pro podání žádosti o vydání regulačního plánu je návrh plánovací smlouvy mezi obcí Průhonice a příslušnými investory ohledně finanční spoluúčasti investorů na vybudování nové a nezbytných změnách stávající veřejné infrastruktury. Uzavření plánovací smlouvy je podmínkou vydání regulačního plánu. Dohoda o parcelaci není požadována.

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

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

11.2 Zadání regulačního plánu Severozápadní rozvojová zóna – obytná část východ

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

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

A. Vymezení řešeného území

Vymezení řešeného území je graficky provedeno ve výkresu základního členění území územního plánu. Zahrnuje východní část převážně obytného území severozápadní rozvojové zóny Průhonic, které je ze západu ohraničeno navrhovaným pásem parkově upravené sídelní zeleně, ze severu ochranným

protihlukovým valem, z východu silnicí Průhonice – Újezd a z jihu vymezeným, dosud nefunkčním regionálním biokoridorem s přírodní a rekreační funkcí.

B. Požadavky na vymezení pozemků a jejich využití

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

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

Při návrhu parcelace bude regulačním plánem v řešeném území z celkového počtu stavebních pozemků pro RD vymezeno alespoň 30% pozemků o výměře minimálně 1200m².

Pokud regulační plán vymezí pozemky pro související občanské vybavení a nerušící služby v plochách pro bydlení, nesmí takto vymezené pozemky svojí celkovou výměrou překročit 5% z celkové výměry ploch pro bydlení.

C. Požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb

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

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

D. Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území

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

E. Požadavky na řešení veřejné infrastruktury

Dopravní infrastruktura

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

- zástavba v území není realizovatelná bez předchozí realizace „Vestecské spojky“, na kterou bude území dopravně napojeno tak, aby realizací této lokality nedošlo ke zvýšení dopravní zátěže na stávajících komunikacích v obci
- systém pěších komunikací bude navázán mimo jiné na hřeben ochranného protihlukového valu (severně od řešeného území dané lokality), který bude umožňovat vedení pěší a cyklistické rekreační stezky

Parkování a odstav vozidel pro obyvatele, návštěvníky obytných souborů, zaměstnance a návštěvníky doplňujících zařízení lokální občanské vybavenosti bude řešeno v rámci pozemků pro bydlení a ostatní aktivity. Při návrhu řešení dopravy v klidu bude postupováno dle platných předpisů, kapacita parkovacích a odstavných míst bude odpovídat minimálně platným normám (ČSN 736110), ve výpočtech dopravy v klidu bude použita nejvyšší hodnota součinitele vlivu stupně automobilizace, tj. 1,75 (700 os. aut na 1000 obyvatel).

Technická infrastruktura

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

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

Občanské vybavení

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

Veřejná prostranství

Plochy veřejných prostranství a sídelní zeleně budou navrženy a dimenzovány minimálně podle požadavků vyhl. 501/2006 Sb., §7, §22 (viz též textová příloha územního plánu).

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

Páteří komunikace uvnitř navrhované obytné zóny bude doplněna stromořadím.

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

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

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

G. Požadavky na asanace

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

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

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

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

I. Výčet druhů územních rozhodnutí, které regulační plán nahradí

Regulační plán nemusí nahrazovat žádná územní rozhodnutí, avšak možnost nahrazení územního rozhodnutí regulačním plánem může být vyvolána na základě požadavků žadatele včetně druhu územního

rozhodnutí. RP může také stanovit pro jednotlivé etapy, bude-li v nich regulační plán nahrazovat územní rozhodnutí na umístění staveb či nikoliv.

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

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

K. Případné požadavky na plánovací smlouvu a dohodu o parcelaci

Povinnou podmínkou pro podání žádosti o vydání regulačního plánu je návrh plánovací smlouvy mezi obcí Průhonice a příslušnými investory ohledně finanční spoluúčasti investorů na vybudování nové a nezbytných změnách stávající veřejné infrastruktury. Uzavření plánovací smlouvy je podmínkou vydání regulačního plánu. Dohoda o parcelaci není požadována.

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

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

11.3 Zadání regulačního plánu Jezírka I.

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

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

A. Vymezení řešeného území

Vymezení řešeného území je graficky provedeno ve výkresu základního členění území územního plánu. Zahrnuje dosud nezastavěné území, určené územním plánem jako zastavitelné plochy pro bydlení. Území je ohraničeno ze severu plochou, pro kterou je pořizován regulační plán z podnětu „Nové Průhonice“, z východu prodloužením Tovární ulice (s výjimkou již zastavěných pozemků), z jihu pozemkem parc. č.

428/34 a z jihozápadu Průhonickým parkem. Území zahrnuje návrhové plochy pro bydlení, plochy doprovodné a izolační zeleně a plochy místních komunikací.

B. Požadavky na vymezení pozemků a jejich využití

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

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

Pokud regulační plán vymezí pozemky pro související občanské vybavení a nerušící služby v plochách pro bydlení, nesmí takto vymezené pozemky svojí celkovou výměrou překročit 5% z celkové výměry ploch pro bydlení.

C. Požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb

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

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

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

D. Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území

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

E. Požadavky na řešení veřejné infrastruktury

Dopravní infrastruktura

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

Parkování a odstav vozidel pro obyvatele, návštěvníky obytných souborů, zaměstnance a návštěvníky doplňujících zařízení eventuálně lokální občanské vybavenosti bude řešeno v rámci pozemků pro bydlení a ostatní aktivity. Při návrhu řešení dopravy v klidu bude postupováno dle platných předpisů, kapacita parkovacích a odstavných míst bude odpovídat minimálně platným normám (ČSN 736110), ve výpočtech dopravy v klidu bude použita nejvyšší hodnota součinitele vlivu stupně automobilizace, tj. 1,75 (700 os. aut na 1000 obyvatel).

Technická infrastruktura

Koncepce technické infrastruktury bude respektovat platný územní plán.

V návaznosti na tuto koncepci bude dále provedeno:

- v závislosti na konkrétním využití pozemků bude bilancována a upřesněna potřeba vody, elektrické energie a plynu a budou navrženy potřebné kapacity zdrojů a dimenze rozvodů těchto médií
- budou upřesněny trasy vodovodů, elektrorozvodů primární sítě (22kV) a středotlakých plynovodů

- v rámci zastavitelných ploch budou všechny elektrorozvody včetně telekomunikací navrženy v kabelovém (podzemním) vedení
- bude navržen a stabilizován počet a umístění trafostanic a jejich výkon
- budou upřesněny nároky na ČOV (potřebná kapacita v počtu ekvivalentních obyvatel), budou navrženy dimenze splaškových kanalizací gravitačních i výtlačných, umístění čerpacích stanic splaškových vod, bude upřesněna a doplněna poloha těchto sítí
- budou upřesněny a doplněny trasy dešťové kanalizace a jejich dimenze v závislosti na charakteru zástavby a možnostech vsakování, přičemž vsakování a možnost opětovného využití zadržených dešťových vod např. pro zalévání bude preferována
- bude upřesněn způsob odvedení dešťových vod do přírodních recipientů

Občanské vybavení

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

Veřejná prostranství

Plochy veřejných prostranství a sídelní zeleně budou navrženy a dimenzovány minimálně podle požadavků vyhl. 501/2006 Sb., §7, §22 (viz též textová příloha územního plánu).

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

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

G. Požadavky na asanace

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

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

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

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

I. Výčet druhů územních rozhodnutí, které regulační plán nahradí

Regulační plán nemusí nahrazovat žádná územní rozhodnutí, avšak možnost nahrazení územního rozhodnutí regulačním plánem může být vyvolána na základě požadavků žadatele včetně druhu územního rozhodnutí. RP může také stanovit pro jednotlivé etapy, bude-li v nich regulační plán nahrazovat územní rozhodnutí na umístění staveb či nikoliv.

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

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

K. Případné požadavky na plánovací smlouvu a dohodu o parcelaci

Povinnou podmínkou pro podání žádosti o vydání regulačního plánu je návrh plánovací smlouvy mezi obcí Průhonice a příslušnými investory ohledně finanční spoluúčasti investorů na vybudování nové a nezbytných změnách stávající veřejné infrastruktury. Uzavření plánovací smlouvy je podmínkou vydání regulačního plánu. Dohoda o parcelaci není požadována.

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

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

11.4 Zadání regulačního plánu Jezírka II.

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

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

A. Vymezení řešeného území

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

B. Požadavky na vymezení pozemků a jejich využití

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

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

Pokud regulační plán vymezení pozemky pro související občanské vybavení a nerušící služby v plochách pro bydlení, nesmí takto vymezené pozemky svojí celkovou výměrou překročit 5% z celkové výměry ploch pro bydlení.

C. Požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb

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

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

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

D. Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území

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

E. Požadavky na řešení veřejné infrastruktury

Dopravní infrastruktura

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

Parkování a odstav vozidel pro obyvatele, návštěvníky obytných souborů, zaměstnance a návštěvníky doplňujících zařízení eventuálně lokální občanské vybavenosti bude řešeno v rámci pozemků pro bydlení a ostatní aktivity. Při návrhu řešení dopravy v klidu bude postupováno dle platných předpisů, kapacita parkovacích a odstavných míst bude odpovídat minimálně platným normám (ČSN 736110), ve výpočtech dopravy v klidu bude použita nejvyšší hodnota součinitele vlivu stupně automobilizace, tj. 1,75 (700 os. aut na 1000 obyvatel).

Technická infrastruktura

Koncepcie technické infrastruktury bude respektovat platný územní plán.

V návaznosti na tuto koncepci bude dále provedeno:

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

Občanské vybavení

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

Veřejná prostranství

Plochy veřejných prostranství a sídelní zeleně budou navrženy a dimenzovány minimálně podle požadavků vyhl. 501/2006 Sb., §7, §22 (viz též textová příloha územního plánu).

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

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

G. Požadavky na asanace

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

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

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

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

I. Výčet druhů územních rozhodnutí, které regulační plán nahradí

Regulační plán nemusí nahrazovat žádná územní rozhodnutí, avšak možnost nahrazení územního rozhodnutí regulačním plánem může být vyvolána na základě požadavků žadatele včetně druhu územního rozhodnutí. RP může také stanovit pro jednotlivé etapy, bude-li v nich regulační plán nahrazovat územní rozhodnutí na umístění staveb či nikoliv.

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

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

K. Případné požadavky na plánovací smlouvu a dohodu o parcelaci

Povinnou podmínkou pro podání žádosti o vydání regulačního plánu je návrh plánovací smlouvy mezi obcí Průhonice a příslušnými investory ohledně finanční spoluúčasti investorů na vybudování nové a nezbytných změnách stávající veřejné infrastruktury. Uzavření plánovací smlouvy je podmínkou vydání regulačního plánu. Dohoda o parcelaci není požadována.

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

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

11.5 Zadání regulačního plánu Mezi Rozkoší a golfovým hřištěm

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

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

A. Vymezení řešeného území

Vymezení řešeného území je graficky provedeno ve výkresu základního členění území územního plánu.

B. Požadavky na vymezení pozemků a jejich využití

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

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

Regulační plán vymezí plošně největší pozemky (o výměře min.1000m²) na jihovýchodním okraji řešeného území na rozhraní s krajinou (plochami golfu).

Při návrhu parcelace bude regulačním plánem v řešeném území z celkového počtu stavebních pozemků pro RD vymezeno alespoň 30% pozemků o výměře minimálně 1200m² a nejvýše 30% pozemků o výměře menší než 1000m².

Pokud regulační plán vymezí pozemky pro související občanské vybavení a nerušící služby v plochách pro bydlení, nesmí takto vymezené pozemky svojí celkovou výměrou překročit 5% z celkové výměry ploch pro bydlení.

C. Požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb

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

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

D. Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území

Regulační plán zajistí v pohledově exponovaných částech na jihovýchodním okraji řešeného území na rozhraní s krajinou vhodné členění řady pozemků RD vloženými prolukami - bloky zeleně. RP dále vymezí lemující pás veřejné zeleně s pěší stezkou na rozhraní s krajinou (plochami golfu), který bude propojen s vnitřními veřejnými prostranstvími formou výše uvedených zelených "proluk" mezi pozemky RD s průhledy směrem k zámku.

RP bude obsahovat část s vyhodnocením působení navrhovaného řešení na krajinný ráz, stejně jako na další přírodní, civilizační a kulturní hodnoty v rozsahu odpovídajícím podrobnosti a účelu regulačního plánu.

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

E. Požadavky na řešení veřejné infrastruktury

Dopravní infrastruktura

Koncepce dopravy bude respektovat platný územní plán. Rovněž bude respektována trasa stávající cyklostezky, umístěná v koridoru veřejné zeleně. Trasa cyklostezky nebude sloužit k místní obsluze obytných ploch a pozemků motorovou dopravou, pro tuto obsluhu bude sloužit samostatný a nezávislý systém místních obslužných komunikací.

Parkování a odstav vozidel pro obyvatele, návštěvníky obytných souborů, zaměstnance a návštěvníky doplňujících zařízení lokální občanské vybavenosti bude řešeno v rámci pozemků pro bydlení a ostatní aktivity. Při návrhu řešení dopravy v klidu bude postupováno dle platných předpisů, kapacita parkovacích a odstavných míst bude odpovídat minimálně platným normám (ČSN 736110), ve výpočtech dopravy v klidu bude použita nejvyšší hodnota součinitele vlivu stupně automobilizace, tj. 1,75 (700 os. aut na 1000 obyvatel).

Technická infrastruktura

Koncepce technické infrastruktury bude respektovat platný územní plán. V návaznosti na tuto základní koncepci bude dále provedeno:

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

Občanské vybavení

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

Plocha OM-1 (občanské vybavení - komerční zařízení malá a střední) bude vymezena v celkové výměře do 3000 m² a počet parkovacích míst pro zařízení na této ploše nepřekročí 60 míst. Stavba občanského vybavení bude členitého půdorysného a výškového řešení, případně více staveb drobnějšího charakteru, odpovídající svým měřítkem a architekturou charakteru okolní zástavby samostatně stojících rodinných domů.

Plochy OS-1 (občanské vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení) budou svojí budoucí náplní respektovat umístění v rámci klidové obytné zóny nejvyšší kvalitativní kategorie, tzn. nebudou zde přípustné žádné aktivity, které by svým provozem včetně dopravní obsluhy (zejména hlukem) jakkoli obtěžovaly okolní

obytnou zástavbu. Sportovní a tělovýchovná zařízení budou pouze vhodným doplněním obytné funkce (např. fitness, rehabilitace, bazén, tělocvična a hřiště pro rekreační sporty) a jejich kapacita bude odpovídat návštěvnosti obyvatel okolní obytné zóny v pěší docházkové vzdálenosti. Počet parkovacích míst pro zařízení na plochách OS-1 celkem nepřekročí 80 míst.

Veřejná prostranství

Plochy veřejných prostranství a sídelní zeleně budou navrženy a dimenzovány minimálně podle požadavků vyhl. 501/2006 Sb., §7, §22 (viz též textová příloha územního plánu).

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

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

G. Požadavky na asanace

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

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

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

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

I. Výčet druhů územních rozhodnutí, které regulační plán nahradí

Regulační plán nemusí nahrazovat žádná územní rozhodnutí, avšak možnost nahrazení územního rozhodnutí regulačním plánem může být vyvolána na základě požadavků žadatele včetně druhu územního rozhodnutí. RP může také stanovit pro jednotlivé etapy, bude-li v nich regulační plán nahrazovat územní rozhodnutí na umístění staveb či nikoliv.

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

Vzhledem k obytnému charakteru území a vzhledem k omezení druhů a kapacit občanského vybavení (viz kap. E. tohoto zadání) v řešeném území nelze umísťovat záměry vyžadující zjišťovací řízení, resp. posouzení z hlediska vlivů na životní prostředí dle přílohy č. 1 zák. č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí. Příslušný orgán proto neuplatňuje požadavek na posuzování vlivů záměru obsaženého v regulačním plánu na životní prostředí. Příslušný orgán rovněž vyloučil možný vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast, a proto není nutné posuzovat vlivy záměru na soustavu NATURA 2000.

K. Případné požadavky na plánovací smlouvu a dohodu o parcelaci

Povinnou podmínkou pro podání žádosti o vydání regulačního plánu je návrh plánovací smlouvy mezi obcí Průhonice a příslušnými investory ohledně finanční spoluúčasti investorů na vybudování nové a nezbytných změnách stávající veřejné infrastruktury. Uzavření plánovací smlouvy je podmínkou vydání regulačního plánu. Dohoda o parcelaci není požadována.

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

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

11.6 Zadání regulačního plánu U parku směrem ke Zdiměřicím

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

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

A. Vymezení řešeného území

Vymezení řešeného území je graficky provedeno ve výkresu základního členění území územního plánu.

B. Požadavky na vymezení pozemků a jejich využití

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

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

Při návrhu parcelace bude regulačním plánem v řešeném území z celkového počtu stavebních pozemků pro RD vymezeno alespoň 30% pozemků o výměře minimálně 1200m² a nejvýše 30% pozemků o výměře menší než 1000m².

C. Požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb

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

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

D. Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území

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

E. Požadavky na řešení veřejné infrastruktury

Dopravní infrastruktura

Koncepce dopravy bude respektovat platný územní plán.

Parkování a odstav vozidel pro obyvatele, návštěvníky obytných souborů, zaměstnance a návštěvníky doplňujících zařízení lokální občanské vybavenosti bude řešeno v rámci pozemků pro bydlení a ostatní aktivity. Při návrhu řešení dopravy v klidu bude postupováno dle platných předpisů, kapacita parkovacích a odstavných míst bude odpovídat minimálně platným normám (ČSN 736110), ve výpočtech dopravy v klidu bude použita nejvyšší hodnota součinitele vlivu stupně automobilizace, tj. 1,75 (700 os. aut na 1000 obyvatel).

Technická infrastruktura

Koncepce technické infrastruktury bude respektovat platný územní plán. V návaznosti na tuto základní koncepci bude dále provedeno:

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

Občanské vybavení

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

Veřejná prostranství

Plochy veřejných prostranství a sídelní zeleně budou navrženy a dimenzovány minimálně podle požadavků vyhl. 501/2006 Sb., §7, §22 (viz též textová příloha územního plánu).

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

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

G. Požadavky na asanace

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

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

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

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

I. Výčet druhů územních rozhodnutí, které regulační plán nahradí

Regulační plán nemusí nahrazovat žádná územní rozhodnutí, avšak možnost nahrazení územního rozhodnutí regulačním plánem může být vyvolána na základě požadavků žadatele včetně druhu územního rozhodnutí. RP může také stanovit pro jednotlivé etapy, bude-li v nich regulační plán nahrazovat územní rozhodnutí na umístění staveb či nikoliv.

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

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

K. Případné požadavky na plánovací smlouvu a dohodu o parcelaci

V případě, že v době pořizování RP nebudou řešené pozemky v majetku obce Průhonice, je povinnou podmínkou pro podání žádosti o vydání regulačního plánu návrh plánovací smlouvy mezi obcí Průhonice a příslušnými investory ohledně finanční spoluúčasti investorů na vybudování nové a nezbytných změnách stávající veřejné infrastruktury. Uzavření plánovací smlouvy je podmínkou vydání regulačního plánu. Dohoda o parcelaci není požadována.

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

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

11.7 Zadání regulačního plánu Severozápadní rozvojová zóna – komerčně administrativní část

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

- A. Vymezení řešeného území
- B. Požadavky na vymezení pozemků a jejich využití
- C. Požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb
- D. Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území
- E. Požadavky na řešení veřejné infrastruktury
- F. Požadavky na veřejně prospěšné stavby a na veřejně prospěšná opatření
- G. Požadavky na asanace
- H. Další požadavky vyplývající z územně analytických podkladů a ze zvláštních právních předpisů (například požadavky na ochranu veřejného zdraví, požární ochrany, civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu, ochrany ložisek nerostných surovin, geologické stavby území, ochrany před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy)
- I. Výčet územních rozhodnutí, které regulační plán nahradí
- J. Požadavky ze závěru zjišťovacího řízení včetně určení dalšího postupu, pokud se postupy posuzování vlivů na životní prostředí a pořizování regulačního plánu spojují
- K. Případné požadavky na plánovací smlouvu a dohodu o parcelaci
- L. Požadavky na uspořádání obsahu návrhu regulačního plánu a obsahu jeho odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení
- M. Požadavky vyplývající z územního plánu

A. Vymezení řešeného území

Vymezení řešeného území je graficky provedeno ve výkresu základního členění území územního plánu. Zahrnuje severní část severozápadní rozvojové zóny Průhonic, s komerčním využitím, které je ze západu ohraničeno trasou „Vestecské spojky“, ze severu a severovýchodu dálnicí D1 a z jihu navrženými

obytnými částmi zóny. Součástí území regulačního plánu je navržený ochranný protihlukový val, který lokalitu odděluje od obytné části zóny.

B. Požadavky na vymezení pozemků a jejich využití

V řešeném území platí vymezení ploch a koridorů platného územního plánu, včetně všech podmínek pro využití ploch. Součástí území jsou funkční plochy OK-2 – Plochy občanského vybavení – komerční zařízení plošně rozsáhlá, OM-2 – Plochy občanského vybavení – komerční zařízení malá a střední, W-3 – Plochy vodní a vodohospodářské – retenční nádrž a plocha TX – plochy technické infrastruktury – specifické – zemní val.

Regulační plán navrhne novou parcelaci území s ohledem na budoucí využití pozemků a na provázání s veřejně přístupnými plochami s umístěním veřejné zeleně a dalšími veřejnými prostranstvími a určí využití každého takto vzniklého pozemku, v souladu se stanoveným využitím podle územního plánu. Podle potřeby takto určené využití dále upřesní. RP navrhne soustavu veřejných prostorů (ulic a veřejných prostranství), která zajistí prostupnost území a dopravní obsluhu stavebních pozemků.

Regulační plán určí možnou etapizaci v území, přičemž součástí 1. etapy bude vždy zemní val včetně zeleně (plocha specifická-TX), a může stanovit pro jednotlivé etapy, bude-li v nich regulační plán nahrazovat územní rozhodnutí na umístění staveb či nikoliv.

RP bude zpracován se stejnou mírou podrobnosti pro celé vymezené a řešené území, a to i v případech, kdy bude navržena (bude přípustná) realizační etapizace výstavby.

RP vymezení pozemky veřejných prostranství a jednotlivé stavební pozemky a jejich rozmístění a výměry budou závazné, měnit je bude možné pouze změnou regulačního plánu.

Součástí řešení regulačního plánu bude umístění retenční nádrže a návrh šířkového uspořádání páteřní komunikace včetně uliční zeleně.

C. Požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb

V řešeném území platí vymezení ploch a koridorů platného územního plánu, včetně všech podmínek prostorového uspořádání. Navržená struktura zástavby zohlední blízkost sousedících zastavitelných ploch. Regulační plán rozpracuje a zpřesní prvky prostorové regulace a plošného využití řešeného území s ohledem na požadavky a podmínky dané územním plánem Průhonic a platným zákonným rámcem, a to včetně možnosti snížení koeficientu zastavění v plochách typu OM-2 a OK-2 z důvodu ochrany krajinného rázu, estetických hodnot území a snížení negativních dopadů na životní prostředí.

RP stanoví podrobné regulativy prostorového uspořádání území, zejména uliční čáru, stavební čáru, a popřípadě stanoví nezastavitelnou část pozemků, pokud tak vyplývá z existence ochranných pásem infrastruktury, kompozičních záměrů, nebo záměrů ochrany přírody.

RP v rámci trasování komunikací stanoví jejich prostorové uspořádání, tedy šířkový profil uličního prostoru, pravidla pro oplocení stavebních pozemků, a případně stanoví nároky na stanovení neoplocených úseků uliční čáry, pokud to koncepce řešení vyžadá.

RP stanoví pravidla pro výšku staveb, a případné nároky na výškové osazení staveb (na základě skutečných výškových údajů), pravidla pro oplocení pozemků.

Regulační plán navrhne uliční čáry a stanoví přesná pravidla pro řešení hranice mezi zastavitelnou a nezastavitelnou částí území.

RP stanoví koncepci co nejúčinnější protihlukové ochrany podél dálnice D1 a Vestecké spojky: rozmístění stavebních objektů bude navrženo tak, aby plnilo maximálně možným způsobem funkci protihlukové ochrany vůči hluku z dálnice D1 a z Vestecké spojky.

RP stanoví charakter a upřesní průběh a prostorové uspořádání protihlukového valu v jižní části řešeného území, vždy se zachováním šířky zemního valu dle platného územního plánu. Realizace protihlukového valu je podmínkou realizace severní komerčně administrativní části.

RP bude obsahovat řešení koridoru (dle záměru ZÚR Stč. kraje) na vedení tramvajové tratě v trase podél dálnice D1.

D. Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území

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

RP bude obsahovat část s vyhodnocením působení navrhovaného řešení na krajinný ráz, stejně jako na další přírodní, civilizační a kulturní hodnoty v rozsahu odpovídajícím podrobnosti a účelu regulačního plánu. Obdobně bude v regulačním plánu vyhodnoceno navrhované řešení zemního valu a jeho akustické a krajinné působení.

Dotčení prvků ÚSES a zájmů ochrany přírody a krajiny:

Při řešení regulačního plánu nebudou dotčeny prvky ÚSES ani zájmy ochrany přírody a krajiny.

Ochrana ZPF: Součástí RP bude i vyhodnocení případných záborů ZPF, s doložením konkrétních údajů o výměře, kultuře a BPEJ (bonitovaných půdně ekologických jednotkách).

Ochrana PUPFL (pozemků určených k plnění funkcí lesa): Při řešení regulačního plánu nebudou dotčeny lesní pozemky ani jejich ochranné pásmo.

Ochrana ovzduší: RP nebudou dotčeny zájmy ochrany ovzduší. V řešeném území neumožní stanovené podmínky využití ploch zhoršení stávajících kvalitativních hodnot ovzduší.

E. Požadavky na řešení veřejné infrastruktury

Dopravní infrastruktura

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

- zástavba v území není realizovatelná bez předchozí realizace „Vestecské spojky“, na kterou bude území dopravně napojeno tak, aby realizací této lokality nedošlo ke zvýšení dopravní zátěže na stávajících komunikacích v obci
- systém pěších komunikací bude navázán mimo jiné na hřeben ochranného protihlukového valu (v jižní části řešeného území lokality), který bude umožňovat vedení pěší a cyklistické rekreační stezky
- doprava v klidu: RP vymezí kromě dopravního prostoru a jízdních pruhů i plochy pro pohotovostní odstavná stání vozidel a plochy pro pěší provoz. Parkování a odstav vozidel pro návštěvníky a zaměstnance bude řešeno v rámci pozemků pro komerční aktivity, při návrhu řešení bude postupováno dle platných předpisů, kapacita parkovacích a odstavných míst bude odpovídat minimálně platným normám (ČSN 736110), ve výpočtech dopravy v klidu bude použita nejvyšší hodnota součinitele vlivu stupně automobilizace, tj. 1,75 (700 os. aut na 1000 obyvatel).

Technická infrastruktura

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

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

Veřejná prostranství

Plochy veřejných prostranství a sídelní zeleně budou navrženy a dimenzovány minimálně podle požadavků vyhl. 501/2006 Sb., §7, §22 (viz též textová příloha územního plánu).

Regulačním plánem bude navržen uliční profil veřejného prostranství s páteří komunikací, včetně řešení zeleně a doplnění trasy páteřní komunikace stromořadím.

RP vymezí pozemky veřejných prostranství a jejich rozmístění a výměry budou závazné, měnit je bude možné pouze změnou regulačního plánu.

Veřejné občanské vybavení

Koncepce občanského vybavení bude respektovat platný územní plán. Regulační plán upřesní rozsah a stanoví regulaci ploch pro veřejné občanské vybavení v území, toto bude též předmětem plánovací smlouvy s obcí.

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

Regulační plán bude respektovat VPS a VPO, vymezená územním plánem.

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

Jako veřejně prospěšné stavby budou vymezeny tyto stavby:

Zásobování vodou a odkanalizování území: trasy vodovodních a kanalizačních řadů

Zásobování elektrickou energií: nové trafostanice, nové trasy kabelového, případně nadzemního elektrického vn vedení, včetně vyvolaných přeložek;

Pozemní komunikace a veřejná prostranství (plochy pro dopravu): případné nová významná veřejná prostranství a komunikace;

Jako opatření ve veřejném zájmu budou vymezeny tyto prvky v území: případné plochy pozemků pro veřejnou, rekreační a pobytovou zeleň.

G. Požadavky na asanace

Vzhledem k současnému stavu využití území (převážně orná půda) se požadavky na plošné asanační zásahy se v řešeném území nevyskytují.

H. Další požadavky vyplývající z územně analytických podkladů a ze zvláštních právních předpisů (například požadavky na ochranu veřejného zdraví, požární ochrany, civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu, ochrany ložisek nerostných surovin, geologické stavby území, ochrany před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy)

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

Řešením RP nebudou dotčeny zájmy obrany státu a civilní obrany.

Z hlediska řešení požární ochrany (PO) bude v návrhu regulačního plánu řešeno: splnění požadavků na parametry přístupových komunikací k objektům a zástavbám podle jejich charakteru požárního zabezpečení, vyplývajícího 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).

I. Výčet druhů územních rozhodnutí, které regulační plán nahradí

Regulační plán nemusí nahrazovat žádná územní rozhodnutí, avšak možnost nahrazení územního rozhodnutí regulačním plánem může být vyvolána na základě požadavků žadatele včetně druhu územního rozhodnutí. RP může také stanovit pro jednotlivé etapy, bude-li v nich regulační plán nahrazovat územní rozhodnutí na umístění staveb či nikoliv.

J. Požadavky ze závěru zjišťovacího řízení včetně určení dalšího postupu, pokud se postupy posuzování vlivů na životní prostředí a pořizování regulačního plánu spojují

Řešení regulačního plánu nebude mít negativní vliv na životní prostředí, řešení nevyvolává potřebu zpracování vyhodnocení z hlediska vlivů na životní prostředí.

Území řešené regulačním plánem nezasahuje do Evropsky významných lokalit nebo ptačích oblastí.

K. Případné požadavky na plánovací smlouvu a dohodu o parcelaci

Povinnou podmínkou pro podání žádosti o vydání regulačního plánu je návrh plánovací smlouvy mezi obcí Průhonice a příslušnými investory ohledně finanční spoluúčasti investorů na vybudování nové a

nezbytných změnách stávající veřejné infrastruktury. Uzavření plánovací smlouvy je podmínkou pro vydání Regulačního plánu.

Dohoda o parcelaci není požadována.

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

Návrh RP bude zpracován v rozsahu přílohy č. 11 k vyhl. č. 500/2006 Sb. .

Dokumentace bude obsahovat vlastní návrh regulačního plánu a část odůvodnění regulačního plánu (vždy textová a grafická část).

Obsah textové části návrhu RP:

Textová část RP bude nad rámec daný vyhláškou obsahovat:

Zásady pro rozmístění, formy a další uplatnění veřejné a vnitroareálové zeleně,

Posouzení hlukové situace s uplatněním protihlukových opatření, tj. zejména protihlukového valu, vhodně umístěných stavebních objektů a veřejné i vnitroareálové zeleně ve vztahu k hluku dálnice D1, Vestecké spojky a hluku z vlastního provozu komerčně administrativní části rozvojové zóny.

Kapitola Podrobné podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí bude obsahovat vyhodnocení estetických hledisek.

Obsah grafické části návrhu RP:

Hlavní výkres bude obsahovat hranici řešené plochy, vymezení a využití pozemků a graficky vyjádřitelné podmínky umístění staveb veřejné infrastruktury. Bude obsahovat zvláštní regulativy území - uliční a stavební čáry s rozlišením jejich regulující funkce, vymezení veřejné a vnitroareálové zeleně a rozměry veřejných prostranství. Součástí bude napojení staveb na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu a hranice zastavěného území a vyskytujících se ochranných pásem (popřípadě v samostatném výkrese zákresu do mapy KN), měřítko hlavního výkresu 1:1000, popřípadě 1:500.

Výkres veřejně prospěšných staveb a opatření, měřítko výkresu podle potřeby, předpoklad 1 : 1000

Výkres podrobného řešení protihlukového valu a jeho ozelenění (jako veřejně prospěšné stavby plnící funkci protihlukovou, estetickou a přírodně rekreační). měřítko výkresu 1 : 1000, popřípadě 1:500 dle potřeby: Výkres pořadí změn v území-etapizace , měřítko výkresu 1 : 1000

Obsah grafické části odůvodnění RP:

Koordinační výkres, měřítko výkresu 1 : 1000, popřípadě 1:500

Výkres širších vztahů dokumentující vazby na sousední území, zejména zastavěné území a krajinné okolí řešeného území, měřítko výkresu předpoklad 1 : 5000.

Výkres případných záborů zemědělského půdního fondu, měřítko výkresu předpoklad 1 : 1000.

Návrh i odůvodnění regulačního plánu budou odevzdány ve 6 kompletních vyhotoveních a v digitální formě (.pdf) na CD.

M. Požadavky vyplývající z územního plánu

Jedná se o regulační plán na žádost.

11.8 Zadání regulačního plánu Golfové hřiště

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

- A. Vymezení řešeného území
- B. Požadavky na vymezení pozemků a jejich využití
- C. Požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb
- D. Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území
- E. Požadavky na řešení veřejné infrastruktury
- F. Požadavky na veřejně prospěšné stavby a na veřejně prospěšná opatření
- G. Požadavky na asanace
- H. Další požadavky vyplývající z územně analytických podkladů a ze zvláštních právních předpisů (například požadavky na ochranu veřejného zdraví, požární ochrany, civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu, ochrany ložisek nerostných surovin, geologické stavby území, ochrany před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy)
- I. Výčet územních rozhodnutí, které regulační plán nahradí
- J. Požadavky ze závěru zjišťovacího řízení včetně určení dalšího postupu, pokud se postupy posuzování vlivů na životní prostředí a pořizování regulačního plánu spojují
- K. Případné požadavky na plánovací smlouvu a dohodu o parcelaci
- L. Požadavky na uspořádání obsahu návrhu regulačního plánu a obsahu jeho odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení
- M. Požadavky vyplývající z územního plánu

A. Vymezení řešeného území

Vymezení řešeného území je graficky provedeno ve výkresu základního členění území územního plánu. Řešené území se nachází mezi západním okrajem obytného území obce Průhonice a lokality Hole a lokalitou Rozkoš. Na západním okraji lokalitu ohraničuje rozvojové území pro obytnou zástavbu u Rozkoše a hranice k.ú. Zdiměřice u Prahy. Východní a jihovýchodní okraj řešeného území je ohraničen stávajícími i rozvojovými obytnými plochami Průhonic a údolím potoka a Holských rybníků. Na severu území ohraničuje navržený regionální biokoridor ÚSES RK 5017.

B. Požadavky na vymezení pozemků a jejich využití

V řešeném území platí vymezení ploch a koridorů platného územního plánu, včetně všech podmínek pro využití ploch. Součástí území je funkční plocha RX – Rekreační specifická – golfové hřiště. Regulační plán vymezí nezastavitelnou část území tvořenou vlastním golfovým hřištěm a případně zastavitelnou část území obsahující přípustné služby a zařízení zázemí hřiště jako klub, stravování, ubytování atd.

Regulační plán navrhne novou parcelaci území s ohledem na budoucí využití pozemků a na provázání s veřejně přístupnými plochami s umístěním veřejné zeleně a dalšími veřejnými prostranstvími a určí využití každého takto vzniklého pozemku, v souladu se stanoveným využitím podle územního plánu. Podle potřeby takto určené využití dále upřesní.

C. Požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb

V řešeném území platí vymezení ploch a koridorů platného územního plánu, včetně všech podmínek prostorového uspořádání. RP stanoví (upřesní) podrobné regulativy prostorového uspořádání území. RP v rámci trasování komunikací stanoví jejich prostorové uspořádání, tedy šířkový profil uličního prostoru, pravidla pro oplocení pozemků. RP stanoví pravidla pro výšku přípustných staveb, a případné nároky na výškové osazení staveb (na základě skutečných výškových údajů). Regulační plán stanoví přesná pravidla pro řešení hranice mezi zastavitelnou a nezastavitelnou částí území.

D. Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území

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

Dotčení prvků ÚSES a zájmů ochrany přírody a krajiny:

Řešené území sousedí se stávajícím lokálním biokoridorem ÚSES LBK 78 procházejícím podél potoka a území Holských rybníků. Dále sousedí území s navrženým regionálním biokoridorem RK 5017 včetně navazujících přírodních ploch. Návrh RP zohlední návaznost prvků ÚSES a přírodních ploch podél potoka a Holských rybníků s důrazem na zachování a ochranu jejich přírodních hodnot.

RP bude v případě potřeby obsahovat část s vyhodnocením působení navrhovaného řešení na krajinný ráz, stejně jako na další přírodní, civilizační a kulturní hodnoty v rozsahu odpovídajícím podrobnosti a účelu regulačního plánu.

Ochrana ZPF: Součástí RP bude i vyhodnocení případných záborů ZPF, s doložením konkrétních údajů o výměře, kultuře a BPEJ (bonitovaných půdně ekologických jednotkách).

Ochrana PUPFL (pozemků určených k plnění funkcí lesa): Při řešení regulačního plánu nebudou dotčeny lesní pozemky. Menší plochy v severní a jižní části území se nacházejí v ochranném pásmu lesa.

Ochrana ovzduší: RP nebudou dotčeny zájmy ochrany ovzduší. V řešeném území neumožní stanovené podmínky využití ploch zhoršení stávajících kvalitativních hodnot ovzduší.

E. Požadavky na řešení veřejné infrastruktury

Dopravní infrastruktura

Koncepce dopravy bude respektovat platný územní plán, vycházející z řešení projednaného a schváleného v rámci změny č. 5 původního územního plánu sídelního útvaru v r. 2006.

- doprava v klidu: RP vymezí kromě dopravního prostoru a jízdních pruhů případně i plochy pro pohotovostní odstavná stání vozidel a plochy pro pěší provoz. Parkování a odstav vozidel pro návštěvníky a zaměstnance bude řešeno v rámci pozemků zastavitelné části území, při návrhu řešení bude postupováno dle platných předpisů, kapacita parkovacích a odstavných míst bude odpovídat minimálně platným normám (ČSN 736110), ve výpočtech dopravy v klidu bude použita nejvyšší hodnota součinitele vlivu stupně automobilizace, tj. 1,75 ((700 os. aut na 1000 obyvatel).

Technická infrastruktura

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

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

Veřejná prostranství

Plochy veřejných prostranství a sídelní zeleně budou navrženy a dimenzovány minimálně podle požadavků vyhl. 501/2006 Sb., §7, §22 (viz též textová příloha územního plánu).

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

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

Jako veřejně prospěšné stavby budou vymezeny tyto stavby:

Zásobování vodou a odkanalizování území: trasy vodovodních a kanalizačních řadů

Zásobování elektrickou energií: nové trafostanice, nové trasy kabelového, případně nadzemního elektrického vn vedení, včetně vyvolaných přeložek;
Pozemní komunikace a veřejná prostranství (plochy pro dopravu): případně nová významná veřejná prostranství a komunikace;
Jako opatření ve veřejném zájmu budou vymezeny tyto prvky v území: případné plochy pozemků pro veřejnou, rekreační a pobytovou zeleň.

G. Požadavky na asanace

Vzhledem k současnému stavu využití území (převážně orná půda) se požadavky na plošné asanační zásahy se v řešeném území nevyskytují.

H. Další požadavky vyplývající z územně analytických podkladů a ze zvláštních právních předpisů (například požadavky na ochranu veřejného zdraví, požární ochrany, civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu, ochrany ložisek nerostných surovin, geologické stavby území, ochrany před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy)

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

Řešením RP nebudou dotčeny zájmy obrany státu a civilní obrany.

Z hlediska řešení požární ochrany (PO) bude v návrhu regulačního plánu řešeno: splnění požadavků na parametry přístupových komunikací k objektům a zástavbám podle jejich charakteru požárního zabezpečení, vyplývajícího 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).

I. Výčet druhů územních rozhodnutí, které regulační plán nahradí

Regulační plán nemusí nahrazovat žádná územní rozhodnutí, avšak možnost nahrazení územního rozhodnutí regulačním plánem může být vyvolána na základě požadavků žadatele včetně druhu územního rozhodnutí.

J. Požadavky ze závěru zjišťovacího řízení včetně určení dalšího postupu, pokud se postupy posuzování vlivů na životní prostředí a pořizování regulačního plánu spojují

Řešení regulačního plánu nebude mít negativní vliv na životní prostředí, řešení nevyvolává potřebu zpracování vyhodnocení z hlediska vlivů na životní prostředí.

Území řešené regulačním plánem nezasahuje do Evropsky významných lokalit nebo ptačích oblastí.

K. Případné požadavky na plánovací smlouvu a dohodu o parcelaci

Povinnou podmínkou pro podání žádosti o vydání regulačního plánu je návrh plánovací smlouvy mezi obcí Průhonice a příslušnými investory ohledně finanční spoluúčasti investorů na vybudování nové a nezbytných změnách stávající veřejné infrastruktury. Uzavření plánovací smlouvy je podmínkou pro vydání Regulačního plánu.

Dohoda o parcelaci není požadována.

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

Návrh RP bude zpracován v rozsahu přílohy č. 11 k vyhl. č. 500/2006 Sb. .

Dokumentace bude obsahovat vlastní návrh regulačního plánu a část odůvodnění regulačního plánu (vždy textová a grafická část).

Obsah grafické části návrhu RP:

Hlavní výkres bude obsahovat hranici řešené plochy, vymezení a využití pozemků a graficky vyjádřitelné podmínky umístění staveb veřejné infrastruktury. Bude obsahovat zvláštní regulativy území - uliční a

stavební čáry s rozlišením jejich regulujících funkce, vymezení veřejné zeleně a rozměry veřejných prostranství. Součástí bude napojení staveb na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu a hranice zastavěného území a vyskytujících se ochranných pásem (popřípadě v samostatném výkrese zákresu do mapy KN), měřítko hlavního výkresu 1:1000, popřípadě 1:500.

Výkres veřejně prospěšných staveb a opatření, měřítko výkresu podle potřeby, předpoklad 1 : 1000

Obsah grafické části odůvodnění RP:

Koordinální výkres, měřítko výkresu 1 : 1000, popřípadě 1:500

Výkres širších vztahů dokumentující vazby na sousední území, zejména zastavěné území a krajinné okolí řešeného území, měřítko výkresu předpoklad 1 : 5000.

Výkres případných záborů zemědělského půdního fondu, měřítko výkresu předpoklad 1 : 1000.

Návrh i odůvodnění regulačního plánu budou odevzdány ve 6 kompletních vyhotoveních a v digitální formě (.pdf) na CD.

M. Požadavky vyplývající z územního plánu

Jedná se o regulační plán na žádost.

11.9 Zadání regulačního plánu Komerce Újezdská

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

- A. Vymezení řešeného území
- B. Požadavky na vymezení pozemků a jejich využití
- C. Požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb
- D. Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území
- E. Požadavky na řešení veřejné infrastruktury
- F. Požadavky na veřejně prospěšné stavby a na veřejně prospěšná opatření
- G. Požadavky na asanace
- H. Další požadavky vyplývající z územně analytických podkladů a ze zvláštních právních předpisů (například požadavky na ochranu veřejného zdraví, požární ochrany, civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu, ochrany ložisek nerostných surovin, geologické stavby území, ochrany před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy)
- I. Výčet územních rozhodnutí, které regulační plán nahradí
- J. Požadavky ze závěru zjišťovacího řízení včetně určení dalšího postupu, pokud se postupy posuzování vlivů na životní prostředí a pořizování regulačního plánu spojují
- K. Případné požadavky na plánovací smlouvu a dohodu o parcelaci
- L. Požadavky na uspořádání obsahu návrhu regulačního plánu a obsahu jeho odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení
- M. Požadavky vyplývající z územního plánu

A. Vymezení řešeného území

Vymezení řešeného území je graficky provedeno ve výkresu základního členění území územního plánu. Řešené území se nachází severně od obce u dálnice D1. Severní okraj řešeného území tvoří dálnice D1 s navrženým pásem izolační zeleně. Západně od řešeného území se nachází rozvojová zóna severozápad a navržený suchý poldr. Jižně od území se nachází rozvojová plocha Sport Újezdská. Východně a jihovýchodně od lokality se nacházejí navržené plochy izolační zeleně oddělující lokalitu od údolí Botiče s přírodními plochami.

B. Požadavky na vymezení pozemků a jejich využití

V řešeném území platí vymezení ploch a koridorů platného územního plánu, včetně všech podmínek pro využití ploch. Součástí území je funkční plocha OM-3 – Plochy občanského vybavení – komerční zařízení malá a střední.

Regulační plán navrhne novou parcelaci území s ohledem na budoucí využití pozemků a na provázání s veřejně přístupnými plochami s umístěním veřejné zeleně a dalšími veřejnými prostranstvími a určí využití každého takto vzniklého pozemku, v souladu se stanoveným využitím podle územního plánu. Podle potřeby takto určené využití dále upřesní. RP navrhne soustavu veřejných prostorů (ulic a veřejných prostranství), která zajistí prostupnost území a dopravní obsluhu stavebních pozemků.

C. Požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb

V řešeném území platí vymezení ploch a koridorů platného územního plánu, včetně všech podmínek prostorového uspořádání. Navržená struktura zástavby zohlední blízkost sousedících zastavitelných ploch.

RP stanoví podrobné regulativy prostorového uspořádání území, zejména uliční čáru, stavební čáru, a popřípadě stanoví nezastavitelnou část pozemků, pokud tak vyplývá z existence ochranných pásem infrastruktury, kompozičních záměrů, nebo záměrů ochrany přírody.

RP v rámci trasování komunikací stanoví jejich prostorové uspořádání, tedy šířkový profil uličního prostoru, pravidla pro oplocení stavebních pozemků, a případně stanoví nároky na stanovení neoplocených úseků uliční čáry, pokud to koncepce řešení vyžaduje.

RP stanoví pravidla pro oplocení pozemků.

RP stanoví pravidla pro výšku staveb, a případně nároky na výškové osazení staveb (na základě skutečných výškových údajů).

Regulační plán navrhne uliční čáry a stanoví přesná pravidla pro řešení hranice mezi zastavitelnou a nezastavitelnou částí území.

RP stanoví koncepci co nejúčinnější protihlukové ochrany podél dálnice D1.

D. Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území

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

Dotčení prvků ÚSES a zájmů ochrany přírody a krajiny:

Při řešení regulačního plánu nebudou dotčeny prvky ÚSES ani zájmy ochrany přírody a krajiny.

Ochrana ZPF: Součástí RP bude i vyhodnocení případných záborů ZPF, s doložením konkrétních údajů o výměře, kultuře a BPEJ (bonitovaných půdně ekologických jednotkách).

Ochrana PUPFL (pozemků určených k plnění funkcí lesa): Při řešení regulačního plánu nebudou dotčeny lesní pozemky ani jejich ochranné pásmo.

Ochrana ovzduší: RP nebudou dotčeny zájmy ochrany ovzduší. V řešeném území neumožní stanovené podmínky využití ploch zhoršení stávajících kvalitativních hodnot ovzduší.

E. Požadavky na řešení veřejné infrastruktury

Dopravní infrastruktura

Koncepce dopravy bude respektovat platný územní plán, vycházející z řešení projednaného a schváleného v rámci změnění č. 5 původního územního plánu sídelního útvaru v r. 2006.

RP vymezí kromě dopravního prostoru a jízdních pruhů případně i plochy pro pohotovostní odstavň stání vozidel a plochy pro pěší provoz. Parkování a odstavň vozidel pro návštěvníky a zaměstnance bude řešeno v rámci pozemků pro komerční aktivity. Kapacita parkovacích a odstavňných míst bude odpovídat minimálně platným normám (ČSN 736110 Projektování místních komunikací). Ve výpočtech bude použita nejvyšší hodnota součinitele vlivu stupně automobilizace, tj. 1,75 (700 os. aut. na 1000 obyvatel).

Technická infrastruktura

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

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

Veřejná prostranství

Plochy veřejných prostranství a sídelní zeleně budou navrženy a dimenzovány minimálně podle požadavků vyhl. 501/2006 Sb., §7, §22 (viz též textová příloha územního plánu).

RP vymezí pozemky veřejných prostranství a jejich rozmístění a výměry budou závazné, měnit je bude možné pouze změnou regulačního plánu.

Veřejné občanské vybavení

Koncepce občanského vybavení bude respektovat platný územní plán. Regulační plán upřesní rozsah a stanoví regulaci ploch pro veřejné občanské vybavení v území, toto bude též předmětem plánovací smlouvy s obcí.

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

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

Jako veřejně prospěšné stavby budou vymezeny tyto stavby:

Zásobování vodou a odkanalizování území: trasy vodovodních a kanalizačních řadů

Zásobování elektrickou energií: nové trafostanice, nové trasy kabelového, případně nadzemního elektrického vn vedení, včetně vyvolaných přeložek;

Pozemní komunikace a veřejná prostranství (plochy pro dopravu): případně nová významná veřejná prostranství a komunikace;

Jako opatření ve veřejném zájmu budou vymezeny tyto prvky v území: případné plochy pozemků pro veřejnou, rekreační a pobytovou zeleň.

G. Požadavky na asanace

Vzhledem k současnému stavu využití území (převážně orná půda) se požadavky na plošné asanační zásahy se v řešeném území nevyskytují.

H. Další požadavky vyplývající z územně analytických podkladů a ze zvláštních právních předpisů (například požadavky na ochranu veřejného zdraví, požární ochrany, civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu, ochrany ložisek nerostných surovin, geologické stavby území, ochrany před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy)

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

Řešeními RP nebudou dotčeny zájmy obrany státu a civilní obrany.

Z hlediska řešení požární ochrany (PO) 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).

I. Výčet druhů územních rozhodnutí, které regulační plán nahradí

Regulační plán nemusí nahrazovat žádná územní rozhodnutí, avšak možnost nahrazení územního rozhodnutí regulačním plánem může být vyvolána na základě požadavků žadatele včetně druhu územního rozhodnutí.

J. Požadavky ze závěru zjišťovacího řízení včetně určení dalšího postupu, pokud se postupy posuzování vlivů na životní prostředí a pořizování regulačního plánu spojují

Řešení regulačního plánu nebude mít negativní vliv na životní prostředí, řešení nevyvolává potřebu zpracování vyhodnocení z hlediska vlivů na životní prostředí.

Území řešené regulačním plánem nezasahuje do Evropsky významných lokalit nebo ptačích oblastí.

K. Případné požadavky na plánovací smlouvu a dohodu o parcelaci

Povinnou podmínkou pro podání žádosti o vydání regulačního plánu je návrh plánovací smlouvy mezi obcí Průhonice a příslušnými investory ohledně finanční spoluúčasti investorů na vybudování nové a nezbytných změnách stávající veřejné infrastruktury. Uzavření plánovací smlouvy je podmínkou pro vydání Regulačního plánu.

Dohoda o parcelaci není požadována.

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

Návrh RP bude zpracován v rozsahu přílohy č. 11 k vyhl. č. 500/2006 Sb. .

Dokumentace bude obsahovat vlastní návrh regulačního plánu a část odůvodnění regulačního plánu (vždy textová a grafická část).

Obsah grafické části návrhu RP:

Hlavní výkres bude obsahovat hranici řešené plochy, vymezení a využití pozemků a graficky vyjádřitelné podmínky umístění staveb veřejné infrastruktury. Bude obsahovat zvláštní regulativy území - uliční a stavební čáry s rozlišením jejich regulujících funkce, vymezení veřejné zeleně a rozměry veřejných prostranství. Součástí bude napojení staveb na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu a hranice zastavěného území a vyskytujících se ochranných pásem (popřípadě v samostatném výkrese zákresu do mapy KN), měřítko hlavního výkresu 1:1000, popřípadě 1:500.

Výkres veřejně prospěšných staveb a opatření, měřítko výkresu podle potřeby, předpoklad 1 : 1000

Obsah grafické části odůvodnění RP:

Koordinační výkres, měřítko výkresu 1 : 1000, popřípadě 1:500

Výkres širších vztahů dokumentující vazby na sousední území, zejména zastavěné území a krajinné okolí řešeného území, měřítko výkresu předpoklad 1 : 5000.

Výkres případných záborů zemědělského půdního fondu, měřítko výkresu předpoklad 1 : 1000.

Návrh i odůvodnění regulačního plánu budou odevzdány ve 6 kompletních vyhotoveních a v digitální formě (.pdf) na CD.

M. Požadavky vyplývající z územního plánu

Jedná se o regulační plán na žádost.

11.10 Zadání regulačního plánu Sport Újezdská

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

- A. Vymezení řešeného území
- B. Požadavky na vymezení pozemků a jejich využití
- C. Požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb
- D. Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území
- E. Požadavky na řešení veřejné infrastruktury
- F. Požadavky na veřejně prospěšné stavby a na veřejně prospěšná opatření
- G. Požadavky na asanace
- H. Další požadavky vyplývající z územně analytických podkladů a ze zvláštních právních předpisů (například požadavky na ochranu veřejného zdraví, požární ochrany, civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu, ochrany ložisek nerostných surovin, geologické stavby území, ochrany před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy)
- I. Výčet územních rozhodnutí, které regulační plán nahradí
- J. Požadavky ze závěru zjišťovacího řízení včetně určení dalšího postupu, pokud se postupy posuzování vlivů na životní prostředí a pořizování regulačního plánu spojují
- K. Případné požadavky na plánovací smlouvu a dohodu o parcelaci
- L. Požadavky na uspořádání obsahu návrhu regulačního plánu a obsahu jeho odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení
- M. Požadavky vyplývající z územního plánu

A. Vymezení řešeného území

Vymezení řešeného území je graficky provedeno ve výkresu základního členění území územního plánu. Řešené území se nachází severně od obce. Severní okraj řešeného území tvoří rozvojová plocha Komerce Újezdská s navrženým pásem izolační zeleně. Západně od řešeného území se nachází rozvojová zóna severozápad. Jižně a východně od lokality se nacházejí navržené plochy izolační zeleně oddělující lokalitu od údolí Botiče s přírodními plochami.

B. Požadavky na vymezení pozemků a jejich využití

V řešeném území platí vymezení ploch a koridorů platného územního plánu, včetně všech podmínek pro využití ploch. Součástí území je funkční plocha OS-2 – Plochy občanského vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení.

Regulační plán navrhne novou parcelaci území s ohledem na budoucí využití pozemků a na provázání s veřejně přístupnými plochami s umístěním veřejné zeleně a dalšími veřejnými prostranstvími a určí využití každého takto vzniklého pozemku, v souladu se stanoveným využitím podle územního plánu. Podle potřeby takto určené využití dále upřesní. RP navrhne soustavu veřejných prostorů (ulic a veřejných prostranství), která zajistí prostupnost území a dopravní obsluhu stavebních pozemků.

C. Požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb

V řešeném území platí vymezení ploch a koridorů platného územního plánu, včetně všech podmínek prostorového uspořádání. Navržená struktura zástavby zohlední blízkost sousedících zastavitelných ploch.

RP stanoví podrobné regulativy prostorového uspořádání území, zejména uliční čáru, stavební čáru, a popřípadě stanoví nezastavitelnou část pozemků, pokud tak vyplývá z existence ochranných pásem infrastruktury, kompozičních záměrů, nebo záměrů ochrany přírody.

RP v rámci trasování komunikací stanoví jejich prostorové uspořádání, tedy šířkový profil uličního prostoru, pravidla pro oplocení stavebních pozemků, a případně stanoví nároky na stanovení neoplocených úseků uliční čáry, pokud to koncepce řešení vyžaduje.

RP stanoví pravidla pro oplocení pozemků.

RP stanoví pravidla pro výšku staveb, a případně nároky na výškové osazení staveb (na základě skutečných výškových údajů).

Regulační plán navrhne uliční čáru a stanoví přesná pravidla pro řešení hranice mezi zastavitelnou a nezastavitelnou částí území.

D. Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území

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

Dotčení prvků ÚSES a zájmů ochrany přírody a krajiny:

Při řešení regulačního plánu nebudou dotčeny prvky ÚSES ani zájmy ochrany přírody a krajiny.

Ochrana ZPF: Součástí RP bude i vyhodnocení případných záborů ZPF, s doložením konkrétních údajů o výměře, kultuře a BPEJ (bonitovaných půdně ekologických jednotkách).

Ochrana PUPFL (pozemků určených k plnění funkcí lesa): Při řešení regulačního plánu nebudou dotčeny lesní pozemky ani jejich ochranné pásmo.

Ochrana ovzduší: RP nebudou dotčeny zájmy ochrany ovzduší. V řešeném území neumožní stanovené podmínky využití ploch zhoršení stávajících kvalitativních hodnot ovzduší.

E. Požadavky na řešení veřejné infrastruktury

Dopravní infrastruktura

Koncepce dopravy bude respektovat platný územní plán, vycházející z řešení projednaného a schváleného v rámci změny č. 5 původního územního plánu sídelního útvaru v r. 2006.

RP vymezí kromě dopravního prostoru a jízdních pruhů případně i plochy pro pohotovostní odstavná stání vozidel a plochy pro pěší provoz. Při návrhu řešení dopravy v klidu bude postupováno dle platných předpisů, kapacita parkovacích a odstavných míst bude odpovídat minimálně platným normám (ČSN 736110), ve výpočtech dopravy v klidu bude použita nejvyšší hodnota součinitele vlivu stupně automobilizace, tj. 1,75 (700 os. aut na 1000 obyvatel).

Technická infrastruktura

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

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

Veřejná prostranství

Plochy veřejných prostranství a sídelní zeleně budou navrženy a dimenzovány minimálně podle požadavků vyhl. 501/2006 Sb., §7, §22 (viz též textová příloha územního plánu).

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

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

Jako veřejně prospěšné stavby budou vymezeny tyto stavby:

Zásobování vodou a odkanalizování území: trasy vodovodních a kanalizačních řadů

Zásobování elektrickou energií: nové trafostanice, nové trasy kabelového, případně nadzemního elektrického vn vedení, včetně vyvolaných přeložek;

Pozemní komunikace a veřejná prostranství (plochy pro dopravu): případně nová významná veřejná prostranství a komunikace;

Jako opatření ve veřejném zájmu budou vymezeny tyto prvky v území: případné plochy pozemků pro veřejnou, rekreační a pobytovou zeleň.

G. Požadavky na asanace

Vzhledem k současnému stavu využití území (převážně orná půda) se požadavky na plošné asanační zásahy se v řešeném území nevyskytují.

H. Další požadavky vyplývající z územně analytických podkladů a ze zvláštních právních předpisů (například požadavky na ochranu veřejného zdraví, požární ochrany, civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu, ochrany ložisek nerostných surovin, geologické stavby území, ochrany před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy)

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

Řešením RP nebudou dotčeny zájmy obrany státu a civilní obrany.

Z hlediska řešení požární ochrany (PO) bude v návrhu regulačního plánu řešeno: splnění požadavků na parametry přístupových komunikací k objektům a zástavbám podle jejich charakteru požárního zabezpečení, vyplývajícího 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).

I. Výčet druhů územních rozhodnutí, které regulační plán nahradí

Regulační plán nemusí nahrazovat žádná územní rozhodnutí, avšak možnost nahrazení územního rozhodnutí regulačním plánem může být vyvolána na základě požadavků žadatele včetně druhu územního rozhodnutí.

J. Požadavky ze závěru zjišťovacího řízení včetně určení dalšího postupu, pokud se postupy posuzování vlivů na životní prostředí a pořizování regulačního plánu spojují

Řešení regulačního plánu nebude mít negativní vliv na životní prostředí, řešení nevyvolává potřebu zpracování vyhodnocení z hlediska vlivů na životní prostředí.

Území řešené regulačním plánem nezasahuje do Evropsky významných lokalit nebo ptačích oblastí.

K. Případné požadavky na plánovací smlouvu a dohodu o parcelaci

Povinnou podmínkou pro podání žádosti o vydání regulačního plánu je návrh plánovací smlouvy mezi obcí Průhonice a příslušnými investory ohledně finanční spoluúčasti investorů na vybudování nové a nezbytných změnách stávající veřejné infrastruktury. Uzavření plánovací smlouvy je podmínkou pro vydání Regulačního plánu.

Dohoda o parcelaci není požadována.

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

Návrh RP bude zpracován v rozsahu přílohy č. 11 k vyhl. č. 500/2006 Sb. .

Dokumentace bude obsahovat vlastní návrh regulačního plánu a část odůvodnění regulačního plánu (vždy textová a grafická část).

Obsah grafické části návrhu RP:

Hlavní výkres bude obsahovat hranici řešené plochy, vymezení a využití pozemků a graficky vyjádřitelné podmínky umístění staveb veřejné infrastruktury. Bude obsahovat zvláštní regulativy území - uliční a stavební čáry s rozlišením jejich regulujících funkce, vymezení veřejné zeleně a rozměry veřejných prostranství. Součástí bude napojení staveb na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu a hranice zastavěného území a vyskytujících se ochranných pásem (popřípadě v samostatném výkrese zákresu do mapy KN), měřítko hlavního výkresu 1:1000, popřípadě 1:500.

Výkres veřejně prospěšných staveb a opatření, měřítko výkresu podle potřeby, předpoklad 1 : 1000

Obsah grafické části odůvodnění RP:

Koordinační výkres, měřítko výkresu 1 : 1000, popřípadě 1:500

Výkres širších vztahů dokumentující vazby na sousední území, zejména zastavěné území a krajinné okolí řešeného území, měřítko výkresu předpoklad 1 : 5000.

Výkres případných záborů zemědělského půdního fondu, měřítko výkresu předpoklad 1 : 1000.

Návrh i odůvodnění regulačního plánu budou odevzdány ve 6 kompletních vyhotoveních a v digitální formě (.pdf) na CD.

M. Požadavky vyplývající z územního plánu

Jedná se o regulační plán na žádost.

11.11 Zadání regulačního plánu U dálnice západ

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

- A. Vymezení řešeného území
- B. Požadavky na vymezení pozemků a jejich využití
- C. Požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb
- D. Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území
- E. Požadavky na řešení veřejné infrastruktury
- F. Požadavky na veřejně prospěšné stavby a na veřejně prospěšná opatření
- G. Požadavky na asanace
- H. Další požadavky vyplývající z územně analytických podkladů a ze zvláštních právních předpisů (například požadavky na ochranu veřejného zdraví, požární ochrany, civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu, ochrany ložisek nerostných surovin, geologické stavby území, ochrany před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy)
- I. Výčet územních rozhodnutí, které regulační plán nahradí
- J. Požadavky ze závěru zjišťovacího řízení včetně určení dalšího postupu, pokud se postupy posuzování vlivů na životní prostředí a pořizování regulačního plánu spojují
- K. Případné požadavky na plánovací smlouvu a dohodu o parcelaci
- L. Požadavky na uspořádání obsahu návrhu regulačního plánu a obsahu jeho odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení
- M. Požadavky vyplývající z územního plánu

A. Vymezení řešeného území

Vymezení řešeného území je graficky provedeno ve výkresu základního členění území územního plánu. Řešené území se nachází v severní části obce u dálnice D1. Severní okraj řešeného území tvoří dálnice D1. Západně od řešeného území se nachází údolí potoka Botič s přírodními plochami a prvky ÚSES. Jižně od území se nachází obytné území Průhonic. Východně od lokality se nachází rozvojová plocha U dálnice východ.

B. Požadavky na vymezení pozemků a jejich využití

V řešeném území platí vymezení ploch a koridorů platného územního plánu, včetně všech podmínek pro využití ploch. Součástí území je funkční plocha OM-1 – Plochy občanského vybavení – komerční zařízení malá a střední.

Regulační plán navrhne novou parcelaci území s ohledem na budoucí využití pozemků a na provázání s veřejně přístupnými plochami s umístěním veřejné zeleně a dalšími veřejnými prostranstvími a určí využití každého takto vzniklého pozemku, v souladu se stanoveným využitím podle územního plánu. Podle potřeby takto určené využití dále upřesní. RP navrhne soustavu veřejných prostorů (ulic a veřejných prostranství), která zajistí prostupnost území a dopravní obsluhu stavebních pozemků.

C. Požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb

V řešeném území platí vymezení ploch a koridorů platného územního plánu, včetně všech podmínek prostorového uspořádání. Navržená struktura zástavby zohlední blízkost sousedících zastavěných a zastavitelných ploch.

RP stanoví podrobné regulativy prostorového uspořádání území, zejména uliční čáru, stavební čáru, a popřípadě stanoví nezastavitelnou část pozemků, pokud tak vyplývá z existence ochranných pásem infrastruktury, kompozičních záměrů, nebo záměrů ochrany přírody.

RP v rámci trasování komunikací stanoví jejich prostorové uspořádání, tedy šířkový profil uličního prostoru, pravidla pro oplocení stavebních pozemků, a případně stanoví nároky na stanovení neoplocených úseků uliční čáry, pokud to koncepce řešení vyžaduje.

RP stanoví pravidla pro oplocení pozemků.

RP stanoví pravidla pro výšku staveb, a případně nároky na výškové osazení staveb (na základě skutečných výškových údajů).

Regulační plán navrhne uliční čáry a stanoví přesná pravidla pro řešení hranice mezi zastavitelnou a nezastavitelnou částí území.

RP stanoví koncepci co nejúčinnější protihlukové ochrany podél dálnice D1.

D. Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území

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

Dotčení prvků ÚSES a zájmů ochrany přírody a krajiny:

Řešené území sousedí s přírodními plochami v okolí Botiče, jejichž součástí je regionální biokoridor ÚSES RK 1195 a lokální biocentrum LBC 88. Návrh RP zohlední návaznost prvků ÚSES s důrazem na zachování a ochranu jejich přírodních hodnot.

Ochrana ZPF: Součástí RP bude i vyhodnocení případných záborů ZPF, s doložením konkrétních údajů o výměře, kultuře a BPEJ (bonitovaných půdně ekologických jednotkách).

Ochrana PUPFL (pozemků určených k plnění funkcí lesa): Při řešení regulačního plánu nebudou dotčeny lesní pozemky ani jejich ochranné pásmo.

Ochrana ovzduší: RP nebudou dotčeny zájmy ochrany ovzduší. V řešeném území neumožní stanovené podmínky využití ploch zhoršení stávajících kvalitativních hodnot ovzduší.

E. Požadavky na řešení veřejné infrastruktury

Dopravní infrastruktura

Koncepce dopravy bude respektovat platný územní plán, vycházející z řešení projednaného a schváleného v rámci změnění č. 5 původního územního plánu sídelního útvaru v r. 2006.

RP vymezí kromě dopravního prostoru a jízdních pruhů případně i plochy pro pohotovostní odstavná stání vozidel a plochy pro pěší provoz. Při návrhu řešení dopravy v klidu bude prostupováno dle platných předpisů, kapacita parkovacích a odstavných míst bude odpovídat minimálně platným normám (ČSN

736110), ve výpočtech dopravy v klidu bude použita nejvyšší hodnota součinitele vlivu stupně automobilizace, tj. 1,75 (700 os. aut na 1000 obyvatel).

Technická infrastruktura

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

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

Veřejná prostranství

Plochy veřejných prostranství a sídelní zeleně budou navrženy a dimenzovány minimálně podle požadavků vyhl. 501/2006 Sb., §7, §22 (viz též textová příloha územního plánu).

Podmínkou při návrhu RP a vymezení pozemků je návrh dopravního napojení lokality a její návaznost na stávající zástavbu.

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

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

Jako veřejně prospěšné stavby budou vymezeny tyto stavby:

Zásobování vodou a odkanalizování území: trasy vodovodních a kanalizačních řadů

Zásobování elektrickou energií: nové trafostanice, nové trasy kabelového, případně nadzemního elektrického vn vedení, včetně vyvolaných přeložek;

Pozemní komunikace a veřejná prostranství (plochy pro dopravu): případně nová významná veřejná prostranství a komunikace;

Jako opatření ve veřejném zájmu budou vymezeny tyto prvky v území: případné plochy pozemků pro veřejnou, rekreační a pobytovou zeleň.

G. Požadavky na asanace

Vzhledem k současnému stavu využití území se požadavky na plošné asanační zásahy se v řešeném území nevyskytují.

H. Další požadavky vyplývající z územně analytických podkladů a ze zvláštních právních předpisů (například požadavky na ochranu veřejného zdraví, požární ochrany, civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu, ochrany ložisek nerostných surovin, geologické stavby území, ochrany před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy)

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

Řešením RP nebudou dotčeny zájmy obrany státu a civilní obrany.

Z hlediska řešení požární ochrany (PO) bude v návrhu regulačního plánu řešeno: splnění požadavků na parametry přístupových komunikací k objektům a zástavbám podle jejich charakteru požárního zabezpečení, vyplývajícího 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).

I. Výčet druhů územních rozhodnutí, které regulační plán nahradí

Regulační plán nemusí nahrazovat žádná územní rozhodnutí, avšak možnost nahrazení územního rozhodnutí regulačním plánem může být vyvolána na základě požadavků žadatele včetně druhu územního rozhodnutí.

J. Požadavky ze závěru zjišťovacího řízení včetně určení dalšího postupu, pokud se postupy posuzování vlivů na životní prostředí a pořizování regulačního plánu spojují

Řešení regulačního plánu nebude mít negativní vliv na životní prostředí, řešení nevyvolává potřebu zpracování vyhodnocení z hlediska vlivů na životní prostředí.

Území řešené regulačním plánem nezasahuje do Evropsky významných lokalit nebo ptačích oblastí.

K. Případné požadavky na plánovací smlouvu a dohodu o parcelaci

Povinnou podmínkou pro podání žádosti o vydání regulačního plánu je návrh plánovací smlouvy mezi obcí Průhonice a příslušnými investory ohledně finanční spoluúčasti investorů na vybudování nové a nezbytných změnách stávající veřejné infrastruktury. Uzavření plánovací smlouvy je podmínkou pro vydání Regulačního plánu.

Dohoda o parcelaci není požadována.

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

Návrh RP bude zpracován v rozsahu přílohy č. 11 k vyhl. č. 500/2006 Sb. .

Dokumentace bude obsahovat vlastní návrh regulačního plánu a část odůvodnění regulačního plánu (vždy textová a grafická část).

Obsah grafické části návrhu RP:

Hlavní výkres bude obsahovat hranici řešené plochy, vymezení a využití pozemků a graficky vyjádřitelné podmínky umístění staveb veřejné infrastruktury. Bude obsahovat zvláštní regulativy území - uliční a stavební čáry s rozlišením jejich regulující funkce, vymezení veřejné zeleně a rozměry veřejných prostranství. Součástí bude napojení staveb na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu a hranice zastavěného území a vyskytujících se ochranných pásem (popřípadě v samostatném výkrese zákresu do mapy KN), měřítko hlavního výkresu 1:1000, popřípadě 1:500.

Výkres veřejně prospěšných staveb a opatření, měřítko výkresu podle potřeby, předpoklad 1 : 1000

Obsah grafické části odůvodnění RP:

Koordinátní výkres, měřítko výkresu 1 : 1000, popřípadě 1:500

Výkres širších vztahů dokumentující vazby na sousední území, zejména zastavěné území a krajinné okolí řešeného území, měřítko výkresu předpoklad 1 : 5000.

Výkres případných záborů zemědělského půdního fondu, měřítko výkresu předpoklad 1 : 1000.

Návrh i odůvodnění regulačního plánu budou odevzdány ve 6 kompletních vyhotoveních a v digitální formě (.pdf) na CD.

M. Požadavky vyplývající z územního plánu

Jedná se o regulační plán na žádost.

11.12 Zadání regulačního plánu U dálnice východ

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

- A. Vymezení řešeného území
- B. Požadavky na vymezení pozemků a jejich využití
- C. Požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb
- D. Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území
- E. Požadavky na řešení veřejné infrastruktury
- F. Požadavky na veřejně prospěšné stavby a na veřejně prospěšná opatření
- G. Požadavky na asanace
- H. Další požadavky vyplývající z územně analytických podkladů a ze zvláštních právních předpisů (například požadavky na ochranu veřejného zdraví, požární ochrany, civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu, ochrany ložisek nerostných surovin, geologické stavby území, ochrany před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy)
- I. Výčet územních rozhodnutí, které regulační plán nahradí
- J. Požadavky ze závěru zjišťovacího řízení včetně určení dalšího postupu, pokud se postupy posuzování vlivů na životní prostředí a pořizování regulačního plánu spojují
- K. Případné požadavky na plánovací smlouvu a dohodu o parcelaci
- L. Požadavky na uspořádání obsahu návrhu regulačního plánu a obsahu jeho odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení
- M. Požadavky vyplývající z územního plánu

A. Vymezení řešeného území

Vymezení řešeného území je graficky provedeno ve výkresu základního členění území územního plánu. Řešené území se nachází v severní části obce u dálnice D1. Severní okraj řešeného území tvoří dálnice D1. Západně od řešeného území se nachází rozvojová plocha U dálnice západ a stávající obytné území obce. Jižně od území se nachází rozvojová plocha pro bydlení a pás izolační zeleně, který lokalitu odděluje od obytného území.

B. Požadavky na vymezení pozemků a jejich využití

V řešeném území platí vymezení ploch a koridorů platného územního plánu, včetně všech podmínek pro využití ploch. Součástí území je funkční plocha OM-1 – Plochy občanského vybavení – komerční zařízení malá a střední.

Regulační plán navrhne novou parcelaci území s ohledem na budoucí využití pozemků a na provázání s veřejně přístupnými plochami s umístěním veřejné zeleně a dalšími veřejnými prostranstvími a určí využití každého takto vzniklého pozemku, v souladu se stanoveným využitím podle územního plánu. Podle potřeby takto určené využití dále upřesní. RP navrhne soustavu veřejných prostorů (ulic a veřejných prostranství), která zajistí prostupnost území a dopravní obsluhu stavebních pozemků.

Při návrhu parcelace bude regulačním plánem v řešeném území z celkového počtu stavebních pozemků pro RD vymezeno alespoň 30% pozemků o výměře minimálně 1200m² a nejvýše 30% pozemků o výměře menší než 1000m².

C. Požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb

V řešeném území platí vymezení ploch a koridorů platného územního plánu, včetně všech podmínek prostorového uspořádání. Navržená struktura zástavby zohlední blízkost sousedících zastavěných a zastavitelných ploch.

RP stanoví podrobné regulativy prostorového uspořádání území, zejména uliční čáru, stavební čáru, a popřípadě stanoví nezastavitelnou část pozemků, pokud tak vyplývá z existence ochranných pásem infrastruktury, kompozičních záměrů, nebo záměrů ochrany přírody.

RP v rámci trasování komunikací stanoví jejich prostorové uspořádání, tedy šířkový profil uličního prostoru, pravidla pro oplocení stavebních pozemků, a případně stanoví nároky na stanovení neoplocených úseků uliční čáry, pokud to koncepce řešení vyžadá.

RP stanoví pravidla pro oplocení pozemků.

RP stanoví pravidla pro výšku staveb, a případné nároky na výškové osazení staveb (na základě skutečných výškových údajů).

Regulační plán navrhne uliční čáry a stanoví přesná pravidla pro řešení hranice mezi zastavitelnou a nezastavitelnou částí území.

RP stanoví koncepci co nejúčinnější protihlukové ochrany podél dálnice D1.

D. Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území

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

Dotčení prvků ÚSES a zájmů ochrany přírody a krajiny:

Při řešení regulačního plánu nebudou dotčeny prvky ÚSES ani zájmy ochrany přírody a krajiny.

Ochrana ZPF: Součástí RP bude i vyhodnocení případných záborů ZPF, s doložením konkrétních údajů o výměře, kultuře a BPEJ (bonitovaných půdně ekologických jednotkách).

Ochrana PUPFL (pozemků určených k plnění funkcí lesa): Při řešení regulačního plánu nebudou dotčeny lesní pozemky ani jejich ochranné pásmo.

Ochrana ovzduší: RP nebudou dotčeny zájmy ochrany ovzduší. V řešeném území neumožní stanovené podmínky využití ploch zhoršení stávajících kvalitativních hodnot ovzduší.

E. Požadavky na řešení veřejné infrastruktury

Dopravní infrastruktura

Koncepce dopravy bude respektovat platný územní plán, vycházející z řešení projednaného a schváleného v rámci změny č. 5 původního územního plánu sídelního útvaru v r. 2006.

RP vymezí kromě dopravního prostoru a jízdních pruhů případně i plochy pro pohotovostní odstavňá stání vozidel a plochy pro pěší provoz. Při návrhu řešení dopravy v klidu bude postupováno dle platných předpisů, kapacita parkovacích a odstavných míst bude odpovídat minimálně platným normám (ČSN 736110), ve výpočtech dopravy v klidu bude použita nejvyšší hodnota součinitele vlivu stupně automobilizace, tj. 1,75 (700 os. aut na 1000 obyvatel).

Technická infrastruktura

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

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

Veřejná prostranství

Plochy veřejných prostranství a sídelní zeleně budou navrženy a dimenzovány minimálně podle požadavků vyhl. 501/2006 Sb., §7, §22 (viz též textová příloha územního plánu).

Podmínkou při návrhu RP a vymezení pozemků je návrh dopravního napojení lokality a její návaznost na stávající zástavbu.

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

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

Jako veřejně prospěšné stavby budou vymezeny tyto stavby:

Zásobování vodou a odkanalizování území: trasy vodovodních a kanalizačních řadů

Zásobování elektrickou energií: nové trafostanice, nové trasy kabelového, případně nadzemního elektrického vn vedení, včetně vyvolaných přeložek;

Pozemní komunikace a veřejná prostranství (plochy pro dopravu): případné nová významná veřejná prostranství a komunikace;

Jako opatření ve veřejném zájmu budou vymezeny tyto prvky v území: případné plochy pozemků pro veřejnou, rekreační a pobytovou zeleň.

G. Požadavky na asanace

Vzhledem k současnému stavu využití území se požadavky na plošné asanační zásahy se v řešeném území nevyskytují.

H. Další požadavky vyplývající z územně analytických podkladů a ze zvláštních právních předpisů (například požadavky na ochranu veřejného zdraví, požární ochrany, civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu, ochrany ložisek nerostných surovin, geologické stavby území, ochrany před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy)

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

Řešením RP nebudou dotčeny zájmy obrany státu a civilní obrany.

Z hlediska řešení požární ochrany (PO) bude v návrhu regulačního plánu řešeno: splnění požadavků na parametry přístupových komunikací k objektům a zástavbám podle jejich charakteru požárního zabezpečení, vyplývajícího 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).

I. Výčet druhů územních rozhodnutí, které regulační plán nahradí

Regulační plán nemusí nahrazovat žádná územní rozhodnutí, avšak možnost nahrazení územního rozhodnutí regulačním plánem může být vyvolána na základě požadavků žadatele včetně druhu územního rozhodnutí.

J. Požadavky ze závěru zjišťovacího řízení včetně určení dalšího postupu, pokud se postupy posuzování vlivů na životní prostředí a pořizování regulačního plánu spojují

Řešení regulačního plánu nebude mít negativní vliv na životní prostředí, řešení nevyvolává potřebu zpracování vyhodnocení z hlediska vlivů na životní prostředí.

Území řešené regulačním plánem nezasahuje do Evropsky významných lokalit nebo ptačích oblastí.

K. Případné požadavky na plánovací smlouvu a dohodu o parcelaci

Povinnou podmínkou pro podání žádosti o vydání regulačního plánu je návrh plánovací smlouvy mezi obcí Průhonice a příslušnými investory ohledně finanční spoluúčasti investorů na vybudování nové a

nezbytných změnách stávající veřejné infrastruktury. Uzavření plánovací smlouvy je podmínkou pro vydání Regulačního plánu.

Dohoda o parcelaci není požadována.

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

Návrh RP bude zpracován v rozsahu přílohy č. 11 k vyhl. č. 500/2006 Sb. .

Dokumentace bude obsahovat vlastní návrh regulačního plánu a část odůvodnění regulačního plánu (vždy textová a grafická část).

Obsah grafické části návrhu RP:

Hlavní výkres bude obsahovat hranici řešené plochy, vymezení a využití pozemků a graficky vyjádřitelné podmínky umístění staveb veřejné infrastruktury. Bude obsahovat zvláštní regulativy území - uliční a stavební čáry s rozlišením jejich regulujících funkcí, vymezení veřejné zeleně a rozměry veřejných prostranství. Součástí bude napojení staveb na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu a hranice zastavěného území a vyskytujících se ochranných pásem (popřípadě v samostatném výkrese zákresu do mapy KN), měřítko hlavního výkresu 1:1000, popřípadě 1:500.

Výkres veřejně prospěšných staveb a opatření, měřítko výkresu podle potřeby, předpoklad 1 : 1000

Obsah grafické části odůvodnění RP:

Koordinační výkres, měřítko výkresu 1 : 1000, popřípadě 1:500

Výkres širších vztahů dokumentující vazby na sousední území, zejména zastavěné území a krajinné okolí řešeného území, měřítko výkresu předpoklad 1 : 5000.

Výkres případných záborů zemědělského půdního fondu, měřítko výkresu předpoklad 1 : 1000.

Návrh i odůvodnění regulačního plánu budou odevzdány ve 6 kompletních vyhotoveních a v digitální formě (.pdf) na CD.

M. Požadavky vyplývající z územního plánu

Jedná se o regulační plán na žádost.

11.13 Zadání regulačního plánu VÚKOZ

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

- A. Vymezení řešeného území
- B. Požadavky na vymezení pozemků a jejich využití
- C. Požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb
- D. Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území
- E. Požadavky na řešení veřejné infrastruktury
- F. Požadavky na veřejně prospěšné stavby a na veřejně prospěšná opatření
- G. Požadavky na asanace
- H. Další požadavky vyplývající z územně analytických podkladů a ze zvláštních právních předpisů (například požadavky na ochranu veřejného zdraví, požární ochrany, civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu, ochrany ložisek nerostných surovin, geologické stavby území, ochrany před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy)
- I. Výčet územních rozhodnutí, které regulační plán nahradí
- J. Požadavky ze závěru zjišťovacího řízení včetně určení dalšího postupu, pokud se postupy posuzování vlivů na životní prostředí a pořizování regulačního plánu spojují
- K. Případné požadavky na plánovací smlouvu a dohodu o parcelaci
- L. Požadavky na uspořádání obsahu návrhu regulačního plánu a obsahu jeho odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení
- M. Požadavky vyplývající z územního plánu

A. Vymezení řešeného území

Vymezení řešeného území je graficky provedeno ve výkresu základního členění území územního plánu. Řešené území se nachází v centrální části obce na okraji stávající obytné zástavby a Průhonického parku. Lokalita tvoří jižní nezastavěnou část areálu VÚKOZ.

B. Požadavky na vymezení pozemků a jejich využití

V řešeném území platí vymezení ploch a koridorů platného územního plánu, včetně všech podmínek pro využití ploch. Součástí území je funkční plocha OV-2 – Plochy občanského vybavení – veřejná infrastruktura.

Regulační plán navrhne novou parcelaci území s ohledem na budoucí využití pozemků a na provázání s veřejně přístupnými plochami s umístěním veřejné zeleně a dalšími veřejnými prostranstvími a určí využití každého takto vzniklého pozemku, v souladu se stanoveným využitím podle územního plánu. Podle potřeby takto určené využití dále upřesní. RP navrhne soustavu veřejných prostorů (ulic a veřejných prostranství), která zajistí prostupnost území a dopravní obsluhu stavebních pozemků.

C. Požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb

V řešeném území platí vymezení ploch a koridorů platného územního plánu, včetně všech podmínek prostorového uspořádání. Navržená struktura zástavby zohlední blízkost sousedících zastavěných ploch.

RP stanoví podrobné regulativy prostorového uspořádání území, zejména uliční čáru, stavební čáru, a popřípadě stanoví nezastavitelnou část pozemků, pokud tak vyplývá z existence ochranných pásem infrastruktury, kompozičních záměrů, nebo záměrů ochrany přírody.

RP v rámci trasování komunikací stanoví jejich prostorové uspořádání, tedy šířkový profil uličního prostoru, pravidla pro oplocení stavebních pozemků, a případně stanoví nároky na stanovení neoplocených úseků uliční čáry, pokud to koncepce řešení vyžaduje.

RP stanoví pravidla pro oplocení pozemků.

RP stanoví pravidla pro výšku staveb, a případně nároky na výškové osazení staveb (na základě skutečných výškových údajů).

Regulační plán navrhne uliční čáry a stanoví přesná pravidla pro řešení hranice mezi zastavitelnou a nezastavitelnou částí území.

D. Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území

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

Dotčení prvků ÚSES a zájmů ochrany přírody a krajiny:

Při řešení regulačního plánu nebudou dotčeny prvky ÚSES ani zájmy ochrany přírody a krajiny.

Ochrana ZPF: Součástí RP bude i vyhodnocení případných záborů ZPF, s doložením konkrétních údajů o výměře, kultuře a BPEJ (bonitovaných půdně ekologických jednotkách).

Ochrana PUPFL (pozemků určených k plnění funkcí lesa): Při řešení regulačního plánu nebudou dotčeny lesní pozemky ani jejich ochranné pásmo.

Ochrana ovzduší: RP nebudou dotčeny zájmy ochrany ovzduší. V řešeném území neumožní stanovené podmínky využití ploch zhoršení stávajících kvalitativních hodnot ovzduší.

E. Požadavky na řešení veřejné infrastruktury

Dopravní infrastruktura

Koncepce dopravy bude respektovat platný územní plán, vycházející z řešení projednaného a schváleného v rámci změny č. 5 původního územního plánu sídelního útvaru v r. 2006.

RP vymezení kromě dopravního prostoru a jízdních pruhů případně i plochy pro pohotovostní odstavná stání vozidel a plochy pro pěší provoz. Při návrhu řešení dopravy v klidu bude postupováno dle platných předpisů, kapacita parkovacích a odstavných míst bude odpovídat minimálně platným normám (ČSN

736110), ve výpočtech dopravy v klidu bude použita nejvyšší hodnota součinitele vlivu stupně automobilizace, tj. 1,75 (700 os. aut na 1000 obyvatel).

Technická infrastruktura

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

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

Veřejná prostranství

Plochy veřejných prostranství a sídelní zeleně budou navrženy a dimenzovány minimálně podle požadavků vyhl. 501/2006 Sb., §7, §22 (viz též textová příloha územního plánu).

Podmínkou při návrhu RP a vymezení pozemků je návrh dopravního napojení lokality a její návaznost na stávající zástavbu.

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

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

Jako veřejně prospěšné stavby budou vymezeny tyto stavby:

Zásobování vodou a odkanalizování území: trasy vodovodních a kanalizačních řadů

Zásobování elektrickou energií: nové trafostanice, nové trasy kabelového, případně nadzemního elektrického vn vedení, včetně vyvolaných přeložek;

Pozemní komunikace a veřejná prostranství (plochy pro dopravu): případně nová významná veřejná prostranství a komunikace;

Jako opatření ve veřejném zájmu budou vymezeny tyto prvky v území: případné plochy pozemků pro veřejnou, rekreační a pobytovou zeleň.

G. Požadavky na asanace

Vzhledem k současnému stavu využití území se požadavky na plošné asanační zásahy se v řešeném území nevyskytují.

H. Další požadavky vyplývající z územně analytických podkladů a ze zvláštních právních předpisů (například požadavky na ochranu veřejného zdraví, požární ochrany, civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu, ochrany ložisek nerostných surovin, geologické stavby území, ochrany před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy)

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

Řešením RP nebudou dotčeny zájmy obrany státu a civilní obrany.

Z hlediska řešení požární ochrany (PO) bude v návrhu regulačního plánu řešeno: splnění požadavků na parametry přístupových komunikací k objektům a zástavbám podle jejich charakteru požárního zabezpečení, vyplývajícího 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).

I. Výčet druhů územních rozhodnutí, které regulační plán nahradí

Regulační plán nemusí nahrazovat žádná územní rozhodnutí, avšak možnost nahrazení územního rozhodnutí regulačním plánem může být vyvolána na základě požadavků žadatele včetně druhu územního rozhodnutí.

J. Požadavky ze závěru zjišťovacího řízení včetně určení dalšího postupu, pokud se postupy posuzování vlivů na životní prostředí a pořizování regulačního plánu spojují

Řešení regulačního plánu nebude mít negativní vliv na životní prostředí, řešení nevyvolává potřebu zpracování vyhodnocení z hlediska vlivů na životní prostředí.

Území řešené regulačním plánem nezasahuje do Evropsky významných lokalit nebo ptačích oblastí.

K. Případné požadavky na plánovací smlouvu a dohodu o parcelaci

Povinnou podmínkou pro podání žádosti o vydání regulačního plánu je návrh plánovací smlouvy mezi obcí Průhonice a příslušnými investory ohledně finanční spoluúčasti investorů na vybudování nové a nezbytných změnách stávající veřejné infrastruktury. Uzavření plánovací smlouvy je podmínkou pro vydání Regulačního plánu.

Dohoda o parcelaci není požadována.

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

Návrh RP bude zpracován v rozsahu přílohy č. 11 k vyhl. č. 500/2006 Sb. .

Dokumentace bude obsahovat vlastní návrh regulačního plánu a část odůvodnění regulačního plánu (vždy textová a grafická část).

Obsah grafické části návrhu RP:

Hlavní výkres bude obsahovat hranici řešené plochy, vymezení a využití pozemků a graficky vyjádřitelné podmínky umístění staveb veřejné infrastruktury. Bude obsahovat zvláštní regulativy území - uliční a stavební čáry s rozlišením jejich regulující funkce, vymezení veřejné zeleně a rozměry veřejných prostranství. Součástí bude napojení staveb na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu a hranice zastavěného území a vyskytujících se ochranných pásem (popřípadě v samostatném výkrese zákresu do mapy KN), měřítko hlavního výkresu 1:1000, popřípadě 1:500.

Výkres veřejně prospěšných staveb a opatření, měřítko výkresu podle potřeby, předpoklad 1 : 1000

Obsah grafické části odůvodnění RP:

Koordinátní výkres, měřítko výkresu 1 : 1000, popřípadě 1:500

Výkres širších vztahů dokumentující vazby na sousední území, zejména zastavěné území a krajinné okolí řešeného území, měřítko výkresu předpoklad 1 : 5000.

Výkres případných záborů zemědělského půdního fondu, měřítko výkresu předpoklad 1 : 1000.

Návrh i odůvodnění regulačního plánu budou odevzdány ve 6 kompletních vyhotoveních a v digitální formě (.pdf) na CD.

M. Požadavky vyplývající z územního plánu

Jedná se o regulační plán na žádost.

12 STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACE)

Územní plán stanovuje následující podmínky pro pořadí změn v území:

1. výstavba v plochách severozápadní rozvojové zóny, a to jak v části komerčně administrativní, tak v částech obytných, a jejich napojení na dálnici D1 prostřednictvím úseku „Vestecské spojky“ je podmíněna předchozí realizací silničního okruhu kolem Prahy, stavbami 512 (D1 – Jesenice – Vestec), 513 (Vestec – Lahovice) a 514 (Lahovice – Slivenec)
Tato podmínka vyplývá ze stanoviska MD ČR k návrhu zadání změny č. 5 ÚPSÚ Průhonice ze dne 17.10.2005 a dohody ze dne 21.11.2005.
2. realizace komerčně administrativní části severozápadní rozvojové zóny je podmíněna předchozí nebo současnou realizací protihlukového valu s parkovou úpravou, který se bude nacházet mezi komerčně administrativní a obytnou částí severozápadní rozvojové zóny
3. realizace obytné části severozápadní rozvojové zóny je podmíněna jejím dopravním napojením na dříve realizovanou „Vestecskou spojku“, tj. podmínka vybudování celé „Vestecské spojky“ v úseku mezi dálnicí D1 a silnicí II/603 ve Vestci
4. realizace zástavby občanského vybavení komerčního typu i nové obytné zástavby v lokalitách při dálnici D1, západně a východně od pokračování ul. Školní, je podmíněna realizací místní komunikace z okružní křižovatky u sjezdu z dálnice D1 ve směru Praha – Brno (na ul. Uhříněveské), dále podél stávající čerpací stanice pohonných hmot a dálnice D1
5. v zastavitelných plochách je umístění staveb na základě územního rozhodnutí nebo územního souhlasu podmíněno předchozí realizací nezbytné technické a dopravní infrastruktury tak, aby tyto stavby bylo možno na ně napojit; výjimku z tohoto ustanovení tvoří případy, kdy investor stavby obci na základě plánovací smlouvy zaručí a zajistí výstavbu sítě technické a dopravní infrastruktury a jejich zprovoznění v definitivním provedení před zprovozněním a napojením příslušných staveb; územní rozhodnutí staveb (event. stavební povolení v případě sloučeného územního a stavebního řízení) nebo územní souhlas mohou být vydány až po nabytí právní moci územního rozhodnutí, event. stavebního povolení nebo územního souhlasu na síť technické a dopravní infrastruktury
6. pro realizaci „Vestecské spojky“ v úseku od napojení komerčně administrativní části Severozápadní rozvojové zóny směrem k Vestci se stanovuje podmínka předchozí realizace stavby 511 Pražského okruhu, tj. úseku Běchovice – D1.

13 VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB, PRO KTERÉ MŮŽE VYPRACOVÁVAT ARCHITEKTONICKOU ČÁST PROJEKTOVÉ DOKUMENTACE JEN AUTORIZOVANÝ ARCHITEKT

Územní plán stanovuje, že pro všechny stavby občanského vybavení komerčního i nekomerčního charakteru na celém území obce Průhonice platí, že architektonickou část jejich projektové dokumentace (a to i v případě rekonstrukcí stávajících staveb) může vypracovávat jen autorizovaný architekt.

Územní plán dále stanovuje, že pro všechny stavby pro bydlení, realizované na stavebních pozemcích, které hraničí s urbanisticky významnými veřejnými prostranstvími v centru obce, může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace (a to i v případě rekonstrukcí stávajících staveb) jen autorizovaný architekt. Za urbanisticky významná veřejná prostranství se pro tento účel vymezuje Květnové náměstí, Hlavní ulice od Květnového náměstí po křižovatku s ulicí U Botiče, Říčanská ulice od Květnového náměstí po křižovatku s ulicí Dobřejovickou, Uhříněveská ulice od Květnového náměstí po křižovatku s ulicí K Dálnici a Školní ulice od Květnového náměstí po křižovatku s ulicí Novou. Za další urbanisticky významné prostranství se pro tento účel vymezuje náměstí V Holi.

14 ZÁVĚR, ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI

Územní plán Průhonice ve vyhotovení úplného znění po vydání změny č.3 je vyhotoven v 6 tištěných paré včetně CD. Výkresy jsou zpracovány v systému MISYS v měřítku 1 : 5 000, textová část je zpracována v aplikaci Word jako dokument Microsoft Office. Územní plán (výrok) ve vyhotovení úplného znění po vydání změny č.3 obsahuje 86 listů (stran) textové části (včetně Zadání regulačních plánů a 2 listů textové přílohy) a 3 výkresy – výkres základního členění území, hlavní výkres a výkres veřejně prospěšných staveb. Odůvodnění obsahuje koordinační výkres.

Textová příloha:

Vybraná a související ustanovení stavebního zákona a prováděcích vyhlášek

Na tomto místě zpracovatel a pořizovatel předkládají informace, které nebylo možné zařadit do kapitol výkové části, neboť nejsou předmětem výroku opatření obecné povahy, vydávaného zastupitelstvem obce – vyplývají totiž z platných právních předpisů. Opatření obecné povahy musí být podřízeno obecně platným předpisům, nemůže je měnit ani ve svém výroku opakovat. Přesto je praktické, aby na tomto místě byly důležité obecně platné principy a možnosti, související s používáním územního plánu, uvedeny.

- *Územní plán ...vymezí zastavěné území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy ... a stanoví podmínky pro využití těchto ploch a koridorů.*
(zák. 183/2006 Sb., stavební zákon, v platném znění, § 43 odst. 1)
- *Územní plán je závazný pro pořízení a vydání regulačního plánu zastupitelstvem obce, pro rozhodování v území, zejména pro vydávání územních rozhodnutí. Poskytování prostředků z veřejných rozpočtů podle zvláštních právních předpisů na provedení změn v území nesmí být v rozporu s vydaným územním plánem.*
(zák. 183/2006 Sb., stavební zákon, v platném znění, § 43 odst. 5)
- *Územní studie je územně plánovacím podkladem, který buď rozpracovává detailní řešení určité lokality v souladu s územním plánem nebo je podkladem pro změnu závazné územně plánovací dokumentace (územního plánu, regulačního plánu). Po schválení využitelnosti územní studie pořizovatelem je územní studie neopominutelným podkladem pro rozhodování v území (územní a stavební řízení). Pokud by stavební úřad rozhodl v rozporu s územní studií, musí zdůvodnit, proč a v čem je přijaté řešení vhodnější nebo přinejmenším stejně vhodné jako řešení podle územní studie.*
(zák. 183/2006 Sb., stavební zákon, v platném znění, § 25, § 30)
- *Pokud je pořízení změny územního plánu nebo regulačního plánu nebo územní studie z jiného podnětu vyvoláno výhradní potřebou navrhovatele, může obec podmínit toto pořízení částečnou nebo úplnou úhradou nákladů na zpracování (projektantem), na vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území a na mapové podklady navrhovatelem.*
(zák. 183/2006 Sb., stavební zákon, v platném znění, § 45 odst. 4, § 63 odst. 1, 2, § 30 odst. 3)
- *Návrh plánovací smlouvy (smlouvy o finanční a jiné spoluúčasti investora na zajištění nezbytné veřejné infrastruktury obce a jejího rozvoje) je součástí žádosti žadatele o pořízení regulačního plánu na žádost. Uzavřením této smlouvy může obec podmínit vydání regulačního plánu.*
(zák. 183/2006 Sb., stavební zákon, v platném znění, § 66 odst. 2, odst. 3 písm. g)
(vyhl. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a o způsobu evidence územně plánovací činnosti, v platném znění, příloha č. 9 odst. 1 písm. j) – požadavky na plánovací smlouvu v zadání regulačního plánu, příloha 13 – obsah plánovací smlouvy)
- *Smlouvu mezi žadatelem a příslušnými vlastníky veřejné dopravní a technické infrastruktury vyžaduje stavební úřad od žadatele o územní rozhodnutí vždy v případech, že záměr klade takové požadavky na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, že jej nelze bez vybudování příslušných nových staveb a zařízení nebo úpravy stávajících realizovat.*
(zák. 183/2006 Sb., stavební zákon, v platném znění, § 88)
- *Do ploch bydlení (podle § 4 vyhl. 501/2006 Sb.) lze zahrnout pozemky souvisejícího občanského vybavení s výjimkou pozemků pro budovy obchodního prodeje o výměře větší než 1000 m². Součástí plochy bydlení mohou být pozemky dalších staveb a zařízení, které nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v takto vymezené ploše.*

(vyhl. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění, § 4 odst. 2)

- *Na pozemcích staveb pro bydlení lze kromě stavby pro bydlení umístit stavbu nebo zařízení související s bydlením či bydlení podmiňující a provést terénní úpravy potřebné k řádnému a bezpečnému užívání pozemků, staveb a zařízení na nich, není-li z prostorových a provozních důvodů možno zabezpečit uvedené funkce ve stavbě pro bydlení. Na pozemcích rodinných domů lze dále umístit jednu stavbu pro podnikatelskou činnost do 25 m² zastavěné plochy a do 5 m výšky s jedním nadzemním podlažím, podsklepenou nejvýše do hloubky 3 m.*

(vyhl. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění, § 21 odst. 4)

- *Pro každé dva hektary zastavitelné plochy bydlení, rekreace, občanského vybavení anebo smíšené obytné se vymezuje s touto zastavitelnou plochou související plocha veřejného prostranství o výměře nejméně 1000 m²; do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace. Nejmenší šířka veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace zpřístupňující pozemek bytového domu, je 12 m. Při jednosměrném provozu lze tuto šířku snížit až na 10,5 m. Nejmenší šířka veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace zpřístupňující pozemek rodinného domu, je 8 m. Při jednosměrném provozu lze tuto šířku snížit až na 6,5 m.*

(vyhl. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění, § 7 odst. 2, § 22 odst. 1 a 2)

- *Stavební pozemek se vždy vymezuje tak, aby svými vlastnostmi, zejména velikostí, polohou, plošným a prostorovým uspořádáním a základovými poměry, umožňoval umístění, realizaci a užívání stavby pro navrhovaný účel a aby byl dopravně napojen na kapacitně vyhovující veřejně přístupnou pozemní komunikaci. Stavební pozemek se vždy vymezuje tak, aby na něm bylo vyřešeno umístění odstavných a parkovacích stání pro účel využití pozemku a užívání staveb na něm umístěných v rozsahu požadavků příslušné české technické normy pro navrhování místních komunikací (ČSN 73 6110).*

(vyhl. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění, § 20 odst. 4 a 5)