

Obec Dobřejovice.

Č. jednací: 280/2012/OUDB

Dobřejovice dne 4.7.2012

Opatření obecné povahy č. 1 /2012 obce Dobřejovice.

Regulační plán – Dobřejovice, Nad pražskou cestou

Zastupitelstvo obce Dobřejovice příslušné podle § 6 odst.5 písm. d) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) ve znění pozdějších předpisů, za použití § 61 odst. 2), § 62 odst. 2)b), § 65, § 67-69 odst. 1) stavebního zákona, ust. § 19 a přílohy č. 11 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, v souladu s ust. § 171 a následujících ustanovení zákona č.500/2004 Sb., správní řád,

vydává

REGULAČNÍ PLÁN – DOBŘEJOVICE, NAD PRAŽSKOU CESTOU **Schválený usnesením zastupitelstva obce Dobřejovice pod č. 2012/27/06/06** **dne 13. 6. 2012.**

A. VYMEZENÍ ŘEŠENÉ PLOCHY

Řešené území je v obci Dobřejovice, k. ú. Dobřejovice. Řešená plocha, vyznačená v územním plánu Dobřejovice jako lokalita Z7, leží při silnici III/00316, přes kterou navazuje na stávající zástavbu obce. Plocha měla dle územního plánu rozlohu 10,714 ha a je určena pro bydlení v rodinných domech. Kromě vlastní plochy Z7 je dále do řešeného území regulačního plánu (dále RP) zahrnuta také plocha mezi plochou Z7 a komunikací III/00316, a dále plochy staveb inženýrských sítí napojujících řešenou plochu na stávající technickou infrastrukturu (komunikace, kanalizace, vodovod, plynovod, VN).

Tabulka dotčených pozemků

č. poz. dle KN	druh pozemku	způsob využití	výměra spadající do řešeného území v m ²
404/2	zahrada	zeleň ochranná, komunikace, vedení inž. sítí	1032
551/1	ostatní plocha	komunikace	604
738	ostatní plocha	komunikace	611
734	zahrada	zeleň ochranná, vedení inž. sítí	144
725	orná půda	zeleň, pozemky pro RD	1251
729	orná půda	veřejná prostranství – park, ochranná zeleň, pozemky pro RD, veřejné vybavení, komunikace	54966
735	orná půda	dtto	18149
736	orná půda	veřejná prostranství – park, ochranná zeleň, pozemky pro RD, komunikace	11072
737	orná půda	veřejná prostranství – park, ochranná zeleň, pozemky pro RD, komunikace	13803
739	orná půda	veřejná prostranství, ochranná zeleň, pozemky pro RD, komunikace	10357
732	ostatní plocha	kabel el. vedení 22 kV	37
126	orná půda	dtto	15

692/1	ostatní plocha	dtto	4
-------	----------------	------	---

pozn.: vše k. ú. Dobřejovice s výjimkou č. poz. 126 a 692/1 (k. ú. Osnice, obec Jesenice?)

B. PODMÍNKY PRO VYMEZENÍ A VYUŽITÍ POZEMKŮ

• Podmínky pro parcelaci ploch:

Na základě požadavku pořizovatele se navrhuje uvnitř plochy parcely o výměře 1000 – 1100 m², po obvodě plochy parcely o výměře 1200 – 1300 m². Podrobné regulační podmínky viz část k).

Bilance ploch dle funkčního využití

funkční využití	upřesnění	m ²
bydlení celkem		71702
veřejné vybavenosti celkem		6594
zeleň celkem		15563
dopravní infrastruktura	místní obslužné komunikace funkční skupiny C	3744
	místní komunikace funkční skupiny D, podskupiny D1 – obytná zóna	9218
	místní komunikace funkční skupiny D, podskupiny D2 s vyloučením motorové dopravy	171
	prostor rezervy pro možné výhledové prodloužení komunikační větve a1	435
	komunikace pro pěší v prostoru náměstí a obou parků, samostatně vymezené v rámci těchto prostorů	1252
	chodník pro pěší podél silnice III/00316 napojující zástavbu na budoucí zastávku autobusu.	392
technická infrastruktura	retenční nádrž pro 1. etapu	50
	retenční nádrž pro 2. etapu	50
	trafostanice TS 1	50
	trafostanice TS 2	50

Přehled navržených parcel s uvedením účelu a výměry: vymezení jednotlivých pozemků je uvedeno v textové části regulačního plánu.

Navržené kapacity

Přepočtený počet obyvatel	252
Počet pozemků pro rodinné domy	63
Počet pozemků pro občanskou vybavenost	3
Velikost parcel pro rodinné domy	1000 až 1300 m ²
Průměrná velikost parcely RD	1138 m ²

• Podmínky pro využití pozemků.

Funkční využití řešeného území je územním plánem stanoveno pro obytnou zástavbu v souborech rodinných domů, doprovodnou izolační zeleň a dopravní obslužnost. Minimálně 30 % řešeného území bude použito na veřejné prostory (místní komunikace, veřejná prostranství a veřejná zeleň, vč. dětských hřišť). Regulační plán tyto **podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití** dále upřesňuje (doplňuje a vypouští ty, které se lokality regulačního plánu netýkají).

Pro regulaci pozemků byly použity tyto podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití dle textové části regulačního plánu:

- **BV – bydlení v rodinných domech venkovské**
- **OV – občanské vybavení - veřejná infrastruktura**
- **ZV – zeleň na veřejných prostranstvích**

○ **PV – veřejná prostranství**

Z územně analytických podkladů a ze zvláštních právních předpisů nevyplývají další požadavky. Regulační plán řeší využití území tak, že je zajištěna maximální prostupnost území pro pěší všemi směry, včetně průchodu přes navrhovanou rozsáhlou plochu zeleně (viz ÚP - plocha Z41b) do centra obce.

C. PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

• **dopravní infrastruktura**

Vymezuje se prostor **místních komunikací funkční skupiny C obslužných komunikací** obousměrných se dvěma jízdními pruhy, přilehlými zvýšenými chodníky a zelenými pásy, a to včetně křižovatky, zálivu pro technickou vybavenost, parkovacích stání pro vybavenost a přechodů pro pěší. Prostorové uspořádání je vyznačeno v hlavním výkrese, jedná se o komunikační větve a1 a a2, které budou dále vyznačeny jako zklidněné „zóna Tempo 30“, a vybaveny stavebními prvky regulujícími rychlost vozidel (zpomalovacími prahy, zpomalovacími polštáři apod.), tyto prvky budou kombinovány s umístěním přechodů pro chodce, navrženými v rámci řešení. Vozovka šířky 6,0 m, chodníky min. šířky 1,75 m, zeleň min. šířky 2,75 m.

Vymezuje se prostor **místních komunikací funkční skupiny D, podskupiny D1 - obytné zóny**, včetně jejich vzájemného křížení a napojení na obslužné komunikace a chodníky. Přesně vymezena jsou zde místa pro dovolené stání osobních automobilů označená jako parkoviště (počet 28+1), součástí jsou též vymezené vjezdy na jednotlivé pozemky a vzrostlá a doprovodná zeleň. Prostorové vymezení je vyznačeno v hlavním výkrese, jedná se o komunikační větve b1, c1, c2, d1 a e2 s celkovou šířkou 10 m, větev d2 s šířkou 21 m a větev f2 s šířkou 6 – 8 m. Vjezd do zóny, kde je rychlost omezena na 20 km/h musí splňovat stanovené požadavky, ve vlastní zóně pak dále platí tyto nejdůležitější limity:

- minimální průjezdný prostor šířky 3,5 m (v přímé) a výšky 4,2 m, min. šířka dopravního prostoru 3,5 m
- nejmenší vnitřní poloměr směrového oblouku 3,0 m
- minimální poloměry výškových oblouků $R_v = 100$ m, $R_u = 110$ m
- podélný sklon vozovky min. 0,5 %, max. 8,3 %
- příčný sklon vozovky 0,5 – 2,0 %
- volný prostor před vjezdem na pozemek min šířky 6,0 m
- minimální šířka průchodu pro pěší 2,0 m

Vymezuje se prostor **místních komunikací funkční skupiny D, podskupiny D2** s vyloučením motorové dopravy, jedná se o pěší průchody mezi stavebními pozemky s minimální šířkou chodníku 2 m. Prostorové vymezení je vyznačeno v hlavním výkrese, jedná se o úseky navázané na ukončení větví b1, 2xe2 a d2.

Vymezuje se prostor rezervy pro možné výhledové prodloužení komunikační větve a1 v celkové šířce 10,5 m. Prostorové vymezení je vyznačeno v hlavním výkrese.

Vymezuje se chodník pro pěší napojující zástavbu na budoucí zastávku autobusu, v šířce 1,5 m podél silnice III/00316, po její severní straně, za odvodňovacím příkopem, vedený od místa napojení větve a1 na silnici III/00316 až po hranici území řešeného regulačního plánu.

Další prostorové podmínky dle právních předpisů a norem vymezeny v textové části regulačního plánu.

• **technická infrastruktura**

Napojení lokality na inženýrské sítě je provedeno ze stávajících rozvodů, které se nacházejí v navazujícím území.

Podmínkou pro realizaci zástavby podle tohoto regulačního plánu je vybudování inženýrské infrastruktury. Je počítáno s tím, že se nejprve zrealizují řady probíhající v komunikaci III/00316 a napojí se na stávající veřejné rozvody. Území je pak z hlediska zasíťování zpracováno tak, že jej lze rozdělit na dvě nezávislé etapy, přičemž se počítá s tím, že jako první bude realizována jihozápadní část řešeného území.

○ *Vodovody, kanalizace*

Vodovod - Zásobování vodou je navrženo z veřejné vodovodní sítě. Místo napojení navrhovaného vodovodu je v ulici Jesenická u odbočení do ulice Nad Hliníkem, od místa napojení je trasa vodovodu vedena v zeleném pruhu podél komunikace Jesenická a na úrovni plánované vstupní křižovatky se trasa odklání směrem do zástavby. V prostoru řešené lokality bude vodovod zaokruhován. Vodovodní řady jsou navrženy v dimenzi min. DN 100 o celkové délce 1772,50 m. K jednotlivým parcelám budou provedeny přípojky ukončené zaslepením za hranicí pozemku. Pro požární účely je v lokalitě osazen 2 x nadzemní hydrant DN 80. Zástavba objekty v lokalitě může být realizována až po dokončení vodovodu pro tuto lokalitu.

Kanalizace - Návrh odvodnění řešeného území je oddílnou kanalizační soustavou. Napojení na kanalizační systém v obci je v prostoru u křižovatky ulice Jesenické a Nad Hliníkem. Kanalizace **splašková** je navržena o profilu DN 300 v celkové délce 1535,55 m a je vedena v komunikačním prostoru v souběhu s ostatními sítěmi. Součástí stavby splaškové kanalizace jsou přípojky k jednotlivým parcelám zakončené zaslepením za hranicí pozemku. Obec Dobřejovice má vybudovanou mechanicko-biologickou čistírnu odpadních vod s kapacitou 1100 EO. Rybník pod čistírnou má funkci stabilizační nádrže a vody jsou tak před vypuštěním do recipientu ještě dočištěny. Kanalizační systém v obci je kombinovaný, jednotný i oddílný, s odlehčeními do Dobřejovického potoka číslo hydrologického pořadí 1-12-01-017, který se vlévá do Botiče v zámeckém parku Průhonice. Pro odvodnění splaškových vod navrhované zástavby je nezbytná realizace projektu zkapacitnění stávající čistírny odpadních vod a prodloužení kanalizace k řešené lokalitě. Zástavba objekty v lokalitě může být realizována až po dokončení splaškové kanalizace pro tuto lokalitu. Kanalizace **dešťová** je navržena o profilu DN 300 v celkové délce 1541,90 m a je vedena v komunikačním prostoru v souběhu s ostatními sítěmi. Dešťová kanalizace bude napojena do stávající dešťové stoky, která je ukončena v ulici Jesenické. Stávající stoka bude prodloužena na úroveň řešené lokality. Do dešťové kanalizace budou odvodněny srážky z povrchů komunikace, chodníku a parkovišť. Dešťové vody ze střech a zpevněných ploch jednotlivých parcel budou likvidovány vsakem na pozemku. Vzhledem k omezené kapacitě potrubí na dešťové kanalizaci v obci jsou navržena na řešeném území opatření, která zpomalí odtok a v maximální míře bude využito vsaku na místě. Pro zpomalení odtoku z území, jsou navrženy v lokalitě dvě retenční nádrže s regulovaným odtokem, který se rovná přibližně současnému odtoku z řešené plochy. Trubní vedení vodovodu a kanalizačních stok jsou navržena do prostoru komunikací s dodržáním ochranného pásma 1,5 m od vnějšího líce potrubí.

Navazující řady splaškové a dešťové kanalizace jsou v profilech DN 300 a kapacitně vyhovují pro napojení zastavované lokality. Vodovodní řad dimenzí vyhovuje pro napojení navrhované lokality rovněž i z hlediska tlakových poměrů.

○ *Energetika, spoje, veřejné osvětlení*

Zásobování elektrickou energií - Primární napájení lokality bude z distribučního kabelového rozvodu 22 kV. Nová kabelová smyčka bude provedena vložением mezi stávající trafostanice PZ 6962 Osnice Na Vrbici a PY 7099 Dobřejovice V Skalici a bude v I. etapě napájet novou distribuční trafostanici na jižním okraji lokality. Pro napájení výstavby v severní části (II. etapa) bude kabelový okruh rozšířen a v prostoru občanské vybavenosti bude umístěna další

distribuční trafostanice. Z trafostanic budou jednotlivé objekty RD napojeny na napěťové úrovni 0,4 kV sekundární distribuční sítě přes přípojkové skříně do elektroměrových skříní umístěných v pilířích u vjezdů. Pro nové trafostanice budou vyčleněny pozemky na veřejně přístupném místě.

Zásobování plynem - Připojení lokality bude ze stávajícího STL rozvodu ve stávající zástavbě. Hlavní potrubní rozvod bude veden v obslužné komunikaci. Jednotlivé RD budou napojeny přípojkami do skříní HUP umístěných do sdružených pilířů u vjezdů.

Spoje - V lokalitě bude zřízena multifunkční síť spojů. Napojení nových rozvodů bude na stávající spojovou síť. V případě potřeby posílení signálu mobilních telefonů a bezdrátového napojení Internetu bude v lokalitě zřízena základnová buňka.

Veřejné osvětlení - Osvětlení komunikací a chodníků v lokalitě bude z nového zapínacího bodu ZB-VO, který bude zřízen u nové trafostanice instalované v rámci I. etapy výstavby. Veřejné osvětlení bude řešeno výbojkovými svítidly na stožárech výšky cca 6 – 8 m. Svítidla v prostoru parku a náměstí budou na stožárech výšky 4 – 5 m.

○ *Odpadové hospodářství*

Pro sběr separovaného odpadu je navrženo sběrné hnízdo separovaného odpadu v rámci 1. etapy poblíž dopravního napojení na komunikaci III/00316. Navrhuje se umístění 1 ks laminátového kontejneru na sklo o objemu 1300 l, dále na papír a plasty po jednom kontejneru objemu 1 100 l.

• **Veřejná prostranství**

Navrhují se tato veřejná prostranství: ulice, náměstí, parky a přístupy pro pěší. Výměra plochy veřejných prostranství je 30.471 m², tj. cca 29 % z celkové výměry plochy řešené regulačním plánem.

• **Občanské vybavení**

Navrhují se plochy pro veřejné občanské vybavení (např. mateřská školka apod.) poblíž napojení na komunikaci III/00316. Navrhují se tři plochy veřejného občanského vybavení, č. 1 (parcela č. 35) ve 2. etapě a č. 2 (parcela č. 1) a 3 (parcela č. 33) v 1. etapě. Výměra plochy pro občanské vybavení je 6594 m², to je 6,1 % z celkové výměry plochy Z7. Pro dopravní obsluhu ploch pro občanské vybavení se navrhuje obslužná komunikace a plochy pro dopravu v klidu. U ploch veřejného občanského vybavení č. 2 a č. 3 jsou parkovací stání v potřebném počtu umístěna na vlastním pozemku.

Řešení ploch vymezeno v textové části a grafické části regulačního plánu.

D. PODMÍNKY PRO OCHRANU HODNOT A CHARAKTERU ÚZEMÍ

V řešeném území nejsou žádné nemovité či přírodní hodnoty, které by bylo nutno v regulačním plánu respektovat. Kromě ochrany případných archeologických nálezů při vlastní výstavbě dle zákona č. 20/1987 Sb. (o státní památkové péči) nejsou definovány žádné požadavky na ochranu hodnot a charakteru území.

E. PODMÍNKY PRO VYTVÁŘENÍ PŘÍZNIVÉHO ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ

Regulační plán vytváří příznivé životní prostředí v řešeném území zejména svojí koncepcí. To znamená stanovením podmínek pro vymezení a využití pozemků, podmínek pro umístění a prostorové uspořádání staveb a dále vymezením veřejných prostranství, umožňujících bezkonfliktní obsluhu území. Navrhované řešení regulačního plánu nemá žádné negativní důsledky na životní prostředí.

Příznivé životní prostředí zabezpečí ochrana půdního fondu, návrh řešení nakládání s odpady, ochranu ovzduší, ochranu před akustickými vlivy a vymezení ploch pro rekreaci obyvatel návrhem sídelní zeleně; řešení vymezeno v textové části regulačního plánu.

F. PODMÍNKY PRO OCHRANU VEŘEJNÉHO ZDRAVÍ

Pro lokalitu řešenou regulačním plánem nevyplývají ze zadání žádné omezující požadavky na ochranu veřejného zdraví, civilní ochranu, obranu a bezpečnost státu, ochranu ložisek nerostných surovin, ochranu před povodněmi atd.

- podmínky ochrany před zdroji hluku a vibrací,
- podmínky civilní ochrany,
- podmínky požární ochrany,

jsou vymezeny v textové části regulačního plánu.

G. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A VYMEZENÍ POZEMKŮ PRO ASANACI, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT, S UVEDENÍM KATASTRÁLNÍCH ÚZEMÍ A PARCELNÍCH ČÍSEL

Regulační plán takové stavby nevymezuje.

H. VYMEZENÍ DALŠÍCH VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO, S UVEDENÍM KATASTRÁLNÍCH ÚZEMÍ A PARCELNÍCH ČÍSEL,

Regulační plán takové stavby nevymezuje.

I. VÝČET ÚZEMNÍCH ROZHODNUTÍ, KTERÁ REGULAČNÍ PLÁN NAHRAZUJE

Regulační plán nahradí tato územní rozhodnutí:

- územní rozhodnutí o dělení nebo scelování pozemků pro určení parcelace území,
- územní rozhodnutí o umístění staveb komunikací,
- územní rozhodnutí o umístění staveb inženýrských sítí: vodovodních řadů vč. přípojek, kanalizačních řadů vč. přípojek, řadů STL plynovodu vč. přípojek, TS a rozvodů VN a NN vč. přípojek, veřejného osvětlení, sdělovacích kabelů vč. přípojek, a to včetně napojení řešené lokality až k přípojovacím bodům na stávajících rozvodech.

J. DRUH A ÚČEL UMÍSTĚVANÝCH STAVEB

V souladu s územním plánem je v regulačním plánu umísťována veřejná vybavenost a nezbytné technické vybavení území. Jsou navrženy také některé drobné stavby ve veřejných prostranstvích nezahrnuté do technické infrastruktury.

- **Občanské vybavení** - plocha pro občanské vybavení (např. mateřská školka apod.) poblíž napojení na komunikaci III/00316.

- **Technické vybavení území**

- *Dopravní infrastruktura*

Navrhuje se dopravní infrastruktura v následujícím členění:

- místní obslužné komunikace funkční skupiny C
- místní komunikace funkční skupiny D, podskupiny D1 – obytná zóna
- místní komunikace funkční skupiny D, podskupiny D2 s vyloučením motorové dopravy (pěší průchody mezi stavebními pozemky)
- prostor rezervy pro možné výhledové prodloužení komunikační větve a1
- komunikace pro pěší v prostoru náměstí a obou parků, samostatně vymezené v rámci těchto prostorů
- chodník pro pěší podél silnice III/00316 napojující zástavbu na budoucí zastávku autobusu.

- *Technická infrastruktura*

- **odkanalizování** zástavby oddílnou soustavou; splaškové vody jsou napojeny do splaškové kanalizace v obci, která je zaústěna do ČOV odpadních vod s kapacitou

1100 EO. Dešťové vody z pozemku jsou zachyceny ve dvou retenčních nádržích, ze kterých jsou při regulaci odtoku zaústěny do dešťové kanalizace v obci.

- **vodovodní síť** - v prostoru řešené lokality bude vodovod zaokružován. Požární voda je zajištěna ze dvou nadzemních hydrantů.
- **vysokého napětí** s napájením z distribučního kabelového rozvodu 22 kV; Navrhují se dvě **nové distribuční trafostanice**, TS 1 pro 1. etapu a TS 2 pro 2. etapu.
- **rozvod plynu** napojený na stávající rozvod STL ve stávající zástavbě. Jednotlivé RD budou napojeny přípojkami do skříní HUP umístěných do sdružených pilířů u vjezdů.
- **rozvod veřejného osvětlení**. Veřejné osvětlení bude řešeno výbojkovými svítilnami na stožárech výšky cca 6 – 8 m. Svítilny v prostoru parku a náměstí budou na stožárech výšky 4 – 5 m.
- **rozvod spojových kabelů**. Trasy sdělovacích rozvodů budou vedeny v pásu pro kabely spojů. Napojení nových rozvodů bude na stávající spojovou síť.
- Pro umístění kontejnerů na tříděný **odpad** se navrhuje částečně zastřešený objekt o výměře cca 25 m²

DRUH A ÚČEL UMÍSTĚVANÝCH STAVEB, U NICHŽ RP NAHRAZUJE ÚZEMNÍ ROZHODNUTÍ

Výčet konkrétních staveb a dotčených pozemků stavbou jsou definovány v textové části regulačního plánu.

K. PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB, KTERÉ NEJSOU ZAHRNUTY DO STAVEB VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ PODMÍNEK OCHRANY NAVRŽENÉHO CHARAKTERU ÚZEMÍ, ZEJMÉNA OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU

Urbanistická koncepce vychází z následujících kritérií: (1) požadavky platného územního plánu obce, (2) majetkoprávní vztahy k pozemkům v řešeném území, (3) racionální systém dopravní obsluhy a pěších dopravních vztahů, (4) požadavky pořizovatele.

Prvky prostorové regulace zástavby v řešeném území:

- a) Základní pojmy a b) Regulační prvky – základní přehled, jsou definovány v textové části regulačního plánu.

L. PODMÍNKY PRO NAPOJENÍ STAVEB NA VEŘEJNOU DOPRAVNÍ A TECHNICKOU INFRASTRUKTURU, NÁVAZNOST NAVRHOVANÉ A EXISTUJÍCÍ STRUKTURY ULIČNÍCH SÍTÍ A KORIDORŮ TECHNICKÝCH SÍTÍ

A. DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

Vlastní lokalita bude dopravně napojena na stávající silnici III/00316 novou vstupní úrovní stykovou křižovatkou s navrženým jednostranným připojením komunikační větve a1. Lokalita je napojena na silnici III/00316 ještě v druhém místě jižního ukončení komunikační větve b1. Jeho význam je v umožnění nouzové dopravní obsluhy lokality v případě (mimořádného) zneprůjezdění vstupní křižovatky.

Chodník pro pěší z lokality bude napojen na stávající systém chodníků v obci, a to převedením přes silnici III/00316 v prostoru vstupní křižovatky a doplněním krátkého úseku podél této silnice. Podél silnice III/00316, po její severní straně, za odvodňovacím příkopem, je navržen od místa napojení větve a1 na silnici III/00316 až po hranici území řešeného RP chodník pro pěší v šířce 1,5 m napojující zástavbu na budoucí zastávku autobusu.

B. TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

- Vodovody a kanalizace

- Zásobování vodou

Jednotlivé objekty budou zásobovány vodou z veřejného vodovodu, který bude v řešené lokalitě zaokružován. K jednotlivým parcelám budou provedeny přípojky ukončené zaslepením za hranicí pozemku.

- Odkanalizování

Navrhuje se odvodnění řešeného území oddílnou kanalizační soustavou. Kanalizace splašková je navržena o profilu DN 300, je vedena v komunikačním prostoru v souběhu s ostatními sítěmi a její součástí jsou přípojky k jednotlivým parcelám zakončené zaslepením za hranicí pozemku. Kanalizace dešťová je navržena o profilu DN 300, je vedena v komunikačním prostoru v souběhu s ostatními sítěmi. Do dešťové kanalizace budou odvodněny srážky z povrchů komunikace, chodníku a parkovišť. Dešťové vody ze střech a zpevněných ploch jednotlivých parcel budou likvidovány vsakem na pozemku.

- Energetika, spoje a veřejné osvětlení

- Zásobování elektrickou energií

Z trafostanic budou jednotlivé objekty RD napojeny na napěťové úrovni 0,4 kV sekundární distribuční sítě přes přípojkové skříně do elektroměrových skříní umístěných v pilířích u vjezdů na jednotlivé pozemky.

Na náměstí a u altánu v parku budou instalovány vysouvací zásuvkové pilíře pro napájení příležitostných odběrů (trhy, zábavné akce apod.)

- Zásobování plynem

Potrubí STL plynovodu bude v lokalitě uloženo zpravidla ve vozovce. Napojení jednotlivých objektů bude dílčími přípojkami do skříní HUP.

- Veřejné osvětlení

Napájení bude z nového zapínacího bodu ZB-VO. Pro umístění ZB-VO bude u nové trafostanice vyčleněn přiměřený prostor. Stožáry veřejného osvětlení budou umístěny podél vozovky, v místech pro pěší u oplocení. Trasa kabelů veřejného osvětlení bude vedena v pásu stožárů nebo společně s kabely NN 0,4 kV. Podchody pod vozovkou a zpevněnými plochami budou v chráničkách. U tras v zeleni je nutno při volbě trasy brát ohled na stromy a velké keře.

- Spoje

V lokalitě bude zřízena multifunkční síť spojů. Napojení nových rozvodů bude na stávající spojovou síť. V případě potřeby posílení signálu mobilních telefonů a bezdrátového napojení Internetu bude v lokalitě zřízena základnová buňka.

Trasy sdělovacích rozvodů budou vedeny v pásu pro kabely spojů. Trasy budou dle možnosti vedeny v chodníku nebo i v zeleném pásu (podmínky obdobné jako u silnoproudých vedení).

- Odpadové hospodářství

Každý dům bude mít vlastní nádobu na komunální odpad. Pro sběr separovaného odpadu je navrženo sběrné hnízdo separovaného odpadu v rámci 1. etapy poblíž dopravního napojení na komunikaci III/00316.

M. PODMÍNKY PRO ZMĚNY STAVEB A ZMĚNY VLIVU STAVEB NA VYUŽITÍ ÚZEMÍ

Navržený obytný soubor nevyvolává vlivy na stavby v blízkém okolí (jihozápadně silnice III/00316).

N. PODMÍNKY PRO VYMEZENÁ OCHRANNÁ PÁSMA

Do řešeného území nezasahují ochranná pásma.

O. PODMÍNKY PRO VYMEZENÍ A VYUŽITÍ POZEMKŮ ÚZEMNÍHO SYSTÉMU EKOLOGICKÉ STABILITY

Lokální biokoridor územního systému ekologické stability je veden po obvodě řešeného území; není předmětem řešení regulačního plánu.

P. STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACI)

Regulační plán stanovuje dvě etapy využití - dělicí čarou je centrální komunikace, začleněná do 1. etapy jihozápadní, ve 2. etapě je část severovýchodní (vč. plochy pro veřejné občanské vybavení). Z důvodu blokace církevních pozemků musí být realizována dříve jihozápadní část. Zástavba na všech plochách může být realizována až po dokončení vodovodu a splaškové kanalizace pro tuto lokalitu.

Q. VYMEZENÍ STAVEB NEZPŮSOBILÝCH PRO ZKRÁCENÉ STAVEBNÍ ŘÍZENÍ PODLE §117 ODS. 1 STAVEBNÍHO ZÁKONA

Regulační plán nevymezuje stavby nezpůsobilé pro zkrácené stavební řízení.

R. ÚDAJE O POČTU LISTŮ REGULAČNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ GRAFICKÉ ČÁSTI

• Součástí Regulačního plánu-Dobřejovice, Nad pražskou cestou jsou tyto výkresy grafické části:

- grafická část (B) obsahuje 6 výkresů v měř. 1 : 1000,

1) Hlavní výkres - regulace - 1 : 1 000

Paleta materiálů a barev (zařazeno v textové části)

Regulace oplocení - situace; typ A, B; typ C, D (zařazeno v textové části)

Stanoviště sběru tříděného odpadu (zařazeno v textové části)

2) Hlavní výkres - doprava - 1 : 1 000

Doprava - příčné řezy – větev A1, větev A2, větve B1-F1 a větve C2-F2 - 1 : 75

3) Hlavní výkres - vodovody a kanalizace 1 : 1 000

Splašková kanalizace - podélné řezy stok A, A1, A2, A3, B, B1 - 1 : 1000 / 1 : 100

4) Hlavní výkres - elektrorozvody, plynovody, spoje, veřejné osvětlení - 1 : 1 000

5) Výkres pořadí změn v území (etapizace) - schéma (zařazeno v textové části)

6) Dělení pozemků 1 : 1000

• Nedílnou součástí tohoto opatření obecné povahy je textová Regulačního plánu – Dobřejovice, Nad pražskou cestou.

- textová část (A) obsahuje 29 stran (formát A4)

Odůvodnění

Odůvodnění Regulačního plánu – Dobřejovice, Nad pražskou cestou obsahuje textovou a grafickou část.

A.Textová část odůvodnění.

Odůvodnění Regulačního plánu – Dobřejovice, Nad pražskou cestou zpracované projektantem v rozsahu přílohy č. 12 vyhl. 500/2006 Sb. je nedílnou součástí tohoto odůvodnění.

1) Postup při pořízení regulačního plánu.

Regulační plán byl pořízen a zpracován na zadání regulačního plánu, které bylo součástí textové části Územního plánu Dobřejovice vydaného dne 8. prosince 2010.

Pořizovatelem Regulačního plánu – Dobřejovice, Nad pražskou cestou byl v souladu s § 6 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (stavební zákon) Obecní úřad Dobřejovice, který zajišťuje tuto činnost na základě smlouvy s fyzickou osobou, která splňuje kvalifikační předpoklady pro výkon územně plánovací činnosti, smlouva s Ing. arch. Danou Pokojovou.

Vzhledem k tomu, že v zadání regulačního plánu, tedy v textové části vydaného územního plánu Dobřejovice nebylo jasně stanoveno, že regulační plán lze vydat na žádost fyzické nebo právnické osoby, proto bylo zahájeno **pořízení regulačního plánu z podnětu** v souladu s § 62 odst. 2) b) zákona 183/2006 Sb., ve znění pozdějších úprav (stavební zákon). Řešená plocha regulačního plánu byla vymezena v hlavním výkrese územního plánu Dobřejovice jako plocha Z7 určená ke zpracování RP s funkčním využitím BV – bydlení v rodinných domech venkovské s regulativem vymezeném v textové části. Podnět k pořízení k pořízení RP byl podán u obce Dobřejovice fy. OPTREAL s.r.o.

Ve smyslu § 65 odst. 1 a) stavebního zákona byl vypracován návrh regulačního plánu (RP), obsah RP odpovídá příloze 11 vyhlášky č. 500/2006 Sb.

Zadání RP obsažené v ÚP Dobřejovice bylo dodatečně projednáno s dotčeným orgánem Odborem životního prostředí Stř. kraje ve smyslu § 65 odst. 1) b, c (zjišťovací řízení). Dotčený orgán vydal stanovisko, v němž vyloučil významný vliv návrhu zadání RP na evropsky významnou lokalitu či ptačí oblast a nestanovil podmínky pro provedení záměru dle z 100/2001 o posuzování vlivů na životní prostředí; *(stanovisko bude doloženo v příloze č. 1 odůvodnění RP, také založeno ve spisu).*

Na základě § 65 odst. 1 a) SZ byl vypracován návrh Regulačního plánu – Dobřejovice, Nad pražskou cestou (RP), obsah RP odpovídá příloze č. 11 vyhlášky č. 500/2006 Sb.

Návrh RP byl projednán s vlastníky dopravní a technické infrastruktury, kteří vydali svá vyjádření, ve smyslu § 65 odst. 1) a); *(stanoviska budou doložena v příloze č. 2 odůvodnění RP, , také založeno ve spisu).*

Společné jednání podle § 65 odst. 2) stavebního zákona proběhlo dne 5.1. 2012 v 9,00 hod. v zasedací místnosti Obecního úřadu Dobřejovice. Oznámení jednání bylo oznámenou postupem v souladu se stavebním zákonem. Výklad provedl projektant ing. arch. Körner. Došlá stanoviska byly vyhodnocena *(vyhodnocení společného jednání v příloze č. 3 odůvodnění RP, vyhodnocení založeno také ve spisu)* a textová a grafické dokumentace byla před veřejným projednáním na základě požadavků dotčených orgánů a pořizovatele upravena.

Na základě § 67 stavebního zákona bylo zahájeno řízení o vydání regulačního plánu. Veřejné projednání spojené s odborným výkladem bylo oznámeno veřejnou vyhláškou a proběhlo dne 24. 5. 2012 v zasedací místnosti OÚ v Dobřejovicích. Výklad provedl hl. projektant ing. arch. Körner. Před veřejným projednáním byly podány stanoviska, námitky a připomínky, které jsou součástí vyhodnocení z veřejného projednání. V průběhu veřejného projednání nebyly podány námitky a připomínky, viz. záznam z jednání ve spisu. Nebyla podána stanoviska, která by odpovídala §67 odst. 1 stav. zákona. Veřejného projednání se nezúčastnil žádný dotčený orgán. Pořizovatel vyhodnotil výsledky veřejného projednání *(vyhodnocení veřejného projednání jednání v příloze č. 4 odůvodnění RP)*, vyhodnocení je založeno ve spisu. Na základě výsledků projednání návrhu regulačního plánu pořizovatel zajistil úpravu návrhu.

Pořizovatel předložil Zastupitelstvu obce Dobřejovice návrh na vydání regulačního plánu podle § 69 odst. 1,2. stav. zákona.

Úprava návrhu regulačního plánu po veřejném projednání spočívala v tom, že:

Na základě vyhodnocení výsledků z veřejného projednání byl projektantem prověřen požadavek vodoprávního úřadu na doplnění do RP: „doplnění etapizace výstavby tak, že

zástavba na těchto plochách může být realizována až po dokončení vodovodu a splaškové kanalizace pro tuto lokalitu. Dalším požadavkem tohoto dotčeného orgánu bylo prověřit: „je nezbytné posouzení navazujících řadů splaškové a dešťové kanalizace za účelem odvedení vod z nově zastavované lokality a vodovodního řádu za účelem přivedení vody do lokality“. Další úpravy návrhu regulačního plánu se týkaly úprav na základě námitek dle § 85 odst. 1 a 2 stavebního zákona. Dokumentace byla upravena v části regulativu, který se týkal výšky stavby v řešeném území. Změna se týkala textu „max. výška hřebene nad úrovní terénu v místě vjezdu na parcelu na 8 m“ bude nahrazena textem „max. výška hřebene bude 8 metrů nad úrovní upraveného terénu v místě linie „stavební čáry závazné otevřené“ směrem ke komunikaci“. Dle bodu námítky požadující zvážení vlivu silnice II/101 na plánovanou výstavbu, v tomto bodě nebylo možné požadavky zapracovat do RP, protože lokalita Z8 (OM – občanské vybavení – komerční zařízení malá a střední) a lokální biokoridor jsou mimo řešené území regulačního plánu. Dalším důvodem nezpracování této části námítky je skutečnost, že tento RP nenahrazuje územní rozhodnutí staveb (kromě staveb dopravní, veřejné a technické infrastruktury), proto nelze posuzovat vliv na stavbu, která není předmětem územního rozhodnutí, které by mohl RP nahradit. Požadavek je možné uplatnit k následným územním a stavebním řízením ke konkrétním stavbám. Další úpravou je označení plochy Z8 na str. 26 pro OM – občanské vybavení – komerční zařízení malá a střední, tato lokalita je však mimo pozemky řešené regulačním plánem.

Dále bylo v dokumentaci opraveny geografické nepřesnosti na str. 26 textové části RP, místo .. stavby .. „jihozápadně“ silnice III/00316“ bude uvedeno „jihovýchodně“. Dále na str. 34 řešené území se nenachází na východním okraji obce Dobřejovice, ale na západním okraji obce. V odpověď na námitku pod bodem č. 4) nebyly žádné úpravy dokumentace RP vypracovány, protože v textové části územního plánu Dobřejovice je v zadání RP uvedeno, že bude vypracována plánovací smlouva a dohoda o parcelaci. Řešený regulační plán se pořizuje „z podnětu“, nikoli na žádost, požadavek pořizování na žádost nebyl v textu zadání RP výslovně uveden. Podle stavebního zákona bylo nutné pořizovat RP z podnětu ve smyslu § 62 a požadavek na plánovací smlouvu a dohodu o parcelaci se uplatňuje pouze u RP pořizovaného na žádost.

Ostatně při veřejném projednání byly všechny podané námítky s dotčenými vlastníky projednány, vysvětleny a odůvodněny a ze strany podatelů námitek došlo k pochopení odůvodnění.

Při vydání OOP RP Dobřejovice, Nad pražskou cestou byly regulativy řešeného regulačního plánu vztaženy regulativům z vydaného Územního plánu Dobřejovice vydaného OOP č. 1/2010.

Pořizovatel zajistí uložení dokumentace v souladu s §165 stav. zákona. Úplné znění (textová a grafická část) Regulačního plánu – Dobřejovice, Nad pražskou cestou bude po jeho vydání uloženo na:

- Obecním úřadu obce Dobřejovice
- Městský úřad Říčany, Odbor Stavební úřad
- Městský úřad Říčany, Odbor územního plánování a reg. rozvoje
- Krajském úřadu Středočeského kraje

Přezkum ve smyslu § 68 odst.1) stav. zákona:

2) Vyhodnocení souladu návrhu Regulačního plánu – Dobřejovice, Nad pražskou cestou s vydanou územně plánovací dokumentací.

- Návrh regulačního plánu respektuje požadavky vyplývající z dokumentu „Politika územního rozvoje ČR 2008“. Území obce patří do rozvojové oblasti OB1 Praha. Z dokumentu nevyplývají pro území žádné další konkrétní úkoly z hlediska úz. plánování. Území nepatří do zájmového koridoru rozvojových os a není specifickou

oblastí podle terminologie PÚR. Návrh regulačního plánu se nedotýká ani koridorů a ploch dopravy republ. významu řešených v PUR.

- Zásady územního rozvoje Středočeského kraje byly vydány formou opatření obecné povahy dne 7.2.2012 a nabyly účinnosti dne 22.2. 2012; po prověření je řešení regulačního plánu v souladu s touto dokumentací.
- Návrh regulačního plánu je v souladu s řešením územního plánu Dobřejovice, vydaného opatřením obecné povahy vydaného 8. 12. 2010.

3) Vyhodnocení souladu návrhu Regulačního plánu – Dobřejovice, Nad pražskou cestou s cíli a úkoly územního plánování, zejména s charakterem území, s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území.

Dokumentace regulačního plánu není v rozporu s cíli a úkoly územního plánování. Při zpracování a pořizování regulačního plánu bylo postupováno podle § 18 a 19 stavebního zákona.

V řešeném území nejsou žádné nemovité či přírodní hodnoty, které by bylo nutno v regulačním plánu respektovat. Kromě ochrany případných archeologických nálezů při vlastní výstavbě dle zákona č. 20/1987 Sb. (o státní památkové péči) nejsou definovány žádné požadavky na ochranu hodnot a charakteru území.

4) Vyhodnocení souladu návrhu Regulačního plánu – Dobřejovice, Nad pražskou cestou s požadavky zákona č. 183/2006 Sb., v platném znění a jeho prováděcích právních předpisů.

Požadavky zákona č.183/2006 Sb.,o územním plánování a stavebním řádu a prováděcích předpisů byly při zpracování a pořizování respektovány. Při projednání a vydání návrhu regulačního plánu bylo postupováno podle staveb. zákona a prováděcích vyhlášek.

5) Vyhodnocení souladu návrhu Regulačního plánu – Dobřejovice, Nad pražskou cestou s požadavky na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu.

Požadavky na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu při řešení pozemků regulačního plánu byly respektovány; návrh RP byl projednán dle § 65 odst. 1)a) s vlastníky a správci této infrastruktury.

6) Vyhodnocení souladu návrhu Regulačního plánu – Dobřejovice, Nad pražskou cestou s požadavky podle zvláštních předpisů a se stanovisky dotč. orgánů podle zvláštních předpisů, popř. s výsledkem řešení rozporů a s ochranou práv a právem chráněných zájmů dotčených osob.

Návrh regulačního plánu není v rozporu s požadavky zvláštních předpisů. V průběhu pořizování této dokumentace nebyly řešeny žádné rozpory postupem podle § 136 odst.6 zák. č. 500/2004 Sb. správní řád. Stanoviska dotčených orgánů vydaná na základě společného jednání (§ 65 stav. zákona) k návrhu regulačního plánu, tzn. pouze požadavky podložené zmocněním zák. předpisu a v podrobnosti regulačního plánu byla respektována. Podrobné vyhodnocení je obsaženo v dokumentu: Vyhodnocení stanovisek dotčených orgánů ke společnému jednání o návrhu regulačního plánu doloženo v příloze odůvodnění RP a dále viz.spis.

6) Vyhodnocení splnění zadání.

Regulační plán splňuje veškeré požadavky zadání, které je obsaženo v platném územním plánu. Odůvodnění nesplnění bodu i) ze zadání regulačního plánu: *požadavky na plánovací smlouvu a dohodu o parcelaci*: V textové části územního plánu Dobřejovice je v zadání RP uvedeno, že bude vypracována plánovací smlouva a dohoda o parcelaci. Toto je podmínka pro pořizování regulačního plánu „na žádost“. Řešený regulační plán se však pořizuje „z podnětu“, nikoli na

žádost, požadavek pořízení na žádost nebyl totiž v textu zadání RP výslovně uveden. Plánovací smlouva ani dohoda o parcelaci nejsou povinnou součástí návrhu regulačního plánu pořizovaného z podnětu, proto nejsou přiloženy k návrhu.

Původně se při tvorbě ÚP uvažovalo o plán. smlouvě a dohodě o parcelaci pro RP, ale podle stavebního zákona bylo nutné pořizovat RP z podnětu ve smyslu § 62 a požadavek na plánovací smlouvu a dohodu o parcelaci se uplatňují pouze u RP pořizovaného na žádost. Podmínky v území řešeném RP mají jasné řešení pro dopravní a technickou infrastrukturu a majitelé i správci infrastruktury podali svá stanoviska souhlasná a majetkoprávní vztahy s majiteli pozemků jsou předprojednány a následně budou dořešeny.

7) Komplexní zdůvodnění přijatého řešení.

Komplexní zdůvodnění přijatého řešení provedl projektant i pořizovatele regulačního plánu v odůvodnění dokumentace.

8) Vyhodnocení vlivu udržitelného rozvoje území a informace, jak bylo respektováno stanovisko k vyhodnocení vlivů na životní prostředí.

Nebylo součástí odůvodnění návrhu územ. plánu. Dotčený orgán nevznesl požadavek na zpracování vyhodnocení vlivu na Životní prostředí a vyloučil vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast.

9) Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkcí lesa.

Vyhodnocení provedl projektant regulačního plánu v odůvodnění dokumentace.

10) Rozhodnutí o námitkách a návrh na jejich odůvodnění.

1- Námitka ze dne 18.5. 2012, č.j. 220/2012/OUDB, podána paní Mgr. Martinou Chvátalovou, Čestlická 67, 251 01 Dobřejšovice.

Podáno jako námitka k RP Dobřejšovice, Nad pražskou cestou v rámci veřejného projednání. Námitka se vztahuje k pozemkům p. č. 739 v k.ú. Dobřejšovice, spoluvlastník pozemku. Požadavek byl na základě stav. zákona vyhodnocen jako námitka podle § 85 odst.2 stavebního zákona.

Vzhledem k tomu, že další dvě námitky spoluvlastníků pozemku p.č. 739 v k.ú. Dobřejšovice jsou obsahově totožné, bude vyhodnoceno a odůvodněno znění 1. námitky paní Chvátalové.

2- Námitka ze dne 23.5. 2012, č.j. 220/2012/OUDB, podána panem Ing. Liborem Šnoblem, PhD., ul. 28. pluku 1031/56, 100 00 Praha 10.

3- Námitka ze dne 24.5. 2012, č.j. 220/2012/OUDB, podána paní Ing. Věrou Lízálkovou, Pardubická 52, Praha 10-Uhřetěves.

Znění námitky: 1) *Požadují ponechání regulativu „maximální výška hřebene nad úrovní terénu v místě vjezdu na parcelu“ na hodnotě 9 m obsažené v zadání regulačního plánu.*

odůvodnění: návrh regulačního plánu zpřísňuje regulativ „max. výška hřebene nad úrovní terénu v místě vjezdu na parcelu“ na 8 m oproti požadavkům zadání obsaženým v územním plánu.

Rozhodnutí o námitce: námitce se vyhovuje .

Rozhodnutí o námitce osob oprávněných podle § 85 odst.2 stavebního zákona se odůvodňuje takto: na základě dohody s přítomnými a zplnomocněnými vlastníky pozemku č. 739 p. Liborem Šnoblem a p. Janem Chvátalem byla při veřejném jednání dohodnuta úprava textové části RP v tomto znění: max. výška hřebene bude 8 metrů nad úrovní upraveného terénu v místě linie „stavební čáry závazné otevřené“ směrem ke komunikaci. Dokumentace bude v tomto smyslu upravena.

Znění námítky: 2) *Požaduji podrobnější zvážení vlivu silnice II/101 na plánovanou výstavbu, zvláště před komerční výstavbou na lokalitě Z8, a zvážení vlivu předpokládané komerční výstavby na lokalitě Z8. Též požaduji zvážit úlohu biokoridoru LBK 59 a případného porostu na něm při pohledovém a akustickém oddělení lokalit Z8 a Z7.*

odůvodnění: v návrhu regulačního plánu, str. 26, odst. m), je jihozápadně od řešeného území uvedena lokalita Z8 s charakterem občanské vybavení MO. V územním plánu je však tato lokalita uvedena jako OM komerční zařízení malá a střední – OM (ÚP str. 6), nikoliv čistě občanské vybavení. Formulaci v návrhu regulačního plánu lze tudíž považovat za zavádějící a vliv komerčních zařízení na lokalitě Z8 na navrhované obytné území by měl být řešen podrobněji. V návrhu RP str. 13, odst. e) akustické poměry, je uvedeno, že protihlukovou clonu vzhledem k silnici II/101 by měla zabezpečit i komerční zařízení (OM) na ploše Z8 z územního plánu. Plocha je chybně označena (má být Z8). Bohužel není jasné, kdy k plánované komerční výstavbě dojde a jaký bude akustický vliv silnice II/101 do té doby, a dále co zaručí, že po komerční výstavbě na ploše Z8 bude tohoto žádaného protihlukového účinku dosaženo. Návrh RP neřeší vztah regulovaného území k s ním sousedícímu biokoridoru LBK 59, zejména zda biokoridor napomůže k akustickému a pohledovému oddělení od silnice II/101 před výstavbou na lokalitě Z8 a později od plánované komerční výstavby na Z8, toto by mělo být v návrhu RP doplněno.

Rozhodnutí o námítce: námítce se částečně nevyhovuje, vyhovuje se námítce v bodě názvosloví plochy Z8.

Rozhodnutí o námítce osob oprávněných podle § 85 odst.2 stavebního zákona se odůvodňuje takto: podatelům námitek a jejich zplnomocněným zástupcům bylo na veřejném projednání vysvětleno projektantem i pořizovatelem, že silnice II/101, lokalita Z8 a navržený lokální biokoridor (LBK) je za hranicemi území řešeného regulačním plánem; regulativy pro lokalitu Z8 a plochu LBK jsou vymezeny v platném územním plánu Dobřejovice a akustický vliv na jednotlivé stavby na ploše bydlení v rodinných domech venkovských bude řešeno v následném stupni při územních stavebních řízeních. Tento RP nenahrazuje územní rozhodnutí na umístění stavby zejm. rodinných domů (kromě staveb dopravní a technické infrastruktury), požadavek je možné uplatnit v následných řízeních ke konkrétním stavbám. RP reguluje pozemky, tzn.: např. výšku zástavby, intenzitu využití pozemků, uliční a stavební čáru, objem a tvar zástavby nikoliv provedení stavby, to je příslušné pro následná řízení v území.

Pozn.: ustanovení právních předpisů, v tomto případě ohledně akustiky, tedy hygienických podmínek, jsou platná i bez toho, že budou uvedena v územním plánu jako jeho podmínka. Úlohou zeleného pasu LBK mezi plochou pro bydlení řešenou v RP a plochou OM – občanské vybavení - komerční zařízení malá a střední a silnicí II/101 je mj. také funkce izolační zeleně, je za hranicí podrobnosti územního plánu stanovit typ výsadby na této ploše a termín a způsob realizace.

Řešení části námítky, které se vyhovuje: Projektant prověří formulaci lokality Z8 na str. 26 jako občanské vybavení - komerční zařízení malá a střední – OM.

Znění námítky: 3) *Požaduji opravu níže uvedených geografických nepřesností: str. 26, odst. m) není jasné, jaké stavby v blízkém okolí jihozápadně silnice III/00316 jsou zmiňovány. Současné stavby v obci jsou jihovýchodně silnice III/00316; str. 34, odst. d.2. řešené území se nenachází na východním okraji obce Dobřejovice, jak je uvedeno v návrhu RP, nýbrž na západním.*

Rozhodnutí o námítce: námítce se vyhovuje.

Rozhodnutí o námítce osob oprávněných podle § 85 odst.2 stavebního zákona se odůvodňuje takto: Návrh regulačního plánu bude ve smyslu námítky upraven, neboť se jedná o oprávněnou námítku týkající se chybného označení světových stran v návrhu RP.

Znění námítky: 4) *Návrh regulačního plánu neodpovídá zadání regulačního plánu u obsaženému v platném územním plánu Dobřejovice v jeho bodě i) Požadavky na plánovací smlouvu a dohodu o parcelaci. Požadují uvedení návrhu regulačního plánu do souladu s tímto bodem zadání.*

odůvodnění: RP nahrazuje územní rozhodnutí o dělení pozemků pro určení parcelace území. I v 1. etapě realizace (viz. str. 21, odst. k)2)) se jedná o pozemky různých majitelů a proto parcelace a další budování infrastruktury na řešeném území bude vyžadovat vyřešení vlastnických práv k pozemkům po provedení parcelace a dohodu s ostatními vlastníky pozemků o rozdělení nákladů na výstavbu infrastruktury. Tuto potřebu zohledňuje i zadání regulačního plánu obsažené v platném územním plánu obce Dobřejovice v jeho bodě i). Tato část zadání nebyla naplněna a nebyly k tomu dosud vytvořeny investorem a autorem podnětu k vytvoření RP, tj. firmou OPTREAL, s.r.o., podmínky – nemá v současnosti souhlas o parcelaci ani smlouvy o smlouvě budoucí. OPTREAL, s.r.o., dotčeným majitelům pozemků.

Rozhodnutí o námítce: námítce se nevyhovuje.

Rozhodnutí o námítce osob oprávněných podle § 85 odst.2 stavebního zákona se odůvodňuje takto: podatelům námitek a jejich zplnomocněným zástupcům bylo na veřejném projednání vysvětleno pořizovatelem v tomto znění: Odůvodnění nesplnění bodu i) ze zadání regulačního plánu (požadavky na plánovací smlouvu a dohodu o parcelaci): V textové části územního plánu Dobřejovice je v zadání RP uvedeno, že bude vypracována plánovací smlouva a dohoda o parcelaci. Tato podmínka se vztahuje pro pořízení regulačního plánu „na žádost“. Řešený regulační plán se však pořizuje „z podnětu“, nikoli na žádost, požadavek pořízení na žádost nebyl totiž v textu zadání RP výslovně uveden. Plánovací smlouva ani dohoda o parcelaci nejsou povinnou součástí návrhu regulačního plánu pořizovaného z podnětu, proto nejsou přiloženy k návrhu.

Původně se při tvorbě ÚP uvažovalo o plánu, smlouvě a dohodě o parcelaci pro RP, ale podle stavebního zákona bylo nutné pořizovat RP z podnětu ve smyslu § 62 a požadavek na plánovací smlouvu a dohodu o parcelaci se uplatňují pouze u RP pořizovaného na žádost. Podmínky v území řešeném RP mají jasné řešení pro dopravní a technickou infrastrukturu a majitelé i správci infrastruktury podali svá stanoviska souhlasná a majetkoprávní vztahy s majiteli pozemků jsou předprojednány a následně budou dořešeny.

11) Vyhodnocení připomínek

Pořizovatel neobdržel v zákonných lhůtách společného jednání a veřejného projednání žádné připomínky.

Vyhodnocení společného jednání a veřejného projednání je doloženo v přílohách č. 3 a 4 odůvodnění regulačního plánu.

B.Grafická část odůvodnění

Grafickou část tvoří výkresy, které jsou nedílnou součástí odůvodnění regulačního plánu:

- 1) **Koordinační výkres** - 1 : 1 000,
- 2) **Širší vztahy** - 1 : 5 000 - v měř. hl. výkresu ÚP (zařazeno v textové části)
- 3) **Předpokládané zábory ZPF** - 1 : 5 000 - v měř. výkresu ÚP (zařazeno v textové části)

Poučení:

Proti Regulačnímu plánu – Dobřejovice, Nad pražskou cestou vydanému formou opatření obecné povahy nelze podat opravný prostředek (§ 173 odst.2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád).

Ing. Marie Žilíková
starostka obce

Ing. Jiří Kappel
místostarosta obce

otisk úředního razítka:

Záznam o účinnosti:

Správní orgán , který regulační plán vydal: Zastupitelstvo obce Dobřejovice

Datum vydání: 13. 6. 2012

Datum nabytí účinnosti: opatření obecné povahy nabývá účinnosti dnem doručení veřejnou vyhláškou, tj. 15 dnem po vyvěšení na úřední desce. Toto opatření obecné povahy nabylo účinnosti dne 30.6. 2012.