



REGULAČNÍ PLÁN JÍLOVÉ - RADLICKÁ

TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU

Květen 2024

Pare číslo: **1**

Stupeň: Návrh pro veřejné projednání

REGULAČNÍ PLÁN JÍLOVÉ - RADLICKÁ

VEŘEJNÉ PROJEVNÁNÍ

ODŮVODNĚNÍ		TEXTOVÁ ČÁST
Projektový ateliér AD s.r.o. Ing. arch. Jaroslav Daněk 		Razítko a podpisy
Husova tř. 4, České Budějovice, 370 01, tel. 387 311 238, 605 277 998, www.atelierad.cz , atelierad@atelierad.cz , IČ: 251 94 771, DIČ: CZ 251 94 771		
Zhotovitel:	ING. ARCH. JAROSLAV DANĚK autorizovaný architekt (A0), ČKA 00 279	
Projektant:	ING. ARCH. DOMINIK DANĚK autorizovaný architekt (A1), ČKA 05 188	
Datum	Květen 2024	

OBSAH

II) TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU	3
II.a) postup pořízení a zpracování regulačního plánu	3
II.b) vyhodnocení koordinace využívání řešené plochy z hlediska širších územních vztahů, včetně vyhodnocení souladu regulačního plánu pořizovaného krajem s politikou územního rozvoje a zásadami územního rozvoje, u ostatních regulačních plánů též souladu s územním plánem	3
II.c) údaje o splnění zadání regulačního plánu	7
II.d) komplexní zdůvodnění řešení včetně zdůvodnění navržené urbanistické koncepce	7
II.e) informace o výsledcích posuzování vlivů na životní prostředí, byl-li regulační plán posuzován, spolu s informací, zda a jak bylo respektováno stanovisko příslušného orgánu dle zvláštního právního předpisu, popřípadě zdůvodnění, proč toto stanovisko nebo jeho část nebylo respektováno	12
II.f) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkcí lesa	12
II.g) vyhodnocení souladu se stavebním zákonem, obecnými požadavky na využívání území, s cíli a úkoly územního plánování, zejména s charakterem území, a s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území	13
II.h) vyhodnocení souladu se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů	13
II.i) návrh rozhodnutí o uplatněných námitkách	13
II.j) vyhodnocení uplatněných připomínek	13
II.k) údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části	13

II) TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU

II.a) postup pořízení a zpracování regulačního plánu

Bude doplněno pořizovatelem

II.b) vyhodnocení koordinace využívání řešené plochy z hlediska širších územních vztahů, včetně vyhodnocení souladu regulačního plánu pořizovaného krajem s politikou územního rozvoje a zásadami územního rozvoje, u ostatních regulačních plánů též souladu s územním plánem

Vyhodnocení koordinace plochy z hlediska širších vztahů

- Využívání řešené plochy je v souladu se zájmy v rámci širších územních vztahů, respektuje vazby na okolí včetně ochrany krajinného rázu.

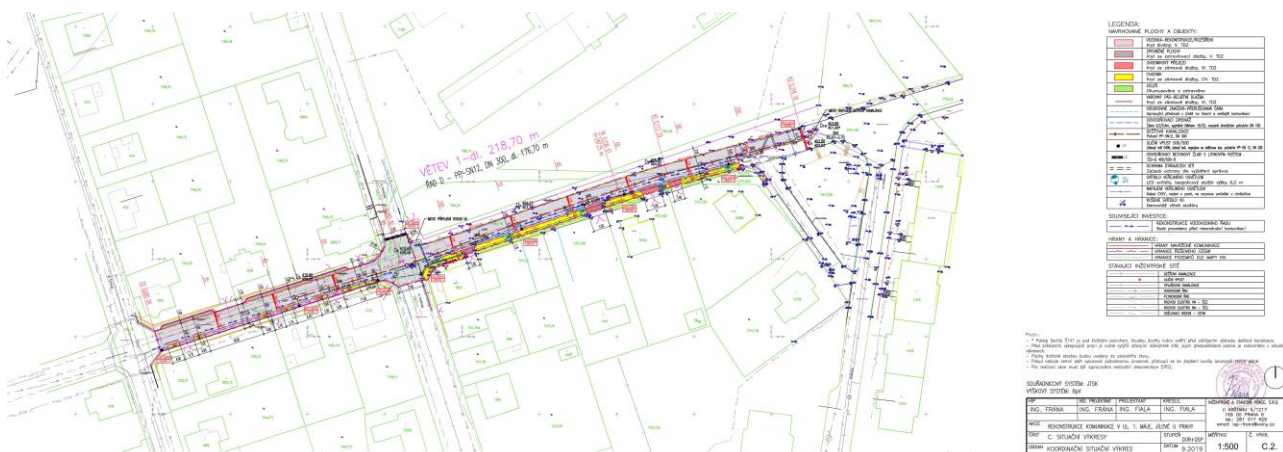
Tyto skutečnosti jsou v řešení regulačního plánu zohledněny jak v celkové urbanistické koncepci, tak v ochraně hodnot území i podmínkách využití a vymezení pozemků, umístění a prostorové uspořádání staveb (*výroková část – kap. b., c., d., k. a další*). Řešená plocha je součástí rozvojové lokality smíšeného obytného území určené k opětovnému využití. Řešené území je dlouhodobě zakotvena v územním plánu.

Regulační plán podrobněji prověřil vazby v širších souvislostech z důvodů napojení na dopravní a technickou infrastrukturu. Nad rámec plochy k řešení regulačního plánu, byly vymezeny plochy:

- Odstavná parkovací stání – P6, P7, P8, P9, P10
- Chodník
- Vyhrazená zeleň – areálová

Plochy, v grafické části vyznačeny slabou kostičkovanou šrafovou, jsou vymezeny z důvodu zachování celkové koordinace v území. Plochy s rozdílným způsobem využití vymezují dopravní a technickou obslužnost území. Tyto plochy jsou v regulačním plánu vymezeny z důvodu zajištění celkové koordinace území. Podkladem pro jejich vymezení byly další zpracované projektové dokumentace, které však nejsou předmětem řešení regulačního plánu.

Regulační plán svým řešením reaguje na zpracování projektové dokumentace „Rekonstrukce komunikace v ul. 1. Máje, Jílové u Prahy“ a je s ní v souladu.



Rekonstrukce komunikace v ul. 1. Máje, Jílové u Prahy

Regulační plán zachovává prostupnost územím. Z toho důvodu ve východní části řešeného území vymezuje plochu chodník (CH), která navazuje na řešení projektu „14 RD Jílové u Prahy“ a je tedy návaznost řešení zajištěna.

a posouzením autorizovaným dopravním inženýrem. Z návrhu regulačního plánu je patrné, že velká část pozemku bude sloužit k dopravní obsluze a odstavným stáním.

- Z textové části v kapitole c) regulativy v urbanizovaném území v kapitole 2. Smíšené obytné území pro již zastavěné plochy **vypustit: při rekonstrukcích budov s plochými střechami zaměnit ploché střechy za sedlové nebo valbové všude tam, kde tato změna neovlivní nepříznivě sousední pozemky a tehdy, je-li to po stránce stavebně technické a architektonické vhodné; tyto okolnosti musí být prověřeny v úrovni projektu k územnímu řízení; pro tyto střechy se doporučuje tvrdá krytina tašková, nepřipouští se klempířská plechová krytina, asfaltové šindele, vlnitý eternit ani vlnitý laminát**

Navržené řešení RP řeší přestavbu stávajícího objektu bývalé záložní nemocnice na moderní bytový dům, u kterého je ponechána plochá střecha. Plochá střecha je ponechána z důvodu, že by došlo k významnému navýšení celé stavby. Plochá střecha má také další možné využití.

- Do textové části v kapitole c) regulativy v urbanizovaném území v kapitole 2. Smíšené obytné území zvýšit max procento zastavění na **35 %**.

Z důvodu, že se jedná o celkovou přestavbu stávajícího areálu a zastavěná plocha je již překročena je žádoucí procento zastavění navýšit. Zastavěnost výrazným způsobem navyšují plochy dopravní infrastruktury, které jsou nezbytné pro navržený bytový dům.

- Do textové části v kapitole c) regulativy v urbanizovaném území v kapitole 2. Smíšené obytné území zvýšit podlažnost na **1PP, 2NP a plně využitelné podkroví**.

Plochy RD (RD1, RD2) se nacházejí ve značně svažitém terénu a je tedy žádoucí vhodným způsobem využít jeho morfologii. Vícepodlažním řešením rodinného domu dojde k lepšímu a hospodárnějšímu řešení na využití terénu. Tímto řešením se výrazným způsobem pozvedne celková hodnota pozemku, neboť zde může být umístěn architektonicky a urbanisticky hodnotnější objekt.

- Regulační plán doporučuje z textové části v kapitole c) regulativy v urbanizovaném území v kapitole 2. Smíšené obytné území **vypustit** z nepřipustného využití **bungalov**.

Z důvodu, že se jedná v současné době o běžný typ stavby pro bydlení. Regulační plán vymezuje 2 plochy (RD1 a RD2) s možností umístění objektů pro rodinné bydlení.

- Regulační plán doporučuje z textové části v kapitole c) regulativy v urbanizovaném území v kapitole 2. Smíšené obytné území pro již zastavěné plochy zahrnout: **pro všechny kategorie rodinných domů se připouští užití ploché střechy, a to v odůvodněných případech a na základě projednání s orgány města a v omezeném rozsahu; v případě koncepčního řešení území je vyloučeno užití plochých střech v rozloze větší než 40 % stavebních pozemků řešené lokality**

Navržené řešení přestavuje stávající objekt bývalé záložní nemocnice na moderní bytový dům, u kterého je ponechána plochá střecha.

- Regulační plán upozorňuje na nejednoznačnost grafické části, neboť není zcela zřejmé, ve které lokalitě se předmětná plocha nachází: **JV2** nebo **JV6**.

Lokalita řešená regulačním plánem je pouze zpřesňována a podrobněji regulována. V rámci regulačního plánu jsou definovány podrobnější členění (podtypy) ploch smíšeného obytného území z důvodu zpřesnění a vymezení konkrétních ploch s rozdílným způsobem využití.

Regulační plán stanovuje podrobné podmínky pro rozhodování v území a ve vyznačené hranici nahrazuje územní rozhodnutí. Regulační plán je v předmětné ploše (území regulačního plánu, které nahrazuje územní rozhodnutí) zpracován v souladu s platnou legislativou a v podrobnosti dokumentace pro vydání územního rozhodnutí.

Vyhodnocení souladu s Politikou územního rozvoje České republiky v platném znění

[RP Jílové - Radlická není v rozporu s Politikou územního rozvoje České republiky, ve znění platných aktualizací \(Aktualizace č. 1 Politiky územního rozvoje České republiky schválené usnesením vlády ze dne](#)

[15. dubna 2015 č. 276, Aktualizace č. 2](#) [Politiky územního rozvoje České republiky schválené usnesením vlády ze dne 2. září 2019 č. 629, Aktualizace č. 3](#) [Politiky územního rozvoje České republiky schválené usnesením vlády ze dne 2. září 2019 č. 630, Aktualizace č. 5](#) [Politiky územního rozvoje České republiky schválené usnesením vlády ze dne 17. srpna 2020 č. 833, Aktualizace č. 4](#) [Politiky územního rozvoje České republiky schválené usnesením vlády ze dne 12. července 2021 č. 618, Aktualizace č. 6](#) [Politiky územního rozvoje České republiky schválené usnesením vlády ze dne 19. července 2023 č. 542, Aktualizace č. 7](#) [Politiky územního rozvoje České republiky schválené usnesením vlády ze dne 7.2.2024 č.89\).](#) Město Jílové u Prahy je ~~dle Aktualizace č. 1 Politiky územního rozvoje České republiky (PÚR ČR), schválené usnesením vlády České republiky dne 15. dubna 2015,~~ součástí **rozvojové oblasti OB1** **Metropolitní rozvojová oblast Praha**, vymezené pro řešené území správním obvodem města Černošice. Území ovlivněné pokračováním dálnice D3. Regulační plán není v rozporu s žádnými konkrétními požadavky vyplývajících z APÚR.

Vyhodnocení souladu se Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje v platném znění

[RP Jílové - Radlická není v rozporu se Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje, ve znění platných aktualizací \(1. Aktualizace - 7/2015, 2. Aktualizace - 4/2018, 3. Aktualizace - 11/2023, 6. Aktualizace - 9/2022, 7. Aktualizace - 5/2022, 10. Aktualizace - 11/2023, 11. Aktualizace - 12/2023\).](#)

Pro řešené území Města Jílové u Prahy vyplývá ze ZÚR Stč. kraje následující: Jílové u Prahy je v ZÚR vymezeno jako lokální centrum:

- *zlepšit situaci v dopravním napojení a dopravní obsluze center a jejich spádového území* – zlepšení dopravní situace v řešeném území má zajistit vybudování obchvatu ve vymezeném koridoru D071 a dálnice D3.
- *chránit kulturní a přírodní hodnoty území;*
- *zabezpečovat územní podmínky pro rozvoj bydlení, obslužných i ekonomických aktivit;*
- *koordinovat rozvoj se sousedními obcemi* – Řešené území regulačním plánem se okolních obcí nedotýká.

[ZÚR navrhuje na základě doporučení SEA prostorová či projektová specifická opatření v případě následujících koridorů koridor D005 \(dálnice D3\) - v rámci projektového řešení záměru a jeho posouzení z hlediska vlivů na životní prostředí \(EIA\) navrhnout vhodná opatření k minimalizaci vlivů. RP Jílové – Radlická není záměrem dálnice dotčen.](#)

[ZÚR navrhuje na vybrané silniční síti tyto koridory pro umístění přeložek a obchvatů: koridor pro umístění stavby D071 – silnice II/105: obchvat Jílové u Prahy. RP Jílové – Radlická není záměrem dotčen.](#)

[ZÚR vymezují jako veřejně prospěšná opatření tyto plochy a koridory biocenter a biokoridorů](#)

[ÚSES: NC 24, NK 61, RC 1399, RK 1196, RK 1197. RP Jílové – Radlická není prvky ÚSES dotčen.](#)

Regulační plán je v rámci řešeného území v souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací – Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje.

Požadavky vyplývající z územně analytických podkladů

Z hlediska územně analytických podkladů nejsou dány podmínky pro návrh regulačního plánu.

[Na větší části řešeného území se nachází poddolované území ev. č. 2203 Jílové u Prahy, které je regulačním plánem respektováno. Regulační plán stanovuje podmínku zpracování odborného znaleckého posudku se zařazením podle ČSN 730039 „Navrhování objektů na poddolovaném území“.](#)

Požadavky vyplývající ze zvláštních právních předpisů

Řešením regulačního plánu nejsou dotčeny zájmy obrany státu, civilní obrany a ložisek nerostných surovin.

Z hlediska řešení požární ochrany v návrhu regulačního plánu byly vyřešeny požadavky na parametry přístupových komunikací k objektům a zástavbám podle jejich charakteru požárního zabezpečení, včetně potřebného dimenzování technické infrastruktury pro zabezpečení požární vody. Šířky veřejných profilů jsou dostatečné pro všechny složky IZS, včetně požadavků na vyhovující únosnost podloží.

Regulační plán je v území regulačního plánu, které nahrazuje územní rozhodnutí zpracován v souladu s platnou legislativou a v podrobnosti dokumentace pro vydání územního rozhodnutí.

V rámci přílohy č. I.4 architektura je vytvořena samostatná část požárně bezpečnostního řešení (D.1.3. PBRŠ). Navržené řešení je v souladu s hygienickými požadavky na stavby.

II.c) údaje o splnění zadání regulačního plánu

Návrh regulačního plánu je v souladu se zadáním.

[Návrh regulačního plánu pro veřejné projednání byl vyhotoven v souladu s pokyny pořizovatele.](#)

Na řešeném území RP se nenachází žádná veřejně prospěšná stavba. Z toho důvodu byl vypuštěn samostatný výkres veřejně prospěšných staveb.

II.d) komplexní zdůvodnění řešení včetně zdůvodnění navržené urbanistické koncepce

Komplexní zdůvodnění přijatého řešení je v rozsahu řešeného regulačního plánu. Regulační plán nemění koncepci územního plánu, pouze zpřesňuje a vymezuje konkrétní plochy s rozdílným způsobem využití. Navrhované řešení vychází z konkrétních požadavků investora a vlastníků pozemku.

Část regulačního plánu je zpracována v podrobnosti dokumentace pro územní rozhodnutí. Jedná se o část území, kde jsou předmětem **Stavební úpravy, přístavba a změna způsobu užívání objektu č.p. 441 na parc. č. 1130-34, 780/1, 2313 k.ú. Jílové u Prahy, dopravní infrastruktura na parc. č. 1130-34, 780/1, 2313 k.ú. Jílové u Prahy** včetně napojení na stávající komunikace. Zbylá část území regulačního plánu je navržena v obecné podrobnosti, tj. stanovuje obecné regulativy pro využití vymezených ploch. Návrh řešení vychází z požadavku investora a také ze současného stavu území.

RP je zpracován na podkladě zpracované architektonické studie.

Hlavní cíle regulačního plánu byly stanoveny z důvodů:

Navržená urbanistická koncepce uspořádání jednotlivých funkčních složek vybavení území, tj. podrobné řešení vymezeného území tak, aby bylo v souladu se způsobem využití dle Hlavního výkresu ÚPM Jílové u Prahy, ve znění změn, zejména:

- vyřešit obsluhu území – dopravní obslužnost
- řešení napojení lokality na inženýrské sítě – likvidace odpadních vod, zásobování vodou a elektrickou energií,
- stanovení limitů pro činnosti, děje a zařízení,
- stanovení limitů objemového a plošného uspořádání území, tj. výšková hladina zástavby, hustota zastavění jednotlivých pozemků, stavební hranice,
- prověření v širších souvislostech návaznosti návrhu řešení tohoto RP zejména na základní urbanistickou kompozici a dopravní vztahy,
- získání kvalifikovaného podkladu pro rozhodování v území.

Urbanistická koncepce

Navržená koncepce vychází z několika zásad:

- Maximálně respektovat stávající zástavbu, především výškovou hladinu a měřítko stávající zástavby,
- Respektovat morfologii terénu. Tato podmínka částečně předurčuje umístění vsakovacích nádrží a řešení technické infrastruktury,
- Maximálně zachovat stávající zeleň
- Ochrana krajinného rázu a minimalizace záborů zemědělského půdního fondu,
- Navrhnout ekonomicky přijatelné řešení

Regulační plán dělí plochu s rozdílným způsobem využití smíšené obytné území na podrobnější podtypy:

- RD (plocha bydlení v rodinných domech)
- B (plocha bydlení v bytovém domě)
- OV (plocha občanské vybavenosti)

- DI (dopravní infrastruktura)
- P (odstavná parkovací stání)
- CH (chodník)
- CD (chodník pojízdný)
- ZZ (soukromá zeleň – zahrada)
- Z (vyhrazená zeleň – areálová)
- TO (Nakládání s odpady – tříděný a komunální odpad)

Plochy s rozdílným způsobem využití jsou vymezeny z důvodu stanovení podrobnější urbanistické koncepce. Pro stanovení koncepce jsou stanoveny podrobné podmínky využití každé plochy s rozdílným způsobem využití, kterými jsou vymezeny a upřesněny konkrétní plochy s rozdílným způsobem využití stavebních pozemků. Cílem podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití je především uchovat hodnoty, zachovat kvalitu a ráz okolního prostředí při respektování zásad pro novou zástavbu.

DEFINICE POUŽITÝCH POJMŮ

Použité definice vycházejí z použitého názvosloví platného ÚPM (šedé označení) a jsou doplněny o potřeby regulačního plánu.

Výšková hladina zástavby

Výškové uspořádání území je vymezeno zejména s ohledem na vizuální podmínky. V ÚP je regulována výšková hladina nové zástavby a současně i výška stávajících objektů při stavebních úpravách. K těmto podmínkám bylo přistoupeno z důvodu zachování okolní výškové hladiny výstavby a začlenění zastavitelných ploch do krajinného rázu. Při umísťování staveb je nutné brát zřetel také na vizuální podmínky, aby změny neovlivňovaly viditelné vnímání v panoramatických dálkových pohledech.

- **Podlažností** se rozumí počet „*nadzemních podlaží*“ a počet „*podzemních podlaží*“ nad sebou. Počítá se po hlavní římsu.

Podlažnost byla definována z důvodu, že návrh regulačního plánu stanovuje výšku objektů počtem nadzemních a podzemních podlaží, které jsou dále doplněny maximální výškou budovy. Počet podlaží udává celkem jasnou představu o celkovém objemu stavby.

Výšková hladina zástavby je určena maximálním možným počtem podlaží staveb na jednotlivých plochách s rozdílným způsobem využití území, z důvodu jednoznačnosti je výška budovy dopřesněna a uvedena maximální výška v metrech.

- **Podzemním podlažím** (dále jen „PP“) se rozumí běžná konstrukční výška podlaží budovy 3,5 m pod úrovní rostlého terénu.

Podzemní podlaží bylo definováno z důvodu, že regulační plán umožňuje využití morfologie terénu a umístit podlaží pod úroveň terénu. Stanovení limitu pro počet podzemních podlaží je z důvodu šetrného hospodaření s přesouváním zemin.

- **Výškou budovy** se rozumí výška měřená od nejnižšího místa styku obvodových stěn budovy s původním terénem (nikoliv s terénem upraveným násypem) ke hřebeni nebo atice;

Maximální výšky budovy je stanovena z důvodu využití podkroví a původního terénu. Požadavek na měření výšky stavby od původního terénu je z důvodu zamezení vytváření příliš vysokých násypů za účelem zvýšení celé budovy o několik úrovní výš. Horní limit hřebenu nebo atiky je stanoven z důvodu obav, aby nevznikaly neúměrné hmoty budov, které budou vyčnívat z okolního charakteru území.

Do výšky budovy se nezapočítávají konstrukce technického charakteru, např.: antény, stožáry elektrického vedení, sluneční kolektory, technické vybavení vzduchotechniky a klimatizace, komíny, církevní stavby, věže, zvonice, rozhledny apod. z důvodu, že se jedná o konstrukce, které neurčují dominantní hmotu budovy.

Návrh lokality respektuje veškeré stávající limity využití území a vychází z provedených průzkumů.

Důvodem stanovení architektonického typu objektu (hmotový design objektu) je urbanistické ucelení a komplexnost zástavby.

V severní části řešeného území jsou vymezeny 2 plochy RD (RD1 a RD2) pro umístění rodinných domů. Prostor pro umístění hlavního objektu je vymezen stavebními čarami nepřekročitelnými. Zastavitelná část pozemku je vymezena tak, aby byla co nejbližší vazba na stávající dopravní obsluhu, technickou infrastrukturu a současně aby bylo možno pohodlně najet do garáže a aby byla zachována intimita prostředí přiléhajících zahrad ve vztahu ke stávající a navržené zástavbě rodinných domů. Vjezdy na navržené pozemky jsou navrženy ze západní strany a ze severní strany tak, aby bylo možné variabilně a vhodným způsobem umístit rodinné domy.

Ve východní části řešeného území je vymezena plocha občanské vybavenosti. Plocha je vymezena z důvodu doplnění obytné zóny vhodnou občanskou vybaveností. Dopravní obsluha plochy bude zajištěna z ploch DI. Prostor pro umístění hlavního objektu je vymezen stavebními čarami nepřekročitelnými. Zastavitelná část pozemku je vymezena v severovýchodní části řešeného území z důvodu zachování odstupových vzdáleností od bytového domu. Současně se předpokládá v této části budou umístěna odstavná parkovací stání. Na plochu z východní strany navazuje chodník, který zajišťuje návaznosti na širší vztahy v území a současně zajišťuje celkovou prostupnost územím.

V nejvýchodnější části řešeného území (parc. č. 787/14 a 780/3 k.ú. Jílové u Prahy) je ponechána plocha SO dle ÚPM Jílové u Prahy. Plocha není podrobněji specifikována z důvodu, zachování určité volnosti pro budoucí využití. V předmětné ploše musí být splněny požadavky dané územním plánem ve znění pozdějších změn. V současné době není zcela zřejmý investiční záměr z toho důvodu je plocha řešena velmi volnou formou.

V jižní části řešeného území je vymezena vyhrazená zeleň – areálová (Z). Plocha je vymezena z důvodu zachování ozelenění části území. Plocha bude využívána pro bytové domy formou parku a upravované zeleně. Z důvodu zachování prostupnosti území jsou v ploše vymezeny pěší cesty. Tyto cesty jsou nezávazné a budou zpřesněny v rámci podrobnější projektové dokumentace v dalších stupních.

V nejjihnější části řešeného území jsou vymezeny plochy P (odstavná parkovací stání). Tyto plochy jsou vymezeny na hranici řešeného území regulačního plánu. Z důvodu zajištění celkové koordinace jsou plochy vymezeny i mimo řešené území tak, aby byla prokázána návaznost v širších vazbách.

Území regulačního plánu, které nahrazuje územní rozhodnutí:

Navržené prostorové členění je dáno možnostmi napojení území na stávající komunikační systém, rozložením funkcí a trasováním inženýrských sítí.

Předmětem řešení je konverze stávajícího objektu bývalé záložní nemocnice z druhé poloviny minulého století na moderní bytový dům s odpovídajícím zázemím, který bude vyhovovat podmínkám současného stylu bydlení. Stávající objekt, skládající se ze dvou křídel o třech/pěti nadzemních podlažích bude kompletně odstrojen a veškeré doplňkové stavby nacházející se v řešeném území, včetně bývalé kotelny přímo navazující na řešený objekt, budou odstraněny.

Pozemek je mírně svažité v ose západ - východ (převýšení cca 3 m) a nachází se v zastavěné části města. Lokalita je dobře dopravně přístupná stávajícím sjezdem z ulice Radlická. V této ulici se nacházejí i veškeré inženýrské sítě. Okolní zástavba je smíšená s převažující funkcí – individuální bydlení.

Navržené řešení vychází z provedených průzkumů:

1. *Inženýrskogeologické zhodnocení základových poměrů*
2. *Hydrogeologický průzkum pro ověření vsakovacích poměrů území*

Koncepce dopravní infrastruktury

Silniční doprava

Návrh dopravní infrastruktury je řešen v rámci stavebního objektu SO.02. Komunikace a zpevněné plochy, pěší dopravní připojení parkoviště, komunikace, chodníky a zpevněné plochy pro potřeby novostavby bytového domu. Komunikace jsou rozděleny do tří větví označených větví 2 - větví 4.

Pro dopravní připojení je využit stávající sjezd z ulice Radlická.

Část dokumentace, která nahrazuje územní rozhodnutí je zpracována autorizovanou osobou.

Jsou splněny rozhledové poměry dle ČSN 73 6110 Z1 a ČSN 736102 Z1 v platném znění. Šířkové uspořádání je navrženo dle ČSN 73 6110 Z1. V obloucích a v místech připojení je komunikace rozšířena z důvodu zajištění průjezdu vozidla IZS.

Regulační plán ve své podrobnosti pro nahrazení územního rozhodnutí posoudil i připojení na ulici Radlickou. Rozhledové poměry jsou vyhovující. Posouzení bylo provedeno pro rychlost na hlavní komunikaci 50 km/h.

Regulační plán v území, které nahrazuje územní rozhodnutí prověřil šířkové parametry navrženého řešení. Komunikace byly prověřeny vlečnými křivkami.

Doprava v klidu

Parkování a garážování vozidel je navrženo v souladu se závaznou ČSN 73 6110 Projektování místních komunikací.

Koncepce technické infrastruktury

Z důvodu zajištění obsluhy území je řešené území napojeno na stávající síť technické infrastruktury.

Současný systém zásobování vodou plně vyhovuje pro v současné době napojenou zástavbu a má i kapacitní rezervu pro napojení další navrhované zástavby dle územního plánu.

Koncepce odkanalizování vychází z využití stávající kanalizační sítě v přilehlých komunikacích. Hlavními odpadními vodami sídla jsou splaškové vody z domácností a občanské vybavenosti. Složení a koncentrace odpadních vod odpovídá obvyklým hodnotám a není ovlivňováno jinými specifickými komponenty. Odkanalizování lokality je vyhovující a je možné se připojit na stávající kanalizační řad. Odkanalizování splaškových vod z nově připojovaných lokalit bude řešeno oddílnou splaškovou kanalizací.

Navržené řešení je v souladu s ust. § 5 odst. 3 vodního zákona. ~~musí~~ **Musí** být pro jakoukoliv stavbu před jejím povolením (dle charakteru stavby) zajištěno zásobování vodou, zabezpečeno zneškodňování splaškových odpadních vod a srážkové vody ze střech i ze zpevněných ploch musí být likvidovány tak, aby nedocházelo k negativnímu ovlivnění okolních pozemků a staveb. Záměrem nesmí být negativně ovlivněny stávající odtokové poměry v lokalitě. Podle § 5 odst. 3) vodního zákona je stavebník při provádění staveb povinen zabezpečit omezení odtoku povrchových vod vzniklých dopadem atmosférických srážek na tyto stavby akumulací a následným využitím, popřípadě vsakováním na pozemku, výparem, anebo, není-li žádný z těchto způsobů omezení odtoku srážkových vod možný nebo dostatečný, jejich zadržováním a řízeným odváděním nebo kombinací těchto způsobů. Voda ze střech má být jímána pro další využití jako voda užitková, teprve voda přebytečná pak likvidována na vlastních pozemcích. Akumulovaná srážková voda bude využívána jako voda užitková, např. k záливce zeleně, nebo k dalšímu využití v objektu, voda přebytečná pak likvidována na vlastních pozemcích (v případě, že bude objekt později napojen na vodovod, rozvody užitkové vody z akumulčních nádrží nesmí být propojeny s rozvody vody veřejného vodovodu). ~~zajištěno hospodaření se srážkovými vodami. Hospodařit znamená srážkové vody přednostně využívat nebo zasakovat na pozemku jejich dopadu, pokud to nelze, pak srážkové vody regulovaně vypouštět přes retenční objekt do vhodného recipientu (vodní tok, dešťová kanalizace), až v posledním případě je přípustné srážkové vody regulovaně vypouštět do kanalizace.~~

Z důvodu respektování vodního zákona je navržena také dešťová kanalizace.

Neškodné odvádění a likvidaci srážkových vod dodržuje odvětvovou technickou normu vodního hospodářství – Hospodaření se srážkovými vodami, TNV 759011 a platné znění zákona o vodách č. 254/2001 Sb.

Napojení na elektrickou energii bude z rozvodů NN ČEZ Distribuce, která je také provozovatelem distribuční sítě ZVN, VVN, VN, NN a distribučních trafostanic VN/NN. Systém energetiky v současné době vyhovuje stávající spotřebě a požadavkům odběratelů.

Odpadové hospodářství

Nakládání s odpady je řešené zákonem č. 541/2001 Sb., v platném znění „o odpadech“ a příslušnou prováděcí vyhláškou o systému shromažďování, sběru, přepravy, využívání a odstraňování komunálních odpadů, včetně systému nakládání se stavebním odpadem.

V řešeném území se nenacházejí žádné lokality nepovoleného skládkování.

Komunální odpad bude nadále tříděn a v maximální míře využíván, nevyužitelné složky komunálního odpadu budou zajišťovány svozem na řízenou skládku. Tuhý komunální odpad bude i nadále shromažďován v odpadových nádobách a odvážen ke zpracování dle zákona o odpadech. Zařízení pro krátkodobé shromažďování domovního odpadu (kontejnery pro tříděný odpad) jsou přípustná v plochách s rozdílným způsobem využití jako související technická (příp. veřejná) infrastruktura.

Komunální odpad bude řešen svozem na skládku mimo řešené území. Nádoby na ukládání tříděného domovního odpadu budou umístěny na soukromém pozemku investora.

Území regulačního plánu, které nahrazuje územní rozhodnutí:

Napojení na technickou infrastrukturu bude řešeno napojením na stávající technickou infrastrukturu. Celkové kapacity vycházejí z podrobných výpočtů pro daný stupeň dokumentace – dokumentace k územnímu rozhodnutí. Z toho důvodu byla v části I.4 architektura je vytvořena samostatná část D.I.4. Technika prostředí staveb.

Část dokumentace, která nahrazuje územní rozhodnutí je zpracována autorizovanou osobou.

Návrh RP respektuje veškeré stávající sítě technické infrastruktury včetně ochranných pásem.

Civilní obrana

Návrh RP je zpracován dle požadavků civilní ochrany v souladu s vyhláškou č. 380/2002 Sb., k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva, v platném znění, a je v souladu s platným ÚP. Z hlediska CO nejsou kladeny na navrhovaný RP žádné požadavky.

V případě vzniku mimořádné situace bude postupováno podle Krizového, respektive Havarijního plánu Středočeského kraje.

Zvláštní zájmy Ministerstva obrany

Celé území dotčené RP se nachází ve vymezeném území Ministerstva obrany:

- **OP RLP – Ochranné pásmo radiolokačního zařízení, které je nutno respektovat podle ustanovení § 37 zákona č. 49/1997 Sb., o civilním letectví.** V tomto území lze umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany (dle ustanovení § 175 odst. 1 stavebního zákona) – viz ÚAP – jev 102a. Jedná se o výstavbu (včetně rekonstrukce a přestavby) větrných elektráren, výškových staveb, venkovního vedení VVN a VN, základnových stanic mobilních operátorů. V tomto vymezeném území může být výstavba větrných elektráren, výškových staveb nad 30 m nad terénem a staveb tvořících dominanty v terénu výškově omezena nebo zakázána.

Na celém území dotčené RP je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb podle ustanovení § 175 stavebního zákona (dle ÚAP jev 119).

Na celém správním území lze umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany:

výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě, rychlostních komunikací, silnic I.,

- II. a III. třídy výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů
- výstavba a rekonstrukce letišť všech druhů, včetně zařízení
- výstavba vedení VN a VVN
- výstavba větrných elektráren
- výstavba radioelektronických zařízení (radiové, radiolokační, radionavigační, telemetrická) včetně anténních systémů a opěrných konstrukcí (např. základnové stanice...)
- výstavba objektů a zařízení vysokých 30 m a více nad terénem
- výstavba vodních nádrží (přehrady, rybníky)
- výstavba objektů tvořících dominanty v území (např. rozhledny)

Vlivu záměru na území a o jeho nárocích na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu a vyjádření vlastníků této infrastruktury:

Důvodem pro návrh a členění pozemků je potřeba podrobnějšího stanovení podmínek využití jednotlivých ploch tak, aby byl zajištěn rozvoj území a zlepšení současných podmínek. Současně je návrh vypracován tak, aby byly zachovány současné hodnoty území.

Návrh regulačního plánu byl koordinován se současně řešenými záměry města Jílové u Prahy. Návrh regulačního plánu je koordinován s těmito projekty:

- **14 RD JÍLOVÉ U PRAHY**, kde je zachována pěší prostupnost v území. Právě z tohoto důvodu je ve východní části vymezena plocha CH5.
- **Rekonstrukce komunikace v ul. 1. Máje, Jílové u Prahy**. V souvislosti s plánovanou rekonstrukcí ulice 1. Máje jsou v jižní části řešeného území regulačním plánem vymezené plochy Odstavná parkovací stání (P7- P10), které jsou proloženy vyhrazenou zelení – areálovou. Tyto plochy přímo navazují na řešené území rekonstrukce ulice 1. Máje. Důvodem vymezení těchto ploch je zajištění dostatečné kapacity odstavných stání pro město Jílové u Prahy.

Napojovací podmínky dopravní infrastruktury pro území, které nahrazuje územní rozhodnutí:

Stávající sjezdy na ulici Radlická, které jsou stavbou dotčeny, budou zachovány. Nové se nenavrhují.

Stavba řeší:

- úpravu připojení stávajících vnitro areálových komunikací. Komunikační větev 2 (účelová komunikace pro připojení parkoviště) je napojena na hranu stávající asfaltové komunikace přes zvýšený obrubník, převýšený o 0,02 – 0,05 m. Povrch větve 2 je navržen v celé délce z betonové dlažby.
- Samostatný sjezd v místě stávajícího na dvě parcely pro stavbu RD na sousedním pozemku. Rozhledové poměry jsou posouzeny dle ČSN 73 6110 Z1, podle kapitoly 12.8 a vyhovují pro rychlost na hlavní komunikaci 50 km/h. (viz příloha 4. ROZHLEDOVÉ TROJÚHELNÍKY).

V rámci objektu SO.02. je navrženo parkoviště pro 120 osobních vozidel uvnitř areálu. A 4 kolmá parkovací stání pro osobní vozidla u stávající místní komunikace ulice Radlická. Návrh vychází z podrobných výpočtů potřeby kapacit pro parkování a odstavování osobních motorových vozidel.

Napojovací podmínky technické infrastruktury pro území, které nahrazuje územní rozhodnutí:

Veškerá místa pro napojení infrastruktury se nacházejí v ulici Radlická.

II.e) informace o výsledcích posuzování vlivů na životní prostředí, byl-li regulační plán posuzován, spolu s informací, zda a jak bylo respektováno stanovisko příslušného orgánu dle zvláštního právního předpisu, popřípadě zdůvodnění, proč toto stanovisko nebo jeho část nebylo respektováno

Ze zadání RP nevyplývaly žádné požadavky na zpracování posouzení vlivů na životní prostředí.

II.f) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkcí lesa

ZPF

Téměř celé řešené území RP se nachází na nezemědělské půdě, z toho důvodu k záboru ZPF nedochází.

Pouze pozemek parc. č. 787/14 se nachází na II. třídě BPEJ. V nejvýchodnější části řešeného území (parc. č. 787/14 a 780/3 k.ú. Jílové u Prahy) je ponechána plocha SO dle ÚPM Jílové u Prahy. Plocha není podrobněji specifikována z důvodu, zachování určité volnosti pro budoucí využití. V předmětné ploše musí být splněny požadavky dané územním plánem ve znění pozdějších změn. V současné době není zcela zřejmý investiční záměr z toho důvodu je plocha řešena velmi volnou formou.

PUPFL

Plocha leží mimo pozemky určené k plnění funkce lesa.

II.g) vyhodnocení souladu se stavebním zákonem, obecnými požadavky na využívání území, s cíli a úkoly územního plánování, zejména s charakterem území, a s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území

Regulační plán je zpracován v souladu s platnými předpisy v oboru územního plánování, především stavebním zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů a navazujícími vyhláškami, neboť respektuje požadavky na vymezení ploch s rozdílným způsobem využití dle vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území.

Návrh RP je navržen v souladu s platnou legislativou.

II.h) vyhodnocení souladu se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů

~~Bude doplněno pořizovatelem~~ [Vyhodnocení souladu se stanovisky dotčených orgánů je součástí samostatné přílohy č. 1 tohoto odůvodnění.](#)

1a) Hasičský záchranný sbor Středočeského kraje – Požárně bezpečnostní řešení je součástí dokumentace v části I.2 Architektura.

2a) Krajská hygienická stanice – Na základě požadavku byla doplněna podmínka orgánu ochrany veřejného zdraví.

7) Městský úřad Černošice, odbor životního prostředí – dokumentace byla upravena na základě požadavku dotčeného orgánu.

9) Ministerstvo obrany – Odůvodnění regulačního plánu bylo doplněno o požadavky dotčeného orgánu.

13) Ministerstvo životního prostředí, odbor výkonu státní správy I – do Koordinačního výkresu bylo zpracováno poddolované území.

II.i) návrh rozhodnutí o uplatněných námitkách

Bude doplněno po veřejném projednání.

II.j) vyhodnocení uplatněných připomínek

Bude doplněno po veřejném projednání.

II.k) údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části

Odůvodnění RP Jílové – Radlická obsahuje

TEXTOVOU ČÁST

strany 3 – 13

GRAFICKOU ČÁST

II.2 Koordinační výkres	1 : 500
II.3. Výkres předpokládaných záborů půdního fondu	1 : 1 000
II.4. Výkres širších vztahů	1 : 5 000