



Městský úřad Černošice
odbor územního plánování
Karlštejská 259
252 28 Černošice

Spis. ZN.
Naše č.j./Vaše č.j.
vyřizuje:
tel./e-mail:

uup:61135/2021/Jo/Pruh
MUCE 67317/2021 OUP
Ing. arch. Barbora Jobová, kancelář č. 3.06
221 982 503/barbora.jobova@mestocernosice.cz

V Černošicích dne 31.5.2021

ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ INFORMACE O PODMÍNKÁCH VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ A ZMĚN JEHO VYUŽITÍ

Městský úřad Černošice, jako úřad územního plánování příslušný podle § 6 odst. 1 písm. h) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), (dále jen "stavební zákon") na základě žádosti, kterou dne 18. 5. 2021 podala společnost **KOVA Group a.s., IČO 27411672, Malátova č.p. 633/12, 150 00, Praha 5-Smíchov** (dále jen "žadatel"), ve věci:

Žádost o územně plánovací informaci o podmínkách využívání území a změn jeho využití týkající se pozemku parc.č. 683/14, k.ú. Průhonice, obec Průhonice, vydává tuto územně plánovací informaci:

Úřad územního plánování posoudil předloženou žádost o poskytnutí územně plánovací informace o podmínkách využívání území a změn jeho využití, zejména na základě územně plánovacích podkladů a územně plánovací dokumentace.

Podmínky pro využívání území:

Nadřazená územně plánovací dokumentace - Zásady územního rozvoje Středočeského kraje, vydané zastupitelstvem Středočeského kraje usnesením č. 4-20/2011/ZK dne 19. 12. 2011 ve znění jejich aktualizací - nenavrhují na dotčených pozemcích žádný záměr.

V rámci úplné aktualizace územně analytických podkladů ORP Černošice, která proběhla k 31. 12. 2016, evidujeme ochranné pásmo letecké stavby, ochranné pásmo komunikačního vedení, ochranné pásmo památky UNESCO, ochranné pásmo nemovité kulturní památky, I. třída ochrany ZPF, území s archeologickými nálezy – I. třída ochrany – středověké a novověké jádro obce Průhonice, které musí případný záměr respektovat.

V současné době platí pro území obce Průhonice Územní plán Průhonic, včetně změn č. 1 a 2. Podle platné územně plánovací dokumentace dle výkresu č. 2 Hlavní výkres – Právní stav po změně č. 2B Územního plánu Průhonic – je pozemek **parc. č. 683/14, k. ú. Průhonice** zařazený do funkční plochy BI-4 – bydlení v rodinných domech městské a příměstské. Podle platné územně plánovací dokumentace pro uvedenou plochu platí:

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%

maximální výška zástavby

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

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

VYBRANÉ DEFINICE POJMŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU PRŮHONICE:

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 polooodkrytých (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

- Úplné změny ÚP Průhonic po vydání změny č.3 str.12 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

Úřad územního plánování upozorňuje, že Územní plán Průhonic je dostupný na webových stránkách MěÚ Černošice <https://www.mestocernosice.cz/mesto/uzemni-planovani/up-rp-a-us-obci-v-orp-cernosice/platne-1/pruhonice/>

Poučení:

Poskytnutá územně plánovací informace platí 1 rok ode dne jejího vydání, pokud orgán, který ji vydal, žadateli nesdělí, že došlo ke změně podmínek, za kterých byla vydána v souladu s § 21 odst. 3 stavebního zákona.

Orgán územního plánování upozorňuje, že tato územně plánovací informace nenahrazuje závazné stanovisko vydané podle § 96b odst. 3 stavebního zákona.

Ing. Helena Ušiaková
vedoucí odboru územního plánování
"otisk úředního razítka"

Obdrží:

KOVA Group a.s., IDDS: 8cmetzm