



Výsledky projednání jednotlivých bodů programu zastupitelstva obce na veřejném zasedání číslo 7/2011 konaném dne 18.10.2011

- 1) Zastupitelstvo obce bere na vědomí společnou upravenou nabídku firem CENTRAL GROUP a.s. a RADOTÍN DEVELOPMENT s. r. o. ze dne 26.08.2011, č. j. 1120/2011.

Zastupitelstvo obce přijímá na základě zaslané nabídky následující podmínky pro výstavbu na plochách č. 1 a 10 platného Územního plánu Hovorčovice:

1. Záměr žadatelů musí splňovat podmínky definované platným Územním plánem Hovorčovice. Jmenovitý výčet těchto podmínek je nedílnou součástí zápisu. Je označen jako příloha č.1.
2. Podmínkou výstavby na uvedených rozvojových plochách je uzavření Plánovací smlouvy, která bude definovat realizaci a finanční účast žadatele na úpravách nebo vybudování technické a dopravní infrastruktury umožňující realizaci záměru žadatele, jedná se zejména o:
 - výstavbu vodovodního přivaděče,
 - výstavbu příslušných částí severní větve kanalizace,
 - vyřešení provizorního napojení lokalit do kanalizačního řadu do doby realizace severní větve kanalizačního řadu,
 - podíl žadatele na investici do rozšíření ČOV ve výši odpovídající potřebnému počtu EO.

Výše investice / podílu a forma realizace			
p.č.	předmět	částka (v Kč)	pozn.:
1.	výstavba vodovodního přivaděče	6 000 000	dle platného ÚP Hovorčovice, realizuje na své náklady žadatel
2.	provizorní napojení do stávajícího kanalizačního řadu	700 000	realizuje na své náklady žadatel; předloží hydro-technický průkaz proveditelnosti
3.	výstavba příslušných částí severní větve kanalizace	3 500 000	dle platného ÚP, realizuje na své náklady žadatel
4.	podíl na rozšíření ČOV ve výši potřebných EO (odpovídá 500 EO)	5 300 000	rozšíření ČOV realizuje na své náklady obec
	celkem:	15 500 000	

Pozn.:

Rozšíření ČOV bude zajišťovat obec, žadatel je povinen přispět na rozšíření ČOV ve výši odpovídající počtu EO, které pro výstavbu na plochách 1 a 10 potřebuje. Termín dokončení stavby a termín připojení lokalit na ploše 1 a 10 sdělí Obec žadateli po dokončení výběrového řízení na výběr dodavatele realizace stavby. Tento termín bude obsažen v plánovací smlouvě, která bude s investorem uzavřena.



3. Finanční podíl žadatele na nutném posílení veřejné infrastruktury v ostatních částech obce je pro uvedené plochy stanoven usnesením zastupitelstva č. 07/2010 ze dne 22. července 2010 ve výši 175.000,00 Kč / 1 parcela. Příspěvek bude obci poskytnut na základě Dohody o poskytnutí finančního příspěvku a bude příjmem Fondu rozvoje obce, který bude zřízen za účelem vytváření peněžních zdrojů pro financování investic v obci, především v oblasti veřejné infrastruktury.

Příspěvek obci - hotovostní plnění			
	předmět	částka (v Kč)	pozn.:
	147 x 175.000 Kč	25 725 000	viz. usn. č. 07/2010 ze dne 22.července 2010
	celkem:	25 725 000	

4. Žadatel předloží obci průkaz hydro-technické proveditelnosti provizorního napojení do stávajícího kanalizačního řadu v úseku PČS1 → ČOV. Řešení provizorního napojení schválené zastupitelstvem obce bude součástí Plánovací smlouvy.

Zastupitelstvo obce pověřuje starostku přípravou podkladů pro zřízení Fondu pro rozvoj obce za účelem vytváření peněžních zdrojů pro financování investic v obci, především v oblasti veřejné infrastruktury. Termín: do 30.11.2011.

Zastupitelstvo obce pověřuje starostku předáním vzorové Plánovací smlouvy žadatelům. Termín: do 30.11.2011.

Zastupitelstvo obce pověřuje starostku zajištěním nezávislého odborného posudku průkazu proveditelnosti provizorního napojení výstavby na plochách 1 a 10 územního plánu do stávajícího kanalizačního řadu v úseku PČS1 → ČOV, který žadatelé musí předložit. Termín: do 60 dnů po předložení posudku investorem.

- 2) Zastupitelstvo obce bere na vědomí žádost firmy CENTRAL GROUP a.s. ze dne 08.03.2011, č.j. 331/2011, která je nedílnou součástí zápisu – příloha č. 2.

Zastupitelstvo obce souhlasí s projektovou dokumentací k územnímu řízení na výstavbu vodovodního přivaděče označenou jako „Propojení vodovodu Hovorčovice – Líbeznice“, projektanta M. Štengla, z data 07.2010, dle situace přiložené k žádosti č.j. 331/2011 ze dne 08.03.2011. Souhlas s projektovou dokumentací však neznamena souhlas Obce Hovorčovice s dokumentací pro územní rozhodnutí nebo souhlas s vydáním územního rozhodnutí pro výstavbu na pozemcích parc.č. 191 a 192, k.ú. Hovorčovice (plocha 1 dle platného Územního plánu Hovorčovice). Veškeré finanční náklady spojené s projektovou dokumentací a s územním řízením na výstavbu vodovodního přivaděče hradí žadatel.



Obec HOVORČOVICE
zastupitelstvo obce

Revoluční 33, Hovorčovice, 250 64 pošta Měšice u Prahy

- 3) Zastupitelstvo obce bere na vědomí žádost firmy CENTRAL GROUP a.s. ze dne 08.03.2011, č.j. 330/2011, která je nedílnou součástí zápisu – příloha č. 3.

Zastupitelstvo obce souhlasí s umístěním vodovodního přivaděče z Líbeznic do Hovorčovic do pozemku parc.č. 56/221, k.ú. Hovorčovice, který je ve vlastnictví Obce Hovorčovice. Souhlas s umístěním vodovodního přivaděče do uvedeného pozemku však neznamena souhlas Obce Hovorčovice s dokumentací pro územní rozhodnutí nebo souhlas s vydáním územního rozhodnutí pro výstavbu na pozemcích parc.č. 191 a 192, k.ú. Hovorčovice (plocha 1 dle platného Územního plánu Hovorčovice).



Ilona Rozhoňová v.r.
starosta obce

Ing. Oldřich Lopata v.r.
místostarosta obce

Hovorčovice 19.10.2011



Příloha č. 1:

Podmínky definované platným Územním plánem Hovorčovice:

A) Regulační podmínky pro plochu 1:

- Plocha bude zpřístupněna ze silnice III/2438 na k.ú. Hovorčovice
- Bude zajištěno dopravní propojení s plochou č. 5
- Pro zásobování pitnou vodou bude položen druhý přivaděč z Líbeznic
- Pro odkanalizování musí být založen nový samostatný systém splaškové kanalizace, který soustředí splaškové vody z rozvojových lokalit v severní části obce. Čistírna odpadních vod musí být rozšířena.

B) Zadání regulačního plánu (viz kapitola 10):

• Obecné požadavky: viz kapitola 10.1

- požadavky na vymezení pozemků a jejich využití: v souladu s ÚP – funkce BO – plochy smíšené – obytné a občanského vybavení

Přípustné jsou:

- rodinné domy
- 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
- stavby pro podnikatelskou činnost nerušící bytovou funkci
- objekty občanské vybavenosti nerušící obytnou funkci např. ubytovací zařízení, stravovací zařízení, obchod, lokálního významu do maximální výměry 1 000 m²
- pozemky související dopravní a technické infrastruktury
- zeleň plošná, liniová
- drobná hřiště pro neorganizovaný sport

Nepřípustné jsou:

- provozy a činnosti, které svými negativními vlivy narušují funkce území, zejména stavby pro výrobu a skladování, stavby pro zemědělství

Doplňující ustanovení:

Při silnicích III/2438 a III/2442 respektovat minimálně izofonu 60 dB (podle předběžných hlukových výpočtů vzdálenou cca 30 m od osy silnice). Z důvodů předpokládaných požadavků vyššího komfortu bydlení doporučuje se dodržovat odstup větší. Pro zástavbu na plochách při silnicích III tř. a při železnici se navrhuje zpracovat hlukovou studii.

Prostorové uspořádání:

- koeficient zastavění: stavby max. 20% pozemku, součet zastavěných a zpevněných ploch max. 50%
(pozn.: plocha zastavěná stavbami jedním nadzemním podlažím s výjimkou lehkých přenosných nebo snadno rozebíratelných budov či konstrukcí bez trvalého spojení se základem max. 25%. Do zastavěného území se nezapočítávají ploty, opěrné zídky do výšky 1 m, nekryté nádrže a bazény. Při řadové zástavbě je možné tyto limity splnit v součtu všech stavebních pozemků v lokalitě)
- výšková hladina: 1 nadzemní podlaží a využitě podkroví pro funkci bydlení
- domy se střechou o sklonu větším než 30° alespoň na ¾ plochy nesmí překročit v hřebeni výšku 10 m. Domy se střechou o menším sklonu max. výška 7,5 m v hřebeni.



- Tvar, vzhled a velikost domu i jejich příslušenství a umístění objektu na pozemku musí odpovídat charakteru okolní zástavby
- Střechy budou přednostně sedlové, valbové nebo polovalbové. U garáží a příslušenství mohou být ploché
- Minimální velikost nově vymezeného pozemku pro solitérní rodinný dům s jednou bytovou jednotkou bude min. 600 m², se dvěma nebo více byty min. 1 000 m², pro dvojdom 2 x 500 m², pro rodinný dům v řadové zástavbě min. 350 m². Minimální šířka pozemku v řadové zástavbě min. 6,5 m. Maximální délka řadové zástavby je 4 domy. Maximální podíl řadových domů na ploše bude 25 %.
- Řadový dům smí mít jen jednu bytovou jednotku. Dvojdomek je posuzován jako řadový dům se dvěma byty.
- Odstup staveb (stavební čára) od hranice pozemku uličního prostoru je stanovena na 6 m. U řadové výstavby, za podmínky, že pozemek nebude oplocen, je možné tuto hranici snížit na 5 m.
- Odstupy staveb od ostatních částí hranice pozemku musí splňovat požadavky stavebního zákona.
- Parkovací stání na vlastním pozemku musí splňovat požadavky stavebního zákona a příslušných norem
- Všechny pozemky musí mít přímý přístup z místní komunikace (platí i při pozdějším dělení pozemků). Přímý přístup ze silnice III. tř. je možný ve staré zástavbě. Lokality zastavitelných skupin budou řešeny ze silnice III. tř. jedním sjezdem.
- Minimální šířka uličního prostoru je 9m; výjimečně ve stísněných poměrech ji lze snížit až na 8 m. Šířka pouličního prostoru místních obslužných komunikací bude 12 m, ve výjimečných případech ji lze obdobně snížit až na 10 m
- Volné plochy v uličním prostoru budou vyhrazeny veřejné zeleni
- Na každém pozemku musí být vyřešena likvidace srážkových vod (akumulací) a dle příslušných zákonných předpisů (vodní zákon)
- V lokalitách řešených regulačním plánem bude vyhrazeno min. 5% plochy (po odečtení pozemků komunikací) pro výstavbu zařízení občanského vybavení nebo pro zeleň
- Obec může pro jednotlivé lokality stanovit další upřesňující podmínky.

Další požadavky na řešení technické infrastruktury:

- Řešit komunikační síť v potřebných parametrech odpovídajících bezpečnostním předpisům
- Řešit zásobování pitnou vodou a odkanalizování v návaznosti na sítě a čistírnu odpadních vod
- Řešit zásobování elektřinou a napojení na plynovod
- Technickou infrastrukturu zahrnout do seznamu veřejně prospěšných staveb a opatření. Asanace nebudou nutné.

Požadavky na ochranu veřejného zdraví, civilní ochrany a obrany státu budou součástí celkové koncepce obce:

- V obci se nevyskytují ložiska nerostných surovin. Území není ohrožováno povodněmi. Regulační plán bude zpracován v souladu s vyhláškami č. 500/2006 Sb. a 501/2006 Sb.

C) Zadání regulačního plánu – označení plochy 10a, 10b, 3, 6:



- vymezení řešeného území : katastrální území Hovorčovice, parcely katastru nemovitostí p.č. 45/34, 45/74, 45/75, 45/76, 45/77, 45/78, 45/79, 45/81

Přípustné, nepřípustné činnosti a doplňující ustanovení totožné s obecnými požadavky.

Obecné požadavky prostorového uspořádání, řešení technické infrastruktury.

Specifické podmínky pro řešení plochy:

- vyčlenit plochu pro páteřní komunikaci
- vyčlenit plochu pro rozšíření místní komunikace po východním okraji ploch
- řešit dopravní prostupnost do navazujících lokalit
- respektovat ochranná pásma elektrického vedení

D) Zásobování pitnou vodou:

Současná kapacita hydroforové stanice a výtlačného řadu do Hovorčovic již nevyhoví nárokům dalšího rozvoje obce a vodovod musí být výrazně posílen.

Ve vodovodním systému je k dispozici dostatečná bilanční rezerva a do Hovorčovic bude položen druhý přivaděč z Líbeznic. Trasa nového přivaděče bude vedena katastrálním územím Líbeznice do katastrálního území Hovorčovice podél silnice.

E) Odvádění a čištění odpadních vod:

Územní plán pro zabezpečení rozvoje odvádění a čištění odpadních vod zahrnuje:

- rozšíření splaškové kanalizace v rozvojových plochách o 6,5 km;
- zvýšení kapacity ČOV, včetně zvýšení její účinnosti

F) Odvádění dešťových vod:

- dešťové stoky budou dimenzovány pouze na odtoky z veřejných zpevněných ploch (vozovky, chodníky). Likvidace dešťových vod z ostatních, zejména soukromých pozemků přísluší jejich vlastníkům a uplatní se především vsakováním do geologického podloží. Neredukovaný povrchový odtok se tak sníží o 61% objemu.

- na dešťových stokách budou zřízeny dešťové zdrže a budou využity i jiné možnosti, jako např. využití retenčního objemu stávajícího místního rybníku a navrhované víceúčelové vodní nádrže na Hovorčovickém potoce pod ČOV

- při stavbě nových a rekonstruovaných stávajících zpevněných ploch budou uplatňovány dlažby s propustnými zapískovanými spárami, případně dlažby z vegetačních tvárnic.

Přítok dešťových vod ze severní a severovýchodní části obce bude vyústěn do Hovorčovického potoka jedinou stokou až za železniční tratí, přes navrhovanou víceúčelovou otevřenou nádrž rybničního typu. Nádrž s celkovým objemem 5 950 m³ a plochou 0,99 ha bude mít kromě stálého objemu cca 1 600 m³ vymezen i retenční objem pro vyrovnávání povodňových a dešťových přítoků.

Neznečištěné dešťové vody budou v maximální možné míře vsakovány na vlastních pozemcích.

G) Dále z textu:

- Podmínky pro komunikace – viz. kapitola 4
- Podmínky pro veřejně prospěšné stavby – viz kapitola 7

Dále viz Územní plán Hovorčovice.