

Městský úřad Černošice  
Odbor stavební úřad  
Riegrova 1209  
252 28 Černošice

Spis. ZN. výst.:60135/2017/Po/Č/P4271/10  
Č.j.: MUCE 71585/2017 OSU  
vyřizuje: Ing. Podholová, kancelář č. 29  
tel./e-mail: 221982564 / pavla.podholova@mestocernosice.cz

V Černošicích dne 30.11.2017

## VYJÁDŘENÍ

**TYBET INVEST s.r.o., IČO 24170445, Bulharská 578, 252 28 Černošice, kterou zastupuje ECODIS s.r.o., Dr. Ing. Roman Kovář, IČO 24818771, Na dlouhém lánu 36/16, 160 00 Praha 6**

(dále jen „žadatel“) dne 06.10.2017 podal žádost o vydání stanoviska o souladu záměru s platnou územně plánovací dokumentací pro záměr nazvaný „**Černošice – Betonárna na zpracování suchých směsí, včetně prodejny a zázemí a Sportovní areál Betonárna**“ na pozemcích č.parc.4271/22, č.parc.4271/3, č.parc.4271/9, č.parc.4271/10, č.parc. 4271/41, č.parc.6211/17, č.parc.6211/31, č.parc.6211/33, č.parc.6177/3 a č.parc.6177/13 v k.ú.Černošice (dále jen „stavba“). Protože z předložených podkladů nebylo možno posoudit soulad záměru s platnou územně plánovací dokumentací, vyzval stavební úřad dne 16.11.2017 pod č.j.: MUCE 68627/2017 OSU žadatele k odstranění nedostatků podání. Podáním ze dne 27.11.2017 byla žádost žadatelem doplněna.

Městský úřad Černošice, odbor stavební úřad, jako stavební úřad (dále jen „stavební úřad“), příslušný podle § 13 odst. 1 písm. e) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen „stavební zákon“),

### vydává

na základě žádosti žadatele, podle ustanovení § 154 zákona č. 500/2004 Sb. správní řád

## VYJÁDŘENÍ

pro záměr nazvaný :

**„Černošice – Betonárna na zpracování suchých směsí, včetně prodejny a zázemí a Sportovní areál Betonárna“**

na pozemcích č.parc.4271/22, č.parc.4271/3, č.parc.4271/9, č.parc.4271/10, č.parc. 4271/41, č.parc.6211/17, č.parc.6211/31, č.parc.6211/33, č.parc.6177/3 a č.parc.6177/13 v k.ú.Černošice (dále jen „stavba“)

podle dokumentace zpracované společností NOZA, s.r.o., IČO 24767417, Huťská 229, 272 01 Kladno s datem vyhotovení 11/2017

### Záměr obsahuje:

- **Betonárnu na zpracování suchých směsí**, převážně na pozemcích č.parc.4271/10 a 4271/41v k.ú.Černošice, obsahující zpevněné plochy a technologii (vlastní betonárna, zásobník štěrku, zásobník cementu, velín, sklad přísad a recykling) o ploše cca 2490 m<sup>2</sup>, administrativní budovu se zázemím betonárny a dílnou (nepodsklepená, dvoupodlažní budova s plochou střechou) o zastavěné ploše cca 290 m<sup>2</sup>, včetně lapolu, usazovací nádrže (25 m<sup>3</sup>) se

sedimentačními prostory (12 m<sup>3</sup>). Betonárna bude obsluhována vjezdem z ulice Radotínská, který bude vytvořen rozšířením stávajícího vjezdu na pozemku č.parc.6177/3 v k.ú.Černošice. Maximální výška staveb i technologických zařízení nepřesáhne 8,5 m (měřeno od rostlého terénu).

- **Sportovní areál Betonárna** převážně na pozemcích č.parc.4271/3 a 4271/9 v k.ú.Černošice, obsahující parkoviště a přístupovou komunikaci s 19 + 2 parkovacími stáními o zastavěné ploše cca 1020 m<sup>2</sup>, volejbalové hřiště, hlavní budovu (jednopodlažní, nepodsklepenou s plochou střechou opatřenou terasou) se zázemím pro sportovce a restauračním provozem o zastavěné ploše cca 610 m<sup>2</sup> s navazující terasou, sportovní centrum (nepodsklepené, dvoupodlažní s plochou střechou) o zastavěné ploše cca 180 m<sup>2</sup>, včetně nové trafostanice, systému likvidace dešťových vod. Pozemek sportoviště bude rozdělen do dvou výškových úrovní, kde parkoviště a hřiště bude výškově navazovat na úroveň hlavní příjezdové komunikace z ulice Radotínské (stávající vjezd do nynější betonárny) a na zvýšenou úroveň směrem k řece Berounce. Restaurací provoz bude koncipován převážně jako venkovní sezení se samoobslužným bufetem pro rychlé občerstvení pro cca 100 osob a doplňkovým interiérovým sezením formou klasické restaurace s obsluhou pro cca 40 osob. Maximální výška staveb nepřesáhne 7,5 m (měřeno od rostlého terénu).

Součástí záměru je odvodnění, veřejné osvětlení a potřebná inženýrská a dopravní infrastruktura. V současné době je zájmové území z části (v místě pro budoucí sportovní areál) využíváno pro provoz stávající betonárny, která by měla být přemístěna.

Podle platné změny č. 1 Územního plánu Černošice vydané Městem Černošice opatřením obecné povahy č. 1/2014 (k dispozici na stavebním úřadě v Černošicích i na [www.mestocernosice.cz](http://www.mestocernosice.cz)) se :

**A) pozemky č.parc. 4271/10 (část) a 4271/41 v k.ú.Černošice** (betonárna) nacházejí ve funkční ploše VN/Z: plochy výroby a skladování – lehký průmysl v záplavovém území. Pro tuto funkční plochu je navrhována následující regulace:

#### Hlavní využití:

- výroba nerušící (neovlivňující okolí funkční plochy), doprovodné sklady, prodejní sklady.

#### Přípustné využití:

- administrativa, obchodní plochy, výstavní plochy, služby, stravovací a společenská zařízení, sportovní a zdravotní zařízení pro zaměstnance
- jeden služební byt (například byt správce, ostrahy) nepřesáhne 20 % výměry podlažních ploch stavby hlavní, maximálně však může mít 100 m<sup>2</sup>
- veřejná prostranství (zejména veřejná zeleň, zpevněné prostory)
- nezbytné stavby dopravní infrastruktury pro zajištění funkčnosti plochy
- nezbytné stavby technické infrastruktury (u novostaveb sítí podzemní umístění) pro zajištění funkčnosti plochy

#### Nepřípustné využití:

- veškeré takové stavby a využití, které nejsou jmenovány v hlavním nebo přípustném využití
- provozy, u kterých lze předpokládat zvýšené množství dopravních pohybů nákladních a těžkých nákladních vozidel a zvýšené zatížení životního prostředí zasahující do okolí vně plochy
- vedlejší stavby, které prokazatelně nejsou nezbytné pro užívání hlavní stavby a lze je umístit jako součást dispozice hlavní stavby.

#### Podmínky prostorového uspořádání:

- obchodní plochy nepřesáhnou v součtu 50 % zastavěných ploch.
- vliv činnosti nesmí negativně ovlivnit kvalitu životního prostředí, kvalitu užívání okolních pozemků, obytné prostředí okolních území, a to ani vyvolanou dopravou. Vyvolaná doprava, zejména nákladní automobilová doprava (navýšení zátěží komunikačního systému sídla), bude minimálního rozsahu.
- celková zastavěnost pozemku může být maximálně 40 % z plochy pozemku
- podíl zeleně musí být minimálně 30 % z celkové plochy pozemku.
- maximální výška staveb je 8,5 m

- doprava v klidu musí být umístěna na stavebním pozemku příslušné stavby, pokud možno v garážích uvnitř dispozice stavby, a to v rozsahu zabezpečujícím umístění vozidel rezidentů i návštěvníků pro všechny funkce objektu. Mimo stavební pozemek se připouští řešení dopravy v klidu, pokud bude takový prostor vyhrazen pouze pro danou stavbu a bude v jejím přímém sousedství.
- na pozemku stavby budou prostory pro nádoby na komunální odpad (kontejnerová stání).
- přízemí novostaveb objektů bude situováno nad úroveň záplavy Q100.
- skladování movitých věcí a sběrný odpadů je možno umístit pouze v budovách a nad hranicí záplavy.
- trafostanice musí být umístěny tak, aby konstrukce s umístěním elektrického zařízení byla nad úroveň záplavy Q 100.
- stavby umožní povodňové průtoky a odtoky vod.
- oplocení nebude bránit svojí konstrukcí a stavebním provedením průtoku vody. Přípustné je oplocení, které bude možno opakovaně demontovat nejdéle do 12 hodin po vyhlášení II. stupně povodňové aktivity.

**B) pozemky č.parc. 4271/3 a 4271/9 (část) v k.ú.Černošice** (sportovní areál) nacházejí ve funkční ploše OS/Z: plochy občanského vybavení – sportu a rekreace v záplavovém území. Pro tuto funkční plochu je navrhována následující regulace:

#### **Hlavní využití:**

- stavby a zařízení sportu a rekreace, s preferencí staveb a zařízení souvisejících s využitím vodního toku (například loděnice, plovárny, pláže),

#### **Přípustné využití:**

- doprovodné služby pro provoz sportovního zařízení (například stravovací nebo ubytovací zařízení, klubovny, učebny, šatny, sociální zázemí, služební prostory pro činnost správce či ostrahy v případě rozlehlého areálu, úschovny sportovních potřeb a pomůcek, stavby a prostory pro údržbu staveb a území vymezeného pro danou funkci)
- služební byt (například byt správce) jako součást hlavní stavby
- veřejná prostranství (zejména veřejná zeleň, prostory přístupné každému bez omezení)
- nezbytné stavby dopravní infrastruktury pro zajištění funkčnosti plochy, cyklistické stezky
- nezbytné stavby technické infrastruktury (u novostaveb sítí podzemní umístění) pro zajištění funkčnosti plochy
- stavby vodních děl, jimiž se upravuje vodní tok, převádějí povodňové průtoky, provádějí opatření na ochranu před povodněmi

#### **Nepřípustné využití:**

- veškeré takové stavby a využití, které nejsou jmenovány v hlavním nebo přípustném využití, zejména výrobní, pěstitelské a chovatelské činnosti, stavby pro bydlení, stavby pro rodinnou rekreaci.
- doplňkové stavby, které prokazatelně nejsou nezbytné pro užívání stavby
- všechny činnosti, které omezují a narušují hlavní funkci ploch (sportovní a rekreační).
- nadzemní stavby, které by bránily průtoku nebo odtoku záplavových vod
- skladování látek, které mohou významně ohrozit jakost povrchových nebo podzemních vod, sklady odplavitelných movitých věcí, stavby, jejichž provoz může ohrozit jakost povrchových nebo podzemních vod, nedemontovatelné oplocení, které může zadržovat tuhé části (např. i drátěné oplocení)

#### **Podmínky prostorového uspořádání:**

- celková zastavěnost pozemku může být maximálně 20 %
- zpevněné plochy mohou být maximálně 55 % z plochy pozemku
- podíl zeleně musí být minimálně 25 % z celkové plochy pozemku
- maximální výška staveb je 7,5 m, kromě nafukovacích hal
- odstavná a parkovací stání musí být řešena jako součást stavby, nebo jako provozně neoddělitelná část stavby, anebo na pozemku stavby, v souladu s normovými hodnotami
- vliv činností (například hluk, osvětlení, frekvence dopravy) nesmí negativně zasahovat sousední pozemky

- služební byt nepřesáhne 20 % výměry podlažních ploch stavby hlavní nebo hlavního zařízení pro sport a rekreaci, maximálně však může mít 100 m<sup>2</sup>
- doprovodné služby a služební byt není možno situovat ve funkční ploše samostatně bez hlavní stavby nebo zařízení pro sport a rekreaci
- při stavbě objektu v zastavěném území je třeba brát ohled na okolní zástavbu a regulaci odvozovat od ní. Objekt musí odpovídat prostředí a přizpůsobit se mu zvoleným materiálem, tvarem, výškou i barvou
- přízemí novostaveb objektů občanského vybavení bude situováno min. 50 cm nad úrovní záplavy Q100.
- trafostanice musí být umístovány tak, aby konstrukce s umístěním elektrického zařízení byla nad úrovní záplavy Q 100.
- stavby umožní povodňové průtoky vod.
- oplocení nebude bránit svojí konstrukcí a stavebním provedením průtoku vody. Přípustné je oplocení, které bude možno opakovaně demontovat nejdéle do 12 hodin po vyhlášení II. stupně povodňové aktivity.

### **Omezení hlavního a přípustného využití a podmínky prostorového uspořádání pro plochy v záplavovém území:**

- v území, kde je vymezena aktivní zóna záplavového území podle zvláštního právního předpisu (§ 66 zákona č. 254/2001Sb.), se výše uvedená regulace neužije. V aktivní zóně záplavového území platí omezení podle zvláštního právního předpisu (§ 67 zákona č. 254/2001Sb.): V aktivní zóně záplavových území se nesmí umísťovat, povolovat ani provádět stavby s výjimkou vodních děl, jimiž se upravuje vodní tok, převádějí povodňové průtoky, provádějí opatření na ochranu před povodněmi, nebo která jinak souvisejí s vodním tokem nebo jimiž se zlepšují odtokové poměry, staveb pro jímání vod, odvádění odpadních vod, a odvádění srážkových vod a dále nezbytných staveb dopravní a technické infrastruktury, to neplatí pro údržbu staveb a stavební úpravy, pokud nedojde ke zhoršení odtokových poměrů. V aktivní zóně je dále zakázáno: zřizovat oplocení a jiné podobné překážky.

**C) pozemek č.parc. 6177/13 (ul. Radotínská) v k.ú.Černošice** (napojení vjezdu na silnici II/115) nachází ve funkční **ploše DS:** plochy dopravní infrastruktury – pozemní komunikace. Pro tuto funkční plochu je navrhována následující regulace:

#### **Hlavní využití:**

- pozemky silnic a místních komunikací, účelových komunikací, cyklistických a pěších cest, chodníků, včetně pozemků na kterých jsou umístěny součásti komunikací (technické vybavení komunikací, jejich křižovatek, tunelů), portály tunelů, násypy, zářezy, opěrné zdi, mosty, lávky, stavby a terénní úpravy omezující šíření hluku, apod.

#### **Přípustné využití:**

- parkovací zálivy a parkovací stání,
- zálivy zastávek autobusů, stavby zastávek, nástupních ostrůvků a čekáren sloužících silniční hromadné dopravě
- veřejná prostranství (zejména zpevněné prostory přístupné každému bez omezení, například náměstí včetně pitek, kašen, pomníků, apod., veřejná zeleň včetně izolační a doprovodné)
- stavby informačních systémů, dopravního značení
- stanoviště nádob na komunální odpad (tříděný odpad)
- stavby technické infrastruktury (u novostaveb podzemní umístění)

#### **Nepřípustné využití:**

- veškeré takové stavby a využití, které nejsou jmenovány v hlavním nebo přípustném využití

**D) pozemky č.parc. 4271/22 a 6177/3 v k.ú.Černošice** (vjezdy) nacházejí ve funkční **ploše VP:** plochy vodní a vodohospodářské, mimo ÚSES. Pro tuto funkční plochu je navrhována následující regulace:

#### **Hlavní využití:**

- řeky, potoky, rybníky

### **Přípustné využití:**

- související přírodní plochy
- stavby a zařízení sloužící k provozu a k údržbě plochy (například stavědla, jezy, rybí propusti, nábřeží, zpevněné vjezdy, apod.),
- protipovodňové stavby a terénní úpravy pro zamezení rozlivu vod,
- stavby k provozování vodních sportů, stavby pro vodní dopravu
- veřejná prostranství (zejména veřejná zeleň, zpevněné prostory)
- nezbytné stavby dopravní infrastruktury
- nezbytné stavby technické infrastruktury (u novostaveb sítí podzemní umístění)

### **Nepřípustné využití:**

- vodní plochy jsou nezastavitelné stavbami s výjimkou těch, které jsou uvedeny v hlavním nebo přípustném využití.

### **Podmínky prostorového uspořádání:**

- stavby a zařízení, která neslouží k provozu a k údržbě plochy, vyjma protipovodňových staveb a terénních úprav pro zamezení rozlivu vod, nesmí bránit průtoku nebo odtoku záplavových vod
- stavby na řece Berounce musí být stavěny s ohledem na její případné plánované splavnění, kterému nesmí bránit, ani jej omezovat

**E) pozemky č.parc. 4271/9 (část), 4271/10 (část), 6211/17, 6211/31 a 6211/33 v k.ú.Černošice** (inženýrské sítě, výsadba dřevin) nacházejí ve funkční **ploše ÚS – 1** : plochy přírodní – územní systém ekologické stability, nadregionální biokoridory. Pro tuto funkční plochu je navrhována následující regulace:

### **Hlavní využití:**

- plochy přírodní (vyjma vodních toků a přirozených vodních ploch) samostatně vymezené za účelem ochrany přírody a založení ekologické kostry území tvořené prvky nadregionálního územního systému ekologické stability (USES), jejichž základním cílem je dlouhodobě územně stabilizovat prostory, ve kterých by mohly nerušeně existovat a vyvíjet se přírodní ekosystémy.

### **Přípustné využití:**

- plochy nízké i vysoké zeleně, mokřady, drobné přirozené vodní plochy
- stávající činnosti s produkčním efektem lze realizovat výjimečně, pouze pokud mají neintenzivní formu a nejsou v rozporu s přírodním charakterem zóny
- rekreační využití vyjma pobytové rekreace je přípustné, pokud nepoškozuje přírodní hodnoty území.
- umístování staveb v systému USES je omezeno jen na příčné přechody liniových staveb technické infrastruktury (u novostaveb sítí podzemní umístění).

### **Nepřípustné využití:**

- plochy jsou nezastavitelné stavbami s výjimkou těch, které jsou uvedeny výše.
- oplocování pozemků
- nevratné poškozování půdního povrchu, provádění terénních úprav většího rozsahu
- změny vodního režimu
- produkční činnosti
- užívání pozemků způsobem vyžadujícím intenzivní technologie, zejména prostředky a činnosti, které mohou způsobit podstatné změny v biologické rozmanitosti, struktuře a funkci ekosystémů, používání biocidů
- záměrné rozšiřování geograficky nepůvodních rostlin
- zneškodňování odpadů, hnojení, používání kejdy, silážních šťáv a ostatních tekutých odpadů

### **Podmínky prostorového uspořádání:**

- v místech, kde je územní systém ekologické stability přerušen liniovou stavbou komunikací, je nutno provést bezbariérové křížení (například propustek, lávku, apod.).

### **Závěr:**

Stavební úřad záměr posoudil a shledal, že záměr předložený ve výše popsaném rozsahu a nazvaný „Černošice – Betonárna na zpracování suchých směsí, včetně prodejny a zázemí a Sportovní areál

Betonárna“ na pozemcích č.parc.4271/22, č.parc.4271/3, č.parc.4271/9, č.parc.4271/10, č.parc.4271/41, č.parc.6211/17, č.parc.6211/31, č.parc.6211/33, č.parc.6177/3 a č.parc.6177/13 v k.ú.Černošice (dále jen „stavba“), dle předložené dokumentace s maximální výškou staveb a zařízení 9,5 m (betonárna) resp. 7,5 m (sportovní areál) a zastavěností dle podmínek prostorového uspořádání pro jednotlivé funkční plochy, je v souladu s územně plánovací dokumentací. Žádná z nadzemních staveb se nenachází v aktivní zóně záplavového území.

**Poučení:**

Stavební úřad vydává toto stanovisko pro potřeby posouzení záměru z hlediska zákona 100/2001 Sb. o posuzování vlivů na životní prostředí. Toto stanovisko nenahrazuje žádné jiné opatření ani rozhodnutí stavebního úřadu týkající se tohoto záměru. V případě změny záměru je nutné požádat stavební úřad o nové posouzení souladu změněného záměru s územně plánovací dokumentací.

Ing. Pavla Podholová v.r.  
referent stavebního úřadu MÚ Černošice  
„otisk hranatého razítka“

**Obdrží:** (do datové schránky)

ECODIS s.r.o., IDDS: 3jcz7te

sídlo: Na dlouhém lánu č.p. 36/16, 160 00 Praha 6-Vokovice