

Nařízení obce Vestec č. 2/2006,

o stavební uzávěře v rozvojových lokalitách

Zastupitelstvo obce Vestec se na svém zasedání dne 2. března 2006 usneslo vydat podle § 11 odst. 1 a § 84 odst. 3 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů, a podle § 33 odst. 3 zákona č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, toto nařízení:

Článek 1

Účel nařízení

Tímto nařízením se vyhlašuje stavební uzávěra v rozvojových lokalitách obce Vestec, uvedených v článku 2 tohoto nařízení, do doby schválení regulačního plánu¹⁾ v rozsahu celé rozvojové lokality nebo její ucelené části, vymezené pořizovatelem²⁾ územního plánu sídelního útvaru Vestec.

Článek 2

Rozvojové lokality

(1) Rozvojové lokality jsou plochy zastavitelného území³⁾ vymezené změnou č. 3 územního plánu sídelního útvaru Vestec⁴⁾ na katastrálním území Vestec u Prahy a označené v příloze č. 1 tohoto nařízení jako

- a) lokalita Z1 a Z2 – čistě obytné území, kód OC;
- b) lokalita Z8b – čistě obytné území, kód OC, a smíšené obytné území, kód OS;
- c) lokalita Z11 – území nerušící výroby, služeb a komerce, kód NK.

(2) Konkrétní vymezení rozvojové lokality nebo její části podle katastru nemovitostí⁵⁾ je předmětem zadání⁶⁾ regulačního plánu.

Článek 3

Rozsah stavební uzávěry

(1) Na území stavební uzávěry je zakázáno

- a) provádět činnosti a opatření, které by mohly ztížit nebo znemožnit budoucí využití území nebo jeho organizaci podle připravovaného regulačního plánu,
- b) provádění veškerých staveb⁷⁾ mimo staveb drobných,⁸⁾ stavebních úprav⁹⁾ stávajících staveb, u kterých nedojde ke změně v užívání stavby, a staveb pozemních komunikací a sítí technického vybavení nezbytných pro existenci stávajících staveb.

(2) Dělit a scelovat pozemky bez jiných změn stávajícího stavu pozemků je přípustné.

(3) Stavební uzávěra se nevztahuje na udržovací práce.

1) § 11 zákona č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů.

2) Obecní úřad Vestec (§ 13 zákona č. 50/1976 Sb.)

3) § 139a odst. 3 zákona č. 50/1976 Sb.

4) Změna č. 3 územního plánu sídelního útvaru Vestec schválená Zastupitelstvem obce Vestec dne 2. března 2006.

5) Zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů;

vyhláška č. 190/1996 Sb., kterou se provádí zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, a zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů.

6) § 11 vyhlášky č. 135/2001 Sb., o územně plánovacích podkladech a územně plánovací dokumentaci, ve znění vyhlášky č. 570/2002 Sb.

7) § 139b odst. 1 zákona č. 50/1976 Sb.

8) § 139b zákona č. 50/1976 Sb.

9) § 139b odst. 3 písm. c) zákona č. 50/1976 Sb.

Článek 4

Výjimky

Výjimku z této stavební uzávěry může v odůvodněných případech povolit Zastupitelstvo obce Vestec.

Článek 5

Přechodné ustanovení

Stavební uzávěra se nevztahuje na řízení o stavbách, využití a opatření v území, pro které bylo ke dni účinnosti tohoto nařízení vydáno rozhodnutí.

Článek 6

Přílohy

Nedílnou součástí tohoto nařízení je příloha č. 1 „Lokality stavební uzávěry“.

Článek 7

Zrušovací ustanovení

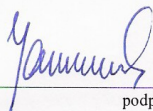
Zrušuje se nařízení obce Vestec č. I/2003 o vyhlášení stavební uzávěry.

Článek 8

Účinnost

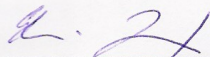
Toto nařízení z důvodu naléhavého obecného zájmu nabývá účinnosti dnem vyhlášení, tj. dnem 6. března 2006.

Eduard Jarolímek
starosta obce



podpis

MUDr. Eleni Zíková
místostarostka obce



podpis



razítko obce

Na úřední desce

vyvěšeno:

6.3.2006

sejmuto:

23.3.2006



podpis pověřené osoby
a razítko obecního úřadu

DOPORUČENÉ

REGULATIVY FUNKČNÍHO A PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ

pro zpracování regulačních plánů lokalit Z1, Z2, Z8 a Z11

Doporučené regulativy funkčního a prostorového uspořádání se uplatní při zpracování regulačních plánů lokalit Z1, Z2, Z8 a Z11, schválených změnou č. 3 ÚPnSÚ Vestec. Jedná se o následující regulativy:

OC3 ČISTĚ OBYTNÉ ÚZEMÍ

Určené využití:

- bydlení v izolovaných rodinných domech o max. dvou nadzemních podlažích nebo jednom podlaží s obytným podkrovím
- oplocené zahrady u domů s funkcí okrasnou, rekreační nebo užitkovou
- veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně s prvky drobné architektury a mobiliářem pro relaxaci
- hřiště pro malé děti (skluzavka, pískoviště apod.)

Přípustné využití:

- umísťovat drobné stavby, např. bazén, zahradní altán
- zdravotní zařízení (ordinace jako součást rodinného domu)

Podmínky:

- podmínkou u novostaveb je garáž vestavěná do hlavního objektu nebo na pozemku s min. 1 stáním pro osobní automobil, další min. 1 stání pro osobní automobil na pozemku (má-li rodinný dům více bytových jednotek, tak musí mít min. 1,5 stání na 1 b.j.)
- u zdravotních zařízení je nutné řešit parkování vozidel na vlastním nebo k tomu účelu určeném pozemku.

Nepřípustné využití:

- stavby individuální rekreace
- chov domácího zvířectva
- dopravní služby
- všechny druhy činností, které hlukem, prachem, exhalacemi nebo organolepticky narušují prostředí (i druhotně např. zvýšenou nákladní dopravou, prašností apod. – zásobování obchodních zařízení, skladů, ...)

OV3 VŠEOBECNĚ OBYTNÉ ÚZEMÍ

Určené využití:

- bydlení v izolovaných rodinných domech nebo dvojdomcích o max. dvou nadzemních podlažích nebo 1 podlaží s obytným podkrovím
- ohražená zahrada u domů s funkcí rekreační, okrasnou nebo užitkovou
- veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně s prvky drobné architektury a mobiliářem pro relaxaci
- hřiště pro malé děti (skluzavka, pískoviště apod.)

Přípustné využití:

- chovatelství a pěstitelství v rámci drobných staveb
- obslužné činnosti nevýrobního charakteru omezeného rozsahu s minimálními nároky na obslužnou dopravu (drobné provozovny, maloobchod, veřejné stravování)
- zdravotní zařízení (ordinace jako součást rodinného domu)
- drobná ubytovací zařízení (penziony do 10-ti lůžek)
- nezbytná technická vybavenost (např. trafostanice)

Podmínky:

- při novostavbě nebo přístavbě k objektu je nutno zachovat měřítko a charakteristickou strukturu zástavby dané lokality
- podmínkou u novostaveb je garáž vestavěná do hlavního objektu nebo na pozemku s min. 1 stáním pro osobní automobil, další min. 1 stání pro osobní automobil na pozemku (má-li rodinný dům více bytových jednotek, musí mít min. 1,5 stání na 1 b.j.)
- přípustná zařízení a služby jsou lokálního významu
- u obslužných zařízení je nutné řešit parkování vozidel na vlastním nebo k tomu účelu určeném pozemku
- pro územní rozhodování o parcelaci území a umístění hlavních objektů na parcelách bude pořízena podrobnější územně plánovací dokumentace (regulační plán) nebo územně plánovací podklad (urbanistická studie) v rozsahu celého území (zóny) nebo ucelené lokality, vymezené předem ve změně č. 3 ÚPnSÚ Vestec
- pro stavbu rodinných domů na nově parcelovaném území je stanovena minimální velikost pozemku 800 m² pro izolovaný dům a 1400 m² pro dvojdom

Nepřípustné využití:

- výstavba výrobních a skladových zařízení
- stavby individuální rekreace
- všechny druhy činností, které hlukem, prachem, exhalacemi nebo organolepticky narušují prostředí (i druhotně, např. zvýšenou nákladní dopravou, prašností, výskytem hlodavců, apod.)

OS3 SMÍŠENÉ OBYTNÉ ÚZEMÍ**Určené využití:**

- bydlení v izolovaných rodinných domech nebo dvojdomcích o max. dvou nadzemních podlažích a obytným podkrovím
- veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně s prvky drobné architektury a mobiliářem pro relaxaci
- hřiště pro malé děti (skluzavka, pískoviště apod.)

Přípustné využití:

- chovatelství a pěstitelství v rámci drobných staveb
- obslužné činnosti nevýrobního charakteru omezeného rozsahu s minimálními nároky na obslužnou dopravu (drobné provozovny, maloobchod, veřejné stravování)
- zdravotní zařízení (ordinace jako součást rodinného domu)
- drobná ubytovací zařízení (penziony do 10-ti lůžek)
- nezbytná technická vybavenost (např. trafostanice)

Podmínky:

- při novostavbě nebo přístavbě k objektu je nutno zachovat měřítko a charakteristickou strukturu zástavby dané lokality
- podmínkou u novostaveb je garáž vestavěná do hlavního objektu nebo na pozemku s min. 1 stáním pro osobní automobil, další min. 1 stání pro osobní automobil na pozemku (má-li rodinný dům více bytových jednotek, musí mít min. 1,5 stání na 1 b.j.)
- přípustná zařízení a služby jsou lokálního významu
- u obslužných zařízení je nutné řešit parkování vozidel na vlastním nebo k tomu účelu určeném pozemku
- pro územní rozhodování o parcelaci území a umístění hlavních objektů na parcelách bude pořízena podrobnější územně plánovací dokumentace (regulační plán) nebo územně plánovací podklad (urbanistická studie) v rozsahu celého území (zóny) nebo ucelené lokality, vymezené předem ve změně č. 3 ÚPnSÚ Vestec

- pro stavbu rodinných domů na nově parcelovaném území je stanovena minimální velikost pozemku 800 m² pro izolovaný dům a 1400 m² pro dvojdom

Nepřípustné využití:

- výstavba výrobních a skladových zařízení
- stavby individuální rekreace
- všechny druhy činností, které hlukem, prachem, exhalacemi nebo organolepticky narušují prostředí (i druhotně, např. zvýšenou nákladní dopravou, prašností, výskytem hlodavců, apod.)

NK3 ÚZEMÍ NERUŠÍCÍ VÝROBY, SLUŽEB A KOMERCE

Určené využití:

- služby a nerušící výroba (technologické parky) a jejich odpovídající skladové zázemí
- zařízení obchodu

Přípustné využití:

- obchodní areály a jednotky
- výzkumná a technologická střediska
- autosalony, autoservisy
- administrativní plochy (vč. pronajímatelných)
- půjčovny a opravny průmyslového zboží
- hotely, penziony, motely, motoresty
- bankovní a pojišťovací služby
- veřejná a izolační zeleň
- služební a pohotovostní byty,
- doprovodná administrativa a stravovací zařízení
- obslužná parkoviště a dopravní zařízení (na pozemcích areálů)

Podmínky:

- vliv činností nesmí svými negativními vlivy na kvalitu životního prostředí přesáhnout vyznačenou hranici areálu,
- provozované činnosti musí splňovat veškeré podmínky vyplývající ze zákonných norem na ochranu životního prostředí
- součástí komerčních ploch, zejména v sousedství obytné zástavby a volné krajiny a v pohledově exponovaných polohách, musí být izolační zeleň
- pro územní rozhodování o parcelaci území a umístění hlavních objektů na parcelách bude pořízena podrobnější územně plánovací dokumentace (regulační plán) nebo územně plánovací podklad (urbanistická studie) v rozsahu celého území (zóny) nebo ucelené lokality, vymezené předem ve změně č. 3 ÚPnSÚ Vestec

Nepřípustné využití:

- čerpací stanice PHM
- chovatelství, které svými důsledky narušuje životní prostředí,
- bydlení (vyjma služebních a pohotovostních bytů)
- nesmí být umístovány stavby, které by byly zdrojem elektromagnetického rušení a záření

Ostatní doporučené regulativy vycházejí ze schválených regulativů ÚPnSÚ Vestec pro daný funkční typ. Jedná se o následující:

ZP PARKY

Určené využití:

- plochy parkově udržované zeleně na pozemcích obce, které jsou volně přístupné veřejnosti a jejichž údržbu zajišťuje obec
- fragmenty krajinné zeleně v sídle
- aleje

Přípustné využití:

- dětská hřiště, drobná architektura
- drobné stavby zahradní architektury

Podmínky:

- provozované činnosti nesmí narušovat hlavní funkci této zeleně – estetickou, hygienickou a izolační
- zpevňování ploch jen v minimální míře

Nepřípustné využití:

- tyto plochy zeleně jsou nezastavitelné stavbami

ZI ZELENĚ IZOLAČNÍ A DOPROVODNÁ

Určené využití:

- izolační a doprovodná zeleň podél vodoteče
- lesopark u rybníka
- liniová zeleň podél pěší komunikace
 - vytvoření izolační bariéry mezi zdrojem negativních účinků a vlivů staveb (výrobní areály) a objekty hygienické ochrany,
 - začlenění výrobních areálů do krajiny,
 - zlepšení pracovního prostředí ve výrobních areálech.

Nepřípustné využití:

- tyto plochy zeleně jsou nezastavitelné stavbami
- výjimečně se připouští liniové technické stavby, doporučuje se však jejich aglomerování do rovnoběžných tras, pokud možno podél cest, aby co nejméně narušovaly krajinu

DP PLOCHY SILNIČNÍ DOPRAVY

Určené využití:

- plochy veřejných komunikací všech kategorií a parkovišť

Nepřípustné využití:

- jakékoliv stavby nesouvisející s veřejnou dopravou

* * *