



Město Černošice

Riegrova 1209, 252 28 Černošice

tel:251 081 521, fax: 251 640 607, e-mail: podatelna@mestocernosice.cz

www.mestocernosice.cz

Regulační plán pro lokalitu „Javorová“ v k.ú. Černošice

| | |
|--|---|
| vydávající správní orgán: | Zastupitelstvo Města Černošice |
| datum vydání: | 13.7.2010 |
| číslo usnesení: | 17/25 |
| datum nabytí účinnosti: | 30.10.2010 |
| jméno oprávněné osoby: | starosta Aleš Rádl |
| podpis:  | otisk úředního razítka:  |
| pořizovatel: | Městský úřad Černošice, úřad územního plánování |
| jméno oprávněné úřední osoby: | Ing. Vladimír Voldřich |
| funkce oprávněné úřední osoby | vedoucí odboru územního plánování a stavebního řádu MěÚ Černošice, Riegrova 1209, 252 28 Černošice |
| podpis:  | otisk úředního razítka:  |
| zpracovatel: | Ing. arch. Pavel Obermann, ČKA 853, A+R INVEST s.r.o. Dělnická 775/30, 170 00 Praha 7 |
| podpis:  | otisk úředního razítka:  |



Zastupitelstvo města Černošice

Riegrova 1209, 252 28 Černošice

tel:251 081 521, fax: 251 640 607, e-mail: podatelna@mestocernosice.cz

www.mestocernosice.cz

Návrh opatření obecné povahy č. 2/2010, kterým se vydává Regulační plán pro lokalitu „Javorová“ v k.ú. Černošice

Zastupitelstvo města Černošice, jako příslušný správní orgán příslušný podle § 6 odst. 5 písm. d) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), podle § 69 odst. 2 stavebního zákona, a v souladu s § 171 a § 173 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen „správní řád“),

vydává

na základě usnesení zastupitelstva města č. 17/25 ze dne 13.7.2010 tento **Regulační plán pro lokalitu „Javorová“ v k.ú. Černošice.**

1. Cíle řešení

Cílem řešení je zpracovat regulační plán, na jehož základě budou stanoveny regulační podmínky pro novou výstavbu v této lokalitě.

Dalším cílem je stanovit srozumitelná pravidla nezbytného rozsahu, která na jedné straně zabrání tomu, aby vznikly stavby kapacitou, měřítkem, výškou a objemem narušující okolí, na druhé straně ponechají dostatek volnosti pro konkrétní architektonická řešení a různorodé potřeby investorů.

1.a Vymezení řešené plochy

Řešené území se nachází na prudším jižním svahu na jihozápadním okraji města pod ulicí Dobřichovická. Lokalita je panoramaticky významná, otevírají se z ní pohledy do údolí Berounky a na Všensorské pastviny.

Na severu je řešené území vymezeno ul. Dobřichovická, na východě ul. Sosnovou a na jihu a západě ulicí Javorovou.

Plošně je řešené území vymezeno převážně plochami pozemky k.ú. Černošice č. parc. 1599/1, 1599/4, 6170/3, 6170/4, 1599/5, 1599/6, 1599/7, 1599/8, 1599/9, 1599/10, 1599/11, 1599/12, 1599/13, 1599/14, 1599/15, 1599/16, 1599/17, 1599/18, 1599/19, 1599/20, 1607, 1609 1608, 1605, 1606, 1603, 1604, 1602, 1600, 1601/2, 1601/1, 1598/1, 1598/15, 1598/5, 1598/10, 1598/12, 1598/8, 1598/2, 1598/17, 1598/8, 1598/6, 1598/11, 1598/13, 1598/7, 1598/4, 1597/11, 1597/1, 1597/ 4, 1597/9, 1597/8, 1597/7, 1597/2, 1597/10, 1597/3, 1595, 1596, 1594, 1588/1, 1588/2, 1588/3, 1588/4, 1591, 3934, 3829/3, 3935/12, 3935/4, 3935/3, 3935/5 a 3935/6 a pozemky, které z těchto pozemků budou případně odděleny, to vše s dořešením funkčních a prostorových vazeb na sousední pozemky vše v k.ú. Černošice. Pozemky mají vazbu na sousední pozemky.

1.b Podmínky pro vymezení a využití pozemků

Funkční využití řešeného území je dáno platnou a účinnou nadřazenou územně plánovací dokumentací (např. Územní plán sídelního útvaru nebo Územní plán Černošice dále jen „ÚP Černošice“). Závazné regulativy využití jsou dále doplněny a upřesněny.

1.b.1 Uliční čáry vymezující uliční prostor a plochy určené pro novou zástavbu. Uliční čáry jsou vymezeny v grafické části.

1.b.2 Hranice zástavby vymezující plochy, ve kterých lze realizovat jednotlivé rodinné domy. Hmota objektů je nesmí překročit. Může být umístěna kdekoli uvnitř nebo na hranici vymezené plochy.

1.b.3 V plochách OC (BR-3):

Maximální počet bytových jednotek nesmí být vyšší než dvě.

Míra zastavění území je maximálně 15% z plochy pozemku pro stavby hlavní plnicí funkci bydlení, případně doplněné nebytovými funkcemi do 49% celkové podlahové plochy stavby hlavní.

Na těchto pozemcích se připouští dalších maximálně 15% z plochy pozemku, aby bylo využito pro zastavění stavbami vedlejšími a zpevněnými plochami.

Maximálně 20% z plochy pozemku mohou tvořit terénní úpravy, které budou akumulovat vodu (foliová jezírka).

Prokazatelné plochy ozelenění musí dosahovat minimálně 70 % z celkové plochy pozemku. Prokazatelné plochy ozelenění mohou být sníženy o výměru foliových jezírek, a to tak, aby celková plocha ozelenění pozemku neklesla pod 60 % z celkové plochy pozemku.

Obslužné činnosti nevýrobního charakteru omezeného rozsahu (drobné provozovny, maloobchod, veřejné stravování do 50 osob a ubytování do 6 lůžek, zdravotní a sociální služby) jsou přípustné pouze v rodinných domech.

Maximální výška stavby hlavní, mimo staveb škol, předškolních a školských zařízení, je 8,0 metru včetně podezdívky stavby a zároveň maximální počet nadzemních podlaží jsou 2.

Maximální výška vedlejších staveb je 4,5 metru včetně podezdívky stavby.

Maximální výška staveb škol, předškolních a školských zařízení je 9,5 metru včetně podezdívky stavby.

Vedlejší stavbou není stavba pro podnikatelskou činnost.

Ve vedlejších stavbách nelze povolovat obytné místnosti a nelze povolovat změny v účelu užívání těchto staveb nebo jejich částí na obytné místnosti. Při změně v účelu užívání staveb hlavních na stavby vedlejší (např. staveb pro rodinnou rekreaci na stavbu zahradního domku) je nepřipustné, aby tyto stavby obsahovaly obytné místnosti.

U staveb rodinných domů musí být zajištěno parkování vozidel na vlastním pozemku mimo těleso komunikace. Pro každou bytovou jednotku budou na pozemku s rodinným domem minimálně dvě parkovací stání, pokud nebudou tato stání v garáži (lze i kombinovat). Doprava v klidu musí být řešena v projektové dokumentaci pro vydání veřejnoprávního titulu pro umístění a povolení staveb hlavních a jejich změn.

Požárně nebezpečný prostor od jednotlivých staveb nesmí ohrožovat jiné stavby, navrhované stavby se nesmí nacházet v požárně nebezpečném prostoru jiné stavby.

Dokumentace ke stavbám hlavním, která se bude předkládat stavebnímu úřadu pro získání veřejnoprávního titulu pro jejich umístění (§ 3 odst. 2 vyhlášky 503/2006 Sb.) nebo pro jejich ohlášení nebo pro jejich povolení (§ 2 vyhlášky č. 499/2006 Sb.), na pozemcích v pásmu 50 m od osy silnice II/115, v případě, že tyto stavby budou obsahovat obytné nebo pobytové místnosti, bude vždy obsahovat řešení ochrany těchto staveb proti hluku (ve smyslu přílohy č.4 část C. bod 3 písm. i) vyhlášky 503/2006 Sb. nebo přílohy č. 1 část B. bod 6 vyhlášky č. 499/2006 Sb.).

V dokumentaci bude také prokázáno, že místnosti ve stavbách v pásmu 50 m od osy silnice II/115 přivrácené k této silnici nebudou obytné.

V případě staveb v pásmu 50 m od osy silnice II/115, které budou obsahovat obytné nebo pobytové místnosti, k oznámení záměru o užívání dokončené stavby nebo k žádosti o vydání kolaudačního souhlasu bude doloženo měření hluku prokazující splnění hlukových limitů v chráněných vnitřních prostorech dle normových hodnot.

- 1.b.4** Dokumentace ke stavbám, která se bude předkládat stavebnímu úřadu pro získání veřejnoprávního titulu k jejich provedení, musí vždy obsahovat údaje o stávajícím % zastavění pozemku nebo zastavěného stavebního pozemku stavbou hlavní a stávajícím % zastavění pozemku nebo zastavěného stavebního pozemku stavbami vedlejšími. Dále musí dokumentace obsahovat % zastavění pozemku stavbou hlavní a % zastavění pozemku stavbami vedlejšími po realizaci záměru, pro který bude vydáván veřejnoprávní titul. Dokumentace prokazuje také % ozeleněných ploch.
- 1.b.5** Stromořadí v nově budované komunikaci propojující ve směru sever-jih ulici Sosnovou s ulicí Javorovou, jak je navrženo v grafické části tohoto regulačního plánu. Veřejná zeleň nízka (zelený pás uliční zeleně) se před pozemkem č.parc. 1591 nenavrhuje.
- 1.b.6** Tvary střech ve všech funkčních plochách - bude akceptována střecha sedlová, pultová, popř. plochá.
- 1.b.7** Případné lokální dominanty a arkýře, budou řešeny v tvarosloví střechy, jejich výška nepřesáhne hřeben střechy hlavní hmoty objektu.
- 1.b.8** Případné využití staveb v území pro podnikatelskou činnost nesmí narušovat hlavní funkci.

1.b.9 DEFINICE POJMŮ

Hlavní hmota objektu - hmota stavby, která slouží pro zajištění základní funkce využití pozemku v souladu s definicí dle ÚP Černošice (např. stavba rodinného domu).

Vedlejší stavby - jsou stavby plnící funkci doplňkovou jako například bazény, skleníky, zastřešené pergoly atd., včetně všech zpevněných ploch pomocné stavby, plnící funkci doplňkovou ke stavbě hlavní. Tyto stavby plní doprovodné funkce k zajištění provozu hlavní funkce využití. Vedlejší stavbou není stavba pro podnikatelskou činnost.

Podkroví – se pro účely tohoto regulačního plánu považuje za podlaží

Zpevněnou plochou - se rozumí plocha, která neumožňuje zasakování jako například terasy, zámkové dlažby, asfaltové a betonové plochy a komunikace. Zatravněvací dlaždice se do zpevněných ploch započítávají procentuálním podílem podle plochy, kterou nezasakují (prokazuje žadatel).

Zelené střechy - u staveb evidovaných v katastru nemovitostí se nepočítají do ozeleněných ploch.

Foliové jezírko - terénní úprava doplněná folií (dno a stěny jsou tvořeny fólií), která bude akumulovat vodu, s tím, že minimálně 1/3 z plochy foliového jezírka musí tvořit rostlinná zóna. Plocha foliového jezírka musí být schopna po dobu minimálně 15 minut akumulovat déšť (185 l/s/ha) o intenzitě 16,65 l/m² (výška vodního sloupce je cca 1,7 cm – prokazuje žadatel).

Plocha OC (BR-3) - oblasti s čistým bydlením dle územního plánu sídelního útvaru Černošice (plochy bydlení v rodinných domech)

1.b.10 NÁVRH PARCELACE A VÝMĚRY JEDNOTLIVÝCH POZEMKŮ

Návrh parcelace uvedený v grafické části a výměry pozemků jsou směrné a budou potvrzeny oddělovacím geometrickým plánem. Počet parcel je závazný, jejich hranice budou poměrně upraveny na základě výše uvedeného plánu.

1.b.11 PODMÍNKY PRO NAPOJENÍ STAVEB NA VEŘEJNOU INFRASTRUKTURU

Řešené území je po svém obvodu napojeno na stávající komunikační síť, v níž nebo podél ní jsou také uloženy potřebné inženýrské sítě. Podmínkou nové zástavby uvnitř řešeného území je výstavba nové zklidněné komunikace propojující ve směru sever - jih ulice Sosnovou s Javorovou, včetně potřebných inženýrských sítí.

Stavby pro bydlení v řešeném území nebudou povolovány do doby, než bude možno tyto stavby připojit na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu v minimálním rozsahu: veřejná komunikace, veřejný vodovodní a kanalizační řad.

Připojování pozemků na komunikace ve smyslu ustanovení § 10 zákona 13/1997 Sb. podléhá povolení věcně a místně příslušného silničního správního úřadu.

V řešeném území stavby pro bydlení vyžadují nové nároky na technickou infrastrukturu. Tyto stavby kladou požadavky na realizaci nové či úpravu stávající technické infrastruktury. Proto bude před umístěním staveb pro bydlení v rodinných domech a provozních jednotek pro obslužné činnosti nevýrobního charakteru omezeného rozsahu, uzavřena plánovací smlouva podle přílohy č. 13 k vyhlášce č 500/2006 Sb. s městem Černošice.

Stavebník, ve smyslu § 2 odst. 2 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., v územním řízení, kde předmětem žádosti bude povolení těchto staveb, k žádosti o vydání územního rozhodnutí připojí uvedenou uzavřenou plánovací smlouvu.

1.b.12 PODMÍNĚNOST VÝSTAVBY

Jakékoliv výstavbě musí předcházet územní rozhodnutí pro celou lokalitu na umístění staveb dopravní a technické infrastruktury a občanského vybavení v této lokalitě.

Na územní řízení pro stavby dopravní a technické infrastruktury a občanského vybavení v lokalitě se vztahuje ustanovení § 88 stavebního zákona a žadatel jako součást žádosti předloží plánovací smlouvu podle přílohy č. 13 k vyhlášce č. 500/2006 Sb. uzavřenou s městem Černošice.

Stavby pro bydlení v řešeném území nebudou povolovány do doby, než bude povoleno užívání také následujících staveb dopravní a technické infrastruktury a občanského vybavení:

- místní komunikace III. třídy v navrhovaném rozsahu včetně navrhovaných inženýrských sítí
- parková plocha v severovýchodní části řešeného území

Výše uvedenou podmínkou není dotčena podmínka, že stavby pro bydlení v řešeném území nebudou povolovány do doby, než bude možno tyto stavby připojit na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu v minimálním rozsahu: veřejná komunikace, veřejný vodovodní a kanalizační řad.

1.c Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury

1.c.1. DOPRAVNÍ OBSLUHA ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Dopravní obsluha řešeného území je zajištěna z obvodových komunikací Dobřichovická, Javorová a Sosnová. Vnitřní část území na východě řešeného území je dopravně obsloužena nově navrženou místní zklidněnou komunikací III. třídy.

Na tuto komunikaci navazují dvě veřejně přístupné komunikace - obytné zóny s obratištěm, zajišťující dopravní obsluhu pozemků uvnitř zástavby ve střední části řešeného území.

Ulice Javorová je řešena v části jako jednosměrná v kategorii účelová komunikace a v části jako obousměrná místní komunikace III. třídy

Pro přístup jednotek hasičského záchranného sboru ke všem objektům v dané lokalitě budou sloužit i nově budované komunikace, které budou pro rodinné domy minimální šíře 2,5 m a pro ostatní stavby hlavní šíře 3 m. Všechny stavby hlavní, mimo staveb rodinných domů, musí být do 20 m od komunikace sloužící pro přístup hasičského záchranného sboru. Stavby rodinných domů musí být do 50 m od komunikace sloužící pro přístup hasičského záchranného sboru.

Projektová dokumentace pro umístění a povolení staveb komunikací prokáže, že komunikace splňují svým stavebně technickým provedením zejména únosností, poloměry otáčení a šířkou platné technické normy řešící tuto problematiku a že slepé komunikace umožňují otáčení techniky hasičského záchranného sboru dle platných technických norem řešících tuto problematiku (poz: v současné době je to zejména ČSN 73 0833, ČSN 73 0802 a ČSN 73 0804).

Povinnost prokázat, že projektová dokumentace pro umístění a povolení staveb komunikací splňuje technické podmínky požární ochrany staveb podle zvláštního právního předpisu (poz: vyhláška č. 23/2008 Sb.) není regulačním plánem dotčena.

1.c.2. TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

| | | | |
|----------------|----|--|--------------|
| Počet domů | 43 | kapacita území | 172 obyvatel |
| Spotřeba plynu | | $3.2 \times 43 = 137,60 \text{ m}^3/\text{hod}$ | |
| Potřeba vody | | $172 \text{ obyv.} \times 180 = 30\,960 \text{ l/den} = 30,96 \text{ m}^3/\text{den} = 0,35 \text{ l/s}$ | |

Po obvodu celé lokality tj. v ulicích Dobřichovická, Sosnová, Modřínová je vybudována buď gravitační, nebo tlaková kanalizace, vodovodní síť a rozvody plynu. Vodovodní síť patří do

tlakového pásma „Čerpané VDJ Vráž“. Vodovod bude sloužit i pro požární zásah. Jedná se o doplnění inženýrské infrastruktury pro nově navrhovanou dostavbu s umístěním do navrhovaných komunikací. Plynovod bude napojen na stávající potrubí v ulici Sosnová a v ulici Dobřichovická a bude zokruhován. Odvodnění splaškových vod je možné pouze pomocí tlakové kanalizace. Která bude napojena do šachty kanalizace gravitační v ulici Modřínová nebo na stávající systém tlakové kanalizace v ulici Dobřichovické. Odvodnění komunikací bude převážně vsakem. Celková množství dešťových vod z komunikací v lokalitě je při ploše 3456 m² 38,7 l/s.

Navrhované nové hydranty zakreslené v hlavním výkrese budou nadzemní a budou splňovat požadavky na vodu pro požární zásah. Jako zdroje požární vody pro navrhované stavby budou na nových vodovodních řadech navrženy požární hydranty, které budou nadzemní a umístěné mimo těleso komunikace. Hydranty na vodovodních řadech budou dle platných technických norem řešících tuto problematiku (poz: v současné době je to zejména ČSN 73 0873). Projektová dokumentace pro umístění a povolení staveb nových vodovodních řadů prokáže dodržení platných technických norem řešících tuto problematiku zejména v oblasti vzdálenosti objektů, vzájemné vzdálenosti hydrantů nových a stávajících a zajištění potřebného tlaku a průtoku. V případě zjištění nevyhovujících parametrů bude navrženo alternativní řešení v souladu s platnými technickými normami (poz: v současné době je to zejména ČSN 73 0873 a ČSN 75 2411).

1.d Podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území

Podmínky pro ochranu hodnot a charakteru lokality jsou dány regulačními podmínkami, důrazem kladeným na velikost jednotlivých pozemků, povolenou mírou zastavění, zachování průhledů na lokalitu Všenorské pastviny atd. Cílem je vytvořit volnou, vzdušnou zástavbu rodinných domů.

Regulace je navržena jak v rovině funkční, tak v rovině prostorové. Návrh omezuje možnosti konkrétního stavebního využití jen do té míry, do jaké je to nutné z urbanistických důvodů. Regulačním plánem jsou vymezeny uliční prostory, které člení území na jednotlivé bloky a zajišťují průchodnost území pro dopravní obsluhu i pěší pohyb. Nezbytná hlavní uliční kostra je zařazena do kategorie veřejně prospěšných staveb (viz. zvl. příloha).

Ve vymezených uličních blocích je navrženo členění na parcely určené k zastavění a doporučené řešení nových objektů. Při vlastním projektu na jednotlivých pozemcích je tedy možno velikost i tvar objektů a jejich umístění na parcelách upravit dle potřeb investora a návrhů projektanta. Zachován musí být pouze přípustný způsob zástavby. Závazné jsou pochopitelně základní regulativy například stavební čáry, stupeň zastavění pozemku, maximálně přípustná výška atd.

Předmětné území se nachází v ploše, která je ÚTP NR a R ÚSES ČR (MMR, MŽP, 1996) vymezena pro skladebnou část NR ÚSES, a to ochranné pásmo nadregionálního biokoridoru K56 s probíhající osou teplomilnou doubravní a v ose vodní a na okraji ochranného pásma nadregionálního biokoridoru K 56 s probíhající osou mezofilní hájovou. S tím souvisí dodržení ochranných podmínek NRBK

1.e Podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí

- rodinné domy na velkých pozemcích s nízkým procentem zastavení,
- jednosměrné a zklidněné komunikace, obytné zóny doplněné městským mobiliářem a stromořadím, zajišťující kultivovaný uliční prostor s předností pěších,
- výsadba lokálního parčíku v severovýchodní části řešeného území, prostorově odděleného od ulice Dobřichovická, zajišťující možnost krátkodobé rekreace obyvatel,
- zachování významné lokality v panoramatu města řešením zástavby pouze izolovanými rodinnými domy na velkých pozemcích.

1.f Podmínky pro ochranu veřejného zdraví

Navržené funkční využití i stavby technické infrastruktury nebudou vyžadovat opatření na ochranu veřejného zdraví.

1.g Vymezení veřejně prospěšných staveb

Veřejně prospěšné stavby budou komunikace, vodovodní řady, splašková kanalizace, plynovod, veřejné osvětlení, rozvody NN, telekomunikační vedení a parková zeleň. Na pozemcích nebo jejich částech č.parc. 1588/4, 1588/6, 1588/7, 1588/8, 1598/6, 1598/9, 1599/9, 1599/10, 1598/11,

1598/13, 1599/11, 1599/12, 1599/1, 1599/2, 1599/4, 1599/5, 1599/6, 1599/7, 1599/8, 1599/9, 1599/10, 1599/11, 1599/12, 1599/13, 1609, 3934/6, 3934/18 a 3934/19 vše v k.ú. Černošice. Výše uvedené stavby nejsou ve veřejném zájmu (§ 4 odst. 2 zákona č. 184/2006 Sb.) v případě, že žadatel nepředloží pro účely vyvlastňovacího řízení souhlas s provedením staveb dopravní a technické infrastruktury (§ 110 odst. 2 písm. a) zákona č. 183/2006 Sb.) udělený nadpoloviční většinou vlastníků pozemků, na nichž bude stavba komunikace (dotčená případným vyvlastňovacím řízením) umístěna, které budou definovány geometrickým plánem, který bude podkladem pro případné vyvlastňovací řízení. V případě, že některý z pozemků bude ve spoluvlastnictví více osob, vyslovení tohoto souhlasu podléhá režimu ustanovení § 139 odst. 2 zákona č. 40/1964 Sb. s tím, že jeden pozemek rovná se jednomu hlasu bez ohledu na jeho výměru a počet spoluvlastníků.

1.h Vymezení veřejně prospěšných staveb a opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo

Veřejné stavby, pro které lze uplatnit předkupní právo jsou:

komunikace, vodovodní řady, splaškové kanalizace, plynovod, veřejné osvětlení, rozvody NN, telekomunikační vedení a parková zeleň na pozemcích nebo jejich částech č.parc.1588/4, 1598/6, 1598/9, 1599/1, 1599/2, 1599/4, 1599/5, 1599/6, 1599/7, 1599/8, 1599/9, 1599/10, 1599/11, 1599/12, 1599/13, 159915, 1608 a 1609 vše v k.ú. Černošice.

1.i Výčet územních rozhodnutí, která regulační plán nahrazují

Regulační plán lokality Javorová nenahrazuje územní rozhodnutí na umístění staveb v řešeném území.

1.j Údaje o počtu listů regulačního plánu a počtu výkresů grafické části

Počet listů regulačního plánu – 7 stran formátu A4

Počet výkresů grafické části regulačního plánu – 6 kusů - hlavní výkres, veřejně prospěšné stavby, sítě, dělení a scelování parcel, dopravní řešení, situační zákres současně zastavěného území

Odůvodnění regulačního plánu lokality „Javorová“

OBSAH:

| | |
|--|----|
| a) ÚDAJE O ZPŮSOBU POŘÍZENÍ REGULAČNÍHO PLÁNU | 9 |
| b) VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH ÚZEMNÍCH VZTAHŮ A SOULADU S ÚZEMNÍM PLÁNEM..... | 9 |
| 1. Koordinace využívání území | 9 |
| 2. Vyhodnocení souladu s územním plánem | 9 |
| c) ÚDAJE O SPLNĚNÍ ZADÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU..... | 9 |
| d) KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ ŘEŠENÍ, VČETNĚ ZDŮVODNĚNÍ NAVRŽENÉ URBANISTICKÉ KONCEPCE | 9 |
| e) POSUZOVÁNÍ VLIVU NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ..... | 10 |
| f) VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND | 10 |
| g) VYHODNOCENÍ SOULADU SE STAVEBNÍM ZÁKONEM, OBECNÝMI POŽADAVKY NA VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ A S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ..... | 10 |
| h) VYHODNOCENÍ SOULADU SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ..... | 10 |
| i) PŘEZKOUMÁNÍ SOULADU NÁVRHU REGULAČNÍHO PLÁNU PODLE § 68 Odst. 1 STAVEBNÍHO ZÁKONA POŘIZOVATELEM | 11 |
| a) Vyhodnocení souladu návrhu regulačního plánu s vydanou územně plánovací dokumentací..... | 11 |
| b) Vyhodnocení souladu regulačního plánu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území | 11 |
| c) Vyhodnocení souladu regulačního plánu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů | 11 |
| d) Vyhodnocení souladu regulačního plánu s požadavky na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu | 11 |
| e) Vyhodnocení souladu regulačního plánu se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů | 11 |
| j) POŘÍZENÍ REGULAČNÍHO PLÁNU | 11 |
| k) NÁMITKY, PŘIPOMÍNKY, POZNÁMKY A NÁVRHY ŘEŠENÍ..... | 12 |
| a) Rozhodnutí o námitkách..... | 12 |
| b) Připomínky | 17 |
| c) Poznámky | 17 |
| d) Návrhy řešení..... | 17 |
| l) POUČENÍ | 17 |

a) ÚDAJE O ZPŮSOBU POŘÍZENÍ REGULAČNÍHO PLÁNU

Regulační plán lokality „Javorová“ byl zpracován na základě jeho zadání schváleného usnesením Zastupitelstva č. 18/8 na 8. zasedání zastupitelstva města Černošice dne 3.9.2007. Upravené zadání bylo schváleno usnesením Zastupitelstva města Černošice č. 20/13 ze dne 26.6.2008.

V průběhu změny č. 4 územního plánu sídelního útvaru Černošice (dále jen „ÚPNSÚ Černošice“) si město Černošice nechalo zpracovat urbanistické studie vybraných lokalit, které řešily vybrané území v podrobnějším měřítku než je rozlišovací schopnost územního plánu. V těchto studiích byly řešeny podrobnosti v podrobnosti regulačního plánu. Na základě těchto urbanistických studií byla vypracována 4. změna ÚPNSÚ Černošice. Urbanistické studie se neprojeďnávají způsobem taxativně stanoveným zákonem, nemají právní závaznost územně plánovací dokumentace a ÚPNSÚ Černošice nemůže právně zezávaznit podrobnosti řešené v urbanistických studiích. Proto se město Černošice rozhodlo pořídit regulační plány vybraných nezastavěných lokalit, které zpřesňují a zpřísňují regulaci vybraných území a to na základě specifických podmínek řešené lokality.

Účelem pořízení regulačního plánu je zajistit úkoly územního plánování uvedené v ustanovení § 18 zákona č. 183/2006 Sb. (dále jen „stavební zákon“) a to v podrobnostech a způsobem, který umožňuje stavební zákon, který se od doby pořízení ÚPNSÚ Černošice změnil.

b) VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH ÚZEMNÍCH VZTAHŮ A SOULADU S ÚZEMNÍM PLÁNEM

1. Koordinace využívání území

Koordinace využití území je zřejmá z grafické části regulačního plánu. Regulační plán vychází z ÚPNSÚ Černošice, který jako nadřazená územně plánovací dokumentace stanovila základní koncepci a návaznost lokality řešené regulačním plánem a území navazující na tuto lokalitu. Regulační plán pak rozpracoval do podrobnosti základní urbanistickou koncepci stanovenou ÚPNSÚ Černošice tak, jak připouští stavební zákon.

Dopravní řešení a řešení inženýrských sítí navazuje na území neřešené regulačním plánem což je patrné z grafické části regulačního plánu.

2. Vyhodnocení souladu s územním plánem

Regulační plán není v rozporu s nadřazenou územně plánovací dokumentací, kterou je ÚPNSÚ Černošice a Územní plán velkého územního celku Pražský region. Regulační plán zachovává kontinuitu urbanistické koncepce zakotvené v ÚPNSÚ Černošice. Oproti ÚPNSÚ Černošice některé regulativy zpřesňuje a zpřísňuje. Toto zpřesnění i zpřísnění není v rozporu ÚPNSÚ Černošice. Regulační plán zezávazuje některé podmínky, které není možno zezávaznit ÚPNSÚ Černošice s ohledem na podrobnost v které se vypracovává územní plán.

Regulační plán je v souladu se zadáním územního plánu Černošice. Regulační plán je součástí rozvojových ploch pro bydlení v rodinných domech uvedených v ÚPNSÚ Černošice.

c) ÚDAJE O SPLNĚNÍ ZADÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU

Regulační plán ve své návrhové části splňuje všechny údaje zadání schváleného Zastupitelstvem města Černošice. Všechny požadavky dotčených orgánů jsou v řešení obsaženy. V souladu se stavebním zákonem byl návrh zadání s dotčenými orgány dohodnut. Stanoviska dotčených orgánů k návrhu regulačního plánu jsou a v Příloze.

d) KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ ŘEŠENÍ, VČETNĚ ZDŮVODNĚNÍ NAVRŽENÉ URBANISTICKÉ KONCEPCE

Navržená urbanistická koncepce, řešící lokalitu pro bydlení v izolovaných rodinných domech na velkých pozemcích s příslušnou dopravní obsluhou a technickou infrastrukturou, doplněnou řešením parteru uličních prostorů, je plně v souladu s urbanistickou koncepcí celého území Černošic, řešenou v ÚPNSÚ Černošice. Tato koncepce je založena na snaze zástupců města regulovat novou zástavbu na jednotlivých rozvojových plochách tak, aby byla před její realizací zajištěna potřebná dopravní a technická infrastruktura, zeleň, sportovní zázemí a dostatečná kapacita v zařízeních občanské vybavenosti. Důraz kladený na přesné určení maximálního procenta zastavění hlavními i vedlejšími stavbami, jasné definice

určující podlažnost, podkroví a ustupující podlaží a podmínky povolování jednotlivých staveb, dává předpoklad pro srozumitelné stanovení zastavovacích podmínek pro budoucí stavebníky a jejich kontrolu stavebním úřadem.

e) POSUZOVÁNÍ VLIVU NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ

Lokalita nevyžaduje posouzení vlivu na životní prostředí.

f) VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND

Tuto lokalitu tvoří zemědělské půdy. Z toho asi polovina je orná půda, polovina zahrady. Na většině území je zemědělská půda zastoupena kambizemí arenickou na zahliněných písčích a šterkopísčích, ležících na nepropustném podloží. Kód BPEJ je 4.23.10, třída ochrany ZPF V. Jedná se tedy o půdy s nízkou agronomickou hodnotou. Jen zanedbatelnou částí zasahují do lokality půdy s kódem BPEJ 4.32.12 s třídou ochrany IV a 4.12.12 s třídou ochrany III. Ty se řadí ke středně kvalitním zemědělským půdám.

g) VYHODNOCENÍ SOULADU SE STAVEBNÍM ZÁKONEM, OBECNÝMI POŽADAVKY NA VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ A S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

Regulační plán je proveden důsledně podle zákona č. 183/2006 Sb. a zákona č. 500/2004 Sb. a ve smyslu požadavků vyhlášky č. 500/2006 Sb. Regulační plán vytváří předpoklady pro výstavbu a využití území ve smyslu schválené územně plánovací dokumentace.

Regulační plán nenahrazuje žádná územní rozhodnutí a neřeší výjimky z obecných požadavků na využití území ve smyslu ustanovení § 169 odst. 3 stavebního zákona. Z toho plyne, že regulační plán předem nepředpokládá udělení výjimek z obecných požadavků na využití území. Regulační plán také nezakládá žádný právní nárok na udělení výjimek z obecných požadavků na využití území. Z toho plyne, že případné výjimky z obecných požadavků na využití území se musí projednat podle platných právních předpisů.

Architektonické a urbanistické hodnoty širšího okolí jsou respektovány jak výškovou úrovní navrhovaných staveb, tak koncepcí jejich uspořádání a návrhem doprovodné zeleně a komunikační sítě.

Veškeré požadavky dané vyhláškou č. 501/2006 Sb. ohledně požadavků na využívání území regulační plán zohledňuje, uplatňuje a respektuje

Návrh regulačního plánu respektuje zásady obsažené ve stavebním zákoně, v obecních požadavcích na výstavbu a v ÚPNSÚ Černošice.

h) VYHODNOCENÍ SOULADU SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ

Návrh regulačního plánu je v souladu se schváleným zadáním, se stanovisky vydanými dotčenými orgány podle zvláštních právních předpisů. V souladu se stavebním zákonem byl návrh zadání regulačního plánu s dotčenými orgány dohodnut. Stanoviska dotčených orgánů k návrhu zadání byla zpracována do zadání regulačního plánu.

O návrhu regulačního plánu proběhlo společné jednání ve smyslu ustanovení § 65 stavebního zákona. Stanoviska k návrhu regulačního plánu jsou v Příloze. Stanoviska dotčených orgánů k návrhu regulačního plánu byla do regulačního plánu zpracována nebo byl s konkrétním dotčeným orgánem dohodnut rozsah zpracování jeho stanoviska.

Nesouhlasná stanoviska dotčených orgánů byla s těmito dotčenými orgány projednána a došlo ve všech případech k dohodě na úpravě regulačního plánu, která byla přijatelná pro dotčený orgán, který uplatnil nesouhlasné stanovisko. Jednotlivé dohody s dotčenými orgány, které uplatnily nesouhlasná stanoviska jsou písemné a jsou v Příloze. Příloha není součástí tohoto opatření obecné povahy.

i) PŘEZKOUMÁNÍ SOULADU NÁVRHU REGULAČNÍHO PLÁNU PODLE § 68 Odst. 1 STAVEBNÍHO ZÁKONA POŘIZOVATELEM

a) Vyhodnocení souladu návrhu regulačního plánu s vydanou územně plánovací dokumentací

Regulační plán je v plném souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací – Územním plánem sídelního útvaru Černošice a Územním plánem velkého územního celku – Pražský region (12/2006).

b) Vyhodnocení souladu regulačního plánu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území

Cílem řešení bylo zpracovat regulační plán, který by umožnil obci stanovit jasná pravidla pro rozvoj dané lokality. Zejména se jednalo o zezávaznění větších výměr pozemků, požadavků na řešení uličního prostoru a stanovení etapizace. Regulační plán vytváří předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj. Regulační plán (grafická a textová část) doplňuje a rozvíjí územní plán. Regulační plán zásadním způsobem neomezuje funkční využití jednotlivých funkčních ploch tak, jak je stanovil územní plán. Regulační plán dále stanovuje podmíněnost rozvoje řešeného území.

Architektonické a urbanistické hodnoty širšího okolí jsou respektovány jak výškovou úrovní navrhovaných staveb, tak koncepcí jejich uspořádání a návrhem doprovodné zeleně a komunikační sítě.

c) Vyhodnocení souladu regulačního plánu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů

Pořizovatel zajistil zpracování návrhu regulačního plánu v souladu s ustanovením § 65 stavebního zákona. Regulační plán je v souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů.

d) Vyhodnocení souladu regulačního plánu s požadavky na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu

V regulačním plánu jsou zachyceny všechny důležité objekty a trasy technické infrastruktury, které ovlivňují využití řešeného území a umožňují její využití pro výstavbu. Veškeré inženýrské sítě jsou účelně napojeny na stávající trasy těchto zařízení v městě Černošice. Etapizací je podmíněn rozvoj daného území.

e) Vyhodnocení souladu regulačního plánu se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů

Při pořizování regulačního plánu byly akceptovány požadavky dotčených orgánů, které uplatnily ve svých stanoviscích. Pořizovatel vyhodnotil stanoviska dotčených orgánů, dohodl s jednotlivými dotčenými řešení. Stanoviska k návrhu regulačního plánu jsou uvedeny v Příloze. V Příloze jsou také stanoviska dotčených orgánů uplatněných k veřejnému projednání.

j) POŘÍZENÍ REGULAČNÍHO PLÁNU

Regulační plán lokality „Javorová“ byl zpracován na základě rozhodnutí zastupitelstva č. 19/23 ze dne 14.3.2006. Zadání bylo schváleného usnesením Zastupitelstva města Černošice č. 18/8 na 8. zasedání zastupitelstva města Černošice dne 3.9.2007. Upravené zadání Zastupitelstvo města Černošice schválilo usnesením č. 20/13 ze dne 26.6.2008.

S ohledem na to, že se jedná o lokalitu, která převážně ještě není zastavěná a která tvoří přechod od nové rozvojové plochy, rozhodlo se město Černošice pro tuto lokalitu zpracovat regulační plán.

Účelem pořízení regulačního plánu je zajistit úkoly územního plánování uvedené v ustanovení § 18 stavebního zákona a to v podrobnostech a způsobem, který umožňuje stavební zákon, který se od doby pořízení ÚPNSÚ Černošice, včetně jeho změn a doplňků, změnil.

Dne 27.1.2009 opatřením č.j. MEUC - 004688/2009 bylo vyhotoveno oznámení o společném jednání o návrhu regulačního plánu s dotčenými orgány, které se konalo dne 18. února 2009. Dotčené orgány mohly uplatnit svá stanoviska do 30 dnů od konání společného jednání. Dotčené orgány uplatnily svá stanoviska, která jsou vyhodnocena v části h) a i) tohoto odůvodnění.

Dne 7.4.2009 opatřením č.j. MEUC – 017775/2009 bylo vyhotoveno oznámení o veřejném projednání návrhu regulačního plánu. Toto oznámení bylo zveřejněno na úřední desce a způsobem umožňující

dálkový přístup na stránkách www.mestocernosice.cz. Zároveň byly základní informace vyvěšeny na místě určeném pořizovatelem podle § 67 odst. 2 věta poslední stavebního zákona a doplňkově označeny tabulí na pozemcích řešených regulačním plánem.

Následně se dne 27.5.2009 konalo veřejné projednání. Při tomto projednání byly uplatněny námitky. Námitky jsou uvedeny v Příloze.

Na základě výsledků projednání návrhu regulačního plánu pořizovatel dospěl k závěru, že je třeba upravit návrh regulačního plánu podle § 67 odst. 5 stavebního zákona. S ohledem na to, že úprava dle názoru pořizovatele mohla být posouzena jako podstatná, rozhodl pořizovatel, že byla naplněna skutková podstata ustanovení § 67 odst. 6 stavebního zákona. Z tohoto důvodu rozhodl pořizovatel, že se bude konat opakované veřejné projednání.

Dne 31.3.2010 opatřením č.j. MEUC – 018178/2010 bylo vyhotoveno oznámení o veřejném projednání upraveného a posouzeného návrhu regulačního plánu. Toto oznámení bylo zveřejněno na úřední desce a způsobem umožňující dálkový přístup na stránkách www.mestocernosice.cz. Zároveň byly základní informace vyvěšeny na místě určeném pořizovatelem podle § 67 odst. 2 věta poslední stavebního zákona a doplňkově označeny tabulí na pozemcích řešených regulačním plánem. Dále bylo odůvodnění doplněno o náležitosti uvedené v ustanovení § 68 odst. 1 stavebního zákona, o náležitosti uvedené v ustanovení § 172 odst. 5 správního řádu a o poučení. Příloha není součástí opatření obecné povahy. Počet listů odůvodnění – 10 stránek formátu A4

Počet výkresů grafické části odůvodnění – 3 kusy – zemědělský a lesní půdní fond, koordinační situace a pohled na předpokládanou zástavbu od jihu

k) NÁMITKY, PŘIPOMÍNKY, POZNÁMKY A NÁVRHY ŘEŠENÍ

a) Rozhodnutí o námitkách

Ing. Zdeněk Sojka, nar. 4.12.1956, bytem Churnajevova 1105/4, 143 00 Praha 4, **Ing. Lea Sojková**, nar. 23.5.1956, bytem Churnajevova 1105/4, 143 00 Praha 4, a **Zdeňka Sojková**, nar. 20.6.1933, bytem Varnsdorfská 350/20, 190 00 Praha 9; (0605A/10) MEUC-024765/2010 ze dne 27.5.2010.

- 1) Námitce, že výkresy neodpovídají mapám katastru nemovitostí, protože ve výkresech nejsou zakresleny pozemky č. parc. 3934/18, 3934/19 a 3934/6, **se vyhovuje.**
- 2) Námitka proti výměrám pozemků uvedených v hlavním výkrese a výkrese dělení a scelování pozemků **se zamítá.**
- 3) Námitka proti vymezení způsobu prokázání veřejného zájmu pro potřebu vyvlastňovacího řízení k kapitole 1.g **se zamítá.**
- 4) Námitce proti vymezení zeleně v rámci ploch komunikací v hlavním výkrese před pozemkem č.parc. 1591 **se vyhovuje.**
- 5) Námitce proti vymezení zeleně v rámci ploch komunikací v rámci ploch komunikací ve výkrese veřejně prospěšné stavby před pozemkem č.parc. 1591 **se vyhovuje.**
- 6) Námitka, že ve výkrese sídelní útvar je zelená čára vymežující hranice veřejné plochy komunikace a veřejně prospěšné stavby je na výkrese dělení a scelování parcel i na pozemku č.parc. 1591, **se vyhovuje.**
- 7) Námitce proti vymezení zeleně v rámci ploch komunikací ve výkrese dopravního řešení před pozemkem č.parc. 1591 **se vyhovuje.**
- 8) Námitka, že regulační plán zobrazuje stávající stavby technické infrastruktury ke kterým namítající nedali souhlas a nebyla zřízena věcná břemena, **se zamítá.**
- 9) Námitka, aby byla ulice Javorová před pozemkem č.parc. 1591 a 1594 řešena jako klidová neprůlezná zóna, **se zamítá.**

Ing. Zdeněk Sojka, nar. 4.12.1956, bytem Churnajevova 1105/4, 143 00 Praha 4, **Ing. Lea Sojková**, nar. 23.5.1956, bytem Churnajevova 1105/4, 143 00 Praha 4, a **Zdeňka Sojková**, nar. 20.6.1933, bytem Varnsdorfská 350/20, 190 00 Praha 9; (0519A/09) MEUC-026875/2009 ze dne 20.5.2009.

- 10) Námitka proti strohosti a nepřesnosti regulačního plánu **se zamítá.**
- 11) Námitka proti tomu, že pozemky nemají přesně stanovenou výměru, **se zamítá.**
- 12) Námitka proti vymezení veřejné zeleně **se zamítá.**
- 13) Námitka proti vyvlastňování veřejně prospěšných staveb **se zamítá.**

14) Námitce proti komunikaci na pozemcích č.parc. 1588/3 a 1588/6 **se vyhovuje.**

15) Námitka, aby byla ulice Javorová před pozemkem č.parc. 1591 a 1594 řešena jako klidová neprůlezná zóna, **se zamítá.**

Ing. Zdeněk Sojka, nar. 4.12.1956, bytem Churnajevova 1105/4, 143 00 Praha 4, **Ing. Lea Sojková**, nar. 23.5.1956, bytem Churnajevova 1105/4, 143 00 Praha 4, a **Zdeňka Sojková**, nar. 20.6.1933, bytem Varnsdorfská 350/20, 190 00 Praha 9; (0525A/09) MEUC-027584/2009 ze dne 25.5.2009.

16) Námitka, aby regulační plán nenavrhoval využití pozemků č.parc. 3934/18 a 3934/19 jako účelovou komunikaci do doby než bude provedeno geodetické zaměření sousedního obecního pozemku, **se zamítá.**

Karel Seidl, nar. 11.6.1944, bytem U Sanatoria 1146/12, 15300 Praha 5; MEUC-027586/2009 ze dne 25.5.2009.

17) Námitka, aby v řešeném území byl vypuštěn parčík o výměře 290 m², který zasahuje do pozemku č.parc. 1608, **se zamítá.**

18) Námitka, aby regulační plán navrhnul protihlukovou stěnu nebo akustickou clonu ze vzrostlé zeleně na pozemku č.parc. 1599/14, **se zamítá.**

Martin Moravec, nar. 23.12.1971, bytem Antonína Dvořáka 771, 561 69 Králíky, uplatněné při veřejném projednání dne 27.5.2009.

19) Námitce proti scelování a pozemků č.parc. 1599/7, 1599/8 a 1599/9 ve dva pozemky bylo **částečně vyhověno.**

20) Námitce proti řešení dopravní obslužnosti v lokalitě č.parc. 1598/1, 1598/9, 1598/5, 1598/6, 1598/10, 1598/11, 1598/12 a 1598/13 bylo **částečně vyhověno.**

21) Námitce proti řešení inženýrských sítí v lokalitě č.parc. 1598/1, 1598/9, 1598/5, 1598/6, 1598/10, 1598/11, 1598/12 a 1598/13 bylo **částečně vyhověno.**

22) Námitce proti řešení dopravnímu řešení pro pozemky č.parc.1598/1, 1598/9, 1598/5 a 1598/6 bylo **částečně vyhověno.**

23) Námitce proti řešení inženýrských sítí a komunikace přes pozemky č.parc. 1599/11 a 1599/12 bylo **částečně vyhověno.**

24) Námitka, že regulační plán nerespektuje vydaná územní rozhodnutí, **se zamítá.**

25) Námitka, že regulační plán nerespektuje úkoly a cíle územního plánování, **se zamítá.**

26) Námitka proti velkému množství komunikací, **se zamítá.**

27) Námitka, že regulační plán nechrání práva právem chráněné zájmy podatele, **se zamítá.**

Odůvodnění rozhodnutí o námitkách

1) Námitce, že výkresy neodpovídají mapám katastru nemovitostí, protože ve výkresech nejsou zakresleny pozemky č. parc. 3934/18, 3934/19 a 3934/6, bylo vyhověno. Tyto pozemky budou ve výkresu dopravy uvedeny. K dokreslení, což nebylo důvodem pro rozhodnutí o námitce, je třeba uvést, že tyto pozemky jsou vedeny jako ostatní plocha - ostatní komunikace a jsou užívány jako pozemní komunikace. Z ustálené rozhodovací praxe soudů (např. Ns 21.2.2006 sp. zn. 22 Cdo 1173/2005) je zřejmé, že soukromá práva k této komunikaci jsou omezena veřejnoprávním institutem obecného užívání pozemní komunikace, které nemůže být vyloučeno jednostranným úkonem vlastníka. Regulační plán potvrzuje i nadále využití těchto pozemků pro účelovou veřejně přístupnou komunikaci.

2) Námitka proti výměrám pozemků uvedených v hlavním výkrese a výkrese dělení a scelování pozemků, na výměry, které v současné době jsou evidována katastrem nemovitostí, byla zamítnuta z důvodu, že v části 1.b.10. se jasně uvádí, že výměry jsou směrné a budou potvrzeny oddělovacím geometrickým plánem. Z praxe je známo, že teprve konkrétní měření v terénu, kde také záleží na metodě převedení zakřiveného povrchu země do roviny map, určí přesnou výměru pozemku. Z pohledu evidence katastru nemovitostí, výměra pozemku není rozhodný údaj. Z tohoto důvodu bylo v regulačním plánu stanoveno, že výměry pozemků jsou směrné a budou potvrzeny oddělovacím geometrickým plánem. Počet parcel je závazný, jejich hranice budou poměrně upraveny na základě výše uvedeného plánu. Regulační plán také stanovil, že jakékoliv výstavbě musí předcházet územní rozhodnutí pro celou lokalitu na umístění staveb dopravní a technické infrastruktury a občanského

vybavení v této lokalitě. V tomto územním řízení (správním řízení) budou mít jednotliví vlastníci pozemků možnost hájit svá práva a právem chráněné zájmy při vymezení veřejného prostranství komunikací. Z výše uvedeného důvodu byla námitka zamítnuta.

- 3) Námitka proti vymezení způsobu prokázání veřejného zájmu pro potřebu vyvlastňovacího řízení k kapitole 1.g byla zamítnuta z následujícího důvodu. Text odstavce 1.g byl koncipován tak, aby institut veřejně prospěšné stavby nemohl být zneužit jednotlivcem - vyvlastnitelem. Podle ustanovení § 4 odst. 2 zákona 184/2006 Sb. musí být prokázán ve vyvlastňovacím řízení veřejný zájem. Odstavec 1.g stanovuje podmínku, kdy veřejně prospěšná stavba není ve veřejném zájmu. Jasně deklaruje, že nebude-li dán souhlas s veřejně prospěšnou stavbou nadpoloviční většinou vlastníků nadpoloviční většiny pozemků dotčených veřejně prospěšnou stavbou, nebude prokázán veřejný zájem na předmětné veřejně prospěšné stavbě a tedy nebude možno pro danou stavbu uplatnit institut vyvlastnění. Tento odstavec není v rozporu s právními předpisy. V této souvislosti je třeba konstatovat, že vyvlastňovací zákon 184/2006 Sb. stanovuje podmínky, které musí být splněny, aby se vůbec mohlo přistoupit k vyvlastňovacímu řízení. V první řadě, jako podklad pro vyvlastnění, musí být pravomocné územní rozhodnutí na umístění stavby pro kterou má být pozemek vyvlastněn. Dále musí být prokázáno, že vyvlastňovaný o účelu vyvlastnění věděl nejméně 6 měsíců předem. Také je podmínkou vyvlastnění, že byly vyčerpány možnosti na smírné vyřešení převodu vlastnictví (např. odmítnutí odkoupení pozemku). V neposlední řadě cena za vyvlastnění se stanovuje na základě znaleckého posudku a to za cenu obvyklou (průměrnou cenu tržní). Jak bylo uvedeno výše, je institut vyvlastnění posledním institutem, který se využívá v případě, že selžou všechny standardní postupy převodu práv k pozemku. Úprava v regulačním plánu ještě stanovuje další pojistku proti zneužití tohoto institutu. Z výše uvedeného důvodu byla výše uvedená námitka zamítnuta.
- 4) Námitce proti vymezení zeleně v rámci ploch komunikací v hlavním výkrese před pozemkem č.parc. 1591 bylo vyhověno. V čistopise bude tato zeleň vypuštěna. Tím bylo námitce vyhověno.
- 5) Námitce proti vymezení zeleně v rámci ploch komunikací v rámci ploch komunikací ve výkrese veřejně prospěšné stavby před pozemkem č.parc. 1591 bylo vyhověno. V čistopise bude tato zeleň vypuštěna. Tím bylo námitce vyhověno.
- 6) Výkres sídelní útvar neexistuje. Zelená čára vymežující hranice veřejné plochy komunikace a veřejně prospěšné stavby je na výkrese dělení a scelování parcel. Vypuštěním zeleně v čistopise bude tato čára mimo pozemek č.parc. 1591.
- 7) Tato námitka je obdobná jako námitka č. 4) a 5). Veřejná zeleň proti které námitka směřuje bude vypuštěna před pozemkem č.parc. 1591. Proto i ve výkrese dopravního řešení bude vypuštěna před pozemkem č.parc. 1591. Tím bylo námitce vyhověno.
- 8) Námitka, že regulační plán zobrazuje stávající stavby technické infrastruktury ke kterým namítající nedali souhlas a nebyla zřízena věcná břemena byla zamítnuta z toho důvodu, že se jedná o stávající stavby, které jsou již umístěny a povoleny. Regulační plán neřeší otázky věcných břemen, nenahrazuje územní rozhodnutí a stavební povolení. Případný nesouhlas s umístěním stávajících staveb je třeba řešit jiným právním postupem. Regulační plán pouze potvrdil nutnost těchto staveb dopravní a technické infrastruktury pro obsluhu daného území. Regulační plán nenahrazuje územní rozhodnutí. Z výše uvedených důvodů byla tato námitka zamítnuta.
- 9) Námitka, aby byla ulice Javorová před pozemkem č.parc. 1591 a 1594 řešena jako klidová neprůlezná zóna byla zamítnuta z následujících důvodů. Řešení dopravní obslužnosti v regulačním plánu je plně v kompetenci projektanta. Navržené řešení umožní lépe obsloužit dané území a také umožní průjezd vozidel integrovaného záchranného systému. Namítajícím navrhovaná obousměrná komunikace V Habřinách zatím není v parametrech požadovaných pro obousměrnou komunikaci a ani zatím není navrhována v požadovaných parametrech. Komunikace V Habřinách je mimo řešené území. Ulice Javorová před pozemkem č.parc. 1591 a 1594 je navrhována jako jednosměrná účelová komunikace. Protože navržené řešení plně vyhovuje obslužnosti řešeného území, byla námitka zamítnuta.
- 10) Námitka proti strohosti a nepřesnosti regulačního plánu byla zamítnuta z následujících důvodů. Opatření obecné povahy, kterým se vydává regulační plán, není sice právním předpisem, ale zásadním způsobem ovlivňuje výkon vlastnických práv k pozemkům. Z tohoto důvodu se jeho konstrukce spíše blíží konstrukci právního předpisu. Na druhou stranu regulační plán musí být schopen obsáhnout problematiku blíže neurčeného počtu a druhu staveb. Cílem regulačního plánu bylo stanovit srozumitelná pravidla nezbytného rozsahu, která na jedné straně zabrání tomu, aby vznikly stavby

kapacitou, měřítkem, výškou a objemem narušující okolí, na druhé straně ponechat dostatek volnosti pro konkrétní různorodá architektonická řešení. Proto se regulační plán v některých pasážích může namítajícím jevit jako nepřesný. Z výše uvedených důvodů byla námitka zamítnuta.

- 11) Námitka proti tomu, že pozemky nemají přesně stanovenou výměru byla zamítnuta z obdobného důvodu jako námitka č. 2. V části 1.b.10. se jasně uvádí, že výměry jsou směrné a budou potvrzeny oddělovacím geometrickým plánem. Z praxe je známo, že teprve konkrétní měření v terénu určí přesnou výměru pozemku. Proto bylo v regulačním plánu stanoveno, že výměry pozemků jsou směrné a budou potvrzeny oddělovacím geometrickým plánem. Počet parcel je závazný, jejich hranice budou poměrně upraveny na základě výše uvedeného plánu. Regulační plán také stanovil, že jakékoliv výstavbě musí předcházet územní rozhodnutí pro celou lokalitu na umístění staveb dopravní a technické infrastruktury a občanského vybavení v této lokalitě. V této souvislosti by totiž mohla nastat situace, že by se přesným měření došlo k rozporu mezi přesným měřením a výměrami v regulačním plánu. To by mohlo vyvolat potřebu vydat změnu regulačního plánu. Změna regulačního plánu musí probíhat zákonem stanoveným procesem, který trvá řádově rok. Po dobu projednávání změny regulačního plánu, by pravděpodobně nemohl být realizovaný záměr v území (např. stavba), pro který by byla projednávána změna regulačního plánu předběžnou otázkou. Z výše uvedeného důvodu byla námitka zamítnuta.
- 12) Námitka proti vymezení veřejné zeleně byla zamítnuta z následujícího důvodu. Vyhláška 501/2006 Sb. přímo ukládá povinnost vymezovat plochy veřejného prostranství (§ 34 zákona 128/2000 Sb.) což je i veřejná zeleň. Názor, že v území města s velkým počtem zahrad, není třeba ploch pro veřejnou zeleň a to i z důvodu nutnosti zajištění údržby těchto ploch, se ukázal jako nesprávný. Plochy malých parčků, které v současné době vznikají nebo vznikly a území města, jsou doplňovány lavičkami a dětskými hřišti. Tyto plochy se stávají prvními místy, kde dochází k navazování prvních sociálních kontaktů mezi občany v nově zastavovaných lokalitách. Dalším podstatným důvodem pro zřizování ploch veřejné zeleně je i to, že tyto plochy dodávají jednotlivým lokalitám vzdušnost. Z výše uvedených důvodů byla námitka zamítnuta.
- 13) Námitka proti vyvlastňování veřejně prospěšných staveb byla zamítnuta z obdobných důvodů jako námitka č. 3. Prováděcí předpis i vlastní stavební zákon předpokládá, že stavby veřejně příslušných komunikací budou zařazeny v územně plánovací dokumentaci mezi stavby veřejně prospěšné, pro které bude možno užít institutu vyvlastnění. Tento institut nutně nemusí znamenat odebrání všech vlastnických práv k pozemku. Ve vyvlastňovacím řízení může být třeba pouze zřízeno věčné břemeno (vlastnické právo omezeno) a to za úplatu. Z výše uvedených důvodů byla námitka zamítnuta.
- 14) Námitce proti komunikaci na pozemcích č.parc. 1588/3 a 1588/6 bylo vyhověno. Na části těchto pozemků byla původně navrhována doprovodná uliční zeleň. Na základě uplatněných námitek byla vypuštěna. Tím bylo námitce vyhověno.
- 15) Námitka, aby byla ulice Javorová před pozemkem č.parc. 1591 a 1594 řešena jako klidová neprůlezná zóna je obdobná jako námitka č. 9. Z obdobných důvodů jako v případě námítky č. 9 byla tato námitka zamítnuta. Navrhované řešení předpokládá před pozemkem č.parc. 1591 a 1594 jednosměrnou komunikaci, což také bude mít za následek zmenšení intenzity dopravy v daném místě.
- 16) Námitka, aby regulační plán nenavrhoval využití pozemků č.parc. 3934/18 a 3934/19 jako účelovou komunikaci do doby než bude provedeno geodetické zaměření sousedního obecního pozemku byla zamítnuta z následujících důvodů. Tyto pozemky jsou vedeny jako ostatní plocha - ostatní komunikace a jsou užívány jako pozemní komunikace. Regulační plán potvrzuje i nadále využití těchto pozemků pro účelovou veřejně přístupnou komunikaci. Zákon 13/1997 Sb. nestanovuje, aby pouze obecní pozemky byly užívány jako pozemky pro pozemní komunikace. Zaměření sousedního pozemku nebude mít vliv na navrhované řešení, které se stane závazným vydáním regulačního plánu, který se vydává v samostatné působnosti obce. Z výše uvedených důvodů byla námitka zamítnuta.
- 17) Námitka, aby v řešeném území byl vypuštěn parčík o výměře 290 m², který zasahuje do pozemku č.parc. 1608, je obdobná jako námitka č. 12. Navrhovaný parčík nemá funkci protihlukového opatření, ale má funkci sociální a estetickou tak, jak bylo popsáno v odůvodnění rozhodnutí o námitce č. 12. Z obdobného důvodu, jako byla zamítnuta námitka č. 12, byla zamítnuta i tato námitka.
- 18) Námitka, aby regulační plán navrhnul protihlukovou stěnu nebo akustickou clonu z vzrostlé zeleně na pozemku č.parc. 1599/14, byla zamítnuta z následujících důvodů. Vzrostlá zeleň neplní funkci akustické clony. Vzrostlá zeleň plní funkci clony optické, prachové, větrné a v omezené míře i

pachové. Regulační plán stanovuje, že vlastník pozemku č.parc. 1599/14 bude muset řešit otázku hluku bude-li chtít na tomto pozemku realizovat stavby s pobytovými nebo obytnými místnostmi. Jedná se totiž o pozemek, který je celý v 50 m pásu od silnice II/115, kde tuto povinnost regulační plán stanovil (na základě požadavku dotčeného orgánu). Regulační plán záměrně nestanovil způsob řešení odclonění hluku, aby nechal stavebníkům volnost při volbě různých možných způsobů řešení daného problému. Z výše uvedených důvodů byla námitka zamítnuta.

- 19) Námitce proti scelování a pozemků č.parc. 1599/7, 1599/8 a 1599/9 ve dva pozemky bylo částečně vyhověno tím, že bylo celé území znovu přeřešeno.
- 20) Námitce proti řešení dopravní obslužnosti v lokalitě č.parc. 1598/1, 1598/9, 1598/5, 1598/6, 1598/10, 1598/11, 1598/12 a 1598/13 bylo částečně vyhověno tím, že bylo celé území znovu přeřešeno.
- 21) Námitce proti řešení inženýrských sítí v lokalitě č.parc. 1598/1, 1598/9, 1598/5, 1598/6, 1598/10, 1598/11, 1598/12 a 1598/13 bylo částečně vyhověno tím, že bylo celé území znovu přeřešeno.
- 22) Námitce proti řešení dopravnímu řešení pro pozemky č.parc.1598/1, 1598/9, 1598/5 a 1598/6 bylo částečně vyhověno tím, že bylo celé území znovu přeřešeno.
- 23) Námitce proti řešení inženýrských sítí a komunikace přes pozemky č.parc. 1599/11 a 1599/12 bylo částečně vyhověno tím, že bylo celé území znovu přeřešeno.
- 24) Námitka, že regulační plán nerespektuje vydaná územní, byla zamítnuta z následujících důvodů. Zákon nestanovuje, že vydaná územní rozhodnutí jsou právně závazná pro územně plánovací dokumentaci. Tato rozhodnutí jsou pouze podkladem pro územně plánovací dokumentaci. Územně plánovací dokumentace také ve většině případů nestanovuje, že dosavadní užívání pozemků či staveb se vydáním této dokumentace mění. Územně plánovací dokumentace obvykle stanovuje, že v případě, že bude mít žadatel zájem na provedení nějaké změny v území (§2 odst. 1 písm. a) stavebního zákona), je třeba, aby tato změna byla v souladu s nově navrženým řešením, které se stalo závazným vydáním této dokumentace. Z výše uvedeného plyne, že bude-li žadatel chtít využívat území způsobem, kterým ho využíval do doby vydání územně plánovací dokumentace, nebude mu v tom bráněno. Požadavek, aby byla dodržována vydaná územní rozhodnutí, by mohl navodit absurdní situace. Například bylo-li vydáno územní rozhodnutí na využití území pro skládku, nemohla by územně plánovací dokumentace navrhopvat změnu využití této skládky na přírodní plochu (rekultivaci). Regulační plán tedy může potvrdit vydaná územní rozhodnutí a tím zakonzervovat stávající stav v území, nebo může navrhnout jiné řešení, které je odlišné od vydaného územního rozhodnutí. Z výše uvedených důvodů byla námitka zamítnuta.
- 25) Námitka, že regulační plán nerespektuje úkoly a cíle územního plánování, byla zamítnuta z následujících důvodů. Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích. Územní plánování je tedy kompromisním řešením, které obvykle nemá jeden možný výstup. Do určité míry se v řešeních navrhovaných územním plánem odráží módnost, politická situace, požadavky vlastníků, náhled projektanta a pořizovatele. Regulační plán se vydává v samostatné působnosti, tedy v působnosti obce. Proto existují obce, kde je převaha malých pozemků s velkou zastavěností pozemků a naopak obce, které nemají téměř žádné rozvojové plochy, protože si zastupitelé nepřejí velký rozvoj obcí. Existují také obce, kde jsou připraveny zasíťované pozemky, které však nikdo nechce. Z výše uvedeného vyplývá, že názor na cíle územního plánování mohou být značně subjektivní. Tento regulační plán podle projektanta i pořizovatele splňuje cíle územního plánování. Z výše uvedených důvodů byla námitka zamítnuta.
- 26) Námitka proti velkému množství komunikací byla zamítnuta z následujících důvodů. Projektant navrhl prostupnost území a přístupy na jednotlivé pozemky. Každá navrhovaná komunikace má svůj účel a obsluhuje určité území, které neobsluhuje jiná komunikace. To, že by bylo možné celé území řešit jiným způsobem ještě neznamená, že v území je příliš mnoho komunikací. Vypuštěním jakékoliv komunikace by došlo k horší prostupnosti území. Z výše uvedených důvodů byla námitka zamítnuta.
- 27) Námitka, že regulační plán nechrání práva právem chráněné zájmy podatele, byla zamítnuta z následujících důvodů. Regulační plán není v rozporu s právními předpisy. Regulační plán byl projednán způsobem, který zákon ukládá a řeší území v rozsahu, který zákon umožňuje. To, že podatel není spokojen s navrhovaným řešením, ještě neznamená, že navrhované řešení je protiprávní. Je

také třeba dodat, že regulační plán nemá za úkol v první řadě chránit a prosazovat zájmy vlastníků nemovitostí v řešeném území. Úkolem regulačního plánu je najít kompromisní řešení, které s sebou obvykle nese i různá omezení pro vlastníky nemovitostí v řešeném území. Z výše uvedených důvodů byla námitka zamítnuta.

b) Připomínky

Universal Praha cz, s.r.o., IČ:27595072, K Nádraží 413, 19015 Praha 9; MEUC-022757/2009 ze dne 27.4.2009

V připomínce podatel požaduje, aby regulační plán nezezávaznil komunikaci na pozemcích č.parc. 1588/3 a 1588/6, protože má podatel záměr jinak umístit své stavby. Regulační plán vzal tuto připomínku v úvahu a vyhověl jí.

c) Poznámky

Martin Moravec, nar. 23.12.1971, bytem Antonína Dvořáka 771, 561 69 Králky, při veřejném projednání dne 11.5.2010 podal osobně podání, v kterém výslovně uvedl že se nejedná o námitku ani připomínku.

V této připomínce výše uvedený podatel brojí proti umístění účelové komunikace na části pozemku č.parc. 1599/11 a části pozemku č.parc. 1599/13, která má obsloužit pozemek sloučený z pozemků č.parc. 1598/12 a č.parc. 1598/13. S tím, že se domnívá, že účelnější by bylo daný pozemek obsloužit z pozemku č.parc. 1598/3. Z důvodu, že nechce bránit jiným vlastníkům ve stavění, rozhodl se výše uvedený podatel nepodávat ani námitku ani připomínku.

d) Návrhy řešení

V průběhu řízení o vydání opatření obecné povahy byly uplatněny návrhy na řešení dané lokality. Tyto návrhy byly uplatněny v samostatném společném podání Martina Moravce a Karla Seidla a ve společném podání Ing. Zdeňka Sojky, Ing. Ley Sojkové a Zdeňky Sojkové, které obsahovalo i námitky. S návrhy řešení byli projektant i pořizovatel seznámeni a bylo zvažováno jejich použití.

D) POUČENÍ

- O námitkách rozhoduje správní orgán, který toto opatření obecné povahy vydává.
- Opatření obecné povahy nabývá účinnosti patnáctým dnem po dni vyvěšení veřejné vyhlášky.
- Do opatření obecné povahy a jeho odůvodnění může každý nahlédnout u správního orgánu, který opatření obecné povahy vydal.
- **Proti opatření obecné povahy nelze podat opravný prostředek.**
- Povinnost, která je stanovena zákonem a jejíž rozsah je v mezích zákona určen opatřením obecné povahy, lze exekučně vymáhat jedině tehdy, jestliže bylo vydáno rozhodnutí, které existenci této povinnosti prohlásilo a v němž byla osoba, jež tuto povinnost má, jmenovitě uvedena.
- **Proti rozhodnutí o námitkách se nelze odvolat ani podat rozklad.**
- Změna nebo zrušení pravomocného rozhodnutí o námitkách může být důvodem změny opatření obecné povahy.
- Soulad opatření obecné povahy s právními předpisy lze posoudit v přezkumném řízení. Usnesení o zahájení přezkumného řízení lze vydat do 3 let od účinnosti opatření. Účinky rozhodnutí v přezkumném řízení nastávají ode dne jeho právní moci.

.....
Helena Langšádlová - místostarostka v.r.

.....
Mgr. Aleš Rádl - starosta v.r.

Vyvěšeno dne:

Sejmuto dne:

**VYHODNOCENÍ UPLATNĚNÝCH STANOVISEK A PŘIPOMÍNEK K NÁVRHU REGULÁČNÍHO PLÁNU
LOKALITA "JAVOROVÁ" SÍDELNÍHO ÚTVARU ČERNOŠICE**

| A/ Dotčené orgány: | | | | |
|---------------------------|---|--|---|--|
| Poř.č. | Název DO/organizace: | Cj./ze dne: | Stručné znění požadavku: | Způsob řešení: |
| 1 | Hasičský záchranný sbor Stč. kraje, Biskupská 7, Praha 1 | HSKL 58 - 115 / KL-2009 9.2.2009 | nesouhlasné stanovisko z důvodu: - není řešeno zabezpečení příjezdu jednotek HZS (požadavky na pozemní komunikace) - není řešeno zabezpečení požární vodou (vodovody, požární nádrže atp.) - umístění staveb ve vztahu k okolním stavbám | po dohodě a doplnění do textové a grafické části - zajištěn dne 25.3.2009 souhlas HSKL za dodaných podmínek |
| 2 | Krajská hygienická stanice Stč. kraje, Ditrichova 17, Praha 2 | 1442 - 215/09/HOK/Ri 5.3.2009 | nesouhlasné stanovisko z důvodu: - nebyla předložena hluková studie z komunikace II/115 na obytnou zástavbu | po předložení hlukové studie a doplnění do podmínek do textové části návrhu - zajištěn dne 31.3.2009 souhlas KHS SK za dodaných podmínek |
| 3 | Ministerstvo vnitra ČR-Odbor správy majetku, P.O.Box 21/OSM, 170 34 Praha 7 | MV - 7942- 7/ OSM - 2009 26.2.2009 | souhlasí s návrhem zadání | bez požadavku na řešení |
| 4 | Ministerstvo zemědělství ČR, pozemkový úřad, Argentinská 286/38, Praha 7 | PZ 5119/09/Kut 4.2.2009 | souhlasí s návrhem zadání | bez požadavku na řešení |
| 5 | Ministerstvo životního prostředí ČR, 500-odbor výkonu st.správy, Vršovická 65, Praha 10 | 502/610/09, 6816/ENV/09 24.2.2009 | souhlasí s návrhem zadání | požadavek na zohlednění ochranných podmínek NRBK v ochranném pásmu nadregionálního biokoridoru K 56 |
| 6 | Ministerstvo průmyslu a obchodu ČR, Na Františku 32, Praha 1 | 4723/2009/05100 6.2.2009 | souhlasí s návrhem zadání | bez požadavku na řešení |
| 7 | Krajský úřad Středočeského kraje, koordinované stanovisko, Zborovská 11, Praha 5 | 017571/2009/KUSK/OŽP/ La 9.2.2009 | souhlasí s návrhem zadání | bez požadavku na řešení |
| 8 | Městský úřad Černošice, odbor životní prostředí | ŽP/S/MEUC- 005587/2009/Sob ŽP/MEUC - 005587/2009/Sob 17.3.2009 | ochrana přírody: souhlasí s návrhem zadání | bez požadavku na řešení |
| | | | vodoprávní úřad: souhlasí s návrhem zadání | bez požadavku na řešení |
| | | | odpadové hospodářství: souhlasí s návrhem zadání | bez požadavku na řešení |
| | | | ochrana ZPF: souhlasí s návrhem zadání | bez požadavku na řešení |
| | | | státní správa lesů: souhlasí s návrhem zadání | bez požadavku na řešení |
| 9 | Správa železniční dopravní cesty, Dlážděná 1003/7, Praha 1 | 13462/09-OKS 11.03.2009 | souhlasí s návrhem zadání | bez požadavku na řešení |
| 10 | Státní energetická inspekce, Legerova 49, Praha 2 | 48-30.1/09/20.103/Ni 9.3.2009 | souhlasí s návrhem zadání | bez požadavku na řešení |

| | | | | |
|----|---|---|---|-------------------------|
| 11 | Městský úřad Černošice, odbor životní prostředí | Meuc-005588/2009/K/SF | není požadavek | bez požadavku na řešení |
| 12 | Drážní úřad, Wilsonova 300/8 121 06 Praha 2 | MP-JMP0027/09-/Nk DUCR-4813/09/Nk 6.2.2009 | souhlasí s návrhem zadání | bez požadavku na řešení |
| 13 | Státní úřad pro jadernou bezpečnost, Senovážné nám. 9 Praha 1 | SÚJB/OPZ/2984/2009 16.2.2009 | souhlasí s návrhem zadání | bez požadavku na řešení |
| 14 | Centrum dopravního výzkumu, divize rozvoje dopravy, Tháмова 7, Praha 8 | UP/0419/09 10.2.2009 | souhlasí s návrhem zadání | bez požadavku na řešení |
| 15 | Vojenská ubytovací a stavební správa, Praha | 808/3236-ÚP/2009 - 7103/41 | souhlasí s návrhem zadání | bez požadavku na řešení |
| 16 | Ministerstvo zemědělství ČR, pozemkový úřad Praha-západ, Argentinská 286/38, 170 00 Praha 7 | PZ 5433/09/Kut 17.4.2010 MEUC-020916/2009 | souhlasí bez výhrad | bez požadavku na řešení |
| 17 | Státní úřad pro jadernou bezpečnost, Senovážné nám. 9, Praha 1 | SÚJB/OPZ/9109/2009 24.4.2009 MEUC-022317/2009 | souhlasí bez výhrad | bez požadavku na řešení |
| 18 | Krajský úřad Stč. kraje, odbor životního prostředí, Zborovská 11, Praha 5 | 055613/2009/KUSK 24.4.2009 MEUC-022313/2009 | bez nároku na souhlas | bez požadavku na řešení |
| 19 | Ministerstvo zdravotnictví ČR, Palackého náměstí 4, 128 01 Praha 2 | MZDR7058/2009-323/INV- 984 7.5.2009 MEUC-024616/2009 | souhlasí bez výhrad | bez požadavku na řešení |
| 20 | Vojenská ubytovací a stavební správa Praha, Hradební 12/772, P.O. BOX 3 110 15 Praha 1 | 2979/33617-ÚP/2009- 7103/41 13.5.2009 MEUC-025483/2009 | souhlasí bez výhrad | bez požadavku na řešení |
| 21 | Státní energetická inspekce, Územní inspektorát pro Středočeský kraj, Legerova 49, 120 00 Praha 2 | MEUC-021935/2010 22.4.2010 332-9. 4/ 10/ 20.103/PS | souhlasí za předpokladu, že bude respektován zákon 458/2000 Sb. (zejména § 46, § 68, § 69 a § 87) | bez požadavku na řešení |
| 22 | Vojenská ubytovací a stavební správa Praha, Hradební 12/772, P.O. BOX 3 110 15 Praha 1 | 8905-1/39103-ÚP/2010- 7103/44 21.4.2010 MEUC-022799/2010 | souhlasí bez výhrad | bez požadavku na řešení |
| 23 | Ministerstvo zdravotnictví ČR, poštovní přihrádka č. 81, 128 01, Praha 28 | MZDR 46/2010- /INV-827 13.4.2010 MEUC-020536/2010 | souhlasí bez výhrad | bez požadavku na řešení |
| 24 | Úřad pro civilní letectví, Letiště Ruzyně, 160 08 Praha | 2092-10-701 13.4.2010 MEUC-020325/2010 | souhlasí bez výhrad | bez požadavku na řešení |

| | | | | |
|----|---|--|-----------------------|-------------------------|
| 25 | Ministerstvo zemědělství ČR, pozemkový úřad Praha-západ, Argentinská 286/38, 170 00 Praha 7 | PZ 5581/10/Kut 12.4.2010 MEUC-019672/2010 | souhlasí bez výhrad | bez požadavku na řešení |
| 26 | Krajské ředitelství policie Středočeského kraje, oddělení správy nemovitého majetku, Na Baních 1304, 156 00 Praha | KRPS-44224-2/ČJ-2010-0100MN 21.4.2010 | souhlasí bez výhrad | bez požadavku na řešení |
| 27 | Ministerstvo životního prostředí ČR, Kodaňská 1441/46, 101 00 Praha 10 | 768/500/10(31278/ENV/10) 3.5.2010 MEUC-024124/2010 | souhlasí bez výhrad | bez požadavku na řešení |
| 28 | Krajský úřad Stč. kraje, odbor životního prostředí, Zborovská 11, Praha 5 | 054857/2010/KUSK 16.4.2010 MEUC-020560/2010 | bez nároku na souhlas | bez požadavku na řešení |

| B/ Námitky: | | | | |
|--------------------|---|-----------------------------------|---|---|
| Poř.č. | Jméno/adresa | ČJ./ze dne: | Stručné znění požadavku: | Způsob řešení: |
| 1 | Ing. Zdeněk Sojka nar. 4.12.1956 a Ing. Lea Sojková nar. 23.5.1956 a Zdeňka Sojková nar. 20.6.1933 společná adresa: Churnajevova 4, 143 00 Praha 4 | MEUC-024765/2010 ze dne 27.5.2010 | 1) Námitce, že výkresy neodpovídají mapám katastru nemovitostí, protože ve výkresech nejsou zakresleny pozemky č. parc. 3934/18, 3934/19 a 3934/6. 2) Námitka proti výměrám pozemků uvedených v hlavním výkrese a výkrese dělení a scelování pozemků. 3) Námitka proti vymezení způsobu prokázání veřejného zájmu pro potřebu vyvlastňovacího řízení k kapitole 1.g. 4) Námitce proti vymezení zeleně v rámci ploch komunikací v hlavním výkrese před pozemkem č.parc. 1591. 5) Námitce proti vymezení zeleně v rámci ploch komunikací v rámci ploch komunikací ve výkrese veřejně prospěšné stavby před pozemkem č.parc. 1591. 6) Námitka, že ve výkrese sídelní útvar je zelená čára vymežující hranice veřejné plochy komunikace a veřejně prospěšné stavby je na výkrese dělení a scelování parcel i na pozemku č.parc. 1591. 7) Námitce proti vymezení zeleně v rámci ploch komunikací ve výkrese dopravního řešení před pozemkem č.parc. 1591. 8) Námitka, že regulační plán zobrazuje stávající stavby technické infrastruktury ke kterým namítající nedali souhlas a nebyla zřízena věcná břemena. 9) Námitka, aby byla ulice Javorová před pozemkem č.parc. 1591 a | 1) se vyhovuje. 2) se zamítá. 3) se zamítá. 4) se vyhovuje. 5) se vyhovuje. 6) se vyhovuje. 7) se vyhovuje. 8) se zamítá. 9) se zamítá. |

| | | | | |
|---|---|--|--|--|
| 2 | Ing. Zdeněk Sojka nar. 4.12.1956 a Ing. Lea Sojková nar. 23.5.1956 a Zdeňka Sojková nar. 20.6.1933 společná adresa: Churnajevova 4, 143 00 Praha 4 | MEUC-026875/2009 ze dne 20.5.2009 | 1) Námitka proti strohosti a nepřesnosti regulačního plánu. 2) Námitka proti tomu, že pozemky nemají přesně stanovenou výměru. 3) Námitka proti vymezení veřejné zeleně. 4) Námitka proti vyvlastňování veřejně prospěšných staveb. 5) Námitce proti komunikaci na pozemcích č.parc. 1588/3 a 1588/6. 6) Námitka, aby byla ulice Javorová před pozemkem č.parc. 1591 a 1594 řešena jako klidová neprůlezná zóna. | 1) se zamítá. 2) se zamítá. 3) se zamítá. 4) se zamítá. 5) se vyhovuje. 6) se zamítá. |
| 3 | Ing. Zdeněk Sojka nar. 4.12.1956 a Ing. Lea Sojková nar. 23.5.1956 a Zdeňka Sojková nar. 20.6.1933 společná adresa: Churnajevova 4, 143 00 Praha 4 | MEUC-027584/2009 ze dne 25.5.2009 | 1) Námitka, aby regulační plán nenavrhoval využití pozemků č.parc. 3934/18 a 3934/19 jako účelovou komunikaci do doby než bude provedeno geodetické zaměření sousedního obecního pozemku. | 1) se zamítá. |
| 4 | Karel Seidl nar. 11.6.1944, U Sanatoria 1146/12, 153 00 Prah 5 - Radotín | MEUC-027586/2009 ze dne 25.5.2009 | 1) Námitka, aby v řešeném území byl vypuštěn parčík o výměře 290 m2, který zasahuje do pozemku č.parc. 1608. 2) Námitka, aby regulační plán navrhnul protihlukovou stěnu nebo akustickou slonu ze vzrostlé zeleně na pozemku č.parc. 1599/14. | 1) se zamítá. 2) se zamítá. |
| 5 | Martin Moravec r. č. 711223/3678, Antonína Dvořáka 771, 561 69 Králíky | předáno osobně při veřejném projednání dne 27.5.2009 | 1) Námitce proti scelování a pozemků č.parc. 1599/7, 1599/8 a 1599/9 ve dva pozemky. 2) Námitce proti řešení dopravní obslužnosti v lokalitě č.parc. 1598/1, 1598/9, 1598/5, 1598/6, 1598/10, 1598/11, 1598/12 a 1598/13. 3) Námitce proti řešení inženýrských sítí v lokalitě č.parc. 1598/1, 1598/9, 1598/5, 1598/6, 1598/10, 1598/11, 1598/12 a 1598/13. 4) Námitce proti řešení dopravnímu řešení pro pozemky č.parc.1598/1, 1598/9, 1598/5 a 1598/6. 5) Námitce proti řešení inženýrských sítí a komunikace přes pozemky č.parc. 1599/11 a 1599/12. 6) Námitka, že regulační plán nerespektuje vydaná územní rozhodnutí. 7) Námitka, že regulační plán nerespektuje úkoly a cíle územního plánování. 8) Námitka proti velkému množství komunikací. 9) Námitka, že regulační plán nechrání práva právem chráněné zájmy podatele. | 1) bylo částečně vyhověno. 2) bylo částečně vyhověno. 3) bylo částečně vyhověno. 4) bylo částečně vyhověno. 5) bylo částečně vyhověno. 6) se zamítá. 7) se zamítá. 8) se zamítá. 9) se zamítá. |

| C/ Přípomínky: | | | | |
|-----------------------|--|-----------------------------------|---|----------------|
| Poř.č. | Jméno/adresa | ČJ./ze dne: | Stručné znění požadavku: | Způsob řešení: |
| 1 | Universal Praha cz, s. r. o., IČ: 27595072, K Nádraží 413, 190 15 Praha 9 - Satalice | MEUC-022757/2009 ze dne 27.4.2009 | Přípomínka ve smyslu žádosti o zrcadlové otočení dvou rodinných domů na parcelách č. parc. 1588/3 a č. parc. 1588/6 včetně změny areálové komunikace mezi novými rodinnými domy na parcelách 1588/2, 1588/4, 1588/3 a 1588/6. | |

| D/ Poznámky: | | | | |
|---------------------|---|--|--|----------------|
| Poř.č. | Jméno/adresa | ČJ./ze dne: | Stručné znění požadavku: | Způsob řešení: |
| 1 | Martin Moravec r. č. 23.12.1971, Antonína Dvořáka 771, 561 69 Králíky | předáno osobně při veřejném projednání dne 11.5.2010 | V této připomínce výše uvedený brojí proti umístění účelové komunikace na části pozemku č.parc. 1599/11 a části pozemku č.parc. 1599/13, která má obsloužit pozemek sloučený z pozemků č.parc. 1598/12 a č.parc. 1598/13. S tím, že se domnívá, že účelnější by bylo daný pozemek obsloužit z pozemku č.parc. 1598/3. Z důvodu, že nechce bránit jiným vlastníkům ve stavění rozhodl se výše uvedený nepodávat ani námitku ani připomínku. | |

| E/ Návrhy řešení: | | | | |
|--------------------------|---|------------------------------------|--|----------------|
| Poř.č. | Jméno/adresa | ČJ./ze dne: | Stručné znění požadavku: | Způsob řešení: |
| 1 | Martin Moravec, Antonína Dvořáka 771, 561 69 Králíky a Karel Saidl, U Sanatoria 1146/12 Praha 5 - Radotín | MEUC - 030185/2009 ze dne 8.6.2009 | Návrh na součinnost ve věci návrhu regulačního plánu s návrhem svolání společné schůzky. | |

| F/ stížnost na řešení: | | | | |
|-------------------------------|--|-------------------------------------|---|--------------------|
| Poř.č. | Jméno/adresa | ČJ./ze dne: | Stručné znění požadavku: | Způsob řešení: |
| 1 | Jitka Hofmanová, Ing. Pavel Hofman, Průhoněk 25/1209, 155 00 Praha 5 | MEUC - 039236/2009 ze dne 29.7.2009 | Stížnost na způsob řešení lokality z 8/2008 | lokalita přeřešena |