



REGULAČNÍ PLÁN



DOBŘICHOVICE - CENTRUM

textová část

REGULAČNÍ PLÁN DOBŘICHOVICE CENTRUM

09/2014

Záznam o účinnosti	
vydal	Zastupitelstvo města Dobřichovice
datum nabytí účinnosti	27. 9. 2014
pořizovatel	Městský úřad Černošice, odbor územního plánování Riegrova 1209, 252 28 Černošice
jméno oprávněné úřední osoby	Ing. Helena Ušiaková
funkce oprávněné úřední osoby	vedoucí odboru územního plánování
podpis	otisk úředního razítka  

Projektant	
projektant:	Ing. arch. Pavel Hnilička, Dip.NDS ETHZ in Architektur, ČKA 03 126, Pavel Hnilička Architekt, s.r.o. Cukrovarnická 46, 162 00 Praha 6
podpis:	otisk úředního razítka:  

Opatření obecné povahy č. 1/2014.

Regulační plán Dobřichovice Centrum

Zastupitelstvo města Dobřichovice příslušné podle § 6 odst. 5 písm. d) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), podle ustanovení § 69 odst. 2 a § 62 odst.1 stavebního zákona, v souladu s § 171 - § 174 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen „správní řád“) svým usnesením č. ze dne

vydává

Regulační plán Dobřichovice Centrum

Základní údaje

- Pořizovatel:** Městský úřad Černošice
Odbor územního plánování a stavebního řádu,
Riegrova 1209, 252 Černošice
- oprávněná úřední osoba:
Ing. Helena Ušiaková
- Zpracovatel:** Pavel Hnilička Architekti, s. r. o.
Cukrovarnická 46, 162 00 Praha 6
T: 233 344 575
F: 233 344 505
E: info@hnilicka.cz
W: www.hnilicka.cz
- Autorský kolektiv:** Ing. arch. Pavel Hnilička, Dipl. NDS ETHZ in Architektur /
koordinace, architektura, urbanismus, autorizace ČKA 03 126
- Ing. arch. Daniela Šteflová / architektura, urbanismus
- Ing. Josef Filip / doprava
- Ing. Jitka Thomasová, Ing. Procházka / městské inženýrství

Obsah

Návrh	8
Řešené území / Vymezení řešeného území.....	8
Pozemky a jejich využití / Podmínky pro vymezení pozemků a jejich využití.....	8
Veřejná infrastruktura / Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury	8
Regulace staveb / Podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území a podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb, které nejsou zahrnuty do staveb veřejné infrastruktury.....	10
Životní prostředí / Podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí	14
Veřejné zdraví / Podmínky pro ochranu veřejného zdraví a požární ochranu	14
Veřejně prospěšné stavby a veřejná prostranství pro předkupní právo / vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo	13
Veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a pozemky asanace pro vyvlastnění /vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a vymezení pozemků pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit	13
Výčet územních rozhodnutí, která regulační plán nahrazuje	15
Údaje o počtu listů regulačního plánu a počtu výkresů grafické části	15
Odůvodnění	17
Údaje o způsobu pořízení regulačního plánu	17
Vyhodnocení koordinace využívání řešené plochy z hlediska širších územních vztahů, včetně vyhodnocení souladu regulačního plánu pořizovaného krajem s politikou územního rozvoje a zásadami územního rozvoje, u ostatních regulačních plánů též souladu s územním plánem	17
Údaje o splnění zadání regulačního plánu.....	18
Komplexní zdůvodnění řešení, včetně zdůvodnění navržené urbanistické koncepce	24
Informace o výsledcích posuzování vlivů na životní prostředí, byl-li regulační plán posuzován, spolu s informací, zda a jak bylo respektováno stanovisko příslušného orgánu dle zvláštního právního předpisu, popřípadě zdůvodnění, proč toto stanovisko nebo jeho část nebylo respektováno	46
Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa.....	46
Vyhodnocení souladu se stavebním zákonem, obecnými požadavky na využívání území, s cíli a úkoly územního plánování, zejména s charakterem území, a s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území	47

Vyhodnocení souladu se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů a s ochranou práv a právem chráněných zájmů dotčených osob.....	47
Seznam literatury a podkladů.....	47
Odůvodnění - textová část zpracovaná pořizovatelem.....	48

Návrh

Hlavní cíle řešení

Regulační plán představuje vzájemnou dohodu obce, občanů a státu o uspořádání a způsobu využití společného území města. V regulačním plánu jsou formulovány závazné podmínky umístění a prostorového uspořádání staveb (resp. regulativy) způsobem, který usměrní veškeré činnosti tak, aby bylo dosaženo zlepšení životního prostředí a kvality bydlení ve městě. Zároveň ale tak, aby se nevytvořily překážky budoucímu vývoji. Cílem regulačního plánu je sladit soukromé zájmy majitelů dotčených nemovitostí se zájmy města.

Řešené území / Vymezení řešeného území

Řešené území bylo vymezeno zadáním regulačního plánu "Dobřichovice centrum". Zahrnuje ulice Palackého, Vítova, Školní, V zahradách, Křižovnické náměstí a části ulice 5. května, Fügnerova, Lomená a Za Mlýnem. Přesné vymezení řešeného území je zakresleno v Hlavním výkrese.

Pozemky a jejich využití / Podmínky pro vymezení pozemků a jejich využití

Předmětem návrhu regulačního plánu je zejména návrh nového náměstí a rozšíření Palackého ulice. Plochy s rozdílným způsobem využití jsou v souladu s územním plánem města Dobřichovice včetně jeho změn a doplňků a jsou upřesněny regulačním plánem o tato nepřípustná využití: v území je nepřípustné umísťovat skladové areály, prodejny stavebnin, odstavné plochy pro nákladní automobily a autobusy a pro přívěsy těchto nákladních vozidel, zařízení dopravních služeb, autobazary a autoopravny.

Veřejná infrastruktura / Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury

Základním prvkem veřejné infrastruktury je síť ulic s dopravní a technickou infrastrukturou. Ulice jsou navrženy v profilech a uspořádání s ohledem na pěší a cyklisty. Navrhujeme zvýšit obyvatelnost ulic.

VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ A DOPRAVA

Náměstí

Je navrženo vytvořit náměstí na křížení ulic Palackého a 5. května. Náměstí je vymezeno bloky 06, 07, 08, 12, 13 a 15. Hranice bloků 12 a 15 jsou upraveny ve prospěch náměstí. Do vozovky š. 6 m, procházející náměstím budou na dvou místech vloženy zvýšené přechody pro chodce, viz výkresová část. Část náměstí mezi bloky 08 a 15 bude zpřístupňovat komunikace funkční skupiny D1 - obytná zóna s vozovkou v úrovni chodníku; vjezd do podzemních garáží bude z ulice V Zahradách.

Ulice Palackého

Je navrženo rozšíření profilu ulice Palackého. Šíře ulice - min. 18 m. Stávající vozovka š. 6 m bude po obou stranách lemována pásem podélných odstavných stání, stromořadím š. 2,5 m a chodníkem

o š. 3,5 m. Přechody pro chodce budou vyvýšené. Komunikace je funkční skupiny B - sběrná. Rozšíření ulice není podmíněno demolicemi a bude probíhat postupně. Jak se budou jednotlivé domy přestavovat, tak ustoupí ke stavební čáře – to se týká:

- a) novostaveb,
- b) stavebních úprav, při kterých dojde k výměně dvou třetin půdorysné plochy stropní konstrukce nad prvním nadzemním podlažím stávající stavby, nebo pokud je stávající stavba rozšířena o dvojnásobek podlahové plochy stávající stavby a nebo pokud se zvýší pozednicová stěna o více než 0,5 m.

Průchod mezi náměstím a ul. Lomená

Je navržen nový pěší průchod mezi náměstím a ul. Lomená přes pozemky č. parc. 51, 56 a 77/1. Z ulice Lomená bude částečně průjezdný pro automobily (vjezd na pozemky č. parc. 51, 56), šířka veřejného prostranství s vjezdem bude 10,5 m, komunikace funkčního typu D1 - obytná zóna. Průchod bude funkčního typu D2 - nemotoristický. Průchod může být v nočních hodinách uzavírán a sloužit jen přes den.

Průchod mezi ul. 5. května a ul. Lomená

Je navržen nový pěší průchod mezi ulicemi 5. května a ulicemi Lomená přes parcely č. 54, 55, 56 a 77/1. Z ulice Lomená bude částečně průjezdný pro automobily (vjezd na pozemky č. parc. 51, 56), šířka veřejného prostranství s vjezdem bude 10,5 m, komunikace funkčního typu D1 - obytná zóna. Průchod bude funkčního typu D2 - nemotoristický. Šířka průchodu min. 2 m, vstupní body průchodu je možno přizpůsobit stavebnímu záměru na parcelách.

OBČANSKÁ VYBAVENOST

Pro občanskou vybavenost je platným územním plánem vymezen blok 13, v němž stojí stávající základní škola a který obsahuje i prostorovou rezervu pro její rozšíření. Umístování další občanské vybavenosti v ostatních blocích řešeného území je možné a řídí se ustanoveními platného územního plánu. Občanská vybavenost je regulačním plánem navržena především do parterů budov.

Stavby občanské vybavenosti důležité pro charakter města jako jsou například školy, školky, divadla, městský úřad a církevní stavby mohou překročit výškové regulativy a procenta zastavěné plochy stanovené pro jednotlivé bloky za podmínky, že ty části staveb, které přesahují regulaci jednotlivých bloků, musí být plně využity jako občanská vybavenost.

Zároveň platí ustanovení platného územního plánu o maximální výškové hladině zástavby a o maximálním procentu zastavění.

TECHNICKÁ VYBAVENOST

Zásobování vodou

Stávající vodovodní síť plně zásobuje řešené území, není nutné doplňovat další vodovodní řady.

Odvodnění

S ohledem na dostatečnou kapacitu i dobrý technický stav splaškové kanalizace, není nutné v řešené lokalitě doplňovat síť dalšími stokami.

Dešťová kanalizace v území slouží především k odvodnění veřejných ploch, rozšíření dešťové kanalizace v řešené oblasti není navrženo. Každá stavba a stavební pozemek musí mít vyřešenu likvidaci srážkových vod:

- a) přednostně jejich vsakováním, pokud to hydrogeologické poměry, velikost pozemku a jeho výhledové využití prokazatelně umožní a pokud nejsou vsakováním ohroženy okolní stavby,

- b) pokud prokazatelně není možné vsakování, tak jejich zadržováním a regulovaným odváděním oddílnou kanalizací k odvádění srážkových vod do vod povrchových, nebo
- c) pokud prokazatelně není možné vsakování ani odvádění do vod povrchových, tak jejich zadržováním a regulovaným odváděním do jednotné kanalizace.

U vsakovacích objektů budou vytvořeny revizní šachty, aby v případě extrémních srážek mohla být voda, která se nevsákne a zůstává na povrchu, odčerpána. Popřípadě ze vsakovacích objektů budou vytvořeny bezpečnostní přepady do dešťové kanalizace. Při vyhlášení povodňových stupňů bude na dolních úsecích dešťových stok, vždy v poslední šachtě před protipovodňovou hrází, instalováno záchrannými složkami ponorné čerpadlo, které bude dešťovou vodu čerpat přes zdi do řeky.

Zásobování zemním plynem

V řešené oblasti je STL plynovodní síť rozvedena po celém území a je dostatečně kapacitní. Plynovodní síť tedy není nutné doplňovat dalšími STL řady.

Zásobování elektrickou energií

Při výstavbě objektů DOB Centrum (areál bývalého statku), bude stávající trafostanice V Parku posílena a z rozvaděče TS V Parku provedeny nové kabelové rozvody. V rámci úpravy prostoru Náměstí bude přesunuta trafostanice Obchodní centrum, viz výkres N4 Technická infrastruktura.

Veřejné osvětlení

Osvětlení veřejných prostranství je v řešeném území provedeno. Osvětlení bude doplněno o nové stožáry při úpravách Náměstí, nové rozvody veřejného osvětlení budou napojeny na stávající. Stávající rozvody veřejného osvětlení budou přeloženy při úpravách ulice Palackého.

Telekomunikace

Stávající telekomunikační síť není navržena k rozšíření.

Regulace staveb / Podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území a podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb, které nejsou zahrnuty do staveb veřejné infrastruktury

UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB

Uliční čára

Řešené území je členěno na zastavitelné území bloků a nezastavitelné území veřejných prostranství. Jednotlivé bloky zastavitelného území jsou vymezeny hranicí bloku, kterou převážně tvoří uliční čára. Uliční čára je rozhraní vymezující území zastavitelné od nezastavitelných veřejných prostranství. Veřejným prostranstvím jsou všechna náměstí, ulice, tržiště, chodníky, veřejná zeleň, parky a další prostory přístupné každému bez omezení, tedy sloužící obecnému užívání, a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru.

Stavební čára

Stavební čára je rozhraní vymezující podmínky zastavění v rámci bloku a určující pro každý blok nepřekročitelnou hranici zastavění; v souladu se způsobem zastavění území bloku se rozlišuje stavební čára:

- **uzavřená**, již se rozumí v celé své délce souvisle a úplně zastavěné rozhraní zastavitelného území bloku a veřejného prostranství, jehož zástavba však nesmí nikde ustupovat,
- **otevřená**, již se rozumí v celé své délce přerušitelně zastavěné rozhraní zastavitelného území bloku a veřejného prostranství, jehož zástavba však nesmí nikde ustupovat,
- **volná**, již se rozumí v celé své délce přerušitelně zastavěné rozhraní zastavitelného území bloku a veřejného prostranství, jehož zástavba smí libovolně ustupovat.

V místech označených uzavřenou stavební čarou není možná demolice domu v uliční frontě bez následného doplnění novostavbou.

Bloky

Pravidla výstavby v jednotlivých blocích jsou uvedena v Hlavním výkrese. Ustoupení uliční nebo stavební čáry platí pro:

- a) novostavby,
- b) stavební úpravy, při kterých dojde k výměně dvou třetin půdorysné plochy stropní konstrukce nad prvním nadzemním podlažím stávající stavby, nebo pokud je stávající stavba rozšířena o dvojnásobek podlahové plochy stávající stavby a nebo pokud se zvýší pozednicová stěna o více než 0,5 m.

Obchody a nerušící provozovny služeb a řemeslné výroby mohou být umístěny v objektech do velikosti 500 m² hrubé podlažní plochy. Obchody a nerušící provozovny služeb a řemeslné výroby mohou být umístěny v objektech do velikosti 1 000 m² hrubé podlažní plochy za podmínky, že budou vestavěny do vícepodlažních objektů s dalším využitím, jako je např. bydlení, administrativa apod. a nebudou realizovány jako monofunkční stavby.

Značka "průhled na zámek" v hlavním výkrese ukládá stavebníkovi povinnost prokázat při řízení pro vydání veřejnoprávního titulu na umístění stavby a zařízení, že jeho záměr umožní zachování stávajícího výhledu na zámeckou věž z veřejného prostranství.

Stavební prvky před stavební čarou

Stavební čáru mohou překročit:

- a) základy, sokly, obklady fasád, stavební prvky, které architektonicky člení průčelí, zařízení a prvky a dodatečné zateplení budovy do vzdálenosti 0,2 m, a dále stavby pro reklamu a reklamní a informační zařízení umístěné kolmo k fasádě do vzdálenosti 0,8 m před fasádu o maximální ploše 6,5 m².
- b) korunní římsa a střecha do vzdálenosti 1 m za předpokladu, že jsou minimálně 4,2 m nad přilehlým terénem,
- c) arkýře a vykonzolované části vyšších podlaží do vzdálenosti 1 m a balkony do vzdálenosti 1,5 m před stavební čáru za předpokladu, že jsou minimálně 4,2 m nad přilehlým terénem a jsou vzdáleny 2,5 m od sousední stavby. V bloku č. 15 mohou tyto prvky přiléhat k terénu. Tyto prvky mohou v součtu tvořit nejvýše jednu třetinu plochy fasády přilehlé k příslušné stavební čáře a u ulic užších než 12 m nesmí překročit uliční čáru,
- d) vstupní části staveb do vzdálenosti 3 m a výšky jednoho podlaží, ovšem pouze za předpokladu, že zároveň nepřekročí čáru uliční a nepřesáhnou (přesahem) 9 m² zastavěné plochy,
- e) podzemní části staveb, nepřekročí-li zároveň čáru uliční; za podzemní část stavby se považuje část stavby pod úrovní upraveného terénu,
- f) nadzemní stavby a části staveb do výšky 1,2 m od upraveného terénu, nepřekročí-li zároveň čáru uliční; zábradlí se do výšky nezapočítávají; předepsanou maximální výšku lze lokálně přesáhnout až do výšky 1,8 m, vyplývá-li větší výška z umístění ve svahu.

Budovy na dožití

Pro tyto budovy platí, že je na nich možné provádět pouze udržovací práce.

Zastavěnost

Regulační plán stanovuje jako urbanistický regulativ maximální zastavěnost, jíž se rozumí plocha půdorysného řezu budovy, vymezená půdorysným průmětem vnějšího obvodu všech svislých konstrukcí. Do tohoto obvodu se započítávají ty prostory, které jsou prostorově uzavřené. Za prostorově uzavřené části se považují obestavěné prostory včetně těch, kde jedna stěna chybí (např. lodžie). Zastavěnost je zvětšená o plochu vykonzolovaných prvků (např. balkony) umístěných níže než 2,2 m. Podzemní části staveb se do zastavěnosti nezapočítávají, pokud vrchní část skladby jejich zastřešení tvoří vrstva zeminy v min. tloušťce 40 cm a horní části staveb nevystupují nad úroveň veřejného prostranství a rostlého terénu o více než 0,5 m, počítáno včetně vrstvy zeminy.

Maximální zastavěnost pozemků budovami je zakreslena v Hlavním výkrese. Je uvedena v procentech jako poměr zastavěnosti k ploše pozemku. Hodnota vyjadřuje pouze zastavěnost, nezahrnuje zpevněné plochy. Pokud se plánovaná stavba nebo soubor staveb nacházejí na více pozemcích, tak je nutné pozemky před zahájením užívání stavby scelit.

V plochách s procentem zastavěnosti menším než 100 musí min. 10 % ze stavebního pozemku zůstat bez nadzemních i podzemních staveb.

Na všech parcelách zůstává povoleno stávající procento zastavěnosti - tj. v případě, že je stávající stavba nahrazována novostavbou, může být zachována její stávající zastavěná plocha.

Zpevněné plochy

Regulační plán stanovuje jako urbanistický regulativ maximální výměru zpevněných ploch vůči stavebnímu pozemku.

Procento zahrady

Regulační plán stanovuje jako urbanistický regulativ procento zahrady, jímž se rozumí minimální požadovaný podíl nezpevněných ploch na pozemku plánované nadzemní stavby, případně souboru staveb, pokud je vícero staveb na vícero pozemcích. Je-li např. na stavebním pozemku o výměře 1000 m² stanoveno procento 60 %, znamená to, že min. 600 m² stavebního pozemku musí být pokryto nezpevněnými vrstvami pro růst vegetace. Pro účely výpočtu je za nezpevněnou plochu považována i vegetace na podzemní stavbě nebo její části, pokud je mocnost vegetační vrstvy min. 0,4 m a horní líc konstrukce se skladbou zelené střechy nevystupuje výše, než 0,5 m nad přilehlý okolní terén.

Předzahrádka

Předzahrádka je nezastavitelná část území bloku, vymezená uliční čarou a stavební čarou; nezastavitelnost území předzahrádky znamená obvykle parkovou úpravu území. Podmínečně se připouští využití území předzahrádky i pro činnosti, děje a zařízení bezprostředně související s veřejným prostranstvím, za podmínky, že využití předzahrádky pro jiný účel než parkové úpravy a způsob její úpravy musí být v souladu s charakterem veřejného prostranství.

Výškové úrovně u stavební čáry

U každé stavební čáry je v Hlavním výkrese uveden maximální přípustný počet nadzemních podlaží staveb, spolu s maximální výškou korunní římsy od stávající úrovně terénu (obvykle chodníku). Maximální dovolená výška musí být dodržena po celé délce stavby k přilehlé stavební čáře.

Počet nadzemních podlaží je uveden ve formátu "x + y", přičemž hodnota "x" stanoví počet úplných podlaží definovaných stavební čarou a hodnota "y" znamená buď podkroví, je-li označena (S), nebo ustoupené podlaží či podkroví, je-li označena (1) tj. označení (1) nabízí stavebníkovi možnost výběru mezi šikmou střechou a ustoupeným podlažím. V případě vložení galerie, resp. mezipatra bude tato galerie započtena do součtu podlaží bez ohledu na normové hodnoty podchozí výšky stropu. Pokud není uvedena hodnota "y", tak se označením "x" rozumí maximální počet nadzemních podlaží, které jsou zakončeny buď plochou střechou nebo mírně šikmou střechou do sklonu do 30° nebo šikmou střechou o sklonu 30° – 45° vždy bez obytného podkroví a o maximální výšce hřebene do 4 m od korunní římsy.

Pokud je na výkrese uvedena hodnota "y", od bodu nad korunní římsou je možné stavět střechu šikmou (o sklonu 30° – 45°) mírně šikmou do sklonu 30° nebo plochou. Výška hřebene šikmé střechy od korunní římsy může sahát do výše 6 m. Na plochou střechu je možné vystavět jedno ustoupené podlaží, které musí mít minimální odstup od roviny stavební čáry z uliční strany domu 3,0 m a výšku nad korunní římsu maximálně 3,5 m.

Pokud je stavba natočena štítem k veřejnému prostranství, rozumí se výškou římsy vyšší okapová hrana šikmé střechy. Pokud se stavba nachází v situaci, kdy se dotýká na protilehlých stranách dvou komunikací, jež jsou na jiných výškových úrovních, je stanoveno pásmo šíře 5 m od stavební čáry do hloubky pozemku ve kterém se musí dodržet příslušné výškové omezení dané touto čarou.

Povolený počet nadzemních podlaží, resp. povolená výška korunní římsy, se vztahuje vždy na určitý druh stavební čáry (uzavřená, otevřená, volná). Při přechodu na jiný druh stavební čáry se vždy uvádí příslušná výšková úroveň. V případě změny výškové úrovně na stejném druhu stavební čáry je zakreslena přechodová značka a zapsána jiná výšková úroveň. Stávající stavby převyšující limitní hodnoty zůstanou v původní výšce.

Pro stavby, u nichž regulační plán stanovuje maximální podlažnost 3+1 nebo 3+S, platí zároveň ustanovení platného územního plánu o maximální výškové hladině zástavby.

Hlavní římsa

Hlavní římsa je vystupující vodorovný prvek oddělující obvodovou zeď stavby od střechy. Není-li tento prvek použit, rozumí se hlavní římsou průnik vnějšího líce obvodové stěny a střechy.

Vikýř

Vikýř je ze střechy vystupující prvek podkrovní. Vikýř nepřesahuje přes vnější líc obvodové stěny a jeho výška není větší než 2,5 m (měřeno od průniku se střechou). Vikýř může zabírat maximálně jednu třetinu plochy střechy v kolmém průmětu. Vikýře se umísťují do spodní části střechy ke korunní římsě, k hřebeni střechy musí zůstat minimálně 1/3 délky bez vikýře (měřeno ve střešní rovině).

Obchodní parter

Na místech vyznačených v Hlavním výkresu se

- a) u novostaveb,
- b) při stavebních úpravách, při kterých dojde k výměně dvou třetin půdorysné plochy stropní konstrukce nad prvním nadzemním podlažím stávající stavby, nebo pokud je stávající stavba rozšířena o dvojnásobek podlahové plochy stávající stavby nebo pokud se zvýší pozednicová stěna o více než 0,5 m

požaduje umístit do přízemí obchodní parter v návaznosti na veřejná prostranství. Min. požadovaná hloubka obchodní plochy od uliční čáry je 4 m. Obchodní plocha musí být přístupná přímo z přilehlého veřejného prostranství, max. rozdíl mezi úrovní veřejného prostranství a podlahou parteru je 0,5 m. V parteru je možno umístit na jeden dům jeden vjezd v šíři max. 3,5 m. Vzdálenost mezi vjezdy sousedních domů musí být minimálně 5 m. Pokud je délka domu přilehlá k uliční čáře větší než 20 m, je možno na každých započatých 20 m umístit 1 vjezd.

Příprava na obchodní parter

Na místech vyznačených v Hlavním výkresu se požaduje umístit úroveň podlahy 1.NP v návaznosti na přilehlé veřejné prostranství tak, aby bylo 1.NP v budoucnu možné přeměnit na obchodní parter dle specifikace a podmínek pro obchodní parter viz výše.

Životní prostředí / Podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí

Příznivé životní prostředí podporujeme výsadbou nových stromořadí na veřejných prostranstvích, ochranou stávajících parků, limitem podílu zastavěnosti na soukromých pozemcích a vymezením zahrad uvnitř bloků. Dále jej podporujeme kultivací veřejného prostranství v okolí Jednoty.

Parky jsou ošetřované, udržované a kulturně upravované krajinné plochy uvnitř města. V parcích se nesmí umísťovat nadzemní části budov kromě altánů, veřejných WC a dalších staveb, které provozně náležejí k parku. Konstrukce podzemních částí budov musí být v hloubce min. 1 m pod stávajícím terénem. Technické instalace musí být vedeny pod zpevněnými komunikacemi, vyjma přípojek, a mohou být umístěny na hraně plochy.

Stromořadí a skupiny stromů jsou v regulačním plánu řešeny orientačně, přesná poloha stromů a jejich počet budou upřesněny v rámci dalších projektových fází.

S1 - stromořadí podél komunikace na náměstí

Navrhujeme vysadit stromořadí o šesti mohutnějších stromech s korunou nasazenou ve výšce min. 3,5 m. Podmínkou pro výsadbu stromořadí je přeložení stávajících sítí při úpravě prostoru náměstí.

S2 - skupina stromů v parkovišti v severní části náměstí

Navrhujeme vysadit skupinu devíti drobnějších stromů s korunou nasazenou ve výšce min. 2,2 m.

S3 - skupina stromů na vyvýšené části náměstí, mezi bloky 08 a 15

Navrhujeme vysadit skupinu drobnějších stromů s korunou nasazenou ve výšce min. 2,2 m. Podmínkou pro výsadbu stromořadí je revitalizace prostoru náměstí.

S4 - stromořadí podél severní hrany náměstí

Navrhujeme vysadit stromořadí v pásu podélného parkování v rytmu 2 podélná stání / 1 strom. Navrhujeme vyšší úzké stromy s korunou nasazenou ve výšce 3 m.

S5 - stromořadí v ulici Palackého

Navrhujeme založit stromořadí v pásu podélného parkování v rytmu 2 podélná stání / 1 strom. Navrhujeme vyšší úzké stromy s korunou nasazenou ve výšce 3 m. Podmínkou pro výsadbu stromořadí je rozšíření profilu ulice Palackého. Tam, kde bude profil ulice již rozšířen, navrhujeme vysadit stromy provizorně do nádob. Po realizaci rozšíření profilu ulice a přeložení stávajících sítí do nových chodníků budou stromy zasazeny do země.

Veřejné zdraví / Podmínky pro ochranu veřejného zdraví a pro požární ochranu

Regulační plán v grafické části vyznačuje plochy pro realizaci mobilní protipovodňové zábrany. Znamená to, že v místě nesmí vzniknout takové stavby, které by zabránily tomuto budoucímu využití.

Výstavba v záplavovém území se bude řídit těmito pravidly:

- stavební nosné konstrukce budou do úrovně 0,5 m nad maximální hladinu povodně Q_{100} z materiálů nejméně trpících kontaktem se záplavovou vodou (např. betonové konstrukce, silnostěnné ocelové konstrukce, kombinované konstrukce beton - ocel),
- technologická zařízení objektů budou nad úrovní hladiny povodně Q_{100} (kotle, kotelný, vzduchotechnika),

- zastavěné lokality musí mít zajištěnou včasnou možnost bezpečné evakuace z objektu nebo zajištěný bezpečný a dopravně kapacitní přístup při návrhové povodni (podle toho, která způsobuje vyšší záplavu); objekty v zastavěných lokalitách musí mít vypracovány povodňové plány dle TNV 75 2931, a to včetně nemovitostí fyzických osob;

Veřejně prospěšné stavby a veřejná prostranství pro předkupní právo / vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo

Veřejně prospěšné stavby a veřejná prostranství jsou vymezeny pro předkupní právo města Dobřichovice.

číslo	popis	katastrální území	č. parc.	č. popisné budovy
VPS. 1	nové náměstí	Dobřichovice	699/2 700/1 701/1 702 704/2	28
VPS. 2	pěší průchod mezi náměstím a ulicí Lomená	Dobřichovice	51	-
VPS. 3	průchod mezi ulicemi 5. května a Křižovnickým náměstím	Dobřichovice	24 26 23	-

Veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a pozemky asanace pro vyvlastnění / vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a vymezení pozemků pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

Regulační plán nevymezuje žádné veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření, stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a pozemky pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.

Výčet územních rozhodnutí, která regulační plán nahrazuje

Regulační plán nenahrazuje žádná územní rozhodnutí.

Údaje o počtu listů regulačního plánu a počtu výkresů grafické části

Textová část návrhu regulačního plánu	13 listů textu
Textová část Odůvodnění regulačního plánu	30 listů textu
Grafická část návrhu	Hlavní výkres VPS, VPO a asanace Veřejná prostranství Technická infrastruktura Uliční profil – ulice Palackého Uliční profil – ulice 5. května
Grafická část odůvodnění návrhu	Koordinační výkres Výkres širších vztahů Detail náměstí Detail podzemního parkování pod náměstím Detail náměstí - řez

.....
Ing. Michael Pánek – starosta v.r.

.....
Ing. Jan Abel – místostarosta v.r.

Odůvodnění

Údaje o způsobu pořízení regulačního plánu

Město Dobřichovice má platný územní plán, který ze své povahy řeší základní koncept rozvoje města. Dobřichovice se díky své dobré poloze v rámci pražské aglomerace dynamicky rozvíjejí a je tedy obecným zájmem jednotlivé stavební aktivity usměrnit a koordinovat tak, aby městu prospívaly. Jedním z opatření platného územního plánu města je právě požadavek na zpracování regulačních plánů, které jsou pro koordinaci stavebních prací důležitým nástrojem. Regulační plán se pořizuje jako podrobnější územně plánovací dokumentace, která ve vymezeném území stanoví podrobné podmínky pro využití pozemků, pro umístění a prostorové uspořádání staveb, pro ochranu hodnot a charakteru území a pro vytváření příznivého životního prostředí. Hlavním cílem regulačního plánu "Dobřichovice centrum" je vytvoření předpokladů pro zdárný budoucí vývoj tohoto území jako přirozeného centra města.

Pořízení regulačního plánu bylo na základě výběrového řízení smluvně uzavřeno s atelierem Pavel Hnilička Architekti, s.r.o., Cukrovarnická 46, 162 00 Praha 6. Zadání regulačního plánu bylo Zastupitelstvem města Dobřichovice schváleno dne 8. 12. 2009. Zadání regulačního plánu bylo znovu schváleno v upravené podobě dne 2. 4. 2013, z důvodu opravy kapitoly týkající se požadavku na vyhodnocení vlivů na životní prostředí – v původním zadání nebyla kapitola opravena na základě výsledků projednání zadání.

Vyhodnocení koordinace využívání řešené plochy z hlediska širších územních vztahů, včetně vyhodnocení souladu regulačního plánu pořizovaného krajem s politikou územního rozvoje a zásadami územního rozvoje, u ostatních regulačních plánů též souladu s územním plánem

Řešené území zahrnuje oblast městského centra - území s historickou hodnotou a soustředěnou vybaveností. Dle platného územního plánu sídelního útvaru Dobřichovice převažují v řešeném území plochy se stanoveným využitím "smíšené území" a po obvodu území je několik ploch s využitím "obytné území". Z hlediska širších vztahů prochází středem území jedna významnější sběrná komunikace (ul. Palackého), která propojuje silnici 2. třídy II/115 (ul. Pražská) a silnici 3. třídy III/115 10 (ul. Tyršova).

Návrh regulačního plánu sleduje vazbu na nadřazenou územně plánovací dokumentaci, konkrétně pak sleduje záměry, cíle a požadavky těchto dokumentů vztahující se k řešenému území:

- Politika územního rozvoje České republiky (Brno, Ústav územního rozvoje, 2008)
- Zásady územního rozvoje Středočeského kraje (nabytí účinnosti 22. 2. 2012)
- Strategický plán rozvoje města Dobřichovice (2009)
- Územní plán sídelního útvaru Dobřichovice (Černý, Vodrážka, 1996), včetně změny č. 1 (2000) a změny č. 2 (Sedlák Projekční atelier, 2006)

Regulační plán je v souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací, regulativy územního plánu upřesňuje a některé z nich zpřísňuje.

Údaje o splnění zadání regulačního plánu

Zadání regulačního plánu "Dobřichovice centrum" stanovilo tyto požadavky:

POŽADAVKY NA VYMEZENÍ POZEMKŮ A JEJICH VYUŽITÍ

Cílem regulačního plánu je navrhnout koncepci rozvoje centrální části města, stanovení jejich urbanistických a architektonických hodnot a jejich ochrany. V souvislosti s tím bude prověřeno a navrženo využití území jednotlivých pozemků tak, aby splnilo požadavky na řešení centrální části tak, aby zůstaly zachovány architektonické a urbanistické hodnoty města Dobřichovice. Regulační plán by měl zejména navrhnout:

- řešení urbanismu centra
- řešení veřejných prostranství včetně parkovacích stání veřejnosti
- podmínky pro umístění staveb (uliční a stavební čáry), nově umístěné stavby budou napojeny na splaškovou kanalizaci
- pravidla pro prostorovou regulaci nových staveb
- pravidla pro prostorovou regulaci změn dokončených staveb
- pravidla pro prostorovou regulaci doplňkových staveb
- opatření pro zklidnění průjezdné dopravy
- plochy pro parkování veřejnosti
- pravidla pro umísťování parkovacích a odstavných stání a garáží vozidel uživatelů jednotlivých parcel
- pravidla pro využití jednotlivých parcel a využití parteru (1. nadzemní podlaží) staveb
- pravidla pro vymezení ploch pro doprovodnou zeleň
- protipovodňová opatření

Regulační plán navrhl koncepci rozvoje centrální části města, která spočívá především v dotvoření hlavního náměstí a rozšíření profilu ulice Palackého.

Za nejvýznamnější urbanistické a architektonické hodnoty plán považuje areál zámku a stopu ulice 5. května a náměstí před statkem. Areál zámku je památkově chráněný, dominantu zámku bude chráněna sníženou výškou staveb v blocích 02, 11, 12. Stopa ulice 5. května a náměstí před statkem je chráněna vymezenou stavební čarou.

Regulační plán stanovuje tato pravidla využití jednotlivých pozemků: procento zastavěnosti pozemků, upřesňuje tvar veřejných prostranství, bloků, parků, zahrad uvnitř bloků tj. upřesňuje, kde a za jakých podmínek je možno stavět.

Pravidla pro funkční využití území vycházejí z platného UP města, RP plán pravidla upřesnil o několik nepřipustných využití, viz Návrh kapitola "Pozemky a jejich využití".

Změny dokončených staveb a doplňkové stavby, které podléhají stavebnímu povolení nebo ohlášení, se řídí regulativy jednotlivých bloků.

Regulační plán vymezuje parkovací a odstavná stání na veřejných prostranstvích ve výkresové části. Umístění a počty parkovacích a odstavných stání na stavebních pozemcích stanovuje § 20 vyhlášky 501/2006 Sb. odkazem na technickou normu. Regulační plán tato pravidla považuje za dostatečná a je nechce zpřísňovat. Výstavba přístřešků a garáží se řídí regulativy jednotlivých bloků.

Opatření pro zklidnění dopravy – přechody pro chodce v ulici Palackého budou vyvýšené. Viz. Návrh kap. Veřejná infrastruktura, Veřejná prostranství a doprava.

Regulační plán používá tři druhy stavebních čar - uzavřenou, otevřenou a volnou, definice viz Návrh kap. Regulace staveb, Umístění a prostorové uspořádání staveb. Rozhraní vymezené uzavřenou stavební čarou je možno zastavovat postupně, řešení stavby však nesmí znemožnit plné zastavění rozhraní do budoucna.



obr. 1 Stávající stav ulice Palackého. Úzký profil ulice neumožňuje bezpečný pohyb chodců, většinu ze šířky ulice zabírá vozovka.



obr. 2 Vize ulice Palackého. Širší chodníky umožňují bezpečný pohyb chodců, stromy zpříjemňují pobyt na ulici, profil ulice dovoluje i podélné parkování.

POŽADAVKY NA UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB

Řešené území bude mít přímou vazbu na území vymezené ve stávajícím ÚPNSÚ. Regulační plán navrhne dopravní strukturu s ohledem na obslužnost všech pozemků v řešeném území a dopravní obsluhu obce.

- Prostor místních komunikací bude navržen včetně detailního řešení chodníků, vozovky a řešení cyklistické dopravy, pásů zeleně, zejména je třeba prověřit prostor a šířku Palackého ulice.
- Parkování obyvatel na plochách bydlení bude řešeno na vlastním pozemku.
- Jižní část území bude navržena tak, aby změny dokončených staveb popř. nové stavby neměnily charakter původní venkovské zástavby – historického jádra města.

Požadovaný způsob regulace:

Prostorové regulativy

- uliční čáry (hranice mezi veřejným a soukromým pozemkem)
- tvar střech
- výška staveb
- uliční stromořadí – vymežit plochu bez možností ukládání inženýrských sítí
- regulace arch. prvků (např. arkýřů a věží)
- návrh opatření na zpomalení dopravní obsluhy u hlavních pěších tras
- zastavěnost parcel
- stavební čára závazná a nepřekročitelná

V řešeném území bude regulací omezena výstavba staveb pro podnikatelskou činnost.

Budou definovány pojmy, které nejsou v právních předpisech (např. pojem hlavní hmota, ostatní stavby, podkroví, podkroví v případě plochých střech, příkladný výčet staveb, atd.)

Regulační plán navrhl pravidla pro umístění a prostorové uspořádání staveb. Detailně byl navržen profil ulice Palackého a náměstí, ostatní ulice v řešeném území byly nedávno rekonstruovány nebo existuje projekt na jejich rekonstrukci, jejich profil nebude měněn. Oddělené cyklistické stezky nebyly navrženy z důvodu nedostatečné šíře uličních profilů.

V části bloků 02, 11 a 12 v sousedství zámku byla omezena výška zástavby na dvě nadzemní podlaží zakončená šikmou střechou, výška korunní římsy je v 8 m nad stávající úroveň přilehlého veřejného prostranství, v částech těchto bloků přiléhajících k zámku nebo Křižovnickému náměstí je výška zástavby snížena na jedno nadzemní podlaží zakončené šikmou střechou s výškou korunní římsy ve 4 m nad stávající úroveň přilehlého veřejného prostranství.

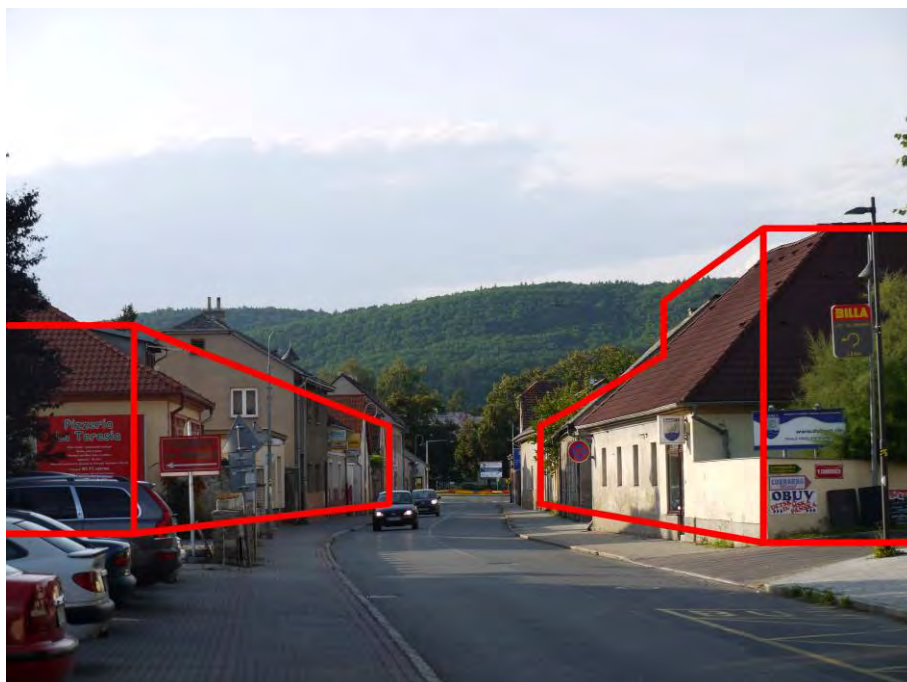
Výstavba nežádoucích druhů podnikatelských staveb je omezena viz. kapitola Pozemky a jejich využití, s. 6.

Pojmy hlavní hmota a ostatní stavby regulační plán nepoužívá. Pojem podkroví je popsán na s. 10 Výškové úrovně u stavební čáry.

Regulační plán stanovuje maximální výšku staveb, viz. kapitola Regulace staveb - umístění a prostorové uspořádání staveb - Výškové úrovně u stavební čáry, s. 10. Stávající UP vztahuje výšku staveb k hodnotě stoleté povodně Q_{100} . Úroveň Q_{100} se průběžně mění. RP z důvodu přehlednění a zjednodušení práce s UPD vztahuje maximální výšku staveb ke stávající úrovni přilehlého veřejného prostranství. Pro stavby s maximální podlažností 3+1 nebo 3+S zároveň požaduje omezení maximální výšky dle platného územního plánu. Výška staveb navržená regulačním plánem tak nepřekročí maximální výšku staveb navrženou územním plánem. (Ustanovení územního plánu omezí maximální výšku staveb pouze v bloku 8, v místě vyvýšené části náměstí). Vyšší úroveň zástavby 3+1 kolem náměstí byla navržena z urbanistických kompozičních důvodů a z důvodu, že už se na náměstí objekty se třemi nadzemními podlažními nacházejí.

Zastavěnost parcel byla navržena tak, aby v součtu v řešeném území nepřekročila celkovou zastavěnost požadovanou stávajícím územním plánem. Zastavěnost v blocích 07 a 08 přilehlých k ulici Palackého byla navržena stejná, v bloku 07 nebyla ale navržena vnitrobloková zahrada z důvodu stávající vyšší zastavěnosti, pro vytvoření přechodu mezi vyšší zástavbou u ulice

Palackého a jednopodlažní a méně hustou zástavbou při ulici Lomená je střední část bloku 07 s přísnějšími regulativy.



obr. 3 Zákres úpravy profilu ulice Palackého. Červeným obrysem je vyznačen maximální objem, do něž budou umístovány nové stavby

POŽADAVKY NA OCHRANU A ROZVOJ HODNOT V ÚZEMÍ

<i>Stávající hodnoty území</i>	<i>požadavky na ochranu a rozvoj</i>
<i>venkovská zástavba mezi řekou a ul. 5.května</i>	<i>ochrana urbanisticky a historicky hodnotné zástavby v dominantní poloze u řeky dokladující vývoj obce.</i>
<i>průhled z křižovatky na zámecký areál</i>	<i>ochrana průhledu</i>
<i>dominanta zámku a kostela</i>	<i>návrh bude řešen tak, aby dominanta zámku byla chráněna před zastavěním novou vyšší zástavbou</i>
<i>původní venkovské statky v ul. Palackého</i>	<i>pracovní varianty ul. Palackého - řešení s ochranou historických staveb - s nově koncipovanou zástavbou</i>
<i>charakter pěší zóny v ul. Palackého</i>	<i>navrhnout řešení s bezpečnou pěší a cyklistickou dopravou</i>

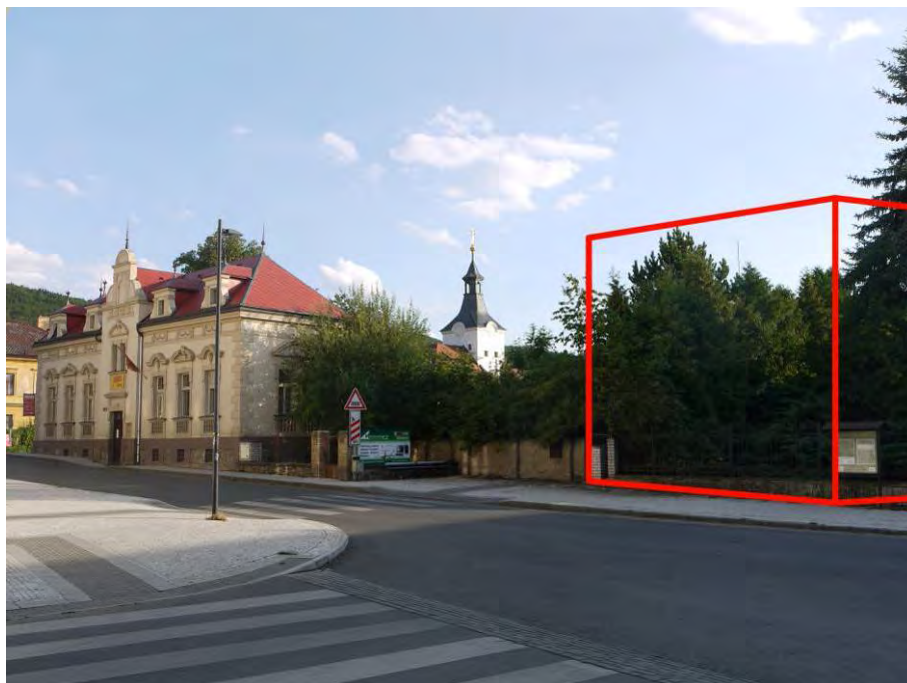
Nejvýznamnější historickou urbanistickou hodnotou obce je, spolu s památkově chráněným areálem zámku, stopa ulice 5. května zakončená na západě náměstím před statkem. Stopa ulice je chráněna vyznačenými uličními čarami. V bloku 02, přiléhajícím k areálu zámku jsou předepsány šikmé střechy. Žádná ze staveb statků není navržena k památkové ochraně.

Plošné a prostorové regulativy v bloku 12 jsou navrženy tak, aby stávající průhled z nového náměstí na věž zámku zůstal zachován. V bloku 12 směrem do ulice Palackého je ponechán odstup mezi stavbami, do Křižovnického náměstí a ve vnitrobloku budou maximálně přízemní domy zakončené šikmou střechou, s výškou po římsu max. 4 m a výškou po hřeben max. 4 + 6 = 10 m.

Věž zámku s výškou 29 m zůstává nejvyšší stavbou v řešeném území, max. výška staveb v území může být v případě rovné střechy $12 + 3,5 = 15,5$ m (atika střechy) a šikmé střechy $12 + 6 = 18$ m (hřeben šikmé střechy). V blocích 02, 11 a 12 je navržena maximální výška zástavby 2+S, v nejbližším okolí zámku je výška staveb snížena na 1+S.

Regulace ulice Palackého byla zpracována ve dvou pracovních variantách. Zpracovatel, pořizovatel i objednatel se dohodli o dalším rozpracování varianty, v níž je uliční profil rozšířen tak, že je v něm možno umístit dostatečně široké a bezpečné chodníky, stromořadí, které ulici zpříjemňuje, a podélné parkování umožňující pohodlné využití služeb navrhovaného obchodního parteru více zákazníky. Rozšíření uličního profilu pak dále umožňuje zvednout stávající výškovou hladinu zástavby. Varianta s ochranou historických staveb znamená úplné zachování současného stavu, včetně stávající výšky staveb a nevyhovujícího uličního profilu s velmi úzkými chodníky, což je v rozporu se zadáním.

Bezpečnou pěší dopravu v ulici Palackého lze zajistit pouze rozšířením uličního profilu dle varianty 1. Doprava v ulici Palackého bude zklidněna použitím vyvýšených přechodů pro chodce.



obr. 4 Pohled na zámekovou věž z náměstí. Červeným obrysem je vyznačen maximální objem, do nějž budou umístovány nové stavby.

POŽADAVKY NA ŘEŠENÍ VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

Dopravní infrastruktura

- Navrhnout variantně řešení dopravní struktury s požadavkem na omezení tranzitní dopravy.
- Součástí obslužných komunikací budou návrhy vozovky, chodníku, plochy pro odstavení vozidel návštěvníků (včetně jejich bilance) a uličních stromořadí.
- V území nebudou uvažovány jednosměrné komunikace.
- Komunikace budou přístupné pro vozidla integrovaného záchranného systému, budou dodrženy minimální šířky přístupových komunikací: pro rodinné domy 2,5m, pro ostatní 3m, poloměr otáčení 10m, slepá komunikace delší než 100m bude mít obratiště.

Tranzitní dopravu v ulici Palackého je možno omezit dopravním značením. Převedení tranzitní dopravy mimo centrum přesahuje možnosti tohoto regulačního plánu (v rámci řešeného území to není možné). Obslužné komunikace jsou navrženy včetně vozovky, chodníku, stromořadí a odstavných ploch. Jednosměrné ulice nejsou uvažovány, slepé ulice v území jsou vždy s možností obrácení. Bilance ploch pro odstavení vozidel ve veřejných prostranstvích viz s. 35 kap. Doprava.

Technická infrastruktura

- *Odtok dešťových vod z veřejných prostranství bude navržen v širším zájmovém území ve vazbě na stávající funkční systémy. V případě, že není některý pozemek schopen vsakování, bude navržen jiný funkční systém likvidace dešťových vod (např. retenční nádrže). Návrh řešení bude v souladu s požadavky na záplavové území a řešení parteru veřejných prostorů.*
- *Koncepce inženýrských sítí v zastavěném území obce bude navazovat na stávající systémy. Bude navržen způsob řešení technické infrastruktury, včetně požární vody. Nově umístěné stavby budou napojeny na splaškovou kanalizaci, kanalizace bude svedena do intenzifikované ČOV.*

Odtok vod z veřejných prostranství je navržen do stávající dešťové kanalizace.

POŽADAVKY NA VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY A NA VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ A ASANACE
Veřejná prostranství a dopravní infrastruktura nutná k obsluze území, budou prověřena a případně navržena jako veřejně prospěšné stavby, v souladu s podklady bude prověřen návrh na asanace.

Splněno.

DALŠÍ POŽADAVKY VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚZEMNĚ ANALYTICKÝCH PODKLADŮ A ZE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ

Na základě územně analytických podkladů prověřit možnosti řešení protipovodňové ochrany.

Protipovodňová ochrana samotného centra pomocí zvýšení hrází nebo pomocí instalování protipovodňových stěn bez obdobných úprav v širším území obce nemá význam. Z územního plánu byla převzata pravidla pro výstavbu v záplavovém území. V regulačním plánu definujeme územní rezervy pro případné budoucí zajištění těchto stěn.

POŽADAVKY NA PLÁNOVACÍ SMLOUVU A DOHODU O PARCELACI

Územně plánovací smlouva a dohoda o parcelaci nebude městem požadována. Řešené území leží v zastavěném území, které je zasiťováno a napojeno na stávající dopravní infrastrukturu. Zastavitelné plochy nejsou navrženy, nová výstavba bude probíhat v rámci zahušťování stávající zástavby, nepředpokládá se, že by vyvolala nároky na zkapacitnění veřejné infrastruktury.

POŽADAVKY NA PODMIŇUJÍCÍ INVESTICE

Návrh neobsahuje podmiňující investice.

POŽADAVKY NA USPOŘÁDÁNÍ OBSAHU NÁVRHU REGULAČNÍHO PLÁNU A OBSAHU JEHO ODŮVODNĚNÍ

Textová část je vypracována v souladu s právními předpisy.

Grafická část:

Hlavní výkres - vypracován.

Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací - vypracován.

Výkres dělení a scelování parcel - RP nenahrazuje UR, považujeme výkres za nadbytečný.

Veřejná dopravní a technická infrastruktura - je rozdělen do dvou výkresů - Veřejná prostranství, v němž je zobrazena také dopravní infrastruktura, a Technická infrastruktura.

Koordinální výkres - vypracován.

Výkres širších vztahů - vypracován.

Výkres předpokládaných záborů půdního fondu - regulační plán je zpracován pro zastavěné území, nedochází tedy k záborům půdního fondu.

Pohled na předpokládanou zástavbu od jihu z pravého břehu řeky - viz obr. 8 s. 24.

Pohled od křižovatky před školou k zámeckému areálu - viz obr. 4 s. 20.

POŽADAVKY VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚPNSÚ

Do RP byly zpracovány podmínky využití dle platného ÚPSÚ Dobřichovice. Funkční využití pozemků bylo upřesněno o několik nepřipustných využití viz s. 6 Pozemky a jejich využití. Míra zastavění pozemků v součtu v řešeném území odpovídá požadavku územního plánu. Maximální výška objektů nebyla navýšena nad limit UP.

POŽADAVKY ZE ZÁSAD ÚZEMNÍHO ROZVOJE, POLITIKY ÚZEMNÍHO ROZVOJE ČR

Splněny.

Komplexní zdůvodnění řešení, včetně zdůvodnění navržené urbanistické koncepce

Cílem regulačního plánu je sladit soukromé zájmy majitelů dotčených nemovitostí se zájmy města. Společnou cestou a jednotnými základními pravidly lze docílit lepšího města, než když je jeho stavitelský rozvoj ponechán chaosu. Centrum města navrhujeme urbánní, kompaktní a zelené.

URBANISTICKÁ KONCEPCE

Městu Dobřichovice chybí živé, velkorysé hlavní náměstí. Malé Křižovnické náměstí před zámek na břehu řeky Berounky ani náměstíčko před bývalým statkem Křižovníků nejsou opravdovým centrem a stojí trochu opodál dění. Středem dnešních Dobřichovic je místo na křížení dvou nejdůležitějších ulic dobřichovické centrální části - nejstarší ulice 5. května, která tvořila osu původní osady, a dopravně zatížené ulice Palackého. Na křížení těchto ulic se dnes nachází zárodek městského centra. Bylo zde postaveno několik nových multifunkčních městských domů s živým obchodním parterem. Tyto domy obklopují budovu bývalé Jednoty i s jejími špatně využitelnými zbytkovými venkovními prostory. Budova Jednoty, jejíž současný stav si žádá stavební zásah, nabízí neopakovatelnou příležitost k založení nového náměstí.



obr. 5 Perspektiva nového náměstí



obr. 6 Perspektiva nového náměstí

Navrhujeme vytvoření centrálního náměstí. Budova Jednoty je navržena na dožití, tzn. že stavební úpravy budovy podléhající ohlášení nebo stavebnímu povolení nejsou povoleny, např. budovu nebude možné nastavit o další podlaží. Budova bude po dožití nahrazena novým objektem, který ideálně definuje prostor tří na sebe navazujících náměstí. Vznikne tak velké obdélníkové náměstí při ulici Palackého, malé náměstí před budovou školy a zadní vyvýšené náměstí, které využije rozdílu úrovní ulice Palackého a parteru nových multifunkčních budov k vytvoření veřejného krytého parkoviště.



obr. 7 Půdorys nového náměstí



obr. 8 Pohled na centrum přes řeku (tmavě šedé domy - stávající, světle šedé domy - nové, postavené dle regulace)

Urbanistické hodnoty centra

Obec Dobřichovice se nachází v hlubokém údolí při řece Berounce, údolí ohraničují strmé srázy. Jádrem osídlení oblasti představuje románský kostel v dnešním Karlíku ze 12. století, od něž se později přesunula ves směrem k řece, kde se ve 13. století nacházel křížovnický dvůr. Nejvýznamnější urbanistickou hodnotou centra obce představuje stopa ulice 5. května včetně prostranství před statkem, kolem nichž se původní osada rozkládala a areál zámku Dobřichovice s přilehlým Křížovnickým náměstím a prostranstvím před kostelem.

Ulice Palackého je mladší než ostatní zmíněné ulice, patrně vznikla v době předbělohorské. Statky v okolí zámku jsou v mapě stabilního katastru z pol. 19. století zakresleny převážně ještě jako dřevěné budovy, několik málo budov se nachází v původní poloze dřevěných domů. Čtvrť rodinných domů s pravidelným pravouhlým rastrovím ulic, která na řešené území navazuje, vznikla za První republiky.



obr. 9 Mapa stabilního katastru z pol. 19. století



obr. 10 Současný stav - domy, bloky, veřejná prostranství



obr. 11 Ulice 5. května je osou původní osady vzniklé při křižovnickém dvoře.



obr. 12 Statek na parcelách 155/2, 156, 157, 158 uzavírá na jihozápadním konci ulici 5. května. Pravděpodobně místně navazuje na křižovnický dvůr ze 13. století, kolem něhož později obec Dobřichovice vznikla. Jednotlivé budovy statku se nacházejí ve stejné stopě jako kamenné budovy vyznačené na mapě stabilního katastru z poloviny 19. století.



obr. 13 Raně barokní Dobřichovický zámek se nachází v místě tvrze doložené k roku 1420, která vznikla opodál křižovnického hospodářského dvora. S ohledem na její polohu ve vsi, nelze vyloučit, že tvrz vznikla až v době, kdy jádro vsi již existovalo.

Podrobné zdůvodnění návrhu VPS pro předkup

V návrhu regulačního plánu jsou vymezeny tři veřejně prospěšné stavby pro předkupní právo města Dobřichovice.

VPS.1 – nové náměstí (699/2, 708/1, 701/1, 702, 704/2)

Ulice 5. května je historicky a urbanisticky významnou ulicí, podél které se rozvíjela původní zástavba Dobřichovic. Na křížení s historickou ulicí Palackého, která má v současnosti především dopravní význam, se formuje současné centrum města. V historii bylo přirozené, že náměstí vznikala na rušných místech, kde byla velká koncentrace lidí, a jejich založení vždy úzce souviselo s trhem. I v dnešní době by náměstí měla být živým jádrem města, kde se nacházejí obchody a služby, a neměli bychom vytěsňovat tyto děje na okraj měst do obchodních center. Kromě obchodních aktivit má náměstí mít reprezentační a společenský význam pro město. Je to místo setkávání a aktivit celé komunity. Dobřichovice, i když jsou městem, postrádají takové kvalitní prostranství. V současné na uvažovaném novém náměstí zabírají velkou plochu místa pro parkování, nevhodná zeleň brání dobrému využívání prostranství, je zde nedostatek míst pro sezení a celkově je prostor nepřívětivý pro pobyt.

Budova Jednoty uprostřed náměstí je zcela nevyhovující a její okolí je odpudivé. Stavba Jednoty v období socialismu byla necitlivým urbanistickým zásahem, který vůbec nerespektoval měřítko a kontext okolní zástavby a především znemožnil kvalitní využívání veřejného prostranství. Stavba je přístupná pouze ze strany ulice Palackého, z boku a zezadu jsou vjezdy pro zásobování a celý zadní prostor působí nevlídně, viz. fotografie. Stavbu nenavrhujeme k asanaci, bude na ní možné provádět údržbové práce. Chybou by ale bylo ji rozšiřovat nebo nastavovat, došlo by tak k zafixování v území a byl by znemožněn vznik nového kvalitního náměstí. Proto ji navrhujeme na dožití a poté může město využít předkupní právo na pozemky a dát vzniknout náměstí.

Nové náměstí poskytne nové plochy pro pohyb a pobyt chodců. Navržený blok č. 15 v místě Jednoty – „špalíček“ bude přístupný ze všech stran, nevzniknou tak nehezká zákoutí jako u původní stavby. Na novém náměstí bude také řešen problém s různými výškovými úrovněmi terénu – nad podzemním parkováním vznikne menší náměstí. Podzemní parkování také řeší problém s dopravou v klidu, která zabírá mnoho místa a brání volnému pohybu chodců. Celkově bude veřejné prostranství lépe vymezeno, v takovém prostoru se člověk bude lépe orientovat a tím pádem se s ním i lépe identifikovat.



obr. 14 Pohled na Jednotu z ulice 5. května – nevhodně vysázené keře brání volnému pohybu, parter je nekultivovaný a návštěvníka odrazuje.



obr. 15 Zadní část Jednoty – vstupy pro zásobování. Zanedbaný prostor, který je nevyužitelný pro obyvatele i když se nachází přímo v centru Dobřichovic.



obr. 16 Zadní část Jednoty - vizitka centra Dobřichovic?



obr. 17 Boční část s parkováním, přístupná od ulice Palackého – veřejný prostor využívaný jen automobily, i když se jedná o centrální část města prostor je zanedbaný a nehezky.



obr. 18 Stávající stav náměstí – parkující auta zabírají mnoho prostoru, nevhodně zvolené stromy brání přehlédnout celý prostor, lavičky nelákají k posezení.



obr. 19 Vize náměstí – více ploch pro pěší, redukce parkovacích míst, přehledný a jasně definovaný prostor.

VPS.2 – pěší průchod mezi náměstím a ulicí Lomená (51)

Jedná se o malou část pozemku parc. č. 51, která se stane veřejným prostranstvím a bude tak umožněn průchod mezi náměstím a ulicí Lomená. Takové průchody jsou velmi důležité z hlediska pěší prostupnosti města. Průchod bude také významnou a bezpečnou zkratkou pro děti docházející z budovy školy v ul. 5. května do ZUŠ a na hřiště v ulici Lomená.

VPS.3 – průchod mezi ulicí 5. května a Křížovnickým náměstím (23, 24, 26)

Průchod v tomto místě již funguje, získání pozemků městem bude potvrzením veřejného prostranství a do budoucna tak může zabránit případnému uzavření průchodu soukromým vlastníkem.

Prvky před stavební čarou

Pro podrobnější popis umístování staveb podle stavební čáry jsou specifikovány konkrétní části staveb, které mohou stavební čáru ve vybraných situacích přesáhnout a jejich prostorové limity.

Vždy, a to i když stavební čára leží na čáře uliční, mohou stavební čáru o 0,2 m přesáhnout části průčelí stavby, jako jsou obklady, vystupující prvky členící fasádu, technická zařízení a prvky na fasádě a dále podzemní konstrukční prvky (základy). Toto pravidlo je zavedeno pro umožnění práce s detaily průčelí a konstrukčního řešení, tedy, aby přesnost vymezení bloku ve vyšším měřítku neadekvátně neomezovala architektonické řešení v detailu. Obdobně je umožněno nakládat s dodatečným zateplením budov.

Stavební i uliční čáru může do stanovené vzdálenosti přesáhnout střecha a korunní římsa. Zároveň je zavedena minimální výška 4,2 metru nad přilehlým terénem tak, aby střecha nemohla omezit parter zahrad a veřejných prostranství.

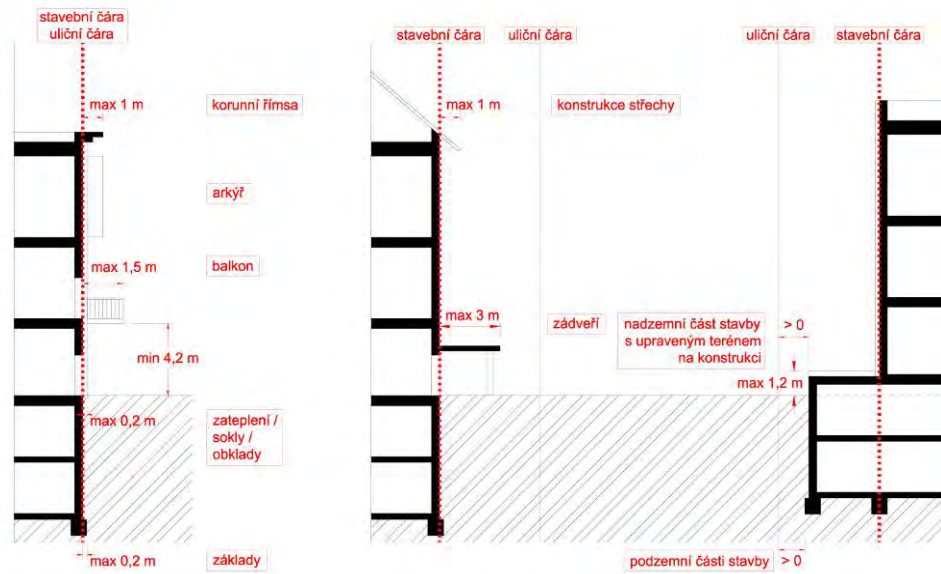
Specifická pravidla jsou nad rámec limitu vzdálenosti přesahu stanovena pro vykonzolované části vyšších podlaží a pro balkony. Obdobně jako vykonzolovaná část střechy musí být minimálně 4,2 metrů nad přilehlým terénem a zároveň musí být vzdáleny minimálně 2,5 metrů od sousední stavby. Aby nebylo možné vykonzolovanými částmi staveb zcela změnit charakter prostoru a do určité míry tak popřít vedení stavební čáry, je zavedeno pravidlo, že tyto části staveb smí v průmětu tvořit pouze 1/3 plochy fasády přilehlé k příslušné stavební čáře. Možnost překročit uliční čáru se odvíjí od šířky uličního prostoru.

V situaci, kdy stavební čára ustupuje od čáry uliční, mohou stavební čáru až k čáře uliční dále přesáhnout:

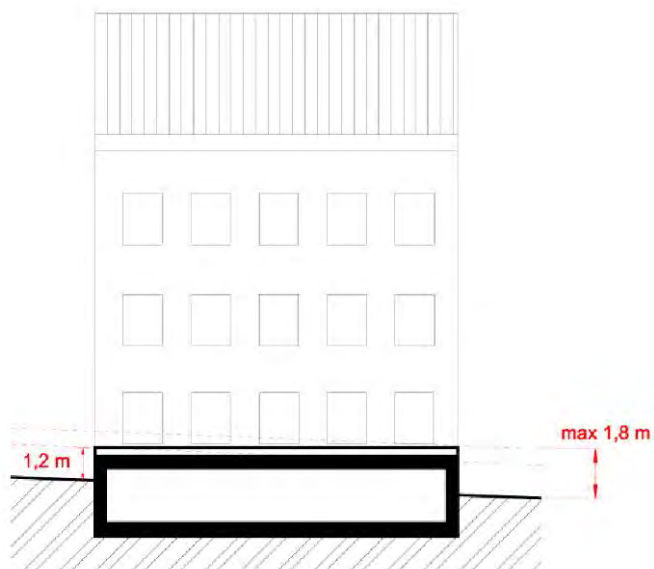
- libovolné podzemní části staveb (tedy např. garáže, sklepy apod.), přičemž za podzemní části staveb jsou dle definice považovány jen ty části staveb, které jsou zcela pod úrovní upraveného terénu,

- nadzemní části staveb, a to pouze do výšky 1,2 m nad úrovní terénu na stavební čáře. Většinou se jedná o části podzemních podlaží vystupující nad terén, např. garáže. Vzhledem k tomu, že typicky se na střechě těchto částí staveb realizuje předzahrádka, nezapočítává se do tohoto limitu zábradlí, které ji ohraničuje. Výšku je možné lokálně (místy) přesáhnout až do 1,8 m pokud tento přesah plyne z umístění ve svahu (úroveň podlaží není možné měnit plynule vzhledem ke svažující se ulici, je tedy stanoven rozptyl, který umožňuje svah zohlednit),

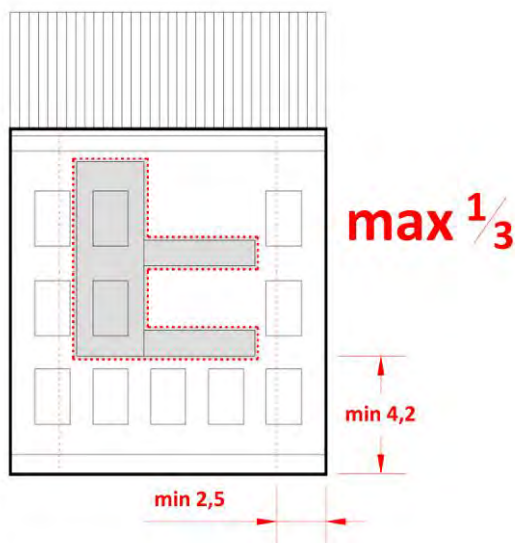
- vstupní části staveb (s limitem zastavěné plochy a výšky jednoho podlaží tak, aby se vždy jednalo pouze o prvky doplňující průčelí).



obr. 20 Prvky, které mohou překročit stavební čáru. Vlevo: stavební čára leží na čáře uliční. Vpravo: Stavební čára je od čáře uliční ustoupena



obr. 21 Výšku nadzemní části stavby přesahující stavební čáru lze nad limit 1,2 m přesáhnout až na 1,8 m, pokud je umístěna ve svahu.



obr. 22 Vykonzoloované prvky přesahující stavební čáru mohou mít plochu rovnou maximálně $1/3$ plochy

Zdůvodnění použití konkrétních typů stavebních čar

U stavebních čar lze sledovat dva faktory právní závaznosti při umísťování staveb:

1. zarovnání na stavební čáru, tj. stanovení povinnosti dostat průčelím budovy uliční čáru, nebo stanovení povinnosti ji pouze nepřekročit. Stavební čára uzavřená a otevřená vyžaduje povinnost stavět průčelí přesně na danou stavební čáru. Stavební čára volná vyžaduje pouze povinnost stavební čáru nepřekročit. Průčelí budovy může být tedy kdekoli v rámci vymezení volnou stavební čarou.
2. stanovení vzájemného vztahu mezi budovami podél stavební čáry. Stavební čára uzavřená vyžaduje souvislé zastavění od kraje do kraje stavebního pozemku podél vymezené stavební čáry. Smyslem je vytvoření souvislé uliční fronty pro tvorbu veřejného prostranství. Stavební čára otevřená a volná neklade na vzájemný vztah mezi budovami podél stavební čáry žádné nároky z hlediska regulace.

- **stavební čára uzavřená**

Stavební čára uzavřená je navržena jednak u stávajících budov, především historických, kde je žádoucí zachování současného stavu souvisle zastavěné uliční fronty. Dále je navržena u bloků, které vymezují nově navržené centrální náměstí. Má význam především pro jasné definování veřejného prostranství. Aby náměstí bylo urbanisticky skutečně náměstím, musí mít prostor charakter uzavřenosti. Plocha náměstí musí být jasně vymezená průčelími budov. Souvislá zástavba umožňuje intenzivnější využití parteru pro obchod a služby, vstupy jsou blíže sobě a dochází tak k oživení veřejného prostranství.

- **stavební čára otevřená**

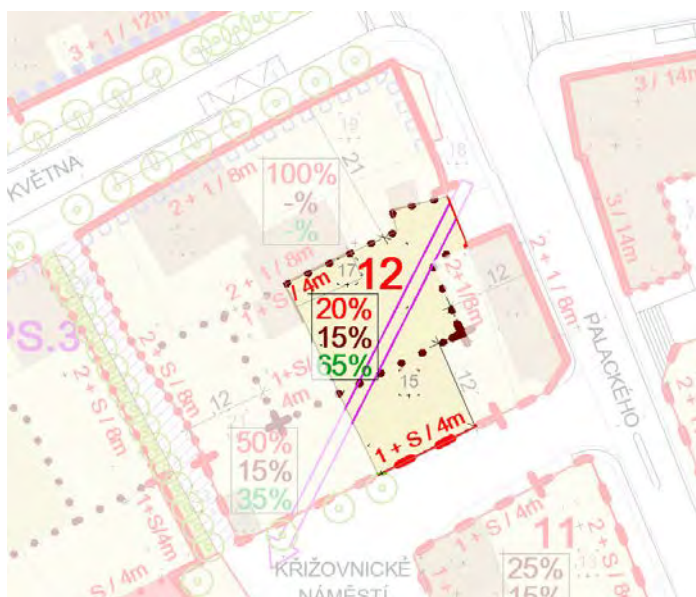
Stavební čára otevřená je navržena zejména v ulicích Palackého a 5. května a je přerušitelná, to znamená, že domy mohou vytvářet souvislou uliční frontu, nebo mohou mít mezi sebou vynechané odstupy. Význam tohoto nastavení tkví v požadavku stavět domy zarovnaně na stavební čáru, od které se nesmí ustupovat. Stavební čára otevřená je vhodná především pro transformující se ulice, které se historicky postupně zaplňují. Původně zemědělské usedlosti postupem času dostávají městský charakter a namísto kolmého umístění na veřejné prostranství dochází na přestavbu na podélné umístění budov souběžně s ulicí. Z charakteru zástavby českých měst je tento historický posun patrný zejména na průjezdech, které většinou stojí v místech původních brán do statků.

Tam, kde dříve stával plot s velkou branou, je nyní průjezd a namísto zděného plotu stojí dvou až třípodlažní dům. Taková je běžná historie přestavby českých měst, jak ukazují publikace Jiřího Škabradý, Josefa Vařeky a dalších autorů zabývajících se vývojem osídlení na našem území se zaměřením na lidovou architekturu.

- **stavební čára volná**

Stavební čára volná je navržena především u zástavby rodinných domů, dále od centrální části města, kde dochází k postupnému rozvolnění zástavby a kde klesají nároky na intenzitu využití veřejných prostranství. Zástavba v těchto místech nebyla založena jednotně s ohledem na působení průčelí budov do veřejného prostranství a proto je zde vhodná pouze stavební čára volná.

Příklad výpočtu zastavěnosti a procento zahrady



Na pozemku parc. č. 15 umožňuje regulační plán stavět. Menší část pozemku leží v ploše s maximální zastavěností 50 %, procentem zpevněných ploch 15 % a procentem zahrady 35 %. Větší část pozemku leží v ploše s maximální zastavěností 20 %, procentem zpevněných ploch 15% a procentem zahrady 65%.

1. Zastavěnost pozemku se určí následujícím výpočtem:

celková plocha stavebního pozemku	626 m ²
z toho v ploše se zastavěností 50 %	310 m ²
v ploše se zastavěností 20 %	316 m ²

Plocha pozemku (m ²)	Maximální procento zastavěnosti	Maximální zastavěnost (m ²)
310	50	155
316	20	63

Podzemní části staveb mohou zabrat až 90 % pozemku, pokud vrchní část skladby jejich zastřešení tvoří vrstva zeminy v min. tloušťce 40 cm a horní části staveb nevystupují nad úroveň veřejného prostranství a rostlého terénu o více než 0,5 m, počítáno včetně vrstvy zeminy.

Plocha pozemku (m ²)	Maximální procento zastavěnosti podzemními částmi stavby*	Maximální velikost podzemních částí stavby* (m ²)
626	90	563

* pokud vrchní část skladby jejich zastřešení tvoří vrstva zeminy v min. tloušťce 40 cm a horní části staveb nevystupují nad úroveň veřejného prostranství a rostlého terénu o více než 0,5 m, počítáno včetně vrstvy zeminy.

2. Procento zahrady se určí následujícím výpočtem:

Plocha pozemku (m ²)	Minimální procento zahrady	Minimální plocha zahrady (m ²)
310	35	109
316	65	205

Na pozemku tedy může být postaven dům nebo skupina domů, jejichž maximální zastavěná plocha situovaná v ploše zastavěnosti 50 % je 155m² a v ploše zastavěnosti 20 % je 63 m². Pokud bude na pozemku postaven dům nebo skupina domů o celkové zastavěné ploše (155 + 63 =) 218 m², mohou být dále na pozemku postaveny podzemní části staveb* o celkové zastavěné ploše (563 - 218 =) 345 m².

Procento zahrady stanovuje minimální požadovaný podíl nezpevněných ploch na pozemku. Minimální nezpevněná plocha situovaná v ploše s procentem zahrad 35% je 109 m² a v ploše s procentem zahrad 65% je 205 m².

Maximální plocha zpevněných ploch na pozemku je komplementárně doplněná do 100% (celková velikost pozemku v dané ploše). Tedy pro plochu se zastavěností 50%: (310 – 155 – 109) = 46 m² a pro plochu se zastavěností 20%: (316 – 63 – 205) = 48 m².

DOPRAVA

Z pohledu dopravy je řešená oblast sítí místních komunikací, ve správě města Dobřichovice. Jedná se o místní sběrné a obslužné komunikace. Místní sběrnou komunikací je ulice Palackého. Ostatní ulice jsou obslužné. Návrh regulačního plánu povyšuje ve veřejném prostranství funkci chodců a zklidňuje provoz automobilů. Uliční profily jsou v zásadě ponechány ve stávajícím stavu, změny se týkají především ulic Palackého, V Zahradách a 5. května v úseku mezi ulicemi Palackého a Jugoslávská. Ulice 5. května v úseku mezi ulicemi Palackého a Vítova prošla v minulých letech rekonstrukcí a není tedy navrhována její úprava. Nedávno rekonstruována byla i ulice Vítova, jejíž úpravu regulační plán také nenavrhuje. Ulice 5. května v úseku mezi ulicemi Palackého a Jugoslávská má zpracován projekt rekonstrukce - její profil je v regulačním plánu vyznačen podle tohoto projektu.

V Zahradách

Ulice V Zahradách je navržena jako místní, zklidněná komunikace. Součástí uličního profilu je i chodník, který je v úrovni vozovky. Ulice je navržena jako obytná zóna, v jedné její části jsou chodci segregováni od vozidel. Součástí profilu jsou podélná parkovací stání a vjezd do podzemních garáží pod navrhovaným objektem a vyvýšeným náměstím.

Palackého

Za páteřní komunikaci celého území lze považovat ulici Palackého. Je spojnicí pravo- a levo-břežní části města. Nejde jen o spojení obytných celků, ale především o napojení na nádraží a na další

komunikace směrem na Jíloviště. Z těchto důvodů slouží komunikace i jako částečně průtahová, tranzitní. Pro zamezení vjezdu nákladních automobilů do oblasti lze užít svislého dopravního značení, povolujícího vjezd pouze automobilům dopravní obsluhy, a dále fyzicky ztížit vjezd těchto vozidel.

Rozšířením uličního profilu dochází ke zdůraznění nemotoristických funkcí ulice – chodníky, pás stromů a zeleně, a dále je rozšířena možnost parkování v uličním profilu. Parkovací stání jsou navržena podélná se zajištěním couváním. Chodníky jsou navrženy dostatečně kapacitně, tak aby umožnily jak funkci rychlého průchodu uličním profilem, tak i chůzi pomalou (typickou pro chůzi při nákupu).

Součástí uličního profilu v prostoru náměstí je zastávka autobusu a dva vyvýšené přechody pro chodce, které zklidňují dopravu a bezpečně převádějí pěší přes komunikaci.

Stávající režim hromadné dopravy a poloha zastávek je zachována. Blok budov mezi ulicemi 5. května, Palackého a Vítova slouží jako točna pro vozy hromadné dopravy. Této funkci jsou uzpůsobeny i zastávky hromadné dopravy.

Bilance ploch pro parkování / odstavení vozidel ve veřejných prostranstvích

	stav		návrh	
	vyhrazená	veřejná	vyhrazená	veřejná
Náměstí	26	41	*26	**53
Palackého	0	0	0	***30
5. května (úsek Palackého - Jugoslávská)	8	0	8	9
5. května (úsek Vítova - Palackého)	0	35	0	35
Mezisoučet	34	76	34	127
Celkem	110		161	

* dalších 34 vyhrazených stání v garáži pod objektem - blok 15

** z toho 28 veřejných stání v garáži pod náměstím

*** odhad s odečtením vjezdů na pozemky

Veškerá navržená parkovací / odstavná stání jsou v regulačním plánu řešena orientačně. Jejich konkrétní umístění bude upřesněno v rámci dalších projektových fází.

TECHNICKÁ VYBAVENOST

Řešené území je plně vybaveno sítěmi technické infrastruktury. Přeložení sítí v ulici Palackého bude provedeno při úpravě profilu ulice po jejím rozšíření.

Zásobování vodou

Město je zásobováno pitnou vodou ze dvou zdrojů - ze studny v parku (vydatnost 5-6 l/s), která se nachází u západní hranice řešeného území a ze studny v Řevnicích (vydatnost 6 l/s). Voda je čerpána do dvou vodojemů na pravém břehu řeky Berounky. Oba vodojemy jsou zemní – první starší o objemu 200 m³, hladiny 333,00 m n. m. / 329,60 m n. m. slouží pro horní tlakové pásmo, druhý nový o objemu 2 x 250 m³, hladiny 265,00 m n. m. / 261,70 m n. m. slouží pro dolní tlakové pásmo. V ulicích jsou položeny rozvody vody profilu D 110 a D 90 z polyetylenu, které zajišťují bezproblémovou dodávku vody do řešené lokality. Vodovodní síť tedy není nutné doplňovat dalšími vodovodními řadami. Vodovodní řady jsou ve správě firmy Aquaconsult s.r.o. Černošice.

Odvodnění

V oblasti je vybudována oddílná kanalizace. Splaškové vody jsou svedeny do mechanicko-biologické ČOV. Dostatečnou kapacitu má i stávající síť splaškové kanalizace. V zájmové lokalitě je vybudována obecní veřejná gravitační splašková kanalizace z kameniny profilů DN 300 a DN 400, která je svedena do čerpací stanice splašků ČS 2 v ulici 5. května a dále přes ČS1 do ČOV. Jedna větev veřejné stoky DN 300 je vedena přes areál bývalého statku, kde se počítá s novou výstavbou.

Investor této akce si nechal provést kamerový průzkum kanalizace a vzhledem k jejímu dobrému technickému stavu rozhodl, že stoka bude zachována v původní trase, i když se původně počítalo s její přeložkou do ulice Za mlýnem. S ohledem na dostatečnou kapacitu i technický stav splaškové kanalizace, není nutné v řešené lokalitě doplňovat síť dalšími stokami. Splaškové stoky jsou ve správě firmy Aquaconsult s.r.o. Černošice.

Dešťové stoky jsou v ulici Vítova, Palackého, 5. května, na Křižovnickém náměstí, v areálu zámku. Stoky jsou zaústěny do řeky Berounky. Na konci potrubí jsou namontovány klapky, které zabraňují při zvýšené hladině, aby se voda z řeky dostala kanalizací do města. Tyto stoky hlavně odvádí vodu z veřejných zpevněných ploch. Tak by tomu mělo být i v budoucnu. S rozšířením dešťové kanalizace v řešené oblasti se nepočítá. Dešťová kanalizace je ve správě města.

Při výstavbě nových objektů, zvláště větších komplexů, je nutné, aby dešťové vody byly likvidovány na místě. Relativně čisté vody ze střech budou využívány pro zálivku zeleně, splachování WC, vsakovány do terénu, případně odvedeny do řeky přes retenční nádrže se zpožděným odtokem. U vsakování je nutné vzít v úvahu, že vzhledem k blízkosti řeky je zde vysoká hladina spodní vody. Proto u vsakovacích objektů budou revizní šachty, aby v případě extrémních srážek mohla být voda, která se nevsákne a zůstává na povrchu, odčerpána. Případně z těchto vsakovacích zařízení by pro tyto případy byl bezpečnostní přepad do dešťové kanalizace. Změnu likvidace dešťových vod je vhodné přehodnotit i tam, kde v blízkosti větších stávajících komplexů jsou velké zelené plochy – např. areál zámku.

Území leží v záplavové zóně řeky Berounky. To samozřejmě velmi ovlivňuje režim odvádění dešťových vod z řešeného území při zvýšených průtocích, resp. při vyhlášení povodňových stupňů. Za běžného režimu, dešťová voda odtéká dešťovými stokami do řeky. Pokud je zvýšená hladina, která vystoupá do úrovně výstupu kanalizace do řeky, koncové klapky jednak zabraňují vniku vody z řeky do stoky a následně do města, jednak i zabraňují odtoku dešťové vody z oblasti do řeky (klapky se navíc utěsňují vaky). To má za následek, že dešťová voda se začíná shromažďovat v dešťových stokách a po jejich naplnění se vylévá šachtami a uličními vpusti do okolí. Proto navrhujeme, aby při těchto mimořádných situacích bylo na dolních úsecích dešťových stok, vždy v poslední šachtě před protipovodňovou zdí, instalováno záchrannými složkami ponorné čerpadlo, které by dešťovou vodu čerpalo přes zdi do řeky.

Zásobování plynem

Dobřichovice jsou zásobeny zemním plynem z VTL regulační stanice Řevnice STL plynovodem profilu D 225 přes obec Lety. V řešené oblasti je STL plynovodní síť rozvedena po celém území a je dostatečně kapacitní. Hlavní řady mají dimenze D 160, D 110 a D 90. Plynovodní síť tedy není nutné doplňovat dalšími STL řady. Plynovodní řady jsou ve správě firmy Střeodočeská plynárenská a.s.

Zásobování elektrickou energií

Napájecí rozvody 22 kV

Město je zásobováno elektrickou energií prostřednictvím distribučních trafostanic 22/0,4kV napájených ze sítě 22 kV kabelovými rozvody. V zájmové oblasti se nachází TS V Parku a TS Obchodní centrum. ČEZ Distribuce a.s., jako správce sítě, nevydá souhlasné stanovisko, pokud budou stávající či nově budované TS začleňovány přímo do budov. Při výstavbě objektů DOB Centrum (areál bývalého statku), bude stávající TS V Parku posílena. V rámci úpravy prostoru nového náměstí Za Jednotou se uvažuje s přesunem TS Obchodní centrum viz. výkres Technická infrastruktura.

Distribuční rozvody 0,4kV

Řešená lokalita je napájena kabelovým vedením, které je vyvedeno ze stávajících distribučních trafostanic. Každý objekt je vybaven přípojkovou skříní osazenou u vstupu společně se skříní měření spotřeby, v místě rozpojení sítě je osazena kabelová skřín s více směry. Kabelová síť je zokruhovaná provozovaná paprskově s možností přepojení napájení v případě poruchy. Při výstavbě objektů DOB Centrum budou z rozvaděče TS V Parku provedeny nové kabelové rozvody.

Veřejné osvětlení

Osvětlení komunikací je v dané oblasti provedeno. Počítá se jen s doplněním několika stožárů VO při úpravách prostranství. Nové rozvody VO budou napojeny na stávající.

Telekomunikace

Stávající telekomunikační síť slouží i k přenosu jiných dat, např. internetu. V ulicích Vítova, Palackého a 5. května vedou dálkové telekomunikační kabely. Území je pokryto i signálem mobilních operátorů.

Ochranná pásma

Při úpravách prostranství, výsadbě nových alejí stromů, je nutné respektovat ochranná pásma stávajících i budoucích inženýrských sítí. Zvláště je tuto skutečnost mít na zřeteli při plánované výsadbě stromů v ulici Palackého a 5. května, kde je v chodnících uložena řada inženýrských sítí, zvláště kabelů – kabely elektro NN, VN, veřejného osvětlení, sdělovací, STL plynovod.

Bezpečnou vzdálenost od sítí při řešení daného území zajišťuje dodržení následujících požadavků na ochranná pásma:

- Sdělovací kabely – dle odst. 3, §92 zákona č. 151/2000 Sb. nutno při křížení a souběhu s těmito kabely těžit zeminu ručně 1,5 m na obě strany měřeno od krajního kabelu.
- Plynovody STL, NTL – dle zák. č. 458/2000 Sb. s OP 1,0 m na každou stranu s výkopem ručním 1,5 m na každou stranu od osy potrubí.
- Vodovody a kanalizace – dle zák. č. 274/2001 Sb. lze v OP (1,5 m u potrubí do DN 500; 2,5 m u potrubí nad DN 500; o průměru nad DN 200, jejichž dno je uloženo v hloubce větší než 2,5 m pod upraveným povrchem, se vzdálenosti od vnějšího líce zvyšují o 1,0 m) provádět zemní práce jen se souhlasem správce
- Zákonem č.158/2009 Sb. byla stanovena ochranná pásma (OP) elektrických zařízení. Pro zařízení vybudovaná před účinností tohoto zákona však platí ochranná pásma, která byla stanovena podle dřívějších předpisů (zákon č. 79/1957 Sb., zákon č. 222/1994 Sb., zákon č. 458/2000 Sb.).
 - podzemní vedení - OP 1 m od krajního kabelu
 - nadzemní vedení nad 1-35 kV včetně - OP (do r. 1994) 10 m od krajního vodiče
 - nadzemní vedení nad 1-35 kV včetně – OP (od r. 1995) 7 m od krajního vodiče bez izolace
 - elektrická stanice nad 1-52 kV - stožárová - OP 7 m od konstrukceV ochranném pásmu je zakázáno mimo jiné zřizovat bez souhlasu vlastníka stavby a jiné konstrukce, provádět zemní práce, vysazovat trvalé porosty apod.

SADOVÉ ÚPRAVY

ULICE PALACKÉHO A NÁMĚSTÍ

V současné době se před obchodním domem nachází lípa srdčitá (*Tilia cordata*) 4 ks stromů podél západního průčelí a další 2 ks ve spodním nároží (roh s ulicí 5. května). Při vstupu do zadního traktu obchodního domu je vzrostlý tis obecný (*Taxus baccata*). Na druhé straně ulice je nová výsadba 8 ks třešní (*Prunus cerasifera* 'Nigra') a na spodním rohu paulovnie (*Paulownia tomentosa*). Směrem k lávce přes vodu (východně od nároží ul. Palackého x ul. 5. května) je další lípa, ve stejném stavu jako ostatní.

Lípy (*Tilia cordata*) podél ulice (u hlavního vstupu do obchodního domu) dosahují parametrů:

- průměr kmene – v rozsahu 44 - 50 cm
- průměr koruny 5 - 6 m
- výška stromu 8 - 9 m
- nasazení koruny v 1,3 m

Lípy (*Tilia cordata*) ve spodním nároží mají tyto parametry:

- průměr kmene – 74 cm, 45 cm
- průměr koruny 11 m a 8 m

- výška stromu 8 - 9 m
- nasazení koruny – jedna v 1,3 m a druhá v 5 m

Třešně (*Prunus cerasifera* 'Nigra'): mladá výsadba, lze přesadit jinam

- průměr kmene – 9 - 12 cm
- průměr koruny 3 - 3,5 m
- výška stromu 4 - 4,5
- nasazení koruny v 2 m

Paulovnie (*Pawlonia tomentosa*) má tyto parametry:

- průměr kmene – 19 cm
- průměr koruny 5 m
- výška stromu 6 m
- původní nasazení koruny v 2 m

Tis (*Taxus baccata*): průměr koruny 2 m

- výška 4,5 m
- v blízkosti s jalovcem čínským a nálety keřů a plamínku

ZDRAVOTNÍ STAV STROMŮ

Lípy jsou plně olistěny, což může nezasvěceného pozorovatele mást, ale jejich zdravotní stav není zcela v pořádku. Naopak. Po zásazích provedených v předchozím období, kdy došlo k výraznému sesazení koruny (ořezem na kosterní větve), došlo k velké eliminaci koruny (a následnému vybuzení vitality), ale tento zásah nebyl dále prováděn pravidelně a tak došlo k nárůstu větví druhého a třetího řádu, které však hrozí nyní vylamováním a pádem. Výskyt výmladků již ve spodních částech kmenů (které jsou dokonce místy odstraňovány a tak částečně maskován zdravotní stav stromů) svědčí také o probíhajícím vnitřním procesu vyrovnávání se s vysokou zátěží v koruně a ve vnitřku kmene stromů.

Stromy (dvě lípy) v nároží jsou na tom ještě hůře. U lípy přímo v nároží je viditelné poškození kmene (mechanické starší poškození kmene kalusuje, viditelná hniloba kmene, množství silných výmladků - tyto však z místa odstraněny v čase terénního šetření) potvrzujícího poškození. Viz fotografie.

U lípy na pravé (východní) straně je ve velice blízké vzdálenosti vysazen nový strom – třešeň (*Prunus serrulata* 'Kanzan'), který bude vrůstat do koruny stávající lípy. Viz fotografie.

Mladé třešně lze v tomto věku ještě přesadit jinam a na místo volit druhy s méně výrazným olistěním.

Paulovnia má menší olistění a výskyt suchých větví. Volba nároží ulic ji příliš nesvědčí, vhodnější kvůli průvanu by bylo závětří, kde by měly lepší teplotní podmínky umožňující zdárný růst.

ODŮVODNĚNÍ NÁVRHU SADOVÝCH ÚPRAV

Lípy

Za předpokladu, že tyto stromy mají na stanovišti zůstat (ne déle než 10 let a s podmínkou ošetření), je potřeba provést odborné ošetření koruny, včetně bezpečnostního a zdravotního řezu a zajištění mechanické stability stromů. Nutno tak počítat s velkou změnou celkového tvaru stromů (se snížením koruny dojde k velkému zásahu do tvarů korun a tak celkovému vzhledu). Bez provedení dalšího odborného zásahu však hrozí nebezpečí pádu větví a s ohledem na jejich umístění i nebezpečí úrazu.

Na náměstí je vhodnějším řešením zcela nová výsadba vzrostlých stromů a to ve sponech odpovídajícím velikosti a tvarům použitých korun, bez nároků na pravidelné řezy korun. Pro výsadbu nutno předem zajistit dostatečné podmínky, včetně dostatečně prokořenitelného prostoru (výsadbová plocha min 2,5 x 2,5 m, hloubka min 1,2 m) s propojením kořenových prostorů, aby byl zajištěn dostatečně prokořenitelný prostor pro výsadbu jako celek - velikost tohoto prostoru se odvíjí od volby druhu stromu. Nutností je zajištění vsaku vody a zabránění poškozování kmenů a kořenových náběhu pojezdem aut. Pro výsadbu lze volit ze široké nabídky druhů se středními i velkými korunami, použitelnými do městského prostředí ulic s velkou mírou zadláždění. Vzhledem k umístění v ulici pak použít vzrostlé stromy s nasazením koruny ve výšce min. v 3,5 m.

Vzhledem k parametrům ulice 5. května (pokračování ul. 5. května ve východním směru k lávce) lze provést výsadbu stromořadí s menšími parametry korun (např. kvetoucí stromy s užšími korunami), koruna bude nasazena od 4,2 m.

V ulici Palackého, ve směru severním lze do ulice umístit stromy v nádobách. Podmínkou je velikost nádoby min. 1,2 x 1,2 x 1,2 m a volba menších stromů, vhodných k použití do nádob. Lze volit menší formy korun, výška nasazení koruny 4,2 m a podmínkou je dostatečná příprava vhodných nádob a kotvení stromů.

Třešně

Přesadba na jiné stanoviště.

Paulovnie

Přesadba na jiné, chráněné stanoviště.

Tis

Tis je v dobrém stavu, doporučuji na stanovišti ponechat. Lze upravit i hlukovým řezem (dobře obráží).

NÁMĚSTÍ ZA JEDNOTOU - VÝSADBY NA KONSTRUKCI STŘECHY ODSTAVNÉ PLOCHY

V ploše za obchodním centrem se ve svahu nacházejí mladé výsadby jírovců maďalů (nebylo hodnoceno).

PODMÍNKY PRO NÁVRH VÝSADBY STROMŮ

S ohledem na návrh řešení stavby lze v odstavné ploše umístit stromy s předchozím zajištěním výsadbových míst. Konstrukční vrstva střechy by měla umožnit umístění vrstvy min 1,2 m pěstebního prokořenitelného substrátu (speciálně upraveno pro tento účel) a se zajištěním kotvení stromů ve výsadbovém prostoru (tzv. zemní kotvení pod balem stromu). Stávající mladé výsadby pro střechu použít nelze, tyto přesadit na jiné stanoviště. Pro výsadbu na konstrukci střechy volit druhy se střední až menší korunami.



obr. 23 Výsadba nového stromu provedena ve velmi malém sponu při stávající lípě (do 6m), bude vrůstat do koruny, nepospěje ani jednomu z nich



obr. 24 Výmladky u kořenové báze lípy.



obr. 25 Výmladky u kořenové báze u lípy v nároží a poškozený kmen se zásypem a následným poškozením.



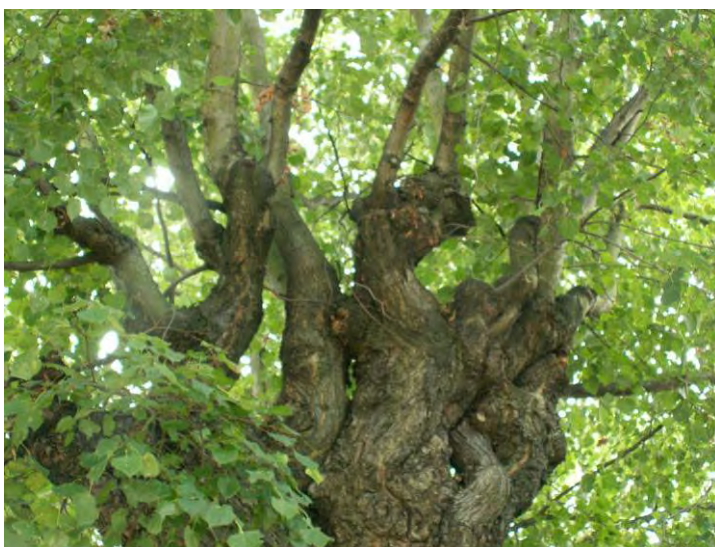
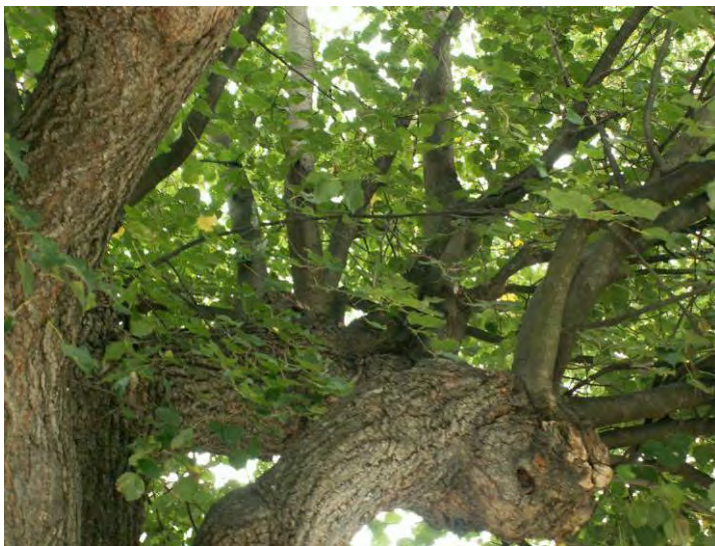
obr. 26 Pohled do koruny lípy srdčité v nároží. Viditelné nasazování větví II. řádu po předchozích zásazích. V současné době hrozí vylamování.



obr. 27 Pohled na korunu druhé lípy v nároží, na větve II. řádu.



obr. 28 Paulovnie v nároží na křižení ulic Palackého a 5. května.



obr. 29 Pohledy do korun lip v ulici Palackého. Viditelné nasazování větví II. a III. řádu po předchozím ořezu, bez následných opakování ořezů. V místech přechodu větví hrubnutí nasazování, hrozící vylamování a pád větví.



obr. 30 Tis obecný v záplavě náletů a přerostlého jalovce, na severní straně obchodního centra.

PROVĚŘENÍ POTŘEBY PROTIPOVODŇOVÝCH OPATŘENÍ

Řešené území se z větší části nachází v záplavovém území řeky Berounky. Regulační plán přejímá trasy ochranných hrází ze Studie protipovodňové ochrany zpracované Hydroprojektem Praha a. s. v roce 2003. Koruny hrází jsou na relativně nízké úrovni, nezabezpečují ochranu na Q_{100} . Zvýšit protipovodňovou ochranu cenného centra města lze systémem mobilních protipovodňových zábran instalovaných na stávající hráze za předpokladu, že úpravy pro zvýšení protipovodňové ochrany budou provedeny i v územích přiléhajících k řešenému území. Regulační plán v grafické části pouze ve výhledu zobrazuje územní rezervu pro toto zařízení. Znamená to, že v místě nesmí vzniknout takové stavby, které by zabránily budoucímu využití. V návrhové části jsou stanovena pravidla pro výstavbu v záplavovém území.

S ohledem na morfologii města je řešené území rovněž oblastí ohroženou povrchovým odtokem za deště. V návrhové části jsou stanovena pravidla pro likvidaci dešťových vod.

Informace o výsledcích posuzování vlivů na životní prostředí,

byl-li regulační plán posuzován, spolu s informací, zda a jak bylo respektováno stanovisko příslušného orgánu dle zvláštního právního předpisu, popřípadě zdůvodnění, proč toto stanovisko nebo jeho část nebylo respektováno

Vzhledem k tomu, že regulační plán řeší stabilizované území centra města, tj. historicky dlouhodobě zastavěné území, nebyl návrh regulačního plánu posuzován na vliv na životní prostředí.

Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa

Zábory ZPF ani PUPFL nejsou navrženy, regulační plán nevymezuje nové zastavitelné plochy.

Vyhodnocení souladu se stavebním zákonem, obecnými požadavky na využívání území, s cíli a úkoly územního plánování, zejména s charakterem území, a s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území

Návrh regulačního plánu je zpracován v souladu se stavebním zákonem č. 183/2006 Sb. a s příslušnými prováděcími předpisy, zejména vyhláškami č. 500/2006 Sb. a č. 501/2006 Sb. Návrh je řešen v souladu s cíli a úkoly územního plánování obsaženými v §18 a §19 zákona č.183/2006 Sb. Lokalita řešená regulačním plánem zůstává z hlediska celoměstských funkčních systémů převážně celoměstským centrem, které slouží převážně k situování služeb a bydlení, a kde je přípustné funkční využití individuální bydlení, občanské vybavení, plochy liniové a plošné zeleně, stavby a zařízení veřejné infrastruktury, školství a církve.

Regulační prvky plošného a prostorového uspořádání jsou stanoveny s ohledem na umístění a prostorové uspořádání staveb již existujících a na vydaná správní rozhodnutí. Architektonické hodnoty jsou vyznačeny na hlavním výkresu, urbanistickou hodnotou je stopa původních ulic.

Vyhodnocení souladu se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů a s ochranou práv a právem chráněných zájmů dotčených osob

Při pořizování návrhu regulačního plánu nebyly ze strany dotčených orgánů vzneseny žádné požadavky, které by vyžadovaly úpravu návrhu regulačního plánu .

Seznam literatury a podkladů

Karel Kuča: Města a městečka v Čechách, na Moravě a ve Slezsku, 1. díl, Libri, Praha 1996

Václav Kratochvíl a kolektiv: Dobřichovice, Obec Dobřichovice, 2006

Územní plán sídelního útvaru Dobřichovice, změna č. 2, Ing. arch. Jan Sedlák, 2006

Územní plán sídelního útvaru Dobřichovice, 1996

Strategický plán rozvoje města Dobřichovice, 2009

Doplňující průzkumy a rozborů pro UP Dobřichovice, U-24 s.r.o., 2011

Studie protipovodňové ochrany obce Dobřichovice, Hydroprojekt CZ a. s., 2003

Katastrální mapa řešeného území

ZABAGED (Základní báze geografických dat)

Územně analytické podklady

www.dobrichovice.cz

vdb.czso.cz

www.mapy.cz

www.googlemaps.com

www.cuzk.cz

Odůvodnění - textová část zpracovaná pořizovatelem

Obsah:

I. Výsledek přezkoumání návrhu regulačního plánu Dobřichovice centrum zpracovaný pořizovatelem podle § 68 odst. 5 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) (dále jen "stavební zákon")	49
1) Přezkoumání souladu návrhu regulačního plánu Dobřichovice Centrum podle ustanovení § 68 odst.4 stavebního zákona	49
a) Přezkoumání souladu návrhu regulačního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací	49
b) Přezkoumání souladu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území	50
c) Přezkoumání souladu návrhu regulačního plánu Dobřichovice Centrum s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů	50
d) Přezkoumání souladu návrhu regulačního plánu Dobřichovice Centrum s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů	50
2) Zpráva o závěrech vyplývajících z dokumentace vlivů	51
3) Stanovisko příslušného úřadu k posouzení vlivů návrhu regulačního plánu na životní prostředí. 51	
4) Sdělení, jak bylo stanovisko příslušného úřadu k posouzení vlivů zohledněno	51
5) Komplexní zdůvodnění přijatého řešení.....	51
II. Náležitosti vyplývající ze správního řádu.....	51
Postup při pořízení regulačního plánu	51
Rozhodnutí o námitkách.....	53

Příloha č. 1 - Stanovisko krajského úřadu Středočeského kraje k zadání regulačního plánu.

Příloha č. 2 - Vyjádření vlastníků veřejné dopravní a technické infrastruktury.

Příloha č. 3 - Vyhodnocení stanovisek dotčených orgánů a připomínek ostatních uplatněných k návrhu regulačního plánu pro společné jednání.

Příloha č. 4 - Vyhodnocení stanovisek dotčených orgánů a vyhodnocení připomínek ostatních uplatněných k návrhu regulačního plánu pro veřejné jednání.

I. Výsledek přezkoumání návrhu regulačního plánu Dobřichovice Centrum zpracovaný pořizovatelem podle § 68 odst. 5 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) (dále jen “stavební zákon“)

1. Přezkoumání souladu návrhu regulačního plánu Dobřichovice Centrum podle ustanovení §68 odst. 4 stavebního zákona

a) Soulad s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací

Město Dobřichovice je součástí rozvojové oblasti OB1 Rozvojová oblast Praha vymezené správním obvodem obce s rozšířenou působností Černošice, dle Politiky územního rozvoje České republiky 2008, schválené usnesením vlády České republiky ze dne 20. července 2009 i dle upřesnění Zásad územního rozvoje Středočeského kraje vydaných v průběhu pořízení regulačního plánu (rozhodnutí zastupitelstva o vydání ZÚR SK č. 4-20/2011/ZK ze dne 19. 12. 2011).

Z hlediska nadřazených soustav dopravní a technické infrastruktury není území řešené regulačním plánem dotčeno žádným záměrem. V území se nachází stávající technická a dopravní infrastruktura, která je návrhem regulačního plánu respektována.

Regulační plán obsahuje zásady ochrany hodnot v území, za nejvýznamnější urbanistické a architektonické hodnoty považuje regulační plán areál zámku, stopu ulice 5. května a náměstí před statkem, ochrana hodnot v území je podrobně popsána v části odůvodnění v kapitole Údaje o splnění zadání regulačního plánu – Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot v území. Z hlediska vytváření podmínek pro příznivé životní prostředí navrhuje regulační plán výsadbu nových stromořadí na veřejných prostranstvích, ochranu stávajících parků, limituje zastavěnost na soukromých pozemcích zejména vymezením zahrad uvnitř bloků.

Z hlediska napojení území na dopravní a technickou infrastrukturu konstatuje návrh regulačního plánu, že se jedná o zastavěné území, které je zasíťováno a napojeno na stávající dopravní infrastrukturu. Návrh regulačního plánu předpokládá úpravy zejména v rámci dopravní infrastruktury – především navrhuje rozšíření Palackého ulice, z hlediska infrastruktury technické navrhuje pouze úpravy v rámci zásobení elektrickou energií (přesun / posílení trafostanic, nové kabelové rozvody, úpravy na veřejném osvětlení).

Pro zlepšení prostupnosti a bezpečnosti pěší dopravy v řešeném území se navrhuje doplnění pěšího propojení mezi náměstím a ulicí Lomená, mezi ul. 5. května a ul. Lomená a rozšíření ulice Palackého.

Z hlediska preventivní ochrany před povodněmi respektuje regulační plán pravidla stanovená územním plánem pro výstavbu v záplavových území, protipovodňová ochrana centra se předpokládá pomocí instalování protipovodňových stěn, v regulačním plánu je definováno území pro případné umístění těchto stěn.

Z hlediska platného územního plánu sídelního útvaru Dobřichovice ve znění změny č. 1 a 2 se řešené území nachází převážně v ploše smíšené centrální zóny, která je určena pro bydlení a obslužnou sféru zaměřenou na zařízení obchodní, veřejného stravování a nevýrobních služeb. Regulační plán respektuje stávající platný územní plán sídelního útvaru ve znění změny č. 1 a 2, předmětem návrhu regulačního plánu je zejména návrh nového náměstí a rozšíření Palackého ulice. Regulační plán se podrobněji zabývá zejména podobou veřejných prostranství, dále regulační plán upřesňuje podmínky pro využití pozemků, pro umístění a prostorové uspořádání staveb a to zejména stanovením pravidel výstavby v jednotlivých blocích.

Pořizovatel na základě přezkoumání návrhu regulačního plánu dospěl k závěru, že návrh regulačního plánu Dobřichovice Centrum je v plném souladu s Politikou územního rozvoje, Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje a s Územním plánem sídelního útvaru Dobřichovice ve znění po změně č. 2.

b) Soulad s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území

Regulační plán naplňuje cíle a úkoly územního plánování tak, jak je definuje § 18 a 19 stavebního zákona, usiluje v řešeném území o zajištění trvale udržitelného rozvoje všech složek území, na základě posouzení stavu v území navrhuje přiměřený rozvoj města při zachování jeho stávajících hodnot. Centrum města je navrženo urbánní, kompaktní a zelené tak, aby byl umožněn přirozený rozvoj centra města a zajištěno hospodárné využívání zastavěného území s respektem ke stávajícím hodnotám v území (stopa ul. 5. května vč. prostranství před statkem, areál zámku Dobřichovice s přilehlým Křížovnickým náměstím a prostranstvím před kostelem). Návrhem kvalitních veřejných prostranství (zejména novým náměstím a rozšířením Palackého ulice) a zvýšením prostupnosti území pro pěší (propojení ul. Lomená s novým náměstím a ul. 5. května) dojde ke zvýšení pobytové kvality centra města, "živé centrum města" podporuje soudržnost společenství obyvatel území i hospodářský rozvoj území (zejména v oblasti obchodu a služeb). Z hlediska vytváření podmínek pro příznivé životní prostředí navrhuje regulační plán výsadbu nových stromořadí na veřejných prostranstvích, ochranu stávajících parků, zastavěnost na soukromých pozemcích limituje zejména vymezením zahrad uvnitř bloků. Z hlediska preventivní ochrany před povodněmi respektuje regulační plán pravidla stanovená územním plánem pro výstavbu v záplavových území, protipovodňová ochrana centra se předpokládá pomocí instalování protipovodňových stěn, v regulačním plánu je definováno území pro případné umístění těchto stěn.

Pořizovatel na základě přezkoumání návrhu regulačního plánu dospěl k závěru, že návrh regulačního plánu Dobřichovice Centrum je v plném souladu s cíli a úkoly územního plánování.

c) Soulad s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcími právními předpisy

Regulační plán Dobřichovice Centrum, pokud jde o obsah a formu této územně plánovací dokumentace i postup jejího pořízení, je v souladu s požadavky zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu ve znění pozdějších předpisů a jeho prováděcími předpisy – vyhláškou č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti a vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území. Zadání regulačního plánu bylo zpracováno podle stavebního zákona a dle přílohy č. 9 k vyhlášce č. 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti v platném znění v r. 2009, kdy byl zpracován a projednáván návrh zadání RP Dobřichovice Centrum. Pořizovatel zajistil zpracování návrhu regulačního plánu v souladu s ustanovením § 65 stavebního zákona. Struktura návrhu regulačního plánu odpovídá požadavku přílohy č. 11 vyhlášky č. 500/2006 Sb.

Pořizovatel na základě přezkoumání návrhu regulačního plánu dospěl k závěru, že návrh regulačního plánu Dobřichovice Centrum je v plném souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcími právními předpisy.

d) Soulad s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů

Při pořizování návrhu regulačního plánu nebyly ze strany dotčených orgánů vzneseny žádné požadavky, které by vyžadovaly úpravu návrhu regulačního plánu – tabulka s vyhodnocením výsledků společného jednání je uvedena v příloze č. 3, tabulka s vyhodnocením výsledků veřejného projednání je uvedena v příloze č. 4.

Regulační plán byl rovněž projednán s vlastníky veřejné dopravní a technické infrastruktury, v rámci tohoto projednání rovněž nebyly vzneseny žádné požadavky, které by vyžadovaly úpravu návrhu regulačního plánu – tabulka s vyhodnocením vyjádření vlastníků technické a dopravní infrastruktury v příloze č. 2.

Pořizovatel na základě přezkoumání návrhu regulačního plánu dospěl k závěru, že návrh regulačního plánu Dobřichovice Centrum je v plném souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů.

2. Zpráva o závěrech vyplývajících z dokumentace vlivů

Na základě projednání návrhu zadání sdělil příslušný orgán ve svém stanovisku č.j. 119797/2009/KUSK-OŽP/Tuč z 31.7.2009, že předložený návrh zadání nestanoví podmínky pro provedení záměru podle § 4 odst. 1) dle přílohy č. 1 zákona č. 100/2001 Sb. o posuzování vlivů na životní prostředí a tudíž nepodléhá posuzování dle tohoto zákona. Příslušný orgán ochrany přírody ve stanovisku č.j. 119797/2009/KUSK-OŽP/Tuč z 31.7.2009 vyloučil vliv předloženého návrhu zadání regulačního plánu na evropsky významné lokality a ptačí oblasti. Na základě výše uvedeného stanoviska (viz příloha č. 1) nebylo v zadání regulačního plánu požadováno zpracování vyhodnocení vlivů na životní prostředí.

3. Stanovisko příslušného úřadu k posouzení vlivů návrhu regulačního plánu na životní prostředí

Vyhodnocení vlivů nebylo požadováno zpracovat.

4. Sdělení, jak bylo stanovisko příslušného úřadu k posouzení vlivů zohledněno

Vyhodnocení vlivů nebylo požadováno zpracovat.

5. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení

Viz kapitola Komplexní zdůvodnění řešení, včetně zdůvodnění navržené urbanistické koncepce v textové části Odůvodnění regulačního plánu.

II. Náležitosti vyplývající ze správního řádu

Postup při pořízení regulačního plánu

Regulační plán byl pořízen z podnětu města Dobřichovice - rozhodnutí o pořízení Regulačního plánu Dobřichovice Centrum schválilo zastupitelstvo města Dobřichovice na svém zasedání dne 6. 5. 2008 bod 3.

Město Dobřichovice, Vítova 61, 252 29 Dobřichovice, podalo dne 20.3.2009 Městskému úřadu Černošice, úřadu územního plánování (dále jen "pořizovatel") jako pořizovateli příslušnému podle § 6 odst. 1 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) (dále jen "stavební zákon") žádost o pořízení regulačního plánu Dobřichovice Centrum.

Oznámení o zveřejnění návrhu zadání regulačního plánu Dobřichovice Centrum č.j. MEUC 038007/2009 ze dne 22.7.2009 bylo vyvěšeno na úřední desce MěÚ Černošice, Riegrova 1209, 252 28 Černošice dne 22.7.2009 a na úřední desce Městského úřadu Dobřichovice, Vítova 61, 252 29 Dobřichovice dne 30.7.2009. Po dobu 30 dnů ode dne vyvěšení oznámení o projednání návrhu zadání regulačního plánu Dobřichovice Centrum na úřední desce mohl každý uplatnit své připomínky. Oznámení o projednávání návrhu zadání regulačního plánu Dobřichovice Centrum č.j. MEUC 037956/2009 z 22.7.2009 bylo zasláno dotčeným orgánům, a obci, pro kterou je RP pořizován. Na základě uplatněných požadavků pořizovatel v souladu s § 64 odst. 4 stavebního zákona upravil návrh zadání regulačního plánu Dobřichovice Centrum a předložil zastupitelstvu města Dobřichovice upravený návrh zadání ke schválení. Spolu s upraveným návrhem zadání předložil pořizovatel zastupitelstvu vyhodnocení, jak byly uplatněné požadavky do jeho návrhu zapracovány. Zadání regulačního plánu Dobřichovice bylo schváleno Zastupitelstvem města Dobřichovice dne 2.4.2013 číslo usnesení 14/4/2013..

Návrh regulačního plánu Dobřichovice Centrum (dále jen "návrh RP") zpracoval Ing. arch. Pavel Hnilička, ČKA 03 126 v září 2013 podle zadání regulačního plánu Dobřichovice Centrum. Pořizovatel zajistil v souladu s § 65 odst. 1 písm. a) stavebního zákona vyjádření vlastníků dopravní a technické infrastruktury k návrhu RP. Zohlednění vyjádření vlastníků dopravní a technické infrastruktury je uvedeno v jako příloha č. 2. Pořizovatel oznámil opatřením č.j. MUCE 56259/2013 OUP

z 23.12.2013 podle § 65 odst. 3 stavebního zákona konání společného jednání dotčených orgánů o návrhu RP dne 21.1.2014 a současně tyto orgány vyzval k uplatnění stanovisek k návrhu RP do 30 dnů ode dne společného jednání. Sousední obce nebyly obeslány, protože nejsou dotčeny návrhem RP (území řešené návrhem RP se týká podrobného řešení centra města Dobřichovice). Pořizovatel na společném jednání předložil návrh RP. Pořizovatel v souladu s § 65 odst. 4 stavebního zákona doručil opatřením č.j. MUCE 56334/2013 OUP ze dne 23.12.2013 návrh RP veřejnou vyhláškou. Oznámení o doručení návrhu RP bylo vyvěšeno na úřední desce MěÚ Černošice, Riegrova 1209, 252 28 Černošice dne 2.1.2014 a na úřední desce Městského úřadu Dobřichovice, Vítova 61, 252 29 Dobřichovice dne 6.1.2014. Do 15 dnů ode dne doručení návrhu RP mohl každý uplatnit u pořizovatele písemné připomínky. Zohlednění stanovisek dotčených orgánů a připomínek uplatněných k návrhu RP pro společné jednání je uvedeno jako příloha č. 3 této části odůvodnění. Pořizovatel v souladu s § 67 odst. 1 stavebního zákona a § 172 zákona č. 500/2004 Sb. správní řád oznámil opatřením č.j. MUCE 27053/2014 OUP ze dne 19.5.2014 dotčeným orgánům a obci, pro kterou je regulační plán pořizován konání veřejného projednání upraveného návrhu RP dne 24.6.2014 a oznámil vystavení návrhu RP. Oznámení o konání veřejného projednání a doručení návrhu RP č.j. MUCE 27383/2014 OUP ze dne 19.5.2014 bylo vyvěšeno na úřední desce MěÚ Černošice, Riegrova 1209, 252 28 Černošice dne 20.5.2014 a na úřední desce Městského úřadu Dobřichovice, Vítova 61, 252 29 Dobřichovice dne 21.5.2014. Pořizovatel nařídil veřejné projednání v souladu s § 22 stavebního zákona a zajistil, aby byl návrh RP vystaven k veřejnému nahlédnutí v souladu s § 20 odst. 1 stavebního zákona ode dne vyvěšení veřejné vyhlášky tj. od 20.5.2014. Návrh RP byl od 20.5.2014 zveřejněn způsobem umožňujícím dálkový přístup na adrese www.mestocernosice.cz a byl vystaven k nahlédnutí v kanceláři odboru územního plánování MěÚ Černošice, Riegrova 1209, 252 28 Černošice a v kanceláři Městského úřadu Dobřichovice, Vítova 61, 252 29 Dobřichovice. Každý mohl uplatnit své připomínky a dotčené osoby námítky od vyvěšení veřejné vyhlášky dne 20.5.2014 do 7 dnů od konání veřejného projednání dne 24.6.2014. Veřejné projednání se konalo v souladu s § 22 stavebního zákona a o průběhu veřejného projednání provedl pořizovatel písemný záznam. Na základě výsledků projednání návrhu RP pořizovatel zpracoval návrh rozhodnutí o námitkách uplatněných k návrhu RP. Rozhodnutí o podaných námitkách je samostatnou částí tohoto odůvodnění opatření obecné povahy. Vyhodnocení stanovisek dotčených orgánů a připomínek je uvedeno jako příloha č. 4 této části odůvodnění. Návrh rozhodnutí o námitkách a vyhodnocení připomínek uplatněných při veřejném projednání návrhu RP doručil pořizovatel opatřením č.j. MUCE 43822/2014 OUP z 6.8.2014 dotčeným orgánům a vyzval je k uplatnění stanovisek. Dotčené orgány s návrhem rozhodnutí o námitkách a návrhem vyhodnocení připomínek souhlasily nebo neuplatnily stanovisko, což je dle § 67 odst. 4 stavebního zákona považováno za souhlas. Na základě výsledku projednání zajistil pořizovatel úpravu návrhu RP v souladu s § 68 odst. 1 stavebního zákona před vydáním.

Rozhodnutí o námitkách

Zastupitelstvo města Dobřichovice, jako správní orgán příslušný podle § 6 odst. 5 písm. d) zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavení zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon"), rozhoduje podle § 172 odst. 5 zákona 500/2004 Sb. správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "správní řád") o námitkách uplatněných k návrhu regulačního plánu Dobřichovice Centrum (dále jen "RP") tak, jak je uvedeno v této části odůvodnění k opatření obecné povahy.

N.1A Proti návrhu RP podali námitku dne 30.6.2014 č.j. MUCE 36056/2014 OUP **Vladimír Svejkovský**, nar. 17.3.1953 a **Eva Svejkovská**, nar. 8.1.1956, bytem Palackého 17, 252 29 Dobřichovice, která se týká pozemku parc.č. 80 v k.ú. Dobřichovice. Vznáší námitku proti nepřijatelnému zásahu do výkonu vlastnických práv k pozemku parc.č. 80 v k.ú. Dobřichovice v ul. Palackého, na kterém se nachází stavba č.p. 17. Zásah je způsoben vymezením stavební a uliční čáry RP na uvedeném pozemku a stavbě, s cílem dosáhnout zvětšení šířky veřejného prostranství ul. Palackého. Stavební a uliční čára je oproti současnému stavu nově umísťována na pozemek vlastníka 3,5m od současné stavební a uliční čáry. Navržená stavební a uliční čára prochází stávající stavbou na pozemku, v důsledku budoucích rozhodování správních úřadů dle RP se má část dotčeného soukromého pozemku nyní zastavěného stavbou, stát součástí veřejného prostranství ul. Palackého. Šíře vozovky ul. Palackého má být zachována, rozšíření má být využito na vytvoření veřejných parkovacích stání podél stávající vozovky, pro umístění zeleně a pro vytvoření širších chodníků než doposud. Celkovou šíři ul. Palackého navrhuje RP 18 m, současná šíře je 11,5 m v sousedství s dotčeným pozemkem.

RP omezuje vlastnické právo opravovat a upravovat stávající stavbu na pozemku.

Námitka se zamítá.

Odůvodnění: Regulační plán nebrání majitelům stávajících staveb v ul. Palackého v jejich údržbě, nenavrhuje se ani asanace tohoto území, RP pouze stanovuje pravidla pro novostavby nebo významné stavební úpravy stávajících objektů. Teprve v těchto případech bude stavebník ustupovat se stavební čarou. Pokud bude provádět stavební úpravy v rámci stanovených pravidel, může dům zůstat ve stávající poloze.

Budoucí rozšíření profilu ulice umožní výhledově vytvořit dostatečně široký chodník, zasadit stromořadí a vytvořit pruh podélného parkování pro krátké zastavení. Stromořadí a pruh parkování pomohou oddělit chodce i domy v ulici od nepříjemné projíždějící dopravy. Všechny tyto úpravy zvýší v budoucnosti pobytovou kvalitu ulice, umožní rozvoj obchodního parteru a zvýší hodnotu přilehlých nemovitostí. I kdyby se tak stalo pouze na několika stavebních pozemcích, má toto pravidlo z hlediska dlouhodobého vývoje města smysl.

Ulice Palackého se nachází v samém centru Dobřichovic, spojuje Nové náměstí a důležitou křižovatkou na ulici Pražská, kde se stává pomyslnou branou do jádra Dobřichovic. Úpravy navržené v ulici Palackého si kladou za cíl zvýšit bezpečnost a pobytovou kvalitu tohoto důležitého veřejného prostranství.

V současném stavu poskytuje ulice zcela nevyhovující podmínky pro chodce. Ulice je dopravně velmi vytížená, šířka chodníku v nejužším místě (podél domu č. p. 23) je pouhých 80 cm. Na chodníku takové šíře se stěží vyhnou dva protijdoucí lidé. Ulicí denně procházejí žáci na cestě mezi jednotlivými objekty školy. Při dimenzování chodníku nejde jen o zajištění fyzické bezpečnosti chodců, ale také o to, aby chodci prostranství rádi využívali. Současný stav využití parterů budov a stavebně technický stav mnoha objektů je nevyhovující. Ustoupení novostavbami umožní zlepšit návaznost přízemí budov na veřejná prostranství (parter).

Soukromé pozemky přiléhající k ulici Palackého se opatřením nezmenšují. Pouze v případě, bude-li předmětem územního řízení novostavba nebo zásadní přestavba objektu, ustupuje se k nové uliční a stavební čáře. Části pozemků, jichž se ustoupení dotkne, nejsou zařazeny do veřejně prospěšných staveb ani k vyvlastnění ani k předkupnímu právu. Regulační plán neobsahuje návrh na změnu vlastnictví. Pro realizaci rozšíření chodníku bude nutný souhlas vlastníků pozemku.

N.1B Proti návrhu regulačního plánu podali námitku dne 30.6.2014 č.j. MUCE 36056/2014 OUP **Vladimír Svejkovský**, nar. 17.3.1953 a **Eva Svejkovská**, nar. 8.1.1956, bytem Palackého 17, 252 29 Dobřichovice, která se týká pozemku parc.č. 80 v k.ú. Dobřichovice. Vznáší námitku proti neodůvodněnému omezení vlastnického práva neproporcionálním zásahem do stávajících

vlastnických práv k pozemku parc.č. 80 v k.ú. Dobřichovice v ul. Palackého, na kterém se nachází stavba č.p. 17 a to požadavkem na přípravu na obchodní parter – viz text RP: „Na místech vyznačených v Hlavním výkresu se požaduje umístit úroveň podlahy 1.NP v návaznosti na přilehlé veřejné prostranství tak, aby bylo 1.NP v budoucnu možné přeměnit na obchodní parter dle specifikace a podmínek pro obchodní parter viz výše.“ tzn. „Min. požadovaná hloubka obchodní plochy od ul. čáry je 4m. Obchodní plocha musí být přístupná přímo z přilehlého veřejného prostranství, max. rozdíl mezi úrovní veřejného prostranství a podlahou parteru je 0,5 m. V parteru je možno umístit na jeden dům jeden vjezd v šíři max. 3,5 m. Vzdálenost mezi vjezdy sousedních domů musí být minimálně 5 m. Pokud je délka domu přilehlá k ul. čáře větší než 20 m, je možno na každých započatých 20 m umístit 1 vjezd.“ Tento zásah do soukromého vlastnictví není odůvodněný veřejným zájmem.

Námítka se zamítá.

Odůvodnění:

Příprava na obchodní parter je regulačním plánem vyžadována pouze v části ulice 5. května, v části ulic Palackého a Vítova, obchodní parter je regulačním plánem vyžadován pouze do nového náměstí. Všechna tato místa tvoří jádro Dobřichovic, jsou pro město mimořádně důležitá. Navázání přízemí budov na ulici bez podstatných výškových rozdílů aktivuje vztahy veřejných prostranství s interiéry budov a významně tak veřejná prostranství oživuje. Živý parter nemůže fungovat na vysokém soklu, sokl vytváří bariéru mezi ulicí a parterem. Úpravy navržené v ulici Palackého si kladou za cíl zvýšit pobytovou kvalitu tohoto důležitého veřejného prostranství. Jedná se o polyfunkční území – smíšená centrální zóna obce dle platné ÚPD města Dobřichovic, nikoliv o monofunkční zónu bydlení. Příprava na obchodní parter je navíc vyžadována pouze při zásadních přestavbách objektů a v případě novostaveb, při úpravách stávajících objektů a při stavebních úpravách, kdy nedojde k výměně více než 2/3 půdorysné plochy stropní konstrukce nad 1.NP stávající stavby nebo pokud nebude stávající stavba rozšířena o více než dvojnásobek podlahové plochy stávající stavby nebo pokud se nezvýší pozednicová stěna o více než 0,5m není příprava na obchodní parter vyžadována.

N.2 Proti návrhu RP podali námítku dne 1.7.2014 č.j. MUCE 36697/2014 OUP shodnou s námítkou č.j. MUCE 36696/2014 OUP **Martin Tunka**, nar. 11.11.1949 a **Jitka Mejsnarová**, nar. 21.2.1951 bytem Krajníkova 113/12, 252 29 Dobřichovice, která se týká návrhu na vytvoření garáží na pozemkové parcele 701/1 a 700/1 k.ú. Dobřichovice v bloku č. 15 dle označení RP. Bude dotčena nemovitost bytový dům č.p. 1084 na parc.č.684 k.ú. Dobřichovice a to tím, že dojde oproti současnému stavu k významnému zvýšení intenzity dopravy, vyvolané výstavbou podzemních garáží určených pro veřejné parkování.

Námítka se zamítá.

Odůvodnění: Vjezd a výjezd z garáží situovaných na náměstí se nachází dle návrhu RP na zcela opačné straně náměstí (severní část náměstí) než je objekt bytového domu č.p.1084 na parc.č.684 (jižní část náměstí), dopravní situace v blízkosti bytového domu č.p. 1084 zůstává v návrhu RP dle stávajícího stavu v území, návrhem garáží na pozemkové parc. č.701/1 a 700/1 nedojde k zvýšení intenzity dopravy v bezprostřední blízkosti objektu č.p. 1084. Podzemní garáže by měly zejména nahradit parkovací místa, která jsou nyní na povrchu a po realizování podzemních garáží se zvětší prostor veřejných prostranství pro chodce a situování zeleně.

N.3A Proti návrhu RP podal námítku dne 1.7.2014 č.j. MUCE 36692/2014 OUP **Tomáš Koutník**, nar. 4.10.1950 bytem Kroftova 389/13, Praha 5, která se týká bloků 07 a 08 dle návrhu RP, zejména pozemků parc.č. 78/1, 79 a 78/2 v k.ú. Dobřichovice vč. staveb na nich umístěných. Nesouhlasí s navrženou uzavřenou stavební čarou nerespektující umístění stavby – historicky hodnotného domu umístěného tímto způsobem (který je zcela v souladu s umístěním všech ostatních staveb v ul. Palackého, a které jsou také dotčeny nově navrhovanou stavební čarou) na dotčených nemovitostech již od r. 1886. Návrh RP je v rozporu s ust. § 68 odst. 4 písm. c) a d) stavebního zákona – zásah do vlastnických práv dotčeného vlastníka omezením v rozsahu a způsobu výkonu jeho vlastnických práv v rozporu se zásadou subsidiarity a minimalizace zásahu.

Námítka se zamítá.

Odůvodnění:

Regulační plán je řádně projednáván v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb. (stavební zákon), snaží se v souladu s § 18 stavebního zákona dosáhnout obecně prospěšný soulad veřejných a

soukromých zájmů na rozvoji území, pořizovatel přezkoumal soulad RP s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcími právními předpisy a soulad RP s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky orgánů podle zvláštních právních předpisů a dospěl k závěru, že RP je s těmi to požadavky v souladu (viz odůvodnění RP – textová část zpracovaná pořizovatelem kap. 1. c) a d)).

Regulační plán v souladu s platnými právními předpisy vymezuje mimo jiné i stavební čáru (viz příloha č. 11 k vyhlášce č. 500/2006 Sb. - Obsah regulačního plánu), která jasně vymezuje hranici zástavby. Zadání RP požadovalo (viz kapitola 4 Požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb) stanovit mimo jiné i stavební čáru závaznou. Stavební čára uzavřená na pozemcích parc. č. 78/1 a st.79 je navržena z důvodu jasného vymezení nově navrženého centrálního náměstí při ulici Palackého, má význam především pro jasné definování veřejného prostranství. Aby náměstí bylo urbanisticky skutečně náměstím, musí mít prostor charakter uzavřenosti. Plocha náměstí musí být jasně vymezená průčelími budov. Souvislá zástavba umožňuje intenzivnější využití parteru pro obchod a služby, vstupy jsou blíže sobě a dochází tak k oživení veřejného prostranství. Viz rovněž textová část odůvodnění návrhu RP – kapitola Komplexní zdůvodnění řešení – Urbanistická koncepce.

Regulační plán nenavrhuje zmenšování pozemků ani asanaci stávajících staveb, pouze stanovuje pravidla pro novostavby nebo významné stavební úpravy stávajících objektů. Teprve v těchto případech bude stavebník ustupovat se stavební čarou. Pokud bude provádět stavební úpravy v rámci stanovených pravidel, může dům zůstat ve stávající poloze.

Části pozemků, jichž se ustoupení dotkne, nejsou zařazeny do veřejně prospěšných staveb ani k vyvlastnění ani k předkupnímu právu. Regulační plán neobsahuje návrh na změnu vlastnictví. Ustoupení stavební a uliční čáry je v ul. Palackého navrženo z důvodu potřeby rozšíření této ulice, pro realizaci rozšíření chodníku bude nutný souhlas vlastníků pozemku.

N.3B Proti návrhu RP podal námitku dne 1.7.2014 č.j. MUC 36692/2014 OUP **Tomáš Koutník**, nar. 4.10.1950 bytem Kroftova 389/13, Praha 5, která se týká bloků 07 a 08 dle návrhu RP, zejména pozemků parc.č. 78/1, 79 a 78/2 v k.ú. Dobřichovice vč. staveb na nich umístěných. Omezení v rozsahu vlastnického práva – konkrétní nepřiměřenost zásahu do vlastnického práva spočívá v tom, že při stavebních úpravách, při kterých dojde k výměně dvou třetin půdorysné plochy stropní konstrukce nad 1.NP stávající stavby dům ustoupí k navržené stavební čáře. V důsledku toho omezení je dotčený vlastník zbaven možnosti řádně vykonávat své vlastnické právo, zahrnující mimo jiné právo provádět údržbu a rekonstrukce domu běžným způsobem (tj. např. výměnou stropní konstrukce celého podlaží). Použitý termín “ustoupí” znamená v případě domu “demolici” jeho významné části tj. jedná se o zásah do vlastnického práva způsobem, který je naprosto nepřiměřený cíli sledovanému návrhem RP. Současně je výkon vlastnického práva dotčeného vlastníka dotčen tím, že při jakémkoli dalším stavebním zásahu do stávajícího domu způsobem vymezeným návrhem RP nebo při umístění novostavby na dotčených nemovitostech pozbude právo na své pozemky umístit stavby způsobem a v rozsahu možném dle platného územního plánu obce Dobřichovice. Toto omezení je bez stanovení jakékoli náhrady ze strany Návrhu RP tj. způsobem, kterým je porušován čl. 11 Listiny základních práv a svobod.

Námitka se zamítá.

Odůvodnění:

Regulační plán je řádně projednáván v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb. (stavební zákon), snaží se v souladu s § 18 stavebního zákona dosáhnout obecně prospěšný soulad veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Regulační plán ze své podstaty omezuje soukromé vlastníky, protože stanovuje podrobné podmínky pro využití pozemků, pro umístění a prostorové uspořádání staveb, pro ochranu hodnot a charakteru území a pro vytváření příznivého životního prostředí (viz § 61 odst. 1 stavebního zákona).

Regulační plán nenavrhuje zmenšování pozemků ani asanaci stávajících staveb, pouze stanovuje pravidla pro novostavby nebo významné stavební úpravy stávajících objektů v dotčeném území. Teprve v těchto případech bude stavebník ustupovat se stavební a uliční čarou. Pokud bude provádět stavební úpravy v rámci stanovených pravidel, může dům zůstat ve stávající poloze. Za významné stavební úpravy jsou považovány stavební úpravy, při kterých dojde k výměně dvou třetin půdorysné plochy stropní konstrukce nad prvním nadzemním podlažím stávající stavby, nebo pokud je stávající stavba rozšířena o dvojnásobek podlahové plochy stávající stavby a nebo pokud se zvýší pozednicová stěna o více než 0,5 m. Navržené podmínky vycházejí z praktických zkušeností projektanta návrhu RP, ve chvíli, kdy dochází k výměně více než 2/3 půdorysné stropní konstrukce

nad 1. NP tak se nejedná o běžnou údržbu objektu, ale o zásadní rekonstrukci stavby, jejíž základní nosná konstrukce je na hranici životnosti.

Části pozemků, jichž se ustoupení dotkne, nejsou zařazeny do veřejně prospěšných staveb ani k vyvlastnění ani k předkupnímu právu. Regulační plán neobsahuje návrh na změnu vlastnictví. Ustoupení stavební a uliční čáry je v ul. Palackého navrženo z důvodu potřeby rozšíření této ulice, pro realizaci rozšíření ulice bude nutný souhlas vlastníků pozemku. V případě, že bude chtít město realizovat navržené rozšíření ul. Palackého a bude mít zájem na odkoupení soukromých pozemků, budou to vlastníci stávajících pozemků, kteří budou určovat cenu odkupu (při vymezení předkupního práva nebo při případném vyvlastňování by se stanovení ceny řídilo právními předpisy – předkup dle § 101 odst. 4 stavebního zákona, vyvlastnění – náhrada dle § 10 zákona č. 184/2006 Sb. Zákon o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě). Z tohoto důvodu není v dotčeném území navržena veřejně prospěšná stavba s předkupním právem ani k vyvlastnění.

N.3C Proti návrhu RP podal námitku dne 1.7.2014 č.j. MUCE 36692/2014 OUP **Tomáš Koutník**, nar. 4.10.1950 bytem Kroftova 389/13, Praha 5, která se týká bloků 07 a 08 dle návrhu RP, zejména pozemků parc.č.78/1, 79 a 78/2 v k.ú. Dobřichovice vč. staveb na nich umístěných. Omezení ve způsobu výkonu vlastnického práva tím, že u dotčených nemovitostí je požadováno (v případě umístění novostavby nebo při stavebních úpravách stávajícího domu specifikovaných výše) umístit do přízemí domu veřejně přístupný obchodní parter navazující na veřejné prostranství, a to s požadovanou hloubkou 4 m od uliční čáry. Dotčené nemovitosti byly vždy užívány k bydlení a stanovení předepsaného "obchodního využití" dotčených nemovitostí je zcela zásadním omezením vlastnického práva, které nijak přímo nesouvisí a není nezbytné pro rozšíření profilu ul. Palackého, jde čistě o libovůli zpracovatele Návrhu RP nesledující žádný legitimní cíl a nelze jej považovat za přípustný ve smyslu vymezeném rozhodnutím NSS č.j. 1Ao 1/2009 -120.

Námitka se zamítá.

Odůvodnění:

Příprava na obchodní parter je regulačním plánem vyžadována pouze v části ulice 5. května, v části ulic Palackého a Vítova, obchodní parter je regulačním plánem vyžadován pouze do nového náměstí. Všechna tato místa tvoří jádro Dobřichovic, jsou pro město mimořádně důležitá. Navázání přízemí budov na ulici bez podstatných výškových rozdílů aktivuje vztahy veřejných prostranství s interiéry budov a významně tak veřejná prostranství oživuje. Živý parter nemůže fungovat na vysokém soklu, sokl vytváří bariéru mezi ulicí a parterem. Úpravy navržené v ulici Palackého si kladou za cíl zvýšit pobytovou kvalitu tohoto důležitého veřejného prostranství. Jedná se o polyfunkční území – smíšená centrální zóna obce dle platné ÚPD města Dobřichovic, nikoliv o monofunkční zónu bydlení. Obchodní parter / příprava na obchodní parter je navíc vyžadována pouze při zásadních přestavbách objektů a v případě novostaveb, při úpravách stávajících objektů a při stavebních úpravách, kdy nedojde k výměně více než 2/3 půdorysné plochy stropní konstrukce nad 1.NP stávající stavby nebo pokud nebude stávající stavba rozšířena o více než dvojnásobek podlahové plochy stávající stavby nebo pokud se nezvýší pozednicová stěna o více než 0,5 m není obchodní parter / příprava na obchodní parter vyžadována.

N.3D Proti návrhu RP podal námitku dne 1.7.2014 č.j. MUCE 36692/2014 OUP **Tomáš Koutník**, nar. 4.10.1950 bytem Kroftova 389/13, Praha 5, která se týká bloků 07 a 08 dle návrhu RP, zejména pozemků parc.č. 78/1, 79 a 78/2 v k.ú. Dobřichovice. vč. staveb na nich umístěných. Absence náhrady za omezení a následné pozbytí vlastnického práva, rozpor s principem proporcionality, rozpor s principem legitimního očekávání – návrh RP neřeší způsob, jakým by mělo být rozšíření ul. Palackého provedeno, neboť návrh RP vlastnické právo dotčeného vlastníka přímo nijak nekompensuje. Stavebně vlastníky nemovitostí v Palackého ul. Návrh RP omezuje a zbavuje je možnosti řádného výkonu vlastnického práva, nicméně napřímo nevymezuje předkupní právo obce Dobřichovice k dotčeným částem nemovitostí ve smyslu § 101 stavebního zákona, současně však s těmito pozemky "nakládá" jako s pozemky v (budoucím) vlastnictví obce Dobřichovice a to zejména navrženým rozšířením profilu ul. Palackého. Tímto návrh RP zakládá značnou právní nejistotu, fakticky zbavuje dotčeného vlastníka vlastnického práva, aniž by do budoucna vymezovala způsob, jak dotčený vlastník vedle „faktického“ pozbytí vlastnického práva pozbude vlastnické právo i „právně“ a jaká mu bude poskytnuta náhrada. Z tohoto důvodu bude již přímo vydáním RP dotčený vlastník výrazně poškozen resp. hodnota dotčených nemovitostí bude

významně negativně ovlivněna a to jednak jejich budoucím zmenšením ve prospěch rozšíření ul. Palackého a za druhé právní nejistotou ohledně způsobu pozbytí vlastnického práva a náhrady za toto pozbytí. Vydáním RP dojde k zásahu do práva dotčeného vlastníka vlastnit majetek v rozporu s čl. 11 Listiny základních práv a svobod.

Námítka se zamítá.

Odůvodnění:

Regulační plán nebrání majitelům stávajících staveb v ul. Palackého v jejich údržbě, nenavrhuje se ani asanace tohoto území, RP pouze stanovuje pravidla pro novostavby nebo významné stavební úpravy stávajících objektů. Teprve v těchto případech bude stavebník ustupovat se stavební čarou. Pokud bude provádět stavební úpravy v rámci stanovených pravidel, může dům zůstat ve stávající poloze.

Budoucí rozšíření profilu ulice umožní výhledově vytvořit dostatečně široký chodník, zasadit stromořadí a vytvořit pruh podélného parkování pro krátké zastavení. Stromořadí a pruh parkování pomohou oddělit chodce i domy v ulici od nepříjemné projíždějící dopravy. Všechny tyto úpravy zvýší v budoucnosti pobytovou kvalitu ulice, umožní rozvoj obchodního parteru a zvýší hodnotu přilehlých nemovitostí. I kdyby se tak stalo pouze na několika stavebních pozemcích, má toto pravidlo z hlediska dlouhodobého vývoje města smysl.

Ulice Palackého se nachází v samém centru Dobřichovic, spojuje Nové náměstí a důležitou křižovatkou na ulici Pražská, kde se stává pomyslnou branou do jádra Dobřichovic. Úpravy navržené v ulici Palackého si kladou za cíl zvýšit bezpečnost a pobytovou kvalitu tohoto důležitého veřejného prostranství.

V současném stavu poskytuje ulice zcela nevyhovující podmínky pro chodce. Ulice je dopravně velmi vytížená, šířka chodníku v nejužším místě (podél domu č. p. 23) je pouhých 80 cm. Na chodníku takové šíře se stěží vyhnou dva protijdoucí lidé. Ulicí denně procházejí žáci na cestě mezi jednotlivými objekty školy. Při dimenzování chodníku nejde jen o zajištění fyzické bezpečnosti chodců, ale také o to, aby chodci prostranství rádi využívali. Současný stav využití parterů budov a stavebně technický stav mnoha objektů je nevyhovující. Ustoupení novostavbami umožní zlepšit návaznost přízemí budov na veřejná prostranství (parter).

Soukromé pozemky přiléhající k ulici Palackého se opatřením nezmenšují. Pouze v případě, bude-li předmětem územního řízení novostavba nebo zásadní přestavba objektu, ustupuje se k nové uliční a stavební čáře. Části pozemků, jichž se ustoupení dotkne, nejsou zařazeny do veřejně prospěšných staveb ani k vyvlastnění ani k předkupnímu právu. Regulační plán neobsahuje návrh na změnu vlastnictví. Ustoupení stavební a uliční čáry je v ul. Palackého navrženo z důvodu potřeby rozšíření této ulice, pro realizaci rozšíření ulice bude nutný souhlas vlastníků pozemku. V případě, že bude chtít město realizovat navržené rozšíření ul. Palackého a bude mít zájem na odkoupení soukromých pozemků, budou to vlastníci stávajících pozemků, kteří budou určovat cenu odkupu (při vymezení předkupního práva nebo při případném vyvlastňování by se stanovení ceny řídilo právními předpisy – předkup dle § 101 odst. 4 stavebního zákona, vyvlastnění – náhrada dle § 10 zákona č. 184/2006 Sb. Zákon o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě). Z tohoto důvodu není v dotčeném území navržena veřejně prospěšná stavba s předkupním právem ani k vyvlastnění.

N.3E Proti návrhu RP podal námitku dne 1.7.2014 č.j. MUCE 36692/2014 OUP **Tomáš Koutník**, nar. 4.10.1950 bytem Kroftova 389/13, Praha 5, která se týká dotčené nemovitosti pozemek parc.č. 51 k.ú. Dobřichovice, bloky 06 a 07 dle návrhu RP - vymezení VPS. 2, které je v rozporu se zásadou subsidiarity a minimalizace zásahu. Vymezením průchodu dle VPS.2 dojde k omezení vlastnického práva dotčeného vlastníka, aniž by toto omezení sledovalo dostatečně legitimní cíl, kterému by bylo adekvátní omezením vlastnického práva vlastníka nemovitosti postižené vymezením VPS.2. Vymezení VPS.2 je také v rozporu s platným územním plánem sídelního útvaru Dobřichovice a s legitimním očekáváním vlastníka nemovitosti postižené vymezením VPS.2 ohledně možnosti jejího dalšího využití v souladu s uvedeným územním plánem.

Námítka se zamítá.

Odůvodnění:

Podatel námítky není vlastníkem pozemku (parc.č. 51 k.ú. Dobřichovice), na němž je vymezena VPS.2, vlastník pozemku proti návrhu VPS.2 nepodal připomínku ani námitku. V souladu s § 61 odst. 1 stavebního zákona regulační plán vždy stanoví podmínky pro vymezení a využití pozemků, pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury a vymezení veřejně prospěšné

stavby nebo veřejně prospěšná opatření. V souladu s §101 odst. 1 stavebního zákona vymezuje regulační plán k pozemku určenému pro veřejně prospěšnou stavbu nebo veřejné prostranství předkupní právo. Jedná se o malou část pozemku parc.č. 51, která se stane veřejným prostranstvím a bude tak umožněn průchod mezi náměstím a ulicí Lomená, průchod je důležitý z hlediska pěší prostupnosti města a bude významnou a bezpečnou zkratkou pro děti docházející z budov základní školy v ul. 5.května do ZUŠ a na hřiště v ulici Lomená.

Vymezení VPS.2 není v rozporu s platným územním plánem sídelního útvaru Dobřichovice ve znění 2.změny – územní plán zde nenavrhuje VPS, to však neznamena, že by RP zde nemohl VPS navrhnout na základě podrobnější znalosti území a v souladu s podrobným návrhem řešení veřejných prostranství a pěší dopravy v centru města. Platný územní plán zařazuje dotčený pozemek do plochy SC6 – plochy smíšené centrální zóny obce, jedná se o území se stanoveným využitím pro bydlení a obslužnou sféru převážně zaměřenou na zařízení obchodní, veřejného stravování a nevýrobních služeb, v nepřijatelném využití uvádí pouze stavby pro výrobu a skladování, zemědělskou výrobu a stavby pro individuální rekreaci. Navržený průchod mezi náměstím a ul.Lomená neodporuje stávajícímu platnému územnímu plánu města Dobřichovic.

N.3F Proti návrhu RP podal námitku dne 1.7.2014 č.j. MUCE 36692/2014 OUP **Tomáš Koutník**, nar. 4.10.1950 bytem Kroftova 389/13, Praha 5, která se týká dotčených nemovitostí a veškerých bloků specifikovaných Hlavním výkresem návrhu RP. Návrh RP je v rozporu s platným územním plánem sídelního útvaru Dobřichovice v regulativech funkčního využití území – zastavěnost. Regulativ určující maximální zastavěnost se odchyluje od příslušného regulativu „míra zastavění plochy“ jak je tento regulativ pro část obce Dobřichovice dotčené návrhem RP vymezen platným územním plánem obce Dobřichovice tím, že nezahrnuje odchylně od platného ÚP do výpočtu zastavěné plochy podzemní stavby, a to pokud jsou překryté navážkou v min. tloušťce 40 cm. Toto vymezení zastavěnosti nezahrnující podzemní stavby je v rozporu s platným územním plánem i stavebním zákonem, v souladu s tímto názorem je i rozhodnutí NS ČR sp.zn. 2 Cdon 1438/96 dle něhož je pozemek zastavěn i pokud je na něm umístěna stavba pod povrchem země.

Námitka se zamítá.

Odůvodnění:

RP je v souladu s platným územním plánem města Dobřichovice, platný územní plán reguluje míru zastavění plochy (např. plocha SC6), RP definuje míru zastavění pozemků resp. jeho jednotlivých částí v rámci jednotlivých bloků. RP upřesňuje pravidla výstavby na jednotlivých pozemcích vzhledem k ÚP tj. RP upřesňuje rozložení využití v plochách navržených územním plánem (vyšší intenzita využití části bloku je kompenzována nižší intenzitou využití v jiné části bloku či vymezením prázdného veřejného prostranství). Vyšší povolenou mírou zastavěnosti podzemními stavbami, které budou pokryté vegetací, chce město motivovat stavebníky ke stavbě podzemních garáží namísto parkování na povrchu (jedná se o centrum města s navrženou kompaktní zástavbou, v souladu s ČSN 736110 čl. 14.1.15 se mají parkovací a odstavná stání v kompaktní zástavbě bytového i nebytového charakteru umísťovat především pod terénem a to jak pod stavbami, tak pod volnými plochami, pod veřejným prostranstvím, náměstím). Z výše uvedeného důvodu regulační plán používá odlišnou definici výpočtu zastavěnosti pozemku než stavební zákon a územní plán města Dobřichovice.

N.3G Proti návrhu RP podal námitku dne 1.7.2014 č.j. MUCE 36692/2014 OUP **Tomáš Koutník**, nar. 4.10.1950 bytem Kroftova 389/13, Praha 5, která se týká dotčených nemovitostí a veškerých bloků specifikovaných Hlavním výkresem návrhu RP. Návrh RP je v rozporu s platným územním plánem sídelního útvaru Dobřichovice v regulativech funkčního využití – výšková hladina zástavby. Návrh RP určující maximální výšku staveb se odchyluje od příslušného regulativu „výšková hladina zástavby“ jak je tento regulativ pro část obce Dobřichovice dotčené návrhem RP vymezen v územním plánu obce Dobřichovice. V platném územním plánu je jako základní výškový limit stanovena výška “2 NP s možností podkrovní” a pouze jako výjimka je pro případ umístění obchodního parteru povoleno navýšení až na úroveň 4 NP. Tato možnost výjimky je uložením povinnosti zřízení obchodního parteru či přípravou na obchodní parter u budoucích novostaveb změněna na obecné pravidlo. Tímto je návrh RP v rozporu s platným ÚP.

Námitka se zamítá.

Odůvodnění:

Návrh RP je v souladu s platným územním plánem města Dobřichovice, platný územní plán (ÚPNSÚ Dobřichovice ve znění zm. č. 2) uvádí výškovou hladinu zástavby pro plochu SC6 – smíšené centrální zóny obce (do níž je převážná část řešeného území zařazena) tyto regulativy:

Maximálně 2 nadzemní podlaží s možností podkroví, s tím, že pokud plochy 1. n. p. podél uliční fronty obsahují prostory pro služby, obchod nebo veřejné stravování se vstupy z chodníku, připouští se zástavba do výšky 4. n. p. s následující specifikací:

- Stavby svou výškou nepřesáhnou stanovenou úroveň Q 100 (nadmořské výšky hladiny stoleté vody) + 14,6 metru.
- U objektu se šikmou střechou nejvyšší podlaží podkrovní a výška objektu v uliční frontě (u hlavní římsy) nepřesáhne stanovenou úroveň Q 100 (nadmořské výšky hladiny stoleté vody) + 10,6 metru.
- U objektu s plochou střechou bude nejvyšší podlaží ustoupené o 2 m za uliční frontu měřeno na kolmici k uliční frontě.
- V bloku centrální zóny (bývalý statek č.p. 3) bude jižní křídlo areálu min. o jedno nadzemní podlaží nižší, nežli jeho nejvyšší objekt.

V dotčeném území navrhuje RP maximální výšku staveb 3+1 tj. 3 nadzemní podlaží a podkroví nebo 3 nadzemní podlaží a 1 ustoupené podlaží s tím, že textová část regulačního plánu (kapitola Regulace staveb / Podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území a podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb, které nejsou zahrnuty do staveb veřejné infrastruktury) uvádí, že pro stavby, u nichž regulační plán stanovuje maximální podlažnost 3+1 nebo 3+S, platí zároveň ustanovení platného územního plánu o maximální výškové hladině zástavby. V dotčeném území se nacházejí i části bloků, kde není předepsána povinnost zřízení obchodního parteru/ přípravy na obchodní parter, v těchto částech bloků se bude výšková hladina řídit i ustanovením platného územního plánu tj. v případě, že zde nebude zřízen prostor pro obchodní parter bude muset stavebník respektovat nižší hladinu zástavby stanovenou platným územním plánem na 2NP +podkroví.

N.3H Proti návrhu RP podal námitku dne 1.7.2014 č.j. MUCE 36692/2014 OUP **Tomáš Koutník**, nar. 4.10.1950 bytem Kroftova 389/13, Praha 5, která se týká pozemku parc.č.142/1 v k.ú. Dobřichovice, navržená zastavěnost je 100% a to je v rozporu s platným územním plánem obce Dobřichovice.

Námítka se zamítá.

Odůvodnění:

RP je v souladu s platným územním plánem města Dobřichovice, platný územní plán reguluje míru zastavění plochy – dotčený pozemek je zařazen do plochy SC3 (míra zastavění plochy je stanovena v tomto případě 0,28). RP definuje míru zastavění pozemků resp. jeho jednotlivých částí v rámci jednotlivých bloků (zde blok č.14). RP upřesňuje pravidla výstavby na jednotlivých pozemcích vzhledem k ÚP tj. RP upřesňuje rozložení využití v plochách navržených územním plánem (vyšší intenzita využití části bloku je kompenzována nižší intenzitou využití v jiné části bloku či vymezením prázdného veřejného prostranství). V celkovém součtu odpovídá navržená míra využití RP v příslušné ploše koeficientu stanovenému v platném ÚP.

N.3I Proti návrhu RP podal námitku dne 1.7.2014 č.j. MUCE 36692/2014 OUP **Tomáš Koutník**, nar. 4.10.1950 bytem Kroftova 389/13, Praha 5, která se týká dotčených nemovitostí a veškerých bloků specifikovaných Hlavním výkresem návrhu RP. Návrh RP je v rozporu se zadáním návrhu RP – absence variantního řešení Palackého ulice. Zadání RP v bodu 5 nazvaném Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území jednoznačně vymezuje stávající hodnoty území mimo jiné původní venkovské statky v ul. Palackého. Z uvedeného vyvozují, že zastupitelstvo obce si plně uvědomuje určitou historickou hodnotu některých staveb nacházejících se v Palackého ulici, tvořících nejstarší dosud zachovalé jádro obce. Při zohlednění uvedeného proto zastupitelstvo uložilo ve schváleném zadání RP, aby v návrhu RP předložil dvě pracovní varianty řešení Palackého ulice a to i) s ochranou historických staveb a ii) s nově koncipovanou zástavbou. Tomuto požadavku nebylo vyhověno, variantní řešení by dle mého názoru mělo představovat vypracování dvou rovnocenně vypracovaných pracovních variant. Z tohoto hlediska však varianta č. 1 nikdy nebyla vypracována, resp. byla vždy pouze zmiňována nebo diskutována, avšak nikdo ji nikdy neviděl a její nevypracování (míněno pracovní verze) je v rozporu se zadáním.

Námítka se zamítá.

Odůvodnění:

Zadání RP Dobřichovice zmiňuje **pracovní** variantu, pro projednání byla tedy zvolena výsledná varianta, RP se projednává jako invariantní (stavební zákon upravuje postup projednání ve formě variantní pouze pro ÚP nikoliv pro RP). Pracovní varianta se zachováním stávajícího profilu ulice Palackého byla zpracovatelem konzultována s pořizovatelem a zástupci města a bylo dohodnuto, že projednávána bude varianta s rozšířeným profilem ulice Palackého. Zveřejňování a projednávání jiné varianty by bylo zavádějící a není v případě regulačního plánu možné. Varianta s ochranou historických staveb znamená úplné zachování současného stavu, vč. stávající výšky staveb a nevyhovujícího uličního profilu s velmi úzkými chodníky, což neodpovídá požadavku zadání RP na řešení bezpečné pěší a cyklistické dopravy. Zadání (kap. 6) zároveň v požadavcích na dopravní infrastrukturu uvádí, že nebudou uvažovány jednosměrné komunikace, pro řešení zlepšení situace v Palackého ulici se tedy ukázala jako vhodnější pracovní varianta s nově koncipovanou zástavbou a tato byla následně rozpracována a projednána v rámci návrhu RP.

Návrh regulačního plánu respektuje nejvýznamnější historické urbanistické hodnoty území (areál zámku a stopa ul. 5.května zakončená na západě náměstím před statkem) - tyto jsou chráněny vyznačenými uličními čarami, v bloku 02, přiléhajícím k areálu zámku, jsou předepsány šikmé střechy, plošné a prostorové regulativy v bloku 12 jsou navrženy tak, aby stávající průhled z nového náměstí na věž zámku zůstal zachován.

N.3J Proti návrhu RP podal námitku dne 1.7.2014 č.j. MUCE 36692/2014 OUP **Tomáš Koutník**, nar. 4.10.1950 bytem Kroftova 389/13, Praha 5, která se týká dotčených nemovitostí a veškerých bloků specifikovaných Hlavním výkresem návrhu RP. Návrh RP je v rozporu s platným ÚP tím, že vyjímá stavby občanské vybavenosti z regulativu limitujícího zastavěnost a výškového regulativu. Navrhované vlnění je v rozporu jak s platným územním plánem obce Dobřichovice, tak i s právními předpisy.

Námitka se zamítá.

Odůvodnění:

RP pro stavby občanské vybavenosti důležité pro charakter města jako jsou například školy, školky, divadla, městský úřad a církevní stavby určuje, že mohou překročit výškové regulativy a procenta zastavěné plochy stanovené pro jednotlivé bloky za podmínky, že ty části staveb, které přesahují regulaci jednotlivých bloků, musí být plně využity jako občanská vybavenost tj. nemusí splnit regulaci stanovenou regulačním plánem, dále však regulační plán uvádí, že zároveň pro tyto stavby platí ustanovení platného územního plánu o maximální výškové hladině zástavby. Pro upřesnění bude ještě do textové části (výrok, kapitola Veřejná infrastruktura / Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury – Občanská vybavenost) doplněno upozornění, že pro uvedené stavby rovněž platí ustanovení platného územního plánu o max. % zastavění.

N.3K Proti návrhu RP podal námitku dne 1.7.2014 č.j. MUCE 36692/2014 OUP **Tomáš Koutník**, nar. 4.10.1950 bytem Kroftova 389/13, Praha 5, která se týká dotčených nemovitostí a veškerých bloků specifikovaných Hlavním výkresem návrhu RP. Návrh RP je v rozporu s cíli a úkoly územního plánování vymezenými stavebním zákonem – absence podkladů pro řešení dopravy v návrhu RP. Návrh RP neřeší požadavek na řešení koncepce dopravní problematiky centra a řešení dopravy v návrhu RP s ohledem na stávající a budoucí podmínky v území a s dodržení právních předpisů souvisejících s pozemními komunikacemi – chybí dopravní analýza a prognóza, není navrženo odstranění stávajících hlavních závad centra – dopravní provoz a jeho nárůst – návrh přestavby ul. Palackého znamená výraznou změnu dosavadních dopravních podmínek (viz např. studie souboru bytových domů Dobřichovice – Palackého 26) – se zvýšením intenzity využití dosavadních pozemků se několikanásobně zvýší intenzita vjezdů/výjezdů vozidel z těchto velkých, ale poměrně úzkých pozemků do ul. Palackého, navíc návrh RP předpokládá vytvoření podélných stání v ul. Palackého – toto je v rozporu s vyjádřením Policie ČR k výše zmíněné studii, zejména s požadavkem na vytvoření volného vyčkávacího prostoru pro min. 2 vozidla pro zajištění do garáží na pozemcích vymezujících ul. Palackého. Skutečnost, že pořizovatel si při vypracování návrhu RP nezajistil v takto důležité věci relevantní podklady a vycházel pouze z neaktuální, 10 let staré studie (studie dopravního řešení obce, Edip 04/2004) je v rozporu s cíli a úkoly územního plánování vymezenými stavebním zákonem.

Námitka se zamítá.

Odůvodnění:

Návrh RP je v souladu s cíli a úkoly územního plánování (podrobně viz odůvodnění zpracované pořizovatelem – kapitola 1.b) - celková znalost a vyhodnocení stavu území je zřejmá z textové i obrazové části odůvodnění RP zpracované projektantem RP, návrh RP vychází ze základních koncepčních dokumentů (viz textová část odůvodnění RP – Seznam literatury a podkladů) – zejména se jedná o Územní plán sídelního útvaru Dobřichovice ve znění 2. změny, Strategický plán rozvoje města Dobřichovice, Doplnující průzkumy a rozborů pro UP Dobřichovice a Územně analytické podklady. Dále pak musí návrh RP respektovat platnou Politiku územního rozvoje a nadřazenou dokumentaci kraje (Zásady územního rozvoje). Primárně se však návrh RP zpracovává na základě zadání RP, v případě, že je to potřeba, mají se doplňující P+R (vč. zahrnutí možných dopravních studií) zpracovat před vypracováním zadání, nikoliv v při zpracování návrhu RP. Použité dokumenty pro zpracování návrhu zadání i návrhu regulačního plánu samotného byly dostačující. Celkově návrh RP musí respektovat koncepci dopravního řešení navrženého stávajícím platným územním plánem, regulační plán tuto koncepci respektuje a zaměřuje se na podrobnější řešení veřejných prostranství zcela v souladu s § 61 odst. 1 stavebního zákona. Součástí návrhu RP je výkres N3 veřejná prostranství a dále výkresy N5 uliční profil ul. Palackého a N6 uliční profil ul. 5.května. Návrh RP podporuje vznik podzemních garáží tak, aby plochy na povrchu mohli být vyhrazeny pro jiné funkce - zejména pobyt a pohyb obyvatel, zeleň apod. Ulice Palackého je dopravně zatížená zejména tranzitní dopravou, jejíž řešení přesahuje možnosti řešení RP, problém se jeví vhodné prověřit v novém územním plánu. Podrobné zdůvodnění dopravního řešení je součástí odůvodnění zpracovaného projektantem (kapitola Komplexní zdůvodnění řešení vč. zdůvodnění navržené urbanistické koncepce - Doprava) vč. bilance ploch pro parkování vozidel ve veřejných prostranstvích. Návrh RP byl řádně projednán s dotčenými orgány i vlastníky dopravní infrastruktury, s návrhem řešení souhlasili. Z hlediska návrhu parkovacích / odstavných stání se jedná o orientační návrh, konkrétní umístění bude upřesněno v dalších projektových fázích (RP nenahrazuje žádné územní rozhodnutí).

Návrh RP zpracovává projektant RP, pořizovatel zpracovává zadání RP nikoliv návrh RP, návrh RP pouze projednává.

N.3L Proti návrhu RP podal námitku dne 1.7.2014 č.j. MUCE 36692/2014 OUP **Tomáš Koutník**, nar. 4.10.1950 bytem Kroftova 389/13, Praha 5, která se týká dotčených nemovitostí a veškerých bloků specifikovaných Hlavním výkresem návrhu RP. Dotčený vlastník odkazuje na své připomínky (vč. jejich odůvodnění) vypracované a doručené pořizovateli pro společné jednání a nadále je v plném rozsahu uplatňuje jako své námitky.

Námitka se zamítá.

Odůvodnění:

V souladu s § 65 odst. 4 stavebního zákona podal Tomáš Koutník k návrhu RP pro společné jednání připomínku č.j. MUCE 3109/2014 OUP z 20.1.2014, připomínku č.j. MUCE 6236/2014 OUP z 3.2.2014 a připomínku č.j. MUCE 6233/2014 OUP z 3.2.2014, vyhodnocení těchto připomínek je součástí odůvodnění RP (příloha č. 3). Výše uvedená podání jsou koncipována jako připomínky a byla učiněna v souladu s § 65 odst.4 stavebního zákona k návrhu RP pro společné jednání, nikoliv k upravenému návrhu RP pro veřejné projednání. Návrh RP byl po společném jednání na základě podaných připomínek upraven a proto připomínky uplatněné k návrhu RP pro společné jednání neodpovídají stavu návrhu pro veřejné projednání. K upravenému návrhu RP pro veřejné projednání měly v souladu s § 67 odst. 2 stavebního zákona osoby uvedené v § 85 odst. 1 a 2 možnost podat nejpozději do 7 dnů ode dne veřejného projednání námitky, pokud chtěl podatel znovu uplatnit připomínky podané ke společnému jednání, musel by jejich znění upravit s ohledem na úpravu RP pro veřejné projednání a znovu podat.

N.4 Proti návrhu RP podala námitku dne 1.7.2014 č.j. MUCE 36691/2014 OUP **Marie Skopová**, nar. 26.11.1931 bytem Palackého 437, 252 29 Dobřichovice týkající se bloků 07 a 08 dle návrhu RP. Namítá proti nepřipustnému zásahu do výkonu vlastnických práv k pozemku parc.č. 85 k.ú. Dobřichovice se stavbou rodinného domu č.p. 437, ul. Palackého. Tento zásah je způsoben vymezením stavební a uliční čáry RP na uvedeném pozemku a stavbě a dále tím, že RP omezuje vlastnické právo upravovat stavbu na tomto pozemku s cílem dosáhnout zvětšení šířky veřejného prostranství ul. Palackého, a to jak od uliční čáry, tak z jižní strany pozemku. Nemovitost je dotčena tím, že oproti současnému stavu je stavební čára, ztotožněná s uliční čarou, nově umísťována na

pozemek vlastníka 4,3 m od současné stavební a uliční čáry. Nově stanovená uliční a stavební čára prochází stávající stavbou na dotčeném pozemku. V důsledku budoucích rozhodování správních úřadů dle RP se má část dotčeného soukromého pozemku, nyní zastavěného stavbou, stát součástí veřejného prostranství ul. Palackého. Z textu RP vyplývá, že současná šíře vozovky v ul. Palackého má být zachována, získaná plocha rozšířením veřejného prostranství na úkor dotčených soukromých vlastníků a jejich nemovitostí má být využita pro vytvoření veřejných parkovacích stání podél stávající vozovky, pro umístění veřejné zeleně a pro vytvoření širších chodníků než doposud. RP z těchto důvodů novým vymezením uliční a stavební čáry vynucuje rozšíření ul. Palackého na celkovou šíři 18 m. Současná šíře tohoto veřejného prostranství je nyní v sousedství s dotčeným pozemkem cca 10 m. Z regulačního plánu je zřejmé, že omezuje vlastnické právo vlastníka upravovat a opravovat stávající stavby přiléhající a vymezující veřejné prostranství ul. Palackého. Toto omezení se týká všech nemovitostí v ul. Palackého od jejího křížení s ul. Pražskou až po křížení s ul. 5 května. Další neodůvodněné omezení vlastnického práva a zásah do něj vyplývá z textu RP - že u dotčených nemovitostí je požadováno umístit úroveň podlahy 1.NP v návaznosti na přilehlé veřejné prostranství tak, aby bylo 1.NP v budoucnu možné přeměnit na obchodní parter dle specifikace a podmínek pro obchodní parter, a to s požadovanou hloubkou 4 m od uliční čáry. Obchodní plocha musí být přístupná přímo z přilehlého veřejného prostranství, max. rozdíl mezi úrovní veřejného prostranství a podlahou parteru je 0,5 m. V parteru je možno umístit na jeden dům jeden vjezd v šíři max. 3,5 m. Vzdálenost mezi vjezdy sousedních domů musí být minimálně 5 m. Pokud je délka domu přilehlá k uliční čáře větší než 20 m, je možno na každých započatých 20 m umístit 1 vjezd. Jedná se o neproporcionální zásah do stávajících vlastnických práv, tento zásah není odůvodněný veřejným zájmem.

Námítka se zamítá.

Odůvodnění:

Regulační plán nenavrhuje zmenšování pozemků, asanaci stávajících staveb, ale pouze stanovuje pravidla pro novostavby nebo významné stavební úpravy stávajících objektů (když dojde k výměně více než 2/3 půdorysné plochy stropní konstrukce nad 1.NP stávající stavby nebo pokud bude stávající stavba rozšířena o více než dvojnásobek podlahové plochy stávající stavby nebo pokud se zvýší pozednicová stěna o více než 0,5 m). Teprve v těchto případech bude stavebník ustupovat se stavební čarou. Pokud bude provádět stavební úpravy v rámci stanovených pravidel, může dům zůstat ve stávající poloze, regulační plán respektuje právo vlastníků na údržbu stávajících staveb. Budoucí rozšíření profilu ulice umožní výhledově vytvořit dostatečně široký chodník, zasadit stromořadí a vytvořit pruh podélného parkování pro krátké zastavení návštěvníků centra města. Stromořadí a pruh parkování pomohou oddělit chodce i domy v ulici od nepříjemné projíždějící dopravy. Všechny tyto úpravy zvýší v budoucnu pobyťovou kvalitu ulice, umožní rozvoj obchodního parteru a zvýší hodnotu přilehlých nemovitostí. I kdyby se tak stalo pouze na několika stavebních pozemcích, má toto pravidlo z hlediska dlouhodobého vývoje města smysl. Ulice Palackého se nachází v samém centru Dobřichovic, spojuje Nové náměstí a důležitou křižovatku na ulici Pražská, kde se stává pomyslnou branou do jádra Dobřichovic. Úpravy navržené v ulici Palackého si kladou za cíl zvýšit bezpečnost a pobyťovou kvalitu tohoto důležitého veřejného prostranství.

V současném stavu poskytuje ulice zcela nevyhovující podmínky pro chodce. Ulice je dopravně velmi vytížená, šířka chodníku v nejužším místě (podél domu č. p. 23) je pouhých 80 cm. Na chodníku takové šíře se stěží vyhnou dva protijdoucí lidé. Ulicí denně procházejí žáci na cestě mezi jednotlivými objekty školy. Při dimenzování chodníku nejde jen o zajištění fyzické bezpečnosti chodců, ale také o to, aby chodci prostranství rádi využívali. Současný stav využití parterů budov a stavebně technický stav mnoha objektů je nevyhovující. Ustupení novostavbami umožní zlepšit návaznost přízemí budov na veřejná prostranství (parter).

Soukromé pozemky přiléhající k ulici Palackého se opatřením nezmenšují. Pouze v případě, bude-li předmětem územního řízení novostavba nebo zásadní přestavba objektu, ustupuje se k nové uliční a stavební čáře. Části pozemků, jichž se ustoupení dotkne, nejsou zařazeny do veřejně prospěšných staveb ani k vyvlastnění ani k předkupnímu právu. Regulační plán neobsahuje návrh na změnu vlastnictví (v souladu s § 34 zákona č. 128/2000 Sb. o obcích se za veřejné prostranství považují náměstí, ulice, tržiště, chodníky, veřejná zeleň, parky a další prostory přístupné každému bez omezení, tedy sloužící obecnému užívání, a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru, tj. návrh části soukromých pozemků do ploch veřejných prostranství neznamena návrh změny

vlastnictví těchto částí pozemků). Pro realizaci rozšíření chodníku bude nutný souhlas vlastníků pozemku.

Příprava na obchodní parter je regulačním plánem vyžadována pouze v části ulice 5. května, v části ulic Palackého a Vítova, obchodní parter je regulačním plánem vyžadován pouze do nového náměstí. Všechna tato místa tvoří jádro Dobřichovic, jsou pro město mimořádně důležitá. Navázání přízemí budov na ulici bez podstatných výškových rozdílů aktivuje vztahy veřejných prostranství s interiéry budov a významně tak veřejná prostranství oživuje. Živý parter nemůže fungovat na vysokém soklu, sokl vytváří bariéru mezi ulicí a parterem. Úpravy navržené v ulici Palackého si kladou za cíl zvýšit pobytovou kvalitu tohoto důležitého veřejného prostranství. Jedná se o polyfunkční území – smíšená centrální zóna obce dle platné ÚPD města Dobřichovic, nikoliv o monofunkční zónu bydlení. Příprava na obchodní parter je navíc vyžadována pouze při zásadních přestavbách objektů a v případě novostaveb, při úpravách stávajících objektů a při stavebních úpravách, kdy nedojde k výměně více než 2/3 půdorysné plochy stropní konstrukce nad 1.NP stávající stavby nebo pokud nebude stávající stavba rozšířena o více než dvojnásobek podlahové plochy stávající stavby nebo pokud se nezvýší pozednicová stěna o více než 0,5 m není příprava na obchodní parter vyžadována.

Navržená šíře vjezdů je dostatečná (3,5 m – odpovídá minimální šířce vjezdu pro nákladní automobily), příliš velké šířky vjezdů event. jejich umístění v těsném sousedství ovlivňují negativním způsobem bezpečnost dopravy – zejména chodců, ulice Palackého je frekventovaná dopravní tepna města jak z hlediska počtu chodců tak z hlediska počtu automobilů, navržené omezení zvýší bezpečnost této ulice.

N.5 Proti návrhu RP podala námitku dne 1.7.2014 č.j. MUC 36690/2014 OUP **Tamara Koutníková**, nar. 11.11.1950 bytem Palackého 111, 252 29 Dobřichovice týkající se bloků 07 a 08 dle návrhu RP. Namítá proti nepřipustnému zásahu do výkonu vlastnických práv k pozemku parc.č. 79, 78/1 a 78/2 k.ú. Dobřichovice se stavbou rodinného domu č.p. 111, ul. Palackého. Tento zásah je způsoben vymezením stavební a uliční čáry RP na uvedeném pozemku a stavbě a dále tím, že RP omezuje vlastnické právo upravovat stavbu na tomto pozemku s cílem dosáhnout zvětšení šířky veřejného prostranství ul. Palackého, a to jak od uliční čáry, tak z jižní strany pozemku. Nemovitost je dotčena tím, že oproti současnému stavu je stavební čára, ztotožněná s uliční čarou, nově umístována na pozemek vlastníka 3,6 m od současné stavební a uliční čáry. Nově stanovená uliční a stavební čára prochází stávající stavbou na dotčeném pozemku. V důsledku budoucích rozhodování správních úřadů dle RP se má část dotčeného soukromého pozemku, nyní zastavěného stavbou, stát součástí veřejného prostranství ul. Palackého tak, jako jižní část pozemku 78/1 a 78/2, kde je rovněž umístěno zcela bezdůvodně a svévolně omezení, aniž by byl zde zcela zřetelně patrný veřejný prospěch. Z textu RP vyplývá, že současná šíře vozovky v ul. Palackého má být zachována, získaná plocha rozšířením veřejného prostranství na úkor dotčených soukromých vlastníků a jejich nemovitostí má být využita pro vytvoření veřejných parkovacích stání podél stávající vozovky, pro umístění veřejné zeleně a pro vytvoření širších chodníků než doposud. RP z těchto důvodů novým vymezením uliční a stavební čáry vynucuje rozšíření ul. Palackého na celkovou šíři 18 m. Současná šíře tohoto veřejného prostranství je nyní v sousedství s dotčeným pozemkem cca 11 m. Z regulačního plánu je zřejmé, že omezuje vlastnické právo vlastníka upravovat stávající stavby přiléhající a vymezující veřejné prostranství ul. Palackého. Toto omezení se týká všech nemovitostí v ul. Palackého od jejího křížení s ul. Pražskou až po křížení s ul. 5 května. Další neodůvodněné omezení vlastnického práva a zásah do něj vyplývá z textu RP - že u dotčených nemovitostí je požadováno umístit úroveň podlahy 1.NP v návaznosti na přilehlé veřejné prostranství tak, aby bylo 1.NP v budoucnu možné přeměnit na obchodní parter dle specifikace a podmínek pro obchodní parter, a to s požadovanou hloubkou 4 m od uliční čáry. Obchodní plocha musí být přístupná přímo z přilehlého veřejného prostranství, max. rozdíl mezi úrovní veřejného prostranství a podlahou parteru je 0,5 m. V parteru je možno umístit na jeden dům jeden vjezd v šíři max. 3,5 m. Vzdálenost mezi vjezdy sousedních domů musí být minimálně 5 m. Pokud je délka domu přilehlá k uliční čáře větší než 20 m, je možno na každých započatých 20 m umístit 1 vjezd. Jedná se o neproporcionální zásah do stávajících vlastnických práv, tento zásah není odůvodněný veřejným zájmem.

Námítka se zamítá.

Odůvodnění:

Regulační plán nenavrhuje zmenšování pozemků, asanaci stávajících staveb, ale pouze stanovuje pravidla pro novostavby nebo významné stavební úpravy stávajících objektů (když dojde k výměně více než 2/3 půdorysné plochy stropní konstrukce nad 1.NP stávající stavby nebo pokud bude stávající stavba rozšířena o více než dvojnásobek podlahové plochy stávající stavby nebo pokud se zvýší pozednicová stěna o více než 0,5m). Teprve v těchto případech bude stavebník ustupovat se stavební čarou. Pokud bude provádět stavební úpravy v rámci stanovených pravidel, může dům zůstat ve stávající poloze, regulační plán respektuje právo vlastníků na údržbu stávajících staveb. Budoucí rozšíření profilu ulice umožní výhledově vytvořit dostatečně široký chodník, zasadit stromořadí a vytvořit pruh podélného parkování pro krátké zastavení návštěvníků centra města. Stromořadí a pruh parkování pomohou oddělit chodce i domy v ulici od nepříjemné projíždějící dopravy. Všechny tyto úpravy zvýší v budoucnosti pobytovou kvalitu ulice, umožní rozvoj obchodního parteru a zvýší hodnotu přilehlých nemovitostí. I kdyby se tak stalo pouze na několika stavebních pozemcích, má toto pravidlo z hlediska dlouhodobého vývoje města smysl. Ulice Palackého se nachází v samém centru Dobřichovic, spojuje Nové náměstí a důležitou křižovatku na ulici Pražská, kde se stává pomyslnou branou do jádra Dobřichovic. Úpravy navržené v ulici Palackého si kladou za cíl zvýšit bezpečnost a pobytovou kvalitu tohoto důležitého veřejného prostranství.

V současném stavu poskytuje ulice zcela nevyhovující podmínky pro chodce. Ulice je dopravně velmi vytížená, šířka chodníku v nejužším místě (podél domu č. p. 23) je pouhých 80 cm. Na chodníku takové šíře se stěží vyhnou dva protijdoucí lidé. Ulicí denně procházejí žáci na cestě mezi jednotlivými objekty školy. Při dimenzování chodníku nejde jen o zajištění fyzické bezpečnosti chodců, ale také o to, aby chodci prostranství rádi využívali. Současný stav využití parterů budov a stavebně technický stav mnoha objektů je nevyhovující. Ustoupení novostavbami umožní zlepšit návaznost přízemí budov na veřejná prostranství (parter).

Soukromé pozemky přiléhající k ulici Palackého se opatřením nezmenšují. Pouze v případě, bude-li předmětem územního řízení novostavba nebo zásadní přestavba objektu, ustupuje se k nové uliční a stavební čáře. Části pozemků, jichž se ustoupení dotkne, nejsou zařazeny do veřejně prospěšných staveb ani k vyvlastnění ani k předkupnímu právu. Regulační plán neobsahuje návrh na změnu vlastnictví (v souladu s § 34 zákona č. 128/2000 Sb. o obcích se za veřejně prospěšných považují náměstí, ulice, tržiště, chodníky, veřejná zeleň, parky a další prostory přístupné každému bez omezení, tedy sloužící obecnému užívání, a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru, tj. návrh částí soukromých pozemků do ploch veřejných prostranství neznámá návrh změny vlastnictví těchto částí pozemků). Pro realizaci rozšíření chodníku bude nutný souhlas vlastníků pozemku.

Příprava na obchodní parter je regulačním plánem vyžadována pouze v části ulice 5. května, v části ulic Palackého a Vítova, obchodní parter je regulačním plánem vyžadován pouze do nového náměstí. Všechna tato místa tvoří jádro Dobřichovic, jsou pro město mimořádně důležitá. Navázání přízemí budov na ulici bez podstatných výškových rozdílů aktivuje vztahy veřejných prostranství s interiéry budov a významně tak veřejná prostranství oživuje. Živý parter nemůže fungovat na vysokém soklu, sokl vytváří bariéru mezi ulicí a parterem. Úpravy navržené v ulici Palackého si kladou za cíl zvýšit pobytovou kvalitu tohoto důležitého veřejného prostranství. Jedná se o polyfunkční území – smíšená centrální zóna obce dle platné ÚPD města Dobřichovic, nikoliv o monofunkční zónu bydlení. Příprava na obchodní parter je navíc vyžadována pouze při zásadních přestavbách objektů a v případě novostaveb, při úpravách stávajících objektů a při stavebních úpravách, kdy nedojde k výměně více než 2/3 půdorysné plochy stropní konstrukce nad 1.NP stávající stavby nebo pokud nebude stávající stavba rozšířena o více než dvojnásobek podlahové plochy stávající stavby nebo pokud se nezvýší pozednicová stěna o více než 0,5m není příprava na obchodní parter vyžadována.

Navržená šíře vjezdů je dostatečná (3,5 m – odpovídá minimální šířce vjezdu pro nákladní automobily), příliš velké šířky vjezdů event. jejich umístění v těsném sousedství ovlivňují negativním způsobem bezpečnost dopravy – zejména chodců, ulice Palackého je frekventovaná dopravní tepna města jak z hlediska počtu chodců tak z hlediska počtu automobilů, navržené omezení zvýší bezpečnost této ulice.

N.6 Proti návrhu RP podala námitku dne 1.7.2014 č.j. MUCE 36689/2014 OUP **Martina Janoušová**, nar. 11.7.1963 bytem Palackého 453, 252 29 Dobřichovice týkající se pozemků parc.č. 86 a 88 k.ú.

Dobřichovice. Namítá proti nepřipustnému zásahu do výkonu vlastnických práv k pozemku parc.č.86 a 88 k.ú. Dobřichovice, ul. Palackého, na kterém se nachází areál s 2 domy – č.p. 453 a 439. Tento zásah je způsoben vymezením stavební a uliční čáry RP na uvedeném pozemku a stavbě a tím, že RP omezuje vlastnické právo upravovat stavbu na tomto pozemku s cílem dosáhnout zvětšení šířky veřejného prostranství ul. Palackého a dále tím, že neodůvodněně omezuje dosavadní šíři 6,4m vjezdu na pozemek na 3,5m. Na pozemek není jiný přístup, pozemek je uzavřený a obklopený parcelami a tento prostor slouží jako vjezd, kde jsou umístěné domy. Prostor proluky je široký 6m, pokud má být vjezd na pozemek 3,5m podle RP + přístup pro pěší, je nesmyslné tam stavět.

Z textu RP vyplývá, že současná šíře vozovky v ul. Palackého má být zachována, získaná plocha rozšířením veřejného prostranství na úkor dotčených soukromého vlastnictví má být využita pro vytvoření veřejných parkovacích stání podél stávající vozovky, pro umístění veřejné zeleně a pro vytvoření širších chodníků než doposud. RP z těchto důvodů novým vymezením uliční a stavební čáry vynucuje rozšíření ul. Palackého na celkovou šíři 18m. Z regulačního plánu je zřejmé, že omezuje vlastnické právo vlastníka upravovat stávající stavby přiléhající a vymezující veřejné prostranství ul. Palackého. Toto omezení se týká všech nemovitostí v ul. Palackého od jejího křížení s ul. Pražskou až po křížení s ul. 5 května. Další neodůvodněné omezení vlastnického práva a zásah do něj vyplývá z textu RP - že u dotčených nemovitostí je požadováno umístit úroveň podlahy 1.NP v návaznosti na přilehlé veřejné prostranství tak, aby bylo 1.NP v budoucnu možné přeměnit na obchodní parter dle specifikace a podmínek pro obchodní parter, a to s požadovanou hloubkou 4m od uliční čáry. Obchodní plocha musí být přístupná přímo z přilehlého veřejného prostranství, max. rozdíl mezi úrovní veřejného prostranství a podlahou parteru je 0,5m. V parteru je možno umístit na jeden dům jeden vjezd v šíři max. 3,5m. Vzdálenost mezi vjezdy sousedních domů musí být minimálně 5m. Pokud je délka domu přilehlá k uliční čáře větší než 20 m, je možno na každých započatých 20m umístit 1 vjezd.

Námítka se zamítá.

Odůvodnění:

Regulační plán nenavrhuje zmenšování pozemků, asanaci stávajících staveb, ale pouze stanovuje pravidla pro novostavby nebo významné stavební úpravy stávajících objektů (když dojde k výměně více než 2/3 půdorysné plochy stropní konstrukce nad 1.NP stávající stavby nebo pokud bude stávající stavba rozšířena o více než dvojnásobek podlahové plochy stávající stavby nebo pokud se zvýší pozednicová stěna o více než 0,5m). Teprve v těchto případech bude stavebník ustupovat se stavební čarou. Pokud bude provádět stavební úpravy v rámci stanovených pravidel, může dům zůstat ve stávající poloze, regulační plán respektuje právo vlastníků na údržbu stávajících staveb. V případě pozemku parc.č.86 se ustoupení týká pouze oplocení a vjezdu na tento pozemek, stávající stavby č.p. 439 a č.p.453 se nacházejí mimo území dotčené plánovaným rozšířením ulice Palackého. Navržený vjezd šíře 3,5m na pozemek je dostatečný (odpovídá minimální šířce vjezdu pro nákladní automobily). Budoucí rozšíření profilu ulice umožní výhledově vytvořit dostatečně široký chodník, zasadit stromořadí a vytvořit pruh podélného parkování pro krátké zastavení návštěvníků centra města. Stromořadí a pruh parkování pomohou oddělit chodce i domy v ulici od nepříjemné projíždějící dopravy. Všechny tyto úpravy zvýší v budoucnosti pobytovou kvalitu ulice, umožní rozvoj obchodního parteru a zvýší hodnotu přilehlých nemovitostí. I kdyby se tak stalo pouze na několika stavebních pozemcích, má toto pravidlo z hlediska dlouhodobého vývoje města smysl. Ulice Palackého se nachází v samém centru Dobřichovic, spojuje Nové náměstí a důležitou křižovatkou na ulici Pražská, kde se stává pomyslnou branou do jádra Dobřichovic. Úpravy navržené v ulici Palackého si kladou za cíl zvýšit bezpečnost a pobytovou kvalitu tohoto důležitého veřejného prostranství.

V současném stavu poskytuje ulice zcela nevyhovující podmínky pro chodce. Ulice je dopravně velmi vytížená, šířka chodníku v nejužším místě (podél domu č. p. 23) je pouhých 80 cm. Na chodníku takové šíře se stěží vyhnou dva protijdoucí lidé. Ulicí denně procházejí žáci na cestě mezi jednotlivými objekty školy. Při dimenzování chodníku nejde jen o zajištění fyzické bezpečnosti chodců, ale také o to, aby chodci prostranství rádi využívali. Současný stav využití parterů budov a stavebně technický stav mnoha objektů je nevyhovující. Ustoupení novostavbami umožní zlepšit návaznost přízemí budov na veřejná prostranství (parter).

Soukromé pozemky přiléhající k ulici Palackého se opatřením nezmenšují. Pouze v případě, bude-li předmětem územního řízení novostavba nebo zásadní přestavba objektu, ustupuje se k nové uliční a stavební čáře. Části pozemků, jichž se ustoupení dotkne, nejsou zařazeny do veřejně prospěšných

staveb ani k vyvlastnění ani k předkupnímu právu. Regulační plán neobsahuje návrh na změnu vlastnictví (v souladu s § 34 zákona č. 128/2000 Sb. o obcích se za veřejné prostranství považují náměstí, ulice, tržiště, chodníky, veřejná zeleň, parky a další prostory přístupné každému bez omezení, tedy sloužící obecnému užívání, a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru, tj. návrh části soukromých pozemků do ploch veřejných prostranství neznamena návrh změny vlastnictví těchto částí pozemků). Pro realizaci rozšíření chodníku bude nutný souhlas vlastníků pozemku.

Příprava na obchodní parter je regulačním plánem vyžadována pouze v části ulice 5. května, v části ulic Palackého a Vítova, obchodní parter je regulačním plánem vyžadován pouze do nového náměstí. Všechna tato místa tvoří jádro Dobřichovic, jsou pro město mimořádně důležitá. Navázání přízemí budov na ulici bez podstatných výškových rozdílů aktivuje vztahy veřejných prostranství s interiéry budov a významně tak veřejná prostranství oživuje. Živý parter nemůže fungovat na vysokém soklu, sokl vytváří bariéru mezi ulicí a parterem. Úpravy navržené v ulici Palackého si kladou za cíl zvýšit pobytovou kvalitu tohoto důležitého veřejného prostranství. Jedná se o polyfunkční území – smíšená centrální zóna obce dle platné ÚPD města Dobřichovic, nikoliv o monofunkční zónu bydlení. Příprava na obchodní parter je navíc vyžadována pouze při zásadních přestavbách objektů a v případě novostaveb, při úpravách stávajících objektů a při stavebních úpravách, kdy nedojde k výměně více než 2/3 půdorysné plochy stropní konstrukce nad 1.NP stávající stavby nebo pokud nebude stávající stavba rozšířena o více než dvojnásobek podlahové plochy stávající stavby nebo pokud se nezvýší pozednicová stěna o více než 0,5m není příprava na obchodní parter vyžadována.

Navržená šíře vjezdů je dostatečná (3,5 m – odpovídá minimální šířce vjezdu pro nákladní automobily), příliš velké šířky vjezdů event. jejich umístění v těsném sousedství ovlivňují negativním způsobem bezpečnost dopravy – zejména chodců, ulice Palackého je frekventovaná dopravní tepna města jak z hlediska počtu chodců tak z hlediska počtu automobilů, navržené omezení zvýší bezpečnost této ulice.

N.7 Proti návrhu RP podali námitku dne 1.7.2014 č.j. MUCE 36688/2014 OUP **Lenka Koptíková**, nar. 27.04.1956 bytem J.Jovkova 3257, 143 00 Praha 4 a **Klára Vacková**, nar. 16.10.1976, bytem Paškova 338, 156 00 Praha 5, nesouhlasí s návrhem, že podzemní stavby se nezapočítávají do zastavěné plochy (pokud mají nad sebou alespoň 40cm zeminy). Navrhujeme umožnit podzemní stavby pouze v rozsahu povolené zastavěnosti nebo stanovit nějaké smysluplné procento s ohledem na zajištění nasákavosti půdy.

Námítka se zamítá.

Odůvodnění:

Vyšší povolenou mírou zastavěnosti podzemními stavbami, které budou pokryté vegetací, chce město motivovat stavebníky ke stavbě podzemních garáží (jedná se o centrum města). Vrstva zeminy v tloušťce 40 cm na konstrukci podzemní stavby je dostatečná pro růst vegetace, která se bude podílet na likvidaci srážkových vod.

Regulační plán stanovuje povinnost v plochách s procentem zastavěnosti menším než 100 ponechat min. 10 % ze stavebního pozemku bez nadzemních i podzemních staveb. 100% zastavěnost umožňuje regulační plán pouze v několika málo vybraných částech bloků při ulicích a kompenzuje ji nízkou zastavěností v navazujících vnitřních částech bloků.

Řešení vsakování nebo odvádění srážkových vod ze zastavěných ploch a zpevněných ploch na stavebním pozemku je povinnost vyplývající z § 20 odst. 5 c) vyhlášky č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území a bude prokázána v rámci územního řízení.

N.8A Proti návrhu RP podali námitku dne 1.7.2014 č.j. MUCE 36686/2014 OUP **Lenka Koptíková**, nar. 27.04.1956 a **Michal Koptík**, nar. 22.6.1960 bytem J.Jovkova 3257, 143 00 Praha 4 týkající se Veřejných prostranství a dopravy - návrhu průchodu mezi náměstím a ulicí Lomená a průchodu mezi ul. 5.května a ul. Lomená – pěší průchod má vyústit při hraně našich pozemků, v případě jeho realizace jednoznačně dojde ke zvýšení hluchosti, kterého se obáváme zejména ve večerních hodinách a hodinách nočního klidu. Požadují, aby v textové části RP byla upravena povinnost uzamykání v nočních hodinách z varianty „může“ na „bude“. V zamýšleném prostoru průchodu jsou 2 velmi vzrostlé a krásné stromy, které by měly být vyznačeny ve výkresech a zachovány. Pěší průchod má být zároveň vjezdem pro osobní automobily, když na základě našich připomínek bylo v návrhu RP vypuštěno otáčení vozidel v tomto plánovaném vjezdu, měl šíři 8m, v poslední verzi má

RP náhle 10,5 m. V tomto případě nesouhlasí s navrhovaným řešením – vjezdem 10,5 m v těsné blízkosti dotčených pozemků parc.č.102 a 103, k.ú. Dobřichovice a zatěžování ulice další dopravou. Nesouhlasí s navrhovaným vjezdem pro pozemky parc.č. 51 a 56 přes pozemek parc.č.77/1 v šíři 10,5m, které jsou a mohou i dále být přístupné z ul. 5.května.

Námítka se zamítá.

Odůvodnění:

Podrobné stavební řešení vč. uzamykatelnosti průchodu není předmětem řešení regulačního plánu, je předmětem podrobnějšího řízení (územní a stavební řízení).

Vzrostlé stromy v dotčeném území nejsou vyhlášeny jako památné, nejedná se o výjimečnou hodnotu v území. Detailní řešení navrhovaného veřejného prostranství bude určeno podrobnější dokumentací v rámci územního řízení, která zohlední polohu stromů na parcele č. 77/1 - pokud bude možné realizovat požadovanou funkci v dotčeném území dle návrhu RP s jejich zachováním, nebude důvod k jejich kácení.

K rozšíření navrženého průchodu došlo při úpravě návrhu RP před veřejným projednáním s ohledem na stávající parcelaci v území a z důvodu vyhovění připomínce č.j.MUCE 2909/2014 z 17.1.2014, kdy podatele (Michal a Lenka Koptíkovi) upozornili na nesoulad návrhu RP s platným územním plánem z hlediska požadavku na dělení pozemků, proto byl východní pruh původním návrhem RP oddělený od pozemku parc.č.77/1 k.ú.Dobřichovice připojen k navrhovanému veřejnému prostranství na tomto pozemku.

Pěší průchody významně zlepšují prostupnost území centra města, stávající blok ohraničený ulicemi Palackého, 5. května, Vítova a Pražská vytváří nepřiměřeně velkou bariéru v území. Je to nejrozsáhlejší blok v území. Průchody budou významnou a bezpečnou pěší zkratkou pro děti docházející z budovy školy v ul. 5. května do ZUŠ a na hřiště do ulice Lomená. Propojená síť veřejných prostranství je zcela zásadní pro kvalitu veřejných prostranství a města jako celku.

Z ulice Lomená v místě navrženého příjezdu k parcelám č. 51, 54, 55 a 56 vede stávající brána a pozemek je volný. Regulační plán ponechává stávající možnost příjezdu k pozemkům z ul. 5.května, z ul. Lomená je navrženo veřejné prostranství v kategorii pěší zóna, obytná zóna D1 (viz výkres N3 Veřejná prostranství). Navržená úprava zásadně nezmění charakter ulice Lomená.

Průchody podporují pěší dopravu ve městě a do určité míry tak snižují nutnost využívat ke krátkým cestám po městě automobil. Pěší doprava ulehčuje zatížení hlukem a exhalacemi z výfukových plynů a omezuje nároky na parkování vozidel.

N.8B Proti návrhu RP podali námítku dne 1.7.2014 č.j. MUCE 36686/2014 OUP **Lenka Koptíková**, nar. 27.04.1956 a **Michal Koptík**, nar. 22.6.1960 bytem J.Jovkova 3257, 143 00 Praha 4 týkající se umístění a prostorového uspořádání staveb – navržený rozsah zastavěnosti podzemními stavbami s ohledem na omezení nasákavosti půdy a snížení počtu vzrostlé zeleně v území (v dotčeném území dnes běžně rostou vzrostlé stromy), navrhujeme stanovení konkrétního koeficientu k % povolené zastavěnosti na základě odborného posouzení.

Námítka se zamítá.

Odůvodnění:

Vyšší povolenou mírou zastavěnosti podzemními stavbami, které budou pokryté vegetací, chce město motivovat stavebníky ke stavbě podzemních garáží (jedná se o centrum města). Vrstva zeminy v tloušťce 40 cm na konstrukci podzemní stavby je dostatečná pro růst vegetace, která se bude podílet na likvidaci srážkových vod.

Regulační plán stanovuje povinnost v plochách s procentem zastavěnosti menším než 100 ponechat min. 10 % ze stavebního pozemku bez nadzemních i podzemních staveb. 100% zastavěnost umožňuje regulační plán pouze v několika málo vybraných částech bloků při ulicích a kompenzuje ji nízkou zastavěností v navazujících vnitřních částech bloků.

Řešení vsakování nebo odvádění srážkových vod ze zastavěných ploch a zpevněných ploch na stavebním pozemku je povinnost vyplývající z § 20 odst. 5 c) vyhlášky č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území a bude prokázána v rámci územního řízení.

Návrh RP dále stanovuje v jednotlivých blocích / částech bloků procento zahrady, jímž se rozumí minimální požadovaný podíl nezpevněných ploch na pozemku.

N.8C Proti návrhu RP podali námítku dne 1.7.2014 č.j. MUCE 36686/2014 OUP **Lenka Koptíková**, nar. 27.04.1956 a **Michal Koptík**, nar. 22.6.1960 bytem J.Jovkova 3257, 143 00 Praha 4 týkající se umístění a prostorového uspořádání staveb – žádáme aby v bloku 07 směrem k ul. Lomená byla

výšková hladina 1+S/4m zřetelněji zaznamenána ve výkresech tak, aby podél celé šíře mezi pozemky parc.č.102 a 78/2 byl regulativ 1+S/4m. V současné době je na hraně uvedených pozemků 2+1/8m. Pozemek 78/2 by měl být rozdělen na pomyslnou polovinu, kdy část směřující k pozemku 102 by měla mít hladinu 1+S/4 a část směřující k pozemku 50/2 hladinu 2/8m. Výšková hladina 2+1/8m je na hraně našeho pozemku 102 resp. 103 se stavbou 1+S naprosto v nepoměru k přechodu do nízké zástavby v ul. Lomená.

Námítce se částečně vyhovuje v rozsahu doplnění regulativu 1+S/4 na rozhraní parcel č. 78/2 a 102 k.ú. Dobřichovice.

Odůvodnění:

Ve výkrese N1 Hlavní výkres se doplněním regulativu 1+S/4 na hranici parcel 78/2 a 102 zajistí jednoznačnost výkladu RP v dotčeném území, ostatní zůstane beze změny, výšková regulace staveb je navržena s ohledem na skutečnost, že se jedná o centrální území města (vychází z platného územního plánu – plochy smíšené centrální zóny obce), nikoliv o lokalitu rodinných domů (plochy individuální bytové zástavby čisté bydlení, kam spadá pozemek parc.č.102).

N.9 Proti návrhu RP podala námitku dne 30.6.2014 č.j. MUCE 36683/2014 OUP **Iva Šerclová**, nar. 14.9.1951 bytem Markušova 1636/10, 149 00 Praha 415 týkající se pozemků parc.č. 740 se stavbou č.p. 23 a Palackého ulice – parc. č.39 a 40 k.ú. Dobřichovice. Namítá proti nepřipustnému zásahu do výkonu vlastnických práv k pozemku parc.č.740 k.ú. Dobřichovice, ul. Palackého, na kterém se nachází stavba rodinného domu č.p. 23. Tento zásah je způsoben vymezením stavební a uliční čáry RP na uvedeném pozemku a stavbě a tím, že RP omezuje vlastnické právo upravovat stavbu na tomto pozemku s cílem dosáhnout zvětšení šířky veřejného prostranství ul. Palackého.

Nemovitosti jsou dotčeny tím, že oproti současnému stavu je stavební čára, ztotožněná s uliční čárou, nově umístována na pozemek vlastníka až o 5m od současné stavební a uliční čáry. Nově stanovená uliční a stavební čára prochází stávající stavbou na dotčeném pozemku. V důsledku budoucích rozhodování správních úřadů dle RP se má část dotčeného soukromého pozemku, nyní zastavěného stavbou, stát součástí veřejného prostranství ul. Palackého.

V případě schválení návrhu RP taktéž dojde k znehodnocení dotčené parcely a staveb na ní umístěných jako celku, neboť mělo-li by v budoucnu dojít k ustoupení stavby sousedící s Palackého ul. (č.p. 23) dle návrhu RP, na dotčené parcele prakticky nelze postavit adekvátní a návrhu RP vyhovující stavbu novou bez dalších jinak neopodstatněných zásahů do ostatních staveb a konstrukcí, které se na parcele historicky nacházejí.

Z textu RP vyplývá, že současná šíře vozovky v ul. Palackého má být zachována, získaná plocha rozšířením veřejného prostranství na úkor dotčených soukromého vlastnictví má být využita pro vytvoření veřejných parkovacích stání podél stávající vozovky, pro umístění veřejné zeleně a pro vytvoření širších chodníků než doposud. RP z těchto důvodů novým vymezením uliční a stavební čáry vynucuje rozšíření ul. Palackého na celkovou šíři 18m, současná šíře veřejného prostranství v sousedství s dotčenými pozemky je cca 0,8 až 1,6m (míněna šíře stávajícího přilehlého chodníku). Z regulačního plánu je zřejmé, že omezuje vlastnické právo vlastníka upravovat stávající stavby přiléhající a vymežující veřejné prostranství ul. Palackého. Toto omezení se týká všech nemovitostí v ul. Palackého od jejího křížení s ul. Pražskou až po křížení s ul. 5 května. Další neodůvodněné omezení vlastnického práva a zásah do něj vyplývá z textu RP - že u dotčených nemovitostí je požadováno umístit úroveň podlahy 1.NP v návaznosti na přilehlé veřejné prostranství tak, aby bylo 1.NP v budoucnu možné přeměnit na obchodní parter dle specifikace a podmínek pro obchodní parter, a to s požadovanou hloubkou 4m od uliční čáry. Obchodní plocha musí být přístupná přímo z přilehlého veřejného prostranství, max. rozdíl mezi úrovní veřejného prostranství a podlahou parteru je 0,5m. V parteru je možno umístit na jeden dům jeden vjezd v šíři max. 3,5m. Vzdálenost mezi vjezdy sousedních domů musí být minimálně 5m. Pokud je délka domu přilehlá k uliční čáře větší než 20 m, je možno na každých započatých 20m umístit 1 vjezd.

Námítka se zamítá.

Odůvodnění:

Regulační plán nenavrhuje zmenšování pozemků, asanaci stávajících staveb, ale pouze stanovuje pravidla pro novostavby nebo významné stavební úpravy stávajících objektů (když dojde k výměně více než 2/3 půdorysné plochy stropní konstrukce nad 1.NP stávající stavby nebo pokud bude stávající stavba rozšířena o více než dvojnásobek podlahové plochy stávající stavby nebo pokud se zvýší pozednicová stěna o více než 0,5m). Teprve v těchto případech bude stavebník ustupovat se stavební čarou. Pokud bude provádět stavební úpravy v rámci stanovených pravidel, může dům

zůstat ve stávající poloze, regulační plán respektuje právo vlastníků na údržbu stávajících staveb. Budoucí rozšíření profilu ulice umožní výhledově vytvořit dostatečně široký chodník, zasadit stromořadí a vytvořit pruh podélného parkování pro krátké zastavení návštěvníků centra města. Stromořadí a pruh parkování pomohou oddělit chodce i domy v ulici od nepříjemné projíždějící dopravy. Všechny tyto úpravy zvýší v budoucnosti pobytovou kvalitu ulice, umožní rozvoj obchodního parteru a zvýší hodnotu přilehlých nemovitostí. I kdyby se tak stalo pouze na několika stavebních pozemcích, má toto pravidlo z hlediska dlouhodobého vývoje města smysl. Ulice Palackého se nachází v samém centru Dobřichovic, spojuje Nové náměstí a důležitou křižovatku na ulici Pražská, kde se stává pomyslnou branou do jádra Dobřichovic. Úpravy navržené v ulici Palackého si kladou za cíl zvýšit bezpečnost a pobytovou kvalitu tohoto důležitého veřejného prostranství.

V současném stavu poskytuje ulice zcela nevyhovující podmínky pro chodce. Ulice je dopravně velmi vytižená, šířka chodníku v nejužším místě (podél domu č. p. 23) je pouhých 80 cm. Na chodníku takové šíře se stěží vyhnou dva protijdoucí lidé. Ulicí denně procházejí žáci na cestě mezi jednotlivými objekty školy. Při dimenzování chodníku nejde jen o zajištění fyzické bezpečnosti chodců, ale také o to, aby chodci prostranství rádi využívali. Současný stav využití parterů budov a stavebně technický stav mnoha objektů je nevyhovující. Ustoupení novostavbami umožní zlepšit návaznost přízemí budov na veřejná prostranství (parter).

Soukromé pozemky přiléhající k ulici Palackého se opatřením nezmenšují. Pouze v případě, bude-li předmětem územního řízení novostavba nebo zásadní přestavba objektu, ustupuje se k nové uliční a stavební čáře. Části pozemků, jichž se ustoupení dotkne, nejsou zařazeny do veřejně prospěšných staveb ani k vyvlastnění ani k předkupnímu právu. Regulační plán neobsahuje návrh na změnu vlastnictví (v souladu s § 34 zákona č. 128/2000 Sb. o obcích se za veřejné prostranství považují náměstí, ulice, tržiště, chodníky, veřejná zeleň, parky a další prostory přístupné každému bez omezení, tedy sloužící obecnému užívání, a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru, tj. návrh části soukromých pozemků do ploch veřejných prostranství neznamena návrh změny vlastnictví těchto částí pozemků). Pro realizaci rozšíření chodníku bude nutný souhlas vlastníků pozemku.

Příprava na obchodní parter je regulačním plánem vyžadována pouze v části ulice 5. května, v části ulic Palackého a Vítova, obchodní parter je regulačním plánem vyžadován pouze do nového náměstí. Všechna tato místa tvoří jádro Dobřichovic, jsou pro město mimořádně důležitá. Navázání přízemí budov na ulici bez podstatných výškových rozdílů aktivuje vztahy veřejných prostranství s interiéry budov a významně tak veřejná prostranství oživuje. Živý parter nemůže fungovat na vysokém soklu, sokl vytváří bariéru mezi ulicí a parterem. Úpravy navržené v ulici Palackého si kladou za cíl zvýšit pobytovou kvalitu tohoto důležitého veřejného prostranství. Jedná se o polyfunkční území – smíšená centrální zóna obce dle platné ÚPD města Dobřichovic, nikoliv o monofunkční zónu bydlení. Příprava na obchodní parter je navíc vyžadována pouze při zásadních přestavbách objektů a v případě novostaveb, při úpravách stávajících objektů a při stavebních úpravách, kdy nedojde k výměně více než 2/3 půdorysné plochy stropní konstrukce nad 1.NP stávající stavby nebo pokud nebude stávající stavba rozšířena o více než dvojnásobek podlahové plochy stávající stavby nebo pokud se nezvýší pozednicová stěna o více než 0,5m není příprava na obchodní parter vyžadována.

Navržená šíře vjezdů je dostatečná (3,5 m – odpovídá minimální šířce vjezdu pro nákladní automobily), příliš velké šířky vjezdů event. jejich umístění v těsném sousedství ovlivňují negativním způsobem bezpečnost dopravy – zejména chodců, ulice Palackého je frekventovaná dopravní tepna města jak z hlediska počtu chodců tak z hlediska počtu automobilů, navržené omezení zvýší bezpečnost této ulice.

N.10A Proti návrhu RP podal námitku dne 30.6.2014 č.j. MUCE 36681/2014 OUP **Daniel Kulíšek**, nar. 30.8.1969 bytem Palackého 27, 252 29 Dobřichovice týkající se ul. Palackého, V Zahradách, Palackého nám., Bloky 08, 07 a 15 dle návrhu RP. Návrh RP není v souladu s § 18 a § 19 stavebního zákona.

Námitka se zamítá.

Odůvodnění:

Návrh RP je v souladu s cíli a úkoly územního plánování (§ 18 a § 19 stavebního zákona), návrh řešení centra města vychází z platného územního plánu města Dobřichovice (ÚPNSÚ Dobřichovice ve znění 2.změny), kde je dotčené území zařazeno do polyfunkční plochy SC6 – plochy smíšené

centrální zóny obce, nikoliv do plochy individuální bytové zástavby určené pro rodinné bydlení. Návrhem kvalitních veřejných prostranství (zejména novým náměstím a rozšířením Palackého ulice) dojde ke zvýšení pobytové kvality centra města, "živé centrum města" podporuje soudržnost společenství obyvatel území i hospodářský rozvoj území (zejména v oblasti obchodu a služeb). Regulační plán je řádně projednáván s veřejností v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb. (stavební zákon), snaží se v souladu s § 18 odst. 2 stavebního zákona dosáhnout obecně prospěšný soulad veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území, na základě připomínek občanů byl částečně návrh regulačního plánu před konáním veřejného projednání upraven, odůvodnění navrženého řešení vč. vyhodnocení připomínek je součástí regulačního plánu. Z hlediska vytváření podmínek pro příznivé životní prostředí navrhuje regulační plán výsadbu nových stromořadí na veřejných prostranstvích, ochranu stávajících parků, zastavěnost na soukromých pozemcích limituje zejména vymezením zahrad uvnitř bloků. Řešeným územím je centrum města, centrum města je navrženo urbánní, kompaktní a zelené tak, aby byl umožněn jeho přirozený rozvoj a zajištěno hospodárné využívání zastavěného území. Regulační plán nenahrazuje územní rozhodnutí, konkrétní umístění staveb bude řešeno v navazujícím řízení, v rámci kterého se prokazuje soulad s platnými předpisy mimo jiné i soulad s § 25 vyhlášky č. 501/2006 Sb. týkající se vzájemných odstupů staveb. Regulační plán může, avšak nemusí stanovit pořadí změn (etapizaci), návrh RP Dobřichovice Centrum nenavrhuje etapizaci.

N.10B Proti návrhu RP podal námitku dne 30.6.2014 č.j. MUCE 36681/2014 OUP **Daniel Kulíšek**, nar. 30.8.1969 bytem Palackého 27, 252 29 Dobřichovice týkající se ul. Palackého, V Zahradách, Palackého nám., Bloky 08, 07 a 15 dle návrhu RP. Nesouhlasí s rozšířením Palackého ul. a ul. V Zahradách a odstoupením staveb na novou stavební čáru, domnívá se, že se tak jedná o vyvlastnění pozemku dle zákona o vyvlastnění č. 184/2006 Sb., což je v rozporu s § 128 zák. 89/2012 Sb. v platném znění (Občanský zákoník).

Námitka se zamítá.

Odůvodnění:

Regulační plán nenavrhuje žádné veřejně prospěšné stavby ani veřejně prospěšná opatření pro jejichž uskutečnění by bylo možné práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit. Regulační plán nenavrhuje zmenšování pozemků, asanaci stávajících staveb, ale pouze stanovuje pravidla pro novostavby nebo významné stavební úpravy stávajících objektů. Teprve v těchto případech bude stavebník ustupovat se stavební čarou. Pokud bude provádět stavební úpravy v rámci stanovených pravidel, může dům zůstat ve stávající poloze, regulační plán respektuje právo vlastníků na údržbu stávajících staveb. Budoucí rozšíření profilu ulice Palackého umožní výhledově vytvořit dostatečně široký chodník, zasadit stromořadí a vytvořit pruh podélného parkování pro krátké zastavení návštěvníků centra města. Soukromé pozemky se navrženou stavební čarou nezmenšují. Regulační plán neobsahuje pro rozšíření ul. Palackého návrh na změnu vlastnictví (v souladu s § 34 zákona č. 128/2000 Sb. o obcích se za veřejné prostranství považují náměstí, ulice, tržiště, chodníky, veřejná zeleň, parky a další prostory přístupné každému bez omezení, tedy sloužící obecnému užívání, a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru, tj. návrh části soukromých pozemků do ploch veřejných prostranství neznamená návrh změny vlastnictví těchto částí pozemků).

Ustanovení § 128 zákona č. 89/2012 Sb. v platném znění (Občanský zákoník), jak je uvedeno v námitce, se týká vzniku právnických osob a nemá žádný vztah projednávanému RP, vyvlastnění a omezení vlastnického práva je v občanském zákoníku řešeno v ustanovení § 1037 - § 1039.

N.10C Proti návrhu RP podal námitku dne 30.6.2014 č.j. MUCE 36681/2014 OUP **Daniel Kulíšek**, nar. 30.8.1969 bytem Palackého 27, 252 29 Dobřichovice týkající se ul. Palackého, V Zahradách, Palackého nám., Bloky 08, 07 a 15 dle návrhu RP. Nesouhlasí s velikostí staveb a s umístěním staveb na hranici se sousedním pozemkem v Palackého ul. a ul. V Zahradách – požaduje nižší stavby s odstupy od sousedních staveb a otevřenou nebo volnou stavební čáru oblasti a snížení zastavitelnosti podél ul. Palackého na cca 80-85%, návrh RP není v souladu s § 127 zák. 89/2012 Sb. v platném znění (Občanský zákoník).

Námitka se zamítá.

Odůvodnění:

Úroveň zástavby 3+1 kolem náměstí je adekvátní vzhledem k rozloze náměstí i vzhledem k tomu, že velká část domů, které náměstí vymezují, už této podlažnosti dosáhla. V případě přestavby ostatních domů, není důvod nutit stavebníky k nižší výšce. Náměstí bude srdcem města, je správné

jej zdůraznit o jedno podlaží vyšší zástavbou než má běžná výstavba rodinných domů, jedná se o centrum města Dobřichovice – hlavní náměstí. Navržená výšková regulace je v souladu se stávajícím platným územním plánem města (ÚPNSÚ Dobřichovice ve znění zm.č.1 a 2). Regulační plán v souladu s platnými právními předpisy vymezuje mimo jiné i stavební čáru (viz příloha č. 11 k vyhlášce č. 500/2006 Sb. - Obsah regulačního plánu), která jasně vymezuje hranici zástavby. Zadání RP požadovalo (viz kapitola 4 Požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb) stanovit mimo jiné i stavební čáru závaznou. Stavební čára uzavřená je v dotčeném území navržena z důvodu jasného vymezení nově navrženého centrálního náměstí při ulici Palackého, má význam především pro jasné definování veřejného prostranství. Aby náměstí bylo urbanisticky skutečně náměstím, musí mít prostor charakter uzavřenosti. Plocha náměstí musí být jasně vymezená průčelími budov. Souvislá zástavba umožňuje intenzivnější využití parteru pro obchod a služby, vstupy jsou blíže sobě a dochází tak k oživení veřejného prostranství. Viz rovněž textová část odůvodnění návrhu RP – kapitola Komplexní zdůvodnění řešení – Urbanistická koncepce.

Ustanovení § 127 zákona č. 89/2012 Sb. v platném znění (Občanský zákoník), jak je uvedeno v námitce, se týká možnosti jednání za právnickou osobu před jejím vznikem a nemá žádný vztah projednávanému RP. Ochrany resp. omezení vlastnického práva se týkají § 1013 – 1023 občanského zákoníku. Umístění konkrétních staveb bude předmětem následného územního řízení (RP Dobřichovice Centrum nenahrazuje územní rozhodnutí), v rámci tohoto řízení se mimo jiné řeší i požadavky na vzájemné odstupy staveb (viz § 25 vyhlášky č. 501/2006 Sb.).

N.10D Proti návrhu RP podal námitku dne 30.6.2014 č.j. MUCE 36681/2014 OUP **Daniel Kulíšek**, nar. 30.8.1969 bytem Palackého 27, 252 29 Dobřichovice týkající se ul. Palackého, V Zahradách, Palackého nám., Bloky 08, 07 a 15 dle návrhu RP. Návrh RP neřeší dostatečně dopravu v celé oblasti, naopak ji akorát zkomplikuje a nevyhovuje zákonu č. 361/2000 Sb. (Silniční zákon).

Námitka se zamítá.

Odůvodnění:

Celkově návrh RP musí respektovat koncepci dopravního řešení navrženého stávajícím platným územním plánem, regulační plán tuto koncepci respektuje a zaměřuje se na podrobnější řešení veřejných prostranství zcela v souladu s § 61 odst. 1 stavebního zákona. Součástí návrhu RP je výkres N3 veřejná prostranství a dále výkresy N5 uliční profil ul. Palackého a N6 uliční profil ul. 5.května. Návrh RP podporuje vznik podzemních garáží tak, aby plochy na povrchu mohli být vyhrazeny pro jiné funkce - zejména pobyt a pohyb obyvatel, zeleň apod. Ulice Palackého je dopravně zatížená zejména tranzitní dopravou, jejíž řešení přesahuje možnosti řešení RP, problém se jeví vhodné prověřit v novém územním plánu. Podrobné zdůvodnění dopravního řešení je součástí odůvodnění zpracovaného projektantem (kapitola Komplexní zdůvodnění řešení vč. zdůvodnění navržené urbanistické koncepce - Doprava) vč. bilance ploch pro parkování vozidel ve veřejných prostranstvích. Návrh RP byl řádně projednán s dotčenými orgány i vlastníky dopravní infrastruktury, kteří s návrhem řešení souhlasili. Z hlediska návrhu parkovacích / odstavných stání se jedná o orientační návrh, konkrétní umístění bude upřesněno v dalších projektových fázích (RP nenahrazuje žádné územní rozhodnutí) a bude mimo jiné vycházet z konkrétního umístění vjezdů na pozemky, RP nenavrhuje konkrétní umístění vjezdů, to je ponecháno na jednotlivých stavebnících, RP pouze navrhuje pravidla pro umístění vjezdů, s ohledem na tuto skutečnost není možné a ani účelné v rámci návrhu RP stanovovat přesné umístění parkovacích míst. Návrh RP není v rozporu s ustanovením § 27 zákona č. 361/2000Sb., protože nenavrhuje parkovací stání před vjezd na pozemní komunikaci.

N.10E Proti návrhu RP podal námitku dne 30.6.2014 č.j. MUCE 36681/2014 OUP **Daniel Kulíšek**, nar. 30.8.1969 bytem Palackého 27, 252 29 Dobřichovice týkající se ul. Palackého, nesouhlasí s umístěním parkovacích míst v Palackého ulici.

Námitka se zamítá.

Odůvodnění:

Rozšířením uličního profilu dochází ke zdůraznění nemotoristických funkcí ulice – chodníky, pás stromů a zeleně, a dále je rozšířena možnost parkování v uličním profilu. Parkovací stání jsou navržena podélná se zajištěním couváním. Navržené podélné parkování v ul. Palackého umožní pohodlné využití služeb navrhovaného obchodního parteru v této ulici.

Regulační plán jednoznačně deklaruje, že z hlediska návrhu parkovacích / odstavných stání se jedná o orientační návrh, konkrétní umístění bude upřesněno v dalších projektových fázích (RP nenahrazuje žádné územní rozhodnutí).

N.10F Proti návrhu RP podal námitku dne 30.6.2014 č.j. MUCE 36681/2014 OUP **Daniel Kulíšek**, nar. 30.8.1969 bytem Palackého 27, 252 29 Dobřichovice týkající se ul. V Zahradách a Palackého nám. Nesouhlasí s návrhem podélných stání v ul. V Zahradách a na Palackého náměstí.

Námitka se zamítá.

Odůvodnění:

Dobřichovice vnímají problém kapacity dopravy v klidu v centru města jako jeden z významných problémů k řešení, viz Zadání RP. RP proto využívá stávajícího výškového rozdílu mezi částí náměstí u ulice Palackého a za Jednotou pro umístění podzemního veřejného parkoviště. Parkoviště skryté pod vyvýšenou částí náměstí uleví veřejným prostranstvím. Regulační plán zvýšil kapacitu parkovacích stání na veřejných prostranstvích v rámci možností řešeného území, celkově by mělo dojít k navýšení o cca 50 stání. Bilance ploch pro odstavení vozidel ve veřejných prostranstvích viz textová část RP - Odůvodnění, kapitola Komplexní zdůvodnění řešení – Doprava. Regulační plán klade důraz na využívání veřejných prostranství chodci, nelze vyhovět bezmezným požadavkům osobní automobilové dopravy na úkor nutnosti vytvářet příjemné městské prostředí. Stávající kolmá stání situovaná především na náměstí podél ul. Palackého vytvářejí optickou bariéru v území a nevhodně tak člení prostor náměstí. Kromě obchodních aktivit má náměstí mít reprezentační a společenský význam pro město. Je to místo setkávání a aktivit celé komunity. Dobřichovice, i když jsou městem, postrádají takové kvalitní prostranství. V současné době na uvažovaném novém náměstí zabírají velkou plochu místa pro parkování, která v kombinaci s nevhodným typem zeleně brání dobrému využívání prostranství, je zde nedostatek míst pro sezení a celkově je prostor nepřívětivý pro pobyt. Veškerá navržená parkovací stání jsou v RP řešena orientačně, jejich konkrétní umístění bude upřesněno v rámci dalších projektových fází.

N.10G Proti návrhu RP podal námitku dne 30.6.2014 č.j. MUCE 36681/2014 OUP **Daniel Kulíšek**, nar. 30.8.1969 bytem Palackého 27, 252 29 Dobřichovice týkající se ul. Palackého, V Zahradách, Palackého nám., Bloky 08, 07 a 15 dle návrhu RP. Nesouhlasí s navýšením výškových regulativů ani % zastavitelnosti u důležitých objektů občanské vybavenosti nad rámec určený v RP.

Námitka se zamítá.

Odůvodnění:

Návrh RP je v souladu s platným územním plánem (ÚPNSÚ ve znění zm. č. 1 a 2), RP sice stanovuje, že stavby OV důležité pro charakter města mohou překročit výškové regulativy a procenta zastavěné plochy pro jednotlivé bloky navržené RP zároveň však jednoznačně upozorňuje, že platí ustanovení platného územního plánu o maximální výškové hladině zástavby, doplněno bude upozornění, že rovněž platí ustanovení ÚP o max. % zastavění (při územním řízení se prokazuje soulad s platnou ÚPD tj. jak s regulačním plánem tak s územním plánem). Školky, školy, divadla, městský úřad, církevní stavby apod. nemohou z podstaty podléhat stejné regulaci jako např. stavby pro bydlení. Ve struktuře města mají výsadní postavení, neboť slouží všem obyvatelům města. Tyto stavby svým významem určují charakter města a je správné, že jsou výraznější než běžné stavby, zpravidla mají také větší prostorové nároky. Je přirozené, že využití staveb se v průběhu času mění. Některé z těchto staveb se časem zhodnocují, bývají označeny za památku a stávají se symbolem města (např. kostely).

N.10H Proti návrhu RP podal námitku dne 30.6.2014 č.j. MUCE 36681/2014 OUP **Daniel Kulíšek**, nar. 30.8.1969 bytem Palackého 27, 252 29 Dobřichovice týkající se ul. Palackého a V Zahradách. Nesouhlasí s umístěním stromů v Palackého ul. a v ul. V Zahradách.

Námitka se zamítá.

Odůvodnění:

Výsadba nových stromořadí na veřejných prostranstvích je navržena z důvodu podpory příznivého životního prostředí, stromořadí a skupiny stromů jsou v RP řešeny orientačně, přesná poloha stromů a jejich počet budou upřesněny v rámci dalších projektových fází. Dotčeným územím je centrum města, hlavním cílem návrhu RP je vytvořit živé a příjemné prostředí, stromy zpřijemňují pobyt na ulici (zlepšují kvalitu ovzduší, vytvářejí stín, korigují teplotní výkyvy, mají estetickou funkci).

N.10I Proti návrhu RP podal námitku dne 30.6.2014 č.j. MUCE 36681/2014 OUP **Daniel Kulíšek**, nar. 30.8.1969 bytem Palackého 27, 252 29 Dobřichovice týkající se ul. Palackého, V Zahradách, Palackého nám., Bloky 08, 07 a 15 dle návrhu RP. Nesouhlasí s povinným umístěním obchodního parteru v ul. Palackého a v ul. V Zahradách, požaduje pouze možnost obchodního parteru.

Námitka se zamítá.

Odůvodnění:

Obchodní parter je regulačním plánem vyžadován pouze do nového náměstí. Živý parter aktivuje vztahy veřejných prostranství s interiéry budov a významně tak veřejná prostranství oživuje. Úpravy navržené v dotčeném území si kladou za cíl zvýšit pobytovou kvalitu tohoto důležitého veřejného prostranství. Nová výstavba, která již byla v prostoru náměstí realizována, má v přízemí rovněž situovány obchodní prostory, tyto jsou využívány nikoliv prázdné. Obchodní parter je vyžadován pouze při zásadních přestavbách objektů a v případě novostaveb, při úpravách stávajících objektů a při stavebních úpravách, kdy nedojde k výměně více než 2/3 půdorysné plochy stropní konstrukce nad 1.NP stávající stavby nebo pokud nebude stávající stavba rozšířena o více než dvojnásobek podlahové plochy stávající stavby nebo pokud se nezvýší pozednicová stěna o více než 0,5m není obchodní parter vyžadován.

N.10J Proti návrhu RP podal námitku dne 30.6.2014 č.j. MUCE 36681/2014 OUP **Daniel Kulíšek**, nar. 30.8.1969 bytem Palackého 27, 252 29 Dobřichovice týkající se ul. Palackého, V Zahradách, Palackého nám., Bloky 08, 07 a 15 dle návrhu RP. Nesouhlasí s omezováním využití soukromých pozemků (míněno omezení funkčního využití).

Námitka se zamítá.

Odůvodnění:

Regulační plán omezuje funkční využití území oproti platnému územnímu plánu města pouze v malém rozsahu - v území je nepřipustné umísťovat skladové areály, prodejny stavebnin, odstavné plochy pro nákladní automobily a autobusy a pro přívěsy těchto nákladních vozidel, zařízení dopravních služeb, autobazary a autoopravny. Hlavním důvodem je skutečnost, že se jedná o centrum města, kde je umísťování těchto funkcí nevhodné a narušovalo by ostatní povolené funkce v území (charakter dotčeného území dle platného územního plánu je definován takto: „Využití pro bydlení a obslužnou sféru převážně zaměřenou na zařízení obchodní, veřejného stravování a nevýrobních služeb“).

N.10K Proti návrhu RP podal námitku dne 30.6.2014 č.j. MUCE 36681/2014 OUP **Daniel Kulíšek**, nar. 30.8.1969 bytem Palackého 27, 252 29 Dobřichovice týkající se ul. Palackého, V Zahradách, Palackého nám., Bloky 08, 07 a 15 dle návrhu RP. Nesouhlasí s vjezdem do podzemních garáží ulicí V Zahradách.

Námitka se zamítá.

Odůvodnění:

Návrh vjezdu do podzemních garáží vychází z celkové koncepce řešení nového náměstí, právě v této části náměstí lze předpokládat menší počet chodců a zejména dětí (vjezd situován mimo trasu spojující budovy základní školy), zároveň je vjezd situován s ohledem na možné řešení podzemních garáží se zohledněním výškových úrovní náměstí – viz výkresy odůvodnění návrhu RP O4 Detail podzemního parkování pod náměstím a O5 Detail náměstí - řez.

N.10L Proti návrhu RP podal námitku dne 30.6.2014 č.j. MUCE 36681/2014 OUP **Daniel Kulíšek**, nar. 30.8.1969 bytem Palackého 27, 252 29 Dobřichovice týkající se ul. Palackého, V Zahradách, Palackého nám., Bloky 08, 07 a 15 dle návrhu RP. Nesouhlasí s velikostí podlahové plochy obchodních parterů, požaduje zmenšit na polovinu tedy z 500 na 250 m² a z 1000 na 500 m².

Námitka se zamítá.

Odůvodnění:

Řešeným územím RP je centrum města, kde je situování obchodních ploch vhodné, situování významnějších obchodních ploch na okrajích sídel generuje větší automobilovou zátěž území a "umrtvuje" centrum města, RP stanovuje podmínku, že pokud mají vzniknout větší obchodní plochy (500-1000 m² hrubé podlažní plochy), tak pouze jako součást vícepodlažních objektů s dalším využitím jako např. bydlení, administrativa apod. a to s ohledem na navrhované polyfunkční využití centra města (platný územní plán zařazuje řešené území převážně do plochy SC – plochy

smíšené centrální zóny obce, charakter dotčeného území dle platného územního plánu je definován takto: „Využití pro bydlení a obslužnou sféru převážně zaměřenou na zařízení obchodní, veřejného stravování a nevýrobních služeb“). V rámci povolování stavby při následném řízení bude nutno prokázat splnění požadavků na dopravu v klidu.

N.10M Proti návrhu RP podal námitku dne 30.6.2014 č.j. MUCE 36681/2014 OUP **Daniel Kulíšek**, nar. 30.8.1969 bytem Palackého 27, 252 29 Dobřichovice týkající se ul. Palackého, V Zahradách, Palackého nám., Bloky 08, 07 a 15 dle návrhu RP. Nesouhlasí s šíří vjezdu pro obchodní parter 3,5 m, který je nedostatečný.

Námitka se zamítá.

Odůvodnění:

Navržená šíře vjezdů je dostatečná (3,5 m – odpovídá minimální šířce vjezdu pro nákladní automobily), příliš velké šířky vjezdů event. jejich umístění v těsném sousedství ovlivňují negativním způsobem bezpečnost dopravy – zejména chodců, řešeným územím je centrum města, které je z hlediska počtu chodců velmi frekventované, navržené omezení zvýší bezpečnost chodců.

N.10N Proti návrhu RP podal námitku dne 30.6.2014 č.j. MUCE 36681/2014 OUP **Daniel Kulíšek**, nar. 30.8.1969 bytem Palackého 27, 252 29 Dobřichovice týkající se ul. Palackého, V Zahradách, Palackého nám., Bloky 08, 07 a 15 dle návrhu RP. Nesouhlasí s počtem parkovacích míst v okolí Palackého nám.

Námitka se zamítá.

Odůvodnění:

Dobřichovice vnímají problém kapacity dopravy v klidu v centru města jako jeden z významných problémů k řešení, viz Zadání RP. RP proto využívá stávajícího výškového rozdílu mezi částí náměstí u ulice Palackého a za Jednotou pro umístění podzemního veřejného parkoviště. Parkoviště skryté pod vyvýšenou částí náměstí uleví veřejným prostranstvím. Regulační plán zvýšil kapacitu parkovacích stání na veřejných prostranstvích v rámci možností řešeného území, celkově by mělo dojít k navýšení o cca 50 stání. Bilance ploch pro odstavení vozidel ve veřejných prostranstvích viz textová část RP - Odůvodnění, kapitola Komplexní zdůvodnění řešení – Doprava. Regulační plán klade důraz na využívání veřejných prostranství chodci, nelze vyhovět bezmezným požadavkům osobní automobilové dopravy na úkor nutnosti vytvářet příjemné městské prostředí. Umístění a počty parkovacích a odstavných stání na stavebních pozemcích stanovuje § 20 vyhlášky č. 501/2006 Sb. odkazem na technickou normu, regulační plán tato pravidla považuje za dostatečná a nechce je zpřísnovat, prokázání splnění tohoto požadavku bude předmětem navazujícího řízení (RP nenahrazuje územní rozhodnutí). Veškerá navržená parkovací stání jsou v RP řešena orientačně, jejich konkrétní umístění bude upřesněno v rámci dalších projektových fází.

N.10O Proti návrhu RP podal námitku dne 30.6.2014 č.j. MUCE 36681/2014 OUP **Daniel Kulíšek**, nar. 30.8.1969 bytem Palackého 27, 252 29 Dobřichovice týkající se ul. Palackého, V Zahradách, Palackého nám., Bloky 08, 07 a 15 dle návrhu RP. Nesouhlasí s umístěním autobusové zastávky ve vozovce v Palackého ul., požaduje zapuštění zastávky do ochranného zálivu.

Námitka se zamítá.

Odůvodnění:

Součástí uličního profilu v prostoru náměstí je zastávka autobusu a dva vyvýšené přechody pro chodce, které zklidňují dopravu a bezpečně převádějí pěší přes komunikaci. Stávající systém hromadné dopravy a poloha zastávek není RP nijak zásadně měněna oproti stávajícímu stavu – v rámci Palackého nám. RP posouvá autobusovou zastávku o několik metrů jižním směrem. V rámci projednání nevznesly dotčené orgány k tomuto návrhu řešení žádné připomínky, navržené řešení vychází z celkové koncepce RP, kdy je v rámci prostoru Palackého náměstí navrženo vytvoření nového velkého obdélníkového náměstí tak, aby zde vzniklo živé centrum města s volným pohybem chodců (Vize náměstí - více ploch pro pěší, redukce ploch dopravních, přehledný a jasně definovaný prostor).

N.10P Proti návrhu RP podal námitku dne 30.6.2014 č.j. MUCE 36681/2014 OUP **Daniel Kulíšek**, nar. 30.8.1969 bytem Palackého 27, 252 29 Dobřichovice týkající se ul. Palackého, V Zahradách, Palackého nám., Bloky 08, 07 a 15 dle návrhu RP. Nesouhlasí s návrhem RP, který neřeší chodníky v ul. Vítova, ul. Palackého před blokem 12 a v ul. za Mlýnem.

Námítka se zamítá.

Odůvodnění:

Ulice Vítova: Nejedná se z hlediska pěší dopravy o tolik frekventovanou komunikaci jako ul. Palackého, tato ulice přiléhá k významnému městskému parku, kdy část chodců využívá k průchodu právě park. Vzhledem k menšímu významu této ulice a celkově menšímu zatížení se zde s rozšířením ulice nepočítá, návrh RP však toto rozšíření případně umožňuje (navržená stavební čára ustupuje od hranice stávajících soukromých parcel, na jejichž hranici je navržena pouze čára uliční).

Ulice Palackého před blokem 12: Vzhledem k tomu, že na protější (levé) straně podél budovy školy je stávající chodník v dostatečné šíři, nebylo v tomto místě navrženo rozšíření ul. Palackého a to i s ohledem na vlastnické vztahy a parcelaci v území (parc.č. st.16 kde by muselo být navrženo rozšíření se pohybuje v šíři 5-8 m, ustoupení by prakticky znemožnilo vlastníkovu realizovat zde stavební objekt). Zmíněný úsek má délku cca 30 m a těsně před ním je situován přechod, který umožňuje chodcům využít dostatečně široký chodník na druhé straně ul. Palackého.

Ulice Za Mlýnem: Nejedná se o městsky významnou komunikaci (viz např. dopravní výkres platného územního plánu města), stanovené funkční využití všech dotčených ploch případné rozšíření umožňuje, na jižní hranici ulice je navržena volná stavební čára umožňující ustoupení zástavby, není zde však navržena povinnost ustoupení nových stavebních objektů jako např. v ul. Palackého a to především vzhledem k menšímu významu této ulice a celkově menšímu zatížení. V jihozápadní části ulice Za Mlýnem v rámci řešeného území je oproti stávající parcelaci navržena stavební čára mírně ustoupená, při případné výstavbě by tedy mělo dojít k rozšíření veřejného prostranství (stavební čára volná znamená v celé délce přerušitelně zastavěné rozhraní zastavitelného území bloku a veřejného prostranství, jehož zástavba smí ustupovat)

N.10Q Proti návrhu RP podal námítku dne 30.6.2014 č.j. MUCE 36681/2014 OUP **Daniel Kulíšek**, nar. 30.8.1969 bytem Palackého 27, 252 29 Dobřichovice týkající se ul. Palackého, V Zahradách, Palackého nám., Bloky 08, 07 a 15 dle návrhu RP. Nesouhlasí s návrhem RP jako celek a požaduje jeho kompletní přepracování.

Námítka se zamítá.

Odůvodnění:

Regulační plán je v souladu s právními předpisy vč. zákonů č. 183/2006 Sb. stavební zákon, 184/2006 Sb. zákon o vyvlastnění, č. 89/2012 Sb. občanský zákoník, č. 361/2000 Sb. silniční zákon a ČSN 73 6110 – Projektování místních komunikací, jak vyplývá z odůvodnění u výše uvedených námitek N.10A – N.10N.

N.11 Proti návrhu RP podal námítku dne 30.6.2014 č.j. MUCE 36677/2014 OUP **Josef Kecek**, nar. 6.12.1941 bytem Palackého 24, 252 29 Dobřichovice týkající se parc.č. 724 a 725 k.ú. Dobřichovice se stavbou rodinného domu a zem. hosp. stavení č.p. 24. Namítá proti nepřipustnému zásahu do výkonu vlastnických práv k pozemku parc.č. 724 a 725 k.ú. Dobřichovice, ul. Palackého, na kterém se nachází stavba rodinného domu č.p. 24. Tento zásah je způsoben vymezením stavební a uliční čáry RP na uvedeném pozemku a stavbě a tím, že RP omezuje vlastnické právo upravovat stavbu na tomto pozemku s cílem dosáhnout zvětšení šířky veřejného prostranství ul. Palackého.

Nemovitosti jsou dotčeny tím, že oproti současnému stavu je stavební čára, ztotožněná s uliční čarou, nově umístována na pozemek vlastníka až o 5 m od současné stavební a uliční čáry. Nově stanovená uliční a stavební čára prochází stávající stavbou na dotčeném pozemku. V důsledku budoucích rozhodování správních úřadů dle RP se má část dotčeného soukromého pozemku, nyní zastavěného stavbou, stát součástí veřejného prostranství ul. Palackého.

Z textu RP vyplývá, že současná šíře vozovky v ul. Palackého má být zachována, získaná plocha rozšířením veřejného prostranství na úkor dotčených soukromého vlastnictví má být využita pro vytvoření veřejných parkovacích stání podél stávající vozovky, pro umístění veřejné zeleně a pro vytvoření širších chodníků než doposud. RP z těchto důvodů novým vymezením uliční a stavební čáry vynucuje rozšíření ul. Palackého na celkovou šíři 18 m, současná šíře tohoto veřejného prostranství je nyní cca 8,5 m.

Z regulačního plánu je zřejmé, že omezuje vlastnické právo vlastníka upravovat stávající stavby přiléhající a vymezející veřejné prostranství ul. Palackého. Toto omezení se týká všech nemovitostí v ul. Palackého od jejího křížení s ul. Pražskou až po křížení s ul. 5 května. Další neodůvodněné omezení vlastnického práva a zásah do něj vyplývá z textu RP - že u dotčených nemovitostí je

požadováno umístit úroveň podlahy 1.NP v návaznosti na přilehlé veřejné prostranství tak, aby bylo 1.NP v budoucnu možné přeměnit na obchodní parter dle specifikace a podmínek pro obchodní parter, a to s požadovanou hloubkou 4m od uliční čáry. Obchodní plocha musí být přístupná přímo z přilehlého veřejného prostranství, max. rozdíl mezi úrovní veřejného prostranství a podlahou parteru je 0,5 m. V parteru je možno umístit na jeden dům jeden vjezd v šíři max. 3,5 m. Vzdálenost mezi vjezdy sousedních domů musí být minimálně 5 m. Pokud je délka domu přilehlá k uliční čáře větší než 20 m, je možno na každých započatých 20 m umístit 1 vjezd.

Námítka se zamítá.

Odůvodnění:

Regulační plán nenavrhuje zmenšování pozemků, asanaci stávajících staveb, ale pouze stanovuje pravidla pro novostavby nebo významné stavební úpravy stávajících objektů (když dojde k výměně více než 2/3 půdorysné plochy stropní konstrukce nad 1.NP stávající stavby nebo pokud bude stávající stavba rozšířena o více než dvojnásobek podlahové plochy stávající stavby nebo pokud se zvýší pozednicová stěna o více než 0,5 m). Teprve v těchto případech bude stavebník ustupovat se stavební čarou. Pokud bude provádět stavební úpravy v rámci stanovených pravidel, může dům zůstat ve stávající poloze, regulační plán respektuje právo vlastníků na údržbu stávajících staveb. Budoucí rozšíření profilu ulice umožní výhledově vytvořit dostatečně široký chodník, zasadit stromořadí a vytvořit pruh podélného parkování pro krátké zastavení návštěvníků centra města. Stromořadí a pruh parkování pomohou oddělit chodce i domy v ulici od nepříjemné projíždějící dopravy. Všechny tyto úpravy zvýší v budoucnosti pobytovou kvalitu ulice, umožní rozvoj obchodního parteru a zvýší hodnotu přilehlých nemovitostí. I kdyby se tak stalo pouze na několika stavebních pozemcích, má toto pravidlo z hlediska dlouhodobého vývoje města smysl. Ulice Palackého se nachází v samém centru Dobřichovic, spojuje Nové náměstí a důležitou křižovatku na ulici Pražská, kde se stává pomyslnou branou do jádra Dobřichovic. Úpravy navržené v ulici Palackého si kladou za cíl zvýšit bezpečnost a pobytovou kvalitu tohoto důležitého veřejného prostranství.

V současném stavu poskytuje ulice zcela nevyhovující podmínky pro chodce. Ulice je dopravně velmi vytížená, šířka chodníku v nejužším místě (podél domu č. p. 23) je pouhých 80 cm. Na chodníku takové šíře se stěží vyhnou dva protijdoucí lidé. Ulicí denně procházejí žáci na cestě mezi jednotlivými objekty školy. Při dimenzování chodníku nejde jen o zajištění fyzické bezpečnosti chodců, ale také o to, aby chodci prostranství rádi využívali. Současný stav využití parterů budov a stavebně technický stav mnoha objektů je nevyhovující. Ustupení novostavbami umožní zlepšit návaznost přízemí budov na veřejná prostranství (parter).

Soukromé pozemky přiléhající k ulici Palackého se opatřením nezmenšují. Pouze v případě, bude-li předmětem územního řízení novostavba nebo zásadní přestavba objektu, ustupuje se k nové uliční a stavební čáře. Části pozemků, jichž se ustoupení dotkne, nejsou zařazeny do veřejně prospěšných staveb ani k vyvlastnění ani k předkupnímu právu. Regulační plán neobsahuje návrh na změnu vlastnictví (v souladu s § 34 zákona č. 128/2000 Sb. o obcích se za veřejné prostranství považují náměstí, ulice, tržiště, chodníky, veřejná zeleň, parky a další prostory přístupné každému bez omezení, tedy sloužící obecnému užívání, a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru, tj. návrh částí soukromých pozemků do ploch veřejných prostranství neznamená návrh změny vlastnictví těchto částí pozemků). Pro realizaci rozšíření chodníku bude nutný souhlas vlastníků pozemku.

Příprava na obchodní parter je regulačním plánem vyžadována pouze v části ulice 5. května, v části ulic Palackého a Vítova, obchodní parter je regulačním plánem vyžadován pouze do nového náměstí. Všechna tato místa tvoří jádro Dobřichovic, jsou pro město mimořádně důležitá. Navázání přízemí budov na ulici bez podstatných výškových rozdílů aktivuje vztahy veřejných prostranství s interiéry budov a významně tak veřejná prostranství oživuje. Živý parter nemůže fungovat na vysokém soklu, sokl vytváří bariéru mezi ulicí a parterem. Úpravy navržené v ulici Palackého si kladou za cíl zvýšit pobytovou kvalitu tohoto důležitého veřejného prostranství. Jedná se o polyfunkční území – smíšená centrální zóna obce dle platné ÚPD města Dobřichovic, nikoliv o monofunkční zónu bydlení. Příprava na obchodní parter je navíc vyžadována pouze při zásadních přestavbách objektů a v případě novostaveb, při úpravách stávajících objektů a při stavebních úpravách, kdy nedojde k výměně více než 2/3 půdorysné plochy stropní konstrukce nad 1.NP stávající stavby nebo pokud nebude stávající stavba rozšířena o více než dvojnásobek podlahové plochy stávající stavby nebo pokud se nezvýší pozednicová stěna o více než 0,5 m není příprava na obchodní parter vyžadována.

Navržená šíře vjezdů je dostatečná (3,5 m – odpovídá minimální šířce vjezdu pro nákladní automobily), příliš velké šířky vjezdů event. jejich umístění v těsném sousedství ovlivňují negativním způsobem bezpečnost dopravy – zejména chodců, ulice Palackého je frekventovaná dopravní tepna města jak z hlediska počtu chodců, tak z hlediska počtu automobilů, navržené omezení zvýší bezpečnost této ulice.

N.12 Proti návrhu RP podal námitku dne 30.6.2014 č.j. MUCE 36682/2014 OUP **David Šercl**, nar. 17.12.1982 bytem Palackého 23, 252 29 Dobřichovice týkající se pozemků parc.č. 740 se stavbou č.p. 23 a Palackého ulice – parc. č.39 a 40 k.ú. Dobřichovice. Namítá proti nepřipustnému zásahu do výkonu vlastnických práv k pozemku parc.č. 740 k.ú. Dobřichovice, ul. Palackého, na kterém se nachází stavba rodinného domu č.p. 23. Tento zásah je způsoben vymezením stavební a uliční čáry RP na uvedeném pozemku a stavbě a tím, že RP omezuje vlastnické právo upravovat stavbu na tomto pozemku s cílem dosáhnout zvětšení šířky veřejného prostranství ul. Palackého.

Nemovitosti jsou dotčeny tím, že oproti současnému stavu je stavební čára, ztotožněná s uliční čárou, nově umístována na pozemek vlastníka až o 5m od současné stavební a uliční čáry. Nově stanovená uliční a stavební čára prochází stávající stavbou na dotčeném pozemku. V důsledku budoucích rozhodování správních úřadů dle RP se má část dotčeného soukromého pozemku, nyní zastavěného stavbou, stát součástí veřejného prostranství ul. Palackého.

V případě schválení návrhu RP taktéž dojde k znehodnocení dotčené parcely a staveb na ní umístěných jako celku, neboť mělo-li by v budoucnu dojít k ustoupení stavby sousedící s Palackého ul. (č.p. 23) dle návrhu RP, na dotčené parcele prakticky nelze postavit adekvátní a návrhu RP vyhovující stavbu novou bez dalších jinak neopodstatněných zásahů do ostatních staveb a konstrukcí, které se na parcele historicky nacházejí.

Z textu RP vyplývá, že současná šíře vozovky v ul. Palackého má být zachována, získaná plocha rozšířením veřejného prostranství na úkor dotčených soukromého vlastnictví má být využita pro vytvoření veřejných parkovacích stání podél stávající vozovky, pro umístění veřejné zeleně a pro vytvoření širších chodníků než doposud. RP z těchto důvodů novým vymezením uliční a stavební čáry vynucuje rozšíření ul. Palackého na celkovou šíři 18 m, současná šíře veřejného prostranství v sousedství s dotčenými pozemky je cca 0,8 až 1,6 m (míněna šíře stávajícího přilehlého chodníku). Z regulačního plánu je zřejmé, že omezuje vlastnické právo vlastníka upravovat stávající stavby přiléhající a vymezující veřejné prostranství ul. Palackého. Toto omezení se týká všech nemovitostí v ul. Palackého od jejího křížení s ul. Pražskou až po křížení s ul. 5 května. Další neodůvodněné omezení vlastnického práva a zásah do něj vyplývá z textu RP - že u dotčených nemovitostí je požadováno umístit úroveň podlahy 1.NP v návaznosti na přilehlé veřejné prostranství tak, aby bylo 1.NP v budoucnu možné přeměnit na obchodní parter dle specifikace a podmínek pro obchodní parter, a to s požadovanou hloubkou 4 m od uliční čáry. Obchodní plocha musí být přístupná přímo z přilehlého veřejného prostranství, max. rozdíl mezi úrovní veřejného prostranství a podlahou parteru je 0,5 m. V parteru je možno umístit na jeden dům jeden vjezd v šíři max. 3,5 m. Vzdálenost mezi vjezdy sousedních domů musí být minimálně 5 m. Pokud je délka domu přilehlá k uliční čáře větší než 20 m, je možno na každých započatých 20m umístit 1 vjezd.

Námitka se zamítá.

Odůvodnění:

Regulační plán nenavrhuje zmenšování pozemků, asanaci stávajících staveb, ale pouze stanovuje pravidla pro novostavby nebo významné stavební úpravy stávajících objektů (když dojde k výměně více než 2/3 půdorysné plochy stropní konstrukce nad 1.NP stávající stavby nebo pokud bude stávající stavba rozšířena o více než dvojnásobek podlahové plochy stávající stavby nebo pokud se zvýší pozednicová stěna o více než 0,5 m). Teprve v těchto případech bude stavebník ustupovat se stavební čarou. Pokud bude provádět stavební úpravy v rámci stanovených pravidel, může dům zůstat ve stávající poloze, regulační plán respektuje právo vlastníků na údržbu stávajících staveb. Budoucí rozšíření profilu ulice umožní výhledově vytvořit dostatečně široký chodník, zasadit stromořadí a vytvořit pruh podélného parkování pro krátké zastavení návštěvníků centra města. Stromořadí a pruh parkování pomohou oddělit chodce i domy v ulici od nepříjemné projíždějící dopravy. Všechny tyto úpravy zvýší v budoucnosti pobytovou kvalitu ulice, umožní rozvoj obchodního parteru a zvýší hodnotu přilehlých nemovitostí. I kdyby se tak stalo pouze na několika stavebních pozemcích, má toto pravidlo z hlediska dlouhodobého vývoje města smysl. Ulice Palackého se nachází v samém centru Dobřichovic, spojuje Nové náměstí a důležitou křižovatku na ulici Pražská, kde se stává pomyslnou branou do jádra Dobřichovic. Úpravy navržené v ulici

Palackého si kladou za cíl zvýšit bezpečnost a pobytovou kvalitu tohoto důležitého veřejného prostranství.

V současném stavu poskytuje ulice zcela nevyhovující podmínky pro chodce. Ulice je dopravně velmi vytížená, šířka chodníku v nejužším místě (podél domu č. p. 23) je pouhých 80 cm. Na chodníku takové šíře se stěží vyhnou dva protijdoucí lidé. Ulicí denně procházejí žáci na cestě mezi jednotlivými objekty školy. Při dimenzování chodníku nejde jen o zajištění fyzické bezpečnosti chodců, ale také o to, aby chodci prostranství rádi využívali. Současný stav využití parterů budov a stavebně technický stav mnoha objektů je nevyhovující. Ustoupení novostavbami umožní zlepšit návaznost přízemí budov na veřejná prostranství (parter).

Soukromé pozemky přiléhající k ulici Palackého se opatřením nezmenšují. Pouze v případě, bude-li předmětem územního řízení novostavba nebo zásadní přestavba objektu, ustupuje se k nové uliční a stavební čáře. Části pozemků, jichž se ustoupení dotkne, nejsou zařazeny do veřejně prospěšných staveb ani k vyvlastnění ani k předkupnímu právu. Regulační plán neobsahuje návrh na změnu vlastnictví (v souladu s § 34 zákona č. 128/2000 Sb. o obcích se za veřejné prostranství považují náměstí, ulice, tržiště, chodníky, veřejná zeleň, parky a další prostory přístupné každému bez omezení, tedy sloužící obecnému užívání, a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru, tj. návrh části soukromých pozemků do ploch veřejných prostranství neznamena návrh změny vlastnictví těchto částí pozemků). Pro realizaci rozšíření chodníku bude nutný souhlas vlastníků pozemku.

Příprava na obchodní parter je regulačním plánem vyžadována pouze v části ulice 5. května, v části ulic Palackého a Vítova, obchodní parter je regulačním plánem vyžadován pouze do nového náměstí. Všechna tato místa tvoří jádro Dobřichovic, jsou pro město mimořádně důležitá. Navázání přízemí budov na ulici bez podstatných výškových rozdílů aktivuje vztahy veřejných prostranství s interiéry budov a významně tak veřejná prostranství oživuje. Živý parter nemůže fungovat na vysokém soklu, sokl vytváří bariéru mezi ulicí a parterem. Úpravy navržené v ulici Palackého si kladou za cíl zvýšit pobytovou kvalitu tohoto důležitého veřejného prostranství. Jedná se o polyfunkční území – smíšená centrální zóna obce dle platné ÚPD města Dobřichovic, nikoliv o monofunkční zónu bydlení. Příprava na obchodní parter je navíc vyžadována pouze při zásadních přestavbách objektů a v případě novostaveb, při úpravách stávajících objektů a při stavebních úpravách, kdy nedojde k výměně více než 2/3 půdorysné plochy stropní konstrukce nad 1.NP stávající stavby nebo pokud nebude stávající stavba rozšířena o více než dvojnásobek podlahové plochy stávající stavby nebo pokud se nezvýší pozednicová stěna o více než 0,5 m není příprava na obchodní parter vyžadována.

Navržená šíře vjezdů je dostatečná (3,5 m – odpovídá minimální šířce vjezdu pro nákladní automobily), příliš velké šířky vjezdů event. jejich umístění v těsném sousedství ovlivňují negativním způsobem bezpečnost dopravy – zejména chodců, ulice Palackého je frekventovaná dopravní tepna města jak z hlediska počtu chodců, tak z hlediska počtu automobilů, navržené omezení zvýší bezpečnost této ulice.

Poučení

O námitkách rozhoduje podle § 172 odst. 5 správního řádu správní orgán, který toto opatření obecné povahy vydává.

Proti rozhodnutí o námitkách se podle § 172 odst. 5 správního řádu nelze odvolat ani podat rozklad.

Změna nebo zrušení pravomocného rozhodnutí o námitkách může být důvodem změny opatření obecné povahy.

Opatření obecné povahy, které musí obsahovat odůvodnění, správní orgán oznámí podle § 173 odst. 1 správního řádu veřejnou vyhláškou.

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 podle § 173 odst. 2 správního řádu podat opravný prostředek.

Soulad opatření obecné povahy s právními předpisy lze podle § 174 odst. 2 správního řádu 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.

Návrh na zrušení opatření obecné povahy nebo jeho částí je podle § 101a zákona č. 150/2002 Sb. soudní řád správní, oprávněn podat ten, kdo tvrdí, že byl na svých právech opatřením obecné povahy, vydaným správním orgánem, zkrácen. Pokud je podle zákona současně oprávněn ve věci, ve které bylo opatřením obecné povahy užito, podat ve správním soudnictví žalobu nebo jiný návrh, může navrhnout zrušení opatření obecné povahy jen společně s takovým návrhem. Návrh lze podat do 3 let ode dne, kdy návrhem napadené opatření obecné povahy nabylo účinnosti.

.....

Ing. Michael Pánek – starosta v.r.

.....

Ing. Jan Abel – místostarosta v.r.



Středočeský kraj

KRAJSKÝ ÚŘAD

Praha: 31. 7. 2009
Číslo jednací: 119797/2009/KUSK-OŽP/Tuč
Vyřizuje: Mgr. Lucie Tučková / linka 773

Městský úřad Černošice
Odbor územního plánování
a stavebního řádu
Riegrova 1209
252 28 Černošice

Krajský úřad Středočeského kraje, se sídlem Zborovská 11, Praha 5, jako věcně a místně příslušný správní orgán, vydává, podle § 4 odst. 6 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (stavební zákon), toto

KOORDINOVANÉ STANOVISKO

k návrhu zadání regulačního plánu

Dobřichovice centrum

Regulační plán řeší území **centrální části města Dobřichovice**. Funkčním využitím uvedené lokality je plocha smíšené centrální zóny obce (SC) s hlavním využitím pro bydlení a obslužnou sféru (zařízení obchodní, veřejné stravování a nevýrobní služby). Regulační plán navrhne koncepci rozvoje lokality, stanoví její urbanistické a architektonické hodnoty, dopravní strukturu a prostorové regulativy.

Řešené území je v souladu s využitím navrženým v platném územním plánu sídelního útvaru Dobřichovice, ve znění změn č. 1 a 2.

1. Odbor životního prostředí a zemědělství

Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství na základě jemu svěřených kompetencí podle jednotlivých složkových zákonů na úseku životního prostředí sděluje následující:

stanovisko dle zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění (NATURA 2000)

- jako orgán ochrany přírody, příslušný podle ust. § 77a odst. 3, písm. w) cit. zákona sděluje, že v souladu s ust. § 45i zákona, **lze vyloučit** významný **vliv** předloženého návrhu zadání regulačního plánu samostatně i ve spojení s jinými projekty na evropsky významné lokality a ptačí oblasti stanovené příslušnými vládními nařízeními.

z hlediska zákona č. 289/1995 Sb., o lesích, ve znění pozdějších předpisů

- krajský úřad nemá dle ustanovení § 48a zákona k vyjádření kompetenci. Tato činnost podle § 48 odst. 3 zákona spadá do kompetence příslušného obecního úřadu obce s rozšířenou pravomocí.

z hlediska zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu ve znění pozdějších předpisů

- k regulačnímu plánu, který je v souladu s územně plánovací dokumentací se vyjadřuje z hlediska ZPF příslušný obecní úřad s rozšířenou pravomocí.

z hlediska zákona č. 59/2006 Sb., o prevenci závažných havárií způsobených vybranými nebezpečnými chemickými látkami a chemickými přípravky

- bez připomínek

z hlediska zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon)

- bez připomínek

stanovisko dle zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí (Ing. P. Korábová, l. 830)

- předložený návrh zadání regulačního plánu řeší plochy, které jsou v zastavěné části města. Funkční využití ploch je v souladu se schváleným ÚPSÚ. Na vymezených pozemcích regulační plán nenahradí žádné územní rozhodnutí.

- orgán posuzování vlivů záměrů na životní prostředí příslušný podle § 22 písm. a) zákona č. 100/2001 Sb., v souladu s ust. § 10i odst. 2 zákona sděluje, že předložený návrh zadání regulačního plánu „Dobřichovice centrum“ **nestanoví podmínky pro provedení záměru podle § 4 odst. 1) písm. c) a e) dle přílohy č. 1 k tomuto zákonu a tudíž nepodléhá posuzování dle cit. zákona.**

2. Odbor dopravy (M. Holub, l. 137)

Odbor dopravy Krajského úřadu Středočeského kraje, jako silniční správní úřad uplatňující stanovisko k územně plánovací dokumentaci z hlediska řešení silnic II. a III. třídy dle ust. § 40 odst. 3 písm. f) zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů, k výše uvedenému zadání regulačního plánu **neuplatňuje žádné připomínky.**

3. Odbor kultury a památkové péče

Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor kultury a památkové péče, **není příslušný** k uplatnění stanoviska k zadání návrhu regulačního plánu Dobřichovice centrum. S novým stavebním zákonem č. 183/2006 Sb., byla přijata novela zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, kde je v § 26 odst. 2c), § 28 odst. a § 29 odst. 2c) dána příslušnost správního orgánu státní památkové péče jako dotčeného orgánu příslušného k uplatnění stanoviska k územně plánovací dokumentaci obci s rozšířenou působností.



Ing. Zdeněk Štětina
zástupce ředitele

PŘÍLOHA Č. 2**Přehled vyjádření vlastníků veřejné dopravní a technické infrastruktury (dle §65 odst. 1 písm.a) zákona č. 183/2006 Sb.) k návrhu regulačního plánu Dobřichovice Centrum**

č.	Název organizace:	Čj./ze dne:	Stručné znění požadavku:	Způsob řešení:
1	ČEZ ICT Services a.s., Duhová 3/1531, Praha 4, 140 53	D3A 13000018616 / 26.9.2013	V uvedeném zájmovém území se nenachází komunikační vedení v majetku ČEZ ICT Services, a.s.	Bez požadavku na úpravu RP.
2	Telefonica Czech Republic a.s., Za Brumlovkou 266/2, Praha 4, 140 22	668301/13 / 30.9.2013	Dojde ke střetu se sítí elektronických komunikací (dále jen "SEK") společnosti Telefonica, společnost Telefonica souhlasí s umístěním staveb za podmínky ochrany SEK, které jsou součástí tohoto vyjádření. Stavebník je povinen bez zbytečného odkladu poté, kdy zjistil, že jeho záměr, pro který podal shora označenou žádost, je v kolizi se SEK a nebo zasahuje do OP SEK, nejpozději před počátkem zpracování projektové dokumentace stavby, která koliduje se SEK a nebo zasahuje do OP SEK, vyzvat společnost Telefonica ke stanovení konkrétních podmínek ochrany SEK, případně k přeložení SEK.	Bez požadavku na úpravu RP.
3	RWE GasNet, s.r.o., Klíšská 940/96, Ústí nad Labem, 401 17	5000849010/ 8.10.2013	Při uplatňování RP požadujeme respektovat stávající plynárenská zařízení, vč. jejich OP a BP (v obci se nachází STL plynovody a přípojky) v souladu se zákonem č. 458/2000Sb., ve znění pozdějších předpisů energetického zákona.	Bez požadavku na úpravu RP.
4	Aquaconsult spol.s.r.o., Dr.Jásného 953, Černošice, 252 28	ZV 3754/ 10.10.2013	V předložené PD jsou sítě (vodovodní a kanalizační) v naší správě zakresleny, jsou dostačující a funkční. S realizací PD souhlasíme s následujícími podmínkami: - poklopy šachet, hydrantů a šoupat musí respektovat konečnou výšku vozovky a umístění příslušných podzemních armatur - výše krytí sítí ve vozovce musí odpovídat příslušných ČSN - do kanalizace nebudou svedeny balastní vody (tj.srážkové vody z ploch, drenážní vody z odvodňování komunikace) - poklopy šachet a armatur (popř. dna šachet a potrubí), musejí být očištěny od stavebních nečistot -před začátkem prací bude provedena koordinační schůzka s prac.provozovatele V+K na místě samém -po ukončení prací předá investor provozovateli vodovodu a kanalizace 1 paré skutečného provedení stavby	Bez požadavku na úpravu RP.
5	ČR Ministerstvo obrany VUSS	MOCR 34991- 2/70069- ÚP/2013- 7103/44	Souhlasí s předloženým návrhem RP Dobřichovice-centrum. Je nutno dodržet ustanovení § 175 zákona č. 183/2006 Sb.	Bez požadavku na úpravu RP.
6	Krajská správa a údržba silnic Středočeského kraje, Zborovská 11, Praha 5, 150 21	5723/13/KUSK/ KLT/MOT / 19.11.2013	Souhlasí s předloženým návrhem RP Dobřichovice-centrum.	Bez požadavku na úpravu RP.
7	Město Dobřichovice, Vítova 61, Dobřichovice, 252 29	1742/13/MPa / 21.11.2013	Bez připomínek.	Bez požadavku na úpravu RP.
8	Ministerstvo vnitra, P.O.Box 21/ OSM, Praha 7, 170 34	MV - 146314- 2/OSM-2013 / 27.11.2013	V daném území se nenacházejí žádné RR spoje ani telekomunikační kabely MV ČR.	Bez požadavku na úpravu RP.
9	T-mobile Czech Republic a.s., Tomíčkova 2144/1, Praha 4, 149 00	- / 17.12.2013	V zakreslené situaci se nenachází žádné naše podzemní datové spoje. Proti realizaci nemáme námitek.	Bez požadavku na úpravu RP.
10	ČEZ Distribuce a.s., Teplická 874/8, Děčín, 405 02		nevyjádřili se	Bez požadavku na úpravu RP.
11	Dobnet o.s., Palackého nám.27, Dobřichovice, 252 29		nevyjádřili se	Bez požadavku na úpravu RP.

PŘÍLOHA Č. 3

ZOHLÉDNĚNÍ STANOVISEK DOTYČNÝCH ORGÁNŮ A PŘIPOMÍNEK OSTATNÍCH ÚPĚVNÝCH K NÁVRHU RP DOBŘICHOVICE - CENTRUM PRO SPORTOVNÍ

A/ Dotčené orgány:

č.	Název DOSS/organizace:	Čj./doručeno dne:	STRUŽNÉ ZNĚNÍ POŽADAVKU:	VYHODNOCENÍ STANOVISEK PŘIPOMÍNEK A ZPŮSOBŘEŠENÍ:
1	Hasičský záchranný sbor Stč. kraje, Havlíčkova 174, Řevnice	PZ- 805-3/2013/P D/ 22.1.2014	Souhlasné stanovisko.	Bez požadavku na řešení.
2	Krajská hygienická stanice Stč. kraje, Ditrichova 17, Praha 2	KHSSC 59603/20 13 / 6.2.2014	Souhlasí.	Bez požadavku na řešení.
3	Ministerstvo dopravy, odb.infrastruktury a územního plánu, nábř.Ludvíka Svobody 1222/12, Praha 1		Nevyjádřili se.	Bez požadavku na řešení.
4	Ministerstvo životního prostředí ČR, odbor výkonu st.správy I, Kodaňská 1441/46, Praha 10	15/500/14 , 93577/EN V/13 / 18.2.2014	V zájmovém území se nevyskytují výhradní ložiska nerostných surovin, chráněná ložisková území ani dobývací prostory. Z pohledu dalších limitujících faktorů ve smyslu ovlivnění inž.-geolog. poměrů nejsou v řešeném území evidovány sesuvy ani poddolovaná území.	Bez požadavku na řešení.
5	Obvodní báňský úřad v Kladně, Kozí 4, p.o.box 31, 110 01 Praha 1		Nevyjádřili se.	Bez požadavku na řešení.
6	Městský úřad Černošice, odb.životního prostředí, Podskalská 19, Praha 2	MUCE 03210/20 14 OZP/Hei / 22.1.2014	VODOPRÁVNĚNÍ:	
			Bez připomínek.	Bez požadavku na řešení.
			ORGÁN OCHRANY PŘÍRODY:	
			Bez připomínek.	Bez požadavku na řešení.

			ODPADOVÉ HOSPODÁŘSTVÍ:	
			Bez připomínek.	Bez požadavku na řešení.
			ORGÁN OCHRANY ZPF:	
			Bez připomínek.	Bez požadavku na řešení.
			STÁTNÍ SPRÁVA LES	
			Bez připomínek.	Bez požadavku na řešení.
			MYSLIVOST:	
			Bez připomínek	Bez požadavku na řešení.
7	Městský úřad Černošice, odd.dopravy a správy komunikací, Podskalská 19, Praha 2	MUCE 191/2014 OSU / 7.1.2014	Nemá námitek.	Bez požadavku na řešení.
8	Městský úřad Černošice, odb. školství, kultury a cestovního ruchu, Podskalská 19, Praha 2	MUCE-1098/2014/OSKCR/SF/ 6.2.2014	Návrh je akceptovatelný bez připomínek.	Bez požadavku na řešení.
9	Státní energetická inspekce, územní inspektorát pro hl.m.Prahu a Středočeský kraj, Legerova 49, Praha 2	1456-31.12/13/010.103/P S / 29.1.2014	K návrhu ÚP nemá připomínky za předpokladu dodržení zákona č. 458/2000 Sb. zejm. požadavků §46, §68, §69 a §87.	Návrh ÚP byl zpracován v souladu s platnými právními předpisy.
10	Ministerstvo obrany, Agentura hospodaření s nemovitým majetkem, odb.územní správy majetku Praha, Hradební 12/772, Praha 1	MOCR 45442-1/71866-6440-OÚZ-PHA / 17.1.2014	Souhlasí bez připomínek.	Bez požadavku na řešení.
11	Ministerstvo průmyslu a obchodu, odb.hornictví a stavebnictví, Na Františku 32, Praha 1	53021/2013/31100 /8.1.2014	Bez připomínek.	Bez požadavku na řešení.

12	Krajská veterinární správa pro Středočeský kraj, Černošská 1929, Benešov		Nevyjádřili se.	Bez požadavku na řešení.
13	Úřad pro civilní letectví ČR, letiště Ruzyně, Praha 6		Nevyjádřili se.	Bez požadavku na řešení.
14	Ministerstvo zdravotnictví, Palackého nám. 375/4, Praha 2		Nevyjádřili se.	Bez požadavku na řešení.
15	Státní úřad pro jadernou bezpečnost, Senovážné nám. 1585/9, Praha 1		Nevyjádřili se.	Bez požadavku na řešení.
16	Policie ČR, krajské řed. Středočeského kraje, Na Baních 1304, Praha 5		Nevyjádřili se.	Bez požadavku na řešení.
17	Státní pozemkový úřad, Husinecká 1024/11a, Praha 3		Nevyjádřili se.	Bez požadavku na řešení.
18	Krajský úřad Stř. kraje, Zborovská 11, Praha 5	190222/2 013/KUSK / 8.1.2014	ODBOR ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ ZEMĚDĚLSTVÍ	
			Nemá k návrhu regulačního plánu připomínky.	Bez požadavku na řešení.
			ODBOR DOPRAVY	
			Nemá žádné připomínky.	Bez požadavku na řešení.
			ODBOR KULTURY A PAMÁTKOVÉ PÉČE	
			Nemá připomínky.	Bez požadavku na řešení.
19	Český telekomunikační úřad, Sokolovská 219/58, Praha 9		Nevyjádřili se.	Bez požadavku na řešení.

B/ OSTATNÍ:				
20	České dráhy a.s., odb.správy nemovitostí Nábr.L.Svobody 1222, Praha 1, 110 15	(MUCE 2839/2014) / 14.1.2014 /	Upozorňuje na nutnost respektovat ochranu dráhy vč. OP.Vzhledem k negativním vlivům způsobeným provozem žel. dopravy nedoporučujeme situovat do OPD plochy bydlení, rekreace a sportu. V případech funkčního využití ploch smíšených doporučujeme situování obytné výstavby v odsazení zaručujícím nepřekročení hodnot hyg. limitů hluku ze stávající i výhledové žel. dopravy. Opatření, potřebná k dosažení hodnot hyg. limitů hluku pro stanovené chráněné prostory hradí stavebník. K návrhu RP Dobřichovice není ze strany ČD námitek ani dalších připomínek. Majetek ČD není návrhem výše uvedeného RP dotčen.	Území řešené regulačním plánem se nachází mimo OP dráhy. Bez požadavku na řešení.
21	Jiří Kaucký a Jitka Kaucká, Pavlišovská 2289/13, Praha 20, 193 00	(MUCE 2830/2014) / 16.1.2014	1. K BLOKŮ. 12: vzhledem k plánovanému stanovení uzavřené stavební čáry na rohu ul. Palackého a 5.Května (parcela č. 19, ev. i č.20-dle názoru vlastníka) považujeme za nezbytné zvýšit zastavitelnost tohoto území z 50% na min.90% lépe 100% jak to ostatně odpovídá původní historické zástavbě (restaurace U Konrádů a cukrárna J.Kozáka). Vzhledem k majetkové struktuře (rozdílný vlastník parc.č.19 a 17 a 15) by jinak nebylo možné na parcele č.19 respektovat uzavřenou st.čáru směrem do ul. Palackého a 5.Května a zároveň rozhraní ploch dovnitř bloku č.12 k postavení smysluplného a esteticky hodnotného objektu.	Vyhovuje se připomínce č. 21 a RP byl upraven tak, aby <ul style="list-style-type: none"> v pásu podél ulice 5. května RP umožnil 100% zastavěnost. Budoucí zástavba tak pomůže definovat roh náměstí. rozhraní ploch s rozdílnou mírou maximální zastavěné plochy a rozdílnou maximální výškou zástavby bylo vedeno za domem č. p. 465 na parc. č. 17.

			<p>K BLOKU.č2: Rozhraní ploch 2+1/8m a 1+S/4m prochází přímo středem domu paní V.Šedivkové na parc.č.17. Tento dům má podlažnost 2+S a je historicky cenný, neboť je pozůstatkem bloku výše zmíněné restaurace a cukrárny, dokonce je na fasádě směřujících do zahrady zachován zbytek fresky z 19.stol. Přízemí domu navíc není obyvatelné. Dům je tedy ve své 1/2 vyšší než připouští maximální podlažnost dle návrhu RP. Vzhledem k této památce "starých Dobřichovic" požadujeme pro tento objekt stanovit v RP výjimku z podlažnosti 1+S/4m na 2+S/8m.</p>	
22	Michal a Lenka Koptíkovi, Lomená 182, Dobřichovice, 252 29	(MUCE 2909/2014) / 17.1.2014	<p>1. VYMEZENÍŘEŠENÉHO ÚZEMÍ nesouhlasí se zahrnutím pozemků parc.č.73,75 a 77/1 do řešeného území RP.</p> <p>2. ULICE PALACKÉHO opatření nutí majitele povinně zmenšit svůj pozemek v případě jiného zásahu než půdní vestavba příp. zvýšení pozemnicové stěny. Pro všechny majitele nemovitostí uvedené ulice se po schválení regulativ sníží budoucí prodejní hodnota nemovitosti s tímto znevýhodněním.</p>	<p>Řešené území bylo vymezeno Zadáním regulačního plánu "Dobřichovice centrum", návrh RP musí toto vymezení řešeného území respektovat, ponecháno beze změny.</p> <p>Regulační plán nenavrhuje zmenšování pozemků, posouvání stávajících domů ani jejich asanaci, ale pouze stanovuje pravidla pro novostavby nebo významné stavební úpravy stávajících objektů. Teprve v těchto případech bude stavebník ustupovat se stavební čarou. Pokud bude provádět stavební úpravy v rámci stanovených pravidel, může dům zůstat ve stávající poloze. V textové části návrhu RP byla upřesněna pravidla pro provádění stavebních úprav stávajících objektů.</p> <p>Budoucí rozšíření profilu ulice umožní výhledově vytvořit dostatečně široký chodník, zasadit stromořadí a vytvořit pruh podélného parkování pro krátké zastavení. Stromořadí a pruh parkování pomohou oddělit chodce i domy v ulici od nepříjemné projíždějící dopravy. Všechny tyto úpravy zvýší v budoucnosti pobytovou kvalitu ulice, umožní rozvoj obchodního parteru a zvýší hodnotu přilehlých nemovitostí. I kdyby se tak stalo pouze na několika stavebních pozemcích, má toto pravidlo z hlediska dlouhodobého vývoje města smysl.</p> <p>Ulice Palackého se nachází v samém centru Dobřichovic, spojuje Nové náměstí a důležitou křižovatku na ulici Pražská, kde se stává pomyslnou branou do jádra Dobřichovic. Úpravy navržené v ulici Palackého si kladou za cíl zvýšit bezpečnost a pobytovou kvalitu tohoto důležitého veřejného prostranství.</p> <p>V současném stavu poskytuje ulice zcela nevyhovující podmínky pro chodce. Ulice je dopravně velmi vytížená, šířka chodníku v nejužším místě (podél domu č. p. 23) je pouhých 80 cm. Na chodníku takové šíře se stěží vyhnou dva protijdoucí lidé. Ulicí denně procházejí žáci na cestě mezi jednotlivými objekty školy. Při dimenzování chodníku nejde jen o zajištění fyzické bezpečnosti chodců, ale také o to, aby chodci prostranství rádi využívali. Současný</p>

			<p>stav využití parterů budov a stavebně technický stav mnoha objektů je nevyhovující. Ustoupení novostavbami umožní zlepšit návaznost přízemí budov na veřejná prostranství (parter).</p> <p>Soukromé pozemky přiléhající k ulici Palackého se opatřením nezmenšují. Pouze v případě, bude-li předmětem územního řízení novostavba nebo zásadní přestavba objektu, ustupuje se k nové uliční a stavební čáře. Části pozemků, jichž se ustoupení dotkne, nejsou zařazeny do veřejně prospěšných staveb ani k vyvlastnění ani k předkupnímu právu. Regulační plán neobsahuje návrh na změnu vlastnictví. Pro realizaci rozšíření chodníku bude nutný souhlas vlastníků pozemku.</p> <p>Ponecháno beze změny, pouze v rámci textové části byly upřesněny možnosti pro stavební úpravy stávajících objektů.</p>
--	--	--	--

	<p>3. PRŮCHOD MEZI NÁMĚSTÍM A UL. LOMENÁ a) průchod je plánován přes soukromý majetek (pozemek č.parc.51), který je tak bezdůvodně vystaven předkupnímu právu obce. Průchod nemá žádný strategický význam a nikdy zde nebyl. S ohledem na tuto skutečnost jsme v klidné části ulice vlastní pozemek pořizovali. Průchod sníží kvalitu bydlení v ul. Lomená a může mít vliv na hodnotu našeho majetku. Především předpokládáný hluk ve večerních a nočních hodinách, parkování vozidel pro rychlou dostupnost centra. Již v dnešní době dochází k poškozování travního porostu před pozemky, o které se dobrovolně staráme, kde parkují vozidla návštěvníků umělecké školy. Ulice po svých okrajích v některých ročních obdobích působí jako oraniště.</p> <p>PRŮCHOD MEZI NÁMĚSTÍM A UL. LOMENÁ - b) nevysvětlený zůstává návrh pro průjezd automobil, ke kterému již vůbec není žádný důvod, jeví se jako velmi účelový, bez veřejné znalosti oprávněného důvodu záměru. Navrhovaná šíře je závažnější, v šířce větší než ul. Palackého! Zmiňované pozemky parc.č.51 a 56, ke kterým by měl vzniknout přístup, mají absolutní historicky daný přístup z ul. 5.května a nebudou tedy potřebovat žádný jiný. V obou případech pro pěší nebo průjezdu se jedná zároveň o oddělení úzkého pruhu (cca 150m²) pozemku parc.č.77/1, což jsme se domnívali, že v této metráži není možné a nesplňuje danou normu pro oddělení (750m²) v uvedené lokalitě. Na pozemku (zahradě) bylo vybudováno nové dětské hřiště hojně navštěvované. V uvažované cestě stojí také 2 mohutné stromy. Noční uzavírání průchodu by zůstalo</p>	<p>Pěší průchody významně zlepšují prostupnost území centra města, stávající blok ohraničený ulicemi Palackého, 5. května, Vítova a Pražská vytváří nepřiměřeně velkou bariéru v území. Je to nejrozsáhlejší blok v území. Průchody budou významnou a bezpečnou pěší zkratkou pro děti docházející z budovy školy v ul. 5. května do ZUŠ a na hřiště do ulice Lomená. Pěší průchody budou mít obdobný charakter jako průchod mezi Křižovnickým náměstím a ulicí 5. května. Propojená síť veřejných prostranství je zcela zásadní pro kvalitu veřejných prostranství a města jako celku.</p> <p>Pěší průchody jsou z větší části vedeny po městských pozemcích. Pěší průchod mezi náměstím a ulicí Lomená z pozemku č. parc. 51, který městské pozemky odděluje, zabírá pouze úzký průchod.</p> <p>Oznamovatelé, zpochybňující vytvoření průchodů, dbají na svůj osobní prospěch, který se neslučuje s veřejným zájmem propojování veřejných prostranství. Pěší průchody jsou navrženy v centru města (ulice Lomená se nachází na okraji současného centra města), pouze pro pěší provoz, nepřinesou do ulice Lomená nepřiměřenou zátěž. Průchody je možné realizovat s nočním uzavíráním.</p> <p>Návrh RP byl dán do souladu s ÚP z hlediska požadavků na dělení pozemků - východní pruh oddělený z pozemku č. parc. 77/1 byl připojen k veřejnému prostranství.</p> <p>Z ulice Lomená v místě navrženého příjezdu k parcelám č. 51, 54, 55 a 56 vede stávající brána a pozemek je volný. Regulační plán ponechává stávající možnost příjezdu k pozemkům z ul. 5.května, z ul. Lomená je navrženo veřejné prostranství v kategorii pěší zóna, obytná zóna D1 (viz výkres N3 Veřejná prostranství). Detailní řešení navrhovaného veřejného prostranství z ul. Lomená bude určeno podrobnější dokumentací v rámci územního řízení, která zohlední polohu stromů na parcele č. 77/1. Navržená úprava zásadně nezmění charakter ulice Lomená.</p> <p>Průchody podporují pěší dopravu ve městě a do určité míry tak snižují nutnost využívat ke krátkým cestám po městě automobil. Pěší doprava ulehčuje zatížení hlukem a exhalacemi z výfukových plynů a omezuje nároky na parkování vozidel.</p> <p>Veřejně prospěšná stavba na parc. č. 51 je vypsána pro předkupní právo obce, RP nenavrhuje vyvlastnění. Na parc. č. 54, 55, 56 město ve výhledu uvažuje o vybudování nového městského úřadu.</p>
--	---	--

		<p>pravděpodobně pouze konstatováním v textové části plánu, ve skutečnosti si ho asi nikdo nedovedeme představit.</p> <p>K uvedenému dodáváme, že záměr se přímo dotýká velmi malého počtu vlastníků sousedních nebo nejbližších pozemků (4-5), bylo by tedy vhodné přistupovat k např. 3-4 námitkám občanů jako k názoru podstatné části dotčených vlastníků. Vzdálenější vlastníky může situace ponechávat v relativním klidu. Záměr by měl být vypuštěn z VPS, ul. Lomená je typickou ul. bydlení bez možnosti zvýšené dopravy, parkování a zamýšlené zásahy by měly zásadní vliv na kvalitu bydlení a charakter ulice.</p> <p>PRŮCHOD MEZI UL. SKVNA A UL. LOMENÁ</p> <p>- dtto bod předchozí, z tohoto bodu je však více patrný náznak nezveřejněného stavebního záměru, na dosavadních veřejných projednáváních nebyl zástupce projektanta schopen konkrétně vysvětlit důvody záměru. Ze zasedání existuje audio záznam, ve kterém projektant vysvětluje, že zde při obhlídce viděl plechová vrata do nitra pozemku parc.č.77/1, proto zde zakreslil průchod s vjezdem pro vozidla.</p>	
--	--	--	--

	<p>4. UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ UspořáDÁNÍ STAVEB BLOKY jedná se o nevhodnou formu regulace, zejména pro vlastníky nemovitostí v Palackého ul., které zavazuje ustoupit s objektem. Uvedená regulace by měla platit pouze v případech, kdy dojde ke změnám v půdorysu objektu. Tato skutečnost opět velmi omezuje vlastníky a snižuje hodnotu majetku vlastníků.</p>	<p>Navržená regulace v RP je v souladu se stavebním zákonem a vyhláškou č.500/2006 Sb., která v příloze č. 11 stanoví obsah regulačního plánu – mimo jiné uvádí i návržení uliční a stavební čáry, vzdálenost staveb od hranic pozemků a sousedních staveb atd. Podrobné zdůvodnění návrhu RP v ul. Palackého viz komentář výše u připomínky č. 22 bod 2 Palackého ul.</p> <p>Pokud by nová stavební čára měla platit pouze v případech, kdy dojde ke změnám v půdorysu objektu, umožnilo by to zbořit stávající dům a v jeho stopě postavit dům nový, vyšší, k zamýšlenému rozšíření profilu ulice by nedošlo, proto bylo ponecháno beze změny.</p>
	<p>5. UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ UspořáDÁNÍ STAVEB - ZASTAVĚNOST - PODZEMNÍ STAVBY BY MĚLY BÝT ZAROČENY DO ZASTAVĚNOSTI 40cm vrstva zeminy je naprosto nevyhovující pro nasákavost půdy), tímto regulativem lze celý pozemek zastavět v podzemí neprodyšnou vrstvou betonu, další regulace 50cm nad okolní povrch, je ve skutečnosti 10cm čisté stavební hmoty nad původním terénem. Bohužel jsou v této lokalitě již bohaté zkušenosti s POVODNĚMI. V případech, kdy se jedná o povodně středního rozsahu je NASÁKAVOST PŮDY NEZBYTNÁ PRO OCHRANU SOUSEDNÍCH STAVEB další částí RP se hovoří o možnostech odvádět srážkovou vodu u větších komplexů tzv. nasákavostí terénu. Tento fakt si odporuje s možností rozsahu podzemních staveb. Dále se zde hovoří o ZPEVNĚNÝCH PLOCHÁCH které také nejsou nijak započítávány. V tomto případě se opět jedná o možnost využít celou plochu pozemku jako stavební a zpevněnou plochu, tedy zase zabránit neomezené nasákavosti půdy (s výjimkou případů, kdy je stanovena zahrada uvnitř bloků). U PODZEMNÍCH STAVEB A ZPEVNĚNÝCH PLOCH BY MĚLY BÝT STANOVEN KONKRÉTNÍ KOEFICIENT K_z% POVOLENÉ ZASTAVĚNOSTI</p>	<p>Při územním rozhodování se vychází nejen z platného regulačního plánu, ale rovněž z platného územního plánu (regulační plán je v souladu se stávajícím platným územním plánem města Dobřichovice) a proto se nezvyšuje celková zastavěnost v řešeném území oproti stávajícímu platnému územnímu plánu města. Vyšší povolenou mírou zastavěnosti podzemními stavbami, které budou pokryté vegetací, chce město motivovat stavebníky ke stavbě podzemních garáží. Vrstva zeminy v tloušťce 40 cm na konstrukci podzemní stavby je dostatečná pro růst vegetace, která se bude podílet na likvidaci srážkových vod.</p> <p>Regulační plán stanovuje povinnost v plochách s procentem zastavěnosti menším než 100 ponechat min. 10 % ze stavebního pozemku bez nadzemních i podzemních staveb. 100% zastavěnost umožňuje regulační plán pouze v několika málo vybraných částech bloků při ulicích a kompenzuje ji nízkou zastavěností v navazujících vnitřních částech bloků.</p> <p>Centrum Dobřichovic se nachází na břehu řeky Berounky, během povodní se zvedá hladina podzemní vody v celém přilehlém území řeky, zasakování během povodní je absolutně nereálné.</p> <p>Připomínka č. 22 na stanovení omezení pro zpevněné plochy bylo vyhověno. V regulačním plánu byla stanovena minimální plocha pozemku bez stavebních konstrukcí.</p>

	<p>6. PŘÍPRAVA NA OBCHODNÍ PARTER omezení příliš nutí majitele vždy na vyznačených pozemcích zřídit obchod do ulice. Tady by měly zůstat v platnosti pouze podmínky pro zřízení obch. parteru, ale NE tato POVINNOST ZŘÍDIT HO V KAŽDÉM PŘÍPADĚ. Na některých pozemcích může mít majitel záměr postavit pouze dům pro bydlení. V opačném případě není možné odhadnout budoucí bonitu pozemku s tímto regulativním závazkem.</p>	<p>Obchodní parter je regulačním plánem vyžadován pouze do nového náměstí. Příprava na obchodní parter je regulačním plánem vyžadována pouze v části ulice 5. května, v části ulic Palackého a Vítova. Všechna tato místa tvoří jádro Dobřichovic, jsou pro město mimořádně důležitá. Navázání přízemí budov na ulici bez podstatných výškových rozdílů aktivuje vztahy veřejných prostranství s interiéry budov a významně tak veřejná prostranství oživuje. Živý parter nemůže fungovat na vysokém soklu, sokl vytváří bariéru mezi ulicí a parterem (viz např. studie mezinárodně uznávaného urbanisty J. Gehla v knize Život mezi budovami).</p> <p>V návrhu RP bylo zmírněno pravidlo pro umístění obchodního parteru a přípravy pro obchodní parter, bude vyžadováno v určených lokalitách pouze v případě novostaveb nebo při zásadních stavebních úpravách, které budou v regulačním plánu určeny, nikoliv při všech úpravách stávajících staveb jak bylo uvedeno v kapitole Regulace staveb.</p>
	<p>7. POŽADAVKY NA UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USTAVENÍ STAVEB ohledem na přechod zastavěnosti v bloku 07 směrem k ul. Lomená by bylo žádoucí, aby NA ČÁSTI POZEMKŮ PARC.80 A 78/2 byla protažena čára území s pouze 25% ZASTAVĚNOSTÁ regulativem 1+S/4M, aby skutečně mohlo dojít k plynulému snížení staveb od páteřní ul. Palackého k hranici pozemku č.parc.102 a nemohlo tak v budoucnu dojít k jeho ještě většímu zastínění z jižní strany. Tak se již stalo v případě výstavby na pozemku č.parc.50/6. Regulati 2+S/8m navrhovaný až k hraně pozemků v Lomené ul., ulici s daleko nižší stávající zástavbou, je neadekvátní.</p>	<p>Z důvodu vytvoření výškového přechodu mezi plochami "SC - plochy smíšené centrální zóny obce" a "BC - plochy individuální bytové zástavby čistého bydlení" dle platného územního plánu, byla na části pozemků parc.č. 78/2 a 80 přiléhající k pozemku parc. č. 102 snížena výšková hladina zástavby na 1+S/4, procento zastavěnosti 30% bylo zachováno.</p>

23	Libuše Stupavská, Ruská 294, Dobřichovice	(MUCE 2910/201 4) / 17.1.2014	<p>1. CELÉ ÚZEMÍ nesouhlasí s tím, aby stavby OV důležité pro charakter města jako jsou školky, školy, divadla, městský úřad a církevní stavby mohly překročit výškové regulativy a procenta zastavěné plochy stanovené pro jednotlivé bloky za podmínky, že ty části staveb, které přesahují regulaci jednotlivých bloků, musí být plně využity jako OV (viz RP str. 6). U STAVEB OV BY MĚLA PLATIT STEJNÁ PRAVIDLA JAKO U JAKÉKOLIV JINÉ STAVBY. Tato výjimka by mohla být zneužita (např. vznik soukromé školy a divadla, tyto následně ZANIKNOU A BUDOVA ZSTANE</p>	<p>Školky, školy, divadla, městský úřad, církevní stavby apod. nemohou z podstaty podléhat stejné regulaci jako např. stavby pro bydlení. Ve struktuře města mají výsadní postavení, neboť slouží všem obyvatelům města. Tyto stavby svým významem určují charakter města a je správné, že jsou výraznější než běžné stavby, zpravidla mají také větší prostorové nároky. Je přirozené, že využití staveb se v průběhu času mění. Některé z těchto staveb se časem zhodnocují, bývají označeny za památku a stávají se symbolem města (např. kostely).</p> <p>Stávající územní plán sídelního útvaru Dobřichovice ve znění zm. č. 1 a 2 stanovuje maximální výšku staveb, při územním řízení se stavební úřad řídí jak platným územním plánem tak plánem regulačním, do textové části RP kap. Veřejná infrastruktura byl tento požadavek doplněn u Občanské vybavenosti podobně jako je tomu v kap. Regulace staveb – výškové úrovně stavební čáry – Stavby s max. podlažností 3+1 nebo 3+S).</p>
<p>2. UL. PALACKÉHO A V ZAHRADÁCH nesouhlasí s požadavkem na umístění obchodního parteru v objektech na parcelách č. 79 a 708 bez souhlasu jejich současných majitelů, upozorňují, že ve výkresu není obchodní parter vyznačen v místech, kde se nachází lékárna, optika a pizzerie. RP by NEMĚL POŽADOVAT POVINNOST UMÍSTIT OBCHOD na soukromém pozemku, na němž se nachází RD, který by mohl v souladu s plánem i v případě přestavby zůstat rodinným domem.</p>			<p>Opodstatněnost požadavku na obchodní parter viz komentář u připomínky č.22 bod 6.</p> <p>V návrhu RP bylo zmírněno pravidlo pro umístění obchodního parteru a přípravy pro obchodní parter, bude vyžadováno v určených lokalitách pouze v případě novostaveb nebo při zásadních stavebních úpravách, které byly v regulačním plánu určeny, nikoliv při všech úpravách stávajících staveb jak je uvedeno v kapitole Regulace staveb.</p>	
<p>3. UL. PALACKÉHO A V ZAHRADÁCH NESOUHLASÍ S VÝŠKOU BUDOVI 3+1 rohu těchto ul. a NANÁMĚSTÍ (budova Jednoty), zároveň požadují, aby v RP byla stanovena možná FUNKCE NOVÉ BUDOVY NA MÍSTĚ NEJEDNOTY RP uvádí, že vyšší úroveň zástavby 3+1 kolem náměstí byla navržena z urbanistických kompozičních důvodů a z důvodu, že už se na náměstí objekty se třemi NP nacházejí. Toto tvrzení považují za subjektivní názor. V blízkosti rohového domu se nacházejí i domy 2+1</p>			<p>Na křížení ulic 5. května a Palackého se nacházejí stávající rozsáhlé volné plochy. RP nenavrhuje jejich zvětšení, pouze v místě stávající budovy Jednoty koriguje jejich vymezení; navrhuje po dosloužení stávající budovy její nahrazení novou budovou o podobné zastavěné ploše. RP upravuje profil ploch a pravidla pro novou výstavbu vymežující volné plochy. Tímto postupem z víceméně náhodně shluknutých volných ploch formuje nové náměstí. Náměstí není v žádném případě umístěno násilně, ale je v přirozeném místě křížení důležitých cest. Náměstí jsou vždy v místě rušných ulic.</p> <p>Umístění "špalíčku" do prostoru náměstí je poměrně častým jevem. Špalíček pomáhá kompozici náměstí, které je vytvořeno z víceméně náhodně vzniklých volných ploch.</p> <p>Řešení profilu náměstí je navrženo s ohledem na chodce tj. tak, aby se na náměstí chodec cítil dobře a bezpečně. Doprava je nucena zpomalit a dát chodci přednost.</p> <p>Úroveň zástavby 3+1 kolem náměstí je adekvátní vzhledem k rozloze náměstí i vzhledem k</p>	

			<p>v Palackého ul, současná výška Jednoty je dle mého názoru dostatečná. Na místě Jednoty by měl vzniknout opět obchodní dům, ne dům s byty, který by umožnil další nárůst počtu obyvatel města. V případě obchodního domu je 2+1 dostačující výška.</p>	<p>tomu, že velká část domů, které náměstí vymezují, už této podlažnosti dosáhla. V případě přestavby ostatních domů, není důvod nutit stavebníky k nižší výšce. Náměstí bude srdcem města, je správné jej zdůraznit o jedno podlaží vyšší zástavbou než má běžná výstavba rodinných domů, jedná se přeci o náměstí. Navržená výšková regulace je v souladu se stávajícím platným územním plánem města (ÚPNSÚ Dobřichovice ve znění zm.č.1 a 2).</p> <p>Využití ploch stanovuje platný územní plán města, regulační plán je upřesňuje, ze své podstaty řeší především strukturu území a podrobněji se zabývá především veřejnými prostranstvími. Regulační plán neshledává důvod v bloku č. 15 omezovat využití předepsané platným územním plánem (s výjimkou využití uvedených v kap. Pozemky a jejich využití v textové části RP). RP stanovuje povinnost obchodního parteru po celém obvodu bloku č. 15. Bylo ponecháno beze změny.</p>
24	Tomáš Koutník, Palackého 111, 252 29 Dobřichovice	(MUCE 3109/2014) / 20.1.2014	<p>1. Regulační plán má být vzájemnou dohodou obce, občanů a státu o uspořádání a způsobu využití společného území města. Zájem města je v návrhu uplatněn, zájmy dotčených občanů nikoliv, stát jen přihlíží. Předmětem návrhu RP je zejména návrh nového náměstí a rozšíření ul. Palackého. Náměstí označuje volné veřejné prostranství ve městě ohraničené zejména přilehlými domy, často s významnou stavbou - kostel, radnice, divadlo, v centru je většinou fontána, kašna, socha či jiný monument - takže ani polyfunkční stavba ani parkoviště. Pokud jde o rozšíření Palackého ul., vzájemná dohoda obce a občanů neexistuje, za veřejný zájem nelze považovat stavbu parkoviště, obchodního bulváru nebo stromořadí a to na místě soukromých pozemků bez souhlasu majitelů.</p> <p>Nesouhlasí s navrženým uličním profilem a uspořádáním s ohledem na pěší a cyklisty, cyklisté mají vybudovány cyklotrasy, chodci chodí po chodníku a pro zvýšení jejich bezpečnosti lze najít i jiná řešení.</p>	<p>Regulační plán je řádně projednáván v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb. (stavební zákon), snaží se v souladu s §18 stavebního zákona dosáhnout obecně prospěšný soulad veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území, navržené řešení RP je řádně zdůvodněno v části Odůvodnění RP – zejména v části Splnění zadání RP a Komplexní zdůvodnění řešení.</p> <p>K tématu nového náměstí – viz komentář u připomínky č. 23 bod 3.</p> <p>Veřejné parkoviště pod náměstím na funkčnosti náměstí neubírá, ba právě naopak, kultivace centrální části města a řešení problému s dopravou v klidu jsou ve veřejném zájmu.</p> <p>K tématu ulice Palackého – viz komentář u připomínky č. 22 bod 2.</p> <p>Bylo ponecháno beze změny, pouze v rámci textové části byly upřesněny možnosti pro stavební úpravy stávajících objektů v ul. Palackého.</p> <p>RP nenavrhuje v ulici Palackého cyklotrasu.</p>

	<p>2. Průchod mezi náměstím a ul. Lomená je plánován přes soukromý majetek (pozemek parc.č.51), který je tak bezdůvodně vystaven předkupnímu právu obce. Průchod nemá žádný strategický význam a nikdy zde nebyl. Noční uzavírání průchodu zůstane pravděpodobně konstatováno pouze v této textové části plánu, ve skutečnosti si ho asi nikdo nedovede představit.</p>	<p>K tématu průchodu mezi náměstím a ul. Lomená – viz komentář u připomínky č. 22 bod 3. Nejedná se o bezdůvodné vystavení pozemku parc.č.51 pro předkupní právo, pěší průchody jsou z větší části vedeny po městských pozemcích, pěší průchod mezi náměstím a ulicí Lomená z pozemku č. parc. 51, který městské pozemky odděluje, zabírá pouze úzký průchod. Bylo ponecháno beze změny.</p>
	<p>3. Nesouhlasí s tím, že stavby OV důležité pro charakter města mohou překročit výškové regulativy a procenta zastavěné plochy stanovené pro jednotlivé bloky.</p>	<p>K tématu regulace OV důležitých pro charakter města – viz komentář výše připomínka č. 23 bod 1. Stávající územní plán sídelního útvaru Dobřichovice ve znění zm. č. 1 a 2 stanovuje maximální výšku staveb, při územním řízení se stavební úřad řídí jak platným územním plánem tak plánem regulačním, do textové části RP kap. Veřejná infrastruktura byl tento požadavek doplněn u Občanské vybavenosti podobně jako je tomu v kap. Regulace staveb – Výškové úrovně stavební čáry – Stavby s max. podlažností 3+1 nebo 3+S).</p>
	<p>4. Určením uliční čáry se ze soukromého majetku rozhodnutím orgánu státní správy stává veřejný prostor a dojde k porušení majetkových práv.</p>	<p>Regulační plán v souladu s platnými právními předpisy vymezuje mimo jiné i uliční čáru, která jasně vymezuje veřejná prostranství. Veřejná prostranství se vymezují za účelem zajištění podmínek pro přiměřené umístění, rozsah a dostupnost pozemků veřejných prostranství a k zajištění podmínek pro jejich užívání v souladu s jejich významem a účelem. Veřejná prostranství zahrnují stávající a navrhované pozemky jednotlivých druhů veřejných prostranství. Do veřejných prostranství lze v souladu s §34 zákona č. 128/2000 Sb. o obcích zařadit pozemky všech náměstí, ulic, tržišť, veřejné zeleně, parků a dalších prostor přístupných bez omezení, tedy sloužících obecnému užívání, a to bez ohledu na vlastnictví. Regulační plán vydává v souladu s §6 odst. 5 zákona č. 183/2006 Sb. stavební zákon jako opatření obecné povahy zastupitelstvo obce nikoliv orgán státní správy, nejedná se o rozhodnutí orgánu státní správy. Podrobné zdůvodnění navrženého rozšíření ul. Palackého viz komentář u připomínky č. 22 bod 2. Bylo ponecháno beze změny.</p>
	<p>5. Nesouhlasí s tím, že při úpravách stávajících staveb a při novostavbách se na místech vyznačených v hlavním výkresu požaduje umístit do přízemí obchodní parter v návaznosti na veřejná prostranství. Tento odstavec textové části návrhu RP považuje za porušení vlastnických práv a navrhuje jej vypustit.</p>	<p>K tématu požadavku na obchodní parter/přípravu pro obchodní parter viz komentář k připomínce č.22 bod 6. V návrhu RP bylo zmírněno pravidlo pro umístění obchodního parteru a přípravy pro obchodní parter, bude vyžadováno v určených lokalitách pouze v případě novostaveb nebo při zásadních stavebních úpravách, které budou v regulačním plánu určeny, nikoliv při všech úpravách stávajících staveb jak bylo uvedeno v kapitole Regulace staveb.</p>
	<p>6. Nesouhlasí s návrhem řešení zeleně,</p>	<p>Ke kácení nebo přesazení je v řešeném území navrženo pouze minimum stromů, které jsou</p>

			<p>péči o životní prostředí spatřuje v odborné údržbě zeleně, nikoliv POŘEZÁNÍ VZROSTLÝCH STROMŮ jejich nahrazování stromy jinými.</p>	<p>buď ve špatném zdravotním stavu nebo byly vysazeny v nevhodné poloze – podrobné a dostatečné odůvodnění navrženého řešení viz Textová část RP, Odůvodnění, kapitola Sadové úpravy. Bylo ponecháno beze změny.</p> <p>Ponecháno ve stávajícím znění.</p>
			<p>7. Dle zadání bylo požadováno zpracování pracovní varianty ul. Palackého (řešení s ochranou historických staveb a řešení s nově koncipovanou zástavbou). DRUHÁ VARIANTA nikdy nebyla předložena, RP uvádí, že zpracovatel, pořizovatel a objednatel se dohodli na základě dvou pracovních variant na rozpracování varianty, v níž je uliční profil rozšířen a to zejména z důvodu nevyhovujícího uličního profilu s velmi úzkými chodníky. CHODNÍK má u přechodu u kruhového objezdu š. 1,1m, podobně jako roh Vítovy a Lomené. Na protější straně přechodu již 1,3m, pak se dále rozšiřuje až na šíři kolem 2m a více, nejužší je u domu č.23 - 0,8m, ale ani to NEODPORUJE NORMÁM</p>	<p>Zadání RP Dobřichovice zmiňuje PRACOVNÍ variantu, pro projednání byla tedy zvolena výsledná varianta, RP se projednává jako invariantní (stavební zákon upravuje postup projednání ve formě variantní pouze pro ÚP nikoliv pro RP). Pracovní varianta se zachováním stávajícího profilu ulice Palackého byla zpracovatelem konzultována s pořizovatelem a zástupci města a bylo dohodnuto, že projednávána bude varianta s rozšířeným profilem ulice Palackého.</p> <p>K řešení Palackého ul. viz komentář u připomínky č. 22 bod 2, bylo ponecháno beze změny.</p>
			<p>8. Vše je zdůvodněno brilantně a koncipováno velkoryse, megalomansky na úkor vlastníků nemovitostí v ulici, která dlouho zůstane jedinou tranzitní tepnou spojující oba břehy. Vlastníci prohlašují, že se nehodlají stěhovat, nehodlají budovat žádné další obchody, nehodlají ustoupit ze svých nároků využívat své pozemky a zahrady především k bydlení a nehodlají se vzdát svých majetkových práv.</p>	<p>Regulační plán nenavrhuje stavby k asanaci (dvě navržené stavby k asanaci budou vypuštěny – viz dále komentář u připomínky č. 25), nejsou navrženy veřejně prospěšné stavby k vyvlastnění, navržené řešení je zdůvodněno v části RP Odůvodnění. Pokud má někdo stávající stavbu, může ji mít i nadále bez ohledu na vydání RP.</p>
25	Ladislav Cigler, Za Mlýnem 647, 252 29 Dobřichovice	(MUCE 3457/2014) / 20.1.2014	<p>1. UL. PALACKÉHO, NÁM. PALACKÉHO - LOKALITA V ZAHRADÁCH, UL. 5. KVĚTNA návrh je V ROZPORU SE ZÁKONEM STANOVENÝMI CÍLI A ÚKOLY ÚP návrh excesivním způsobem zasahuje do práv současných i budoucích vlastníků nemovitostí. NÁVRH NEPŘEDPOKLÁDÁ</p>	<p>Návrh je v souladu se zákonem stanovenými cíli a úkoly územního plánování. Návrh nepředpokládá plošné odstranění veškerých existujících budov. Návrh regulačního plánu nevymezuje žádné pozemky k vyvlastnění.</p> <p>Navržená asanace dvou budov v ulici 5. května byl z RP vypuštěn.</p>

			<p>PLOŠNÉ ODSTRANĚNÍ VEŠKERÝCH EXISTUJÍCÍCH BUDOV aniž by jakkoliv posoudil jejich architektonický a urbanistický význam. Důsledkem přijetí návrhu by bylo VYVLASTĚNÍ ROZSÁHLÝCH POZEMKŮ, aniž by bylo vedeno řádné vyvlastňovací řízení a poskytnuta zákonná náhrada. K "ASANACI" BUDOV UL. 5.KVĚTNA NENÍ DVOD zachování a modernizace staveb je možná.</p>	
			<p>2. Vypracování návrhu mohlo být prováděno páčáním trestné činnosti. Podstatou návrhu je přizpůsobení centra obce stavbám, jež v tomto území v nedávné minulosti realizovala firma Dobinvest a.s., jejímž většinovým vlastníkem je dlouholetý člen zastupitelstva města, pan Daniel Havlík, který se prosazováním návrhu RP mohl dopustit trestného činu zneužití pravomoci veřejného činitele popř. i jiných trestných činů.</p>	<p>Návrh regulačního plánu Dobřichovice je řádně projednáván v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb. stavební zákon, pořizovatel neshledal v procesu pořizení žádný rozpor s platnými právními předpisy.</p>
26	<p>Klára Vacková, Paškova 338, Praha 5, 156 00 Lenka Koptíková, Jordana Jovkova 3257/13, Praha 12, 143 00</p>	<p>(MUCE 3239/2014 / 20.1.2014)</p>	<p>1. Nesouhlasí s navrhovaným záměrem propojení ulice Lomená s náměstím a ul. 5.května. Jedná se o propojení dvou naprosto odlišných regulačně vymezených území, frekventovaného centra a naprosto klidné ulice určené k bydlení, která v současné podobě nemá tranzitní charakter. Uvedený záměr pracuje z části se soukromými pozemky (rodina Brodeckých) a z části s uceleným pozemkem města přiléhajícím k ZUŠ. Zásadním způsobem by došlo k narušení soukromí v našem objektu. Zejména se obáváme zvýšeného hluku procházejících osob v těsné blízkosti našeho objektu ve večerních a nočních hodinách, provozu cyklistů. Po vybudování propojení, by mohli začít řidiči využívat ulici Lomená k parkování vozidel z důvodu velké obsazenosti</p>	<p>K tématu požadavku propojení ul. Lomená s náměstím a ul.5.května viz komentář u připomínky č. 22 bod 3.</p> <p>VPS není navržena k vyvlastnění, je navržena pro předkupní právo města Dobřichovice, v odůvodnění návrhu RP chybí zdůvodnění vymezených VPS –bylo doplněno do Návrhu RP do části Odůvodnění.</p>

	<p>parkoviště před obchodními objekty na Palackého nám. a v ul. 5.května. Tímto způsobem bychom všichni mohli bezohledně provádět další propojení v místech, kde musíme něco obcházet.</p> <p>Nesouhlasí s navrhovaným záměrem možnosti vjezdu vozidel do výše uvedeného propojení. Není znám jediný důvod pro vybudování vozovky š.8m pro vjezd vozidel na parcelu č.77/1.Tato stavba zahrnuje opět soukromé pozemky a především zásadně mění charakter ulice Lomená, která se tak jmenuje především pro svůj tvar. Tento záměr může zásadně snížit hodnotu našeho majetku v budoucím období.Všechny pozemky jsou bezproblémově přístupné z ul. Lomené a 5.května. Nehledě na skutečnost, že vše je plánováno na poměrně nedávno vybudovaném dětském hřišti.</p> <p>Nesouhlasí s návrhem zařadit výše uvedené propojení jako VPS - tento stav zahrnuje možnost vyvlastnění pozemků a zároveň je s ním spojené předkupní právo města. Návrh považují za nedostatečně odůvodněný. Navrhují vypustit tento návrh z RP.</p>	
	<p>2. Nesouhlasí s návrhem, že podzemní stavby se nezapočítávají do zastavěné plochy (pokud mají nad sebou alespoň 40cm zeminy) - panuje obava, že vybudováním podzemních staveb by mohlo být NARUŠENO Proudní SPODNÍCH VOD ZÁSOBUJÍCÍCH STUJN případě majitelek se jedná o 4,5m hloubky), ale také ovlivnit NASÁKAVOST OKOLNÍ PŮDY. S ohledem na blízkost BEROUNKY ale i na výskyt PŘÍVALOVÝCH DEŠŤŮ je NASÁKAVOST NEZBYTNÁ PRO SNÍŽENÍ ROZSAHU PĚDNÝCH ŠKOD Uvedený návrh RP UMOŽŇUJE ZASTAV</p>	<p>K tématu podzemních staveb a zastavěnosti viz komentář u připomínky č. 22 bod 5. Možné narušení proudění spodních vod se řeší až při následném podrobnějším řízení při konkrétních stavebních záměrech (ÚR, SP), není předmětem RP.</p> <p>V regulačním plánu byla stanovena minimální plocha pozemku bez stavebních konstrukcí.</p>

			POD POVRCHEM CELÝ POZEMEK kruhují umožnit podzemní stavby pouze v rozsahu povolené zastavěnosti, maximálně o nějaké procento navíc.	
27	Jana Koucká, Tyršova 54, Dobřichovice Martina Koucká, Tyršova 54, Dobřichovice Ondřej Gorčík, Zlín Adéla Vostrá, Tyršova 59, Dobřichovice Pavel Vostrý, Tyršova 59, Dobřichovice	(73/2014/ ST-1) / 16.1.2014	1. Projednává se pouze jedna varianta.	K tématu variantnosti RP – viz komentář u připomínky č. 24 bod 7, RP se neprojednává variantně.
			2. RP zásadním způsobem mění charakter centra obce.	Regulační plán nemění zásadním způsobem charakter centra města, pouze koriguje procesy v území již započaté, regulační plán je v souladu se stávajícím platným územním plánem města (ÚPNSÚ ve znění zm. č. 1 a 2).
			3. RP neuvádí výšky stávající zástavby, nedá se porovnat, jak velké bude navýšení nových budov.	Regulační plán není zaměřením stávajících budov v území, jeho úkolem je nastavení podmínek pro budoucí výstavbu. Bylo ponecháno beze změny.
			4. RP povoluje neúnosně zastavět centrum obce.	Regulační plán snižuje zastavěnost centra města nadzemními stavbami oproti platnému územnímu plánu. Vyšší povolenou mírou zastavěnosti podzemními stavbami, které budou pokryté vegetací, chce město motivovat stavebníky ke stavbě podzemních garáží, skrytých pod zahradou. Vrstva zeminy v tloušťce 40 cm na konstrukci podzemní stavby je dostatečná pro růst vegetace, která se bude podílet na likvidaci srážkových vod. Regulační plán stanovuje povinnost v plochách s procentem zastavěnosti menším než 100 ponechat min. 10 % ze stavebního pozemku bez nadzemních i podzemních staveb. Pozn. : 100% zastavěnost umožňuje regulační plán pouze v několika málo vybraných částech bloků při ulicích a kompenzuje ji nízkou zastavěností v navazujících vnitřních částech bloků.
			5. RP zasahuje nepřiměřeným způsobem do vlastnických práv občanů.	RP zasahuje do vlastnických práv občanů pouze ve veřejném zájmu, v nezbytně nutné míře.
			6. Celá myšlenka umístit někde násilně náměstí, když přes něj vede jedna z nejrušnějších ulic města nám přijde velmi nešťastná.	K tématu nového náměstí – viz komentář u připomínky č. 23 bod 3, kultivace centrální části města a řešení problému s dopravou v klidu jsou ve veřejném zájmu. Bylo ponecháno beze změny.
			7. RP uvádí v text.části (str. 5,22), že se jedná o dohodu obce a občanů, ohled na majitele se nebere, hlavně na majitele nemovitostí v Palackého ulici, nejedná se o dohodu, ale o diktát.	Regulační plán je řádně projednáván v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb. (stavební zákon), snaží se v souladu s §18 stavebního zákona dosáhnout obecně prospěšný soulad veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území, navržené řešení RP je řádně zdůvodněno v části Odůvodnění RP – zejména v části Splnění zadání RP a Komplexní zdůvodnění řešení. Nad rámec požadavků stavebního zákona bylo uskutečněno několik diskusních setkání: Práce na regulačním plánu byla zahájena veřejnou přednáškou v sále Mudr. F. Fürsta, v ul. 5. května, v Dobřichovicích na téma, co je to RP. V průběhu navrhování byly uskutečněny dvě prezentace rozpracovaného RP pro občany nad

			<p>rámec požadavků stavebního zákona. Tyto prezentace se konaly 12. 12. 2012 v sále Mudr. F. Fürsta, v ul. 5. května, v Dobřichovicích a 9. 9. 2013 na MěÚ v Dobřichovicích, na tuto druhou prezentaci byli pozváni všichni vlastníci parcel v ulici Palackého.</p>
		8. RP uvádí v text.části (str. 5), že předmětem návrhu je zejména návrh nového náměstí - RP pracuje se stávající plochou, kde pouze mění polohu stromů a parkovacích míst.	K tématu nového náměstí – viz komentář u připomínky č. 23 bod 3, jedná se o stávající centrální zastavěné území města, nejedná se o návrh v nové zastavitelné ploše, možnosti návrhu jsou v tomto smyslu omezené.
		9. RP uvádí v text. části (str. 5) návrh zvýšit obyvatelnost ulic - není jediný důvod chodit do ulic, žijeme tu proto abychom byli v přírodě a ne na ulicích, většina z nás vlastní RD, v Dobřichovicích je park, sportovní a dětská hřiště, v blízkosti lesy, kemp, břehy...	Návrh RP se ze své podstaty zabývá zejména veřejnými prostranstvími města jejichž nedílnou součástí je i dopravní infrastruktura.
		10. Na město rozsahu Dobřichovic se návrh podzemních garáží zdá trochu megalomanský a zbytečný.	<p>Dobřichovice vnímají problém kapacity dopravy v klidu v centru města jako jeden z významných problémů k řešení, viz Zadání RP. RP proto využívá stávajícího výškového rozdílu mezi částí náměstí u ulice Palackého a za Jednotou pro umístění podzemního veřejného parkoviště. Parkoviště skryté pod vyvýšenou částí náměstí uleví veřejným prostranstvím.</p> <p>Regulační plán zvýšil kapacitu parkovacích stání na veřejných prostranstvích v rámci možností řešeného území. Bilance ploch pro odstavení vozidel ve veřejných prostranstvích viz textová část RP - Odůvodnění, kap. Komplexní zdůvodnění řešení – Doprava. Regulační plán klade důraz na využívání veřejných prostranství chodci, nelze vyhovět bezmezným požadavkům osobní automobilové dopravy na úkor nutnosti vytvářet příjemné městské prostředí.</p>
		11. RP umožňuje pro OV důležitou pro charakter města překročit výškové regulativy a zastavěnost - spadají do toho i bydlení pro seniory?	<p>K tématu regulace staveb OV důležitých pro charakter města viz komentář u připomínky č. 23 bod 1. Výčet staveb OV důležitých pro charakter města uvedený v textové části RP je výčtem demonstrativním. Bydlení pro seniory do OV důležité pro charakter města do této kategorie nespadá.</p> <p>Stávající územní plán sídelního útvaru Dobřichovice ve znění zm. č. 1 a 2 stanovuje maximální výšku staveb, při územním řízení se stavební úřad řídí jak platným územním plánem tak plánem regulačním, do textové části RP kap. Veřejná infrastruktura byl tento požadavek doplněn u Občanské vybavenosti podobně jako tomu bylo v kap. Regulace staveb – Výškové úrovně stavební čáry – Stavby s max. podlažností 3+1 nebo 3+S).</p>
		12. Za podstatnou změnu se považuje výměna 2/3 plochy konstrukce stropu (str. 8) - toto považují za tvrdý zásah,	Regulační plán nenavrhuje posouvání domů ani jejich asanaci, ale pouze stanovuje pravidla pro novostavby nebo významné stavební úpravy stávajících objektů. Teprve v těchto případech bude stavebník ustupovat se stavební čarou. Pokud bude provádět stavební

		protože když někomu dožije strop, tak mu vlastně nezbyde nic jiného, než dům zbourat a popojet s ním o kus dál - týká se to hlavně Palackého ulice.	úpravy v rámci daného limitu, zůstane dům ve stávající poloze. Popis limitu byl v textové části návrhu upřesněn.
		13. Požadavek na "přípravu" obchodního parteru - nikdo nemá právo nakazovat byť jen jedinému majiteli nemovitosti, že musí v přízemí zřídit obchod.	K tématu požadavku na obchodní parter / přípravu obchodního parteru viz komentář u připomínky č. 22 bod 6. V návrhu RP bylo zmírněno pravidlo pro umístění obchodního parteru a přípravy pro obchodní parter, bude vyžadováno v určených lokalitách pouze v případě novostaveb nebo při zásadních stavebních úpravách, které byly v regulačním plánu určeny, nikoliv při všech úpravách stávajících staveb jak bylo uvedeno v kapitole Regulace staveb.
		14. Neměla by být v RP vyznačena hranice záplavového území Q100?	V Koordinačním výkresu jsou vyznačeny hranice záplavového území mimo aktivní zónu a hranice skutečné záplavy v r. 2002, do výrokové části RP tato informace nepatří – hranici záplavového území stanovuje opatřením obecné povahy příslušný vodoprávní úřad, zastupitelstvo města o ní nerozhoduje. Stavební úřad dostává k dispozici aktuální hranici Q100 pro rozhodování v území v rámci aktualizace územně analytických podkladů od jejich pořizovatele (MěÚ Černošice). Bylo ponecháno beze změny.
		15. Cílem RP je navrhnout koncepci rozvoje centrální části města, stanovení jejich urbanistických a arch. hodnot a jejich ochrany - kouzlo Dobřichovic spočívalo v tom, že to byla malebná vesnice, nešetnými zásahy se mění v pseudo město, takže ztrácí své kouzlo a ničím jiným se chlubit nemůže, nechápeme, PRO SE MUSÍ ROZVÍJET CENTRUM MĚSTA po předchozích zásazích se nám zdá rozvinuté až dost, copak se v Dobřichovicích s 3000 ob. může uživit tolik krámů? V čem spočívá ta ochrana arch. a urb. hodnot?	Dobřichovice jsou městem, ne vesnicí. Jsou živým organismem, který se přirozeně rozvíjí. RP navrhuje kultivaci stávajících prostranství v centru města, aby se staly příjemnějšími pro své uživatele. Ochrana stávajících architektonických a urbanistických hodnot viz textová část RP kapitoly Regulace staveb, Údaje o splnění zadání RP, Komplexní zdůvodnění řešení, včetně zdůvodnění navržené urbanistické koncepce.
		16. Návrh RP nenavrhuje zklidnění, ale zpomalení ul. Palackého, což je samozřejmě dobře, ale doprava rozhodně neubude.	Snížení intenzity dopravy v centru Dobřichovic přesahuje možnosti RP, ul. Palackého je vytížená především tranzitní dopravou, dostavba centra Dobřichovic ovlivní intenzitu dopravy zanedbatelně. Dle studie dopravního řešení obce, Edip, 04/2004 projede ulicí Palackého cca 5 400 vozidel za den. Výstavbou v ulici Palackého může dojít k navýšení o cca 300 vozidel/den tj. o 5,5 %.

	<p>17. RP tolik populární cyklo dopravu vůbec neřeší, chápeme, že v ul. Palackého už pro ni není místo, ale pak nevidíme důvod o tom psát - viz. str. 18 a 19 návrhu RP.</p>	<p>Cyklo doprava je řešena jako součást dopravního prostoru komunikací a odpovídá svou formou centrální poloze. Bylo ponecháno beze změny.</p>
	<p>18. Návrh RP uvádí požadavek pro jižní část území tak, aby změny dokončených staveb popř. nové stavby neměnily charakter původní venkovské zástavby historického jádra města - proč je toto pravidlo vztaženo pouze na jižní část?</p>	<p>Jedná se o úryvek/ citaci ze schváleného zadání, nikoliv o návrh RP samotný, návrh zadání byl řádně projednán a zadání bylo schváleno zastupitelstvem města Dobřichovice. Zejména jižní část centra podél ul. 5.května tvoří původní historické jádro města Dobřichovice a z tohoto důvodu byl tento požadavek součástí zadání.</p>
	<p>19. RP na str. 18 uvádí, že vyšší úroveň zástavby okolo náměstí byla navržena i z důvodů, že se tam takové stavby nacházejí - to byla pro Dobřichovice ta největší chyba, která už se bohužel nedá napravit.</p>	<p>Připomínka pouze komentuje stávající stav v území. Bez požadavku na řešení.</p>
	<p>20. Návrh RP vůbec neuvažuje první variantu požadovanou v zadání RP pro ul.Palackého tj. řešení s ochranou historických staveb, RP necitlivě ruší původní venkovskou zástavbu, stejně jako k tomu došlo v předchozích projektech.</p>	<p>RP se projednává jako invariantní - viz komentář u připomínky č. 24 bod 7.</p> <p>K TÉMATU OCHRANY PŮVODNÍ VENKOVSKÉ ZÁSTAVBY:</p> <p>Statky v ulici Palackého nejsou památkově chráněny. Architektonická forma venkovských statků s hospodářskými budovami je v centru města do budoucna neudržitelná, neodpovídá současnému životu ve městě a RP by ji proto neměl vyžadovat. Nicméně, pokud se majitel rozhodne zachovat stávající stav, regulační plán mu v tom nijak nebrání.</p> <p>Statky vymezují příliš úzký uliční profil, který neodpovídá významu ulice Palackého ve struktuře města: ulice je v samém centru města, vytváří vstup do historického jádra Dobřichovic z významné tepny ulice Pražské, je dopravně velmi vytížená, má příliš úzké, nebezpečné chodníky, prochází jí každodenní cesta školáků mezi jednotlivými budovami školy. Prospěch pro město jako celek, který nabízí rozšíření profilu ulice, daleko převyšuje architektonickou a historickou hodnotu stávajících staveb.</p> <p>Velká část statků, především na východní straně ulice Palackého, není v dobrém technickém stavu, v blízké době bude nutná jejich stavební úprava a městu se tak naskýtá neopakovatelná příležitost k řešení problémů tohoto významného veřejného prostranství.</p> <p>Zadání uvádí statky v ul. Palackého jako stávající hodnotu, na stejném místě ale zadává úkol RP vypracovat dvě pracovní řešení ulice Palackého - se zachováním historických staveb a s nově koncipovanou zástavbou. RP je plně v souladu se zadáním.</p>
	<p>21. RP uvádí, že regulace ul. Palackého byla zpracována ve dvou pracovních</p>	<p>K tématu projednání návrhu RP s veřejností viz komentář u připomínky č.27 bod 7.</p>

		variantách, zpracovatel, pořizovatel a objednatel se dohodli o dalším rozpracování varianty s rozšířením uličního profilu - na občany se při dohodě zapomnělo, přitom RP představuje vzájemnou dohodu obce, občanů a státu jak sám návrh RP uvádí	
		22. Rozšířením uličního profilu Palackého ul. je umožněno zvednutí stávající výškové hladiny zástavby - to považujeme za alibismus, kde je určeno, že pokud rozšířím ulici, mohu tam stavět vyšší domy? Nechceme, aby bylo centrum dále zastavované vyššími stavbami.	Jde o urbanistické pravidlo. Úzká ulice působí stísněněji, pokud je vymezena vysokými stavbami. Širší ulice může být vymezena vyššími domy, aniž by působila stísněně. Platný územní plán umožňuje zastavění centra budovami o 4 nadzemních podlažích, RP navrhuje snížení podlažnosti. Bylo ponecháno beze změny.
		23. V návrhu RP je uvedeno (str. 20), že tranzitní dopravu je možno omezit dopravním značením - není nám jasné, jaké by to mohlo být dopravní značení, maximálně omezená rychlost.	Např. zákaz vjezdu automobilů nad určitou hmotnost do centra města, konkrétní dopravní značení však nepřísluší řešit regulačnímu plánu.
		24. Urbanistická koncepce hovoří o zárodku městského centra na křížení dvou významných ulic z nichž jedna je "dopravně zatížená" - domníváme se, že cpát násilím náměstí do míst, kde je uprostřed proťatě jednou z nejrušnějších ulic, tak je lepší žádné nemít	K tématu nového náměstí podrobný komentář viz připomínka č. 23 bod 3. Bylo ponecháno beze změny.
		25. Jediný odstavec (str.23) hovoří o centrálním náměstí a vzápětí ho popisuje jako 3 na sebe navazující náměstí rozdělené stávající Jednotou nebo po jejím dožití stavbou novou - to přeci nedává smysl, jestli chci centrální náměstí, tak uprostřed nebudu nic stavět ne?	
		26. Urbanistické hodnoty centra (str. 24) - píše se zde o ul. Palackého, že je mladší pravděpodobně vznikla v době předbělohorské - to se jedná o 15.stol., to snad není takové mládí, abychom si jí	K tématu Palackého ulice podrobný komentář viz připomínka č. 22 bod 2. Bylo ponecháno beze změny.

	<p>nevážili.</p> <p>27. Palackého ulice: a) podélná parkování sníží průjezdnost ulice b) z textové části Návrh a odůvodnění(str.7) definice novostavby (výměna 2/3stropu) - zásah do vlastnických práv (pokud někomu uhnije trémový strop, bude muset dům zbourat a posunout) c) náměstí, kterým vede tranzitní doprava nedává žádný smysl d) úprava ulice si vyžádá řadu vyvolaných investic, vzhledem k finanční situaci v obci, to nemůže dopadnout jinak, než že Palackého ul. bude vypadat po nesourodých zásazích hůř než dnes e) obchodní parter - pokud někomu zchátrá dům natolik, že ho bude muset opravit na stavební povolení a tudíž v něm zbudovat obchod je hrubý zásah do vlastnických práv f) podle RP to vypadá, že se ul. Palackého má stát obchodním kruzem, je to korzo odnikud nikam ústící na kruhovém objezdu rušné silnice g) výška nových objektů by měla být v intencích stávajících staveb, jinak dojde ke zcela významné změně rázu centra Dobřichovic (což už se bohužel z části stalo) h) z RP nám nebyla jasná výšková úroveň nových podlah 1.NP vzhledem k stoleté vodě i) na konci ulice u kruhového objezdu chybí přechod</p> <p>28. Blok 10 - s 20% zastavěností je ve značné nevýhodě (bývalá moštárna - na pozemku za 5milionů si mohu postavit dům o cca 120m2) je tam uvedená parcela 779, která dle</p>	<p>Ad a) Šíře vozovky v ulici Palackého zůstává zachována.</p> <p>Ad b,f) K tématu Palackého ulice podrobný komentář viz připomínka č. 22 bod 2.</p> <p>Bude ponecháno beze změny, pouze v rámci textové části budou upřesněny možnosti pro stavební úpravy stávajících objektů v ul. Palackého.</p> <p>Ad c) K tématu nového náměstí podrobný komentář viz připomínka č. 23 bod 3.</p> <p>Ad d) Úprava profilu ulice bude probíhat po řadu let, bude docházet k postupnému rozšíření tak, jak bude v průběhu času docházet k nahrazování stávajících staveb stavbami novými.</p> <p>Ad e) K tématu obchodního parteru a přípravy na obchodní parter podrobný komentář viz připomínka č. 22 bod 6.</p> <p>V návrhu RP bylo zmírněno pravidlo pro umístění obchodního parteru a přípravy pro obchodní parter, bude vyžadováno v určených lokalitách pouze v případě novostaveb nebo při zásadních stavebních úpravách, které byly v regulačním plánu určeny, nikoliv při všech úpravách stávajících staveb jak bylo uvedeno v kapitole Regulace staveb.</p> <p>Ad g) K tématu Výškové hladiny zástavby -zachování stávající podlažnosti domů: RP představuje vizi rozvoje města, bude platit po řadu let, nemůže vlastníky nemovitostí nepřiměřeně a nesmyslně omezovat ve výstavbě.</p> <p>RP navrženou podlažností nepřekračuje podlažnost nejvyšších stávajících bytových domů v centru, které mají 3 nadzemní podlaží a ustoupené podlaží zakončené šikmou střechou.</p> <p>Stávající platný územní plán města umožňuje zastavění centra budovami o 4 nadzemních podlažích, RP navrhuje snížení podlažnosti.</p> <p>ad h) RP se nevztahuje ke stoleté vodě; stávající platný ÚP města vztahuje výšku staveb k této hodnotě, z důvodu zpřehlednění a zjednodušení práce s UPD vztahuje RP maximální výšku staveb ke stávající úrovni přilehlého veřejného prostranství.</p> <p>ad i) Přechod je součástí výkresu č. N3 – veřejná prostranství, nebylo třeba doplňovat.</p> <p>Na všech parcelách zůstává povoleno stávající procento zastavěnosti - tj. v případě, že je stávající stavba nahrazována novostavbou, může být zachována její stávající zastavěná plocha. Viz textová část RP kapitola Regulace staveb – Zastavěnost. Bylo prověřeno stanovené % zastavěnosti v bloku 10 – jedná se z převážné části o zastavěné území, stávající platná ÚPD stanovuje zastavěnost 28%, tj. lze např. uvažovat o zastavěnosti území v tomto bloku na 30% (u zahrad ponechat 10%)</p>
--	--	---

			katastru neexistuje	RP je zpracováván od roku 2012 na podkladu katastrální mapy. Katastrální mapa se vyvíjí.
			29. Ul. 5.května - zničení jedinečného komplexu budov bývalého statku novou zástavbou se zastavěností 50% je nehoráznost a hrubý zásah do charakteru obce, jako by domy z r. 1850 neměly žádnou historickou hodnotu	Připomínka se týká výstavby v lokalitě s vydaným stavebním povolením v souladu s platným územním plánem města, v dotčeném území RP nenavrhuje žádnou asanaci.
28	Josef Kecek, Palackého 24, Dobřichovice	(100/2014 /ST-1) / 20.1.2014	1. Nesouhlasí s rozšířením ul. Palackého a s posunutím stavební čáry.	K tématu Palackého ul. viz komentář u připomínky č.22 bod 2.
			2. Nesouhlasí s vyjmutím některých staveb OV z regulace (výška a zastavěnost), neboť není dodržena rovnost všech stran. OV "důležitá pro charakter města" je VÁGNĚ definována a není proto zřejmé, o které stavby se bude v budoucnu jednat.	K tématu regulace staveb OV důležitých pro charakter města podrobně viz komentář u připomínky č. 23 bod 1. Stávající územní plán sídelního útvaru Dobřichovice ve znění zm. č. 1 a 2 stanovuje maximální výšku staveb, při územním řízení se stavební úřad řídí jak platným územním plánem tak plánem regulačním, do textové části RP kap. Veřejná infrastruktura byl tento požadavek doplněn u Občanské vybavenosti podobně jako tomu bylo v kap. Regulace staveb – Výškové úrovně stavební čáry – Stavby s max. podlažností 3+1 nebo 3+S).
			3. V případě ustoupení budovy by se z ustoupeného prostoru stal veřejný prostor bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru tedy bez náhrady. Nesouhlasím s tím, aby to bylo bez náhrady.	Řešení vlastnictví není předmětem návrhu RP. Návrh RP nenavrhuje plánovaný záměr rozšíření ul. Palackého jako VPS (tuto lze případně navrhnout k předkupnímu právu nebo vyvlastnění), pozemky mohou i nadále zůstat v soukromém vlastnictví, pokud bude mít město zájem na rozšíření chodníku tak jak předpokládá návrh RP, bude se muset město s vlastníky dotčených pozemků dohodnout v rámci územního řízení (bez souhlasu vlastníků k rozšíření chodníku nedojde).
			4. Měl by být zahrnut u regulace staveb - bloky - průhled na zámek i ze vzdálenější části Palackého ulice (směrem ke kruhovému objezdu) např. řešením úpravou nové stavby na náměstí (zub).	Nevyhovělo se. Zámek byl umístěn na břehu řeky, dle dostupných podkladů od samého počátku stranou jádra původní obce, nikdy nebyl uvažován v ose některé významné ulice, na rozdíl např. od křížovnického dvora umístěného v ose ulice 5. května. Zachování výhledu na zámek z dolní části náměstí je dostatečné. Zachování výhledů na zámek z dalších míst centra, které je možné jen díky tomu, že na stavebních parcelách nebyly dosud dostavěny domy, je pro majitele takových parcel příliš omezujícím požadavkem.
			5. Na zasedání zastupitelstva bylo dohodnuto snížení výšky staveb z 3+1 na 2+1, ale v RP se toto neobjevuje.	Maximální výška staveb v ulici Palackého je navržena 2+1 (s výjimkou staveb při ústí ulice do náměstí). Viz výkresová dokumentace. Úroveň zástavby 3+1 kolem náměstí je adekvátní vzhledem k rozloze náměstí i vzhledem k tomu, že velká část domů, které náměstí vymezují, už této podlažnosti dosáhla. V případě přestavby ostatních domů, není důvod nutit stavebníky k nižší výšce. Náměstí bude srdcem města, je správné jej zdůraznit o jedno podlaží vyšší zástavbou než má běžná výstavba rodinných domů, jedná se přeci o náměstí. Navržená výšková regulace je v souladu se stávajícím platným územním plánem města (ÚPNSÚ Dobřichovice ve znění zm.č.1 a 2).

		<p>6. Nesouhlasí s povinnou přípravou na obchodní parter v RD. Nesouhlasí s omezením maximální šířky vjezdu, došlo by k omezení vůči stávajícímu stavu.</p>	<p>K tématu obchodní parter viz komentář u připomínky č. 22 bod 6. V návrhu RP bylo zmírněno pravidlo pro umístění obchodního parteru a přípravy pro obchodní parter, bude vyžadováno v určených lokalitách pouze v případě novostaveb nebo při zásadních stavebních úpravách, které byly v regulačním plánu určeny, nikoliv při všech úpravách stávajících staveb jak bylo uvedeno v kapitole Regulace staveb. Navržené šířky vjezdů jsou dostatečné (3,5m) a byly ponechány beze změny.</p>
		<p>7. Opatření o zlepšení ŽP by mělo být konkrétní a mělo by vycházet z aktuálních, pravdivých a nemanipulovaných statistických údajů, týkajících se zlepšení ŽP, snížením provozu ve sběrné ulici Palackého. Pro zlepšení současného stavu ul. Palackého by prospěl např. lepší úklid, odstranění závad a chyb uvedených ve znaleckém posudku po provedené dostavbě ul. Palackého (tvorba louží, následné ničení fasád). Nesouhlasí s podélním stáním aut (se stromořadím), neboť ztíží nebo znemožní rozhled při výjezdu z pozemku na frekventovanou ul. Palackého.</p>	<p>Uvedené návrhy na zlepšení stavu ul. Palackého nejsou předmětem RP. K TÉMATU PALACKÉHO ULICE: Budoucí rozšíření profilu ulice umožní výhledově vytvořit dostatečně široký chodník, zasadit stromořadí a vytvořit pruh podélného parkování pro krátké zastavení. Stromořadí a pruh parkování pomohou oddělit chodce i domy v ulici od nepříjemné projíždějící dopravy. Všechny tyto úpravy zvýší v budoucnosti pobytovou kvalitu ulice, umožní rozvoj obchodního parteru a zvýší hodnotu přilehlých nemovitostí. Regulační plán obsahuje základní rozvrh profilu komunikace, přičemž detailní řešení profilu ulice bude zpracováno v dalších projektových fázích pro umístění stavby, ve kterých budou zhodnoceny rozhledové podmínky vjezdů napojených na ul. Palackého.</p>
		<p>8. Nebyla předložena 2. varianta řešení RP.</p>	<p>K tématu pracovní varianty RP viz komentář u připomínky č. 24 bod 7.</p>
		<p>9. Vývoj obce mohou nejlépe dokladovat 3 bývalé statky v ul. Palackého - klasické uspořádání venkovských hospodářských dvorů: budova k bydlení, stodoly a prostory k uložení suché píce, stáje pro chov hospodářských zvířat. V ul. 5.května je mimo 3 stodol směrem k zámku (není vidět z ulice) již vše nově postaveno.</p>	<p>Statky v ulici Palackého nejsou památkově chráněny. Architektonická forma venkovských statků s hospodářskými budovami je v centru města do budoucna neudržitelná, neodpovídá současnému životu ve městě a RP by ji proto neměl vyžadovat. Nicméně, pokud se majitel rozhodne zachovat stávající stav, regulační plán mu v tom nijak nebrání. Statky vymezují příliš úzký uliční profil, který neodpovídá významu ulice Palackého ve struktuře města: ulice je v samém centru města, vytváří vstup do historického jádra Dobřichovic z významné tepny ulice Pražské, je dopravně velmi vytížená, má příliš úzké, nebezpečné chodníky, prochází jí každodenní cesta školáků mezi jednotlivými budovami školy. Prospěch pro město jako celek, který nabízí rozšíření profilu ulice, daleko převyšuje architektonickou a historickou hodnotu stávajících staveb. Velká část statků, především na východní straně ulice Palackého, není v dobrém technickém stavu, v blízké době bude nutná jejich stavební úprava a městu se tak naskýtá neopakovatelná příležitost k řešení problémů tohoto významného veřejného prostranství. Zadání uvádí statky v ul. Palackého jako stávající hodnotu, na stejném místě ale zadává úkol RP vypracovat dvě pracovní řešení ulice Palackého - se zachováním historických staveb a s nově koncipovanou zástavbou. RP je plně v souladu se zadáním.</p>

29	Tamara Koutníková, Palackého 111, Dobřichovice	(123/2014 /ST) / 22.1.2014	1. Chybí varianta s venkovskou zástavbou.	K tématu pracovní varianty viz komentář u připomínky č. 24 bod 7.
			2. Kam se poděla dohoda obce, občanů a státu? Nejsou to právě hlavně zájmy města na úkor majitelů dotčených nemovitostí?	Regulační plán je řádně projednáván v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb. (stavební zákon), snaží se v souladu s §18 stavebního zákona dosáhnout obecně prospěšný soulad veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území, navržené řešení RP je řádně zdůvodněno v části Odůvodnění RP – zejména v části Splnění zadání RP a Komplexní zdůvodnění řešení. Nad rámec požadavků stavebního zákona bylo uskutečněno několik diskusních setkání: Práce na regulačním plánu byla zahájena veřejnou přednáškou v sále Mudr. F. Fürsta, v ul. 5. května, v Dobřichovicích na téma, co je to RP. V průběhu navrhování byly uskutečněny dvě prezentace rozpracovaného RP pro občany nad rámec požadavků stavebního zákona. Tyto prezentace se konaly 12. 12. 2012 v sále Mudr. F. Fürsta, v ul. 5. května, v Dobřichovicích a 9. 9. 2013 na MěÚ v Dobřichovicích, na tuto druhou prezentaci byli pozváni všichni vlastníci parcel v ulici Palackého.
			3. Pozemky v centru obce jsou v našem vlastnictví a my je hodláme využívat tak, jak jsme je užívali doposud. Zahrad v centru obce citelně ubývá díky špatným rozhodnutím zastupitelstva.	Regulační plán nenavrhuje zmenšování pozemků, posouvání stávajících domů ani jejich asanaci, ale pouze stanovuje pravidla pro novostavby nebo významné stavební úpravy stávajících objektů. Teprve v těchto případech bude stavebník ustupovat se stavební čarou. Pokud bude provádět stavební úpravy v rámci stanovených pravidel, může dům zůstat ve stávající poloze. V textové části návrhu RP byla upřesněna pravidla pro provádění stavebních úprav stávajících objektů. V regulačním plánu byla stanovena minimální plocha pozemku bez stavebních konstrukcí tak, aby bylo stanoveno omezení pro zpevněné plochy.
			4. Nesouhlasím s navýšením obyvatelnosti ulic jednak proto, že ulice Palackého je stále frekventovanější a jednak proto, že už tady obyvatelnost byla navýšena dostatečně.	Navýšením obyvatelnosti ulic je v RP myšleno zlepšení stavu veřejných prostranství. Tzn. upravit je tak, aby se v nich chodci cítili příjemně a bezpečně a aby je rádi a často využívali. Příjemná veřejná prostranství vytváří příjemné město k životu. Bylo ponecháno beze změny.
			5. Návrh nového náměstí je zcela zcestný. Tady v Dobřichovicích žádné náměstí nebylo, dle mého názoru ani být nemusí, protože pro tak malé město může být jen jedno a to už máme před zámekem. Hranice bloku 12 vůbec nezapadá do náměstí, je to jen další stavba připravená pro developera, která znemožní poslední průhled na zámeckou věž. Náměstí má být vzdušné přehledné a uprostřed nám. má být volný prostor, kam se může popřípadě umístit nějaký kvalitní artefakt. Nesouhlasím tudíž, aby tyto prostory do náměstí	Náměstí před zámekem je velmi pěkné, ale není centrálním prostorem Dobřichovic. Tím je logicky křížení ulic 5. května a Palackého. Náměstí je vždy na křížení rušnějších ulic, ne stranou. Blok 12 je vymezen na stávajících stavebních parcelách, RP jej nijak nerozšiřuje na úkor veřejného prostranství. Platný ÚP umožňuje stavět v celé ploše Smíšené centrální zóny obce SC6 domy o 4 nadzemních podlažích. RP výškovou hladinu UP snižuje. K tématu nového náměstí komentář viz připomínka č. 23 bod 3. Bylo ponecháno beze změny.

	<p>zahrnovaly blok O8 o výšce 3+1/11+3,5. Nákupní středisko COOP (jednota) - Plánujete odstranit tuto stavbu a postavit novou a daleko vyšší, na veřejných zasedáních, kde se RP představoval jsem vyrozuměla, že se zadal právě proto, aby se ohlížela výška v centru města a snížila se na 2+1, protože platný ÚP 3+1 dovoluje. NESOUHLASÍM S VÝŠKOU 3+1/11+3,5 V BLOKU 15.</p>	
	<p>6. Nesouhlasí s rozšířením chodníku, posunutím stavební čáry, podélným stáním na chodníku a vysázením stromů v ul. Palackého. Chodníky považuje za dostatečně široké, podélná stání zhorší plynulost provozu a znemožní výhled při vyjíždění z parcel na ulici, plánované stromy budou překážet a stínit, rozšířením a posunutím stavební čáry se zasahuje do vlastnických práv.</p>	<p>K tématu Palackého ulice komentář viz připomínka č. 22 bod 2.</p>
	<p>7. Nesouhlasí s navrhovaným průchodem nám.-Lomená ul. - Lomená ul. by měla zůstat klidovou ulicí s vjezdem pouze pro residenty, v platném ÚP je tato část obce vedena jako klidová zóna a patří do toho i pozemky 77/1,77/2,75,74,73,72,71,70,69. Proč jsou tyto pozemky zahrnuty do řešeného RP? Proč je navržený vjezd z Lomené ul. podél našeho pozemku 8m?</p>	<p>K tématu průchodů viz komentář u připomínky č. 22 bod 3. K tématu vymezení řešeného území viz komentář u připomínky č.22 bod 1.</p>
	<p>8. Nesouhlasí s tím, aby stavby OV nekontrolovaně přesahovaly výškové limity a procentní zastavěnost, všechny vyjmenované stavby OV už v Dobřichovicích jsou, není důvod plánovat a stavět další.</p>	<p>K tématu staveb OV důležitých pro charakter města viz komentář u připomínky č. 23 bod 1. Stávající územní plán sídelního útvaru Dobřichovice ve znění zm. č. 1 a 2 stanovuje maximální výšku staveb, při územním řízení se stavební úřad řídí jak platným územním plánem tak plánem regulačním, do textové části RP kap. Veřejná infrastruktura byl tento požadavek doplněn u Občanské vybavenosti podobně jako tomu je v kap. Regulace staveb – Výškové úrovně stavební čáry – Stavby s max. podlažností 3+1 nebo 3+S).</p>
	<p>9. Odvodnění - další zpevňování ploch a povolování podzemních garáží povede k zániku přirozeného vsakování, chystané různé odčerpávací a přečerpávací</p>	<p>K tématu odvodnění a zastavěnosti viz komentář u připomínky č. 22 bod 5. V regulačním plánu byla stanovena minimální plocha pozemku bez stavebních konstrukcí tak, aby bylo stanoveno omezení pro zpevněné plochy.</p>

			šachty zatíží městský rozpočet a finanční odtok veřejných prostředků.	
30	Marcela a Lukáš Bařinkovi, Palackého 24, Dobřichovice	(137/2014 /ST) / 27.1.2014	<p>1. Navrhovaná úprava ul. Palackého, v níž bydlíme, není šťastná. Pokud bychom chtěli žít v JEDNOLITÉM PÁSU NĚKOLIKAPATROVÝCH BUDOV museli jsme se stěhovat z pražského SÍDLIŠTĚ. Teď se tento styl zástavby předpokládá v našem sousedství a měl by NAHRADIT I DŮM, ve kterém tak spokojeně žijeme. Z návrhu vyplývá, že se v ulici počítá se zástavbou bytových domů, navíc ve spodní části s komerčními prostory, což není v souladu s naší představou o RODINNÉM BYDLENÍ.</p>	<p>Navrhovaná výšková hladina zástavby ulice Palackého jsou dvě nadzemní podlaží zakončené ustoupeným podlažím nebo šikmou střechou, dům o takové výšce se v ulici již nachází. V žádném případě se nejedná o zástavbu podobnou sídlištní, naopak takový způsob zástavby plně odpovídá centru malého města. RP v ulici Palackého nenavrhuje žádné demolice ani povinnost přestavět stávající domy. Ulice Palackého se nachází v samém centru Dobřichovic, představa, že by měla být vymezena samostatnými rodinnými domy v zahradách není reálná, neodpovídá ani současnému stavu, většina domů je umístěna podélně na uliční čáře, mnohé z domů na sebe navazují (nejsou mezi nimi odstupy). Stávající platný územní plán vymezuje předmětné území jako plochu SC – plocha smíšené centrální, která je charakterizována jako území sloužící pro bydlení a obslužnou sféru převážně zaměřenou na zařízení obchodní, veřejného stravování a nevýrobních služeb, tj. nikoliv jako území sloužící rodinnému bydlení. Návrh RP je zcela v souladu s navrženým využitím v platném ÚP.</p>
			<p>2. Hlavní cíle řešení - z textu návrhu RP nevyplývá, JAKÝM ZPŮSOBEM MÁ BÝT DOSAŽENO ZLEPŠENÍ ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ A KVALITY BYDLENÍ. Jsazení stromů podél cesty je slabou náhradou stromů, které by se musely pokácet kvůli posunutí stavby - tedy na úkor dvora či zahrady.</p>	<p>RP podporuje příznivé životní prostředí výsadbou nových stromořadí na veřejných prostranstvích, ochranou stávajících parků, limitem podílu zastavěnosti na soukromých pozemcích a vymezením zahrad uvnitř bloků. Dále jej podporuje kultivaci veřejného prostranství v okolí Jednoty. Viz textová část RP s. 11.</p> <p>Kvalitu bydlení ve městě RP podporuje kultivaci veřejných prostranství, ochranou stávajících hodnot v území a stanovením limitů výstavby na soukromých pozemcích.</p> <p>Regulační plán nenavrhuje posouvání domů, ale stanovuje pravidlo pro ustoupení stavební čáry teprve tehdy, rozhodne-li se stavebník pro novostavbu nebo významnou přestavbu.</p> <p>RP nechce vlastníkům domů v Palackého ulici předepisovat zachování stávající zastavěné plochy a procenta zahrady (jedině tak, by bylo možno zabránit úbytku zeleně na vnitřních částech parcel).</p>
			<p>3. Hlavní cíle řešení - pokud je cílem sladit soukromé zájmy majitelů dotčených nemovitostí se zájmy města, mělo by město majitele nemovitostí nejen vyslechnout, ale jejich soukromé zájmy v RP také skutečně zohlednit. Není v zájmu majitelů ustoupení od hranice současné zástavby, to by de facto znamenalo ZBOURÁNÍ STÁVAJÍCÍHO DOMU A VÝSTAVBU NOVÉHO domku část pozemku, která by tímto začala sloužit jako VEŘEJNÝ CHODNÍK, který nadále majiteli znemožňovala SOUKROMÉ VYUŽITÍ. Navrhovaným řešením by došlo ke</p>	<p>K tématu Palackého ulice viz komentář u připomínky č. 22 bod 2.</p> <p>Bylo ponecháno beze změny, pouze v rámci textové části byly upřesněny možnosti pro stavební úpravy stávajících objektů v ul. Palackého.</p>

	ZTRÁTA HODNOTY NEMOVITOSTI	
	<p>4. Ul. Palackého - RP uvádí, že rozšíření ulice není podmíněno demolicemi, jak se budou jednotlivé domy přestavovat, ustoupí ke stavební čáře. NA ZÁKLAD ČEHO PŮVÍ RP S TÍM, ŽE SE DOMY BUDOU PŘESTAVOVAT uvedeného vyplývá, že přestavbou je v tomto smyslu míněno zbourání stávajícího domu a výstavba nového. Nevidíme důvod, proč by majitel domu, který v něm žije a udržuje ho, toto podstupoval.</p>	<p>Regulační plán je rozvojovým dokumentem, který bude usměrňovat vývoj města v dlouhém časovém horizontu. Úprava profilu ulice Palackého bude pravděpodobně probíhat desítky let. Architektonická forma venkovských statků s hospodářskými budovami je v centru města do budoucna neudržitelná, neodpovídá současnému životu ve městě a RP by ji proto neměl vyžadovat.</p> <p>Velká část statků, především na východní straně ulice, není v dobrém technickém stavu, v blízké době bude nutná jejich stavební úprava, mnozí majitelé se jistě rozhodnou pro kompletní přestavbu svých nemovitostí a městu se tak naskýtá neopakovatelná příležitost k řešení problémů tohoto významného veřejného prostranství. RP umožňuje zachování stávajících staveb - viz textová část návrhu RP kapitola Veřejná infrastruktura – Ulice Palackého.</p>
	<p>5. OV - z uvedeného výčtu staveb OV, na které se nevztahují výškové regulativy, nevyplyvá, zda se jedná o výčet taxativní či demonstrativní.</p>	<p>Jedná se o výčet demonstrativní – v textu bylo upraveno tak, aby tato skutečnost byla zřejmá.</p>
	<p>6. Uliční čára - nenacházíme žádné opodstatněné zdůvodnění toho, že majitelům pozemku je určeno veřejné využití jejich majetku bez ohledu na jejich vlastnictví.</p>	<p>Podrobné zdůvodnění navrženého rozšíření ul. Palackého viz výše komentář k připomínce č. 22 bod 2. Regulační plán v souladu s platnými právními předpisy vymezuje mimo jiné i uliční čáru. Do veřejných prostranství lze v souladu s §34 zákona č. 128/2000 Sb. o obcích zařadit pozemky všech náměstí, ulic, tržišť, veřejné zeleně, parků a dalších prostor přístupných bez omezení, tedy sloužících obecnému užívání, a to bez ohledu na vlastnictví.</p> <p>Bylo ponecháno beze změny, pouze v rámci textové části bylo upřesněny možnosti pro stavební úpravy stávajících objektů.</p>
	<p>7. Obchodní parter, příprava na obchodní parter - v případě "PŘÍPRAVA NA OBCH. PARTER" považujeme za účelné určovat max. výšku SOKLU mezi veřejným prostranstvím a podlahou 1.NP, a to s ohledem na riziko rozvodnění Berounky, PŘÍPRAVA NA OBCHODNÍ PARTER SE TAKÉ NESLŮŽE S NAŠÍ PŘEDSTAVOU RODINNÉHO BYDLENÍ.</p>	<p>Živý parter nemůže fungovat na vysokém soklu, sokl vytváří bariéru mezi ulicí a parterem (viz např. studie mezinárodně uznávaného urbanisty J. Gehla v knize Život mezi budovami).</p> <p>Nelze jednoznačně říci do jaké výšky se Berounka rozvodní při příštích záplavách a na jak vysoký sokl by se domy měly usazovat. RP navrhuje zvýšit ochranu cenného centra Dobřichovic posílením protipovodňových zábran při Berounce.</p> <p>Příprava na obchodní parter/ obchodní parter je požadován pouze v centrálních částech města, kde stávající platný územní plán města navrhnul plochu SC – smíšené centrální zóny obce, která je charakterizována jako území sloužící pro bydlení a obslužnou sféru převážně zaměřenou na zařízení obchodní, veřejného stravování a nevýrobních služeb, tj. nikoliv jako území sloužící rodinnému bydlení.</p>
	<p>8. Údaje o způsobu pořízení RP - mezi důvody pro pořízení RP figuruje i OCHRANA HODNOT A CHARAKTERU ÚZEMÍ Z NAŠEHO PŮVODNÍ STATKY V PALACKÉHO ULICI které dosud nezměnily své historicky dané stavební uspořádání, svoji hodnotu mají. Zároveň nám nepřipadá, že by RP v navrhované podobě, tedy s plánovaným MASIVNÍM</p>	<p>K tématu ochrany původní venkovské zástavby viz komentář u připomínky č.28 bod 8.</p> <p>Navrhovaná výšková hladina zástavby ulice Palackého jsou dvě nadzemní podlaží zakončené ustupeným podlažím nebo šikmou střechou, dům o takové výšce se v ulici již nachází, stávající platný územní plán v dotčeném území umožňuje zástavbu až do výšky 4.NP.</p>

		<p>ROZŠŘENÍM ULICE, které má sebou přinést výstavbu nových PODSTATNĚ VYŠŠÍCH DOMŮ NEŽ JSOU STÁVAJÍCÍ chránil charakter území.</p>	
		<p>9. Údaje o splnění zadání - odůvodňovat vyšší úroveň zástavby 3+1 tím, že už se takové objekty v místě nacházejí je zavádějící. Zrovna tak by mohlo být použito kritérium pro výšku zástavby v Palackého ul. podle stávající výškové úrovně domů v ulici se nacházejících, čili výrazně nižší.</p>	<p>Navrhovaná výšková hladina zástavby ulice Palackého jsou dvě nadzemní podlaží zakončené ustoupeným podlažím nebo šikmou střechou, na náměstí je to pak hladina 3+1. Je neodůvodnitelné nutit vlastníky dodržovat nižší výškovou hladinu, návrh RP vychází ze skutečnosti, že se jedná o centrum města. Navržený charakter zástavby v RP odpovídá charakteru typické zástavby v centrech českých měst velikosti Dobřichovic.</p>
		<p>10. Pokud se na začátku dokumentu v Hlavních cílech řešení zmiňuje vzájemná dohoda obce, občanů a státu, proč tedy občané nebyli přizváni k rozhodování, kterou variantu zvolit?</p>	<p>K tématu pracovní varianty viz komentář u připomínky č. 24 bod 7. Návrh RP je projednáván s veřejností v souladu s požadavky zákona č. 183/2006 Sb. stavební zákon, nad rámec požadavků tohoto zákona bylo uskutečněno několik diskusních setkání:</p> <p>Práce na regulačním plánu byla zahájena veřejnou přednáškou v sále Mudr. F. Fürsta, v ul. 5. května, v Dobřichovicích na téma, co je to RP.</p> <p>V průběhu navrhování byly uskutečněny dvě prezentace rozpracovaného RP pro občany, nad rámec požadavků stavebního zákona. Tyto prezentace se konaly 12. 12. 2012 v sále Mudr. F. Fürsta, v ul. 5. května, v Dobřichovicích a 9. 9. 2013 na MěÚ v Dobřichovicích, na tuto druhou prezentaci byli pozváni všichni vlastníci parcel v ulici Palackého.</p>
		<p>11. Doprava - Palackého - Navržená odstavná stání jako podélná se zajištěním couváním se nám nejeví jako ideální řešení vzhledem k tomu, jak frekventovaná je Palackého ulice a tento způsob zajištění vozidel by komplikoval dopravu v ul. a ztěžoval výjezd z objektu.</p>	<p>Ulice Palackého se nachází v samém centru Dobřichovic, spojuje Nové náměstí a důležitou křižovatku na ulici Pražská, kde se stává pomyslnou branou do jádra Dobřichovic. Úpravy navržené v ulici Palackého si kladou za cíl zvýšit bezpečnost a pobytovou kvalitu tohoto důležitého veřejného prostranství.</p> <p>Regulační plán obsahuje základní rozvrh profilu komunikace, přičemž detailní řešení profilu ulice bude zpracováno v dalších projektových fázích pro umístění stavby, ve kterých budou zhodnoceny rozhledové podmínky vjezdů napojených na ul. Palackého (RP nenahrazuje územní rozhodnutí).</p>
		<p>12. Domníváme se, že pokud by mělo dojít k posunutí uliční čáry a následnému posunutí domů, nelze to chápat jako "ohled na umístění a prostorové uspořádání staveb již existujících" - viz. str. 36 text.části RP.</p>	<p>Jedná se větu týkající se celkového pojetí návrhu RP, obecně návrh RP vychází ze stávajícího stavu v území, nelze však interpretovat ohled na umístění a prostorové uspořádání staveb již existujících jako fixaci nevyhovujícího stavu – týká se ulice Palackého.</p>

31	<p>Jitka Mejsnarová, Krajníková 113/12, 252 29 Dobřichovice</p> <p>Martin Tunka, Krajníková 113/12, 252 29 Dobřichovice</p> <p>Tamara Koutníková, Palackého 111, 252 29 Dobřichovice</p> <p>Tomáš Koutník, Palackého 111, 252 29 Dobřichovice</p> <p>Martina Janoušková, Palackého 453, 252 29 Dobřichovice</p> <p>Vladimír Svejkovský, Palackého 17, 252 29 Dobřichovice</p> <p>Eva Svejkovská, Palackého 17, 252 29 Dobřichovice</p> <p>Ivana Furmánková, Palackého 20, 252 29 Dobřichovice</p>	(MUCE 6233/2014) / 3.2.2014	<p>1. Návrh RP nesplňuje požadavky zadání RP, je s ním v rozporu a je v rozporu s právními předpisy, které upravují obsah RP.</p>	<p>Návrh je v souladu se zadáním RP i s platnými právními předpisy, které upravují obsah RP. Podrobnosti viz níže u jednotlivých bodů.</p>
			<p>2. Návrh RP neřeší požadavek zadání RP, uvedený v bodě 3 a dalších - jsou požadovány "pracovní varianty ul. Palackého - řešení s ochranou historických staveb a s nově koncipovanou zástavbou, požadujeme, aby v souladu s platným zadáním RP obsahoval návrh RP i pracovní variantu řešení ul. Palackého s ochranou historických staveb a aby byl v tomto rozsahu návrh RP zveřejněn, aby se k němu veřejnost i dotčení vlastníci mohli vyjádřit, dále požadujeme zveřejnění informace o datu, místu a závěrech jednání na základě kterého se zpracovatel, pořizovatel i objednatel dohodli na rozpracování varianty Palackého ul. , v níž je uliční profil rozšířen a zveřejnění podkladů, na jejichž základě bylo toto ujednání dohodnuto.</p>	<p>K tématu pracovní varianty viz komentář u připomínky č. 24 bod 7.</p>
			<p>3. Návrh RP vědomě popírá historickou hodnotu zástavby ul. Palackého, a to bez jakéhokoliv zdůvodnění tohoto názoru a v rozporu se zadáním RP, které uvádí jako stávající hodnoty původní venkovské statky v ul. Palackého.</p>	<p>K tématu historických statků v ul.Palackého viz komentář u připomínky č. 28 bod 8.</p>

<p>Běla Vopelková, Palackého 20, 252 29 Dobřichovice F.Šťastný, Palackého 22, 252 29 Dobřichovice va Šerclová, Palackého 23, 252 29 Dobřichovice Josef Kecek, Palackého 24, 252 29 Dobřichovice Daniel Kulíšek, Palackého 27, 252 29 Dobřichovice Martina Tunková, Krajníková 113, 252 29 Dobřichovice</p>	<p>4. Koncepce rozvoje centrální části města, spočívající v rozšíření profilu ul. Palackého je neodůvodněným zásahem do hodnot území a do vlastnických práv - pro rozšíření profilu ul. Palackého, podmíněného zásahem do hodnot území, demolicí stávajících staveb a spojeného se zásahem do vlastnických práv, lze v návrhu RP nalézt pouze tvrzení, že jiným způsobem nelze zajistit bezpečnou pěší a cyklistickou dopravu a že bude umožněno "zvednout stávající výškovou hladinu zástavby". Tato argumentace neprokazuje převažující veřejný zájem nad zájmem ochrany soukromého vlastnictví a ani nedokazuje, že bezpečného pěšího provozu nelze dosáhnout jiným šetrnějším způsobem. Např. otevření pěšího průchodu z ul. Palackého do ul. Lomené s velkou pravděpodobností sníží dosavadní intenzitu pěšího provozu v ul. Palackého. S ohledem na tyto skutečnosti požadujeme, aby návrh RP jednoznačně prokázal a prověřil i jiná řešení, šetrnější k ochraně hodnot zástavby v ulici Palackého, respektující vlastnická práva a schválené zadání RP.</p>	<p>K tématu ulice Palackého viz komentář u připomínky č. 22 bod 2. K tématu ochrany původní venkovské zástavby (statků) v ul. Palackého viz komentář u připomínky č. 28 bod 8. Stávající profil ulice Palackého je příliš úzký, než aby pojmul všechny nároky, které na něj současný život v Dobřichovicích klade tj. převedení tranzitní dopravy, bezpečné převedení pěší a cyklistické dopravy a vytvoření reprezentativního a příjemného prostranství v centru města. Převedení tranzitní dopravy mimo ul. Palackého přesahuje hranici řešeného území RP. Rezignace na vytvoření kvalitního veřejného prostranství užívaného chodci je pro RP nepřijatelná. K zásahu do vlastnických práv a hodnot území - celý RP je omezením z podstaty jeho věci, jde o stanovení pravidel pro budoucí výstavbu. Návrh RP je v souladu se zadáním RP – podrobně viz část odůvodnění kapitola Údaje o splnění zadání RP. Návrhem není asanace území, návrh RP pouze říká, že pokud se bude realizovat nová výstavba nebo významná stavební úprava v ul. Palackého, měla by ustoupit tak, aby došlo k rozšíření této ulice.</p>
	<p>5. Návrh RP je v rozporu s požadavky na obsah RP dle platných předpisů - RP vymezuje stavby významné pro charakter města, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt, tuto podmínku lze uložit pouze v ÚP nikoliv v RP - v RP jsou definovány územní rezervy pro případné zajištění protipovodňové ochrany (viz. str.11), územní rezervy lze vymezovat pouze v ZUR nebo ÚP, nikoliv v RP - v textové části odůvodnění je na str. 33</p>	<p>Z návrhu RP byla vypuštěna v kapitole Regulace staveb – Stavby významné pro charakter města podmínka, že arch. a stavebně technickou dokumentaci může pro stavby označené jako významné pro charakter města a pro nemovité kulturní památky zpracovat pouze autorizovaný architekt, tato podmínka nemůže být uložena v RP. Z návrhu RP byl vypuštěn pojem územní rezerva (viz kapitola Veřejné zdraví), územní rezervy lze vymezovat pouze v zásadách územního rozvoje nebo v územním plánu. Stavební zákon a jeho prováděcí předpisy nestanovují přesný obsah odůvodnění, kapitola Sadové úpravy může být součástí odůvodnění RP – byla ponechána ve stávající podobě.</p>

	<p>-40 uvedena kapitola Sadové úpravy - tato problematika není dle platných předpisů součástí opatření obecné povahy - RP.</p>	
	<p>6. Návrh RP neřeší požadavek na řešení koncepce dopravní problematiky centra a řešení dopravy v návrhu RP s ohledem na stávající a budoucí podmínky v území a s dodržением právních předpisů souvisejících s pozemními komunikacemi- CHYBÍ DOPRAVNÍ ANALÝZA A PROGNÓZA není navrženo odstranění stávajících hlavních závad centra - DOPRAVNÍ PROVOZ A JEHO STÁVAVÝ PŘESTAVBY UL. PALACKÉHO znamená VÝRAZNOU ZMĚNU DOSAVADNÍCH DOPRAVNÍCH PODMÍNEK (např. studie souboru bytových domů Dobřichovice - Palackého 26)- se ZVÝŠENÍM INTENZITY VYUŽITÍ DOSAVADNÍCH POZEMKŮ několikrát násobně zvýší intenzita vjezdů/výjezdů vozidel z těchto velkých, ale poměrně úzkých pozemků do ul. Palackého, navíc RP předpokládá vytvoření podélných stání v ul. Palackého - toto je V ROZPORU S VYJÁDENÍM POLICIÉR K VÝŠE ZMÍNĚNÉ STUDII zejména s požadavkem na vytvoření volného vyčkávacího prostoru pro min. 2 vozidla pro zajištění do garáží na pozemcích vymezujících ul. Palackého</p>	<p>Návrh RP stanovuje řešení dopravy na území centra města. Viz textová část Návrh - kap. Veřejná infrastruktura, Odůvodnění - kap. Údaje o splnění zadání regulačního plánu a kap. Komplexní zdůvodnění řešení, včetně zdůvodnění navržené urbanistické koncepce. Viz výkresová část - výkres č. N3 - Veřejná prostranství.</p> <p>Odstranění dopravního provozu a jeho budoucího nárůstu přesahuje řešené území RP, dopravní analýza a prognóza nárůstu dopravy proto přesahuje rámec RP. RP vychází z platného UP.</p> <p>Řešení dopravní intenzity v ul. Palackého přesahuje řešené území RP. Ulice je vytižena především tranzitní dopravou, dostavba centra Dobřichovic ovlivní intenzitu dopravy zanedbatelně. Dle studie dopravního řešení obce, Edip, 04/2004 projede ulicí Palackého cca 5 400 vozidel za den. Výstavbou v ulici Palackého může dojít k navýšení o cca 300 vozidel/den tj. o 5,5 %.</p> <p>Regulační plán obsahuje základní rozvrh profilu komunikace, přičemž detailní řešení profilu ulice bude zpracováno v dalších projektových fázích pro umístění stavby, ve kterých budou zhodnoceny rozhledové podmínky vjezdů napojených na ul. Palackého (RP nenahrazuje územní rozhodnutí).</p> <p>K tématu Palackého ulice viz komentář u připomínky č. 22 bod 2.</p>
	<p>7. z návrhu RP je zřejmé, že neřeší vyvolané změny v dopravě a v podmínkách parkování vozidel, v návrhu RP je zcela obecný požadavek řešit parkování na vlastním pozemku, nebere v potaz DOPADY NA ZVÝŠENÍ POČTU PARKOVÁNÍ VEJNOSTI proti současnému stavu a PROBLEMATIKU VJEZDŮ popsanou výše, není uveden VÝPOČET NA NAVRHOVANOU INTENZITU</p>	<p>K TÉMATU DOPRAVY V KLIDU:</p> <p>Dobřichovice vnímají problém kapacity dopravy v klidu v centru města jako jeden z významných problémů k řešení, viz Zadání RP. RP proto využívá stávajícího výškového rozdílu mezi částí náměstí u ulice Palackého a za Jednotou pro umístění podzemního veřejného parkoviště. Parkoviště skryté pod vyvýšenou částí náměstí uleví veřejným prostranstvím.</p> <p>Regulační plán zvýšil kapacitu parkovacích stání na veřejných prostranstvích v rámci možností řešeného území. Bilance ploch pro odstavení vozidel ve veřejných prostranstvích viz textová část RP - Odůvodnění, kapitola Komplexní zdůvodnění řešení – Doprava.</p>

	<p>VYUŽITÍ PLOCHY KDE SE NAVRHUJE ZMA ÚČELU A INTENZITOU. předpokladu ZJEDNÁNÍ NÁPRAVY NEUSOBENÉHO SOUČASNÉHO STAVU (NEVYHOVUJÍCÍ DOPRAVNÍ SITUACE V CENTRU BYLA JEDNÍM Z DŮVODŮ PRO ZPRACOVÁNÍ) RP dosavadní INTENZITA průjezdní dopravy ul. Palackého se řešením návrhu RP nijak nesníží, naopak lze s ohledem na navrhované řešení RP předpokládat další zhoršení podmínek pro průjezdní a cílovou dopravu, problém nevyhovujících podmínek pro chodce v ul. Palackého řeší návrh RP návrhem rozšíření chodníků za předpokladu zbourání části stávajících staveb, COŽ JE NEPŘIJATELNÉ PRO JEJICH VLASTNÍ PROBLEMATIKU KŘÍŽOVATKY UL. VÍTOVA A ŠKOLNÍ PŘEJÍZDŮ. NENÍ NAVRŽENO NEŘEŠÍ VŮBEC, POSOUZENÍ VLIVU NA ŽP A ZDRAVÍ OBYVATEL UL. PALACKÉHO NENÍ PROVEDENO</p>	<p>Regulační plán klade důraz na využívání veřejných prostranství chodci, nelze vyhovět bezmezným požadavkům osobní automobilové dopravy na úkor nutnosti vytvářet příjemné městské prostředí.</p> <p>K TÉMATU INTENZITY DOPRAVY:</p> <p>Snížení intenzity dopravy v centru Dobřichovic přesahuje řešené území RP.</p> <p>Řešení dopravní intenzity v ul. Palackého přesahuje řešené území RP. Ulice je vytižena především tranzitní dopravou, dostavba centra Dobřichovic ovlivní intenzitu dopravy zanedbatelně. Dle studie dopravního řešení obce, Edip, 04/2004 projede ulicí Palackého cca 5 400 vozidel za den. Výstavbou v ulici Palackého může dojít k navýšení o cca 300 vozidel/den tj. o 5,5 %.</p> <p>RP nenavrhuje změnu využití parcel při ulici Palackého oproti platnému územnímu plánu. RP navrhuje snížení intenzity využití parcel při ul. Palackého oproti platnému UP.</p> <p>Náprava neutěšeného současného stavu centra bude zjednána realizací navržené úpravy veřejných prostranství.</p> <p>Omezení dopravní intenzity v ul. Palackého přesahuje řešené území RP, viz výše.</p> <p>Není navrženo žádné bourání staveb v ul. Palackého.</p> <p>V rámci RP se nezpracovává posouzení vlivu na ŽP a zdraví obyvatel, příslušný orgán k návrhu zadání RP sdělil, že RP nepodléhá posuzování dle zákona č. 100/2001Sb.</p> <p>V podrobnějším stupni projektové dokumentace bude následně řešena doprava v klidu – záměry budou muset splnit požadavky na řešení dopravy v klidu dle platných právních předpisů a rovněž tak řešení napojení jednotlivých vjezdů.</p>
	<p>8. problémem centra je NEDOSTATEČNÝ BEZPEČNÝ POHYB ŠKOLNÍCH DĚTÍ MEZI 3 LOKALITAMI ŠKOLSKÝCH ZAŘÍZENÍ současné problémy jsou NEPŘEHLEDNOST NA PŘECHODECH (parkování všude podél chodníků), NEDOSTATEK PARKOVACÍCH MÍST ROZVOJ SLUŽEB BEZPEČNÝCH PARKOVIŠŤ (potřebná kapacita se výrazně liší od normových požadavků) a OMEZENÍ DOPRAVY VE VŠECH TRASÁCH návrh dopravy nezohlednil příjezd do bývalého statku, kde je v současné době vydané SP na rozsáhlou bytovou výstavbu, hotel a dům služeb, současná křižovatka je ve skutečnosti komunikace s vjezdy do několika podnikatelských subjektů, s novým využitím se změní charakter dopravy na KŘÍŽOVATKU TYPU</p>	<p>Nedostatečně bezpečný pohyb školních dětí mezi 3 lokalitami školských zařízení - řešeno úpravou profilu ulice.</p> <p>Nepřehlednost na přechodech kvůli parkování - podélné parkování je navrženo v zálivech, nebude bránit výhledu chodce, přechody jsou navrženy vyvýšené.</p> <p>Nedostatek parkovacích stání na veřejných prostranstvích - řešeno doplněním nových stání a návrhem veřejného parkoviště pod náměstím. Viz textová část RP část Odůvodnění, kap. Doprava, viz. výkresy č. N3 - Veřejná prostranství a O3 - O5 Detail náměstí.</p> <p>Potřeba parkování spojená s rozvojem služeb - při povolování služeb stavebním úřadem budou dodrženy požadavky na dopravu v klidu.</p> <p>Návrh RP zohlednil projekt na místě bývalého křižovnického statku, v době zpracování RP ve fázi připravované změny vydaného UR. Vjezd do areálu z náměstí před statkem zůstává stávající. Vozovka ulice Vítova má dostatečnou dimenzi, rozšíření profilu ulice Vítova město prozatím neprosazuje.</p>

		<p>"T", zároveň ul. VÍTOVA musí být výhledově ŠÍŘKOVĚ REGULOVÁNA např. rozšířením na ploše soukromé zahrad.</p> <p>9. Návrh RP neřeší nezbytně nutný zásah do vlastnických práv - návrh ustupující čáry NELZE POVAŽOVAT ZA NEZBYTNĚ NUTNOU MÍRU ZÁSAHU DO VLAST. PRÁV rozšíření je libovůle, protože pro chodce lze vytvořit šířkové parametry a bezbariérový pohyb jiným způsobem než omezením vlastnických práv např. LZE REDUKOVATÍKŮ VOZOVKY ve prospěch chodníků nebo ZAVEDENÍM JINÉHO REŽIMU PROVOZU zásahem do vlastnických práv je NEREGULOVÁNÍ Odstupu nových staveb s více jak 1 NP, protože stavba na hranici sousedního pozemku v historické zástavbě a parcelaci dlouhých "záhumenkových" pozemků, znehodnocuje využití pozemku souseda a zároveň snižuje i jeho hodnotu.</p> <p>10. Návrh RP neřeší zhodnocení obecního pozemku v řešeném území - v řešeném území se nachází obecní pozemek, využitelný pro zástavbu popř. pro stavby ve veřejném zájmu, RP by měl navrhnout jeho bezkolizní dopravní napojení na místní komunikaci.</p> <p>11. Shrnutí - Navrhujeme: - doplnění návrhu RP dle zadání a jeho předložení veřejnosti (pracovní varianta) a nové společné jednání po splnění nedostatků - dopracování návrhu RP o kapitole koncepte dopravy a parkování s provedeným odborným odůvodněním - přehodnocení návrhu tak, aby nebyly navrhovány zásahy do vlastnických práv v nezbytně nutné míře a nutné zásahy byly dostatečně zdůvodněny</p>	<p>Stávající 6ti metrovou šíří vozovky sběrné komunikace v ulici Palackého nelze redukovat, zavedení jiného režimu provozu v ulici přesahuje řešené území RP, celkovou dopravní koncepci území řeší stávající platný územní plán, návrh RP musí být s platným územním plánem v souladu.</p> <p>Návrh řešení v Palackého ulici vychází ze skutečnosti, že se nachází v samotném centru města, kde je typické stavět domy v řadě vedle sebe. RP vymezuje v ulici Palackého otevřenou stavební čáru, jíž se rozumí v celé své délce přerušitelně zastavěné rozhraní zastavitelného území bloku a veřejného prostranství, jehož zástavba však nesmí nikde ustupovat. Viz textová část s.7. RP tedy v ul. Palackého umožňuje výstavbu domů se vzájemnými odstupy. Vzájemné odstupy povinně vyžadovat považuje RP za nepřijatelné, několik stávajících domů v ulici na sebe již navazuje (nejsou mezi nimi odstupy). Ulice Palackého se nachází v samém centru Dobřichovic, kde by mělo být umožněno přirozené řazení domů do řady. Regulace v RP ponechána ve stávající podobě.</p> <p>Dopravní napojení všech pozemků v řešeném území je možné bezkolizně provést.</p> <p>Zadání RP nepožadovalo a ani nemohlo požadovat předložení variantního řešení veřejnosti, neboť stavební zákon umožňuje variantní projednání pouze v případě ÚP, pro regulační plán možnost variantního projednání stavební zákon neuvádí.</p> <p>Obsah RP je v souladu s platnými právními předpisy a v souladu s požadavky zadání RP, součástí odůvodnění je kapitola Doprava obsahující bilanci ploch pro parkování na veřejných prostranstvích.</p> <p>Navržené řešení RP je odůvodněno, bylo doplněno odůvodnění navržených veřejně prospěšných staveb.</p>
--	--	--	---

32	Libuše Kučerová, V luhu 492, 252 29 Dobřichovice	(MUCE 6235/201 4) / 3.2.2014	<p>1. RP neřeší: - dopravu v centru města - dosavadní INTENZITA BŘEZDNÍ DOPRAVY V UL. PALACKÉHO řešením návrhu RP nijak nesníží, naopak lze předpokládat další zhoršení podmínek pro průjezdnost, navrhovanou výstavbou v ul. Palackého, též rozšíření školy a nová bytová výstavba v bývalém statku Křížovníků, problémem jsou závory přes železniční přejezd - auta stojí přes most až na křižovatku v centru, v budoucnu se intervaly průjezdů vlaků ještě zkrátí, dopravní situace by se měla řešit s ohledem na stávající i budoucí podmínky v území</p>	<p>Řešení dopravní intenzity v ul. Palackého přesahuje řešené území RP. Ulice je vytížená především tranzitní dopravou, dostavba centra Dobřichovic ovlivní intenzitu dopravy zanedbatelně. Dle studie dopravního řešení obce, Edip, 04/2004 projede ulicí Palackého cca 5 400 vozidel za den. Výstavbou v ulici Palackého může dojít k navýšení o cca 300 vozidel/den tj. o 5,5 %.</p>
			<p>2.- potřeby pro parkování - návrh přestavby v ul. Palackého a nová výstavba bude mít dopady na ZVÝŠENÉ POTEBY PARKOVÁNÍ VEJNOSTI proti současnému stavu, POTEBY PARKOVÁNÍ JSOU V CENTRU NEPOSTJČITO dokazují parkující auta na chodníku před parkovištěm na Palackého nám., což dělá problémy chodcům</p>	<p>Součástí každého projektu k žádosti o vydání veřejnoprávního titulu k umístění či povolení stavby je dle zákona návrh dopravy v klidu, bez tohoto návrhu nelze veřejnoprávní titul vydat. Dobřichovice vnímají problém kapacity dopravy v klidu v centru města jako jeden z významných problémů k řešení, viz Zadání RP. RP proto využívá stávajícího výškového rozdílu mezi částí náměstí u ulice Palackého a za Jednotou pro umístění podzemního veřejného parkoviště. Parkoviště skryté pod vyvýšenou částí náměstí uleví veřejným prostranstvím.</p> <p>Regulační plán zvýšil kapacitu parkovacích stání na veřejných prostranstvích v rámci možností řešeného území. Bilance ploch pro odstavení vozidel ve veřejných prostranstvích viz textová část RP - Odůvodnění, kapitola Komplexní zdůvodnění řešení - Doprava.</p>
			<p>3.- pěší dopravu - dostupnost - problém centra je pohyb chodců a školních dětí, jde o bezpečnost dětí do ZUŠ v ul. Lomená, docházka do ZUŠ vedoucí ul. Palackého nebo ul. Vítovou kde je zúžený chodník je pro děti nebezpečná, přechod přes ul. Pražská do ul. Lomená je nepřehledný, vede za stanicí autobusů na malý chodník (navrhují tento přechod zrušit), navrhují, aby byl zpřístupněn pěší průchod z Palackého ul. do ul. Lomené, tento průchod by zkrátil docházku a i bezpečnost dětí, které docházejí do ZUŠ, občané, kteří žijí v ul. Lomená a v ul. Na Chmelnici podávali již před 2 lety</p>	<p>Celý RP je navržen s ohledem na pohyb chodců po veřejných prostranstvích. Vytvoření průchodu z ul. Palackého do ul. Lomená je v RP navrženo. Přechody přes ul. Palackého navrhuje RP jako zvýšené, RP upravuje řešení zastávky autobusu, přechody budou bezpečné.</p>

		<p>petici na OÚ s žádostí o průchod z této lokality do centra náměstí Palackého, navrhuji, aby RP tuto situaci řešil</p>	
		<p>4. - nerespektuje zájmy obyvatel a majitelů v ul. Palackého - důvodem mého nesouhlasu s RP je, že má necitlivý přístup k majitelům v ul. Palackého a jejich ZÁJMY NERESPEKTUJE necitlivě RUŠÍ PŮVODNÍ ZÁSTAVBU schválení návrhu RP by umožnilo VÝSTAVBU PATROVÝCH BUDOV další nárůst obyvatel v centru města, který negativně ovlivní kvalitu bydlení a ŽP.</p>	<p>K tématu ulice Palackého viz komentář u připomínky č. 22 bod 2. K tématu ochrany původní venkovské zástavby viz komentář u připomínky č.28 bod 8. Výstavbu vícepodlažních budov v ulici Palackého umožňuje již platný územní plán Dobřichovic. Úprava profilu ulice Palackého pozitivně ovlivní kvalitu bydlení v Dobřichovicích. Umožnění dostavby centra Dobřichovic je trvale udržitelné řešení - doplnění zástavby ve stávajícím zastavěném území města namísto vymezování nových zastavitelných ploch ovlivní pozitivně životní prostředí.</p>

33	Tomáš Koutník, Palackého 111, 252 29 Dobřichovice	(MUCE 6236/2014) / 3.2.2014	<p>1. Rozpor návrhu RP se zadáním - postup v rozporu se zásadou subsidiarity a minimalizace zásahu - zadání RP stanovilo mimo jiné stávající hodnoty území - "původní venkovské statky v ul. Palackého", zadání požadovalo zpracovat 2 PRACOVNÍ VARIANTY řešení Palackého ulice - varianta 1 s ochranou historických staveb nebyla ve skutečnosti zpracovatelem nikdy vypracována, zastupitelstvu nebyla dána možnost plnohodnotného posouzení obou variant resp. upřednostnění varianty č. 2 nebylo zastupitelstvem dostatečně projednáno a odsouhlaseno, schváleným cílem RP - viz bod 3 zadání je "řešení centrální části tak, aby zůstaly zachovány architektonické a urbanistické hodnoty města Dobřichovice" - domnívám se, že z odůvodnění návrhu proč byla upřednostněna var. 2 tj. protože poskytuje "možnost zvednutí stávající výškové hladiny zástavby" nebo "možnost vybudování podélného parkování umožňujícího pohodlné využití služeb navrhovaného obchodního parteru více zákazníky", plyne, že se jedná o variantu, která do stávajícího území PŘINÁŠÍ ZCELA NOVÉ PRVKY, A V ŽÁDNÉM PŘÍPADĚ TUDÍŽ NESPLŮJE K ZACHOVÁNÍ HODNOT T.J. K HLAVNÍMU CÍLI RP.</p> <p>Tím došlo k zásadnímu odchýlení od zadání. S ohledem na intenzitu zásahu, který pro stávající území představuje varianta č.2 a výše uvedeným skutečnostem jsou vlastníci nemovitostí v řešeném území významně dotčeni na svých vlastnických právech, aniž by došlo k dostatečnému projednání a posouzení obou variant z hlediska subsidiarity a minimalizace zásahu.</p>	<p>K tématu pracovních variant regulačního plánu viz komentář u připomínky č. 24 bod 7. K tématu ochrany původní venkovské zástavby viz komentář u připomínky č.28 bod 8. K tématu Palackého ulice viz komentář u připomínky č.22 bod 2. Návrh RP je v souladu se zadáním RP, soulad návrhu RP se zadáním je podrobně popsán v textové části návrhu RP – Odůvodnění – kapitola Údaje o splnění zadání RP. Ponecháno beze změny.</p>
----	---	-----------------------------	--	---

	<p>2. Rozpor RP s platným ÚP - návrh RP není ve vymezených blocích 07 a 08 v souladu s regulativem míry zastavění plochy dle platného ÚP Dobřichovic- pro území rohu ul. Vítova a Pražská stanoví ÚP koeficient zastavěnosti na 0,28, návrh RP pro totéž území stanoví povolenou míru zastavěnosti 1,00 tj. 100% je zjevně v rozporu se zadáním i ÚP. Obdobné platí pro území rohu ul. Vítova a vstupu do parku (RP navržená míra zastavění 0,75)- návrh RP obchází regulativ míry zastavění plochy dle ÚP tím, že v rozporu s platným ÚP vyčleňuje z výpočtu zastavěnosti podzemní části staveb vystupující z úrovně terénu až do výše 0,5m</p>	<p>Intenzita využití bloků 07, 08 a 14 navržená v RP je v souladu s UP. RP upřesňuje rozložení využití v plochách navržených územním plánem, tj. vyšší intenzita využití části bloku je kompenzována nižší intenzitou využití v jiné části bloku či vymezením prázdného veřejného prostranství. Intenzita využití bloku 05 je v RP upřesněna s ohledem na záměr města vybudovat v bloku městský sál, RP musí být v souladu s ÚP a proto byla v bloku 05 požadovaná zastavitelnost 75% vypuštěna, zastavěnost v bloku 05 se bude řídit platným ÚP. Celkové intenzity využití řešeného území navrhovaného v UP a v RP jsou, vyjma bloku 05, v souladu. RP upřesňuje pravidla výstavby na jednotlivých pozemcích vzhledem k UP. Vyšší povolenou mírou zastavěnosti podzemními stavbami chce město motivovat stavebníky ke stavbě podzemních garáží namísto parkování na veřejných prostranstvích. Intenzita využití v bloku 05 bude v RP byla upravena tak, aby RP byl v souladu s platným ÚP.</p>
	<p>3. Pro dosažení souladu RP s platným ÚP by minimálně mělo být stanoveno, že podzemní stavby umístěné v ploše půdorysného řezu budovy vymezené půdorysným průmětem vnějšího obvodu všech svislých konstrukcí se do zastavěné plochy započítávají vždy, v opačném případě by RP v rozporu s ÚP umožnil výstavbu atriových staveb, které formálně mohou vyhovět regulativu míry zastavěné plochy, ačkoli ve skutečnosti dojde k zastavění celého pozemku tam, kde dosud ÚP stanoví koeficient zastavění 0,5. Tímto s velkou pravděpodobností bude také regulativ omezující celkovou míru zastavění pozemku obcházen, vedlejším efektem pak bude snížení RETEŠNÍ schopnosti dotčeného území a zrychlení odtoku dešťové vody do kanalizační soustavy - platný ÚP stanoví regulativ míry zastavění absolutně tj. aniž by jej "změkčoval" vyjmutím podzemních staveb a zpevněné plochy z kategorie zastavěné plochy, návrh RP tímto</p>	<p>Regulační plán snižuje zastavěnost centra města nadzemními stavbami oproti platnému územnímu plánu. Vyšší povolenou mírou zastavěnosti podzemními stavbami, které budou pokryté vegetací, chce město motivovat stavebníky ke stavbě podzemních garáží, skrytých pod zahradou.</p> <p>Regulační plán stanovuje povinnost v plochách s procentem zastavěnosti menším než 100 ponechat min. 10 % ze stavebního pozemku bez nadzemních i podzemních staveb. Pozn. : 100% zastavěnost umožňuje regulační plán pouze v několika málo vybraných částech bloků při ulicích a kompenzuje ji nízkou zastavěností v navazujících vnitřních částech bloků.</p> <p>Centrum Dobřichovic se nachází na břehu řeky Berounky, během povodní se zvedá hladina podzemní vody v celém přilehlém území řeky, zasakování během povodní je absolutně nereálné.</p> <p>V regulačním plánu byla stanovena minimální plocha pozemku bez stavebních konstrukcí.</p>

		<p>umožní výstavbu bytových domů bez podzemních garážových stání, protože UMOŽNÍ PARKOVACÍ STÁNÍ UMÍST NA POZEMCÍCH ZABYTOVÝM resp. tato parkovací stání formálně vykazat jako "nezastavěnou plochu"</p>	
		<p>4. Nesouhlasím s vynětím neurčitě vymezené kategorie staveb přestavujících tzv. OV u uplatňování limitů výškového regulativua procenta zastavěné plochy</p>	<p>K tématu staveb OV důležitých pro charakter města viz komentář u připomínky č. 23 bod 1. Stávající územní plán sídelního útvaru Dobřichovice ve znění zm. č. 1 a 2 stanovuje maximální výšku staveb, při územním řízení se stavební úřad řídí jak platným územním plánem tak plánem regulačním, do textové části RP kap. Veřejná infrastruktura byl tento požadavek doplněn u Občanské vybavenosti podobně jako je tomu v kap. Regulace staveb – Výškové úrovně stavební čáry – Stavby s max. podlažností 3+1 nebo 3+S).</p>
		<p>5. Rozpor RP s Listinou základních práv a svobod - vymezením uliční resp. stavební čáry v dotčeném území bloků 07 a 08 dochází k výraznému zásahu do vlastnických práv v rozporu s Listinou zák. práv a svobod a postupu ve vztahu k vlastníkům nemovitostí v tomto dotčeném území, který je v elementárním rozporu s ust. §18 odst. 2 SZ tj. V ROZPORU S ZÁKONNÝM POŽADAVKEM NA DOSAŽENÍ OBECNĚ PROSPĚŠNÉHO SOULADU VEŘEJNÝCH A SOUKROMÝCH ZÁJMŮ mém případě je uvedený zásah ještě intenzivnější tím, že stavební čára je vedena jako uzavřená tj. ve vztahu k mému domu z r. 1886 je stanoven požadavek umístit při úpravě stavby do přízemí domu obchodní parter s požadovanou hloubkou obchodní plochy od ul. čáry min. 4m, vzhledem k tomu, že ZADÁNÍ POŽADAVEK NA VYMEZENÍ STAVEBNÍ ČÁRY NEOBSAHUJE z návrhu nelze zjistit, na základě čeho dospěl zpracovatel k závěru, že do budoucna by měla být "lepší" a jedinou možnou variantou budoucího rozvoje Palackého ul. její přeměna ve víceméně souvislý blok domů.</p>	<p>Příloha č.11 vyhlášky č. 500/2006 Sb. (obsah RP) uvádí možnost vymezit v rámci RP mimo jiné i stavební čáry, zadání RP požaduje v kapitole 4 Požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb stanovit mimo jiné i stavební čáru závaznou. Návrh RP je zpracován v souladu s platnými právními předpisy, navržené řešení je v souladu se zadáním RP – podrobně viz textová část odůvodnění RP – kapitola Údaje o splnění zadání RP.</p> <p>K tématu ulice Palackého viz komentář u připomínky č. 22 bod 2. Stavební čára uzavřená na pozemcích parc. č. 78/1 a st.79 je navržena z důvodu vytvoření jasně definovaného prostoru nového náměstí – centrální obdélníkové náměstí při ulici Palackého – podrobněji viz textová část odůvodnění návrhu RP – kapitola Komplexní zdůvodnění řešení – Urbanistická koncepce. Mimo plánované náměstí je v ul. Palackého navržena stavební čára otevřená.</p> <p>K tématu obchodního parteru a přípravy na obchodní parter viz komentář u připomínky č. 22 bod 6.</p> <p>V návrhu RP bylo zmírněno pravidlo pro umístění obchodního parteru a přípravy pro obchodní parter, bude vyžadováno v určených lokalitách pouze v případě novostaveb nebo při zásadních stavebních úpravách, které budou v regulačním plánu určeny, nikoliv při všech úpravách stávajících staveb jak bylo uvedeno v kapitole Regulace staveb.</p>

			<p>6. Domnívám se, že výše uvedené zásadě subsidiarity by více odpovídala pravidla, která by takovou radikální změnu zástavby vrchnostensky "NENÁIZOVALA", ALE SPÍŠE "UMOŽŇOVALA", přičemž jednou z podmínek pro takovou změnu by, mimo jiné, vždy měla být dohoda vlastníka dotčeného pozemku a vlastníků přiléhajících pozemků. Obdobně nedostatečným veřejným zájmem resp. porušení základních práv a zásady subsidiarity spatřuji ve vymezení BUDOVY NA DOŽITÍ, BUDOV K ASANACI VPS.2 jak jsou vymezeny návrhem.</p>	<p>K tématu ulice Palackého viz komentář u připomínky č. 22 bod 2.</p> <p>Režim "budova na dožití" RP navrhuje vymežit pouze pro budovu Jednoty, která svým architektonickým řešením především zásobovacího dvoru znehodnocuje přilehlá náměstí. Zpracovatel RP odborně posoudil stav budovy, zjistil, že její přestavba, která by dostatečně zohlednila navazující náměstí, není reálná. Z toho důvodu RP navrhuje po dosloužení stávající budovy její nahrazení novou budovou o podobné zastavěné ploše.</p> <p>Asanace dvou budov v ulici 5. května byla z návrhu RP vypuštěna.</p> <p>K tématu pěších průchodů (VPS 2 = průchod z náměstí do ul. Lomená) viz komentář u připomínky č. 22 bod 3.</p> <p>Do textové části návrhu RP bylo doplněno odůvodnění navržených VPS.</p>
34	Tomáš Knaibl, Tyršova 55, 252 29 Dobřichovice	(MUCE 6310/2014)/ 4./ 4.2.2014	<p>1. Návrh RP nevyhovuje zadání RP kde je uveden požadavek na pracovní varianty ul. Palackého - řešení s ochranou historických staveb a s nově koncipovanou zástavbou, varianta s ochranou historických staveb nebyla veřejnosti předložena, existuje pouze návrh s postupnou změnou současné historické zástavby v ul. Palackého na zástavbu novou, návrh podoby Palackého ul. v RP nezachovává architektonické a urbanistické hodnoty města (tak jak tvrdí návrh RP - viz str. 15).</p> <p>2. Návrh řešení ul. Palackého představuje hrubý zásah do vlastnických práv obyvatel této ulice a to posunem stavební čáry a požadavkem vybudování obchodního parteru resp. přípravou na obchodní parter (jak je popsáno na str. 6 a 10 návrhu RP).</p>	<p>K tématu pracovní varianty RP viz komentář u připomínky č. 24 bod 7.</p> <p>K tématu ochrany původní venkovské zástavby viz komentář u připomínky č. 28 bod 8.</p> <p>RP je plně v souladu se zadáním viz podrobné odůvodnění návrhu RP – kapitola Údaje o splnění zadání RP.</p>
			<p>2. Návrh řešení ul. Palackého představuje hrubý zásah do vlastnických práv obyvatel této ulice a to posunem stavební čáry a požadavkem vybudování obchodního parteru resp. přípravou na obchodní parter (jak je popsáno na str. 6 a 10 návrhu RP).</p>	<p>K tématu ulice Palackého viz komentář u připomínky č. 22 bod 2.</p> <p>K tématu obchodního parteru viz komentář u připomínky č. 22 bod 6.</p> <p>V návrhu RP bylo zmírněno pravidlo pro umístění obchodního parteru a přípravy pro obchodní parter, bude vyžadováno v určených lokalitách pouze v případě novostaveb nebo při zásadních stavebních úpravách, které byly v regulačním plánu určeny, nikoliv při všech úpravách stávajících staveb jak bylo uvedeno v kapitole Regulace staveb.</p>

		<p>3. Návrh RP vyjímá z regulativů výšky a zastavěnosti "stavby občanské vybavenosti", mám za to, že druhy takových staveb by měl RP PŘESNĚ SPECIFIKOVAT by výklad tohoto termínu byl jednoznačný a v budoucnosti nezneužitelný, zároveň toto opatření znamená popření významu RP, který by měl zaručit určitou kompaktnost rázu centra města.</p>	<p>K tématu regulace staveb OV významné pro charakter města viz komentář u připomínky č. 23 bod 1.</p> <p>Stávající územní plán sídelního útvaru Dobřichovice ve znění zm. č. 1 a 2 stanovuje maximální výšku staveb, při územním řízení se stavební úřad řídí jak platným územním plánem tak plánem regulačním, do textové části RP kap. Veřejná infrastruktura byl tento požadavek doplněn u Občanské vybavenosti podobně jako je tomu v kap. Regulace staveb – Výškové úrovně stavební čáry – Stavby s max. podlažností 3+1 nebo 3+S.</p>
		<p>4. Návrh RP na str. 34 doporučuje pokácení stromů v ulicích kolem současné budovy Jednoty a navrhuje vysadit stromy nové. S tímto návrhem nesouhlasím, staré stromy mají vysokou estetickou hodnotu a hrají i důležitou roli jako domov pro živočichy, pokud město zlepší péči o tyto stromy, jistě budou střed města zkrášlovat po mnoho dalších let.</p>	<p>Ke kácení nebo přesazení je v řešeném území navrženo pouze minimum stromů, které jsou buď ve špatném zdravotním stavu, nebo byly vysazeny v nevhodné poloze. Viz Textová část RP, Odůvodnění, kapitola Sadové úpravy. Bylo ponecháno beze změny.</p>
		<p>5. Nesouhlasím s podlažností 3+1 na pozemku 708 a 701/1 (stávající Jednota), považuji takovou výšku staveb naddimenzovanou pro maloměstský charakter Dobřichovic.</p>	<p>K tématu nového náměstí a budovy stávající Jednoty viz komentář u připomínky č. 23 bod 3.</p>

	<p>6. Návrh RP definuje zpracovatel jako vzájemnou dohodu obce, občanů a státu o uspořádání a způsobu využití společného území města, v případě tvorby RP Dobřichovic této definici nebylo učiněno zadost. Navrhovaný RP umožňuje změnit centrum města natolik, že Dobřichovice dostanou úplně jinou tvář. Je to změna vedoucí k ZAHUŠTĚNÍ MĚSTA, ZVÝŠENÍ POČTU OBYVATEL, PROVOZU VOZIDEL BEZ OHLEDU NA ŘEŠENÍ INFRASTRUKTURY, DOPRAVNÍ SITUACE. Jde o PROMĚNU SOUČASNÝCH, RELATIVNĚ KLIDNÝCH DOBŘICHOVIC NA SÍDLU VÝRAZNĚ MĚSTSKÉHO CHARAKTERU. Zpracovatel ani většina volených zástupců v obci nemělo vůli uskutečnit skutečně otevřenou VEŘEJNOU DEBATU budoucí podobě Dobřichovic s lidmi, kteří zde žijí, což by mělo vliv na konečnou podobu RP. Ten je v této chvíli obrazem představ zejména zpracovatele a možná několika zastupitelů města.</p>	<p>RP umožňuje dostavbu městského centra v rozumné míře. Jde o trvale udržitelné řešení, na rozdíl od podpory řídkého osídlení, které nutně vede k vymezování nových zastavitelných ploch a rozrůstání se sídla na úkor okolní krajiny. Regulační plán musí být v souladu se stávající platnou územně plánovací dokumentací města (ÚPNSÚ ve znění zm. č. 1 a 2), která stanovuje základní koncepci rozvoje města vč. míry využití území. RP přizpůsobuje míru dostavby centra Dobřichovic možnostem dopravní i technické infrastruktury. Dobřichovice mají statut města, nejsou vesnicí, navržená dostavba městského centra plně odpovídá charakteru malého města. Regulační plán je řádně projednáván v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb. (stavební zákon), snaží se v souladu s §18 stavebního zákona dosáhnout obecně prospěšný soulad veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území, navržené řešení RP je řádně zdůvodněno v části Odůvodnění RP – zejména v části Splnění zadání RP a Komplexní zdůvodnění řešení. Nad rámec požadavků stavebního zákona bylo uskutečněno několik diskusních setkání: Práce na regulačním plánu byla zahájena veřejnou přednáškou v sále Mudr. F. Fürsta, v ul. 5. května, v Dobřichovicích na téma, co je to RP. V průběhu navrhování byly uskutečněny dvě prezentace rozpracovaného RP pro občany nad rámec požadavků stavebního zákona. Tyto prezentace se konaly 12. 12. 2012 v sále Mudr. F. Fürsta, v ul. 5. května, v Dobřichovicích a 9. 9. 2013 na MěÚ v Dobřichovicích, na tuto druhou prezentaci byli pozváni všichni vlastníci parcel v ulici Palackého.</p>
--	---	---

PŘÍLOHA Č.4

Přehled stanovisek DO a připomínek uplatněných k návrhu regulačního plánu Dobřichovice Centrum pro veřejné projednání

A/ Dotčené orgány:

č.	Název DOSS/organizace	Čj./podáno dne:	Stručné znění požadavku:	Vyhodnocení stanovisek a připomínek:
1.	Krajský úřad Stř. kraje, Zborovská 11, Praha 5	076897/2014/K USK / 27.5.2014	Bez připomínek.	Bez požadavku na řešení.
2.	Městský úřad Černošice, odb.životního prostředí, Podskalská 19, Praha 2	MUCE 30515/2014 OZP/Bro / 5.6.2014	Souhlasí bez připomínek.	Bez požadavku na řešení.
3	Městský úřad Černošice, odb.školsví, kultury a cestovního ruchu, Podskalská 19, Praha 2	MUCE 29840/2014/OS KCR/SF / 25.6.2014	Návrh je z hlediska státní památkové péče akceptovatelný bez připomínek.	Bez požadavku na řešení.

B/ OSTATNÍ

4	Věra Ciglerová, Za Mlýnem 647, 252 29 Dobřichovice	(MUCE 36055/2014) / 30.6.2014	Rozhodnutím soukromého investora, místního developera a stavebního úřadu v Dobřichovicích jsem poškozena v bezpečném přístupu k veřejným komunikacím: 1) zrušením části chodníku přilehlého k silnici v ul. Palackého 2)zvýšením původní terénní vlny v Landově statku při výstavbě v Zahradách 3)zúžením ul. Za Mlýnem, a to proti KN ve svůj prospěch 4)výstavbou školy a nedořešením komunikačních prostor kolem směrem k řece 5)zavedením prádely Zelený strom v historickém Křížovnickém statku 6)likvidací 2 vzrostlých 150letých Jasanů na hranici sídliště Za Parkem a statku a to bez jakýchkoli povolení. Jedná se především o zamezení zvýhodnění soukromého investora proti jeho neoprávněnému zájmu využití veřejného prostoru.	Připomínka se týká již realizovaných akcí nikoliv návrhu regulačního plánu. Regulační plán řeší zkvalitnění veřejných prostranství zejména s ohledem na pěší a cyklisty, navrhuje zvýšení obyvatelnosti ulic - rozšířením chodníku v ul.Palackého vč. doplnění zeleně, návrhem průchodů mezi náměstím a ul. Lomená a ul.5.května a ul. Lomená (podrobněji viz textová část regulačního plánu kapitola Veřejná infrastruktura), příznivé životní prostředí je podpořeno návrhem výsadby nových stromořadí na veřejných prostranstvích, ochranou stávajících parků a kultivací veřejného prostranství v okolí Jednoty (podrobněji viz textová část kapitola Životní prostředí/ Podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí). Regulační plán nezvýhodňuje soukromé investory na úkor veřejných prostranství, naopak část stávajících soukromých pozemků v ul. Palackého je navržena k rozšíření veřejných prostranství. Z výše uvedených důvodů nebyla připomínka zpracována.
---	--	-------------------------------------	---	--

5	<p>Jitka Mejsnarová, Krajníková 113/12, 252 29 Dobřichovice Martin Tunka, Krajníková 113/12. 252 29 Dobřichovice</p>	<p>(MUCE 36698/2014) / 1.7.2014, shodné s (MUCE 36696/2014) / 1.7.2014</p>	<p>1.Vady v pořizování RP - Zadání RP bylo zastupitelstvem města Dobřichovice schváleno dne 8.12.2009, znovu pak v upravené podobě dne 2.4.2013 z důvodu opravy kapitoly týkající se požadavku na vyhodnocení vlivů na ŽP - v původním zadání nebyla kapitola opravena na základě výsledků projednání zadání. Zadání schválené zastupitelstvem města Dobřichovice dne 8.12.2009 bylo projednáváno dle právní úpravy platné do 31.12.2012, od 1.1.2013 je účinná novela stavebního zákona (zákon č. 350/2012 Sb.), kterým bylo změněno ustanovení § 64, upravující proces projednávání návrhu zadání RP. Upravený text zadání RP, který zastupitelstvo schválilo 2.4.2013 nebyl projednán podle platné právní úpravy platné od 1.1.2013, veřejnosti byla upřena možnost se k upravenému návrhu zadání vyjádřit, případně upozornit na možné negativní vlivy na životní prostředí, které by byly posouzeny postupem dle platných právních předpisů.</p>	<p>1.Návrh zadání RP byl řádně projednán dle platné právní úpravy v době zveřejnění návrhu zadání, v souladu s § 64 odst. 4 stavebního zákona pořizovatel upravil návrh zadání na základě uplatněných požadavků a předložil upravený návrh zadání RP zastupitelstvu města Dobřichovice ke schválení dne 1.12.2009, zastupitelstvo města Dobřichovice schválilo zadání dne 8.12.2009. Při kontrole spisu však pořizovatel zjistil, že v předloženém zadání ke schválení nebyla opravena kap. 10 týkající se požadavku dotčeného orgánu na posouzení vlivu záměru na životní prostředí, proto pořizovatel tuto kapitolu opravil a opravený návrh zadání předložil zastupitelstvu města Dobřichovice dne 11.2.2013 a to jej v upravené podobě schválilo 2.4.2013. Upravený návrh zadání dle výsledku projednání nebyl znovu projednáván s veřejností ani s dotčenými orgány, protože stavební zákon tuto povinnost nestanovuje, upravený návrh zadání se již znovu neprojednává ani s veřejností ani s dotčenými orgány, všichni mají možnost vyjádřit se k následně projednávané dokumentaci v rámci společného jednání resp. veřejného pro Pro postup projednání návrhu zadání je rozhodující datum jeho zveřejnění tj. zahájení projednání - přechodná ustanovení (čl. II body 2 a 7 zákona č. 350/2012 Sb.jasně deklarují, že pokud bylo zahájeno projednání návrhu zadání do 31.12.2012, tak se dokončí projednání resp. schválení dle dosavadních předpisů, před předložením ke schválení se z návrhu zadání pouze vypustí případné požadavky, které by byly v rozporu s novými předpisy). Z výše uvedených důvodů nebyla připomínka zapracována.</p>
---	--	--	---	--

<p>2.Nesoulad návrhu RP se schváleným územním plánem sídelního útvaru - na str. 6 návrhu RP je uvedeno "Plochy s rozdílným způsobem využití jsou v souladu s územním plánem města Dobřichovice vč. jeho změn a doplňků a jsou upřesněny RP o tato nepřipustná využití: v území je nepřipustné umísťovat skladové areály, prodejny stavebnin, odstavné plochy pro nákladní automobily a autobusy a pro přívěsy těchto nákladních vozidel, zařízení dopravních služeb, autobazary a autoopravny." Dle platného ÚPSÚ jsou bloky 07 a 08 sousedící s ul. Palackého vymezeny jako "plochy smíšené centrální zóny obce" - SC6. V souladu s regulativy urbanistické koncepce je zde možné umístit širokou škálu činností (viz regulativy platného ÚPSÚ). Platný ÚPSÚ zároveň obsahuje výškovou regulaci. V návrhu RP je na str. 7 uvedeno "Stavby občanské vybavenosti důležité pro charakter města jako jsou např. školy, školky, divadla, městský úřad a církevní stavby mohou překročit výškové regulativy a procenta zastavěné plochy stanovené pro jednotlivé bloky za podmínky, že ty části staveb, které přesahují regulaci jednotlivých bloků, musí být plně využity jako OV. Zároveň platí ustanovení platného územního plánu o maximální výškové hladině zástavby."</p> <p>Výčet staveb důležitých pro charakter města je pouze příkladný a nejsou nijak blíže upraveny meze tohoto výkladu ve správních řízeních. Kombinace ustanovení ÚPSÚ a navrhované regulace staveb dle RP (viz zejména odst. "Zastavěnost" str. 10) je zmatečný, umožňuje protichůdné výklady, otevírá cestu k nepředvídatelným výsledkům správních řízení, ke kolizím jejich účastníků a sousedských vztahů. V povolovací fázi jsou stavby deklarovány v souladu s ÚPSÚ, běžnou praxí je posléze změnit užívání stavby na jiný účel, který by podléhal přísnější regulaci. Proti tomuto postupu je velmi obtížná obrana dotčených účastníků řízení.</p>	<p>2.Návrh RP je v souladu s platným územním plánem (ÚPNSÚ ve znění zm. č. 1 a 2), RP sice stanovuje, že stavby OV důležité pro charakter města mohou překročit výškové regulativy a procenta zastavěné plochy pro jednotlivé bloky navržené RP zároveň však jednoznačně upozorňuje, že platí ustanovení platného územního plánu o maximální výškové hladině zástavby, doplněno bude upozornění, že rovněž platí ustanovení ÚP o max. % zastavění (při územním řízení se prokazuje soulad s platnou ÚPD tj. jak s regulačním plánem tak s územním plánem). Výklad návrhu RP není zmatečný a není zřejmé, které části by umožňovaly protichůdné výklady, není povoleno umožnit změnu užívání stavby v rozporu s územně plánovací dokumentací (viz § 126 odst. 3 stavebního zákona). V části odůvodnění - kapitola Komplexní zdůvodnění řešení vč. zdůvodnění navržené urbanistické koncepce jsou podrobně vysvětleny některé konkrétní příklady - výpočet zastavěnosti, ukázky stavebních prvků před stavební čarou, které by měly zabránit nejasnostem při výkladu RP.</p>
--	--

3. Nesoulad RP s platnými předpisy - nesoulad návrhu RP s cíli a úkoly ÚP, s požadavky SZ a jeho prováděcích předpisů, s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot území (viz § 68 odst. 4 písm. b) a c) SZ). V odstavci "Hlavní cíle řešení" výrokové části RP je uvedeno, že RP představuje vzájemnou dohodu obce, občanů a státu o uspořádání a způsobu využití společného území města, cílem RP je sladit soukromé zájmy majitelů dotčených nemovitostí se zájmy města. Mimo veškerou pochybnost je možné konstatovat, že RP soulad soukromých zájmů majitelů dotčených nemovitostí se zájmy města nepřináší a je v rozporu se SZ, základním ustanovením §18 Cíle ÚP odst. 2 ("Územní plánování zajišťuje předpoklady pro URÚ soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území."). RP navrhuje rozšíření ul. Palackého (změna v území, která není proveditelná bez postoupení části pozemků v soukromém vlastnictví) pouze v části od náměstí po ul. Pražskou (bloky 07,08 a 15), V odůvodnění není nijak doloženo, proč toto rozšíření veřejného prostranství není navrženo i v části ul. Palackého od náměstí po most přes Berounku.

3. Prokázání souladu RP s platnými předpisy je součástí odůvodnění (textová část odůvodnění zpracovaná pořizovatelem - kapitola I.1. b), c) a d). Regulační plán je řádně projednáván v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb. (stavební zákon), snaží se v souladu s §18 stavebního zákona dosáhnout obecně prospěšný soulad veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území, navržené řešení RP je řádně zdůvodněno v části Odůvodnění RP – zejména v části Splnění zadání RP a Komplexní zdůvodnění řešení. Není možné a ani povinné dosáhnout vždy souhlasu všech vlastníků s návrhem ÚPD, v rámci minimalizace zásahu do vlastnických práv dotčených vlastníků v Palackého ulici zde není navržena veřejně prospěšná stavba pro předkupní právo ani pro vyvlastnění, kromě běžné údržby objektů jsou umožněny i další stavební úpravy objektů, ustoupení k navržené stavební čáře bude vyžadováno pouze v případě novostaveb či zásadních stavebních úprav (při kterých dojde k výměně 2/3 půdorysné plochy stropní konstrukce nad 1.NP nebo bude stávající stavba rozšířena o dvojnásobek podlahové plochy stávající stavby nebo pokud se pozednicová stěna zvýší o více než 0,5m). Rozšíření (v menším rozsahu) je navrženo i v části ul. Palackého od křížení s ul. 5.května po Berounku, celkově je zde navrženo poněkud odlišné řešení (např. není zde požadován obchodní parter v přízemí staveb a s tím související potřeba vytvoření parkovacích stání v blízkosti obchodů), vzhledem k menšímu množství chodců se zde nepočítá s tak razantním rozšířením chodníků.

<p>V návrhu RP jsou navrhovány změny v území neproveditelné bez nahrazení dosavadní stavby č.p.28 na p.č.700/1 (vlastník Jednota, smíšené družstvo Praha - západ). Tuto stavbu návrh RP označuje "budova na dožití" a uvádí na str. 9 "Pro tyto budovy platí, že je na nich možné provádět pouze udržovací práce". Fakticky se jedná o stavební uzávěru. Tvrzení uváděná v odůvodnění RP jsou rozporná a zmatečná - tvrzení, že stavba není navržena k asanaci je v textu popřeno tím, že po jejím dožití budou vybudovány podzemní garáže. Ty zajisté bez asanace stávající stavby postavit není možné. Návrh RP předpokládá vybudování podzemních garáží pod novou stavbou na tomto pozemku. Důvody pro tento návrh nejsou doloženy veřejným zájmem dle platných právních předpisů, který by zakládal zákonný důvod pro tento zásah do soukromého vlastnictví.</p> <p>Použití předkupního práva je v rozporu se SZ, představa vyjádřená v textu odůvodnění RP je nerealizovatelná. RP neurčuje konkrétní využití a účel stavby, která má nahradit dosavadní budovu Jednoty. Předkupní právo lze využít pouze pro VPS, přitom ÚPSÚ umožňuje umístit v ploše SC6 stavby i jiné než pouze veřejně prospěšné. Pro město je povinností využít předkupní právo, tj. stavbu/nemovitost koupit, bude-li k tomu vyzváno vlastníkem, jinak předkupní právo zaniká.</p>	<p>Podrobné zdůvodnění návrhu VPS.1 nové náměstí (nahrazení stávající budovy Jednoty jinou stavbou dle regulativů bloku 15) je součástí odůvodnění - Kapitola Komplexní zdůvodnění řešení vč. zdůvodnění navržené urbanistické koncepce - Podrobné zdůvodnění návrhu VPS pro předkup. Budova Jednoty uprostřed náměstí je zcela nevyhovující (jedná se o necitlivý zásah z období socialismu), neodpovídá měřítku a kontextu okolní zástavby a znemožňuje kvalitní využívání veřejného prostranství zejména v bočních a zadní části, vytvořením podzemního parkoviště se uvolní místo pro lepší využívání veřejného prostranství náměstí - zeleň, dostatek míst pro sezení, volný pohyb chodců. Dotčený vlastník v rámci pořízení RP nepodal žádnou připomínku ani námitku k předloženému návrhu RP.</p> <p>Předkupní právo lze v souladu s § 101 odst. 1 stavebního zákona navrhnout k pozemku určenému regulačním plánem pro veřejné prostranství a ke stavbě na tomto pozemku. Na území Jednoty je vymezeno předkupní právo s ohledem na navržené plochy určené pro vybudování veřejných prostranství = náměstí, vzhledem k tomu, že na části těchto ploch se nachází stávající stavba č.p.28 (budova Jednoty), je předkupní právo vymezeno pro stavbu celou (stavbu nelze rozdělit geometrickým plánem a pak si jí koupit pouze část jako např. u pozemku). Z výše uvedených důvodů nebyla připomínka zpracována.</p>
<p>4. Návrh RP nesplňuje požadavky zadání RP, další závažné nedostatky RP které výrazně omezují naplnění cílů jeho zadání, nesplnění požadavků na ochranu architektonických a urbanistických hodnot (viz též § 68 odst. 4 písm. b) SZ).</p> <ul style="list-style-type: none"> - text návrhu RP odkazuje na podklady, které nebyly veřejnosti a vlastníkům zpřístupněny, proto jim znemožňuje se vyjádřit s ohledem na informace, které jsou/byly dostupné pouze projektantovi, případně pořizovateli - RP nijak nedokládá, že byla prověřena zadáním RP uložená variátní řešení (požadavek na pracovní variantu ul. Palackého, řešení s ochranou historických staveb a řešení s nově koncipovanou zástavbou, navrhnout variátní řešení dopravní struktury s požadavkem na omezení tranzitní dopravy). 	<p>4. Soulad RP se zadáním je součástí odůvodnění RP (viz kapitola Údaje o splnění zadání regulačního plánu), splňuje požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot (viz odůvodnění kapitola Údaje o splnění zadání regulačního plánu část Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot v území). Návrh regulačního plánu se projednává invariantně (stavební zákon neumožňuje variantní projednání návrhu regulačního plánu tak jako to je umožněno u územního plánu), v zadání bylo požadováno zpracování dvou pracovních variant z nichž pro projednání byla zvolena varianta, v níž je uliční profil rozšířen tak, že je v něm možno umístit dostatečně široké a bezpečné chodníky, stromořadí a podélné parkování pro využívání služeb navrženého obchodního parteru.</p>

- v odůvodnění pořizovatel konstatuje, že zpracovatel posoudil stav, což z žádného zveřejněného podkladu / návrhu RP není zřejmé, odborné posouzení stavu jednotlivých urbanistických funkcí není k dispozici, není ani součástí odůvodnění, citelně chybí zejména posouzení stavu dopravy (např. stávající deficity parkování a intenzity dopravy - zpracovatel se odvolává na dopravní studii z r. 2004, chybí vyhodnocení alespoň z celostátního sčítání 2010, odborně prognózované). Zpracovatel rovněž neposoudil stav vlivu dopravy na životní prostředí (hluk a emise NOx), zejména zdraví lidu, přesto, že stav neodpovídá požadavkům na splnění limitů hluku a emisí. Ve stavu nebyl posouzen vliv dalšího faktoru životního prostředí - záplavy v uvedeném prostoru.

Celková znalost a vyhodnocení stavu území je zřejmá z textové i obrazové části odůvodnění RP zpracovaná projektantem RP, odůvodnění dopravního řešení je rovněž součástí odůvodnění zpracovaného projektantem (kapitola Komplexní zdůvodnění řešení vč. zdůvodnění navržené urbanistické koncepce - Doprava) vč. bilance ploch pro parkování vozidel ve veřejných prostranstvích. Jedná se o orientační návrh, konkrétní umístění bude upřesněno v dalších projektových fázích (RP nenahrazuje žádné územní rozhodnutí). Celkově návrh RP musí respektovat koncepci dopravního řešení navrženého stávajícím platným územním plánem, regulační plán tuto koncepci respektuje a zaměřuje se na podrobnější řešení veřejných prostranství zcela v souladu s § 61 odst. 1 stavebního zákona. Návrh RP podporuje vznik podzemních garáží tak, aby plochy na povrchu mohli být vyhrazeny pro jiné funkce - zejména pobyt a pohyb obyvatel, zeleň apod. Nebylo požadováno posouzení vlivu záměru na ŽP. Problematika záplav je v návrhu RP zmíněna (zejména v kapitole Veřejné zdraví - podmínky pro ochranu veřejného zdraví a požární ochranu) - jedná se o problém, který je v rámci RP prakticky neřešitelný vzhledem k tomu, že řešeným územím je centrální zastavěné území města, RP vyznačuje v grafické části plochy pro realizaci mobilní protipovodňové zábrany a stanovuje pravidla výstavby v záplavovém území.

- návrh RP používá řadu pojmů (např. nerušící provozovny služeb a řemeslné výroby, hrubá podlažní plocha, úplné podlaží), které nedefinuje, tím že jejich výklad ponechává do správních řízení podle RP, vytváří významná rizika nepředvídatelnosti výsledků těchto řízení, požadavek na definování pojmů, které nejsou v právních předpisech je uveden v zadání RP v bodě 4

Návrh RP obsahuje definování základních pojmů, příkladmo uvedené pojmy jsou běžně používanými pojmy a není potřeba je v rámci RP definovat, v rámci definování pojmů v kapitole Regulace staveb - Výškové úrovně u stavební čáry je definováno, že ustoupené podlaží musí mít minimální odstup od roviny stavební čáry z uliční strany domu 3,0m a výšku nad korunní římsu max.3,5m, tato definice je dostatečná.

V zadání RP je uvedena řada požadavků, které nebyly splněny (např. bod 3, 4, 8 a 12 zadání), v řadě případů jsou v kapitole Údaje o splnění zadání RP uváděna pouze vágní konstatování, která věcně nedokládají naplnění účelu RP a která neumožňují věcně posoudit splnění požadavků RP.

Vyhodnocení splnění zadání je součástí odůvodnění návrhu RP (kap. Údaje o splnění zadání RP), návrh RP navrhuje koncepci rozvoje centrální části města, která spočívá především v dotvoření hlavního náměstí a rozšíření profilu ul. Palackého, stanovuje nejvýznamnější urbanistické a architektonické hodnoty - areál zámku, stopu ulice 5.května a náměstí před statkem, navrhuje řešení veřejných prostranství - viz výkres č.N3 Veřejná prostranství, navrhuje opatření pro zklidnění dopravy - přechody pro chodce v ul. Palackého navrhuje vyvýšené, navrhuje pravidla pro využití jednotlivých parcel (upřesněním podmínek funkčního využití, % zastavěnosti pozemků, vymezení uliční a stavební čáry, zahrady uvnitř bloků). Dále RP omezuje výstavbu staveb pro podnikatelskou činnost tím, že upřesňuje možné funkční využití pozemků doplněním o nepřípustná využití (skladové areály, prodejny stavebnin, odstavné plochy pro nákladní automobily, zařízení dopravních služeb, autobazary a autoopravny). Z hlediska protipovodňových řešení jsou z platného územního plánu převzata pravidla pro výstavbu v zá RP definuje území pro případné zajištění protipovodňových stěn.

Návrh neobsahuje podmiňující investice, jedná se o zastavěné území se stávající infrastrukturou, podrobnosti navržených změn ve veřejné infrastruktuře viz návrh ÚP (textová část kapitola Veřejná infrastruktura - podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury). Návrh RP je dostatečně zdůvodněn a umožňuje posouzení splnění požadavků zadání RP.

Hlavním problémem je, že veškerá zlepšení veřejných prostranství jsou podmíněna hrubým zásahem do soukromého vlastnictví pozemků a staveb, přiléhajících a vymezujících současná veřejná prostranství.

Regulační plán omezuje vlastníky pozemků z podstaty své existence - jeho smyslem je nastavení pravidel výstavby (RP stanoví podrobné podmínky pro využití pozemků, pro umístění a prostorové uspořádání staveb, pro ochranu hodnot a charakteru území a pro vytváření příznivého životního prostředí, RP vždy stanoví podmínky pro vymezení a využití pozemků, pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury a vymezení VPS nebo VPO - viz § 61 odst. 1 SZ). Návrh RP se snaží o minimalizaci zásahu, nevymezuje žádné VPS ani VPO k vyvlastnění, pro předkupní právo jsou vymezeny pouze 3 VPS (nové náměstí, pěší průchod mezi ul. Lomená a náměstím, průchod mezi ul. 5.května a Křížovnickým nám.), navržené úpravy v Palackého ulici přinesou zkvalitnění tohoto veřejného prostranství, zvýší obytnost této významné dopravní komunikace, navržené rozšíření chodníků s výsadbou zeleně eliminuje negativní vlivy projíždějící dopravy na přilehlou zástavbu.

<p>RP navrhuje nerealizovatelná a neuskutečnitelná řešení, např. požaduje odsunutí stávajících staveb na novou stavební a uliční čáru v ul. Palackého aniž by přitom vycházel ze znalosti vlastnických poměrů (např. stavbu č.p.20 nelze "odsunout", protože za ní je stavba č.p. 438), návrh RP spočívá v zásadní přestavbě bloků 07,08 a 15, aniž provádí nezbytné vyhodnocení a dopady této přestavby na veřejnou infrastrukturu a nároků její úpravy - kapacita a umístění nové tech. infrastruktury náhradou za tu, kterou navrhuje odstranit - např. rušená trafostanice, nespecifikuje kategorii ul. Palackého (sběrná komunikace II. třídy?- omezení přímého připojení sousedních nemovitostí, zda a za jakých podmínek je toto připojení možné), není zřejmé z jakých bilancí a na základě jakých skutečností vyhodnocuje potřebu veřejných stání v řešeném území, zda do této bilance zahrnuje pouze potřeby obyvatel řešeného území nebo zda je kapacita navrhována i pro návštěvníky tohoto území, pro tento nedostatek není možné posoudit zda je účelné počty veřejných stání navrhovat v území řešeném RP, tento argument chybí pro zdůvodnění navrhovaných podzemních garáží v centru města.Podmínky regulace pro pro RP jsou zmatečné - povinnost posunutí stavby za novou stavební čáru v případě výměny více než 2/3 stropu je neodůvodněné a zmatečné, prostorové regulativy neplatí pro stavby OV, podmínky regulace nezohledňují současný stav sousedského soužití na historických úzkých parcelách, v důsledku toho budou nově uplatňované požadavky na odstupy staveb nebo oken vyšší stavby</p> <p>negativně ovlivňovat sousední stavby a soukromí jejich majitelů, v návrhu RP uváděný odkaz na řešení těchto problémů v územním řízení je mylný, protože odsupy jsou definovány v právních předpisech jen pro některé druhy staveb, ne pro bytové domy a OV, pojem OV není v RP definován, což způsobuje s výkladem (zda se jedná o veřejnou infrastrukturu ve smyslu SZ zahrnující pouze vybrané, nekomerční druhy OV, které jsou předmětem veřejného zájmu).</p>	<p>Regulační plán navrhuje realizovatelná řešení - navržené řešení ul. Palackého je realizovatelné, bude k němu docházet postupně v dlouhodobém časovém horizontu tak, jak budou jednotliví vlastníci přicházet s jednotlivými stavebními záměry, stavba č.p. 20 na pozemku parc.č.90 může být nahrazena stavbou na pozemcích parc.č. 90 a 89 (jeden vlastník, rodinný dům se zahradou), není nutno využívat pozemek parc. č. 88 s č.p. 438, který je ve vlastnictví jiné osoby.</p> <p>Návrh RP vyhodnocuje stávající infrastrukturu jako dostatečnou, navržené úpravy viz textová část kap.Veřejná infrastruktura - Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury.</p> <p>Podmínky regulace pro provádění změn v území jsou jednoznačné, návrh RP obsahuje i definování použitých pojmů,odůvodnění RP uvádí i návodné příklady např. pro výpočet zastavěnosti, schémata pro prvky před stavební čárou apod.</p> <p>Odstupy staveb se zabývá zejména § 25 vyhlášky č. 501/2006 Sb. s tím, že tento se vztahuje na všechny stavby, u některých typů staveb (např. rodinné domy, stavby pro rodinnou rekreaci) obsahuje konkrétní odstupové vzdálenosti, vzájemné odstupy staveb se budou řešit v rámci podrobnějších řízení (územní řízení). Pojem občanské vybavení je v návrhu RP upřesněn formou příkladného výčtu, což je pro výklad RP dostačující.</p>
---	--

Koncepce rozvoje centrální části města, spočívající v rozšíření profilu ul. Palackého je neodůvodněným zásahem do hodnot území a do vlastnických práv - návrh RP odůvodňuje návrh na odstranění současných staveb a jejich odsunutí tím, že jiným způsobem nelze zajistit bezpečnou pěší a cyklistickou dopravu a že bude umožněno zvednout stávající výškovou hladinu zástavby, návrh RP vystavuje vlastníky neodůvodněnému nátlaku na změnu jejich majetku a na zmenšení jejich pozemků.

Návrh RP nevymezuje ul. Palackého jako hodnotné území, součástí schváleného zadání byl požadavek na řešení bezpečné pěší a cyklistické dopravy v ul. Palackého (viz. kapitola 5 Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot v území), pro projednání návrhu RP byla zvolena varianta řešení Palackého ul. s nově koncipovanou zástavbou (zadání požadovalo zpracování dvou pracovních variant ul. Palackého - s ochranou historických staveb a s nově koncipovanou zástavbou). V dotčeném území ul. Palackého není navržena žádná VPS k vyvlastnění ani předkupní právo, jsou povoleny úpravy stávajících staveb (v omezeném rozsahu), pouze v případě významných rekonstrukcí nebo novostaveb mají vlastníci povinnost ustoupit se stavbou dle návrhu RP.

<p>Návrh RP neřeší požadavek na řešení koncepce dopravní problematiky centra a řešení dopravy v návrhu RP s ohledem na stávající a budoucí podmínky v území a s dodržением právních předpisů souvisejících s pozemními komunikacemi (není navržen způsob řešení křižovatky třech místních komunikací - ul.Vítova, 5.května a Za mlýnem, není doložena dopravní koncepce založená na rozboru intenzit dopravy a počtu parkování, RP nepřiměřeně zavádí do centra hromadné garáže a zhoršuje tedy vliv na okolní stavby u vjezdu do garáží, vliv na zhoršení hluku a emisí není doložen zejména u bytového domu p.č.684, se zvýšením intenzity využití pozemků se zvýší dopravní intenzita v centru, není doložen vliv na žp, zejména hluk a emise z dopravy na obytné a rodinné domy, z návrhu RP je zřejmé, že neřeší vyvolané změny v dopravě a v podmínkách parkování vozidel - v návrhu RP uvedený požadavek "řešit parkování na vlastním pozemku" je zcela obecný a nebere v potaz dopady na zvýšení potřeby parkování veřejnosti oproti současnému stavu a problematiku vjezdů, návrh RP se obecně odvolává na ČSN pro potenciální navržené zdroje, ČSN 736110 však udává v čl. 14.1.3, že pro potřeby ÚPD se používá výpočet stavu a zjištění případných disproporcí v průzkumech a rozbořech. Tento výpočet pro možný rozvoj návrh RP žádným odborným způsobem nedokládá, uvádí pouze cílový stav a to nepřesně a bez deficitu současného stavu.</p>	<p>Návrh RP řeší dopravní infrastrukturu v území - celkově respektuje koncepci platného územního plánu, součástí návrhu RP je výkres N3 veřejná prostranství a dále výkresy N5 uliční profil ul. Palackého a N6 uliční profil ul. 5.května. Vjezd a výjezd z garáží situovaných na náměstí se nachází dle návrhu RP na zcela opačné straně náměstí než je objekt bytového domu č.p.1084 na parc.č.684, vliv případných garáží na tento objekt bude minimální, vzhledem k tomu, že RP nenahrazuje žádné územní rozhodnutí bude případný vliv staveb na životní prostředí posuzován v rámci tohoto řízení.</p> <p>Součástí odůvodnění je i bilance ploch pro "odstavování" vozidel na veřejných prostranstvích (viz textová část odůvodnění kapitola Komplexní zdůvodnění řešení, včetně zdůvodnění navržené urbanistické koncepce - Doprava), bude změněno na "parkování/odstavování" vozidel na veřejných prostranstvích. Veškeré návrhy parkovacích/odstavných stání jsou pouze orientační a jejich konkrétní umístění bude upřesněno v rámci dalších projektových fází. Každý investor má povinnost zajistit potřebný počet stání na vlastním pozemku. Návrhem RP dochází orientačně k navýšení počtu stání v rámci veřejných prostranství centra města Dobřichovice o 51 stání, návrh počtu stání vychází z možností území (jedná se o stávající zastavěné centrum města) a je adekvátní vzhledem k velikosti města Dobřichovice.</p> <p>(dle ČSN 736110 se výpočet v historických jádrech a centrech užije přiměřeně tj. výsledný počet potřebných stání je v těchto případech vždy na odborném posouzení a zkušenostech projektanta), výpočet případného deficitu není povinnou součástí návrhu RP. Norma ČSN 736110 dále v čl. 14.1.15 mimo jiné uvádí, že parkovací a odstavná stání se mají v kompaktní zástavbě umísťovat především pod terénem a to jak pod stavbami, tak pod volnými plochami, pod veřejným prostranstvím, náměstím....</p>
---	--

Textová část - předmětem návrhu je celé řešené území nikoliv návrh nového náměstí a rozšíření ul. Palackého (str. 6), v kpt. Veřejná infrastruktura chybí doprava - koncepce a koncepce parkování vč. řešení stávajících závad, chybí etapizace, současný hl. výkres je zmatečný, protože zobrazuje konečný cílový stav, tedy dobu po postupné přestavbě, do té doby se ale nedá rozhodovat o změnách mimo tyto přestavby, protože změny jsou v celém centru na přestavbě závislé, v RP nejsou stanoveny podmínky pro rozhodování např. za jakých podmínek lze upravovat parkovací stání, bezprostřední okolí "Jednoty", kde v současnosti může vzniknout řada parkovacích stání, v RP nejsou stanoveny podmiňující investice a to přesto, že se navrhuje stanovením prostorových podmínek zvyšování kapacit zařízení min. na dvojnásobek současného stavu, není stanoven požadavek na plánovací smlouvu ani dohodu o parcelaci, přesto, že nová stavební čára novou parcelaci vyžaduje, návrh OV zvýší požadavky na kapacity TI - nejsou stanoveny předpokládané kapacity EO a RP konstatuje "zahušťování stávající zástavby, nepředpokládá vyvolala nároky na zkapacitnění veř. infrastruktury" (str. 21), není navrženo ani řešení v současné době nevyhovující dešťové kanalizace.

Grafická část - pro navrhované stromy chybí plocha pro strom, umístění je orientační a tedy nezávazné pak ovšem pro rozhodování o umístění stromů nelze využít RP a podmínky nemusí ten, kdo bude rozhodovat respektovat. Přesunutí trafostanice není lokalizováno, přítom stanice má taková omezení, že pro návrh je třeba s místem počítat.

Návrh RP uvádí v kapitole Řešené území - vymezení řešeného území rozsah řešeného území a to v souladu se schváleným zadáním RP, v kapitole Veřejná infrastruktura jsou zmíněny hlavní návrhy RP týkající se veřejné infrastruktury, z výkresové části (výkresy N1, N2, N3, N4) je zřejmé, že řešeným územím je nejen nové náměstí a rozšíření ul. Palackého. Obsah RP je stanoven v příloze č. 11 vyhlášky č. 500/2006 Sb., návrh RP je v souladu s touto přílohou, není třeba doplňovat v kapitole Veřejná infrastruktura doprava - koncepce a koncepce parkování vč. řešení stávajících závad ani kapitolu etapizace (návrh RP nestanovuje etapizaci výstavby). Hlavní výkres vždy zobrazuje výsledný návrh tj. cílový stav území. Regulační plán nenavrhuje novou parcelaci v území, nová výstavba bude probíhat v rámci zahušťování stávající zástavby, není požadována územně plánovací smlouva ani dohoda o parcelaci.

Rozmístění navržených stromů je orientační, podrobnosti budou upřesněny v navazující podrobnější dokumentaci, odlišné řešení musí být vždy řádně zdůvodněno. Přesunutí trafostanice je lokalizováno - viz výkres č. N4 Technická infrastruktura.

<p>Odůvodnění - nebyl splněn požadavek zadání na opatření pro zklidnění průjezdné dopravy, pro návrh parkování veřejnosti, požadavek na respektování hodnot, současný stav hodnotných staveb nebo zachovalých stavebních čar není zohledněn, hodnoty území nejsou v příslušných kapitolách popsány, nalezneme zde pouze historii území, příznivé ŽP ochranou a návrhem zeleně není splněno, protože pro veřejnou zeleň nejsou navrženy plochy a v zastavěnosti zahrad lze stavět na 95% podzemní stavby s výškou zeminy 40cm, což stav zahrad poškozuje. Zmatečné je konstatování, že bezpečnou a cyklistickou dopravu v ul. Palackého lze zajistit pouze rozšířením ul. profilu (např. pro cyklisty není v návrhu počítáno se samostatným pruhem a není tedy jasné jak se zvýší bezpečnost). Vozovka zůstává ve stejné šířce s prognózou větší intenzity dopravy. Přestavba Jednoty je navržena na téměř identickém místě, tvrzení že vznikne založení nového náměstí není pravdivé (str. 22). Vizualizace v odůvodnění je v rozporu s RP po společném jednání, zejména výšky budov, popis prvků před stavební čarou nezohledňuje s Kpt. doprava (str. 34) neodpovídá výrokové části - výrok nenavrhuje kategorie místních komunikací, provoz chodců není důsledně ve výrokové části "povyšován" - např. hlavní tah ul. 5.května do parku a na sídliště v křižovatce ul. Vítova, 5.Května a Za Mlýnem neřeší současnou kolizi s chodci ani neřeší odbočení hlavní cyklistické stezky do ul. Za Mlýnem. Ul. Vítova je navržena na rozšíření ustoupením stavební čáry nikoliv bez úprav. Není vysvětleno kam bude směřována nákladní doprava z ul. Palackého, v návrhu není zamezení této dopravy do ul. Palackého řešeno.</p>	<p>Vyhodnocení splnění zadání je součástí odůvodnění návrhu RP (kap. Údaje o splnění zadání RP), návrh RP navrhuje opatření ke zklidnění dopravy v ul. Palackého v rámci možnosti řešeního území RP (zvýšené přechody pro chodce), celkové řešení bude nutno prověřit v novém ÚP (nabízí se varianta obchvatu města), návrh veřejných parkovacích stání je součástí návrhu RP, RP stanovuje nejvýznamnější urbanistické a architektonické hodnoty - areál zámku, stopu ulice 5.května a náměstí před statkem a tyto hodnoty jsou v návrhu RP respektovány. RP navrhuje řešení veřejných prostranství vč. ploch parků - viz výkres č.N3 Veřejná prostranství. Návrh řešení ul. Palackého zvýší bezpečnost především chodců a to rozšířením chodníků - bude opraveno v odůvodnění návrhu RP. Návrh řešení nového náměstí je podrobně popsán v odůvodnění v kapitole Podrobné zdůvodnění návrhu VPS pro předkup - Nové náměstí poskytne nové plochy pro pohyb a pobyt chodců, navržený blok č. 15 v místě Jednoty (špalíček) bude přístupný ze všech stran, nevzniknou tak nehezká zákoutí jako u původní stavby. Na novém náměstí bude také řešen pr s různými výškovými úrovněmi terénu - nad podzemním parkováním vznikne menší náměstí. Vizualizace je součástí odůvodnění a je pouze orientační, není potřeba opravovat. Podzemní části staveb (nepřekročí-li) uliční čáru mohou překračovat stavební čáru - viz textová část návrhu RP kapitola Regulace staveb - umístění a</p>
---	---

				<p>prostorové uspořádání staveb. Návrh RP navrhuje kategorie komunikací (viz výkres č. N3 Veřejná prostranství). Ve výkrese č. N3 Veřejná prostranství je řešen i pohyb chodců vč. řešení křižovatky ul. Vítova, 5.Května a Za Mlýnem, řešení nákladní tranzitní dopravy v ul. Palackého je nad rámec možností RP, protože řešeným územím RP je pouze centrum města - nutno prověřit v rámci ÚP (možný obchvat města).</p> <p>Z výše uvedených důvodů nebyla připomínka zapracována.</p>
--	--	--	--	--

6	Zdenka Hochová, Jugoslávská 206, 252 29 Dobřichovice	(MUCE 36684/2014) / 30.6.2014	1. Navrhuje zmenšit celkovou zastavěnost pozemku na 30% a dále zrušit rozdělení pozemků na tři pásma možného zastavění, aby se umístění budovy mohlo zvolit tak, aby co nejméně rušilo sousedy. Zároveň ponechat ze stávajícího ÚP regulativ "obálky".	Navržené regulativy využití území vycházejí ze skutečnosti, že se jedná o centrální území města, navržená zastavěnost je přiměřená, rozdělení jednotlivých pozemků resp. bloků do tří pásem je z důvodu situování hlavní hmoty staveb směrem k ulicím města, v přízemí se navrhuje obchodní parter, zahrady / plochy zeleně pak jsou navrženy do vnitřních částí bloků. Návrh RP (stejně tak jako platný územní plán města Dobřichovice) vychází ze skutečnosti, že se jedná o centrum města tj. navrhuje se zde vytvoření smíšeného území nikoliv ulice rodinných domů. Až v rámci jednotlivých územních řízení budou následně řešeny případné výjimky z odstupových vzdáleností apod, regulační plán nenahrazuje žádné územní rozhodnutí. Z výše uvedených důvodů nebyla připomínka zapracována.
			2. Nelogická je fixace úzkého chodníku na pravé straně před mostem proti škole, bylo vysvětleno, že se jedná o hodnotnou stavbu. Princip určení uliční čáry však nespočívá v hodnocení stavby v území stojící, ale v tom, aby byla dodržena v případě zboření stavby nebo její podstatné přestavby, čímž by její historická hodnota zanikla. Pokud stavba není památkově chráněna, nemůžeme ovlivnit její osud, který je v rukou soukromého vlastníka, můžeme ale na něm požadovat, pokud by tuto hezkou stavbu zničil, aby alespoň umožnil rozšíření chodníku. Navrhují úpravu uliční čáry v tomto místě.	Vzhledem k tomu, že na protější (levé) straně podél budovy školy je stávající chodník v dostatečné šíři, nebylo v tomto místě navrženo rozšíření ul. Palackého a to i s ohledem na vlastnické vztahy a parcelaci v území (parcelní č. st.16 kde by muselo být navrženo rozšíření se pohybuje v šíři 5-8 m, ustoupení by prakticky znemožnilo vlastníkově realizovat zde stavební objekt). Zmíněný úsek má délku cca 30m a těsně před ním je situován přechod, který umožňuje chodcům využít dostatečně široký chodník na druhé straně ul. Palackého. Z výše uvedených důvodů nebyla připomínka zapracována.
			3. Max. rozloha obch. ploch je příliš velká, doporučuji snížit.	Řešeným územím RP je centrum města, kde je situování obchodních ploch vhodné, situování významnějších obchodních ploch na okrajích sídel generuje větší automobilovou zátěž území a "umrtvuje" centrum města, RP stanovuje podmínku, že pokud mají vzniknout větší obchodní plochy (500-1000 m ² hrubé podlažní plochy), tak pouze jako součást vícepodlažních objektů s dalším využitím jako např. bydlení, administrativa apod. Z výše uvedených důvodů nebyla připomínka zapracována.

			<p>4. Navrhují zafixovat možnost průhledu na zámek ještě z jedné strany, a to z ul.5.května, v místě kde jsou vrata do Klánova statku. Skrz dvůr je krásný pohled na zámek a proto si myslím, že by v této části neměla být pevná uliční čára ve smyslu nepřerušovaná, ale naopak zde ponechat přerušeni, aby tento průhled nemohl být v budoucnu zastavěn.</p> <p>5. Budova Jednoty - navrhují ponechat dosavadní výšku. Při prezentacích byla vysvětlena koncepce náměstí s centrální dominantní budovou paralelou s dříve obvyklým náměstím s kostelem uprostřed a tím nutnost zvýraznit tuto budovu. Domnívám se, že tento příměr je nesprávný. Kostel nelze dávat na roveň této stavby. Pokud by tam měl opravdu stát, což asi nepřipadá v úvahu, bylo by správné a logické, aby vyčníval, má přece symbolizovat něco, co nás přesahuje.</p>	<p>V této části navrhuje RP stavební čáru otevřenou tj. v celé délce přerušitelně zastavěné rozhraní zastavitelného území bloku a veřejného prostranství, jehož zástavba nesmí ustupovat (uliční čára pouze definuje rozhraní zastavitelného a nezastavitelného veřejného prostranství). Zástavba zde tedy nemusí být povinně nepřerušena. Z výše uvedených důvodů nebyla připomínka zapracována.</p> <p>Umístění "špalíčku" do prostoru náměstí je poměrně častým jevem. Špalíček pomáhá kompozici náměstí, které je vytvořeno z víceméně náhodně vzniklých volných ploch. Navržená výšková úroveň zástavby v centru náměstí je adekvátní vzhledem k rozloze náměstí i vzhledem k tomu, že velká část domů, které náměstí vymezují, už této podlažnosti dosáhla. Navržená výšková regulace je v souladu se stávajícím platným územním plánem města (ÚPNSÚ Dobřichovice ve znění zm.č.1 a 2). Regulační plán neshledává důvod v bloku č. 15 omezovat navrženou výšku stavby na 2 nadzemní podlaží (stávající výška budovy Jednoty), navržená výška v bloku č. 15 odpovídá navržené výšce všech okolních budov na náměstí, objekt tedy nebude převyšovat okolní zástavbu. Z výše uvedených důvodů nebyla připomínka zapracována.</p>
--	--	--	---	---

7	Lukáš Bařinka, Marcela Bařinkov, Palackého 24, 252 29 Dobřichovice	(MUCE 36679/2014) / 30.6.2014	Regulační plán dostatečně neřeší šířil ul. Za mlýnem (hl. její západní část), která je součástí řešeného území, RP neobsahuje návrh chodníků v této ulici.	Nejedná se o městsky významnou komunikaci (viz např. dopravní výkres platného územního plánu města), stanovené funkční využití všech dotčených ploch případné rozšíření umožňuje, na jižní hranici ulice je navržena volná stavební čára umožňující ustoupení zástavby, není zde však navržena povinnost ustoupení nových stavebních objektů jako např. v ul. Palackého a to především vzhledem k menšímu významu této ulice a celkově menšímu zatížení. V jihozápadní části ulice Za Mlýnem v rámci řešeného území je oproti stávající parcelaci navržena stavební čára mírně ustoupená, při případné výstavbě by tedy mělo dojít k rozšíření veřejného prostranství (stavební čára volná znamená v celé délce přerušitelně zastavěné rozhraní zastavitelného území bloku a veřejného prostranství jehož zástavba smí ustupovat). Z výše uvedených důvodů nebyla připomínka zapracována.
8	Libuše Kučerová, V Luhu 492, 252 29 Dobřichovice	(MUCE 36757/2014) / 1.7.2014	Nesouhlasí s návrhem Palackého ulice - hlavním důvodem zadání RP je současn dopravní situace v centru obce. Rozšířením ul. Palackého se dopravní situace nevyřeší, naopak přiláká další dopravu (nov bytov výstavba, nov přístavba školy, služby atd.). Je proto důležité připravovat další podmínky, aby průjezdn doprava byla z centra obce odkloněna. Je to dlouhodob proces, nutno s přípravou začít co nejdřív, musíme doufat, že obec odsouhlasí v novém územním plánu obchvat Dobřichovic. Průjezdnost obcí - argumentace v RP vychází z průzkumu z r. 2004, od té doby uplynulo 10 let a nárůst dopravy se ještě zvýšil více než o 5% (nárůst bytové výstavby i v okolních obcích).	Řešení obchvatu města je nad rámec řešeného území RP, bude předmětem prověření připravovaného nového ÚP. Návrh RP řeší zklidnění a zvýšení bezpečnosti ul. Palackého pro pěší zejména návrhem rozšíření chodníků, a vyvýšených přechodů pro chodce. Hlavní část dopravní zátěže v ul. Palackého pochází z dopravy tranzitní (propojení silnice II/115 přes Berounku směrem na rychlostní silnici R4), nikoliv z dopravy generované přilehlými pozemky. Z výše uvedených důvodů nebyla připomínka zapracována.

			<p>Nesouhlasí s návrhem řešení parkování ve středu obce - návrh parkovacích ploch s výškovou úpravou za nákupním střediskem, na soukromém pozemku Jednoty. Vlastník nemovitosti nebyl na veřejném projednání přítomen, souhlasí s navrženou úpravou?</p>	<p>Vlastník pozemku nepodal v průběhu procesu pořizování RP žádnou připomínku ani námítku, RP se vydává jako opatření obecné povahy, není nutný souhlas vlastníka, RP nenahrazuje žádné územní rozhodnutí. Podrobné zdůvodnění návrhu VPS.1 nové náměstí je součástí odůvodnění RP (Kapitola Komplexní zdůvodnění řešení, vč. zdůvodnění navržené urbanistické koncepce - Podrobné zdůvodnění návrhu VPS pro předkup) - návrh nového náměstí po zrušení budovy Jednoty by měl poskytnout nové plochy pro pohyb a pobyt chodců, vznikne "špalíček" přístupný ze všech stran, nevzniknou nehezká zákoutí jako u stávající stavby, na novém náměstí bude řešen problém s různými výškovými úrovněmi terénu - nad podzemním parkováním vznikne menší náměstí, podzemní parkování vyřeší problém s dopravou v klidu. Z výše uvedených důvodů nebyla připomínka zpracována.</p>
			<p>Pěší doprava - návrh RP na rozšíření ul. Palackého a přestavbu je dlouhodobý proces, pohyb chodců a bezpečnost školních dětí v centru obce RP v současné době nevyřeší. RP navrhuje pěší průchod z Palackého nám. do ul. Lomené, tento pěší průchod je částí navržen přes soukromý pozemek a majitel pozemku by nemusel souhlasit s jeho realizací. Ale průchod pro pěší po pozemku obce z ul. Vítova do ul. Lomené (v současné době tento pozemek používají hasiči) tomuto návrhu by nemělo v prosazení nic bránit, když je to majetek obce a mohl by být realizován v krátké době.</p>	<p>Návrh RP řeší zklidnění a zvýšení bezpečnosti ul. Palackého pro pěší zejména návrhem rozšíření chodníků, a vyvýšených přechodů pro chodce. Navržené pěší propojení z Palackého nám. do ul. Lomené je z části navrženo na soukromém pozemku, vlastník proti návrhu RP nepodal ani připomínku ani námítku. Jedná se o významnou a bezpečnou zkratku pro děti docházející z budovy školy v ul. 5.května do ZUŠ a na hřiště v ulici Lomená. Z výše uvedených důvodů nebyla připomínka zpracována.</p>