

VÝHRADY K ÚZEMNÍMU PLÁNU

na zastupitelstvo 7.10.2010

Filip Kořínek

Textová zpráva

mimo jiné:

- obsahuje mnoho desítek drobných pravopisných a gramatických chyb a překlepů (mám je všechny označené)
- obsahuje řadu nejasných stylistických obrátů či chyb jako např.
 - o „s ohledem blízkost“,
 - o „plochy s rekreační stavby“,
 - o „dosavadní nedávné“,
 - o „přílehlého okolního spádového“ (3 slova stejného významu),
 - o „návrh omezuje vnést“,
 - o „výlučně pouze“
- obsahuje faktické chyby
 - o „až k ulici Husově Na Vysoké“
 - o v sekci Obchod a služby je odstavec, který má být v sekci Doprava
 - o dva pozemky se uvádí opakovaně u dvou různých veřejně prospěšných staveb
- obsahuje řadu špatně pochopitelných obrátů jako např.
 - o „udržení morfologické čitelnosti historicky vzniklých celků a sounáležitosti výstavby“
 - o „pronikání hluku do hygienicky chráněných funkcí“
 - o „u pásů porostů svahů .. se rovněž nadregionální a regionální prvky střídají s lokálními, zde však převážně funkčními.“
 - o „ve vztahu k počtu obyvatel stávajícího sídla ve výhledovém výsledném stavu“
 - o „parking“ místo českého parkoviště
 - o „požárně nebezpečný prostor od jednotlivých staveb nesmí ohrožovat jiné stavby“
 - o „Je třeba zabezpečit parkovací stání, v případě jejich situování ve venkovním prostoru se zelení.“
- **obsahuje části, které nereflektují realitu:**
 - o komunikace Mateřídoušková (ulice takového jména neexistuje)
 - o Místní úřad (místo městský)
 - o „je navrženo situovat objekt čerpací stanice PHM“ – skutečnost je již dále
 - o u MŠ Vápenice uvádí 60 dětí, přitom budova je plánována pro 78
 - o hovoří o pěší či cyklistické průchodnosti podél celého břehu Berounky, i když v části byla cyklostezka na základě námitek již zrušena

- propojení cyklostezky levobřežní částí za žel. mostem směrem k chatové osadě by bylo technicky dost těžko proveditelné (strmá lávka nad vodou, visutá nebo na konzolích?)
- **obsahuje důležité body, které nebyly v zastupitelstvu ani na veřejnosti diskutovány, zřejmě ani s majiteli či investory, kterých se týkají**
- stavbu samoobsluhy Penny bude „nutno rozšířit a přestavět“
 - „v centru Vráž, kde by [jako kolektivní úkryt] mělo být vybaveno podzemní parkoviště“
 - jako prvořadý by měl být realizován kryt u základní školy
 - na místě trasy II/115 po realizaci tunelu vést „pátevní parkovou cestu“
 - splašková kanalizace bude podle návrhu dobudována v chatových osadách
 - úvodní text hovoří o rozšíření lesa ze strany od Vonoklas až k zástavbě!
- **obsahuje další sporné body**
- sběrný dvůr a další technické zázemí města jsou navrhovány na pozemcích, které jsou památkově chráněnou oblastí - kulturní památkou (způsob ochrany dle katastru nemovitostí)
 - navíc modré OV namalované do ÚP na konci Husovy ulice (pro sběrný dvůr) zahrnuje i soukromý pozemek, na kterém je nedávno dokončený rodinný dům!
 - v řadě ohledů vychází ÚP z předpokladu, že bude realizován tunel – pokud nebude, nenabízí územní plán žádné řešení např. pro omezení negativních dopadů dopravy apod. (tj. řada bodů staví na značně nereálném předpokladu)
 - nevhodným způsobem propaguje v textu konkrétní firmu – OBI
 - „zástavbou nových ploch doplnit urbanistickou strukturu...“ – co se tím myslí?
 - nařizuje podobu oplocení (1/3 výplně volná), která prakticky vylučuje nejčastější podobu běžného plaňkového plotu a velká část stávajících plotů ve městě u starší zástavby by novému nařízení nevyhověla; to je velice sporné, při nejmenším uvnitř již zastavěných území, kde stávající ploty tomuto nevyhovují
 - u „dominant“ může stavební úřad připustit regulaci výšky odlišně (bez schválení např. zastupitelstvem?? příliš velká pravomoc)
 - „v nezastavěné lokalitě nad 1ha rozlohy je požadováno umístění parkové plochy.....“ – význam? takovou plochu snad město již nemá (v kat. BR-1)
 - zatímco u všech ostatních kategorií je garáž nově povinně jen jako součást hlavní budovy, u kat. BR-1/Z to úz. plán jen „upřednostňuje“ – proč?
 - v BR-1/Z omezuje na 5% zastavěnost vedlejšími a doplňkovými stavbami, včetně bazénu a pokrytí zpevněnými plochami... (u 1000 m² jen 50 m² celkem; proč by bazén a park. stání měly být započítány, pokud jsou v úrovni terénu?!)
 - v BR-2/Z je o 1m nižší povolená výška než v BR-2; není zřejmé proč, resp. zda je to úmyslně zavedený rozdíl
 - pro BR-3 – „konkrétní lokality“ Na Vysoké, Werichova, Na Koutech, Javorová, V Lavičkách a Akátová zahrnuje „veřejné stravování do 50 osob“ v rodinných domech (max. 49% plochy) mezi přípustné obslužné činnosti; takže všude tam mohou vyrůst restaurace typu „U bobra“? překvapivě – v lokalitě Vápenice toto dovolenou není (ještě v lok. Slunečná též ne)
 - pro lokality Akátová a Na Vysoké neobsahuje ustanovení o fóliových jezírkách

- v lokalitě Vápenice obsahuje omezení pultových střech, které není použito v žádné jiné lokalitě; proč? (navíc s ohledem na podobu projektu MŠ, která má myslím pultovou střechu!)
 - zeleň v kategorii BS (byt. domy) může činit jen 25% pozemku, to je dost málo!
 - v BS dovoluje byt. domy výšky až 12 metrů i na pozemcích o výměře 800 m² – takto úzký a vysoký dům by asi příliš neodpovídal charakteru zástavby
 - v kategorii IR (indiv. rekreace – chatové oblasti) se píše mj. o přípustnosti nástaveb; přitom v úvodním textu se mluví o tom, že se v chatových oblastech nepovolí žádný rozvoj a zvyšování hodnoty, protože je výhledově nechceme
 - kat. OS-3, sport a rekreace, lokality Na Vysoké a Na Koutech - východ – znění návrhu umožňuje využití jako „ubytovací zařízení“ s doprovodným hygienickým a restauračním zařízením, nestanovuje max. velikost bytu správce v m³ a nestanovuje, že zařízení musí být přístupné veřejnosti! může tak vzniknout spíše hotýlek s kurty nebo uzavřený soukromý klub, což neodpovídá záměru rozvoje daných lokalit!
 - kat. OS-Z – opět hovoří o ubytovacím zařízení a bytu pro správce, a toto není dostatečně specifikováno, aby v důsledku místo občanského vybavení nevzniklo něco s příliš výraznou rolí těchto jen „přípustných“ staveb
 - kat. SM-4 – „zastavěnost vedlejšími a doplňkovými stavbami... je třeba co nejvíce omezit“ – toto je nekonkrétní, dává prostor ke zneužití oběma směry /stejný problém také u DP-2/Z, TO/Z, VN/Z
 - „kapacita kompostárny nesmí překročit roční produkci bioodpadů“ – mělo by být asi např. „o více než x% překročit roční produkci při očekávaném cílovém počtu obyvatel“ – nechceme ji budovat podle současného stavu ale dopředu!
 - úz. plán uvažuje o rozšíření DPS na sousední pozemek, ale tam je úplně nový park hrazený z dotace!
 - město se „musí zaměřit na - zimní stadion, sokolovna: doplnit parkováním na sousedních pozemcích“ – kde, na jakých pozemcích?
 - lokalita na Vysoké (str. 24) – „Oplocení pozemků musí být částečně průhledné“ – není dostatečně konkrétní, přitom by mohlo být považováno za naplnění podmínky bodu 17 na str. 19 „není-li stanoveno jinak“
 - lokalita Slunečná – návrh dává úplně stejné podmínky zastavěnosti (jen 15%!) jako v nových lokalitách na poli; to je pro tuto lokalitu s relativně malými pozemky nedostačující a velice limitující; není zřejmé, zda to je úmysl nebo neznalost tamních podmínek a prosté okopírování podmínek pro jiné lokality...; logické by bylo aplikovat stejné podmínky jako např. uvnitř města, kde také byly chaty (20 + 10% v BR-1)
 - Lokalita Na koutech - tři plus dva kurty pro tenis; V Lavičkách - jeden kurt na tenis, lokalita Slunečná - jeden kurt pro tenis; není to nějak moc jednostranné?
 - text (str. 58) „do výhledu se předpokládá převedení průjezdné dopravy mimo sídlo“ je zavádějící - převedení bude do tunelu v rámci sídla/katastru
- uvádí obsahově pochybné části textu („blábol“), kde je návrh ÚP přinejmenším slabý
- „významnější pěší trasy budou vedeny...“ a následuje výčet hlavních ulic ve městě
 - „pokud by to rozměry tříd a hygienické podmínky umožnily“ – místo poskytnutí odpovědi, zda kapacita ZŠ bude nebo nebude postačovat pro budoucí počet obyvatel, udává jen podmíněnou větu, nikoliv jasné stanovisko

- (město) „nevzniklo z jednoho krystalizačního jádra, situovaného u významného svébytného prvku zaručujícího výjimečné podmínky pro obranu před nepřáteli i před přírodními živly“ – ano, nemáme hrad na skále ;-))
- další
 - neobsahuje dostatečně jasné určení úrovně ± 0 m, od které se počítá výška staveb – na pár místech je vztaženo „k rostlému terénu“, ale v naprosté většině návrhu nikoliv; bez spojení s „rostlým terénem“ může možná docházet ke stavbě domů fakticky vyšších (proti původní situaci) než je udaná výška, pokud nejdříve dojde k navýšení zeminy nebo se např. úroveň 0 vezme podle nejvyššího bodu pozemku / půdorysu stavby apod.
 - např. u BR-2/Z (ale i jiných) se přízemí má dát nejméně 50cm na úrovni záplavy Q100; kde je v takovém případě úroveň ± 0 m? pokud na úrovni rostlého terénu, znamená to, že domy blíže k řece (protože musejí mít vyšší podezdívku) třeba nemohou mít stejný počet podlaží jako domy ve stejné kategorii, ale o něco výše nad řekou?
 - žádoucí by bylo doplnit ustanovení o povinnosti investora udělat garáž a pojezdovou komunikaci na vlastním pozemku v takové výšce vůči budoucí či stávající komunikaci, aby při stavbě chodníků bylo možné udržet jejich průběh bez snížení (viz přijatá pravidla pro stavbu chodníků!)
 - „návrh územního plánu také neřeší některé kontroverzní zásahy do území, které by z urbanistického hlediska byly vhodné“ – co se tím myslí?

Grafická část

- ve výkresech zpracovatel opomněl označit za „nezastavěné“ některé lokality, např. louku Na Měchurách! (všude uváděna jako zastavěná, i když explicitně vyplývá z klasifikace funkčního využití, že ji zastavit nelze)
- výkres Situace širších vztahů je špatně označen - měřítko 1:5 000 vs. 1:10 000
- chyba - výkresy neukazují základní členění na urbanistické obvody (Vráž, Mokropsy, Horka atd.), což je činí nepřehlednými a hůř použitelnými (přitom hned v úvodu textu se o nich a o zachování jejich odlišností hovoří)

Celkové pojetí

- UP se citelně omezil zejména na suchou faktografii bez náznaku nahmatání identity Černošic; plán působí místy podobně jako úz. plány pro jiné lokality
- principy snížení nebezpečí záplav, využití pro rekreaci - všechno jenom okrajově naznačené bez originální myšlenky či vize (zajímavě řešená jen oblast dopravy);
- málo o intenzifikaci center, která by měla kompenzovat rozvolněné okraje obce, nic o zafixování krajinného a městského horizontu
- Černošice by se měly chápat jako město v přírodě, genius loci chatových osad spíše zakonzervovat a ne nechat vyhnít a zbořit

- nic o tom, jak bude město přispívat do regionální politiky - jaké bude jeho postavení a „zabarvení“, proč bude vyhledávané - dnes se urbanista už musí taky zamýšlet nad městem z pohledu komerční strategie (cestovní ruch)
- nedostatečně zpracovaná problematika energetické nezávislosti (např. možnost vyžadovat u nových staveb např. solární kolektory nebo rekuperaci)