

Námitka CJ MML 179937/15, Ing. Josef Ptáček, Ing. Marie Šimonová

pozemek parc. č.: 1932/30, 1945/6

katastrální území: Starý Harcov

Rozhodnutí: Námitce se nevyhovuje v bodě 1

Námitce se vyhovuje v bodě 2

Námitce se vyhovuje v bodě 3

Text námítky včetně odůvodnění:

Věc: NÁMITKA K NÁVRHU ÚZEMNÍ STUDIE STARÝ HARCOV-OSIKOVÁ-VŘESOVÁ
**(na základě "Veřejného projednání návrhu územní studie Starý Harcov-
Osiková-Vřesová ", konaného dne 23.9.2015)**

Vážení,

na základě POUČENÍ - "K návrhu územní studie je možné se vyjádřit formou námítky - osoby, jejichž vlastnické nebo jiné věcné právo může být řešením územní studie přímo dotčeno-do 7 dnů od veřejného projednání. Posledním dnem je středa 30.9.2015"

podáváme k zpracované územní studii NÁMITKY, týkající se parcelních čísel : 1932/30 s 1945/6, k.ú. Starý Harcov.

V návaznosti na podané námítky (CJ MML 202661/14, Ing. Josef Ptáček, Ing. Marie Šimonová) k předchozí "schválené územní studii Starý Harcov - Osiková - Vřesová (schválené ke dni 8.12.2014) a jejich "vypořádání" **vznášíme k projednávání studii následující námítky :**

1/ KOMUNIKACE A DOPROVODNÁ ZELENĚ

V pásu doprovodné zeleně (2,9 m) je plánováno vedení inženýrských sítí.

V tomto pásu se nachází stávající "kaplička" k našemu pozemku. Je zřejmé, že bude muset dojít k přeložkám stávajících inženýrských sítí (zejména ČEZ), jejichž sítě na pozemku vedou. Toto s ČEZem řešíme od roku 2012.

Studie uvádí, že vedení inženýrských sítí bylo se správcem projednáno, my se však domníváme, že s tímto v budoucnu nastanou komplikace, které budou na nás mít další finanční dopad.

Tzn. není možné, aniž by byla tato záležitost upřesněna, souhlasit s vedením sítí na našem pozemku.

V územní studii není jasně uvedeno, zda se bude požadovat naše finanční účast na realizaci komunikace Vřesová a realizace sítí pro "podmíněné" pozemky (toto nevyplývá z konstatování, že realizace domu na našem pozemku není závislá na realizaci komunikace ani inženýrských sítí).

2/ VJEZD NA POZEMEK

Ze studie není zřejmé, zda při pozdějším schvalování stavebním úřadem nebude vymáhána poloha vjezdu na pozemek. Popis "nezávazné uspořádání" objektů ve výkresové části není tudíž dostatečný.

Se stávajícím nákresem vjezdu nesouhlasíme. Jak již bylo uvedeno v námítkě k předchozí studii, možné příjezdy na pozemek jsme při zpracování projektové dokumentace řešili podrobně.

Výjezd z garáže (naznačený studií) je navíc v b'

Parkování "návštěv na pozemku investora" je možné řešit i jiným způsobem, než kolmým stáním před garáží- např. podélným stáním při ulici Osiková (na pozemku investora)

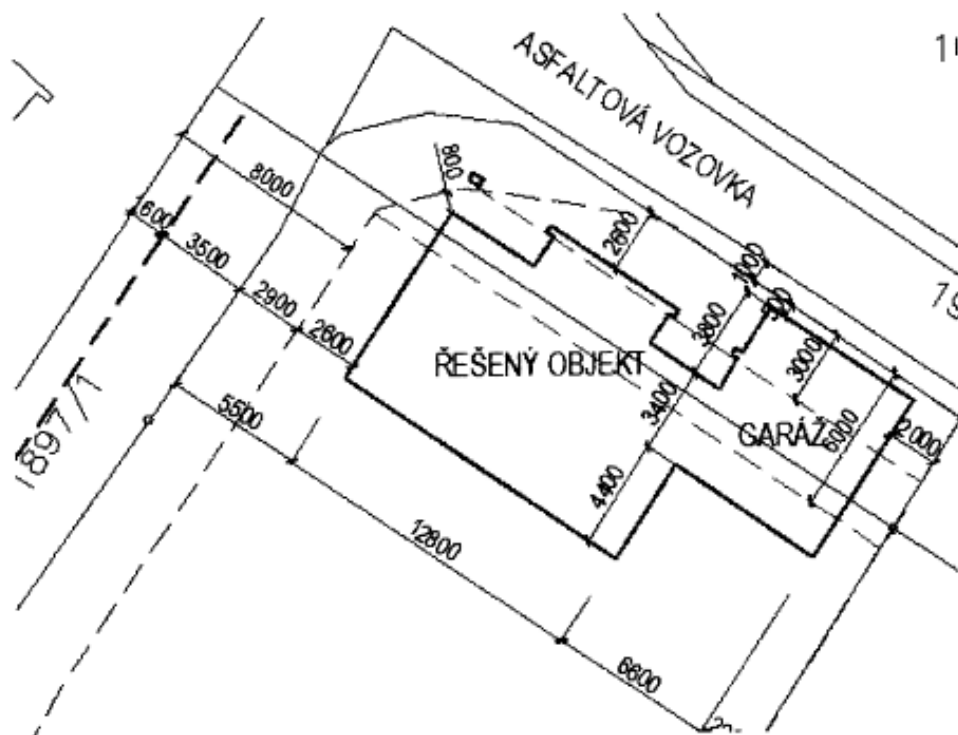


Obr.2: Příklad jiného možného řešení parkovacího stání na pozemku investora než je kolmé stání před garáží.

3/ ODSUPOVÉ VZDÁLENOSTI

Nesouhlasíme se stanovenými odstupovými vzdálenostmi směrem ke komunikaci OSIKOVÁ a vzájemnými odstupy 10m mezi jednotlivými objekty. Vzhledem k původní studii byly odstupové vzdálenosti sice zmírněny z původních 6m na 3m, avšak požadavek odsunutí garáže 6m je stále nerealizovatelný vzhledem ke sklonu pozemku.

Požadujeme, aby u našeho pozemku byly stanoveny odstupové vzdálenosti dle předjednaného projektu a garáž byla povolena na vyprojektovaném místě (tzn. z technických důvodů v blízkosti ulice Osiková a na východní straně pozemku. Toto řešení bylo předjednáno s odborem dopravy a zároveň realizovatelnost a soulad s potřebnými vyhláškami může být doložen v navazujícím územním řízení pro náš rodinný dům.



Obr.3: Situace námi navrhovaného domu v souladu s realizací komunikace Vřesová.

Odstupové vzdálenosti mezi sousedními domy se uvádějí 10m. Tento požadavek je vzhledem k tomu, že dojde ke zmenšení parcel neadekvátní. Ze zákona se uvažuje 7 m (štitové stěny obsahují okna) a může být i 4 m (štitý bez oken). Není tedy důvod striktně požadovat 10m a zároveň apelovat na majitele pozemku, aby si vzájemně prodávali části svých pozemků jako kompenzace - když vše lze řešit jednoduše - stanovením objektivních odstupů. Soulad s potřebnými vyhláškami (požární hledisko atd.) lze doložit v územních řízeních.

ZÁVĚR :

Je zřejmé, že vybudování komunikace pro ostatní parcely v řešené lokalitě je stěžejní.
Respektujeme tuto nutnost a souhlasíme s realizací jednosměrné komunikace Vřesová.

Jelikož studie uvažuje s využitím pruhu o šířce 2,9 m jako doprovodné zeleně komunikace, dojde logicky k znehodnocení využitelnosti našich parcel. Dalo by se předpokládat, že tato nevýhoda nám bude alespoň kompenzována rozumnými požadavky (zmírnění striktních regulativů) a maximálním souladem s již připraveným projektem rodinného domu (vše k projektové dokumentaci, jejich dílčích předběžných schváleních apod. bylo sepsáno v námitce ze dne 27.10.2014).

Ani při projednání územní studie, ani při následných schůzkách s "řešiteli" nebyla bohužel jediná snaha zdůvodnit proč není možné na našem pozemku situačně zahrnout umístění domu tak, jak ho již máme vyprojektovaný.

Dům respektuje zákonná kritéria, jeho umístění bylo řešeno i předjednáno zejména vzhledem ke svažitosti pozemku.

Jak je výše uvedeno, stávající návrh studie znehodnocuje náš pozemek a nutí nás do dalších investic, jako jsou náklady na přeložku kapličky, náklady na nový projekt, náklady na případné odkoupení přilehlých pozemků a náklady na údržbu doprovodné zeleně podél komunikace, kterou nikdy nebudeme moci využívat.

Naší snahou je dohoda. Náš návrh je podložený jako realizovatelný, je zpracován autorizovanými osobami a nijak neznehodnocuje stávající lokalitu.

Byl připravován svědomitě na základě technických možností a možností svažitosti území. Byly uvažovány veškeré skutečnosti v mnohem podrobnějších měřítkách, než může obsáhnout územní studie území.

Jsme přesvědčeni, že zapracováním našich požadavků nedojde ke snížení kvality území ani k porušení stavebních předpisů a doprovodných vyhlášek, proto vyžadujeme její zapracování do návrhu územní studie.

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

1. Komunikace a doprovodná zeleň

Namítatel se domnívá, že v budoucnu bude muset dojít k přeložkám stávajícího elektrického vedení položeného podél ulice Vřesová. Návrh vedení inženýrských sítí byl navrhován s ohledem na stávající vedení a přeložení elektrického vedení není navrhováno. Pás zeleně podél ulice Vřesová je navržen o šíři 2,9 m. Dle údajů od poskytovatele ČEZ Distribuce a.s. je elektrická stanice umístěna přibližně 4,9 m od hranice pozemku parc. č. 1932/30 s pozemkem komunikace Vřesová. Zelený pás by se tedy této stanice neměl dotýkat.

Předmětné pozemky jsou vymezeny v „zelené“ etapě, ve které není výstavba zatížena podmiňujícími investicemi. Zelený pás zasahující i pozemky parc. č. 1945/6, 1932/30 je

vymezen jako etapa „červená“, která podmiňuje výstavbu RD I + II. Pro výstavbu na těchto pozemcích to znamená, že zelený pás musí být výstavbou respektován a nesmí do něho být umísťovány stavby vyjma staveb umožněných regulačními podmínkami pro plochu doprovodné zeleně na soukromých pozemcích.

2. Vjezd na pozemek

Namítatel nesouhlasí se zakreslením vjezdu na pozemek.

Poloha rodinných domů a jejich tvar je v územní studii řešen jako řešení ideální, ovšem nezávazné, jak je uvedeno v legendě komplexního urbanistického návrhu. Poloha rodinných domů je určena regulačními čarami volnými a pevnými. Proto není vhodné v územní studii na pevně stanovit vjezdy na pozemky. Pro jednoznačnost bylo do územní studie doplněno, že umístění vjezdů na pozemky znázorněné ve výkresu č. 2 Komplexní urbanistický návrh vč. dopravy a regulací je orientační.

3. Namítatel nesouhlasí se stanovenými odstupovými vzdálenostmi směrem ke komunikaci Osiková - garáž 6 m - a se vzájemnými odstupy 10 m mezi jednotlivými objekty.

Odstupová vzdálenost rodinných domů od komunikace byla stanovena na základě požadavku na umístění parkovacích míst na pozemku rodinného domu, bezpečnosti provozu na přilehlých komunikacích (vzdálenost od komunikace ke garážovým vratům musí umožnit bezpečné vyjetí vozidla na komunikaci a zároveň slouží jako parkovací stání na pozemku rodinného domu.) a s ohledem na § 25 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území.

Na základě námítky byly upraveny pevné regulační čáry a v textové části územní studie kapitole B4 Návrh urbanistické koncepce je stanoveno, že odstupy od uličních čar na stranách vjezdů na pozemky jsou min. 3,0 m při zachování vzdálenosti vrat do garáží 6 m od hranice pozemku. Vzájemné odstupy RD budou minimálně 7 m. Po vzájemné dohodě vlastníků sousedních parcel může být odstup jednoho z RD od hranice sousedního pozemku RD minimalizován až na 2 m a s tím, že druhý RD bude od této hranice posunut o takovou vzdálenost, aby bylo docíleno minimální 7 metrové vzdálenosti mezi RD.

Námitka CJ MML 178704/15, MUDr. Jana Prouzová

pozemek parc. č.: 2008/2, 1948/4, 1949

katastrální území: Starý Harcov

Rozhodnutí: Námitce se nevyhovuje

Text námítky včetně odůvodnění:

Vážení,

00102533002020

podávám námitku k výše uvedenému návrhu studie Starý Harcov – Osiková -Vřesová.

Zdůvodnění :

Dle výše zmiňované studie je předpokládán přístup na pozemek p.č.1949 (jehož jsem vlastníkem) realizován z přilehlých pozemků p.č. 2008/2 a 1948/4(ve vlastnictví soukromých subjektů). Tuto skutečnost považuji za závažný nedostatek studie neboť ve své podstatě v budoucnu zamezuje volný přístupu na předmětný pozemek p.č. 1949 z veřejné komunikace p.č. 1897/1 (majitel Statutární město Liberec).

Z tohoto důvodu trvám na zachování vstupu na pozemek stávajícím přístupem z pozemku p.č. 1897/1 (majitel Statutární město Liberec) a zanesení tohoto stavu i do výše zmiňované studie.

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Namitatelka označila řešení přístupu na pozemek parc. č. 1949 z nově navrhované komunikace na pozemcích parc. č. 2008/2, 1948/4 jako nevhodný a požaduje jej umožnit z komunikace Vřesová.

Z ulice Vřesová nejsou navrhovány žádné vjezdy přímo na pozemky pro rodinné domy, protože se jedná o komunikaci obsluhující území a jednotlivé vjezdy na pozemky z této ulice nejsou s ohledem na bezpečnost provozu a převýšení terénu vhodné. Z hlediska rozhledových poměrů a šířkových parametrů je bezpečnější a vhodnější jednotlivé pozemky napojit na komunikaci Osiková pomocí vedlejších komunikací, které jsou navrhovány po vrstevnicích a na které jsou kolmo navrženy vjezdy k jednotlivým pozemkům pro bydlení. Vjezd na pozemek parc. č. 1949 je stanoven z komunikace navržené na pozemku parc. č. 1948/4, která je ve spoluvlastnictví majitelů pozemků parc. č. 1949, 1948/3, 1948/2 a z části na pozemku parc. č. 1949.

Obecně tam, kde je koncepce územní studie navržena v rozporu s momentálními zájmy vlastníků nemovitostí v lokalitě a z legislativy nevyplývá možnost jejího prosazení pomocí institutu VPS, je třeba ji chápat jako stanovení územně plánovacích podmínek pro rozvoj lokality jako celku i jejích částí. Rozvoj zde lze realizovat pouze v souladu s těmito podmínkami a při dosažení souladu zájmů vlastníků. Při nemožnosti dosažení souladu nebude rozvoj na příslušných částech lokality realizován.