

# **ÚZEMNÍ PLÁN JENŠTEJN**

## **ZMĚNA Č. 1**

Textová část změny územního plánu –  
UPRAVENÝ NÁVRH PRO OPAKOVANÉ  
VEŘEJNÉ PROJEDNÁNÍ

červen 2019

## ZÁZNAM O NABYTÍ ÚČINNOSTI

ORGÁN VYDÁVAJÍCÍ ZMĚNU Č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU JENŠTEJN:

**Zastupitelstvo obce Jenštejn**  
9. května 60, 250 73 Jenštejn

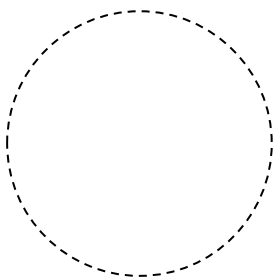
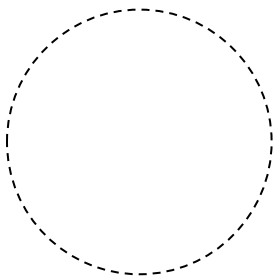
Datum vydání:

Datum nabytí účinnosti:

**POŘIZOVATEL:**

**Obecní úřad Jenštejn**  
9. května 60, 250 73 Jenštejn

Oprávněná úřední osoba pořizovatele:  
Ing. akad. arch. Sylva Matějková



# ÚZEMNÍ PLÁN JENŠTEJN – ZMĚNA Č. 1

---

## Textová část změny územního plánu - NÁVRH

červen 2019

Objednatel:



Obec Jenštejn  
9. května 60, 250 73 Jenštejn

Pořizovatel:

Obecní úřad Jenštejn  
9. května 60, 250 73 Jenštejn  
+420 286 851 985, info@jenstejn.cz  
oprávněná úřední osoba pořizovatele: Ing. akad. arch. Sylva Matějková

Zpracovatel:



UNIT architekti s.r.o  
Thákurova 9, 166 34 Praha 6  
+420 224 356 470  
info@unitarch.eu

Kontaktní osoba: Ing. arch. Filip Tittl

Hlavní architekt: prof. Ing. arch. Michal Kohout  
ČKA 1003

Vedoucí projektu: Ing. arch. Lukáš Havelka

Projekční tým: Ing. arch. Lukáš Havelka  
Ing. arch. Eliška Štefaničová

Ing. Petr Hrdlička / technická infrastruktura

Ing. arch. Petr Preininger / dopravní infrastruktura

Ing. Michal Kovář / koncepce uspořádání krajiny

pozn.: Části , které byly změněny po veřejném projednání jsou zobrazeny barevně.

## Textová část-návrh územního plánu Jenštejn se změnou č. 1 mění takto:

---

- (1) V názvu kapitoly č. 1 se za text "Obsah" vkládá text "změny č. 1".
- (2) Podnadpis kapitoly č. 1 se mění z "Územní plán" na "Změna č. 1 územního plánu".
- (3) V kapitole č. 1 v seznamu výkresů jsou zeleně označeny výkresy č. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8, A.
- (4) Na konec kapitoly č. 1 je doplněn text " \* výkresy, které jsou změnou č. 1 dotčeny, jsou její součástí, jsou vyznačeny zeleně".
- (5) V kapitole č. 2 se v první větě zrušuje text "(platné k 07.01.2013)." a nahrazuje se textem "ke dni 8. 1. 2018 na podkladu katastrální mapy platné k datu 25. 10. 2017 (k. ú. Dehtáry), 8. 11. 2017 (k. ú. Jenštejn)."
- (6) V kapitole č. 2 se do druhého odstavce za odrážku doplňuje text "Aktualizovaná".
- (7) V podkapitole č. 5.1 se ve čtvrtém odstavci zrušuje text „je vymezena územní rezerva pro prověření umístění trasy SOKP“ a nahrazuje se textem „se nachází koridor pro stavbu Silničního okruhu kolem Prahy (dále je SOKP) v souladu se ZUR SK.“
- (8) V podkapitole č. 5.1 se v pátém odstavci zrušuje text „S realizací pražského okruhu R1 je z hlediska ochrany životního prostředí a obyvatel třeba zbudovat adekvátní protihluková opatření a opatření chránící životní prostředí, případně trasovat stavbu s ohledem na tyto požadavky.“ a nahrazuje se textem:  
„Při přípravě a realizaci stavby SOKP budou v maximální možné míře minimalizovány vlivy na obyvatelstvo a složky životního prostředí. Pro realizaci stavby SOKP stanovuje územní plán následující požadavky:  
- minimalizovat vliv emisí a hlukové zátěže na kvalitu obytného prostředí, vedení SOKP trasovat v rámci vymezeného koridoru tak, aby byly vytvořeny územní podmínky pro použití nezbytných ochranných opatření včetně výsadby ochranné zeleně  
- zajistit propustnost území pro pěší a cyklisty a omezit negativní důsledky fragmentace krajiny, zohlednit trasování cest v krajině (např. Jenštejn – Vinoř) a liniových krajinných prvků (vodní toky, stromořadí, atp.)  
- minimalizovat vliv na stávající krajinné prvky které budou v kolizi s navrhovanou stavbou
- (8)(9) V podkapitole č. 5.2 se na začátek druhého odstavce vkládá věta " Obec Dehtáry je napojena na přivaděč pitné vody ze Svěmyslic."
- (9)(10) V podkapitole č. 5.2 se v druhém odstavci v druhé větě se slovo "Napojení" nahrazuje slovem "Napojením", za textem "obce Dehtáry" se zrušuje text "je možné z lokality" a nahrazuje se textem "na lokalitu", dále se zrušuje slovo "na" a nahrazuje se slovem "přes", zrušuje se slovo "a" a nahrazuje se slovem "na" a zrušuje se text ", čímž".
- (10)(11) V podkapitole č. 5.2 se pod nadpisem Kanalizace ve třetí větě zrušuje text "bude tlakovou kanalizací s domovními tlakovými čerpacími stanicemi. Výtlachný řad bude zaústěn na stávající ČOV ve Svěmyslicích,

kteřá má dostatečnou kapacitu a při postupném nárůstu odpadních vod bude ČOV rozšířena." a nahrazuje se textem "je provedeno tlakovou splaškovou kanalizací odváděnou do ČOV Svěmyslice. Je navržena nová ČOV pro Dehtáry za okrajem zastavitelného území sídla na pravém břehu Svěmyslické svodnice. Bude volena mechanicko biologická ČOV s uzavřenou technologií tak, aby ochranné pásmo ČOV umožnilo výstavbu v zastavitelné ploše Z10."

~~(11)~~(12) V podkapitole č. 5.2 se pod nadpisem Zásobování zemním plynem v druhém odstavci v první větě zrušuje text "lze zásobovat" a nahrazuje se textem "je navržena k zásobování zemním plynem", za text "napojením na" se vkládá text " STL plynovodní rozvody", na konec tohoto odstavce se vkládá text ", případně je možné řešit plynofikaci Dehtár ze stávajících plynárenských rozvodů v obci Svěmyslice."

~~(12)~~(13) V podkapitole č. 5.2 se pod nadpisem Zásobování elektrickou energií za druhou větu prvního odstavce vkládá text " Nové trafostanice v Dehtárech budou napojeny prostřednictvím kabelového rozvodu VN, který bude smyčkově propojován v jednotlivých trafostanicích, poslední navrhovaná trafostanice na západním okraji budoucí zástavby je navrhována jako přechodová s připojením na stávající nadzemní trasy VN 22 kV vedoucí mezi Dehtáry a Novým Jenštejnem."

~~(13)~~(14) V podkapitole č. 5.2 se pod nadpisem Zásobování elektrickou energií v poslední větě prvního odstavce se zrušuje text "a kde je to nezbytné bude navýšena" a nahrazuje se textem "s případným navýšením", slovo "kapacita" se nahrazuje slovem "kapacity".

(15) V podkapitole č. 6.4 se pod nadpisem Prostupnost krajiny do seznamu nebezpečných cest vkládá text "Dehtáry > Svěmyslice - navrhovaná cesta, která navazuje na cestu podél silnice III/0114 ze Svěmyslic"

~~(14)~~(16) V kapitole č. 7 se u funkčního využití [SV] ve výčtu přípustného využití vkládá za čtvrtou odrážku text „- nezbytná technická a dopravní infrastruktura“.

~~(15)~~(17) V kapitole č. 7 se u funkčního využití [VD] mezi přípustné využití za text od druhé odrážky vkládá text " recyklační dvory (např. historické stavební materiály apod.)".

~~(16)~~(18) V kapitole č. 7 se u funkčního využití [NP] ve výčtu nepřipustného využití se vkládá mezi čtvrtou a pátou odrážku odrážka s textem "- oplocení kromě ohrad a ohradníků neomezujících pohled do krajiny a migraci drobné zvěře".

~~(17)~~(19) V podkapitole č. 8.2 se v první větě nahrazuje číslovka v závorce "2" číslovkou "3".

~~(18)~~(20) V podkapitole č. 8.2 pod nadpisem Lokalita Ib: Historické jádro obce Jenštejn – náves, Další regulace 1 se v první větě nahrazuje číslovka v závorce "2" číslovkou "3".

~~(19)~~(21) V podkapitole č. 8.2 se vkládá za regulaci pro Lokalitu 2: Dehtáry západ regulace:

"Lokalita 3: Ke Svěmyslicím

Prostorová regulace

**Způsob zástavby** je stanoven následovně:

- zástavba musí být zarovnána s okolní zástavbou při dané hranici veřejných prostranství, v zastavitelných plochách a v místech, kde na

dané hranici zatím žádná zástavba nebyla realizována, musí zástavba od této hranice ustupovat o 3–6 m v rámci jedné hrany bloku  
- vymezené plochy je možné dále členit na menší bloky, je možné vytvářet ulice se slepými komunikacemi, vždy je ale třeba zajistit pěší prostupnost směrem do nezastavěného území  
- všechny pozemky rodinných domů musí být přímo přístupné z veřejných prostranství a zároveň nemohou být napojeny přímo ze silnice III. třídy

U zde umístovaných staveb pro bydlení bude řešena ochrana před hlukem tak, aby v chráněných venkovních prostorech staveb byly dodrženy hygienické limity hluku.

~~(20)~~(22) V kapitole č. 9 se textová část doplňuje textem:  
„Výjimku tvoří stavby technické infrastruktury bez výrazných vnějších znaků (inženýrské sítě v územním plánu vymezených uličních prostranstvích a přípojky přípojných vedení ke stavbám) a dále stavební úpravy a přístavby za předpokladu, že nedojde ke zvětšení zastavěné plochy o více, než 15% a nebude změněn architektonický výraz stavby do veřejných prostranství a v dálkových pohledech.  
Pro stavby dopravní infrastruktury se toto ustanovení použije přiměřeně.“

~~(21)~~(23) V kapitole č. 9 se v tabulce č. 3 v druhém řádku regulativ:  
„Veškeré stavby na návsi“ nahrazuje textem: „Významná veřejná prostranství a k nim přiléhající stavby\*  
(A/ náves v Jenštejně, B/ podhradí v Jenštejně, C/ hlavní ulice v Dehtárech, D/ nová náves v Dehtárech)

~~(22)~~(24) V kapitole 9 se v tabulce č. 3 ruší čtvrtý řádek

~~(23)~~(25) V kapitole č. 9 je tabulka č. 3 doplněna vysvětlivkou: \* označení staveb přiléhajících k veřejnému prostranství se vztahuje na objekty, které s ním sousedí a vymezují jej, zpravidla se tak jedná o hlavní obytné stavby

~~(24)~~(26) V kapitole č. 9 je doplněno schéma včetně nadpisu:  
„Vymezení významných veřejných prostranství je patrné na následujícím schématu:“



~~(25)~~(27) V kapitole č. 10 se do tabulky pod nadpisem 10.1 Dopravní komunikace vkládají na konec čtyři řádky:

WD7	Místní komunikace Dehtáry (plocha Z9)	Dehtáry
WD8	Místní komunikace Dehtáry (plocha Z10)	Dehtáry
WD9	Rozšíření dálnice D10	Dehtáry
WD10	Koridor stavby SOKP (D0)*	Jenštejn

\* součástí veřejně prospěšné stavby WD10 Koridoru stavby SOKP (D0) jsou také všechny vedlejší věcně související stavby (vyvolané a související) i s přesahem mimo vymezený koridor.

~~(26)~~(28) V kapitole č. 10 se v tabulce pod nadpisem 10.4 Kanalizace ve třetím řádku v druhém sloupci zrušuje text "Kanalizace Dehtáry — Svémyslice" a nahrazuje se textem "ČOV Dehtáry včetně připojení veřejného kanalizačního řadu".

~~(27)~~(29) V kapitole č. 11 se do tabulky pod nadpisem 11.2 Dopravní komunikace vkládají na konec tři řádky:

WD7	Místní komunikace Dehtáry (plocha Z9)	16/10, 16/2, 17/2, 9/4, 9/5, 9/6, 9/7, 9/8, 27, 28/2, 9/9, 184	Obec Jenštejn	Dehtáry
WD8	Místní komunikace Dehtáry (plocha Z10)	94/6, 94/4, 94/3, 94/2, 84, 82	Obec Jenštejn	Dehtáry

~~(28)~~(30) V kapitole č. 11 se v tabulce pod nadpisem 11.3 Zásobování elektrickou energií v desátém řádku (WT8) ve třetím sloupci zrušuje text "81" a nahrazuje se textem "82".

~~(29)~~(31) V kapitole č. 11 se v tabulce pod nadpisem 11.5 Kanalizace ve třetím řádku ve druhém sloupci zrušuje text "Kanalizace Dehtáry - Svémyslíce" a nahrazuje se textem "ČOV Dehtáry včetně přípojky", dále se ve třetím řádku ve třetím sloupci zrušuje text "81, 82, 84, 94, 99/2, 99/3, 188" a nahrazuje se textem "94/6, 94/4, 94/3, 94/2, 84".

~~(30)~~(32) V kapitole č. 12 se do tabulky vkládá mezi šestý a sedmý řádek ve znění:

Z11	Ke Svémyslicím II	SV	*
-----	-------------------	----	---

~~(34)~~(33) V kapitole č. 12 se na konec vkládá text:

" \* Lhůta pro kompletní pořízení nově vymezené územní studie pro plochu Z11 je stanovena do 4 let po pravomocném umístění stavby obchvatu obce Dehtáry".

~~(32)~~(34) V kapitole č. 13 pod nadpisem 13.2 se v prvním odstavci v první větě za text "Do II. etapy spadají obytné a komerční plochy ve východních Dehtárech" vkládá text "Z11 a Z12", dále se zrušuje text "celá lokalita" a nahrazuje se textem "část lokality".

~~(33)~~(35) V kapitole č. 13 pod nadpisem 13.2 se v druhém odstavci zrušuje text "naplnění 80% kapacity I. etapy z hlediska zastavění plochy." a nahrazuje se textem "pravomocném umístění stavby obchvatu obce Dehtáry."