

Příloha č. 2

ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č. 3 REGULAČNÍHO PLÁNU LOKALITY VODĚRADSKÁ V ŘÍČANECH



Místo : Říčany – lokalita Voděradská
Katastrální území : Říčany u Prahy
Pořizovatel: Městský úřad v Říčanech, odbor územního plánování a regionálního rozvoje
Projektant: Ing. Arch. Jan Černožský
Datum: 10/2016

Obsah odůvodnění Změny č.3 regulačního plánu:

- a) údaje o způsobu pořízení regulačního plánu,
- b) 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,
- c) údaje o splnění zadání regulačního plánu, popřípadě vyhodnocení souladu s pokyny pro jeho přepracování (§ 69 odst. 3 stavebního zákona),
- d) zdůvodnění navržené koncepce řešení,
- e) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a na pozemky určené k plnění funkce lesa,
- f) zhodnocení podmínek pro požární bezpečnost staveb, pro které regulační plán nahrazuje územní rozhodnutí.

Obsah grafické části odůvodnění regulačního plánu:

- a) Koordinační výkres – je zpracovaný na podkladu Hlavního výkresu, který vypracoval Architektonický atelier Arkáda, vedoucí atelieru ing.arch. V. Valtr, z důvodu přehlednosti navrhovaných změn

a) údaje o způsobu pořízení regulačního plánu,

Zastupitelstvo města Říčany schválilo dne 10. 9. 2014 svým usnesením č. 14-09-011 podnět k pořízení změny č. 3 regulačního plánu na lokalitu Voděradská. Dne 11. 2. 2015 pod č.ev. 74467/2014 bylo zahájeno projednávání návrhu zadání změny č. 3 regulačního plánu lokality Voděradská dle § 64 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon). Dne 15. 4. 2015 schválilo zastupitelstvo města Říčany zadání změny č. 3 regulačního plánu svým usnesením č. 15-03-014. Na základě schváleného zadání pořizovatel zajistil zpracování návrhu změny regulačního plánu. Dle § 65 stavebního zákona bylo zahájeno projednávání návrhu regulačního plánu. Společné jednání s dotčenými orgány se konalo dne 2. 5. 2016. Toto jednání bylo oznámeno dotčeným orgánům jednotlivě dne 13. 4. 2015 pod č. ev. 27799/2016. Po společném jednání se uskutečnilo dne 24. 8. 2016 veřejné projednání, které bylo oznámeno veřejnou vyhláškou dne 19. 7. 2016 pod č. ev. 53041/2016. Veřejné projednání bylo oznámeno dle § 67 stavebního zákona. V průběhu pořizování neobdržel pořizovatel žádné námítky či připomínky.

b) 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,

Změna č.3 regulačního plánu mění koeficient zastavitelnosti pozemku na $KPZ=20\%$. V souvislosti s touto změnou je měněn požadavek na minimální podíl zeleně, tzn. $KZ=65\%$. 15% z výměry pro další stavby a zpevněné plochy, zůstává v platnosti dle schválené dokumentace.

Změna č.3 regulačního plánu mění povrch středových a koncových komunikací v lokalitě. Původně byla navržena betonová dlažba, která se tímto mění na povrch živičný. Tato změna byla podmíněna hydrologickým posouzením, ze kterého vyplývá, že změnou povrchu komunikací nedojde k narušení hydrologických poměrů v lokalitě.

Vzhledem k výše uvedenému charakteru změn lze konstatovat, že regulační plán, včetně jeho změn zůstává v souladu s územním plánem, neboť respektuje podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití a limity využití území.

Vzhledem k rozsahu změny, zůstává i nadále regulační plán v souladu se ZUR SK (ve znění aktualizace č.1) a PUR ČR (ve znění Aktualizace č.1).

c) údaje o splnění zadání regulačního plánu, popřípadě vyhodnocení souladu s pokyny pro jeho přepracování (§ 69 odst. 3 stavebního zákona),

Změna č.3 je vypracována v souladu se zadáním Změny č.3 regulačního plánu. Toto zadání ukládalo možnost prověřit změnu koeficientu KPZ a změnu závazného rohu rodinného domu na pozemku č. 47.

V rámci prací na návrhu Změny č.3 regulačního plánu byly výše uvedené změny prověřeny a navrženy v souladu se zadáním, neboť byly vyhodnoceny jako drobné úpravy, které neovlivní koncepci rozvoje v řešené lokalitě.

Změna závazného rohu není předmětem dokumentace, neboť na těchto pozemcích již bylo vydáno stavební povolení a proto není nutné toto upravovat.

d) zdůvodnění navržené koncepce řešení,

Koncepce řešení, v lokalitě Voděradská, se Změnou č.3 nemění.

Změna č.3 regulačního plánu mění povrch středových a koncových komunikací v lokalitě. Původně byla navržena betonová dlažba, která se tímto mění na povrch živičný. Tato změna byla podmíněna hydrologickým posouzením.

Závěrem je konstatováno následující:

Ověřovacími hydraulickými výpočty bylo prokázáno, že stávající provedení zasakovacích zařízení na lokalitě Říčany - Voděradská ul. je i při změně povrchu obslužných komunikací dostatečně dimenzováno na původní návrhovou srážku a to jak po stránce retenční kapacity vsaků, tak i po stránce zasakovací kapacity vsaků (potažmo po stránce doby prázdnění vsaků). Změnou povrchu obslužných komunikací na posuzované lokalitě nedojde k narušení hydrogeologických poměrů tak, jak byly očekávány při původním řešení, neboť změna se projeví pouze v poměru snížení přímého vsaku srážkových vod povrchem komunikací, který se v tomto rozsahu projeví zvýšeným povrchovým odtokem následně likvidovaným vsakovacími zařízeními. Tato zařízení jsou však i pro tento případ dostatečně dimenzována.

Zdroj: Hydrologické posouzení, vyjádření odborně způsobilé osoby k likvidaci srážkových vod na lokalitě Říčany u Prahy – Voděradská ulice po změně povrchu obslužných komunikací, Kouba Alois, Ing.

e) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a na pozemky určené k plnění funkce lesa,

Předpokládané důsledky navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a na pozemky určené k plnění lesa byly vyhodnoceny v platném regulačním plánu a v důsledku Změny č.3 regulačního plánu se nemění.

f) zhodnocení podmínek pro požární bezpečnost staveb, pro které regulační plán nahrazuje územní rozhodnutí.

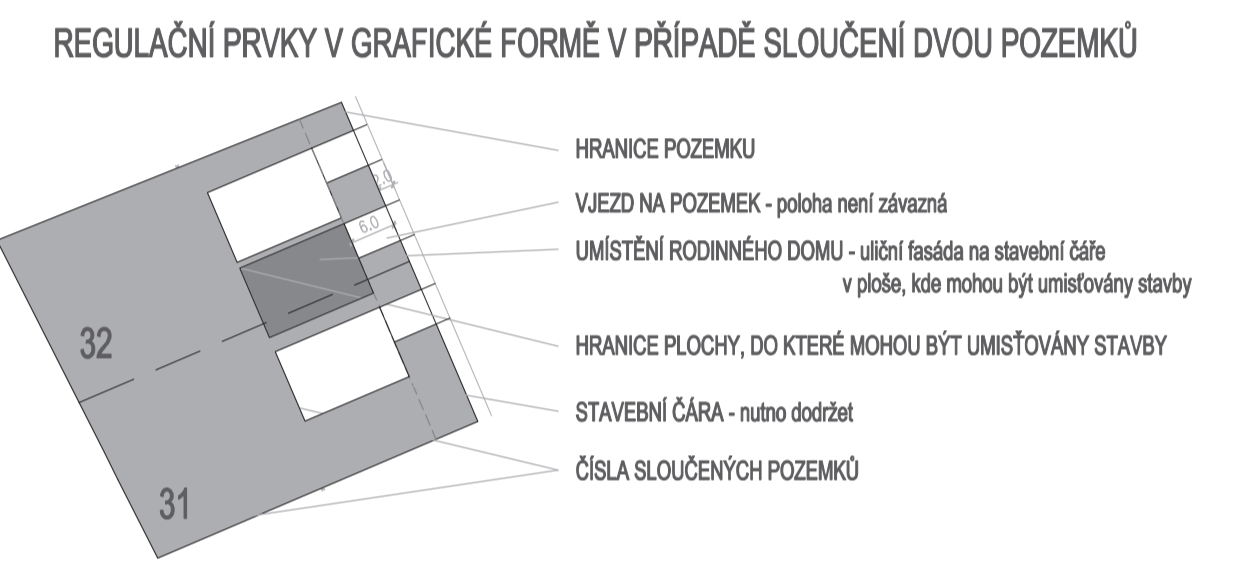
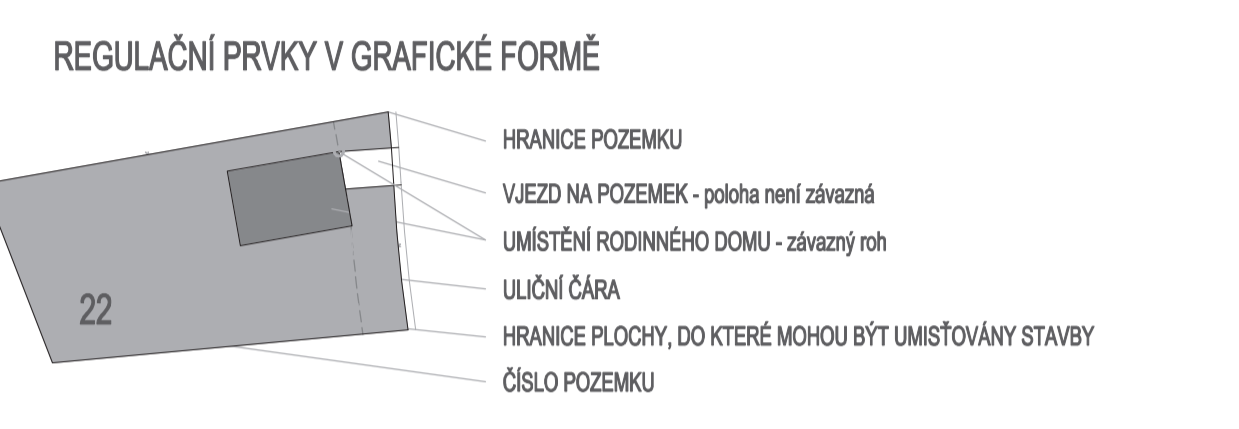
Změna č.3 regulačního plánu toto neřeší, neboť nenahrazuje žádná územní rozhodnutí.



ZÁZNAM O ÚČINNOSTI REGULAČNÍHO PLÁNU LOKALITY VODĚRADSKÁ

VYDALO:	VYDALO:	ČÍSLO JEDNANÍ
DATUM VYDÁNÍ:	VYDALO:	DATUM NABYTÍ ÚČINNOSTI
OPRÁVNĚNÁ OSOBA PORIZOVATELE:	Ing. Čestmíra Štastná vedoucí odboru územního plánování a regionálního rozvoje Městského úřadu Říčany	razítko a podpis

REGULAČNÍ PRVKY V GRAFICKÉ FORMĚ ZŮSTÁVAJÍ V PLATNOSTI



REGULAČNÍ PRVKY NUMERICKÉ
- ZMĚNA Č.3 UPRAVUJE KOEFICIENT KPZ A KZ :

ZASTAVITELNOST POZEMKU - **KPZ = MAX.20%**
 PODÍL ZELENĚ NA POZEMKU - **KZ = MIN. 65%**

- LEGENDA
- HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ ZMĚNOU Č.3
 - ZMĚNA POVRCHU KOMUNIKACÍ Z BETONOVÉ DLAŽBY NA ŽIVIČNÝ POVRCH
 - PARKOVACÍ STÁNÍ
 - VSAKOVACÍ PRVEK
 - POTRUBÍ NEPERFOROVANÉ
 - POTRUBÍ PERFOROVANÉ
 - ŠAHTA FILTRAČNÍ
 - ŠAHTA KONTROLNÍ

0 50 100 150	
ZODPOVĚDNÝ PROJEKTANT:	Ing. arch. Jan Černohorský č.ka 3975 Adresa: V lukách 504, Statenice, 252 62 tel: 739 087 746, email: jan@cernohorsky.cz
OBJEDNATEL:	OPTREAL, spol. s r. o. V Oblouku 266 - Čestlice 252 43 Průhonice
AKCE:	Říčany - lokalita Voděradská, Změna č.3 regulačního plánu
VÝKRES:	Koordinační výkres
FORMÁT: 8 X A4	DATUM: 2/2016
STUPEŇ: REGULAČNÍ PLÁN	Č. VÝKRES: 1
MĚŘÍTKO: 1 : 1 000	