

Změna č. 1 regulačního plánu lokality Voděradská

Zastupitelstvo města Říčany příslušné podle ustanovení § 6 odst. 5 písm. d) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), za použití ustanovení § 69 odst. 2 stavebního zákona, § 171, 172 a § 173 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v souladu s § 19 a přílohou č. 11 vyhlášky 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, o územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti,

v y d á v á

tuto **změnu č. 1 regulačního plánu lokality Voděradská**, vydaného usnesením Zastupitelstva města Říčany č. 08-03-007 ze dne 9. 4. 2008.

1. V článku 6, odstavci prvním se nahrazuje druhá věta následující textem: „Na plochách OC bude zástavba izolovanými rodinnými domy a jeden objekt občanské vybavenosti (jako příklad je do plánu nakreslena mateřská škola o kapacitě 30 dětí s příslušným pozemkem o výměře min. 40 m² na 1 dítě).“
2. V článku 6, odstavci prvním se na konec odstavce doplňuje text: „Do Změny č. 1 je zahrnuta i nová hranice pásu doprovodné zeleně podél Voděradské dle v současné době projednávaného nového územního plánu Říčany. Nová hranice funkční plochy doprovodné zeleně je v návrhu totožná s východní hranicí pozemků pro rod. domy č. 1, 7-11 a 62.“
3. V článku č. 7, bodu b) se druhá věta nahrazuje textem: „Při silnici Voděradské je navržen pás izolační veřejné zeleně o šířce cca 10 m od kraje vozovky.“
4. V článku č. 7, bodu b) se za druhou větu doplňuje text: „V případě schválení nového územního plánu SÚ Říčany bude dle něj posunuta hranice plochy doprovodné zeleně (izolačního pásu veřejné zeleně) u pozemků č. 1 a 7 – 11 a 62. Tato hranice je totožná s katastrální hranicí pozemků pro rodinné domy a do jejich pozemků tedy již nezasahuje.“
5. V článku č. 7, bodu b) se na konec odstavce doplňuje text: „Změnou č. 1 regulačního plánu se připouští možnost sloučení dvou či více parcel do jednoho celku pro umístění jednoho rodinného domu. Přitom se musí dodržet KZP = 15%, stavební čára a odstupy od sousedních pozemků.“
6. V článku č. 8, bodu a) se na konec odstavce doplňuje text: „Připouští se možnost slučování dvou a případně více pozemků pro rodinné domy do jednoho celku, na kterém bude umístěn jeden rodinný dům. Tím se může snížit počet umisťovaných staveb.“

7. V článku č. 8, bodu b) se ve třetí větě nahrazuje slovo „uliční“ slovem „stavební“.
8. Ve článku č. 8, bodu b) se za šestou větou doplňuje text: „Stanovený závazný bod (roh budovy) bude použit přiměřeně k architektonickému návrhu domu a bude se přihlížet k urbanistickému kontextu nové polohy navrhovaného domu a k potřebným odstupům od sousedních pozemků cizího vlastníka. Tento požadavek neplatí v případě sloučení dvou či více sousedních pozemků do jednoho celku, také zde se ale musí přihlížet ke kontextu zástavby v okolí a nový dům by neměl charakter zástavby narušovat. Neměl by tedy například překračovat stavební čáru.“
9. Ve článku č. 8, bodu b) se za devátou větou doplňuje text: „Pokud bude chtít stavebník umístit některou z doplňkových staveb mimo hranice stanovené plochy, bude muset podstoupit samostatné řízení o umístění doplňkové stavby.“
10. Ve článku č. 8, bodu b) se za třináctou větou doplňuje text: „Dle projednávaného územního plánu již je hranice plochy doprovodné zeleně totožná s hranicí pozemků zahrad.“
11. Ve článku č. 8, bodu b) se v patnácté větě nahrazuje hodnota 7,5 m hodnotou „8,5 m“.
12. Ve článku č. 8, bodu b) se za patnáctou větou doplňuje text: „Umístění vjezdu na pozemek rodinného domu a umístění sloupku s elektrickým rozvaděčem je v regulačním plánu pouze orientační a jejich poloha není závazná (musí být ale na hranici pozemku s uličním prostorem). Umístění mohou být modifikována dle individuálního návrhu rodinného domu, tak aby nejlépe navrhovanému řešení vyhovovala. V případě sloučení dvou nebo více pozemků pro výstavbu jen jednoho rodinného domu přestává platit „závazný roh budovy“ a dům může být umístěn dle záměru investora. Musí se přitom dodržet stanovená stavební čára a bude dodržen vnější obrys hranic ploch, na kterých lze umísťovat stavby na slučovaných parcelách. Bude také dodržen KZP = 15% z celkové výměry slučovaných pozemků. Vlastní umístění rodinného domu na sloučených parcelách musí přihlížet k celkovému urbanistickému kontextu nové polohy a k potřebným odstupům od sousedních pozemků cizího vlastníka.“
13. Ve článku č. 8, bodu g) se na konec odstavce doplňuje text: „Číslo jednotlivých etap uvedená v textové a výkresové části dokumentace regulačního plánu neznamenají striktně jejich pořadí při realizaci staveb, ale mají význam evidenční a etapy se mohou časově prolínat.“
14. Ve článku č. 9 se čtvrtá a pátá věta nahrazuje textem: „Veřejná zeleň - izolační pás doprovodné zeleně je v novém územním plánu mimo vlastní pozemky rodinných domů.“
15. Grafická část:
 - Výkres č. 3 – Hlavní výkres – A
 - Výkres č. 5 – Dopravní infrastruktura
 - Výkres č. 6 – Koordinační výkres veřejné technické infrastruktury

Výkres č. 7 - Kanalizace
Výkres č. 8 – Vodovod
Výkres č. 9 - Plynovod
Výkres č. 10 – Elektřina a sdělovací kabely
Výkres č. 11 – Sadové úpravy

Odůvodnění změny č. 1 regulačního plánu lokality Voděradská

1. Postup při pořízení změny regulačního plánu:

Zastupitelstvo města Říčany schválilo dne 9. 2. 2011 svým usnesením č. 11-02-012 podnět p. Lukáše Štorka k pořízení změny č. 1 regulačního plánu na lokalitu Voděradská. Dne 11. 3. 2011 pod č.j. 10571/2011-MU/OUPRR bylo zahájeno projednávání návrhu zadání změny č.1 regulačního plánu dle § 64 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon). Na základě uplatněných požadavků od dotčených orgánů pořizovatel upravil návrh zadání změny č. 1 regulačního plánu a předložil jej Zastupitelstvu města Říčany ke schválení. Dne 22. 6. 2011 schválilo zastupitelstvo města Říčany zadání změny č. 1 regulačního plánu svým usnesením č. 07-06-001. Na základě schváleného zadání pořizovatel zajistil zpracování návrhu regulačního plánu. Dle § 65 stavebního zákona bylo zahájeno projednávání návrhu regulačního plánu. Společné jednání s dotčenými orgány se konalo dne 6. 3. 2012. Toto jednání bylo oznámeno dotčeným orgánům jednotlivě dne 9. 2. 2012 pod č. ev. 119641/2012. Po společném jednání se uskutečnilo dne 30. 5. 2012 veřejné projednání, které bylo oznámeno veřejnou vyhláškou dne 16. 4. 2012 pod č. ev. 134576/2012. Veřejné projednání bylo oznámeno dle § 67 stavebního zákona. Na základě výsledků veřejného projednání pořizovatel zajistil úpravu návrhu a dle § 68 odst. (1) stavebního zákona přezkoumal soulad návrhu regulačního plánu:

- a) s vydanou územně plánovací dokumentací
Změna č. 1 regulačního plánu lokality Voděradská je v souladu s územním plánem sídelního útvaru Říčany.
- b) s cíli a úkoly územního plánování, zejména s charakterem území, s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území
Změna č. 1 regulačního plánu lokality Voděradská navazuje na koncepci stanovenou v původním regulačním plánu. Změna č. 1 nemění architektonický vzhled lokality. Urbanistická koncepce lokality není změnou č. 1 měněna.
- c) s požadavky zákona č. 183/2006 Sb. a jeho prováděcími právními předpisy
Změna č. 1 je v souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů.
- d) s požadavky na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu
Změna č. 1 nemění požadavky na dopravní a technickou infrastrukturu.
- e) se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštního právního předpisu, popřípadě s výsledkem řešení rozporů a s ochranou práv a právem chráněných osob
Tato změna je v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů. V průběhu projednávání této změny nedošlo k rozporu.

2) Vyhodnocení v souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem, vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů:

Změna regulačního plánu je v souladu se schváleným Územním plánem sídelního útvaru Říčany a respektuje všechny limity i regulace, stanovené ve zmíněném územním plánu. Návrh změny je plně v souladu jak s Politikou územního rozvoje, tak také se Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje.

3) údaje o splnění zadání regulačního plánu

Zadání změny regulačního plánu bylo splněno.

4) komplexní zdůvodnění změny řešení, včetně zdůvodnění navržené urbanistické koncepce

Změna č. 1 byla vyvolána potřebou přizpůsobit stanovená regulační pravidla požadavkům reálného průběhu přípravy výstavby nové čtvrti rodinných domů. První klienti – budoucí stavebníci rodinných domů v lokalitě a jejich potřeby prověřily v regulačním plánu stanovená pravidla a vyvolaly nutnost některá z nich upravit. Nedochozí k žádným zásahům do charakteru lokality a jejího urbanistického a krajinářského řešení, ale spíše k doladění regulativů tak, aby byly flexibilnější a více vyhovovaly reálným požadavkům a předešlo se četným žádostem o změny a omezila se tím vyvolaná byrokratická zátěž stavebníků i pořizovatele regulačního plánu.

Změna tak například umožňuje sloučit sousední parcely a nově stanovuje pravidla pro umístění nového domu na sloučených pozemcích. Také stanovuje jako nezávazné situování vjezdu na pozemek, jehož poloha se tak může přizpůsobit dispozičnímu řešení domu a umístění garážového stání. Proto je též označena jako nezávazná i přesná poloha sloupku s elektrickým rozvaděčem. Nově je také stanovena nejvyšší přípustná výška domu na 8,5 m nad terénem, která více odpovídá zamýšleným projektům jednotlivých domů, které dodržují stanovenou výšku 1 nadzemní podlaží a podkroví.

Také u etapizace se nově stanovuje, že číslování etap není striktním stanovením pořadí jednotlivých etap výstavby, a že etapizace není míněna jako podmínka, podmiňující dokončení jedné z etap před zahájením výstavby etapy další. Průběh výstavby lokality tak může lépe odpovídat podmínkám skutečného postupu na místě.

Dále je do změny zahrnuto i upřesnění trasy kabelu přeložky původně vzdušného elektrického vedení 22 kV dle projektu, který byl zatím podrobněji vypracován.

Změna č. 1 také lépe konkretizuje umístění objektu občanské vybavenosti, který je situován ve funkční ploše OC.

5) 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

Změna regulačního plánu nebyla samostatně posuzována z hlediska vlivu na životní prostředí.

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

Změna regulačního plánu nemá dopad na rozsah záboru zemědělského půdního fondu.

7) 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

Změna regulačního plánu je v souladu s jednotlivými požadavky stavebního zákona a s cíli a úkoly územního plánování, zejména s charakterem území, a s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území.

8) 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

Změna regulačního plánu je v souladu s připomínkami dotčených orgánů podle zvláštních předpisů i ostatních orgánů a správců sítí.

9) Rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění:

V průběhu projednání návrhu změny č. 1 RP lokality Voděradská byly uplatněny tyto námitky:

1) Jiří Egert, Pražská 253, Mukařov 253 62, č.ev. 142823/2012

a) Nesouhlas s prolínáním jednotlivých etap.

Rozhodnutí o námitce: **Námitce se nevyhovuje.**

Odůvodnění: Výstavba v rámci první etapy je téměř dokončena. Změna č. 1 řeší poslední překážku k dobudování infrastruktury – umožnění jiného trasování kabelu přeložky volného vedení 22 kV. Po schválení změny č. 1 RP lokality Voděradská bude možno investorem tuto přeložku realizovat.

b) Z navrhované změny regulačního plánu není jasné, zda kabel vede chodníkem nebo pozemkem č. 54.

Rozhodnutí o námitce: **Námitce se vyhovuje.**

Odůvodnění: Návrh změny č. 1 RP lokality Voděradská bude zpřesněn ve výkresové dokumentaci tak, aby bylo jednoznačné, že předmětný kabel vede pod tělesem chodníku vedle pozemku č. 54.

c) Původní regulační plán počítá s výstavbou komunikace v obytné zóně v provedení „dlažba“ místo skutečně realizovaného řešení „asfalt“. Tímto dochází k zatopení komunikace a mého pozemku č. 54. Se společností OPTREAL s.r.o. jsem jednal o provedení dodatečného odvodnění. Toto není zohledněno v navrhované změně reg. plánu č. 1.

Rozhodnutí o námitce: **Námitce se nevyhovuje.**

Odůvodnění: Změna č. 1 regulačního plánu lokality Voděradská nenavrhuje změnu povrchu uvedené komunikace. I nadále musí být povrch komunikace v provedení „zámková dlažba“. Tento povrch by měl usnadnit však dešťové vody z této komunikace.

- 2) Helena Šimková, Petra Fastra 254/6, Říčany 251 01, č.ev. 143654
Nesouhlas s umístěním pravého parkovacího místa (z pohledu z komunikace na parcelu č. 778/3) před parcelou č. 778/3 v lokalitě Voděradská.
Rozhodnutí o námitce: **Námitce se nevyhovuje.**

Odůvodnění: Předmětné parkovací stání řeší dopravu v klidu návštěvníků pro přilehlou ulici.

10. Vyhodnocení připomínek

V průběhu pořizování nebyly podány žádné připomínky.

11. Grafická část odůvodnění

Výkres č. 12 (Zábor zemědělské půdy), výkres č. 13 (Koordinační výkres).

POUČENÍ

Proti regulačnímu plánu vydanému formou opatření obecné povahy nelze podat opravný prostředek (§ 173 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád). Soulad opatření obecné povahy s právními předpisy lze posoudit v přezkumném řízení (§ 174 odst. 2 téhož zákona). Opatření obecné povahy nabývá účinnosti patnáctým dnem po dni vyvěšení veřejné vyhlášky.

.....

Mgr. Vladimír Kořen
starosta města Říčany

.....

Mgr. Hana Špačková
místostarostka města Říčany