

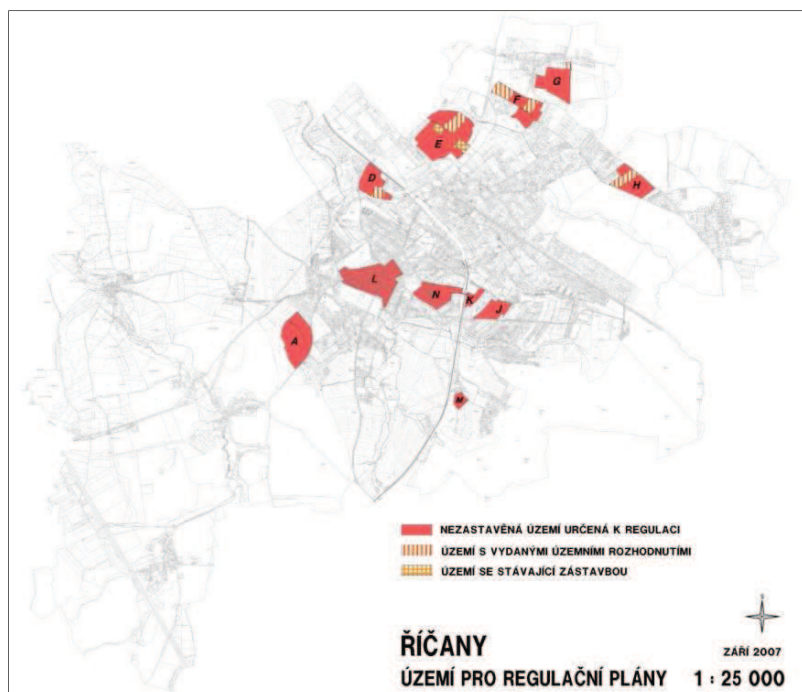
Opatření obecné povahy, kterým se vydává Regulační plán centra města Říčany

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

v y d á v á Regulační plán centra města Říčany

1. VYMEZENÍ ŘEŠENÉ PLOCHY

Řešené území bylo vymezeno městským úřadem na mapě území vybraných k regulaci jako lokalita „L“, která obsahuje zejména samotné Masarykovo náměstí s přilehlými bloky, oblast tzv. Podskalí a hradu. Zadání bylo navíc rozšířeno o ulici 17. listopadu až po park A. Švehly s přilehlými budovami podél tohoto významného veřejného prostoru vedoucího od centra k vlakovému nádraží. Území je ohraničeno Mlýnským rybníkem, Říčanským potokem, následně ulicemi Olšany, Smetanova, Olivova, Rýdlova a Jiráskova a nakonec přilehlými budovami kolem ulice 17. listopadu až po park A. Švehly. Celková velikost řešeného území je 27,72 ha.



2. PODMÍNKY PRO VYMEZENÍ A VYUŽITÍ POZEMKŮ

Regulační plán vychází z původní středověké parcelace kolem náměstí, jež byla v pozdější době doplněna dalšími ulicemi. Předmětem návrhu není žádná zásadní úprava hranic mezi veřejnými a soukromými prostory, resp. parcelami, ale spíše jejich vyladění a zpřesnění. Nově je navrženo doplnění pěšího průchodu k Mlýnskému rybníku z náměstí a pěší cesta podél rybníka. Dále jsou nově založeny pěší a cyklistické cesty podél Říčanského potoka.

Regulační plán vymezuje hranici mezi veřejnými a soukromými prostory. Veřejné nezastavitelné prostory tvoří ulice, náměstí a městské parky. Soukromé zastavitelné prostory tvoří bloky (č. 01-24), jež jsou ohraničené **uliční čarou**. V případě, kdy stojí fasády domů na hraně s veřejným prostorem, se **uliční čára kryje s čarou stavební**. Popis jednotlivých veřejných prostor a bloků je uveden v kapitole č. 5 a 6. Uliční čára (hranice bloku) je rozhraní vymezující území zastavitelné od nezastavitelného území veřejných prostranství.

Funkční využití pozemků je v souladu s územním plánem a regulační plán nenavrhuje žádné změny funkčního využití pozemků, vyjma pozemků č. parc. 65/1 a 2971 k.ú. Říčany u Prahy, jež jsou zastavěné a v regulačním plánu jsou proto zahrnuty do zastavitelného území na rozdíl od současného plánu územního. Posun hranice zástavby bude v regulačním plánu platný za podmínky opravy této skutečnosti do nově připravovaného územního plánu.

3. PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

Základním prvkem veřejné infrastruktury je síť ulic s dopravní a technickou infrastrukturou. Nesmí se však zapomínat, že ulice a náměstí jsou zároveň prostorem obývaným a musí tedy uspokojit potřebu přepravy a zároveň být příjemnými k obývání. Veřejná prostranství vytváří obraz města a jsou jeho vizitkou.

DOPRAVA A VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ

Širší vztahy

Řešené území – centrum města Říčany - protínají dva významnější dopravní tahy. Je to silnice druhé třídy II/107 procházející přímo přes Masarykovo náměstí ulicemi Široká a 17. listopadu. A dále silnice třetí třídy III/00312, která prochází Rooseveltovou ulicí na Masarykovo náměstí, kde se napojuje na II/107.

Silnice II/107 výrazně zatěžuje centrum města tranzitní dopravou, hlukem a exhalacemi. Současné provedení širokých jízdních pruhů místy úplně narušuje chodníky (např. u č.p. 44) a nutí chodce vstupovat do nebezpečné vozovky. Zatížení III/00312 zvyšuje doprava odklánějící se ze silnice II/101,

kteřá v současnému stavu silniční sítě plní funkci okruhu kolem Prahy, a kteřá je v dopravní špičce často přetížena. Řidiči jedoucí do Prahy si pak urychlují cestu přes Masarykovo náměstí.

Oba problémy řeší plánovaná dostavba Silničního okruhu (stavba 511 - uzavírá JV sektor Pražského silničního okruhu mezi silnicí I/12 a dálnicí D1) a Solné stezky (přeložka silnice II/335 v úseku Světice – II/101 – Silniční okruh MÚK Lipany). Silniční okruh, který je v současnosti ve fázi projektové přípravy, způsobí pokles intenzity dopravy na silnici II/101 a tím uleví i centru Říčau. Solná stezka bude schopná převézt tranzit mimo území Říčau. Díky tomuto odlehčení budou veřejná prostranství centra Říčau pro chodce mnohem bezpečnější a příjemnější. V regulačním plánu se počítá s tímto stavem jako cílovým a k tomu je také navržena úprava uličních profilů, jež je tedy vázána na provedení uvedeného obchvatu.

Sít' místních komunikací

Základní komunikační kostru centra města tvoří tyto pozemní komunikace (stávající stav):

Silnice II. třídy	II/107 (17. listopadu) II/107 (Široká) II/107 (Masarykovo nám. – východní komunikace)
Silnice III. třídy	III/00312 (Rooseveltova) III/00312 (Masarykovo nám. – jižní komunikace) III/33312 (Kolovratská)
Místní komunikace II. třídy - B - sběrná	Olivova Rýdlova Štefánikova
Místní komunikace III. třídy – C - obslužná	Olšany Smetanova Jiráskova Mlýnská Havlíčková Žižkova Vrchlického Mánesova

Petra Fastra

Na Hradě (návrh - přeřadit do D1, obytná zóna)

Pod Školou (návrh - přeřadit do D1, obytná zóna)

Podskalí (návrh - přeřadit do D1, obytná zóna)

Lázeňská (návrh - přeřadit do D1, obytná zóna)

Místní komunikace IV. třídy – D - zklidněná komunikace

Masarykovo náměstí – severní komunikace

Kamlerova

Pod Hradem

Cesta Svobody

Na Spilce

Stávající rozdělení komunikací do funkčních skupin je návrhem regulačního plánu respektováno. Pouze ulice Na hradě, Pod školou, Podskalí a Lázeňská je doporučeno přeřadit z obslužných komunikací skupiny C do obytných zón skupiny D1. V ulici tohoto typu má před motorovou dopravou absolutní přednost chodec, který se může pohybovat po celé šířce ulice, uliční profil totiž není rozdělen na vozovku a chodník. Pro vyjmenované ulice je takové uspořádání ideální.

Návrh regulačního plánu centra města Říčany si klade za cíl upravit veřejné prostory především s ohledem na chodce. Aby pro něj byl pohyb po městě bezpečný, příjemný a svobodný. Základ většiny řešených ulic byl položen již ve středověku, současná zástavba většinou jen kopíruje stopu středověkého města. Přitom ale za uplynulou dobu nároky na uliční síť v souvislosti s rozsáhlou zástavbou rodinných domů v okolí mnohonásobně vzrostly. Ulice města nedovolí zároveň širokou vozovku pro rychle jedoucí automobily a široký chodník – musí se tedy umožnit pohodlná doprava všem a nedávat přednost pouze automobilům, jak tomu bývalo v nedávné minulosti. V profilech ulic je proto doporučováno snížit šířku vozovky na normové minimum ve prospěch širě chodníků a snížit povolenou rychlost pohybu vozidel na 30 km/h.

Pouze ve dvou ulicích - Rooseveltova a v zatáčce ulice 17. listopadu – nelze ani při ponechání minimálních chodníků dodržet šířku vozovky požadované normou. Tento stav vyplývá z historicky dané zástavby a z prostorových nároků na komunikaci místní sběrnou. Situace se vyřeší (bez demolic) až v budoucnu, v souvislosti se zprovozněním jižního obchvatu, který odvedením velkého podílu tranzitní dopravy vrátí těmto vnitroměstským komunikacím jejich spíše obslužný (místy až zklidněný) charakter doprovázený snížením nároků na jejich šířkové uspořádání. Do té doby je nutno tento stav řešit místními dopravně organizačními opatřeními, a to včetně případného omezování přednosti v jízdě v jednom směru dopravním značením.

Šířkové uspořádání dle funkčních skupin:

místní sběrné B	jízdní pruh 2 x 3,25m (označeno ve výkrese MS) celková šířka mezi obrubníky - 6,5 m
místní obslužné C	jízdní pruh 2 x 2,75m (označeno ve výkrese MO) vodící proužek 2 x 0,25 m celková šířka mezi obrubníky – 6,0 m

Silnice II. a III. třídy jsou z hlediska ČSN 736110 Projektování místních komunikací komunikacemi místními sběrnými a vyhovují tedy parametru **celkové šíře mezi obrubníky 6,5 m** při obousměrném provozu. Navržená úprava komunikací v regulačním plánu je realizovatelná bez podmínky výstavby jižního obchvatu tzv. solné stezky v celém rozsahu řešeného území vyjma ulice Rooseveltova a zatáčky kolem č.p. 44 v ulici 17. listopadu.

Podél Říčanského potoka se navrhuje na pozemcích města připravit územní rezervu pro novou komunikaci, jež by v budoucnosti vytvořila uliční frontu nábřeží. Jednalo by se obousměrnou komunikaci IV. třídy – D - zklidněná komunikace jako rozšíření navrhované pěší a cyklistické komunikace K1.

Pěší a cyklistická doprava

Základní kompozice centra města Říčany je chápána a dotvářena jako křížení dvou významných cest – cesty mezi dvěma nádražími (stávající a plánovaná zastávka Říčany Jih) a cesty spojující dvě nejdůležitější náměstí města (Masarykovo a Komenského). Význam obou cest je především pro pěší a cyklistickou dopravu.

Síť stávajících cest je doplňována o průchod podél jižního břehu Mlýnského rybníka, kolem Říčanského potoka a o propojení Mlýnského rybníka, náměstí a hradu.

Cyklistická doprava je při pohybu městem často rychlejší než automobilová. Město neznečišťuje a neobtěžuje hlukem. V rozvoji cyklistické dopravy v Říčanech vidíme velký potenciál. Z těchto důvodů navrhujeme počítat s cyklistickou dopravou v každé ulici, nejen na značených cyklotrasách. Ve stísněných podmínkách stávajících ulic navrhujeme barevně vyznačit pruh pro cyklisty v rámci vozovky a to jiným druhem asfaltu, nebo odlišným druhem dlažby, či alespoň natřeným pruhem. Tak budou řidiči automobilů vnímat cyklisty jako rovnoprávné účastníky silničního provozu. Důležitým doplňkem pro podporu cyklistické dopravy je umístění zamykacích stojanů pro kola na veřejných prostranstvích.

Stávající značené cyklotrasy:	Rooseveltova
	Masarykovo náměstí
	Smetanova
	Olivova
	17. listopadu
	Mlýnská
	Jiráskova
Navrhované značené cyklotrasy:	Kolovratská
	Pod školou
	Pod hradem
	Podskalí
	Široká
	Olšany
	Rýdlova
	protažení stávající cyklotrasy v ul. 17. listopadu
	Cesta svobody

Nově se navrhují tyto pěší a cyklistické komunikace – povrchy komunikací mají doporučující charakter:

K1

- pěší a cyklistická cesta D2 vede po pravé straně Říčanského potoka mezi lávkami v Podskalí
- šířka min. 2,5 m
- povrch mlát (kalený štěrk)

K2

- pěší cesta k Mlýnskému rybníku od Masarykova náměstí, resp. prodloužení ul. Pod Školou
- šířka 5 m (lokálně zúženo u č.p. 1165 na 2 m)
- kryt kamenná dlažba

K3

- pěší a cyklistická cesta D2 je novým propojením ul. Pod školou a areálem hradu
- cesta je vedena mezi ploty
- šířka 1,5 m
- povrch kamenná dlažba, nebo mlat (kalený štěrk)

K4

- pěší a cyklistická cesta D2 vede po levé straně Říčanského potoka od sportovního areálu do ulice Široké a od otočky v K1 do ul. Rooseveltovy
- komunikace propojí nově navrhovaný areál „volnočasových aktivit“ na místě Lázeňského rybníka s centrem města; napojí se na novou lávku přes Říčanský potok
- šířka min. 2,5 m
- povrch mlat (kalený štěrk)

K5

- pěší cesta D2 vede od K1 přes park do ulice Rooseveltovy, na níž navazuje rampou pro překonání výškového rozdílu opěrné zdi Rooseveltovy ulice
- šířka 2 m
- povrch mlat (kalený štěrk)

K6

- pěší cesta D2 vede souběžně s komunikací K1 po druhé straně Říčanského potoka a je vymezena lávkami (původní a nově navrhovanou)
- šířka 1,5 m
- povrch mlat (kalený štěrk)

K7

- pěší cesta D2 vede mezi ul. Široká a Lázeňská podél potoka
- úzká pěšina kolem stávajícího plotu hřiště Rugby
- šířka 0,75 m
- povrch šlapáková dlažba v trávě nebo mlat (kalený štěrk)

K8

- pěší a cyklistická cesta D2 vede po levé straně Říčanského potoka podél ulice Olšany
- šířka min. 2,5 m
- povrch mlát (kalený štěrk)

K9

- pěší a cyklistická cesta D2 je propojením ul. Mlýnské a Pod Školou po břehu rybníka
- cesta bude provedena v souvislosti s odbahněním rybníka navážkou tak, aby nezasahovala do stávajících soukromých pozemků.
- nová okružní promenáda kolem Mlýnského rybníka
- šířka 2 m pro pěší a 2 m pro cyklisty (+ brusle in-line). Tyto dva pruhy budou odděleny v úrovni horního povrchu žulovými kostkami.
- povrch pro pěší: mlát (kalený štěrk)
 pro cyklisty: živice

Komunikace – technický stav a povrchy

Podélný sklon nově navrhovaných komunikací je navržen max. 9%, výjimečně na omezenou délku 12% a v mimořádných případech do 50 m 15% (komunikace K2 – k Mlýnskému rybníku). Kvalita stávajících komunikací je různorodá jak z hlediska stavebně technického stavu, tak z hlediska druhů povrchových úprav. V dobré kvalitě jsou většinou kamenné povrchy. Živičné povrchy vydrží v dobrém stavu kratší dobu a nehodí se do historických center měst. Z dalších povrchů se zde vyskytuje betonová dlažba (Kamlerova ulice a Masarykovo náměstí), která je do těchto míst diskutabilní. Kvalitním příkladem hodným následování je kamenné zdláždění náměstí nebo některých úseků chodníku v ul. 17. listopadu ze vzorů drobných žulových kostek. Pro povrchy ulic v centru je doporučována kamenná dlažba.

Doprava v klidu

Dle údajů MÚ se v řešeném území nachází 274 parkovacích míst na veřejných prostranstvích. Návrh regulačního plánu některá místa ruší a některá přidává. V celkovém součtu se navrhuje **přidat 10 míst ve veřejném prostranství**. Jelikož centrum města využívá široké okolí a nejen samotní obyvatelé, je a bude parkovacích míst vždy nedostatek. Vytvoření větší kapacity parkování na veřejných prostranstvích přesahuje možnosti tohoto regulačního plánu a vyžaduje komplexní řešení zasahující širší území a účinnou správu placeného parkování. Nicméně pro to, aby lidé z okolí centrum navštěvovali a aby centrum bylo živé se doporučuje:

- zavést přísný systém krátkodobého placeného parkování na Masarykově náměstí a v přilehlých ulicích, zejména v Olivově a případně i v dalších. Doba parkování by měla být omezena na max. 1-2 h a důsledně kontrolována, aby na náměstí bylo možné krátce zastavit pro vyřízení běžných každodenních záležitostí.

- lépe vymezit prostor pro parkování v obytné zóně D1 na severní straně náměstí pomocí značení v dlažbě a litinovými sloupky a zabránit tak neuspořádanému parkování. Vymezení sloupky je vzhledově lepší, než používání betonových květináčů a lépe se hodí do historického prostředí náměstí.

- vystavět veřejné parkoviště v dochozí vzdálenosti od centra na křížení ulic Olšany a Široká (již mimo řešené území regulačního plánu)

- podpořit případného investora větší stavby v centru (např. obchodního domu) k vybudování podzemního parkoviště pro své a zároveň i veřejné potřeby a příslušnou smlouvou zaručit přístupnost těchto placených míst veřejnosti

Případné vytvoření podzemního parkování na Masarykově náměstí je v souladu s tímto regulačním plánem.

Stávající parkovací stání:

Masarykovo náměstí	98 míst
jižní část území	53 míst na menších parkovištích podél Říčanského potoka
podélná stání v ulicích	123 míst
celková kapacita	274 míst

Zrušená parkovací stání:

ulice Podskalí	4 místa
ulice Olivova	19 míst
celková kapacita	23 míst

Nová parkovací stání:

ulice Olšany	6 míst
ulice 17. listopadu	25 míst
Masarykovo náměstí	2 místa
celková kapacita	33 míst

Městská hromadná doprava

Přes Masarykovo náměstí je v současnosti vedeno 10 linek autobusů. V řešeném území se nachází 4 autobusové zastávky a ve výhledu by nemělo dojít ke změně. Návrh regulačního plánu zřizuje záliv pro zastávku MHD v ul. 17. listopadu.

Upozornění: Veškerá dopravně technická opatření mají doporučující charakter.

TECHNICKÁ VYBAVENOST

Zásobování vodou

Stávající stav

Řešená oblast stejně jako celé Říčany je částečně zásobována vodou z pražského vodárenského systému a částečně z vlastních zdrojů. Z pražského systému je voda přiváděna z vodojemu Kozinec přes čerpací stanici v Uhříněvsi a přivaděčem do vodojemu 2 x 650m³ na hoře Olivovna. Kóta dna vodojemu je 399,025 mnm, kóta hladiny je 404,25 mnm. Odsud je voda dopravována do řešeného území gravitačně. Do vodojemu je rovněž přiváděna voda z jímacího zařízení v Radošovicích. Kapacita vodojemu je v současné době nedostatečná. Přivaděč Želivka je ve špatném stavu, jedná se o ocelové potrubí provedené z nekvalitního materiálu v 70 - tých létech minulého století, které navíc utrpělo v období, kdy zde nebyla katodová ochrana, prováděná dodatečně.

Vlastní zásobní řady v řešeném území jsou dostatečně kapacitní, problémem zůstávají staré řady provedené z nekvalitního materiálu, jak byly v době postupné výstavby k dispozici. Hlavní přívod je litinovým potrubím DN 225, přicházejícím do území Olivovou ul. a pokračující DN 200 v ul. 17. listopadu. Toto potrubí včetně přípojek je v dobrém stavu. Na Masarykově náměstí je již navazující potrubí částečně DN 150, DN125 a DN 100 litina doplněno potrubím D 160 z PVC, tedy potrubím novým. V ul. Široké vede staré potrubí litina DN 125 a na něj navazuje nově provedené PVC D 110, které vede i v ul. Olšany a Lázeňské. V ul. Smetanově je litina DN 100, v ul. Rýdlově je litina DN 150, navazuje litina DN 100 v ul. Jiráskově. Všechno toto potrubí je v dobrém stavu i když je z 50 - tých let minulého století, nejsou zde problémy a bude ještě sloužit zásobování této části města. Ve špatném stavu je staré litinové potrubí DN 80 v ul. Podskalí, DN 60 v ul. Kamlerově, litina DN 80 v Cestě Svobody a v ul. Mánesově a potrubí v ul. Havlíčkova, Žižkova, Vrchlického a Petra Fastra.

Návrh úprav

Plánuje se dostavba nové kapacity vodojemu a rekonstrukce přivaděče z Prahy v úseku od hranic města, kde je vodoměrná šachta a je to současně hranice mezi majetkem Prahy a Řičan. Na výstavbu vodojemu (náklady dle projektové dokumentace k ÚR 52 mil. vč. 20% DPH) je platné vydané ÚR a byla získána podpora z Operačního programu Životní prostředí. Realizace se plánuje v letech 2011 a 2012. Na výstavbu přivaděče (náklady dle DUR 73 mil) bylo vydáno ÚR, financování zajištěno zatím není, město uvažuje rovněž využít zdroje z Operačního programu Životní prostředí.

Měla by proběhnout výměna potrubí a většina přípojek v ul. Podskalí, Kamlerově, na Cestě Svobody a v ul. Mánesově. Při úpravě ul. Mlýnské je třeba i zde vyměnit stávající DN 80 za nové minimálně DN 100.

V rámci revitalizace území bloku 05 bude vhodné vybudovat nový řad v nové cestě podél potoka a do tohoto řadu napojit všechny přilehlé objekty. Ve všech případech, kde dojde k rekonstrukci stávajících vodovodních řadů, zajistit i provedení samostatných přípojek ke každému č.p. a upravit tak, aby objekty byly napojeny nejkratší cestou přímo na řad a nikoli přes soukromé pozemky sousedů, jak to ještě mnohde je.

Žádoucí je příprava rekonstrukce vodovodních řadů v ul. Žižkova, Vrchlického a Petra Fastra. Při obnově povrchů komunikací by se v ulicích, kde jsou tyto staré vodovodní řady, tak by se měly vyměnit za nové, dostatečně kapacitní nejen pro potřebu obyvatel, ale zajišťující i požární bezpečnost. Pro nově navrhované řady a přípojky by měl být použit materiál IPE s příslušnými tvarovkami a armaturami z tvárné litiny. Řady budou ukládány do veřejných prostor, nejlépe do komunikací. Kvalitní provedení za použití kvalitního materiálu toto uložení umožňuje a v koordinaci s ostatními vedeními se jeví jako velmi výhodné.

Ochranné pásmo

Ochranné pásmo je dáno zákonem 274/2001, hlava VI, § 23 Ochrana vodovodních řadů a kanalizačních stok. U řadů do DN 500 včetně je toto pásmo 1,5m na obě strany, u vodovodních řadů nad DN 500 je 2,5 m na obě strany. V případě větší hloubky než 2,5m se pásmo rozšiřuje o 1,0m na obě strany. Ochranná pásma jsou vymezena vodorovnou vzdáleností od vnějšího líce stěny potrubí.

Odvodnění

Stávající stav

V území je stávající jednotná kanalizace, která je přes oddělovače deště vedena na čistírnu odpadních vod. Tato ČOV byla nově zrekonstruována na kapacitu 17 000 EO. Čistírnu v současné době, kdy je v Říčanech 12 000 obyvatel, využívají okolní obce, které nemají vlastní ČOV, k vyvážení fekálií pomocí feka vozů.

Stávající kanalizační stoky stačí na kapacitu dešťových i splaškových vod, avšak v současné době stavební úřad dává stavebníkům podmínku u výstavby nových objektů likvidaci dešťových vod na pozemku. Kanalizace ve většině řešeného území je dostatečně kapacitní, což je dáno zejména přirozenými spádovými poměry území. Stoky jsou provedeny z různých materiálů, v některých případech naprosto nevhodných, což se týká zejména úseků realizovaných betonovým potrubím. Toto potrubí bylo obvykle prováděno v „akcích Z“ zcela neodborně, ukládáno do stávajících příkopů, často bez revizních šachet, a tedy bez možné kontroly a čištění. Je to zejména v případě potrubí DN 300 a DN 400. Větší profily DN 600 a výše, používané zejména u hlavních stok, jsou z železobetonového potrubí, které je již kvalitnější. Další závadou je vedení některých stok po soukromých pozemcích. To je zejména část kmenové stoky C, která přichází do území ul. Olšany, kde je nově a kvalitně provedeno betonové potrubí DN 600, na rohu ul. Podskalí je oddělovač do potoka a dále vede staré potrubí přes soukromé pozemky. U ul. Rooseveltovy, kde byly již městské pozemky, pokračuje nové

potrubí DN 1000. Úsek přes soukromé pozemky nebylo možno z majetkoprávních důvodů přeložit, takže zde zůstalo staré potrubí včetně starých přípojek vedených rovněž přes soukromé pozemky. Odvodnění severní části Masarykova náměstí je vedeno stokou DN 400 přes zahradu LŠU a policejní služebny a je zaústěna do stoky v Mlýnské ul. Další stoka ve špatném stavu je v ul. Smetanově, rovněž stará betonová stoka je v ul. Kamlerově, Havlíčkově, Žižkově.

Návrh úprav

Dokončit II. etapu rekonstrukce stoky v nejbližším okolí hradu, kde z důvodu nedostatku finančních prostředků na archeologický průzkum, nebyla rekonstrukce stok prováděná v oblasti hradu, dokončena. Při úpravách navrhovaných v bloku 05 bude třeba provést novou stoku v ul. Podskalí a v cestě podél potoka se zaústěním všech nových i stávajících přilehlých objektů tak, aby přípojky byly vedeny nejkratším směrem do stoky ke každému č.p. a nikoli přes soukromé pozemky sousedů. V nové cestě podél potoka tato stoka nahradí část hlavní stoky C, která zde vede přes soukromé pozemky. V rámci uvažované revitalizace tohoto bloku je stávající stoka v tomto prostoru naprosto nevhodná.

Dále je nutné postupně rekonstruovat nevyhovující stoky v ul. Smetanově, Kamlerově, Havlíčkově a Žižkově.

Problémem zůstává stoka DN 400, odvodňující část náměstí, která vede přes blok 13 do stoky v Mlýnské ul. Její přeložení by si vyžádalo rekonstrukci části stoky na náměstí na křižovatku s ul. Širokou a výškovou úpravu části stoky v ul. 17. listopadu včetně úpravy všech přiléhajících domovních přípojek. Pokud stoka zůstane, je třeba učinit technická opatření v případě dostavby nových objektů v tomto bloku.

Nově budované a rekonstruované stoky zůstanou i nadále jednotné, bude třeba u nově dostavovaných objektů zajišťovat likvidaci dešťových vod na pozemcích a tuto dešťovou vodu využívat k postřiku zeleně a pod. Retence dešťových vod může být i v prostoru parku A. Švehly, kde mohou být dešťové vody odváděny do jímek a využívány k postřiku zeleně nebo mytí komunikací. V prostoru navrhované výstavby bloku 04 a 05 podél potoka by pro tyto dešťové neznečištěné vody bylo vhodné vybudovat i dešťové stoky a napojit do nich dešťové svody nově navrhovaných objektů. Oddílná kanalizace by byla vhodná i v ul. Podskalí, avšak zde je již problematické přepojování přípojek stávajících objektů, což by si vyžádalo rekonstrukci instalací v jednotlivých soukromých domech. Nově budované domy v bloku 12, přiléhajících k ul. Pod Hradem by bylo vhodné rovněž odvodnit oddílně s napojením dešťových svodů do rybníka.

Nové a rekonstruované stoky budou budovány z vysokohustotního PVC, revizní šachty budou ve všech výškových a směrových lomech v přímé trase ve vzdálenosti do 50 m. Stoky budou budovány v komunikacích paralelně s ostatními trubními vedeními. V nové cestě podél potoka budou nové sítě uloženy ve společné trase a to pokud zde bude oddílná kanalizace, tak stoky ve vzdálenosti 1,40 m, v osově vzdálenosti 1,0 m vodovod a 0,70 m STL plynovod.

Ochranná pásma

Ochranná pásma stok jsou dána zákonem 274/2001 hlava VI, § 23. Pro stoky nad DN 500 je to 2,5 m od vnějšího obrysu na obě strany, pro stoky do DN 500 včetně 1,5m na obě strany. V případě hloubky větší než 2,5m se pásmo rozšiřuje o 1,0m.

Zásobování zemním plynem

Stávající stav

Od jihozápadu přichází tranzitní plynovody VVTL DN 500 a VVTL DN 700. U Voděrádek se jejich trasy rozcházejí, DN 500 vede na západ, DN 700 obchází Říčany a vede směrem na sever. Z řady DN 700 vede do Říčan VTL DN 100 k regulační stanici v ul. Vltavská, která zásobuje město. Druhá regulační stanice zásobující město je na severu v ul. Bažantní. Z těchto dvou regulačních stanic je veden zásobní rozvod, zajišťující zásobování města. Ve městě je část centra zásobována starými řady, provedenými v oceli, nové řady jsou již v materiálu IPE. Rozvod ve městě je provozován jako STL s tlakem 100 PS s ohledem na stávající ocelové řady, které jsou ve špatném stavu.

Z RS Vltavská přichází do řešeného území STL plynovod potrubím D225 ul. Širokou až k Masarykovu náměstí. Zde jsou po obou stranách řady D 90, propojené s řadem D 110 z Rooseveltovy ul. Ulicí Lázeňskou vede řad D 63 a ul. Podskalí řad D 50. Od Masarykova nám. vedou staré ocelové řady DN 200 v Olivově a DN 150 ve Smetanově. Z něho je již veden nový řad D 63 do Kamlerovy ul.. V ul. 17. listopadu vede od náměstí starý řad DN 150 z oceli, ale od křižovatky s ul. Havlíčkovou je již opět nový řad D 110, v ul. Rýdlově rovněž nový IPE D 225. Staré ocelové řady jsou v ul. Havlíčkově, Žižkově, Vrchlického, Petra Fastra a Štefánikově.

Návrh úprav

Zásobování zemním plynem celého území Říčan není kapacitní problém. I do budoucna se uvažuje využít plyn v obytné zóně zejména na zásobování teplem a přípravu TUV. Stávající regulační stanice jsou schopny zásobovat město v dostatečném množství. Je však třeba vyměnit staré ocelové potrubí, které není ochráněno proti bludným proudům a je ohroženo zejména blízkostí elektrifikované železnice. Po výměně ocelového potrubí je možno zvýšit provozní tlak na 300 PS a tedy výrazně zvýšit dodávky plynu. V současné době je možno rozšířit plynovod i do nově navrhované dostavby podél potoka a to prodloužením D63 z ul. Lázeňské. Do území pod hradem bude možno dovést plyn napojením na plynovod v Rooseveltově a přes Kolovratskou a ul. Pod školou. Bude třeba se vyhýbat úzkým soutěskám v tomto prostoru z bezpečnostních důvodů. Při návrhu vedení plynovodů bude muset být všude dodržena ČSN 736005. Materiál na nové řady bude důsledně užíván IPE.

Ochranná pásma

Ochranná pásma plynovodu jsou dána zákonem 458/2000 § 68 a to u STL 1,0 m na obě strany od vnějšího líce potrubí. Bezpečnostní pásmo dle přílohy Zákona 458/2000 Sb. zde nepřichází do úvahy, v řešeném území není VVTL ani VTL.

Zásobování elektrickou energií

Předmětem řešení jsou energetické sítě a zařízení vn a nn. Jedná se o sítě, které jsou ve správě a majetku ČEZ Distribuce a.s.

Napájecí systém vn

Napájecí systém 22kV

Napájení je zajištěno venkovním vedením 22kV. Napájecí vedení jsou dvojpotahová vyvedená z transformoven 110/22kV.

Distribuční systém 22kV

Napájení distribučních a odběratelských trafostanic 22/0,4kV je zajištěno odbočkami venkovním vedením z páteřního vedení 22kV nebo kabelovými svody. Řešená lokalita centra města je provedena kabelovým vedením 22kV, připojení trafostanic je smyčkové.

Trafostanice 22/0,4kV

V řešeném území se jedná převážně o distribuční stanice, které napájí bytový odběr a objekty vybavenosti.

Seznam a označení trafostanic v řešeném území

TS Říčany – Růžek 515383

TS Říčany – Náměstí TGM 514297

Seznam a označení trafostanic napájejících řešenou lokalitu

TS Říčany – ÚNZ v Sokoláku 515312

TS Říčany – Gymnázium 514354

TS Říčany – Technické služby 515176

TS Říčany – Stadionek 514379

Distribuční systém nn

Napájecí vedení jsou vyvedena z distribučních trafostanic a zajišťují napájení všech maloodběrů. Vedení jsou v provedení kabelovém, venkovním vedením nebo závěsným kabelem. V řešené lokalitě je převážná většina rozvodů provedena kabelovým rozvodem.

Nové objekty nebo rekonstruované objekty budou napájeny z distribučního rozvodu nn.

Ochranná pásma

Zákonem č.670/2004 Sb byla stanovena ochranná pásma elektrických zařízení. Pro zařízení vybudovaná před účinností tohoto zákona však platí ochranná pásma, která byla stanovena podle dřívějších předpisů (zákon č.79/1957 Sb., zákon č.222/1994 Sb., zákon č.458/2000 Sb.).

druh el.zařízení	ochranné pásmo	hranice pásma
nadzemní vedení 22kV	7m	od krajního vodiče
podzemní vedení 22kV, 1kV	1 m	od krajního kabelu
elektrická stanice zděná	2 m	od obvodového zdiva
elektrická stanice vestavěná	1 m	od obestavění

V ochranném pásmu je zakázáno mimo jiné zřizovat bez souhlasu vlastníka stavby a jiné konstrukce, provádět zemní práce, vysazovat trvalé porosty apod.

4. PODMÍNKY PRO OCHRANU HODNOT A CHARAKTERU ÚZEMÍ A PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB, KTERÉ NEJSOU ZAHRNUTY DO STAVEB VEŘEJNÉ

Hodnoty a charakter území

Řešené území je klíčovým prostorem Říčan, urbanisticky významným pro obraz města. Původní velkorysý středověký tvar náměstí je dodnes velice dobře čitelný a je jednou z nejcennějších kvalit města nejen pro Říčany samotné, ale i pro širší okolí. Navrhuje se chránit historické a další hodnotné objekty (kostel, faru, zříceniny hradu, školu, oblast Podskalí a Podhradí) a části území zvýšené ekologické hodnoty: VKP (významný krajinný prvek) – interakční prvek (IP) Říčanský potok zahrnující též Mlýnský rybník a VKP říční niva Říčanského potoka. Je navrhováno ochránit charakteristickou siluetu kostela, školy a hradu při pohledech přes Mlýnský rybník.

Regulační plán nesmí být z principu pouze ochrannářský, ale musí stanovit pravidla pro novou výstavbu, která je pro oživení území žádoucí. Regulační plán nesmí město konzervovat do dnešní podoby, jež je pouze mezníkem v jeho bohatém vývoji. Budoucí rozvoj centra Říčan by měl novou výstavbou obraz města zlepšovat a zkvalitňovat.

Regulační plán řeší jednotlivá veřejná prostranství jako soubor navzájem propojených trojdimenzionálních prostor s odlišnými charakterem. Jejich utváření je dáno uličním profilem, tj. návrhem veřejného území a zároveň pravidly pro území soukromé.

Vzhledem k historickým souvislostem je nutné zachovat původní stavební čáry dané ve středověku. Splnění závazných stavebních čar daných regulačním plánem vyžaduje v původní historické zástavbě výjimku z vyhlášky 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území a to z ustanovení § 25 (vzájemné odstupy staveb) za účelem zachování stávajícího charakteru zástavby.

Projekty novostaveb a stavebních úprav podléhající stavebnímu řízení musí být v řešeném území odborně zpracovány **autorizovaným architektem** dle zákona č. 360/1992 Sb. o výkonu povolání autorizovaných architektů a o výkonu povolání autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě, ve znění pozdějších předpisů.

Umístění a prostorové uspořádání staveb

Uliční čára

Řešené území je členěno na zastavitelné území bloků a nezastavitelné území veřejných prostranství a městských parků. Jednotlivé bloky zastavitelného území jsou vymezeny hranicí bloku, kterou převážně tvoří uliční čára. **Uliční čára** (hranice bloku) je rozhraní vymezující území zastavitelné od nezastavitelného veřejných prostranství.

Stavební čára

Stavební čára je rozhraní vymezující podmínky zastavění území v rámci bloku a určující pro každý blok nepřekročitelnou hranici zastavění; v souladu se způsobem zastavění území bloku se rozlišuje stavební čára:

- a) **uzavřená**, již se rozumí v celé své délce souvisle a úplně zastavěné rozhraní zastavitelného území bloku a veřejného prostranství, jehož zástavba však nesmí nikde ustupovat,
- b) **otevřená**, již se rozumí v celé své délce přerušitelně zastavěné rozhraní zastavitelného území bloku a veřejného prostranství, jehož zástavba však nesmí ustupovat,
- c) **volná**, již se rozumí v celé své délce přerušitelně zastavěné rozhraní zastavitelného území bloku a veřejného prostranství, jehož zástavba smí libovolně ustupovat.

V místech označených uzavřenou stavební čarou není možná demolice domu v uliční frontě bez následného doplnění novostavbou.

Zastavěnost

Maximální přípustná zastavěnost pozemků je 75%, vyjma rohových parcel na nárožích ulic a náměstí.

Předzahrádka

Předzahrádka je nezastavitelná část území bloku, vymezená uliční čarou a stavební čarou; nezastavitelnost území předzahrádky znamená obvykle parkovou úpravu území. Podmínečně se připouští využití území předzahrádky i pro činnosti, děje a zařízení bezprostředně souvisící s veřejným prostranstvím - podmíněčné využití předzahrádek pro jiný účel než parkové úpravy a způsob její úpravy musí být v souladu s charakterem veřejného prostranství.

Výškové úrovně u stavební čáry

Zvětšování objemu staveb je preferováno nástavbami již zastavěných ploch. Je žádoucí ponechat plochy zahrad ve vnitroblocích. U každé stavební čáry je v hlavním výkrese uveden maximálně přípustný **počet nadzemních podlaží** staveb, spolu s maximální **výška korunní římsy** od chodníku. Podlažnost staveb je uvedena ve formátu $x + 1$, přičemž hodnota x stanoví počet plných pater definovaných stavební čarou a číslo 1 znamená buď podkroví nebo ustoupené patro. V případě vložení galerie (mezipatra) bude tato galerie započtena do součtu podlaží bez ohledu na normové hodnoty podchozí výšky stropu. Od bodu nad korunní římsou je možné stavět střechu šikmou (o sklonu $25^\circ - 45^\circ$) nebo plochou. Na plochou střechu je možné vystavět jedno ustoupené podlaží, které musí mít minimální odstup od roviny stavební čáry 3,0 m a výšku nad korunní římsu maximálně 3,5 m. V případě označení $x + S$ se rozumí maximální počet podlaží, které musí být zakončeny šikmou střechou (o sklonu $25^\circ - 45^\circ$). Pokud je stavba natočena štítem k veřejnému prostranství, rozumí se výškou římsy vyšší okapová hrana šikmé střechy.

Pokud se stavba nachází v situaci, kdy se dotýká na protilehlých stranách dvou komunikací, jež jsou na jiných výškových úrovních (tj. zejména v okolí hradu), je stanoveno pásmo šíře 5 m od stavební čáry do hloubky pozemku ve kterém se musí dodržet příslušné výškové omezení danou touto čarou.

Povolený počet nadzemních podlaží, resp. povolená výška korunní římsy se vztahuje vždy na určitý druh stavební čáry (uzavřená, otevřená, volná). Při přechodu na jiný druh stavební čáry se vždy uvádí příslušná výšková úroveň. V případě změny výškové úrovně na stejném druhu stavební čáry, je zakreslena přechodová značka a zapsána jiná výšková úroveň. Stávající stavby převyšující limitní hodnoty (č.p. 35 a č.p. 71) zůstanou v původní výšce.

Vnitřní zahrady

Bloky 03, 06, 13, 21, 22 a 23 obsahují ve svém jádru významnou zeleň zahrad. Navrhuje se na těchto plochách index podlažnosti 0,3. Maximální hrubá plocha nadzemní podlaží smí tvořit 0,3 násobek plochy pozemku. Index podlažnosti se nevztahuje na podzemní stavby. Zeleň na rostlém terénu, nebo na střeších podzemních staveb se souvrstvím zeminy min. 1 m musí zahrnovat min. 50% plochy pozemku.

Měřítko staveb

V oblasti Podskalí a okolí hradu, tj. v blocích 03, 05, 06, 08, 09, 10, 11 a 12, jejichž hrana je vymezena otevřenou stavební čarou, je nutné respektovat měřítko a charakter stávajících staveb. Novostavby a přestavby stávajících objektů nesmí překročit zastavěnou plochu o rozměru 9 x 20 m. K této hmotě

stavby se za přípustnou se považuje přístavba na jednom konci stavby o délce max. 10 m v kolmém směru na hlavní objem stavby (s odchylkou 10°). Tímto může vzniknout soubor ve tvaru "L". Pokud to ostatní podmínky dovolí, tak je větší stavební záměry možné realizovat pouze rozdělením na více objemů o této maximální zastavitelné ploše se vzájemnými rozestupy min. 2 m a výškovým rozdílem, který nastane přizpůsobením stavby topografii svažitého terénu, avšak ne menším než 1,5 m.

Obchodní parter

Při úpravách stávajících staveb a novostavbách se doporučuje umístit do přízemí obchodní parter v návaznosti na veřejná prostranství.

Stavby významné pro charakter města

Stavby označené jako významné pro charakter města vyžadují při stavebních úpravách vyjádření rady města, jež bude vydané na základě vyjádření orgánu památkové péče.

Stavby a stavební úpravy staveb v blocích č. 08, 09 a 10 v okolí Říčanského hradu, jež je nemovitou kulturní památkou ve smyslu zákona č. 20/1987 Sb. v platném znění a jež je zapsán pod rejs. č. 15215/2-2157 v Ústředním seznamu kulturních památek České republiky, vyžadují vyjádření orgánu památkové péče.

Bloky

Vymezení a popis jednotlivých bloků

BLOK 01

- kostel sv. Petra a Pavla
- státní kulturní památka
- beze změn

BLOK 02

- špalíček radnice a školy (bývalého soudu)
- všeobecně smíšené
- navrhuje se otevřít parter ze západní strany a lépe propojit budovu s náměstím. Dále upravit parter na severní straně, kde je nyní technické zásobování

BLOK 03

- jižní strana náměstí proti radnici
- všeobecně smíšené a obytné
- zachování měřítka staveb v ulici Podskalí viz. Měřítka staveb (str.17)

- je navrhováno ustoupit se stavební čarou v ulici Široká tak, aby se tato ulice rozšířila na min. 12 m a mohla být vybavena chodníky min. 2,2 m. Jedná se o stavby na č.parc. 89/1, 82/2, 83/1 a 83/2, k.ú. Říčany u Prahy. Ustoupení stavební čáry o 0,1 až 2 m platí pouze pro novostavby
- blok obsahuje zeleň zahrad viz. Vnitřní zahrady (str.17)

BLOK 04

- dvě parcely v Podskalí v sousedství Říčanského potoka
- čistě obytné
- doporučuje se městu sledovat případný prodej, vykoupit a upravit na park - nábřeží

BLOK 05

- pás Podskalí v sousedství Říčanského potoka
- čistě obytné
- navrhujeme doplnění čela bloku otevřenou zástavbou domů typických pro Podskalí – bude tak vytvořena příprava pro nové nábřeží, tj. oživení a znovuobjevení tohoto dnes neživého místa a tím k zatraktivnění celého centra
- zachování měřítka staveb viz. Měřítka staveb (str.17)

BLOK 06

- blok jižní strany náměstí proti kostelu
- všeobecně smíšené a obytné
- udržení charakteru Podskalí otevřenou stavební čarou
- zachování měřítka staveb viz. Měřítka staveb (str.17)

BLOK 07

- malý blok domů nástupu do Podskalí
- všeobecně obytné
- otevřená stavební čára v Podskalí

BLOK 08

- špalíček domů mezi dvěma cestami
- čistě obytné

- zachování charakteru - otevřená stavební čára
- zachování měřítka staveb viz. Měřítko staveb (str.17)

BLOK 09

- dům č.p.108
- čistě obytné
- beze změn

BLOK 10

- blok domů pod hradem
- čistě obytné
- doporučujeme doplnění rohu (proluka) pod zříceninou hradu. Stavba max. 2+1 / 8m nesmí pohledově zakrývat pohled na zříceninu z Rooseveltovy ulice
- zachování měřítka staveb viz. Měřítko staveb (str.17)
- stavba těsně vedle zříceniny hradu smí být pouze opravena, stavební úpravy podléhající ohlášení nebo stavebnímu povolení nejsou povoleny (stavba na dožití)
- doporučujeme tyto pozemky po stavební čáru vykoupit a vytvořit tak větší odstup staveb od zříceniny hradu.

BLOK 11

- blok školy a domů lemujících cestu k hradu
- školství a všeobecně obytné
- vymezení nové pěší a cyklistické cesty k hradu z ul. Pod školou
- zachování měřítka staveb v ulici Na Hradě viz. Měřítko staveb (str.17)

BLOK 12

- nově vzniklý blok mezi hradem a rybníkem vymezený novými cestami
- čistě obytné a školství
- zachování měřítka staveb viz. Měřítko staveb (str.17)
- pro otevření průhledů na zříceninu hradu, zlepšení prostupnosti územím a tudíž i zvýšení návštěvnosti místa doporučujeme městu odkup částí pozemku č.parc. 47/1, 47/2, 47/9, 47/10, k.ú. Říčany u Prahy 745456 a zarovnání linie zástavby podle hrany ulice Na Hradě.

- prodloužení ul. Pod hradem a její propojení s ul. Pod školou je stanoveno ve výhledu. Doporučujeme městu provést směnu části pozemků pro realizaci promenády kolem rybníka:

č. parc.	Pozn	Celk. výměra pozemku (m ²)	Druh pozemku	Výměra ke směně (m ²)
50/1	část	568	zahrada	192,4
50/2	část	299	zahrada	167,3

BLOK 13

- blok severní strany náměstí
- ostatní zvláštní, užitková zeleň, čistě obytné a všeobecně smíšené
- doporučené vedení nové nábrežní cesty
- blok obsahuje zeleň zahrad viz. Vnitřní zahrady (str.17)

BLOK 14

- část bloku naproti kulturnímu domu
- všeobecně smíšené a čistě obytné

BLOK 15

- část bloku mezi ul. Havlíčkovou, 17. listopadu a Žižkovou
- všeobecně smíšené a čistě obytné
- navrhuje sjednocení načatých dvou poloh stavební čáry do jedné blíže ulici.

BLOK 16

- část bloku samostatně stojících domů naproti parku A. Švehly
- všeobecně smíšené

BLOK 17

- část bloku s bytovým domem naproti parku A. Švehly
- všeobecně smíšené

BLOK 18

- blok volně stojících domů mezi parkem A. Švehly a Mánesovou ul.
- všeobecně obytné
- navrhuje se dotvořit čelo parku určením hranice zástavby

BLOK 19

- část bloku podél ul. Cesty svobody
- všeobecně obytné

BLOK 20

- část bloku mezi ulicí Štefánikovou, 17. listopadu a Jiráskovou
- všeobecně obytné

BLOK 21

- blok kolem bývalého mýta
- všeobecně smíšené a čistě obytné
- navrhuje se umožnit zástavbu na křížení ulic 17. listopadu a Mlýnské, které pomůže tuto křižovatku nadefinovat jako malé náměstí. Dostavované objekty se musí objemově přizpůsobit stávající zástavbě.
- blok obsahuje zeleň zahrad viz. Vnitřní zahrady (str.17)
- je navrhováno ustoupení stavební čáry na ústí ulice Olivova do Masarykova náměstí ve prospěch veřejného prostranství. Ustoupení stavební čáry o 0,1 až 1,5 m platí pouze pro novostavby a pro přestavby navyšující výšku stavby o min. 2 nadzemní podlaží.
- uvnitř bloku se nacházejí dvě nevhodné zastaralé stavby, které se navrhuje uvést do režimu „na dožití“. Pro tyto objekty platí, že stavební úpravy podléhající ohlášení nebo stavebnímu povolení nejsou povoleny.

BLOK 22

- blok tvořící východní část náměstí
- všeobecně smíšené
- navrhuje se ustoupení stavební čáry v ohbí Olivovy ulice ve prospěch jejího rozšíření
- blok obsahuje zeleň zahrad viz. Vnitřní zahrady (str.17)

BLOK 23

- blok na rohu ul. Široké a Olšany
- všeobecně smíšené a čistě obytné
- blok obsahuje zeleň zahrad viz. Vnitřní zahrady (str.17)

BLOK 24

- část bloku podél ul. Smetanova
- všeobecně a čistě obytné

5. PODMÍNKY PRO VYTVÁŘENÍ PŘÍZNIVÉHO ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ

Základním východiskem regulačního plánu je větší provázání přírody a centra. Vytváření příznivého životního prostředí je hlavním cílem regulačního plánu. Navrhuje se lépe využít potenciál Mlýnského rybníka a Říčanského potoka pro zlepšení kvality města. V dnešní době se hojně v územním plánování používá pojem zeleň, která je sice lákavou představou „neporušené“ přírody, ve skutečnosti se však často jedná o zanedbané nepřívětivé lokality přerostlé trávou a náletových keřů, kde povlávají ve větru zbytky igelitů. Jelikož se nacházíme v samém centru města je vhodnější zeleň definovat jako **krajinu ve městě** a vymezit ji na veřejné městské parky a soukromé zahrady. **Městské parky** jsou ošetřované, udržované a kulturně upravované krajinné plochy uvnitř města. V regulačním plánu vymezeny čísla (P1 až P11) jako samostatné jednotky, které by následně měly být, nebo již jsou, samostatně projekčně zpracovány a pečovány. Jedná se o tyto parky:

P1 - Předprostor školy na Masarykově náměstí

Navrhuje se nahrazení trávníku dlažbou s novými čtyřmi stromy s kulovitou korunou. Stávající lípu navrhujeme ponechat. Zvětší se tím rozptylový prostor před školou pro žáky a pěší prostupnost této části náměstí. Stromy se doporučuje vybrat větší, aby vytvořily dostatek stínu. Spodní větve by měly začínat od cca 2,5 m, aby stromy nebránily chodcům ve volném rozhledu po náměstí.

P2 - Okolí kostela

Stávající parková úprava za apsidou kostela je výborná. Navrhuje se doplnit 2 stromy před vstup do kostela na místo, kde původně stromy stály. Kultivar je zapotřebí vybrat tak, aby utvářel stín před vstupem, ale nevyrostl tak, aby pohledově zastínil dominantu kostela při pohledu z Rooseveltovy ulice. Navrhuje se rozšířit chodník při jižní straně na 1,5 m, aby lidé nemuseli přecházet vozovku a mohli bezpečně projít po této straně parku.

P3 - Okolí radnice

Navrhuje se vymežit pouze dvě stromořadí po jižní a severní straně náměstí. Stávající stromy jsou podle průzkumů dožilé a zasluhují obnovu. Navrhuje se odstranit 4 stromy v krátké třetí řadě uprostřed náměstí (vedle budovy bývalého soudu) a nově doplnit chybějící stromy ve dvou hlavních stromořadích a tím tyto stromořadí podpořit a přesněji vymežit. Stromy se doporučují střední velikosti s kulovitou korunou. Spodní větve by měly začínat od cca 2,5 m, aby stromy nebránily chodcům ve volnému rozhledu po náměstí. Navrhuje se upravit travnaté okolí pomníku TGM do pravidelného obdélného tvaru, aby byl pomník TGM viditelný. Plocha této části náměstí je navrhována předláždít a doplnit kašnou před průčelím radnice. Keřové porosty jsou do prostor historických náměstí nevhodné.

P4 - Švehlův park

Parková úprava v části blíže centru s kamennou kašnou a dlážděním je hodnotná. Část směrem k nádraží se navrhuje vylepšit. V těžišti není využit jeho potenciál, park není přístupný v podélném směru a tím ani pro jižní slunce. Ve spodní části je obklopen zadní stranou parcel. V původní regulaci zde bylo navrženo náměstí ohraničené až ulicí Mánesovou.

P5 - stromořadí v ul. 17. listopadu

Navrhuje se prodloužit stromořadí v ul. 17. listopadu až k ul. Olivova. Každý blok může mít jiné rozestupy stromů dle místních podmínek. Vzhledem k omezeným prostorovým poměrům se navrhuje stejné malé stromy s kulovitou korunou, jaké jsou již osázeny v části ulice.

P6 - stromořadí v ul. Olšany

Navrhuje se zachovat travnatý pás v jednotné šíři se stromořadím lip. Navrhuje se odkrýt betonové desky zakrývající potok a revitalizovat koryto potoka.

P7 - stromořadí v ul. Smetanova

Navrhuje se využití stávajícího travnatého pásu k založení stromořadí menších stromů s kulovitou korunou

P8 - stromořadí Olivova

Olivova ulice v napojení na Masarykovo náměstí je vnímána jako jedna z nejdůležitějších ulic města. Navrhuje se rozšířit chodníky a vložit stromořadí do pásu podélného parkovacího stání v rytmu 3 podélná stání / 1 strom. Navrhují se malé stromy s kulovitou korunou. V ideálním případě by toto stromořadí mohlo vést až ke Komenskému náměstí.

P9 - stromořadí Rýdlova

Navrhují se stejné stromy jako v P8. Na křížení ulic Rýdlova a Olivova se navrhuje vytvořit miniaturní náměstí rozšířením prostoru pro chodce u bloku 21 a osazení 2 stromů vymežující toto rozšíření od vozovky s průhledem do pokračování ulice Olivova dále od náměstí.

P10 - park Říčanského potoka

Park vyžaduje samostatný projekt v návaznosti na „Studii pro revitalizaci vodního toku Říčanského potoka, L. Kašpar, 2008“. Místo navrhované protipovodňové zídky v ul. Olšany se doporučuje dát přednost přírodnímu formování – vyvýšenému terénu. Park Říčanského potoka by měl být vedle nově osázených stromů vhodně doplněn keřovými porosty a dalším rostlinstvem k podpoře biodiverzity.

P11 - Okolí hradu

Navrhuje se pokračovat v načaté strategii vyčištění prostoru kolem zříceniny hradu, která je sic přes pokročilé stadium rozpadu, stále významnou dominantou města. Navrhuje se ponechat vzrostlé stromy, čistit náletové křoviny a vyspravit rozbité kamenné stupně do ulice Kolovratská. Pro otevření průhledů na zříceninu hradu, zlepšení prostupnosti územím a tudíž i zvýšení návštěvnosti místa by bylo dobré v budoucnosti rozšířit parkové úpravy i na pozemky č.parc. 47/1, 47/2, 47/9, 47/10, k.ú. Říčany u Prahy 745456 a zarovnaní linie zástavby podle hrany ulice Na Hradě. Toto rozšíření by také otevřelo průhledy z ostrožny zříceniny hradu a umožnilo lepší dostupnost Mlýnského rybníka.

Řešeným územím prochází územní systém ekologické stability (ÚSES). Součástí biokoridoru je významný krajinný prvek (VKP) Říčanského potoka a Mlýnského rybníka. Tyto VKP je navrhováno podpořit a zlepšit jejich kvalitu. Podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí jsou shodné s podmínkami pro ochranu hodnot a charakteru území. Záplavové území Říčanského potoka nezasahuje do rozvojových území.

P12 - stromořadí po břehu Mlýnského rybníka

Stromořadí zpevní břeh rybníka, kde je navržena nová komunikace K10 pro pěší a cyklisty a bude vytvářet kulisu pro novou promenádu kolem rybníka.

6. PODMÍNKY PRO OCHRANU VEŘEJNÉHO ZDRAVÍ

Hluk, vibrace, prašnost

V území je hlavním zdrojem hluku vliv pozemní dopravy. Návrh předpokládá vyloučení nákladní dopravy nad 3,5 t po vyřazení dnešní II/101 ze silnic II. třídy. Tím dojde k významnému snížení hluku, vibrací i prašnosti v okolí této komunikace. Fixací nových i stávajících stromořadí v ulicích centra a rozšířením parků dojde ke zlepšení ovzduší ve městě.

Radon

Řešené území je v nízké až střední kategorii radonového indexu geologického podloží. Na stavbách v místech s doloženou radonovou zátěží je nutno realizovat příslušná opatření.

7. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ A VYMEZENÍ POZEMKŮ PRO ASANACI, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT, S UVEDENÍM KATASTRÁLNÍCH ÚZEMÍ A PARCELNÍCH ČÍSEL

Veřejně prospěšné stavby nejsou stanoveny.

K **asanaci** je navržen pouze stánek bez č.p. na Masarykově náměstí na č.parc. 3224, k.ú. Říčany u Prahy, který je v majetku města.

8. VÝČET ÚZEMNÍCH ROZHODNUTÍ, KTERÁ REGULAČNÍ PLÁN NAHRAZUJE

Regulační plán nahradí:

- ÚR o dělení nebo zcelování pozemků
- ÚR o změně využití území
- ÚR na umístění staveb dopravní infrastruktury

9. ÚDAJE O POČTU LISTŮ REGULAČNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ GRAFICKÉ ČÁSTI

Textová část regulačního plánu	36 listů textu
Odůvodnění regulačního plánu	9 listů textu
Grafická část návrhu	3 výkresy (vše v měřítku 1 : 1 000)
Grafická část odůvodnění návrhu	2 výkresy (v měřítku 1 : 1 000 a 1 : 5 000)
Projektanti	Pavel Hnilička Architekti Cukrovarnická 46 162 00 Praha 6
Vedoucí projektant	Ing. arch. Pavel Hnilička, Dipl. NDS ETHZ in Architektur
Odborné konzultace, architektura, urbanismus	Ing. arch. Martin Salaba
Architektura, urbanismus	Ing. arch. Daniela Šteflová
Architektura, urbanismus	Ing. arch. Petr Cuchý
Doprava	Ing. Pavel Kraus
Městské inženýrství	Ing. Jitka Thomasová

ODŮVODNĚNÍ

1. Textová část odůvodnění

a) Postup při pořízení regulačního plánu:

Zastupitelstvo města Říčany schválilo dne 14.5.2008 svým usnesením č. 08-04-005 podnět k pořízení regulačního plánu pro lokalitu Masarykovo náměstí v Říčanech. Dne 5.6.2008 pod č.j.10158/2008/OUPRR bylo zahájeno projednávání návrhu zadání 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 regulačního plánu a předložil jej zastupitelstvu města Říčany ke schválení. Spolu s návrhem zadání bylo zastupitelstvu předloženo vyhodnocení, jakým způsobem byly uplatněné požadavky do návrhu zadání zapracovány. Dne 10. 9. 2008 schválilo zastupitelstvo města Říčany zadání regulačního plánu svým usnesením č. 08-09-002. 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 26. 1. 2010. Toto jednání bylo oznámeno dotčeným orgánům jednotlivě dne 28. 12. 2009 pod č. ev. 119615/2009. Po společném jednání se uskutečnilo dne 7. 9. 2010 veřejné jednání, které bylo oznámeno veřejnou vyhláškou dne 21. 07. 2010 pod č. ev. 60581/2010. Veřejné projednání bylo oznámeno dle § 67 stavebního zákona. Po veřejném projednání došlo k drobným úpravám návrhu regulačního plánu. V souladu s § 68 stavebního zákona pořizovatel přezkoumal soulad návrhu regulačního plánu:

- a) s vydanou územně plánovací dokumentací
 - regulační plán je v souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací
- b) s cíli a úkoly územního plánování, zejména s charakterem území, s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot území
 - regulační plán je v souladu s územním plánem sídelního útvaru města Říčany a s jeho regulativy
- c) s požadavky tohoto zákona a jeho prováděcích právních předpisů
 - regulační plán je v souladu se stavebním zákonem včetně jeho prováděcích vyhlášek
- d) s požadavky na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu
 - technická infrastruktura byla navržena na základě požadavků správců jednotlivých sítí
 - dopravní infrastruktura byla navržena v souladu se stanoviskem dotčeného orgánu MěÚ Říčany, odboru správních agend a dopravy a v souladu s právními předpisy
- e) se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů a s ochranou práv a právem chráněných zájmů dotčených osob
 - regulační plán je v souladu s veškerými stanovisky dotčených orgánů

Dle § 69 stavebního zákona byl předložen přezkoumaný návrh regulačního plánu zastupitelstvu města Říčany ke schválení a jeho vydání.

- 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

Současný územní plán sídelního útvaru Říčany byl pořízen v roce 1998 atelierem ÚAD Studio, s.r.o. Změna č. 1 byla schválena v roce 2002 a změna č. 2 byla schválena v roce 2006. Ze změny ÚP z r. 2002 vyplývá pro řešené území nutnost respektovat interakční prvek IP29 Říčanský potok. V regulačním plánu je Říčanský potok respektován a je vyzdvihována jeho důležitost pro organismus města. Návrh regulačního plánu je v souladu se strategickým plánem rozvoje města Říčany, DHV, s.r.o. 2005

Převažujícími plochami v řešeném území jsou podle územního plánu plochy se stanoveným využitím jako smíšené území. Po obvodu území je několik ploch s využitím jako obytné území. Návrh je koncipován jako území městského centra.

Z hlediska širších vztahů jsou důležité dva významnější dopravní tahy. Je to silnice druhé třídy II/107, procházející přímo přes Masarykovo náměstí ulicemi Široká a 17. listopadu. A dále silnice třetí třídy III/00312, která prochází Rooseveltovou ulicí a přes Masarykovo náměstí, kde se napojuje na II/107.

Silnice II/107 výrazně zatěžuje centrum města tranzitní dopravou, hlukem a exhalacemi. Současné provedení širokých jízdních pruhů místy úplně narušuje chodníky a nutí chodce vstupovat do nebezpečné vozovky. Zatížení III/00312 zvyšuje doprava odklánějící se ze silnice II/101, která v současném stavu silniční síť plní funkci okruhu kolem Prahy, a která je v dopravní špičce často přetížená. Řidiči jedoucí do Prahy si pak urychlují cestu přes Masarykovo náměstí.

Oba problémy řeší plánovaná dostavba Silničního okruhu (stavba 511 - uzavírá JV sektor Pražského silničního okruhu mezi silnicí I/12 a dálnicí D1) a Solné stezky (přeložka silnice II/335 v úseku Světice – II/101 – Silniční okruh MÚK Lipany). Silniční okruh, který je v současnosti ve fázi projektové přípravy, způsobí pokles intenzity na silnici II/101 a tím uleví i centru Říčan. Solná stezka bude schopná převézt tranzit mimo území Říčan. Díky tomuto odlehčení budou veřejná prostranství centra Říčan pro chodce mnohem bezpečnější a příjemnější, což je ostatně jedním z cílů návrhu regulačního plánu. V regulačním plánu se počítá s tímto stavem jako cílovým a k tomu je také navržena úprava uličních profilů, jež je tedy vázána na provedení uvedeného obchvatu.

- c) Údaje o splnění zadání

a) **Požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb**

Text ze zadání:

Regulační plán navrhne umístění nových staveb a jejich prostorové uspořádání a zejména pravidla pro změny stávajících staveb – tj. pro nástavby, přístavby a stavební úpravy. Regulační prvky plošného a prostorového uspořádání budou zadány zejména uličními a stavebními čarami a pravidly pro přístavby ve vnitroblocích. Tyto základní pravidla budou doplněny o výškové limity, regulativy pro terénní úpravy a eventuelně o pravidla pro tvarování střech a vytváření veřejného parteru budov.

Regulační plán dopřesní regulace stávajícího územního plánu. Území bude pracovně dále členěno na dílčí oblasti podle charakteru stávající zástavby.

Regulativy budou stanoveny způsobem, který usměrní veškeré činnosti tak, aby bylo dosaženo zlepšení životního prostředí. Zároveň ale tak, aby se nevytvořily překážky budoucímu vývoji. Regulativy by měly být stanoveny s dostatečnou mírou volnosti, která umožňuje v usměrněné míře měnit způsob využití domů i vnitroblokových prostorů. Umožňuje rovněž stavební

přeměny domů nebo objektů souběžně s vývojem a požadavky společnosti. Cílem regulačního plánu je sladit soukromé zájmy majitelů dotčených nemovitostí se zájmy města a jeho okolí, pro které je Masarykovo náměstí přirozeným centrem. Centrum města Říčan by mělo být urbánní, kompaktní a zelené.

V regulačním plánu je definováno umístění a prostorové uspořádání staveb zejména k veřejnému prostoru ulic, náměstí a parků formou uličních a stavebních čar s uvedením výškových limitů. Požadavky ze zadání jsou splněny.

b) Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území

Text ze zadání:

Regulační plán bude respektovat přírodní hodnoty území. Mezi sledované cíle regulačního plánu patří revitalizace vodních ploch – zvýšení atraktivity Mlýnského rybníka, Říčanského potoka a rozšíření nabídky trávení volného času, dále rozšíření zeleně (vysazování nových stromořadí v ulicích a podél cest apod.).

V regulačním plánu jsou vymezeny městské parky, navrhovány nové pěší a cyklistické komunikace pro vzájemné propojení města a přírody. V ulicích se navrhuje vysadit nová stromořadí. Požadavky ze zadání jsou splněny.

c) Požadavky na řešení veřejné infrastruktury

Text ze zadání:

Regulační plán navrhne dopravní řešení lokality, která zlepší stávající stav, kdy jsou mnohé z veřejných prostranství neobyvatelné a nebezpečné pro chodce a cyklisty (zejména ulice 17. listopadu v ohbí u č.p. 44, ulice Široká a Olivova). Dopravní řešení bude navrženo v závislosti na širších dopravních vztazích (Solná stezka, Silniční okruh kolem Prahy). Bude navrženo odstranění dopravních závad, doprava v klidu (parkování vozidel) a podpora pěší a cyklistické dopravy. Návrh bude odpovídat požadavkům na urbanistické uspořádání lokality a bude rozvíjet kompozici centra jako křížení dvou významných cest - cesty mezi dvěma nádražími s náměstím uprostřed a cesty spojující Masarykovo a Komenského náměstí. Důležitým cílem bude zlepšení prostupnosti řešeného území pro pěší a cyklisty a vytváření příjemného pobytového prostředí na veřejných prostranstvích.

Regulační plán prověří napojení lokality na technickou infrastrukturu v souladu s územním plánem a podle stávajících návrhů města a případně navrhne jejich doplnění.

V regulačním plánu je navrhována úprava uličních profilů včetně vedení obrubníku mezi vozovkou a chodníkem a řešení parkování. Dále se navrhuje nové komunikace. Návrh má pozitivní vliv pro chodce a cyklisty. V regulačním plánu je navrhována úprava a doplnění stromořadí. Požadavky ze zadání jsou splněny.

d) Požadavky na veřejně prospěšné stavby a na veřejně prospěšná opatření

Text ze zadání:

Regulační plán konkretizuje a případně doplní veřejně prospěšné stavby vymezené územním plánem:

*Doprava - úpravy komunikací a chodníků v rozsahu řešených ploch
Technická vybavenost (vždy v rozsahu navrženého řešení)*

V regulačním plánu nejsou navrženy VPS ani VPO.

e) Požadavky na asanace

Text ze zadání:

Žádné požadavky nejsou známy.

K asanaci je navržen objekt bez č.p. na Masarykově náměstí (stánek) na č.parc. 3224, k.ú. Říčany u Prahy, který je v majetku města. Stabilní stánek je na náměstí nevhodný a nevytváří dobrý obraz města. Provoz by měl být přesunut do parteru okolních budov.

Požadavky ze zadání byly doplněny.

f) Další požadavky vyplývající z územně analytických podkladů a ze zvláštních právních předpisů (například požadavky na ochranu veřejného zdraví, civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu, ochrany ložisek nerostných surovin, geologické stavby území, ochrany před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy)

Text ze zadání:

Územně analytické podklady pro území Říčán nebyly dosud zpracovány. Ochrana veřejného zdraví bude zajištěna dodržением platných hygienických limitů. Jiné zvláštní požadavky se nestanovují. Z hlediska zájmů civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu nedochází v řešeném území k žádným změnám. Řešením regulačního plánu nebudou dotčeny žádné zájmy ochrany ložisek nerostných surovin a jejich těžby. Z hlediska inženýrsko geologických poměrů pro řešení zástavby nevyplývají žádné zvláštní požadavky. Řešená oblast se částečně nachází v záplavovém území podél Říčanského potoka a Mlýnského rybníka. Jinými rizikovými přírodními jevy řešené území není ohroženo.

V území se nenacházejí žádné zvláštní požadavky. Územně analytické podklady byly v průběhu pořizování RP dokončeny, požadavky vyplývající z ÚAP návrh RP respektuje.

g) Výčet druhů územních rozhodnutí, které regulační plán nahradí

Text ze zadání:

Regulační plán nahradí:

- ÚR o dělení nebo zcelování pozemků
- ÚR o změně využití území
- ÚR na umístění staveb technické a dopravní infrastruktury

Návrh regulačního plánu má nižší výčet druhů územních rozhodnutí, než jaký byl definován v zadání. Součástí návrhu není náhrada ÚR na stavby technické infrastruktury.

h) Případný požadavek na posuzování vlivů záměru obsaženého v regulačním plánu na životní prostředí podle zvláštního právního předpisu, včetně případného požadavku na posouzení vlivů záměru na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast

Text ze zadání:

Výše uvedené požadavky jsou v dané lokalitě bezpředmětné.

i) Případné požadavky na plánovací smlouvu a dohodu o parcelaci

Text ze zadání:

Výše uvedené požadavky jsou v dané lokalitě bezpředmětné.

j) Požadavky na uspořádání obsahu návrhu regulačního plánu a obsahu jeho odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení

Text ze zadání:

Obsah návrhu regulačního plánu bude odpovídat příloze č.11 vyhlášky č. 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti. Základním podkladem bude mapa katastru nemovitostí v digitální podobě. Grafická část regulačního plánu bude provedena rovněž v digitální formě. Návrh regulačního plánu bude obsahovat soubor regulativů funkčního a prostorového využití území, vycházející z platného územního plánu. Tyto základní regulativy budou zpodrobněny do odpovídající úrovně regulačního plánu. Hlavní výkres bude zpracován v měřítku 1 : 1000, případně 1 : 2000. Ostatní výkresy rovněž v těchto měřítcích. Dokumentace bude odevzdána v šesti kompletních vyhotoveních.

Požadavky ze zadání jsou splněny. Měřítko všech výkresů je 1 :1000.

k) Požadavky vyplývající z územního plánu, popřípadě ze zásad územního rozvoje, politiky územního rozvoje a požadavky vyplývající z územně analytických podkladů

Text ze zadání:

Hlavními požadavky na zpracování regulačního plánu je rámcový soulad s funkčním využitím pozemků vymezeným ve schváleném ÚPNSÚ města Říčany a s jeho základními regulativy, respektování závazných prvků dopravní a technické infrastruktury, závazných prvků systému zeleně a ÚSES.

Požadavky ze zadání jsou splněny. Návrh regulačního plánu je v souladu se stávajícím územním plánem sídelního útvaru Říčany vypracovaným v roce 1998 ateliérem Arkáda včetně pozdějších změn č. 1 a č. 2. Ze změny ÚP z r. 2003 vyplývá pro řešené území nutnost respektovat interakční prvek IP29 Říčanský potok. V regulačním plánu se Říčanský potok respektuje a vyzdvihuje se jeho důležitost pro organismus města. Návrh regulačního plánu je v souladu se strategickým plánem rozvoje města Říčany, DHV, s.r.o. 2005.

d) Komplexní zdůvodnění řešení, včetně zdůvodnění navržené urbanistické koncepce

Cílem regulačního plánu je sladit soukromé zájmy majitelů dotčených nemovitostí se zájmy města a jeho okolí, pro které je Masarykovo náměstí přirozeným centrem. Společnou cestou a jednotnými základními pravidly lze docílit lepšího města, než když je jeho stavitelský rozvoj ponechán chaosu. Centrum města se navrhuje jako **urbánní, kompaktní a zelené**.

Regulační plán vychází z původní středověké parcelace kolem náměstí, jež byla v pozdější době doplněna dalšími ulicemi. V návrhu urbanistické koncepce je tato historická část města v maximální míře respektována jako tzv. paměť místa a je doplňována spíše drobnými zásahy, mezi něž patří propojení přírodních prvků města s historickým centrem – zejména Mlýnského rybníka a Říčanského potoka. Je navrhováno propojit tyto zatím málo navštěvované lokality systémem pěších a cyklistických cest, které zvýší atraktivitu centra a budou mít kladný vliv nejen pro obyvatele centra, ale i širšího okolí. Zvýšení počtu návštěvníků centra pozvedne renomé Říčan a bude mít kladný ekonomický vliv pro rozvoj obchodu a služeb.

Hlavními cíly z hlediska urbanistického a kompozičního je zdůraznění významných os města a zlepšení provázání přírody a centra. Mezi tyto osy řadíme ulici 17. listopadu napojující se přes náměstí na ulici Širokou a dále ulici Olivovu. Křížení těchto os probíhá na východním okraji Masarykova náměstí a je skutečným středem města. Pro podporu těchto os, se navrhuje upravit uliční profily a vysadit stromořadí.

- e) 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

Realizace regulačního plánu v řešeném území bude probíhat postupně. Investice do veřejné infrastruktury záleží na finančních možnostech města a cílem je provést je v plné míře. Investice na soukromých pozemcích záleží na konkrétních majitelích nemovitostí a jejich životních plánech. Regulační plán nestanovuje budoucí stav a objem budov, ale pouze pravidla pro umístění staveb k veřejným prostranstvím a jejich maximální možnou výšku, která však nemusí být naplněna.

Vzhledem k tomu, že regulační plán řeší stabilizované území centra města, tj. historicky dlouhodobě zastavěné území, nebyl návrh regulačního plánu posuzován na vliv na životní prostředí. Požadavek na toto posuzování nebyl v průběhu projednávání regulačního plánu vznesen. Řešeným územím prochází územní systém ekologické stability (ÚSES). Součástí biokoridoru je významný krajinný prvek (VKP) Říčanského potoka a Mlýnského rybníka. Oba tyto VKP jsou v návrhu regulačního plánu respektovány. V regulačním plánu jsou dále vymezeny městské parky a plánuje se doplnění stromořadí. Celkový dopad na životní prostředí bude pozitivní.

- f) Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa
Zábory ZPF ani PUPFL nejsou navrženy.
- g) 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

Návrh regulačního plánu je zpracován v souladu s novým stavebním zákonem č. 183/2006 Sb., s příslušnými prováděcími předpisy, zejména vyhláškami č. 500/2006 Sb. a č. 501/2006 Sb. a technickými normami. Návrh je řešen v souladu s cíli a úkoly územního plánování obsaženými v §18 a §19 zákona č.183/2006 Sb. V konceptu regulačního plánu zůstává lokalita z hlediska celoměstských funkčních systémů převážně celoměstským centrem, které slouží převážně k situování služeb, bydlení a rekreaci, a kde je přípustné funkční využití individuální bydlení, občanské vybavení, plochy liniové a plošné zeleně, stavby a zařízení veřejné infrastruktury, školství a církve.

Regulační prvky plošného a prostorového uspořádání jsou stanoveny s ohledem na umístění a prostorové uspořádání staveb již existujících a na vydaná správní rozhodnutí. Architektonické hodnoty jsou vyznačeny na hlavním výkresu, urbanistickou hodnotou je dochovaná středověká parcelace.

Řešené území zahrnuje významný krajinný prvek – interakční prvek Říčanský potok (zahrnující též Mlýnský rybník), jehož ochrana se řídí podle všeobecných podmínek daných zněním §4 odst. 2 zákona č.114/1992 Sb. V řešeném území se dále nacházejí VKP vyplývající ze znění §3 odst. B zákona č. 114/1992 Sb. Jedná se o říční nivu vymezenou hranicí inundace.

- h) Vyhodnocení souladu se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporu a s ochranou práv a právem chráněných zájmů dotčených osob

Regulační plán centra města Říčany je v souladu s požadavky dotčených orgánů.

i) Rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění:

V průběhu projednání návrhu RP centra města Říčany byly uplatněny tyto námitky:

- 1) Michal Franěk, Boubínská 10, 251 01 Říčany, doručeno dne 7.9.2010, č. ev. 73267/2010
Nesouhlasí s rušením kanalizace u ulici Rooseveltova na kterou má být připojena přípojka č.p. 139.

Rozhodnutí o námitce: Námitce se vyhovuje, přemístění trasy kanalizačního řádu má jen doporučující charakter.

Odůvodnění: V rámci projednávání se neuvažovalo o zrušení tras tech. infrastruktury, byly navrženy nové trasy, avšak charakter je doporučující.

- 2) Roman Lénárd, Masarykovo nám. 155/9 , 251 01 Říčany, doručeno dne 7.8.2010, č.ev. 73260/2010
Nesouhlasí s navrhovanou výškou objektů na Masarykově náměstí 3+1/11,5m. Upozorňuje na fakt, že v současnosti jsou na náměstí objekty vyšší o 1 – 2m. Toto považuje za špatné a navrhuje změnu výšky na 4+1/14m.

Rozhodnutí o námitce: Námitka se zamítá.

Odůvodnění: Zastupitelstvo města Říčany požaduje maximální povolenou výšku 3+1/11,5 metrů.

- 3) Mgr. Radana Šimčíková, Podskalí 97, 251 01 Říčany, doručeno dne 7.9.2010, č.ev. 73252/2010

Jako vlastník pozemku KN 707/5 v k.ú. Říčany u Prahy nesouhlasí s návrhem komunikace „Nová ulice“, která je zcela zbytečná, nevede nikam a sníží kvalitu bydlení všech vlastníků sousedních parcel. Návrh také nesouhlasí s územním plánem.

Rozhodnutí o námitce: Námitce se vyhovuje. Komunikace bude vedena jako výhledová komunikace (regulační plán nenahrazuje územní rozhodnutí na její umístění).

Odůvodnění: Vzhledem k nesouhlasu vlastníků sousedních pozemků bude komunikace vedena jen jako výhledová komunikace.

- 4) Václava a Miroslav Kaiserovi, Masarykovo náměstí 1913, 251 01 Říčany, doručeno dne 7.9.2010 , č.ev. 73264/2010

Podávají námitku proti zakreslení pozemků st. 2971 a KN 65/1 v k.ú. Říčany u Prahy jako nestavebních. Na základě platného stavebního povolení na zmíněných pozemcích postavili před 20 lety RD. Žádají o nápravu stavu.

Rozhodnutí o námitce: Námitce se vyhovuje.

Odůvodnění: Námitce se vyhovuje, bude upraveno dle stávajícího stavu (bude řešeno rovněž v novém ÚP). Vejde v platnost po schválení tohoto stavu v novém ÚP Říčan.

- 5) Václava a Miroslav Kaiserovi, Masarykovo náměstí 1913, 251 01 Říčany, doručeno dne 7.9.2010 , č.ev. 73264/2010

Nesouhlasí s vedením cyklostezky po pravé straně Mlýnského rybníku. Ta zamezí vlastníkům přístup k rybníku a návrh poškodí životní prostředí.

Rozhodnutí o námitce: Námitka se zamítá.

Odůvodnění: Pěší a cyklistická cesta kolem Mlýnského rybníka bude navazovat na klidový park na Lázeňské louce. Cesta zpřístupní Mlýnský rybník širší veřejnosti. Cesta je vedena po městských pozemcích.

- 6) Ing. Štefan Gašparín, Podskalí 96/9, 251 01 Říčany, doručeno dne 7.9.2010, č.ev. 73269/2010

Nesouhlasí se stavební čarou otevřenou na pozemku KN 113 v k.ú. Říčany u Prahy. Žádá o volnou stavební čáru.

Rozhodnutí o námitce: Námitce se vyhovuje.

Odůvodnění: Stavební čára bude upravena podle návrhu stavebního záměru, který předložil dodatečně vlastník přilehlé nemovitosti a návrh zdůvodnil zhoršenou dopravní obslužností svého pozemku.

j) Vyhodnocení připomínek:

V průběhu projednání návrhu RP centra města Říčany byly uplatněny tyto připomínky:

- 1) Stanislava Zapletalová, Na Kozákově 17, 251 01 Říčany, Olga Andresová, Přemyslova 1649, 251 01 Říčany, doručeno dne 7.9.2010, č.ev. 73259/2010

Požadují doplnit možnost krátkodobého parkování u ZŠ na Masarykově náměstí pro rodiče školáků (jde hlavně o první třídy).

V návrhu RP nebude řešeno, možno řešit dopravními opatřeními.




2. Grafická část odůvodnění

(obsah viz příloha č. 11 k vyhlášce 500/2006 Sb.)

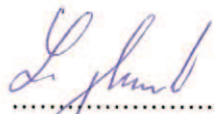
Koordináční výkres a výkres širších vztahů, dokumentující vazby na sousední území, jsou součástí celkové projektové dokumentace.

Poučení:

Proti regulačnímu plánu centra města Říčany 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. Opatření obecné povahy nabývá účinnosti patnáctým dnem po dni vyvěšení veřejné vyhlášky.


.....
Ing. Adriena Mrázová
starostka města Říčany




.....
Ladislav Musil
místostarosta města Říčany

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI REGULAČNÍHO PLÁNU CENTRA MĚSTA ŘÍČANY	
Správní orgán, který změnu vydal:	Zastupitelstvo města Říčany
Číslo jednací:	10158/2008/OUPRR
Datum vydání:	13. 10. 2010
Nabytí účinnosti:	20. 11. 2010
Jméno a příjmení, funkce oprávněné úřední osoby pořizovatele	Ing. Čestmíra Šťastná, vedoucí odboru územního plánování a regionálního rozvoje, Městský úřad v Říčanech  podpis a razítko

