

## REGULAČNÍ PLÁN

# ŘÍČANY – LOKALITA „VODĚRADSKÁ“

## TEXTOVÁ ČÁST NÁVRHU A ODŮVODNĚNÍ



Říjen 2007 – Únor 2008

<b>Obsah textové části :</b>	str.
1. Základní údaje	3
2. Zpracovatelé dokumentace	3
3. Seznam příloh	3
4. Podklady	3
5. Současný stav území	4
6. Využití území a širší vztahy	5
7. Návrh zastavovacího plánu	6
<ul style="list-style-type: none"> <li>a) vymezení řešené plochy,</li> <li>b) podmínky pro vymezení a využití pozemků,</li> <li>c) podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury,</li> <li>d) podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území,</li> <li>e) podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí,</li> <li>f) podmínky pro ochranu veřejného zdraví,</li> <li>g) vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu a vymezení pozemků pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit, s uvedením katastrálních území a parcelních čísel,</li> <li>h) vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením katastrálních území a parcelních čísel,</li> <li>i) výčet územních rozhodnutí, která regulační plán nahrazuje,</li> <li>j) údaje o počtu listů regulačního plánu a počtu výkresů grafické části.</li> </ul>	
<b>8. Regulační podmínky</b>	<b>9</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>a) druh a účel umísťovaných staveb,</li> <li>b) podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb, které nejsou zahrnuty do staveb veřejné infrastruktury, včetně podmínek ochrany navrženého charakteru území, zejména ochrany krajinného rázu (například uliční a stavební čáry, podlažnost, výšku zástavby, objemy a tvary zástavby, intenzitu využití pozemků),</li> <li>c) podmínky pro napojení staveb na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu,</li> <li>d) podmínky pro změny staveb a změny vlivu staveb na využití území,</li> <li>e) podmínky pro vymezená ochranná pásma,</li> <li>f) podmínky pro vymezení a využití pozemků územního systému ekologické stability,</li> <li>g) stanovení pořadí změn v území (etapizaci),</li> <li>h) vymezení staveb nezpůsobilých pro zkrácené stavební řízení podle §117 odst. 1 stavebního zákona.</li> </ul>	
<b>9. Zeleň</b>	<b>11</b>
<b>10. Dopravní řešení</b>	<b>11</b>
<b>11. Kanalizace</b>	<b>14</b>
<b>12. Vodovod</b>	<b>15</b>
<b>13. Plynovod</b>	<b>15</b>
<b>14. Elektrifikace</b>	<b>15</b>
<b>15. Telefon</b>	<b>17</b>
<b>16. Životní prostředí</b>	<b>18</b>
<b>17. Bilance, přehled nových parcel RD</b>	<b>18</b>
<b>18. Čísla stávajících parcel v lokalitě</b>	<b>20</b>
<b>Odůvodnění regulačního plánu</b>	<b>21</b>

## 1. Základní údaje :

Místo : Říčany – lokalita Voděradská  
Katastrální území : Říčany u Prahy  
Pořizovatel : Město Říčany  
251 01 Říčany, Masarykovo nám. 53  
Objednatel : OPTREAL, spol. s r.o.  
140 00 Praha 4 - Nusle, Na pankráci 1062/58  
Projektant : ARKÁDA - architektonický atelier spol.s r.o.  
120 00 Praha 2, Bruselská 14  
Stupeň : Regulační plán obytné skupiny Voděradská  
Datum : Říjen 2007 – návrh  
Únor 2008 - odůvodnění

## 2. Zpracovatelé dokumentace :

Autoři : Ing.arch.Václav Valtr, Ing.arch.Pavel Dydovič  
Inženýrské sítě : Ing.Milena Boháčková, Ing.Lucie Řádková, Jindřich Horáček  
Jiří Kukáň

## 3. Seznam příloh :

Textová část a odůvodnění

Grafická část

1. Územní plán	1:10000
2. Širší vztahy (označeno 01)	1:5000
3. Regulační plán – hlavní výkres A - zastavovací	1:1000
4. Výkres pořadí změn v území - etapisace	1:2000
5. Dopravní infrastruktura	1:1000
5a. Příčné řezy uličními prostory	1:100
6. Hlavní výkres B – veřejná technická infrastruktura	1:1000
7. Kanalizace	1:1000
8. Vodovod	1:1000
9. Plyn	1:1000
10. Elektrifikace, veř. osvětlení a telekomunikace	1:1000
11. Sadové úpravy	1:1000
12. Zábor zemědělské půdy (označeno 03)	1:1000
13. Koordinační výkres dle & 19 (označeno 02)	1:1000

Grafická část odůvodnění regulačního plánu je tvořena třemi výkresy, označenými 01, 02, a 03.

## 4. Podklady :

- Územní plán SÚ Říčany
- Změny č.1 a 2 územního plánu SÚ Říčany
- DÚŘ Říčany – lokalita Voděradská – srpen 2006
- Stávající stav inženýrských sítí od správců kanalizace, vodovodů, plynovodů a rozvodů elektro

## 5. Současný stav území:

Lokalita „Voděradská“ leží na jihozápadním okraji Říččan na pozemcích zemědělsky využívaných ( pole ). Pole se rozprostírají i západním a jižním směrem, nedaleko na západní straně je městský hřbitov. Na východní straně lokalitu lemuje ulice Voděradská, propojující Říčany s obcí Voděrádky, za silnicí se nachází areál firmy Multivac ( bývalý státní statek Říččan ). Na severní straně lokalita sousedí s novou obytnou čtvrtí rodinných domků. Na ploše řešeného území se nachází také rodinný dům č.p. 1319 se zahradou a ovocným sadem. Vzhledem k vyvýšené poloze jsou severním směrem atraktivní výhledy na centrum Říččan s kostelem Sv.Petra a Pavla, školou a zříceninou hradu.



Letecký snímek současného stavu krajiny

## 6. Využití území a širší vztahy :

Velikost a využití území je určeno územním plánem Říččan a změnou ÚP č. 1 a 2. Jedná se o nový rozvojový prostor města, kde jsou definovány plochy s funkčním využitím OC - obytné čisté, OV - obytné všeobecné, PZ - parková zeleň a DZ - doprovodná izolační zeleň. Na plochách OC bude zástavba izolovanými rodinnými domy a na ploše OV objekt občanské vybavenosti (jako příklad je do plánu nakreslena mateřská škola o kapacitě 30 dětí s příslušným pozemkem o výměře min. 40 m<sup>2</sup> na 1 dítě). V rámci zástavby rodinnými domy pak bude zajištěno umístění parkové zeleně ( PZ ) a podél silnice Voděradská izolační pás doprovodné zeleně ( DZ ), který byl v regulačním plánu rozšířen i podél pozemku mateřské školy. Část pásu doprovodné zeleně bude po dohodě s městem využívána pro rozšíření zahrad sousedících rodinných domů.

Územní plán dále stanoví funkční využití ploch, které leží na západ od řešeného území – stávající městský hřbitov a jeho rozvojová plocha severně ( HZ ), plocha PSZ pro užitkovou zeleň (sady a zahrádky ). Tyto plochy od obytné skupiny „Voděradská“ odděluje pás doprovodné zeleně DZ.

Důležitým předpokladem vhodného začlenění nové lokality do stávající struktury osídlení je vytvoření správné představy o vztahu lokality k okolí a to jak v současném stavu území, tak s ohledem na budoucí vývoj, předpokládaný územním plánem.

Řešená lokalita bude na severovýchodní straně navazovat na souvislou zástavbu rodinných domků. Z této zástavby již část existuje podél ulice Vranovská a část za Voděradskou ulicí bude teprve budována. Zatímco souvislá řada domků podél Vranovské již zablokovala možnosti pěšího propojení, je nutné při zástavbě nové části území dbát na zachování možnosti průchodu do ulic Otavská a Orlická. Podél Voděradské ulice bude zřízen chodník od pěší uličky vedoucí jižně parcely 785/3, a též i po její východní straně od vjezdu do lokality k ulici Otavské.

Severozápadní sousedství lokality Voděradská směrem ke hřbitovu tvoří budoucí pás zeleně a plochy určené pro sady a zahrady. Na tento pás byl vypracován projekt „Lesoparku u hřbitova“. Projekt předpokládá zalesnění na většině plochy s okrajovými pásy, tvořenými porostem keřů. Předpokládáme možnosti budoucího propojení přes tato území a to hlavně pěšími trasami (zejména ke stanici autobusů a cesty ke hřbitovu), tak i případnou možnost obslužného průjezdu automobily. Trasa předpokládaného propojení směrem k Říčanské je volena záměrně tak, aby nelákala k průjezdu, ale spojení, byť s pravoúhlými zatáčkami, umožnila.

V jihozápadním směru má nově navrhovaná zástavba sousedit s ornou půdou a při budoucí komunikaci „Solná stezka“ má být areál pro podnikatelské aktivity ( PA ). Směrem k němu je také zachována možnost napojení, neboť zde mohou být pracovní příležitosti i atraktivní cíle též pro obyvatele nové lokality. Předpokládáme zde též budoucí napojení na „Solnou stezku“, ale nadměrnému obtěžujícímu průjezdu by měl zabránit jednosměrný systém komunikací uvnitř lokality.

Poslední sousedícím areálem a to směrem na jihovýchod je plocha původně zemědělské výroby, nyní firma Multivac. Od obytné zástavby je jako plocha nerušící výroby ( VN ) oddělena doprovodnou izolační zelení a přístup k ní je umožněn chodníkem podél Voděradské ulice. Také zde mohou noví obyvatelé najít pracovní příležitosti a je důležité umožnit přirozený přístup.

Pěší vazby v okolí musí umožňovat bezpečné trasy pro děti do škol, dostupnost hromadné dopravy a občanské vybavenosti i pro starší lidi bez automobilů. Sníží se tím i tlak na parkování vozidel a automobilový ruch ve městě.

Rozsah lokality je na jihozápadní straně limitován ochranným pásmem variantní trasy vysokorychlostní železnice ( TVR ), která je v těchto místech vedena podpovrchově v tunelu. Dál na jihozápadě je plánováno komunikační propojení tzv. „ Solná stezka“ od Světic přes ul. Voděradskou na komunikaci Říčanskou u hřbitova a dále na plánovaný silniční okruh kolem Prahy.

Limitující trasy inženýrských sítí – pro naši lokalitu přichází v úvahu pouze vedení elektro 22 kV na severozápadní straně. Část vzdušného vedení, procházejícího nad zástavbou, bude zrušeno a převedeno na kabelové.

## **7. Návrh zastavovacího plánu :**

### **a) vymezení řešené plochy**

Zastavovací plán vychází z regulačních podmínek územního plánu a z požadavků investora. Hranice lokality byly na jihozápadní straně v rámci povolených tolerancí upraveny tak, aby sledovaly majetkoprávní hranice parcel.

### **b) podmínky pro vymezení a využití pozemků**

Celé území, na kterém již je jeden stávající domek, bylo rozděleno na 65 pozemků pro izolované rodinné domy, velikost pozemků je minimálně 1000 m<sup>2</sup>. Při silnici Voděradské je navržen pás izolační veřejné zeleně o šířce cca 12 m od kraje vozovky. V severovýchodním rohu lokality je do zastavovacího plánu zakomponován stávající rodinný dům se zahradou a sadem a je zde také podle územního plánu rezervována plocha OV pro objekt občanské vybavenosti (např. mateřskou školu se zahradou). Na rozlehlý pozemek 785/1 jsou navrženy tři rodinné domy s velkými zahradami a pozemek 785/3 je ponechán jako zahrada ke stávajícímu domu. Celá tato plocha leží v území s funkčním využitím OČ, který takovou zástavbu, byť i ve vzdálenější budoucnosti umožňuje. Umožňuje ale také vlastníkům pozemku této možnosti nevyužít a dále své pozemky užívat jako sad a zahradu. Dle dohody při projednání je příjezdová komunikace k těmto třem domům vedena po pozemku č. 785/1 a pro navázání na Voděradskou je využívána část pozemku č. 801/1 a to jak pro komunikaci, tak pro sítě.

### **c) podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury**

Parcely pro rodinné domy jsou řazeny podél dvousměrných a jednosměrných místních obslužných komunikací, systém je doplněn chodníky, které navazují na důležité pěší trasy okolní zástavby. Do těchto veřejných uličních prostor bude umístěna technická a dopravní infrastruktura, sloužící k obsluze umístovaných staveb rodinných domků a objektu občanské vybavenosti (mateřské školy). V lokalitě se také počítá s možností parkování vozidel podél ulic a na samostatném parkovišti u objektu občanské vybavenosti (mateřské školy). Další odstavná stání jsou v jednosměrných ulicích.

### **d) podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území**

Zastavovací plán organizuje zástavbu jako uzavřenou obytnou skupinu s dvěma obousměrnými napojeními na komunikaci Voděradská, na jihozápadní straně je připraveno napojení na budoucí

komunikaci „Solnou stezku“. V kompozici je využita poloha lokality nad městem a atraktivních výhledů na centrum města – k severovýchodu směřující ulice míří na věž kostela sv. Petra a Pavla v centru Říčan.

**e) podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí**

. Ve střední části lokality je navržen parčík s dětským hřištěm a s komponovanou parkovou zelení, podél parkových cest je možné umístit lavičky. Dalším výrazným prvkem, který umožní dobré začlenění nové zástavby do krajiny jsou uliční stromořadí. Jsou pro ně v uličních profilech vyčleněny zelené pásy a jejich poloha je zkoordinována s návrhem tras inženýrských sítí.

**f) podmínky pro ochranu veřejného zdraví**

Technické vybavení území, zajišťující vysokou hygienickou úroveň a zdravé životní prostředí v celé nově navrhované zástavbě vytváří dostatečné podmínky pro ochranu veřejného zdraví.

**g) vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a vymezení pozemků pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit, s uvedením katastrálních území a parcelních čísel**

V území se nenalézají žádné veřejně prospěšné stavby ani zařízení, žádné stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu.

**h) vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením katastrálních území a parcelních čísel,**

V území se nenalézají žádné veřejně prospěšné stavby ani opatření.

**i) výčet územních rozhodnutí, která regulační plán nahrazuje**

Regulační plán nahradí územní rozhodnutí na umístění stavby dopravní a technické infrastruktury obytné skupiny lokality Voděradská, včetně sadových úprav a dětského hřiště A parcelaci. Na umístění rodinných domů budou probíhat samostatná územní řízení, v nichž bude posouzen soulad návrhu se schváleným regulačním plánem.. Na objekt občanské vybavenosti (MŠ) se předpokládá také samostatné územní řízení, neboť ještě není přesně vyjasněn jeho program.

**j) údaje o počtu listů regulačního plánu a počtu výkresů grafické části**

Celkový počet listů textové části včetně odůvodnění je 22.

Celkový počet výkresů je 13.

## 8. Regulační podmínky

**a) druh a účel umísťovaných staveb**

V území, kde je dnes pouze jeden rodinný dům a zemědělská půda, je umísťováno 65 nových rodinných domků a objekt občanské vybavenosti (jako příklad je nakreslena mateřská škola s kapacitou 30 žáků). Dále zde bude vybudována potřebná infrastruktura a vysázena zeleň, v malém parku bude i dětské hřiště

**b) podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb, které nejsou zahrnuty do staveb veřejné infrastruktury, včetně podmínek ochrany navrženého charakteru území, zejména ochrany krajinného rázu (například uliční a stavební čáry, podlažnost, výšku zástavby, objemy a tvary zástavby, intenzitu využití pozemků)**

Uliční prostory jsou vymezeny oplocením parcel rodinných domů. Vzdálenost mezi těmito ploty je 14 m, 12 m, 10m a 8m u obousměrných ulic a 9,5 a 8,5 m u jednosměrné ulice. Vzdálenost uliční čáry rodinných domů je zásadně 6 nebo 5 m od hranice parcely, na rohových parcelách jsou domy odsazeny. Uliční fasády rodinných domu jsou vždy rovnoběžné s osou obslužné komunikace. Na parcele jsou pak umístěny většinou cca 4 m od severní, severovýchodní nebo severozápadní hranice pozemku tak, aby osluněná část zahrady byla větší. Pro každý budoucí dům je stanoven „závazný roh“

který musí být dodržen a od kterého se může rozvíjet půdorys rodinného domu v souladu s dalšími regulačními čarami.

Na každém pozemku je stanovena hranice části pozemku, která vymezuje plochu, kam až mohou zasahovat nadzemní objekty na parcele. Jedná se jak o vlastní rodinný dům, tak o stavby plnící doplňkovou funkci ke stavbě hlavní (např. bazén, objekt pro podnikání a další, tak jak to umožňuje stavební zákon). Tím je zajištěn dostatečný odstup od sousedícího pozemku, který jinak není obecnými předpisy jednoznačně vymezen

V lokalitě je stanovena maximální zastavitelnost pozemku koeficientem KZP = 15%, který umožňuje umístit dům o zastavěné ploše 150 m<sup>2</sup> i na nejmenším pozemku o výměře 1000 m<sup>2</sup>.

Podíl zeleně je stanoven jako minimální ve výši 70% z celkové výměry pozemku – KZ = 70%. Tak je ponecháno 15% z výměry pro další stavby a zpevněné plochy, jako je příjezd ke garáži, obytnou terasu u domu a další zpevněné plochy.

V ploše zahrad, které leží ve funkční ploše **doprovodná zeleň podél** Voděradské ulice není přípustné budovat jakékoliv stavební objekty, jako altány, bazény, přístřešky a pod. a plocha musí být využita pouze pro výsadby stromů a keřů.

Výšková regulace připouští maximální výšku zástavby rodinných domů jako jedno nadzemní podlaží s podkrovím nebo s ustupujícím podlažím. Maximální přípustná výška hřebene nad přilehlým terénem je 7,5 m.

Objekt občanské vybavenosti (mateřská škola) bude umístěn též dle navržených regulačních podmínek.

#### **c) podmínky pro napojení staveb na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu**

Lokalita leží po západní straně Voděradské ulice, spojující Říčany s osadou Voděrádky. Tato silnice zajišťuje dopravní napojení nové obytné skupiny na dopravní infrastrukturu města. Inženýrské sítě a jejich napojení je popsáno v samostatných kapitolách a předjednáno s vlastníky a správci této infrastruktury. Vybudování nové infrastruktury v území a napojení na stávající je předmětem plánovací smlouvy mezi Městem Říčany a investorem.

#### **d) podmínky pro změny staveb a změny vlivu staveb na využití území**

V území nebude docházet ke změně staveb, jedinou výjimkou je přeměna vzdušného vedení elektrické energie o vysokém napětí 22 kV na vedení kabelové.

#### **e) podmínky pro vymezená ochranná pásma**

Do území lokality zasahují tato ochranná pásma :

- ochranné pásmo hřbitova
- ochranné pásmo projektované tratě vysokorychlostní železnice
- ochranné pásmo vzdušného vedení elektro 22 kV

#### **f) podmínky pro vymezení a využití pozemků územního systému ekologické stability**

Do řešeného území ÚSES nezasahuje.



### **g) stanovení pořadí změn v území (etapizaci)**

Výstavba v území je rozčleněna do 3 etap. První etapa zahrnuje výstavbu infrastruktury na celé ploše území, včetně sadových úprav, parčíku a dětského hřiště. Jako druhá etapa je navržena výstavba všech 62 rodinných domů v území a výstavba objektu občanské vybavenosti (mateřské školy). Na přání vlastníků pozemku č. 785/1 je příjezdová komunikace a inženýrské sítě na jejich pozemku č. 785/1 a 801/1 a výstavba 3 rodinných domů (63 - 65) ponechána jako samostatná třetí etapa, která také není součástí plánovací smlouvy mezi městem a investorem lokality.

### **h) vymezení staveb nezpůsobilých pro zkrácené stavební řízení podle §117 odst. 1 stavebního zákona.**

V dané lokalitě nejsou, mimo vodovody a kanalizace (vodní díla nejsou stavbami způsobilými pro zkrácené stavební řízení), stavby, které by byly zvláštním právním předpisem, územně plánovací dokumentací nebo rozhodnutím orgánu územního plánování přímo označena jako nezpůsobilá pro zkrácené stavební řízení.

## **9. Zeleň**

Řešeným územím je nově navrhovaný soubor rodinných domů na okraji Říčán - lokalita Voděradská. Jsou navrhována uliční stromořadí, centrální parková plocha a pás izolační zeleně podél jihovýchodní hranice lokality.

V návrhu jsou zakomponovány dva druhy veřejné zeleně – izolační a parková.

Veřejná zeleň - izolační pás doprovodné zeleně je oproti územnímu plánu upraven tak, že probíhá v celé délce při komunikaci Voděradská na východní straně lokality. Část této funkční plochy je ponechána jako veřejná (4225 m<sup>2</sup>), část je zahrnuta do přilehlých zahrad (3499 m<sup>2</sup>), které jsou vymezeny jako nezastavitelné a určené pouze k výsadbě. Stávající, sporadicky se vyskytující ovocné stromy podél silnice, budou doplněny novými stromy vytvářejícími stromořadí s podsadbou keřové zeleně. Komunikace bude doplněna průběžným chodníkem pro pěší.

Parková zeleň – je navržena ve střední části lokality. Parková plocha PZ, navržena v územním plánu bude doplněna dětským hřištěm v souladu s celkovou kompozicí a se záměrem vytvořit orientační prvek ve stejnorodé zástavbě rodinných domků. Budou zde vysázeny dvě výrazné hmoty zeleně podél pěších parkových cest, doplněné nižší keřovou zelení.

Dále bude území členěno alejemi podél obslužných komunikací, další aleje jsou vedeny podél pěších cest. V severojižních ulicích, které jsou obousměrné, jsou navrženy dvouřadé aleje, v jednosměrných ulicích je navržena jednořadá alej, která úplně nezakryje výhled na centrum Říčán.

Zahrady rodinných domů budou navrhovány individuálně s důrazem na použití živých plotů, popínavé zeleně a osazování druhů stromů, které odpovídají místním podmínkám.

#### **1. uliční stromořadí**

Ulice vedoucí v severojižním směru jsou z obou stran komunikace osázeny alejovými stromy. Tyto komunikace jsou významově nadřazeny ulicím příčným, jsou tedy záměrně zvýrazněny oboustrannými

alejemi. Dvojitá alej má ve finále funkci koridoru, který člověka vede určitým směrem, skrz danou lokalitu.

Zmiňované alejové stromy jsou pravidelně rozmístěny ve vymezených travnatých pásích, které vytváří zelený předěl mezi chodníky a komunikacemi.

Ulice vedoucí v západovýchodním směru jsou spojnice mezi severojižními komunikacemi. Tyto ulice jsou vedeny v pohledové ose na říčanský kostel. Záměrem architektů bylo pohledy na kostel nezakrývat. I z tohoto důvodu je výsadba alejových stromů vedena pouze po jedné straně komunikací. Každá z těchto příčných ulic je osázena jedním zástupcem výrazně kvetoucího stromu (okrasná třešeň, okrasná hrušeň).

#### **navrhovaný rostlinný materiál:**

Výběr rostlinného materiálu vycházel ze sortimentu doporučených dřevin pro uliční stromořadí, které splňují požadavky na náročné stanoviště v městských ulicích, nejsou alergenními dřevinami a nepatří mezi křehké dřeviny.

Jedná se o listnaté alejové stromy s korunou zapěstovanou ve výšce 220cm.

Do dvouřadých alejí byly vybírány následující dřeviny:

*Sorbus intermedia* 'Brouwers' - listnatý opadavý strom, který dorůstá výšky 9-12metrů, šířka koruny je 4-7m. Jedná se o pomalu rostoucí alejový strom s kuželovitou korunou a vzpřímenými větvemi. Je hustě olistěn. Barva listu je olivově zelená.

Podzimní vybarvení je do žluto-oranžova.

Květy jsou nenápadné, bílé, tvořící široké ploché hlávky.

Plody jsou kulaté 1cm velké malvičky oranžové barvy. Plody zůstávají na stromech dlouho do zimy, kdy je pak zlikvidují ptáci.

*Acer platanoides* 'Cleveland' - listnatý opadavý strom, který dorůstá výšky 12-15 metrů, šířka koruny je 6m. Jako mladá dřevina má tvar koruny kulovitý, jako dospělý strom pak vejcovitou. Jedná se o rychle rostoucí dřevinu. Je hustě olistěn.

Podzimní vybarvení je do žluta, někdy do červena.

Květy jsou malé a jasně žlutozelené, rostou v nápadných chomáčích, kvetou na jaře před nebo s rašením mladých listů.

Plody jsou dvounažky s křídélky až 5cm dlouhé.

*Prunus cerasifera* 'Nigra' - myrabolán červenolistý- listnatý opadavý strom, který dorůstá výšky 5-7 m, šířka koruny je 3-6 m. Tvar koruny je kulovitý až kuželovitý.

Listy jsou elipčité až vejčité, temně červenohnědé. Květy růžové, jednoduché, 2,5 cm široké.

Peckovice malé, temně červené.

*Prunus serrulata* 'Kanzan' - Třešeň pilovitá - listnatý opadavý strom, který dorůstá výšky 7-12 metrů, šířka koruny je 4-5m. Tvar koruny je vějířovitý.

Barva listu je sytě zelená, na podzim vybarvují do oranžova.

Kvete plnými, až 6cm širokými květy. Barva květu sytě růžová. Jedná se o bohatě kvetoucí strom.

Poupata jsou sytě červená.

*Prunus yedoensis* -višeň jedoská - listnatý opadavý strom, který dorůstá výšky až 12 metrů, šířka koruny je 4-5m. Tvar koruny je kulovitý.

Barva listu je sytě zelená, na podzim vybarvují do oranžova.

Kvete bledě růžovými květy, které se před koncem kvetení mění na sněhobílou barvu. Květy rostou v malých chomáčích. Strom vykvetá před vyrašením mladých lístků.

Jedná se o bohatě kvetoucí strom.

## **2.park**

Pro kosterní výsadbu dřevin v parku byly vybírány vzrůstné listnaté stromy zámeckého charakteru. Byli zvoleni zástupci rodu *Quercus*- dub, *Platanus*- platan, *Tilia* - lípa, *Acer*-javor.

K těmto dřevinám jsou doplněny okrasné formy ovocných stromů, které doplňují kvetení v parku. V jarních měsících vykvétají okrasné jablone, v podzimních a zimních měsících pak okrasné třešně.

### 3.izolační zeleň

Ve výsadbovém pásu mezi danou lokalitou a přilehlou komunikací je navrhována tzv. izolační zeleň. Zelený pás je neprůhledným valem tvořeným převážně keřovými výsadbami. Výška keřů se pohybuje v rozmezí 3-8m. Keřové patro je doplněno stromy, které podpoří jeho vertikalitu. ( třešeň ptačí, jeřáb obecný, javor ginala)

Byly vybrány keře, které působí svým charakterem velice přirozeně (např. líska, brslen, javor babyka, trnka....) Svým kompaktním habitem a množstvím plodů jsou vítaným útočištěm pro drobné ptactvo.

<b>SOUPIS NAVRHOVANÉHO ROSTLINNÉHO MATERIÁLU:</b>		
<b>ALEJOVÉ a SOLITÉRNÍ STROMY:</b>		
označení	latinský název	počet kusů
SIB	SORBUS INTERMEDIA BROUWERS	126 kusů
APC	ACER PLATANOIDES CLEVELAND	50 kusů
PSK	PRUNUS SERRULATA KANZAN	33 kusů
PCCH	PRUNUS CERASIFERA NIGRA	33 kusů
PY	PRUNUS YEDOENSIS	49 kusů
PA	PLATANUS ACERIFOLIA	4 kusy
QRO	QUERCUS ROBUR	3 kusy
QRF	QUERCUS ROBUR FASTIGIATA	3 kusy
QC	QUERCUS COCCINEA	3 kusy
MT	MALUS TORINGO	4 kusy
PSA	PRUNUS SUBHIRTELLA AUTUMNALIS	4 kusy
TC	TILIA CORDATA	3 kusy
APD	ACER PLATANOIDES DRUMONDII	1 kus
<b>STROMY - IZOLAČNÍ ZELENĚ</b>		
označení	latinský název	počet kusů
AG	ACER GINNALA	12 kusů
SAE	SORBUS AUCUPARIA EDULIS	8 kusů
PA	PRUNUS AVIUM	5 kusů
<b>KEŘE - IZOLAČNÍ ZELENĚ</b>		
keře listnaté, dorůstající výšky 3-8metrů, výběr ze sortimentu jako např. Acer campestre, Corylus avelana, Cornus mas, Euonymus europaeus, Pyracantha coccinea...apod.		
<b>VÝKAZ VÝMĚR:</b>		
PLOCHA VEŘEJNÉHO TRÁVNÍKU		5224 m2
PLOCHA IZOLAČNÍCH KEŘŮ		3647 m2

## 10. Dopravní řešení

Obytná skupina je dopravně přístupná z ulice Voděradská, propojující Říčany s obcí Voděrádky. Jedná se o sběrnou komunikaci III.třídy, od křižovatky s ulicí Otavskou obslužnou komunikaci C1 – šířka 6 m. Jižně od lokality se v budoucnu plánuje komunikační propojení tzv. „Solná stezka“ od Světic přes ul. Voděradskou na komunikaci Říčanskou u hřbitova a dále na plánovaný silniční okruh kolem Prahy. Propojení s touto komunikací je připraveno v zastavovacím plánu.

Komunikace v obytné skupině - navržená síť místních komunikací zajišťuje obsluhu všech pozemků a příjezd ke všem objektům. Je navrženo klasické řešení se segregovanými plochami pro pěší a vozidla, tj. vozovky a chodníky. Chodníky jsou v některých případech od vozovek odděleny zelenými pásy. Obslužné vozovky jsou navrženy u obousměrného provozu v šířce 6 m a u jednosměrného provozu v šířce 4,5 m. Funkční třída obslužných komunikací je C2 a C3 s vyloučenou sběrnou funkcí. Chodníky jsou navrženy v šířce 2,0 m a jsou v uličních profilech doplněny zelenými pásy pro výsadbu stromořadí.

Odstavná stání vozidel - parkování vozidel u rodinných domů se předpokládá v garáži každého domu s možností dalšího stání na vjezdu do garáže. Další veřejná stání pro návštěvy obytné skupiny jsou umístěna podél obslužných komunikací. Na ploše OV se počítá s parkovištěm pro návštěvníky objektu občanské vybavenosti (rodiče přivážející děti do školky). Na dvou vymezených místech podél komunikací bude také situováno stanoviště pro kontejnery tříděného odpadu.

Hromadná doprava – území je pokryto sítí autobusových linek s docházkovou vzdáleností 360 m ( 5 minut ). Jedna stanice autobusu je na okraji lokality na ulici Voděradská ( u firmy Multivac ) a druhá na ulici Rooseveltova poblíž křižovatky s výpadovkou Říčanská.

## 11. Kanalizace

Předložený regulační plán řeší likvidaci odpadních a srážkových vod z rodinných domků a komunikací .Navrhované území přísluší do systému jednotné kanalizační soustavy, ale v současné době je vzhledem k přetížení kanalizačního systému zákaz napojovat dešťové vody do kanalizačních stok. Toto je stanovisko správce kanalizační sítě.

Do veřejných kanalizačních stok budou napojeny pouze odpadní splaškové vody z nadzemních objektů.

### ODPADNÍ SPLAŠKOVÉ VODY -

Návrh trasy kanalizačních stok splaškové kanalizace vychází z konfigurace terénu a místa napojení na stávající kanalizační stoku.

Nejbližší místo napojení je kanalizační stoka DN 300 v ulici Otavské , v lokalitě U dubu , která je v současné době realizována a dále kanalizační stoka v ulici Voděradské. Navržená splašková kanalizace je v části území gravitační a v části území je navržen tlaková .

## **GRAVITAČNÍ KANALIZACE -**

### Gravitační stoky –

Napojení gravitačních stok na gravitační systém v Říčanech je na dvou místech.

1 - Od místa napojení ( křižovatka ulic Otavské a Nad cihelnou ) vede gravitační stoka DN 300 ulicí Voděradskou do řešeného území.

2 – Od místa napojení ( křižovatka ulic Vranovská a Voděradská ) vede gravitační stoka DN 300 ulicí Voděradskou do řešeného území.

Gravitační potrubí bude provedeno v délce 960,0 m . Na veřejných kanalizačních stokách v ulici budou umístěny revizní kruhové šachty s max. vzdáleností 50,0 m od sebe .

### Přípojky gravitační -

Kanalizační přípojky DN 150 pro jednotlivé rodinné domy, budou napojeny do veřejných stok. Přípojky budou ukončeny revizní šachtou, která bude osazena na hranici pozemku.

Kanalizační potrubí je uloženo tak, aby krytí potrubí bylo minimálně 2,5-3,0 m . Přípojky budou mít krytí potrubí 1,9 - 2,0 m.

## **TLAKOVÁ KANALIZACE -**

### Tlakové stoky –

Větší část území bude odkanalizována pomocí tlakového potrubí DN 80, které bude napojeno do gravitačních stok. Před napojením do gravitační stoky bude na výtlačném rozvodu provedena zklidňující šachta .Výtlačné potrubí bude v profilu DN 80 v celkové délce 850,0m.

### Přípojky tlakové –

Tlakové přípojky DN 50 pro jednotlivé rodinné domky, budou napojeny na veřejné výtlačné stoky. Přípojky budou ukončeny na hranici pozemku šachtou ve které bude umístěno čerpadlo .

Kanalizační potrubí je uloženo tak, aby krytí potrubí bylo minimálně 1,2-1,3 m . Přípojky budou mít krytí potrubí 1,1 m.

Kanalizační stoky gravitační a tlakové jsou navrženy v komunikačním profilu v souběhu s ostatními inženýrskými sítěmi (STL plynovod, vodovod a kabely).

## **SRÁŽKOVÉ VODY –**

Likvidace srážkové vody ze střech rodinných domků bude provedena na pozemku provedením akumulčních jímek s přepadem do drenážního potrubí a dále vsakem na pozemku každého stavebníka.

Likvidace srážkové vody z komunikací bude provedena také vsakem. Vsakování srážkových vod bude jak povrchové, tak hlubinné. Podél komunikací bude veden šterkový zářez s uložení drenážních trubek, které budou zaústěny do vsakovacích šachet (bloků). Vsakovací šachty budou provedeny až do hloubky vhodné zeminy pro vsak. Podkladem pro toto řešení v další fázi projektové dokumentace(stavební povolení) je hydrogeologický průzkum, který určí hloubku a počet vsakovacích šachet. Hydrogeologický průzkum byl zpracován a potvrzuje navržený způsob likvidace srážkových vod vsakem.

### Bilance srážkových vod-

-vozovky – asfalt- Pr= 1764,0 m<sup>2</sup>  
- - zám-dlažba- Pr= 1582,5 m<sup>2</sup>  
-chodník – Pr= 2 492,0 m<sup>2</sup>  
-zelen.pásy – Pr= 234,25 m<sup>2</sup>  
-zeleň zahrady(10% z plochy) – Pr= 832,5 m<sup>2</sup>  
Q celkem = 0,69 ha x 160 l/s.ha = 110,40 l/s

## **12. Vodovod**

Předložený regulační plán řeší zásobování vodou rodinných domků z veřejného vodovodního rozvodu v Říčanech.

Místo napojení na stávající vodovodní řad IPE 110 je na křižovatce ulic Vranovská a Voděradská , na vodovodní řad PE90 v ulici Voděradská.

Od místa napojení bude veden vodovodní řad ulicí Voděradskou do řešeného území , kde budou rozvedeny zásobní vodovodní řady v profilu IPE 110 .

Nově navržené vodovodní řady budou zokruhován z druhé strany území se stávajícím vodovod PE90, v místě parkoviště u hřbitova.

Celková délka vodovodu PE110 bude 2 100,0 m.

Navržené vodovodní řady budou vedeny v komunikačním profilu v souběhu s ostatními inženýrskými sítěmi (STL plynovod, kanalizace a kabely).

Vodovodní přípojky IPE 50, pro jednotlivé rodinné domy, budou napojeny na veřejný vodovodní řad. Přípojky budou ukončeny vodoměrnou šachtou, která bude osazena na hranici pozemku. Ve vodoměrné šachtě je umístěno měření odběru vody s uzávěry a zpětnou klapkou.

Na veřejných vodovodních řadech v ulici budou umístěny šoupata pro uzavření jednotlivých řadů a nadzemní požární hydranty DN 80 ve vzdálenosti max.od sebe 400,0 m.

Vodovodní potrubí je uloženo tak, aby krytí potrubí bylo 1,5 m. Přípojky budou mít krytí potrubí také 1,5 m.

## **13. Plynovod**

Předložený regulační plán řeší zásobování rodinných domků středotlakým plynovodem jako zdroje pro vytápění, ohřev teplé užitkové vody a vaření.

Nejbližší místo napojení na stávající středotlaký rozvod (dopravované medium je zemní plyn o provozním přetlaku 0,1 MPa) je plynovodní řad PE 50 v ulici Voděradská v blízkosti křižovatky s ulicí Nad cihelnou .

Navržený středotlaký plynovodní řad PE 50 bude veden v komunikačním profilu v souběhu s ostatními inženýrskými sítěmi (vodovod, kanalizace a kabely). Součástí plynovodního řadu budou přípojky PE 32

pro jednotlivé rodinné domy. Přípojky budou ukončeny hlavním uzávěrem plynu, který bude osazen v nadzemní skříni umístěné na hranici pozemku.

## 14. Elektrifikace

### a) *Přeložka VN 22 KV :*

Přes řešenou lokalitu je vedeno volné vedení 22 kV na stožárech. Navrhujeme před a za řešeným územím přechod z volného vedení do kabelu a tento položit do budoucího chodníku. První přechod by byl z vedení VN 94-17-CIHELNA do kabelu a trasa kabelu bude téměř sledovat původní trasu volného vedení. Druhý přechod bude u ul. Voděradské a dále bude pokračovat volné vedení ke stávající TS 514722.

Protože nová transformační stanice je umístěna na trase ke stávající TS 514722 bude úbytek napětí na straně VN vyhovující.

### b) *Nová transformovna 22 kV,630 kVA :*

Pro zajištění potřebného příkonu bude zapotřebí postavit novou transfovanici a smyčkou 22 kV na nový kabel 22kV. Pro provozní využití předpokládáme jednostrojovou.

### c) *Kabelový rozvod 1 kV :*

Z nové transfovanice budou položeny kabely NN a smyčkou zapojeny do přípojkových skříní umístěných v oplocení pozemků. Systém kabelů NN by měl být propojen se stávající sítí NN.

### d) *Předběžný výpočet zatížení :*

Na každý RD počítáme instalovaný příkon 17 kW. Počet 65 RD . Současnost 0,3.

Výpočet :  $65 \times 17 \times 0,3 = 383 \text{ kW}$ .

Reserva na výkonu ( 167 kW ) bude využita jednak pro objekt na ploše OV, kde se ve výhledu počítá se zařízením občanské vybavenosti (školy, zdravotnictví, sociální služby), a dále pro vyšší vybavenost některých RD.

## 15. Telefon

Z nejbližšího telefonního bodu, který bude kapacitou vyhovovat bude vyveden kabel pro cca150 linek.U každého rodinného domu v plotu bude osazena skříň MIS I, ze které bude vždy dvěma linkami napojen příslušný objekt. Venkovní telefonní kabely budu položeny v souladu s platnou ČSN a předpisy TELECOM. Rozbočovací body UR určí další projekt TELECOMu.

## 16. Životní prostředí

Zábor zemědělské půdy – lokalita leží na zemědělské půdě, ale je určena územním plánem pro zástavbu. V rámci územního řízení proběhne vyjmutí ze ZPF. Při vlastní stavbě bude skryta ornice v uličních koridorech a následně na plochách jednotlivých rodinných domů. Ornice bude použita ke zpětnému ohumusování.

Odpady – zástavba bude produkovat běžný komunální odpad. Bude uplatněn tříděný sběr odpadu na vyhrazeném místě a směsný odpad bude likvidován na skládce spolu s ostatním odpadem města. V lokalitě bude vybudován systém splaškové kanalizace a ten bude zaústěn do stávající kanalizace obce.

Hluk – vzhledem k charakteru zástavby nebude nová čtvrť zdrojem nadměrného hluku. Hluk ze staveniště během výstavby bude omezen, aby nerušil okolní obydlené části obce.

Hluková studie pro řešené území byla zpracována a konstatuje přípustnost výstavby.

Čistota ovzduší – v území nebude nový zdroj znečištění. Vytápění rodinných domů se předpokládá malými kotli na zemní plyn nebo elektřinu.

### 17. Bilance, přehled parcel

#### Bilance ploch :

výměra celkem	114 344 m <sup>2</sup>	100%
plocha doprovodné izolační zeleně ( DZ )	4 225 m <sup>2</sup>	3,70 %
plocha stávajících soukromé parcely*	1 160 m <sup>2</sup>	1,01 %
plocha parcel rodinných domů	84 389 m <sup>2</sup>	72,81 %
plocha MŠ 30 ( OV )	1 977 m <sup>2</sup>	1,48 %
plocha parkové zeleně ( PZ )	2 837 m <sup>2</sup>	2,48%

plocha uličních prostorů ( vozovky, parkoviště, chodníky a travnaté pásy )	21 169 m <sup>2</sup>	18,52 %
--	-----------------------	---------

počet rodinných domů	65 RD
počet obyvatel v rodinných domech	260 obyvatel

\* rozumí se pozemek č. 785/3 přiřazený ke stáv. rod. domu č. p. 1319 na zast. poz. č. .1386

plocha vlastní zástavby skupiny OPTREAL	78 749 m <sup>2</sup>	100 %
plocha parcel rodinných domů	59 373 m <sup>2</sup>	75,40 %
plocha parkové zeleně ( PZ )	2 837 m <sup>2</sup>	3,60 %
plocha doprovodné izolační zeleně ( DZ )	2 251,5 m <sup>2</sup>	2,86 %

plocha uličních prostorů ( vozovky, parkoviště, chodníky a travnaté pásy )	14 287,5 m <sup>2</sup>	18,14 %
--	-------------------------	---------



počet rodinných domů	45 RD	
počet obyvatel v rodinných domech	180 obyvatel	
plocha vlastní zástavby mimo OPTREAL	35595 m <sup>2</sup>	100 %
plocha parcel rodinných domů	26 176 m <sup>2</sup>	73,53 %
plocha stávajících soukromé parcely*	1 160 m <sup>2</sup>	3,28 %
plocha MŠ 30 (OV)	1 977 m <sup>2</sup>	5,55 %
(celková plocha parcel pro RD + OV)	28 153 m <sup>2</sup>	(82,36%)
plocha doprovodné izolační zeleně ( DZ )	938,5 m <sup>2</sup>	2,65 %
plocha uličních prostorů ( vozovky, parkoviště, chodníky a travnaté pásy )	5 073,5 m <sup>2</sup>	14,25 %
počet rodinných domů	20 RD	
počet obyvatel v rodinných domech	80 obyvatel	

### **Bilance zeleně**

POROVNÁNÍ S ÚZEMNÍM PLÁNEM SÚ ŘÍČANY – ZMĚNA Č. 1

#### **Plocha doprovodné zeleně**

V ÚP SÚ Říčany	7740 m <sup>2</sup>
V RP Voděradská	7724 m <sup>2</sup>

z toho 4225 m<sup>2</sup> jako veřejná zeleň podél komunikace Voděradská  
a dalších 3499 m<sup>2</sup> jako plocha zahrad s omezením výstavby, celkem 7724 m<sup>2</sup>.

Závěr : plocha doprovodné zeleně je v regulačním plánu o stejné výměře, jako byla v ÚP SÚ.

#### **Plocha parkové zeleně**

V ÚP SÚ Říčany	1491 m <sup>2</sup>
V RP Voděradská	2837 m <sup>2</sup>

Závěr : plocha parkové zeleně je v regulačním plánu o cca dvojnásobné výměře, než byla v ÚP SÚ.

#### **Plocha travnatých pásů a pásů s alejemi**

V ÚP SÚ Říčany	neuveďeno
V RP Voděradská	5224 m <sup>2</sup>

#### **Plocha nezastavěných zahrad**

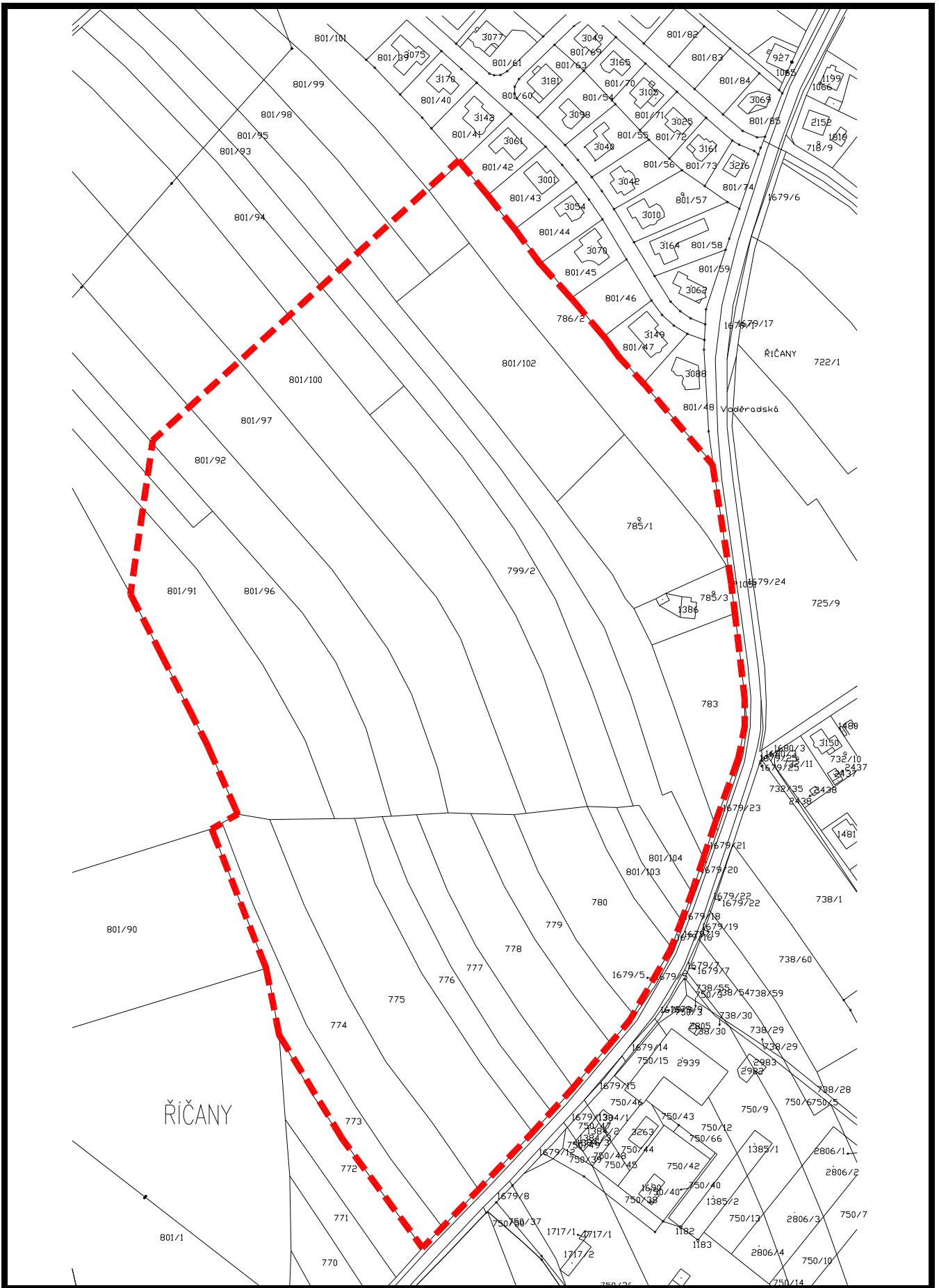
V ÚP SÚ Říčany	stanoveno na min. 70 % z výměry
V RP Voděradská	stanoveno na min. 70 % z výměry

Závěr : celková minimální plocha zeleně v zahradách je v regulačním plánu 60 280 m<sup>2</sup>

### **Přehled nových parcel rodinných domů :**

Číslo pozemku			Číslo pozemku		
	Výměra	Max.zast. plocha		Výměra	Max. zast. plocha
1	1752	262,8	35	1195	179,25
2	1189	178,35	36	1361	204,15
3	1219	182,85	37	1475	221,25
4	1236	185,4	38	1603	240,45
5	1388	208,2	39	1218	182,7
6	1184	177,6	40	1254	188,1
7	1230	184,5	41	1208	181,2
8	1467	220,05	42	1050	157,5
9	1518	227,7	43	1171	175,65
10	1451	217,65	44	1484	222,6
11	1207	181,05	45	1332	199,8
12	1058	158,7	46	1424	213,6
13	1326	198,9	47	1184	177,6
14	1368	205,2	48	1646	246,9
15	1428	214,2	49	1001	150,15
16	1372	205,8	50	1072	160,8
17	1295	194,25	51	1288	193,2
18	1435	215,25	52	972	145,8
19	1385	207,75	53	1230	184,5
20	1332	199,8	54	1800	270
21	1272	190,8	55	1150	172,5
22	1331	199,65	56	1150	172,5
23	1317	197,55	57	1150	172,5
24	1340	201	58	1150	172,5
25	1570	235,5	59	1148	172,2
26	1482	222,3	60	1306	195,9
27	1446	216,9	61	1423	213,45
28	1562	234,3	62	2419	362,85
29	1166	174,9	63	1308	196,2
30	1120	168	64	1118	167,7
31	1075	161,25	65	1237	185,55
32	1132	169,8	Stáv. dům	1160	
33	1262	189,3	MŠ 30	1977	296,55
34	1107	166,05	Součet	42504	
Součet	45022				
<b>Výměra celkem</b>				<b>87526</b>	

18. Čísla stávajících pozemků v lokalitě –hranice trvalého záboru



**Přehled dotčených parcel**

## Katastrální území Říčany

Pozemek č. :

773

774

775

776

777

778

779

780

783

785/1

785/3

1386

801/89

801/91

801/92

801/93

801/94

801/95

801/96

801/97

801/98

801/99

801/102

801/103

801/104

801/106

1051

1677/6,/8

1679/1,/5,/16,/18,/19,/20,/21,/22,/23,/24

## **II. Obsah odůvodnění regulačního plánu**

### **a) údaje o způsobu pořízení regulačního plánu**

Regulační plán lokality Voděradská v Říčanech u Prahy byl pořízen na podnět společnosti OPTREAL, spol. s r. o. IČ 25098420, Na Pankráci 58/1062, Praha 4, 140 00. O pořízení rozhodlo zastupitelstvo Města Říčany, které také schválilo zadání regulačního plánu a uzavřelo smlouvu o spolupráci č. 19/2007-S na pořizování regulačního plánu Voděradská s Optrealem a Atelierem Arkáda.

### **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**

Regulační plán je v souladu se schváleným Územním plánem sídelního útvaru Říčany a respektuje všechny limity i regulace, stanovené ve zmíněném územním plánu.

### **c) údaje o splnění zadání regulačního plánu**

Zadání regulačního plánu bylo splněno. Regulační plán nahradí v řešeném území územní rozhodnutí o dělení a scelování pozemků a o umístění staveb dopravní a technické infrastruktury.

### **d) komplexní zdůvodnění řešení, včetně zdůvodnění navržené urbanistické koncepce**

Celé území, na kterém již je jeden stávající domek, bylo rozděleno na 65 pozemků pro izolované rodinné domy, velikost pozemků je minimálně 1000 m<sup>2</sup>, pouze jeden z pozemků má z důvodů respektovat stávající vlastnické vztahy výměru 972 m<sup>2</sup>. Při silnici Voděradské je navržen pás izolační veřejné zeleně o šířce cca 12 m od kraje vozovky. V severovýchodním rohu lokality je do zastavovacího plánu zakomponován stávající rodinný dům se zahradou a sadem a je zde také podle územního plánu rezervována plocha OV pro objekt občanské vybavenosti (např. mateřskou školu se zahradou). Na rozlehlý pozemek 785/1 jsou navrženy tři rodinné domy s velkými zahradami a pozemek 785/3 je ponechán jako zahrada ke stávajícímu domu. Celá tato plocha leží v území s funkčním využitím OC, který takovou zástavbu, byť i ve vzdálenější budoucnosti umožňuje. Umožňuje ale také vlastníkům pozemku této možnosti nevyužít a dále své pozemky užívat jako sad a zahradu. Dle dohody při projednání je příjezdová komunikace k těmto třem domům vedena po pozemku č. 785/1 a pro navázání na Voděradskou je využívána část pozemku č. 801/1 a to jak pro komunikaci, tak pro sítě.

Parcely pro rodinné domy jsou řazeny podél dvousměrných a jednosměrných místních obslužných komunikací, systém je doplněn chodníky, které navazují na důležité pěší trasy okolní zástavby. Do těchto veřejných uličních prostor bude umístěna technická a dopravní infrastruktura, sloužící k obsluze umístěvaných staveb rodinných domků a objektu občanské vybavenosti (mateřské školy). V lokalitě se také počítá s možností parkování vozidel podél ulic a na samostatném parkovišti u objektu občanské vybavenosti (mateřské školy).

Zastavovací plán organizuje zástavbu jako uzavřenou obytnou skupinu s dvěma obousměrnými napojeními na komunikaci Voděradská, na jihozápadní straně je připraveno napojení na budoucí komunikaci „Solnou stezku“. V kompozici je využita poloha lokality nad městem a atraktivních výhledů na centrum města – k severovýchodu směřující ulice míří na věž kostela sv. Petra a Pavla v centru Říčan.

Ve střední části lokality je navržen parčík s dětským hřištěm a s komponovanou parkovou zelení, podél parkových cest je možné umístit lavičky. Dalším výrazným prvkem, který umožní dobré začlenění nové zástavby do krajiny jsou uliční stromořadí. Jsou pro ně v uličních profilech vyčleněny zelené pásy a jejich poloha je zkoordinována s návrhem tras inženýrských sítí.

**e) informaci 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**

Regulační plán nebyl samostatně posuzován z hlediska vlivu na životní prostředí. Na území řešené ÚPnSÚ Říčany byla vypracována SEA v roce 2006.

Návrh je také v souladu se strategickým plánem rozvoje města Říčany, který hovoří o rozvoji bydlení formou zahradních čtvrtí a udržení charakteru Říčan jako města v zeleni.

Byla vypracována hluková studie – Akustická studie pro lokalitu rodinných domků v lednu 2008, která konstatovala přípustnost obytné zástavby v daném území. Dále bylo vypracováno hydrogeologické posouzení vsakovacích schopností podloží lokality s cílem optimalisovat způsob využití a likvidace dešťových vod v území.

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

Vzhledem k tomu, že řešené území leží celé na zemědělské půdě dojde v celém rozsahu lokality k záboru zemědělského půdního fondu. Pro výstavbu dopravní a technické infrastruktury dojde k záboru 21 169 m<sup>2</sup> půdy, pro parčík 2 837 m<sup>2</sup> půdy. Dále dojde následně k záboru ploch pro jednotlivé rodinné domy, ostatní plochy rolí budou změněny na zahrady rodinných domů.

**g) vyhodnocení souladu se stavebním zákonem, obecnými požadavky na využívání území<sup>7)</sup>, s cíli a úkoly územního plánování, zejména s charakterem území, a s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území**

Soulad s jednotlivými požadavky stavebního zákona byl prokázán v průběhu projednání s dotčenými orgány jejichž jednotlivé požadavky byly splněny či budou zapracovány v průběhu dalšího průběhu projektování.

**h) 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**

Odbor územního plánování a regionálního rozvoje vypracoval vyhodnocení připomínek dotčených orgánů podle zvláštních předpisů i ostatních orgánů a správců sítí a návrh regulačního plánu s nimi byl uveden do souladu.