

ŘÍČANY

REGULAČNÍ PLÁN

Stará náves

návrh k vydání (dle §69 SZ)



září 2017

Pořizovatel: Městský úřad Říčany, odbor ÚP a RR
Komenského nám. 1619
251 01 Říčany

Zpracovatel: Ing. arch. Ivan Kaplan - AGORA STUDIO
Vinohradská 156,
130 00 Praha 3

Ing. arch. Ivan Kaplan
Ing. Kateřina Jelínková
Ing.arch. Klára Váchalová

OBSAH

NÁVRH

Příloha č.1 OOP

TEXTOVÁ ČÁST

1.vymezení řešeného území	1
2.podrobné podmínky pro vymezení a využití pozemků	1
3.podrobné podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury	4
4.podrobné podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území	5
5.podrobné podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí	5
6.podmínky pro ochranu veřejného zdraví a pro požární ochranu	5
7.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.....	5
8.vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo ...	5
9.výčet územních rozhodnutí, která územní plán nahrazuje	5
10.údaje o počtu listů regulačního plánu a počtu výkresů grafické části	5

GRAFICKÁ ČÁST

1 Hlavní výkres.....	M 1:500
2 Koncepce technické infrastruktury	M 1:500

ODŮVODNĚNÍ

Příloha č.2 OOP

TEXTOVÁ ČÁST

1.výsledek posouzení regulačního plánu podle odstavce 4) §68 SZ	1
2.zpráva o závěrech vyplývajících z dokumentace vlivů na žp.....	1
3.stanovisko příslušného úřadu k posouzení vlivů návrhu regul. plánu na ŽP	1
4.sdělení, jak bylo stanovisko podle §68 odst. 5 písm. c) zohledněno (<i>bodu 3 odůvodnění</i>).....	1
5.komplexní zdůvodnění přijatého řešení	1
6.údaje o způsobu pořízení regulačního plánu	2
7.vyhodnocení koordinace využívání řešené plochy z hlediska širších územních vztahů, vč. vyhodnocení souladu regulačního plánu s územním plánem.....	2
8.údaje o splnění zadání regulačního plánu.....	2
9.zdůvodnění navržené koncepce řešení.....	3
10.vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a na pozemky určené k plnění funkce lesa	4
11.zhodnocení podmínek pro požární bezpečnost staveb, pro které regulační plán nahrazuje územní rozhodnutí	4

GRAFICKÁ ČÁST

1 Koordinační výkres.....	M 1:500
2 Širší vztahy	M 1:500

1. VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Řešená plocha zahrnuje starou náves v Radošovicích (nám. U Památné lípy) vč. přilehlého okolí, viz též kap. 2.2. Přesné vymezení je patrné z výkresové dokumentace.

2. PODROBNÉ PODMÍNKY PRO VYMEZENÍ A VYUŽITÍ POZEMKŮ

2.1. Terminologie – vymezení používaných pojmů :

Pro účely tohoto Regulačního plánu jsou pojmy užívané pro stanovení plošného a prostorového uspořádání definovány takto:

- a) **Blok – stavební blok** – Část zastavěného území nebo zastavitelných ploch (popř. ploch přestaveb) tvořená prostorově souvisejícími stavebními pozemky, popřípadě jediným stavebním pozemkem, vymezená veřejnými prostranstvími nebo veřejnými komunikačními prostory nebo hranicí současně zastavěného či zastavitelného území. Blok je identifikován číslem bloku. Pro účely regulace může být blok dále dělen na části.
- b) **Uliční čára** – Hranice mezi pozemky a veřejným prostranstvím nebo jiným veřejným prostorem (park, krajina); uzavřená uliční čára vymezuje blok.
- c) **Pozemek** – Zastavěné plochy a nádvoří, jakož i eventuální přiléhající další pozemky tvořené pozemkovými parcelami, které s nimi provozně souvisejí, prostorově na něj navazují a jsou s ním užívány jako jeden celek.
- d) **Zastavění** – Nadzemní stavby na pozemku, tj. stavba hlavní a doprovodné stavby. Zastavění může být umístěno pouze v prostoru vymezeném stavebními čarami.
- e) **Stavba hlavní** – budova, která slouží hlavnímu, případně přípustnému, nebo podmíněnému využití stanovenému územním plánem, tedy u pozemků pro bydlení pro bydlení s možnou vestavěnou garáží. Stavba hlavní je vždy vyšší než stavby doprovodné. Její umístění je možné pouze v rozsahu přípustného umístění hlavní stavby na pozemku. Při nepravidelném půdorysu stavby hlavní se regulace střech uplatňuje pouze na hlavní objem této stavby.
- f) **Doprovodné stavby** – Zahradní stavby, bazény, drobné stavby a jednotlivé garáže popřípadě dvougaraže na pozemku, přístřešky atd., prostorově oddělené od hlavní budovy nebo k ní přistavěné. Doprovodné stavby podporují využití pozemku stanovené územním plánem, jejich výška nepřesahuje stavbu hlavní.
- g) **Nadzemní podlaží** – dle platného ÚP Říčana.
- h) **Zastavěná plocha nadzemní části stavby** – dle platného ÚP Říčana
- i) **Min. procento zeleně** – dle platného ÚP Říčana
- j) **Vstupní průčelí** – průčelí v němž je umístěn hlavní vjezd a vstup na pozemek; poloha vjezdu je upřesněna v grafické části dokumentace. Případným využitím alternativního vjezdu z grafické části se poloha vstupního průčelí nemění.
- k) **Další uliční průčelí** – další přiléhající k jiné ulici nebo části veřejného prostranství, nežli vstupní průčelí.
- l) **Stavební čára** - rozhraní vymezující zastavění bloku vůči vnějšímu okolí, zpravidla směrem do veřejného prostranství. Rozlišuje se stavební čára
 - Z - závazná - rozhraní, jež zástavba musí dodržet v celém svém průběhu
 - Max.linie odsunu průčelí stavby hlavní do pozemku stavby – vyjádření maximální tolerance odchylky

od stavební čáry směrem do hloubi pozemku pro stavbu hlavní.

m) Podlažnost – dle platného ÚP Říčán

n) Podkroví a ustupující podlaží – dle platného ÚP Říčán

o) Druh střech – označuje charakter zastřešení všech objektů na pozemcích.

p) Sklon střech – označuje sklonitost či nesklonitost střech všech objektů na pozemcích.

r) Orientace štítů a hřebenů střech je rozlišována na štítovou a okapovou vzhledem ke vstupnímu průčelí.

Při štítové orientaci je hřeben střechy kolmo na hlavní (vstupní) uliční průčelí, při okapové orientaci je hřeben střechy rovnoběžně s tímto průčelím.

2.2. identifikace (vymezení) jednotlivých bloků:

Regulační plán vymezuje hranici mezi veřejnými a soukromými pozemky. Veřejné nezastavitelné prostory tvoří 3 ulice a náves – viz kap. 3. Soukromé zastavitelné prostory tvoří 3 bloky (s označením S, Z a JV). Hranice veřejných prostorů a soukromých bloků jsou ohraničené **uliční čarou**.

Pokud fasády domů stojí na hraně s veřejným prostorem, dochází ke ztotožnění uliční a **stavební čáry**.

Stavební blok S: soubor pozemků a nemovitostí severně ulice ke staré návsi a ústřední návsi, převaha objektů obdélného půdorysu štítovou stranou do veřejného prostoru, nepravidelné pozemky, součástí dvě usedlosti s vnitřním dvorem, relativně sourodá z pohledu střech, materiálů a technologií.

1 kontrastní novostavba na p.č.20/1. Využití SV a okrajově BI.

Stavební blok Z: soubor pozemků a nemovitostí jižně ulice Ke staré návsi, západně návsi až k ulici K památné lípě. Nesourodá zástavba z pohledu pravidelnosti pozemků i jejich velikostí, relativně sourodá z pohledu střech, materiálů a technologií. Využití SV.

Stavební blok JV: soubor pozemků a nemovitostí na JV hraně ulice K památné lípě, JV návsi až po ul. E.Beneše. 1 velký statek, dále spíše řádkové obestavění ulice štíty do ulice.využití SV a okrajově SM.

2.3. Určení podmínek využití území - soulad s platným ÚP Říčán

Vymezení a pozemků v rámci řešeného území RP Stará náves a jejich základní využití je totožné s územním plánem. Využití, které je v platném územním plánu definováno v pasportech jednotlivých využití je plně využito i v regulačním plánu, kde se v řešeném území vyskytují: výrazně SV, menšinově BI a SM.

Regulační plán nenavrhuje **žádné změny funkčního využití pozemků**, platí tedy tabulky využití ploch SV, BI, SM, PZ a DS dle platného ÚP Říčán. Regulační plán pouze upřesňuje, nikoli rozvolňuje, požadované podmínky (střechy, průčelí, stavební čáry, parkové úpravy, materiály atd.).

2.4. Určení podmínek prostorového uspořádání:

Zastavění - RP stanovuje: Zastavění může být umístěno pouze na nepravidelných pozemcích v prostoru vymezeném stavebními čarami a v rozsahu daném platným ÚP Říčán.

Stavba hlavní –RP stanovuje: stavba hlavní je vždy vyšší než stavby doprovodné a má zřetelně obdélný půdorys. Její umístění je možné pouze v rozsahu přípustného umístění hlavní stavby na pozemku, tedy průčelí stavby hlavní musí být situováno v rozmezí uliční čáry a linie max. odsunu průčelí stavby hlavní do pozemku. Při případném nepravidelném půdorysu stavby (hlavní sdružené s doprovodnými) se regulace střech uplatňuje pouze na obdélný hlavní objem této stavby. Počet nadzemních podlaží se řídí platným ÚP Říčán.

Doprovodné stavby –RP stanovuje: jejich výška nepřesahuje stavbu hlavní. Doprovodné stavby lze situovat pouze v pásmu vymezeném stavebními čarami, tedy v pásmu pro zastavění, za předpokladu splnění

obecných předpisů a norem. Zároveň však není možné, aby doprovodná stavba tvořila hlavní průčelí. Maximální přípustná podlažnost nadzemních doprovodných staveb je 1 nadzemní podlaží, s možností využití podkrovní. Další garáž nad stanovenou v hlavní budově lze v případě potřeby umístit jako volně stojící i přistavěnou doprovodnou nadzemní stavbu v celém pásmu pro zastavění vymezeném stavebními čarami, za předpokladu splnění obecných předpisů a norem a na základě vydaného stavebního povolení.

Zastavěná plocha nadzemní části stavby - řídí se platným ÚP Říčán

Min. procento zeleně – řídí se platným ÚP Říčán

Vstupní průčelí – RP stanovuje max. šířku vstupního průčelí na 7m, případné rozšíření je možné až při ustoupení min. 3m za průčelím. Poloha vjezdu na pozemek je doporučena a pozičně uvedena v grafické části dokumentace. Případným využitím jiného vjezdu se poloha vstupního průčelí nemění.

Další uliční průčelí – neurčují se zvláštní podmínky

Stavební čára – RP stanovuje:

- **Z - závazná** – je uvedena v grafické dokumentaci. Stávající zástavba, tedy i závazná stavební čára je často na hranici s veřejným prostranstvím, podmínky pro navrhovanou zástavbu z pohledu závaznosti stavební čáry stanoveny nejsou, nutné však přihlídnout k požadavkům na vstupní průčelí viz výše.

Možné úlevy z požadavků stanovených pro stavební čáru závaznou vymezují prostor pro správní uvážení schvalujícího orgánu (stavebního úřadu) v konkrétním případě posuzování projektu stavby.

je povoleno ustoupit na 50-ti procentech hrany průčelí od závazné stavební čáry směrem dovnitř (bez omezení). Závaznou stavební čáru však nesmí směrem do uličního prostoru překračovat žádná část budovy.

Linie max. odsunu průčelí stavby hlavní od uliční čáry - vymezená linie 5m v hloubi stavebních pozemků

Podlažnost – řídí se platným ÚP Říčán pro stavby hlavní.

Podkrovní a ustupující podlaží – řídí se platným ÚP Říčán. U doprovodných staveb je přípustné podkrovní nikoli ustupující podlaží (viz doprovodné stavby)

Druh střech – RP stanovuje :

- U stávajících staveb zachování druhu střech
- U nových staveb hlavních : sedlovou střechu
- U nových staveb doprovodných do 16m² půdorysné plochy se neurčuje, nad 16m² samostatných objektů sedlová střecha, přidružených ke stavbě hlavní rovněž pultová.

Sklon střech – RP závazně stanovuje pro stavby hlavní stávající i nové na **min. sklon 35°** bez ohledu na doporučenou orientaci hřebene střechy stavby hlavní a typu průčelí. V případě, že půdorysné vymezení stavby hlavní vyvolá (při dodržení požadovaných sklonů střech) výšku hřebene nad 9m, je možné uplatnit redukci půdorysného vymezení stavby hlavní (na kterém se podmínka prostorového uspořádání posuzuje) až na 2/3 obdélného půdorysu (a snížit tak výšku hřebene pod stanovenou výši. Redukce půdorysného vymezení se nesmí týkat vstupního průčelí domu. Při nepravidelném půdorysu stavby hlavní se regulace střech uplatňuje pouze na hlavní objem této stavby.

Sklon střech pro zastřešení dalších průčelí hlavních budov se neurčuje.

Sklon střech pro zastřešení doprovodných staveb na pozemku stavby se určuje jen u doprovodných staveb s půdorysnou plochou větší než 16m², kde se požaduje střecha s min. sklonem 20°.

Orientace štítů a hřebenů střech – RP stanovuje orientaci štítů a hřebenů střech pro nové stavby hlavní povinně **ve štítové poloze do veřejného prostranství**. U stávajících staveb se požaduje zachování orientace štítů a hřebenů střech.

Oplocení:

RP stanovuje max. výšku nových oplocení do veřejných prostranství na 1,6m v poloprůhledných stavebních řešeních. U stávajících oplocení se toleruje odlišné provedení.

U oplocení mezi stavebními parcelami se výška stanovuje rovněž na 1,6m, přičemž U stávajících oplocení se toleruje odlišné provedení.

3. PODROBNÉ PODMÍNKY PRO UMÍSTNĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB VEŘEJNÉ INFRASTRUKUTRY

3.1. vymezení veřejných prostranství

RP vymezuje 1 veřejné prostranství v souladu s platným ÚP Říčán:

Stará návés : prostor staré návsi (nám. U památné lípy). Jedná se o návés objízdnou s vnitřním pozemkem parkové zeleně, se vzrostlými stromy, kapličkou, studnou s pumpou a lavičkami. Radiální účelové vjezdy do pozemků přilehlých nemovitostí.

RP dále identifikuje ostatní veřejná prostranství, které je tvořeno:

3 ulicemi resp. jejich částmi v řešeném území - Ke staré návsi, K památné lípě a E. Beneše.

Ulice mají nepravidelné šířkové vymezení ulic s občasnými chodníkovými úpravami podle šířkových možností uličního profilu.

3.2. Určení podmínek prostorového uspořádání na veřejných prostranstvích

RP požaduje:

- zachování charakteru staré návsi se středovou vzrostlou návěsí zelení. Výměny nemocných stromů možné při zachování listnatých druhů a vyloučení okrasných zahradních forem a jehličnatých forem keřů i stromů.
- zachování, i příp. doplnění drobných architektonických prvků na návsi včetně jejich lokace (kaplička, veřejná studna s pumpou, litinový křížek na pískovcovém podkladu)
- existenci laviček s možností jejich výměny, doplnění i změny lokace.
- úpravu, resp. zpevnění povrchů před křížkem a kapličkou v rozsahu max. dle grafické dokumentace. Materiálové řešení se nespécifikuje, pouze vylučuje asfaltové řešení.

3.3. Doprava ve veřejných prostranstvích

RP stanovuje:

- převážnou část uliční sítě klasifikovat ve **funkční třídě D – obytná zóna D1** se standardem min. šířky vozovky 5m, nejde-li ve zúžených uličních profilech jinak, tak na krátkých úsecích v min.šířce 3,5m
- min. 20m úsek před křižovatkou s ulicí Úvalskou zařadit do funkční třídy C
- materiálové řešení povrchů obytné zóny se nereguluje, nicméně doporučení směřuje k použití přírodních materiálů na dlažky na místo asfaltových ploch
- netrvat na chodníkových úpravách, jsou ojedinělé a spíše budou převedeny do nivelety obytné zóny
- doporučuje místa pro parkování návštěvníků dle grafické dokumentace - doporučeno 11 parkovacích míst, což odpovídá možným 22 nemovitostem v území dle podmínek ÚP Říčán.
- doporučuje minimalizaci dopravního značení svislého i vodorovného.

3.3. Technická infrastruktura ve veřejných prostranstvích

RP stanovuje:

- min. průjezdný profil v rámci uličního profilu v šíři 3,5m (požární příjezd)
- vyžadovat zajištění rozvodu požární vody v projektových dokumentacích staveb či obnovy veřejných prostranství
- doporučené pozice linií domovních přípojek technické infrastruktury dle grafické dokumentace.
- odvodnění povrchových vod z veřejných prostranství do vsaku veřejné zeleně
- odvodnění dešťových vod staveb a stavebních pozemků zajistit přednostně vsakem nebo retencí na pozemcích souvisejících staveb .

4. PODROBNÉ PODMÍNKY PRO OCHRANU HODNOT A CHARAKTERU ÚZEMÍ

Ochrana hodnot zajištěna v rámci ÚP Říčany a ustanoveními kap. 2.

Žádné limity památkové ochrany ani jiné ochrany nejsou na území vymezeny ani platným ÚP.

5. PODROBNÉ PODMÍNKY PRO VYTVÁŘENÍ PŘÍZNIVÉHO ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ

Posouzení vlivů RP na životní prostředí nebylo požadováno.

6. PODMÍNKY PRO OCHRANU VEŘEJNÉHO ZDRAVÍ A PRO POŽÁRNÍ OCHRANU

Posouzení vlivů RP na životní prostředí nebylo požadováno.

7. 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

Regulačním plánem nevymezuje žádné veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření, ani stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu. Regulační plán nevymezuje pozemky pro asanaci.

8. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO

Regulačním plán nevymezuje žádné veřejně prospěšné stavby ani veřejná prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo.

9. VÝČET ÚZEMNÍCH ROZHODNUTÍ, KTERÁ ÚZEMNÍ PLÁN NAHRAZUJE

Regulační plán nenahrazuje žádná územní rozhodnutí.

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

Regulační plán obsahuje 6 stran. Grafická část obsahuje 4 výkresy.

1. VÝSLEDEK POSOUZENÍ REGULAČNÍHO PLÁNU PODLE ODSTAVCE 4) §68 SZ

Požizovatel posoudil regulační plán zejména s

a) s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací

Regulačního plánu Stará náves je v souladu s územním plánem Říččan a s Politikou územního rozvoje ČR a se Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje (ve znění 1. aktualizace).

b) s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území

Regulační plán Stará náves umožňuje účelné využití a uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Regulační plán stanovuje podmínky pro výstavbu v území tak, aby bylo zachováno urbanistické a architektonické dědictví této lokality.

c) s požadavky zákona č. 183/2006 Sb. a jeho prováděcími právními předpisy

Regulační plán Stará náves je v souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů.

d) s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů

Regulační plán Stará náves je v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů. V průběhu projednávání této změny nedošlo k rozporu.

2. ZPRÁVA O ZÁVĚRECH VYPLÝVAJÍCÍCH Z DOKUMENTACE VLIVŮ NA ŽP

Posouzení vlivů RP na životní prostředí nebylo požadováno, dokumentace tedy nebyla zpracována.

3. STANOVISKO PŘÍSLUŠNÉHO ÚŘADU K POSOUZENÍ VLIVŮ NÁVRHU REGUL. PLÁNU NA ŽP

Posouzení vlivů regulačního plánu na životní prostředí vzhledem k charakteru navrhovaných změn nepodléhá posuzování, nebylo ani požadováno schváleným zadáním.

4. SDĚLENÍ, JAK BYLO STANOVISKO PODLE §68 ODST. 5 PÍSM. C) ZOHLEDNĚNO (bodů 3 odůvodnění)

Posouzení vlivů RP na životní prostředí nebylo požadováno.

5. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ

Regulační plán je Zadan z podnětu města. Hlavními důvody jsou obavy ze stavební činnosti, která by mohla poškodit venkovský ráz lokality. Příklady necitlivých řešení se nacházejí v nedalekých pozicích.

Regulační plán je vymezen z větší části na území nepravidelného založení, tedy původní půdorysné stopy vesnice s návsi a s kontextem do středověku. Má charakteristickou venkovskou atmosféru od stavení až po náves a uliční profily.

Regulační plán je plně v souladu s platným ÚP Říčany, vychází, či přejímají se podmínky využití ploch z tohoto dokumentu (tedy podmínky pro SV, BI, SM PZ a DS), upřesňují se však potřebné podmínky prostorového utváření.

Předmětem návrhu není korektura hranic veřejných prostorů, ale spíše vyjádření přesnějších podmínek prostorového uspořádání při rozvoji stávajících, případně nově realizovaných objektů, ale i veřejného prostranství či veřejných prostranství.

Regulační plán vymezuje stavební bloky, identifikuje veřejná prostranství, řeší podmínky pro umístění možných nových staveb z hlediska plošného a prostorového uspořádání (střechy, sklony střech, pozice hřebene střechy, vymezená tolerance pro polohu stavby hlavní vůči veřejnému prostranství, stavební čáry, oplocení atd.), dále stanovuje podmínky pro dopravu (funkční třídy, parkování, min.profilu), podmínky technickou infrastrukturu (požární voda, přípojky) i jiné činnosti v rámci veřejných prostranství (práce se zelení, zpevněnými plochami parkové zeleně, parkování veřejnosti, drobná architektura).

Další odůvodnění viz kap. 9.

6. ÚDAJE O ZPŮSOBU POŘÍZENÍ REGULAČNÍHO PLÁNU

Zastupitelstvo města Říčany schválilo dne 3. 12. 2014 svým usnesením č. 14-11-018 podnět k pořízení regulačního Stará náves. Dne 25. 2. 2015 pod č.ev. 14653/2015 bylo zahájeno projednávání návrhu zadání regulačního plánu Stará náves dle § 64 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon). Dne 15. 4. 2015 schválilo zastupitelstvo města Říčany zadání regulačního plánu svým usnesením č. 15-03-015. Na základě schváleného zadání pořizovatel zajistil zpracování návrhu regulačního plánu. Regulační plán zpracoval Ing. arch. Ivan Kaplan, AGORA STUDIO, Vinohradská 156, 130 03 Praha (č. aut. ČKA 00 576) . Dle § 65 stavebního zákona bylo zahájeno projednávání návrhu regulačního plánu. Společné jednání s dotčenými orgány se konalo dne 12. 4. 2016. Toto jednání bylo oznámeno dotčeným orgánům jednotlivě dne 27. 3. 2016 pod č. ev. 24044/2016. Po společném jednání se uskutečnilo dne 10. 7. 2017 veřejné projednání, které bylo oznámeno veřejnou vyhláškou dne 6. 6. 2017 pod č. ev. 43026/2017. Veřejné projednání bylo oznámeno dle § 67 stavebního zákona. V průběhu pořizování neobdržel pořizovatel žádné námítky či připomínky. Pořizovatel posoudil dle § 68 odst. (4) stavebního zákona soulad návrhu změny regulačního plánu.

7. VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ŘEŠENÉ PLOCHY Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH ÚZEMNÍCH VZTAHŮ, VČ. VYHODNOCENÍ SOULADU REGULAČNÍHO PLÁNU S ÚZEMNÍM PLÁNEM

Z hlediska širších územních vztahů nedochází v RP k odchylce od podmínek plánu územního. Navržené regulativy zpřesňují, nikoli rozměňují, podmínky stanovené v ÚP Říčany – jsou v souladu s platným územním plánem (resp. jeho podmínkami pro plochy s rozdílným způsobem využití).

Všechna zpřesnění v RP jsou povahy odpovídající úrovni regulačních plánů, doplňují tak pro dané území plán územní.

8. ÚDAJE O SPLNĚNÍ ZADÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU

Zadáním RP bylo požadováno nad rámec nadřazených dokumentací, tedy i ÚP řešit:

- **Vymezení pozemků a bloků** – bylo v RP splněno – viz kap. 2.2 Odůvodnění.

- **Bude ctít charakter hodnotné venkovské parcelace** – RP plní řadou požadavků na pozemky právě z pohledu udržení charakteru venkovské lokality (nepravidelnost, přiblížení domů k veřejnému prostranství)
- **Nastaví požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb:** RP právě v této oblasti nejdůrazněji stanovuje podmínky pro stavby hlavní, jejich lokaci, objem, střechy atd. při větším rozměru doprovodných staveb pak reguluje střechy i u těchto staveb.
- **Zajistí ochranu a rozvoj hodnot území** – RP soustředěně buduje komplex opatření k vyloučení klasické městské neregulované zástavby právě s důrazem na identitu staveb a prostředí venkovského.
- **Bude plnit požadavky na veřejnou infrastrukturu.** RP speciálně stanovuje podmínky pro veřejná prostranství s funkcí dopravní i parkovou. Vylučuje chodníky a obrubníky, umožňuje drobné korekce zeleně a zpevněných ploch v ní, výměny mobiliáře atd. Z pohledu technické infrastruktury umožňuje napojení nových staveb na inženýrskou infrastrukturu, požaduje min. průjezdné profily pro požární vozidla a řešení požární vody v následných dokumentacích.

Ostatní požadavky Zadáním RP v zásadě nebyly stanoveny nebo je plní územní plán či vyšší nadřazená dokumentace.

9. ZDŮVODNĚNÍ NAVRŽENÉ KONCEPCE ŘEŠENÍ

RP má za úkol nastavit podmínky využití a prostorového uspořádání z důvodů očekávaných soukromých investic v území, které by mohly mít za následek porušení charakteru lokality a tím jejího hodnotového pořízení.

Vymezení bloků je nezbytnou součástí řešení RP.

Regulace ve stavebních blocích

Pro bydlení v rodinných domech (na plochách SV, BI, SM) byly předurčeny podmínky již v platném ÚP Říčán. Regulační plán nemění využití ploch, ale zpřesňuje podmínky prostorového uspořádání tak, aby odpovídaly podpoře venkovského charakteru lokality.

- **Pro stavby hlavní:** - u nových staveb požaduje obdélný půdorys charakteristický pro venkovské prostředí, nepravidelnou parcelaci rovněž charakteristickou pro lokalitu a obecně pro venkovské prostředí, štítovou orientaci do ulice neb je v lokalitě obvyklá, hlavní směr hřebene střechy neb obdélný půdorys podporuje, dále navrhuje pouze sklonité střechy nad 30% neb nelze se objemem stavby hlavní nepřihlásit k venkovskému charakteru prostředí. Rovněž plocha pro stavbu hlavní je stanovena tak, aby se přimykala a byla patrná z veřejného prostranství a tak, aby nemohla negativně doléhat na sousední nemovitost či pozemek (max. odstup průčelí stavby hlavní od uliční čáry je určen na max. 5m..
Poloha domu by neměla překročit nepřekročitelnou stavební čáru směrem do ulice z důvodů odstupu od veřejného prostranství i možného umístění parkovacích míst na pozemcích staveb.
- **Pro doprovodné stavby** – nové doprovodné stavby by měly být v území uvnitř stavebních čar, tedy prakticky na všech plochách parcel),

Regulace na veřejných prostranstvích

Pro plochy parku na veřejném prostranství:

Řešení v RP je navrženo tak, aby byla co nejméně narušena původní resp. stávající koncepce parku na návsi

– V RP dochází k umožnění drobných změn (malá zpevnění povrchu v místech sešlapaných trávníků, výměnu laviček a stromů, parkovací místa v omezeném počtu, možné zúžení ploch vozovek tedy rozšíření parkových ploch převedením do režimu obytné ulice), nicméně zásahy jsou velmi omezené.

Pro plochy dopravy na veřejných prostranstvích:

Řešení ÚP navrhuje možné převedení většiny obslužných dopravních profilů do funkční třídy obytná zóna, vyjma malého 20 m kousku před výjezdem z ulice ke staré návsi do křižovatky ulice Úvalské. Toto je navrženo v souladu se Zadáním a potřebám skutečné křižovatky těchto komunikací. Výhody řešení v obytné zóně šetří šíři uličního profilu a nevyžadují chodníky, lépe se hodí pro poddimenzované úseky uličních profilů. Rovněž pomalejší rychlost vozidel přispěje k bezpečnosti obyvatel. Požadovaný min. profil D1 vozovky 5m je obvyklý a pohodlný, nesmí však být lokálně zúžen pod 3,5m z důvodů průjezdu požárních vozidel. Volby materiálů směřují k doporučené záměně asfaltových povrchů za ušlechtlejší.

Doporučené pozice pro lokalizaci parkovacích míst vychází z požadavků ÚP na dopravu v klidu (tedy 1 místo pro 2 RD). Navrženo je tedy celkem 11 míst.

Minimalizace dopravních značení potvrzuje potřebu nepřetížít vizuální působení veřejných prostranství množstvím dopravních značek nebo vodorovného značení.

Pro plochy technické infrastruktury na veřejných prostranstvích:

Všechny možné nové stavby lze napojit na sítě technické infrastruktury – na stávající uliční řady.

Zvláště se požaduje návrh rozvodu požární vody. Tento požadavek je nezbytné řešit v dokumentacích pro územní rozhodnutí na objekty nebo obnovu veřejných prostranství.

V tomto ohledu nedochází ke změně (ani žádnému návrhu).

10. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A NA POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA

Zábory ZPF nejsou bilancovány – jedná se o zábory pro bydlení v zastavěném území – dle metodického doporučení se nevyhodnocují. V řešeném území se nacházejí pozemky zahrad (dle údajů kat. nemovitostí), dotčeny případným zábořem by mohly být BPEJ 5.11.00 (I.tř.), 5.11.10 (I.tř.) a 5.26.14 (IV. tř.).

11. ZHODNOCENÍ PODMÍNEK PRO POŽÁRNÍ BEZPEČNOST STAVEB, PRO KTERÉ REGULAČNÍ PLÁN NAHRAZUJE ÚZEMNÍ ROZHODNUTÍ

Regulační plán Stará návěs nenahrazuje žádná územní rozhodnutí, požární bezpečnost staveb není tedy řešena.