

ZMĚNA Č. 4 REGULAČNÍHO PLÁNU LOKALITY VODĚRADSKÁ V ŘÍČANECH

Místo : Říčany – lokalita Voděradská

Katastrální území : Říčany u Prahy

Pořizovatel: Městský úřad v Říčanech, odbor územního plánování a regionálního rozvoje

Projektant: Ing. Arch. Jan Černožský

Obsah Změny č.4 regulačního plánu:

- a) vymezení řešené plochy,
- b) podrobné podmínky pro vymezení a využití pozemků,
- c) podrobné podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury,
- d) podrobné podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území,
- e) podrobné podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí,
- f) podmínky pro ochranu veřejného zdraví a pro požární ochranu,
- 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, v případě, že nahrazuje pro tyto stavby územní rozhodnutí, též s uvedením katastrálního území a parcelních čísel pozemků dotčených vymezením,
- h) vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 5 odst. 1 katastrálního zákona,
- i) výčet územních rozhodnutí, která regulační plán nahrazuje,
- j) podmínky pro umístění a prostorové řešení staveb, které nejsou zahrnuty do staveb veřejné infrastruktury, včetně urbanistických a architektonických podmínek pro zpracování projektové dokumentace a podmínek ochrany krajinného rázu (například uliční a stavební čáry, vzdálenost stavby od hranic pozemků a sousedních staveb, půdorysnou velikost stavby, nejsou-li vyjádřeny kótami v grafické části, podlažnost, výšku, objem a tvar stavby, základní údaje o kapacitě stavby, určení částí pozemku, které mohou být zastavěny, zastavitelnost pozemku dalšími stavbami),
- k) údaje o počtu listů regulačního plánu a počtu výkresů grafické části.

Obsah grafické části regulačního plánu:

- a) **HLAVNÍ VÝKRES** obsahující hranici řešené plochy, vymezení a využití pozemků a graficky vyjádřitelné podmínky umístění staveb veřejné infrastruktury,
- b) **VÝKRES DOPRAVY**
- c) **VÝKRES VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB**

a) vymezení řešené plochy,

Regulační plán řeší pozemky pozemku parc. č. 783/1, 783/2, 783/3, 1679/23, st. 3851, 801/138 a 801/137 v k.ú. Říčany u Prahy, které jsou situovány ve východní části lokality Voděradská. Lokalita Voděradská se nachází na jihozápadním okraji Říčan, podél ulice Voděradská.

b) podrobné podmínky pro vymezení a využití pozemků,

Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury, se v důsledku Změny č.4 regulačního plánu nemění.

Vymezení pozemků zůstává v souladu s platným regulačním plánem.

c) podrobné podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury,

Změnou č.4 regulačního plánu se navrhuje změna hranice pro umístění staveb na pozemku parc. č. 783/1. Na pozemku je realizována občanská vybavenost – drobná nerušící zdravotnická výroba a administrativa.

d) podrobné podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území,

Změna č.4 regulačního plánu, vzhledem k svému rozsahu, nemění charakter území a nemění nároky na ochranu hodnot v území. Navrženou kompozici, která využívá polohu lokality nad městem a atraktivní výhledy na siluetu jádra města s kostelem Sv. Petra a Pavla, výraznou budovu školy a zříceninou říčanského hradu, Změna č.4 regulačního plánu, respektuje.

e) podrobné podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí,

Podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí, zůstávají v platnosti dle platného regulačního plánu a Změna č.4 je plně respektuje. Vzhledem k charakteru dokumentace, nedojde ke změně životních podmínek v lokalitě.

f) podmínky pro ochranu veřejného zdraví a pro požární ochranu,

Podmínky pro ochranu veřejného zdraví a pro požární ochranu se nemění. Další stupeň projektové dokumentace na jednotlivé stavební objekty bude předložen na Hasičský záchranný sbor ke schválení včetně požárně bezpečnostního řešení stavby zpracovaného dle § 41 vyhlášky č. 246/2001 Sb. a § 2 vyhlášky č. 23/2008 Sb.

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, v případě, že nahrazuje pro tyto stavby územní rozhodnutí, též s uvedením katastrálních území a parcelních čísel pozemků dotčených vymezením,

Změna č.4 regulačního plánu vymezuje veřejně prospěšnou stavbu pěšího propojení přes pozemky parc. č. 801/137, 801/138, 783/3 v k.ú. Říčany u Prahy, jež jsou vymezovány jako VPS s možností vyvlastnění

h) vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit

předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 5 odst. 1 katastrálního zákona,

Změna č.4 regulačního plánu nevymezuje veřejně prospěšné stavby a veřejná prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo.

i) výčet územních rozhodnutí, která regulační plán nahrazuje,

Územní rozhodnutí, která regulační plán nahrazuje, se v důsledku Změny č.4nemění.

j) podmínky pro umístění a prostorové řešení staveb, které nejsou zahrnuty do staveb veřejné infrastruktury, včetně urbanistických a architektonických podmínek pro zpracování projektové dokumentace a podmínek ochrany krajinného rázu (například uliční a stavební čáry, vzdálenost stavby od hranic pozemků a sousedních staveb, půdorysnou velikost stavby, nejsou-li vyjádřeny kótami v grafické části, podlažnost, výšku, objem a tvar stavby, základní údaje o kapacitě stavby, určení částí pozemku, které mohou být zastavěny, zastavitelnost pozemku dalšími stavbami),

Na pozemku p.č. 783/1byla upravena hranice plochy, do které mohou být umíst'ovány stavby. Tato plocha je vymezena 3 metry od západní hranice pozemku a 3 metry od severní hranice řešeného pozemku. Ostatní podmínky a regulační prvky zůstávají v platnosti.

k) údaje o počtu listů regulačního plánu a počtu výkresů grafické části.

Regulační plán obsahuje 4 strany textu formátu A4 a 4 výkresy formátu A3.

ODŮVODNĚNÍ
ZMĚNY Č. 4 REGULAČNÍHO PLÁNU
LOKALITY VODĚRADSKÁ
V ŘÍČANECH

Místo : Říčany – lokalita Voděradská

Katastrální území : Říčany u Prahy

Pořizovatel: Městský úřad v Říčanech, odbor územního plánování a regionálního rozvoje

Projektant: Ing. Arch. Jan Černožský

Obsah odůvodnění Změny č.4 regulačního plánu:

- a) údaje o způsobu pořízení regulačního plánu,
- b) vyhodnocení koordinace využívání řešené plochy z hlediska širších územních vztahů, včetně vyhodnocení souladu regulačního plánu pořizovaného krajem s politikou územního rozvoje a zásadami územního rozvoje, u ostatních regulačních plánů též souladu s územním plánem,
- c) údaje o splnění zadání regulačního plánu, popřípadě vyhodnocení souladu s pokyny pro jeho přepracování (§ 69 odst. 3 stavebního zákona),
- d) zdůvodnění navržené koncepce řešení,
- e) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a na pozemky určené k plnění funkce lesa,
- f) zhodnocení podmínek pro požární bezpečnost staveb, pro které regulační plán nahrazuje územní rozhodnutí.

Obsah grafické části odůvodnění regulačního plánu:

Koordinační výkres.

a) údaje o způsobu pořízení regulačního plánu,

- Zadání změny č. 4 lokality Voděradská schválilo Zastupitelstvo města Říčany na svém zasedání dne 8.2.2017 pod č. usn. 17-01-020. Následně projektant zpracoval návrh změny regulačního plánu. Společné projednání se uskutečnilo 30.8.2017. Následně proběhlo veřejné projednání, které se konalo 11.12.2017.

b) vyhodnocení koordinace využívání řešené plochy z hlediska širších územních vztahů, včetně vyhodnocení souladu regulačního plánu pořizovaného krajem s politikou územního rozvoje a zásadami územního rozvoje, u ostatních regulačních plánů též souladu s územním plánem,

Změna č.4 regulačního plánu mění prostorové uspořádání(hranici pro umístění staveb) pozemku 783/1 vcelku nezásadním způsobem pro lokalitu Voděradská, ale i pro širší územní vztahy.

Regulační plán, včetně jeho změn zůstává v souladu s územním plánem, neboť respektuje podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití a limity využití území.

Vzhledem k rozsahu změny, zůstává i nadále regulační plán v souladu se ZUR SK a PUR ČR.

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

Změna č.4 je vypracována v souladu se zadáním Změny č.4 regulačního plánu. Toto zadání ukládalo možnost prověřit prostorové uspořádání na pozemcích p.č. 783/1, 783/2, 783/3, 1679/23. Na pozemku 783/1 je upravena hranice pro umístění staveb.Na pozemcích 783/3, 801/138 a 801/137 je vymezena veřejně prospěšná stavba průchodu.

d) zdůvodnění navržené koncepce řešení,

Koncepce řešení, v lokalitě Voděradská, se Změnou č. 4 nemění. Dochází pouze ke

změně prostorového uspořádání při zachování stávajícího využití.

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

Předpokládané důsledky navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a na pozemky určené k plnění lesa byly vyhodnoceny v platném regulačním plánu a v důsledku Změny č.4 regulačního plánu se nemění.

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

Změna č.4 regulačního plánu toto neřeší, neboť nenahrazuje žádná územní rozhodnutí.