

REGULAČNÍ PLÁN

ŘÍČANY – LOKALITA VĚTRNÍK 1

ZMĚNA č.1

Ing. arch. Ivan Kaplan – Agora studio
Vinohradská 156, 130 00 Praha 3

PŘÍLOHA č.2



Odůvodnění

prosinec 2016

Pořizovatel: Městský úřad Říčany, odbor ÚP a regionálního rozvoje
Komenského nám. 1619/2
251 01 Říčany

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

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

Záznam o účinnosti ZMĚNY Č.1 REGULAČNÍHO PLÁNU LOKALITY VĚTRNÍK I.	
Správní orgán, který změnu vydal:	Zastupitelstvo města Říčany Město Říčany
Nabytí účinnosti:	
Jméno, příjmení, funkce a podpis oprávněné osoby pořizovatele:	Ing. Čestmíra Šťastná Vedoucí odboru územního plánování a regionálního rozvoje v Říčanech
Otisk úředního razítka:	

OBSAH

ODŮVODNĚNÍ

TEXTOVÁ ČÁST

1. údaje o způsobu pořízení regulačního plánu	1
2. 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 1	
3. údaje o splnění zadání regulačního plánu	1
4. zdůvodnění navržené koncepce řešení	4
5. vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a na pozemky určené k plnění funkce lesa	5
6. zhodnocení podmínek pro požární bezpečnost staveb, pro které regulační plán nahrazuje územní rozhodnutí	5
7. výsledek posouzení regulačního plánu podle odstavce 4) §68 SZ.....	5
8. komplexní zdůvodnění přijatého řešení	6

GRAFICKÁ ČÁST

O1 Koordinační výkres	M 1:1000
-----------------------------	----------

PŘÍLOHY

Příloha: Vyznačení změn vyvolaných změnou č.1 Regulačního plánu lokality Větrník I.

ODŮVODNĚNÍ

1. ÚDAJE O ZPŮSOBU POŘÍZENÍ REGULAČNÍHO PLÁNU

Regulační plán lokality Větrník I. byl schválen v roce 2013.

O zadání Změny č.1 regulačního plánu Větrník I. (dále jen Z1 RP) rozhodlo zastupitelstvo města Říčany dne 15.4.2015.

Zpracování Z1 RP navazuje územně i časově na zpracování Změny č.1. ÚP Říčan.

Důvodem zpracování Z1 RP je korektura umístění pozemku mateřské školy v ulici Bílé z podnětu městského úřadu Říčany.

Na základě schváleného Zadání změny č. 1 regulačního plánu lokality Větrník I. byl zpracován Návrh změny č.1 regulačního plánu lokality Větrník I. Společné jednání (dle § 65 zákona č. 183/2006 Sb. v platném znění) vyhlásil pořizovatel na 27.6.2016. Oznámení odeslal pořizovatel pod č.ev. 43942/2016 dne 10.6.2016. Ke společnému jednání obdržel pořizovatel stanoviska dotčených orgánů. Následně bylo zahájeno veřejné projednání.

Veřejné projednání vyhlásil pořizovatel na 3.10.2016. Oznámení o konání veřejného projednání odeslal pořizovatel pod č. ev. 58358/2016 dne 25.8.2016. Toto oznámení zároveň doručil veřejnou vyhláškou. K veřejnému projednání nebyly uplatněny námítky ani připomínky. Následně byl připraven čistopis změny č. 1 k projednání na Zastupitelstvu města Říčany.

2. 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 TĚŽSOULADU S ÚZEMNÍM PLÁNEM

Politika územního rozvoje ČR (PÚR), schválená usnesením vlády č. 929 ze dne 20. 7. 2009, ve znění 1.aktualizace 2015.

Ve Z1 RP se řešené změny této problematiky netýkají.

Zásady územního rozvoje Středočeského kraje - Územně plánovací dokumentací vydanou krajem jsou ZUR SK z roku 2011 a 1 Aktualizace 2015.

Řešená změna č.1 RP nezasahuje do řešení ZUR SK, je s ní v souladu.

Platný územní plán města Říčan (resp. rovněž se Z1 ÚP) je změnou č.1 regulačního plánu větrník I. respektován a Z1 RP neovlivňuje jeho řešení. Změna č.1 RP je v souladu s územním plánem .

Řešené změny regulačního plánu nemají z hlediska širších vztahů vliv na vazby na sousední území. Proto není vyhotoven výkres širších vztahů.

3. ÚDAJE O SPLNĚNÍ ZADÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU

3.1. Vymezení řešeného území

Z1 RP plní požadavek na vymezení řešeného území.

3.2. Požadavky na vymezení pozemků a jejich využití

V souvislosti s plánovanou výstavbou školky bude prověřena možnost využití plochy PZ v lokalitě k realizaci zahrady MŠ.

Z1 RP mění rozložení pozemků MŠ a SP zčásti na úkor využití PZ.

3.3. Požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb

Prostorové uspořádání staveb nebude změnou č. 1 měněno. Bude prověřena podmínka výstavby v dané lokalitě (ve vazbě na způsob likvidace odpadních vod). Bude stanoven požadavek, aby ve fázi ÚR bylo prokázáno splnění platných hygienických limitů s tím, že veškerá opatření na snížení negativních účinků dopravy na silnici I/2 budou řešena na náklady investora v předmětné lokalitě.

Z1 RP nemění prostorové uspořádání, byla prověřena podmínka pro způsob likvidace odpadních vod při navýšené kapacitě mateřské školky. Podmínky pro splnění hygienických limitů musí být prokázány ve fázi ÚR.

3.4. Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území

Změna č. 1 regulačního plánu lokality Větrník I. nebude měnit nároky na ochranu hodnot v území.

Z1 RP plní požadavek.

3.5. Požadavky na řešení veřejné infrastruktury

Změna č. 1 regulačního plánu lokality Větrník I. prověří případnou změnu způsobu likvidace odpadních vod, které jsou v původním RP navrženy likvidovat v nově postavené ČOV II.

Budou respektovány požadavky zákona č. 458/2000 Sb. (zejména § 46, § 68, §69, § 87). V případě navrhování nových komunikací, bude zohledněno, že přístupové komunikace budou min. šíře 3 m, vnitřní poloměry otáčení na komunikacích 7 m u obratišť 10 m, v případě dvoukruhových slepých komunikací o délce větší než 100 m, u jednoruhových o délce větší než 50 m budou zřízena obratiště pro vozidla Hasičského záchranného sboru navržená o potřebných parametrech, v případě jednoruhových komunikací budou v oprávněných případech navrženy výhybny. Při navrhování komunikací je třeba brát na zřetel požadavek na vymezení prostoru pro umístění nadzemních hydrantů mimo těleso komunikace. Jednotlivé stavby budou umístovány tak, aby jejich požárně nebezpečný prostor nezasahoval do jiných stavebních pozemků a staveb, stavby se nesmí nacházet v požárně nebezpečném prostoru jiné stavby. Pro posuzovanou lokalitu musí být řešeno zajištění vnější požární vodou dle příslušné právní úpravy.

V případě návrhu nových komunikací bude připojení místních komunikací na silnice II. a III. třídy provedeno v souladu s právními předpisy, bude prověřena minimalizace počtu vjezdů na silniční síť, jakož i počty křižovatek místních komunikací se silniční sítí, budou respektovány dostatečné rozhledové poměry v křižovatkách, dále bude prověřena doprava v klidu. Regulační plán prověří možnost minimalizace negativních vlivů dopravy na zástavbu. V případě návrhu nových komunikací budou respektovány platné normy a technické podmínky (zejména § 9 a § 22 vyhlášky č. 501/2006 Sb. ve znění pozdějších předpisů).

Z1 RP nemění dopravní skelet, nedošlo ke změně rozsahu veřejných komunikací a ploch, Nové místní komunikace nejsou ve Z1 RP navrhovány, není potřebné plnit požadované normativy.

Z1 naopak mění situaci ohledně odkanalizování území, dochází, oproti původní koncepci, ke změně ve vyvedení odpadních vod na centrální městskou ČOV Říčany I. za podmínek, které jsou nově stanoveny v návrhu uměny č.1 ÚP (t.č. ve fázi projednávání: do doby zkapacitnění centrální ČOV Říčany smí být stavby povolovány pouze po doložení volné kapacity ČOV Říčany, popř. – pokud nebude dostatečná kapacita ČOV - smí být zřízeny

jímky, avšak pouze za předpokladu připojení objektu na ČOV do 12 měsíců od kolaudace zkapacitnění ČOV Říčany I.) Řešení likvidace odpadních vod dešťových zůstávají v nastavení dle RP Větrník I. neb rozsah zpevněných ploch komunikací se ve Z1 RP nezměnil, vše viz výkres technické infrastruktury.

Rozsah a způsob likvidace odpadních vod ve Z1 ÚP rovněž vyhovuje z pohledu ponechání rozsahu nové zástavby a jen mírného navýšení kapacitního zatížení u MŠ.

3.6. Požadavky na veřejně prospěšné stavby a na veřejně prospěšná opatření

V souvislosti s možnou změnou způsobu likvidace odpadních vod v části lokality budou prověřeny požadavky na veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření v řešeném území.

Změna způsobu likvidace odpadních nemá vliv na VPS a VPO, Ke změně VPS dochází v souvislosti s přemístěním mateřské školy – viz kap.4 Odůvodnění.

3.7. Požadavky na asanace

Ve změně č. 1 regulačního plánu lokality Větrník I. nejsou známy případné požadavky na asanace.

Asanace nebyly v Z1 RP řešeny.

3.8. Další požadavky vyplývající z územně analytických podkladů a ze zvláštních právních předpisů

Budou respektovány požadavky zákona č. 458/2000 Sb. (zejména § 46, § 68, §69, § 87).

Z1 RP požadavky uvedeného zákona plní – jedná se o problematiku ochranných pásem energetických zařízení. Otázky neoprávněných odběrů RP neřeší.

3.9. Výčet druhů územních rozhodnutí, které regulační plán nahradí

Změnou č. 1 regulačního plánu lokality Větrník I. nebude měněn výčet územních rozhodnutí regulačního plánu lokality Větrník I.

Z1 RP nemění výčet rozhodnutí. Dochází , v souladu se Z1 ÚP Říčany, ke změně v odkanalizování nových objektů lokality Větrník I. do ČOV Říčany I. Většina navržených linií kanalizace zůstává v platnosti . Tento požadavek vzešel ze Zadání Z1 RP.

3.10. Požadavky ze závěru zjišťovacího řízení včetně určení dalšího postupu, pokud se postupy posuzování vlivů na životní prostředí a pořizování regulačního plánu spojují

Zjišťovací řízení k navrhované změně č. 1 RP lokality Větrník I. není nutné, předmětná změna bude nahrazovat ÚR na kanalizační řad (nebude nahrazovat ÚR na ČOV ani na výstavbu RD).

Z1 RP posuzování vlivů na ŽP neřeší.

3.11. Případné požadavky na plánovací smlouvu a dohodu o parcelaci

Nepředpokládá se uzavření plánovací smlouvy.

Plánovací smlouva ani dohoda o parcelaci nebyla v Z1 RP navržena.

3.12. 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

Návrh změny č. 1 regulačního plánu lokality Větrník I. bude vypracován v souladu s § 19

vyhlášky č. 500/2006 Sb. a v rozsahu odpovídajícím změně.

Návrh je zpracován v souladu s §19 vyhlášky č.500/2006 Sb., výkresy jsou zpracovány ve stejném měřítku jako vydaný RP Větrník I. Textová část návrhu i odůvodnění splňuje požadavky na obsah dle Přílohy č.11 vyhlášky č.500/2006 Sb.

3.13. Požadavky, vyplývající z územního plánu, ze zásad územního rozvoje či z politiky územního rozvoje

Změna regulačního plánu bude respektovat podmínky dané pro řešené území územním plánem, bude dodržovat jeho regulační ukazatele i limity území. Změna č. 1 regulačního plánu lokality Větrník I. bude v souladu s republikovou prioritou z Politiky územního rozvoje 2008 (schváleno Vládou ČR 20.7.2009, č. usn. 929) : „ Pro zajištění kvality života obyvatel zohledňovat nároky dalšího vývoje území, požadovat jeho řešení ve všech potřebných dlouhodobých souvislostech, včetně nároků na veřejnou infrastrukturu. Návrh a ochranu kvalitních městských prostorů a veřejné infrastruktury je nutné řešit ve spolupráci veřejného i soukromého sektoru s veřejností.“

Návrh změny č. 1 RP lokality Větrník I. bude zpracován v souladu se Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje.

Požadavky z nadřazených dokumentací PUR, ZUR řeší ÚP Říčany, Z1 RP je s ÚP Říčany v souladu.

4. ZDŮVODNĚNÍ NAVRŽENÉ KONCEPCE ŘEŠENÍ

4.1. Zdůvodnění dílčích změn:

Všechny dílčí změny spojené se Z1 RP jsou podmíněné souladem se schváleným územním plánem Říčany a jeho Změnou č.1.

Přemístění pozemku MŠ – jedná se o hlavní změnu v rámci Z1 RP. Ve Z1 RP došlo k přemístění pozemku mateřské školy, resp. mateřského centra, z lokalizace (dle RP Větrník I.) na částech pozemků 122/37 a 122/38 do polohy směrem jihovýchodním za návrhovou místní komunikací na týchž pozemcích (dříve SP). Důvodem byla potřeba získat větší pozemek pro plnohodnotnou MŠ tak, aby nedošlo k likvidaci veřejného prostranství s parkovou úpravou v SV směru. Tato změna lokalizace MŠ je příznivější i z pohledu orientace pozemku MŠ ke světovým stranám.

Náhradní pozice pro zmenšenou plochu SP je na místě původní lokalizace MŠ, tedy došlo k výměně pozemků a jejich využití s korekcemi velikostí tak, aby lépe vyhovovaly potřebám podmínek mateřské školy. Veřejný parkový prostor PZ zachován s drobnou velikostní korekcí - zmenšením. Tato úprava neatakuje požadovanou minimální velikost rozsahu veřejných prostranství ve vztahu k zastavitelné ploše dle SZ, tato je stále překročena.

Celá směna využití je provedena na pozemcích ve vlastnictví města. Výjimku tvoří část pozemku MŠ na poz. p.č.122/36, tento však byl původně plochou SP, nedošlo tedy ve Z1 RP k novému vymezení na soukromých pozemcích, MŠ dále **zůstává jako VPS PO51**, pouze došlo k úpravě vymezení s ohledem na novou pozici.

Úprava podmínek prostorového uspořádání – Ve Z1 RP došlo v souvislosti s výměnou ploch využití k úpravě pozic nepřekročitelných stavebních čar u pozemku MŠ na **odstup 5m od uliční čáry s maximálním možným odsunem uliční fasády objektu MŠ o dalších 5m, tedy do polohy max. odsunu objektu 10m**. Zároveň došlo k rušení stavebních čar u ploch SP vyjma nového úseku na poz. p.č.122/36 pro nepřekročení rozsahu objektu RD č.57.

Posílení dopravy v klidu pro návštěvnost MŠ – ve Z1 došlo k posílení parkování návštěvníků MŠ v ulici Bílé návrhem kolmému stání pro max. 15 aut na místo původních maximálních 10

aut. Toto stání je stále umístěno ve veřejném uličním prostoru, neatakuje stavební pozemky.

Změna způsobu odkanalizování navrhovaných objektů v lokalitě Větrník I.

Ve Z1 RP došlo k vynětí požadavku na odkanalizování nových objektů lokality do ČOV II. a převedení všech těchto splaškových vod do centrální ČOV I. Za tímto účelem bylo potřebné učinit:

1. Zrušit dělicí linii mezi odkanalizováním do ČOV I. a ČOV II.
2. Zrušení návrhu výtlačku do ČOV II. podél Říčanské.
3. Obnovení zrušeného výtlačku do ČOV I. v ulicích Říčanská, Mozartova a Úvalská.

Dále, vzhledem k přemístění objektu MŠ bylo zapotřebí:

4. Zrušit přípojky kanalizační a vodovodní v pozici do bývalého umístění MŠ .
5. Navrhnout novou pozici pro kanalizační a vodovodní přípojku z neměněné bezejmenné ulice napříč p.č. 122/37 a 38.

Ostatní ustanovení RP zůstávají v platnosti.

4.2. Zdůvodnění navržené urbanistické koncepce:

Z1 RP nemění původní koncepci, je v souladu s ÚP Říčany a jeho Z1, je v souladu i s koncepcí RP Větrník I. jen ji pozičně obměňuje ku prospěchu příznivých podmínek pro existenci řádné MŠ.

Nové komunikace nebyly ve Z1 RP navrhovány ani obměňovány.

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

Změna č.1 regulačního plánu a její navrhovaná řešení nemají přímé dopady na ZPF a PUPFL, tzn. jednotlivé dílčí změny nevyžadují nové zábory.

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

Z1 RP nenahrazuje žádné územní rozhodnutí, požární bezpečnost staveb není tedy změnou řešena.

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

- a) soulad návrhu regulačního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací

Posouzení souladu s Politikou územního rozvoje ČR ve znění aktualizace č.1 (usnesení vlády č.276 ze dne 15.4.2015), dále jen PÚR a posouzení souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem: Zásady územního rozvoje Středočeského kraje (ZÚR SČK), ve znění aktualizace č.1, která nabyla účinnosti 26.8.2015, řeší úroveň platného územního plánu. Povaha dílčích změn Z1 RP nemůže ovlivnit nadřazenou dokumentaci.

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

Posouzení souladu s cíli a úkoly územního plánování, s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území řeší úroveň platného územního plánu. Po obsahové stránce vychází změna regulačního plánu z původní územně plánovací dokumentace. Změna regulačního plánu respektuje principy regulačního plánu Větrník I. z roku 2013. Základní předpoklady řešení rozvoje jsou obsažené v platném regulačním plánu. Regulační plán vytváří rámce pro zabezpečení trvalého souladu přírodních, civilizačních a kulturních hodnot v území. Toho dosahuje regulací využití území, plošného a prostorového uspořádání a architektonického řešení se zvláštním důrazem na rozvojové plochy, plochy pro regenerační zásahy, ochranou kvalit architektonického prostředí a plným respektováním všech limitů vyplývajících z ochrany památek, ochrany přírody, ochrany nerostného bohatství a ochrany půdy, vod a ovzduší.

c) soulad s požadavky SZ zákona a jeho prováděcích právních předpisů

Návrh Z1 RP byl zpracován dle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon). Odůvodnění změny bylo vypracováno podle přílohy č.11 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti.

d) soulad s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů (§159-170 zák. č. 500/2004 Sb.), popřípadě s výsledkem řešení rozporů

Regulační plán je zpracován v souladu se stanovisky dotčených orgánů. V průběhu projednávání nenastal rozpor mezi dotčenými orgány.

8. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ

8.1. Zdůvodnění dílčích změn ve vztahu k ÚP Říčan:

Všechny dílčí změny spojené se Z 1 RP jsou podmíněné souladem se schváleným územním plánem Říčan a jeho Změnou č.1.

8.2. Zdůvodnění dílčích změn podmínek využití pozemků:

Přemístění pozemku MŠ – jedná se o hlavní změnu v rámci Z1 RP. Ve Z1 RP došlo k přemístění pozemku mateřské školy, resp. mateřského centra, z lokalizace (dle RP Větrník I.) na částech pozemků 122/37 a 122/38 do polohy směrem jihovýchodním za návrhovou místní komunikací na týchž pozemcích (dříve SP). Důvodem byla potřeba získat větší pozemek pro plnohodnotnou MŠ tak, aby nedošlo k likvidaci veřejného prostranství s parkovou úpravou v SV směru. Tato změna lokalizace MŠ je příznivější i z pohledu orientace pozemku MŠ ke světovým stranám. Část pozemku MŠ na p.č.122/36 není ve vlastnictví města, nicméně v původní verzi byl rovněž věnován veřejným využitím, resp. využití SP bylo výrazem účasti vlastníka na vybavení lokality. V tomto smyslu není vlastník dotčen. Změnou dochází k navýšení výměry pozemku pro MŠ z pův. 1218m² na 3009m² a předpokládanou kapacitu max. 150dětí.

Náhradní pozice pro zmenšenou plochu SP je na místě původní lokalizace MŠ, tedy došlo k výměně pozemků a jejich využití s korekcemi velikostí tak, aby lépe vyhovovaly potřebám podmínek mateřské školy. Veřejný parkový prostor PZ zachován s drobnou velikostní korekcí - zmenšením. Tato úprava neatakuje požadovanou minimální velikost rozsahu veřejných prostranství ve vztahu k zastavitelné ploše dle SZ, tato je stále překročena.

Celá směna využití je provedena na pozemcích ve vlastnictví města. Výjimku tvoří část pozemku MŠ na poz. p.č.122/36, tento však byl původně plochou SP, nedošlo tedy ve Z1 RP k novému vymezování na soukromých pozemcích.

Změnou dochází k zmenšení výměry pozemku pro sport z pův. 3009m² na 1218m².

8.3. Zdůvodnění dílčích změn podmínek prostorového využití:

Úprava podmínek prostorového uspořádání – Ve Z1 RP došlo v souvislosti s výměnou ploch využití k úpravě pozic nepřekročitelných stavebních čar u pozemku MŠ na **odstup 5m od uliční čáry s maximálním možným odsunem uliční fasády objektu MŠ o dalších 5m, tedy do polohy max. odsunu objektu 10m**. Zároveň došlo k rušení stavebních čar u ploch SP vyjma nového úseku na pz. p.č.122/36 pro nepřekročení rozsahu objektu RD č.57.

Zdůvodnění odstupů vychází již z platného RP a posun stavební čáry 5m do hloubi pozemku posiluje rozvolněnost veřejného prostranství jakožto domů v zahradách.

Úprava podmínek výškové úrovně zástavby – ve Z1 došlo ke zvýšení výškové hadiny v plochách vybavenosti z 12m na 13m, a to z důvodu koordinace s vydaným územním plánem. Jedná se o časový nesoulad – regulační plán byl vydán dříve než územní plán, v době projednání územního plánu bylo uvažováno s 12m.

8.4. Zdůvodnění dílčích změn podmínek dopravního řešení území:

Posílení dopravy v klidu pro návštěvnost MŠ – ve Z1 došlo k posílení parkování návštěvníků MŠ v ulici Bílé návrhem kolmého stání pro max. 15 aut na místo původních maximálních 10 aut. Toto stání je stále umístěno ve veřejném uličním prostoru, neatakuje stavební pozemky. Zdůvodnění je odkázáno na požadavek města posílit tyto kapacity návštěvníckého parkování vzhledem ke zkušenostem s provozem v ranních špičkách u jiných MŠ.

8.5. Zdůvodnění dílčích změn podmínek technické vybavenosti v území:

Změna způsobu odkanalizování navrhovaných objektů v lokalitě Větrník I.

Ve Z1 RP došlo k vynětí požadavku na odkanalizování nových objektů lokality do ČOV II. a převedení všech těchto splaškových vod do centrální ČOV I.

Za tímto účelem bylo potřebné učinit:

1. Zrušit dělicí linii mezi odkanalizováním do ČOV I. a ČOV II.
2. Zrušení návrhu výtlačku do ČOV II. podél Říčanské.
3. Obnovení zrušeného výtlačku do ČOV I. v ulicích Říčanská, Mozartova a Úvalská.

Návrat ke koncepci odkanalizování do ČOV I. byl motivován a uskutečněn ve Z1 ÚP Říčan díky upraveným metodikám vyhodnocování kapacit ČOV.

Dále, vzhledem k přemístění objektu MŠ, bylo zapotřebí:

4. Zrušit přípojky kanalizační a vodovodní v pozici do bývalého umístění MŠ .
5. Navrhnout novou pozici pro kanalizační a vodovodní přípojku z neměnné bezejmenné ulice napříč p.č. 122/37 a 38.

Ostatní ustanovení, např. ve vztahu k likvidaci dešťových vod atd. v RP zůstávají v platnosti i po Z1 RP.

8.6. Zdůvodnění dílčích změn z pohledu VPS, VPO a AS:

Nedochází ke změně výčtu VPS, ale jen posunu v její lokalizaci:

MŠ dále **zůstává jako VPS PO51**, došlo k úpravě vymezení pozemku určeného k předkupnímu právu.

Příloha

Vyznačení změn vyvolaných změnou č.1 Regulačního plánu lokality Větrník I.

1 HLAVNÍ CÍLE ŘEŠENÍ

Lokalita Větrník na severozápadě města je územním plánem určena pro bydlení, je částečně rozestavěná, avšak bez uceleného konceptu svého rozvoje. Řada problémů v území již nastala, a proto došlo následně ze strany města k vyhlášení stavební uzávěry.

Důvodem zpracování regulačního plánu je kodifikace vzájemné dohody mezi vlastníky pozemků v území a městem a mezi vlastníky navzájem. Předmětem této dohody je ucelený a smysluplný koncept prostorového uspořádání rozvojové lokality. Návrh vychází ze studie, kterou zpracovalo Agora studio v červenci roku 2007, a zohledňuje připomínky vlastníků, samosprávy a dotčených orgánů a samozřejmě také technické a hygienické limity. Ve výsledku má vzniknout lokalita pohodlná pro obývání jak z pohledu uživatelů jednotlivých pozemků, tak z hlediska kvality veřejných prostranství.

2 VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Řešené území bylo vymezeno městským úřadem v Říčanech na mapě území vybraných k regulaci jako lokalita „E“ a nachází se na severozápadním okraji Říčan v k.ú. Říčany - Radošovice. Seznam dotčených pozemků je přílohou č.1 textové části regulačního plánu. Vymezení pozemků je zřejmé z výkresu P-02_Majetkoprávní vztahy. Jedná se o část lokality Větrník, jejíž celkové využití bylo navrženo územní studií zpracovanou Agora studiem v červenci roku 2007.

Řešené území leží při silnici č. II/101 na severním svahu s výhledem do údolí Rokytky. Z východu je ohraničeno silnicí č. II/101, ze severu zeleným pásem v údolí říčky Rokytky, ze západu ulicí Bílou a z jihu bude prozatím uzavřena zástavbou podél ulice Mozartova. V budoucnosti se však počítá s jejím rozšířením až k parku u Černokostelecké ulice. Tato další etapa byla řešena v rámci studie, do regulačního plánu však nebyla zahrnuta.

3 PODMÍNKY PRO VYMEZENÍ A VYUŽITÍ POZEMKŮ

Lokalita Větrník je zahrnuta podle platného ÚP SÚ Říčany do rozvojových území města, její hlavní funkcí je OC (obytná čistá) s polyfunkční plochou OV (obytné všeobecné). Regulační plán zpřesňuje lokalizaci jednotlivých funkčních ploch podle platného územního plánu, kdy převažující funkcí je bydlení v rodinných domech nebo bytových domech (viladomech) s doplňkovou funkcí občanské vybavenosti a veřejné zeleně. Plochy vybavenosti, sportu a zeleně jsou v rámci lokality rozptýleny tak, aby všichni významní vlastníci pozemků v lokalitě věnovali jejich část ve prospěch veřejných prostorů nebo nějaké formy vybavenosti. Výměry a lokalizace jednotlivých parcel pro bydlení jsou navrženy s ohledem na možnost volby vzhledem k předpokládané velikosti a charakteru domu.

Regulační plán vymezuje hranici mezi soukromým a veřejným prostorem. Zástavbu na soukromých pozemcích směrem do veřejného prostoru usměrňuje stavebními čarami a dává základní pravidla pro architektonické uspořádání jednotlivých staveb. Prostřednictvím regulačního plánu je formován nově vznikající veřejný prostor a zároveň jsou chráněny zájmy vlastníků jednotlivých pozemků.

4 PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

Základní uspořádání území je dáno skladbou systému veřejných prostranství. Ten je tvořen ulicemi, náměstími a plochami veřejné zeleně. Zajišťuje dopravní i technickou obsluhu všech pozemků v území. Kromě toho je také pobytovým prostorem sloužícím k setkávání obyvatel. Drobné parky a lokální sportoviště mohou sloužit ke každodenní rekreaci a odpočinku.

4.1 DOPRAVA A VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ

4.1.1 ŠIRŠÍ VZTAHY

Silnice II/101 (tzv. aglomerační okruh) je tangenciální komunikací vůči jádru zástavby města, plní funkci přivaděče k jednotlivým radiálním trasám a spojuje jednotlivá sídla v regionu. Připravovaná SOKP převezme v některých úsecích část popř. většinu tangenciálních vztahů, předpokládá se snížení dnešní značné zátěže komunikace. Jedná se o komunikaci extravilánového charakteru v kategorii S9.5/70. Její situační stopa je stabilizována (směrové a šířkové úpravy byly provedeny) a v návrhu ÚP města Říčany beze změn.

Na komunikaci jsou zahájeny rekonstrukce úrovnových křižovatek. Návrh ÚP předpokládá rekonstrukci neupravených křižovatek II/101 se severním okruhem, ul. Mozartovou, ul. Březinovou, III/33312, III/33339, III/00312, III/00313 a novou křižovátku u východního okraje Vodérádek. Předpokládá se preference okružních křižovatek.

4.1.2 SÍŤ MÍSTNÍCH KOMUNIKACÍ

Hlavní napojení lokalit je z Říčanské ulice, páteří lokality je ulice Mozartova. Stávající křížení ulic Říčanská a Mozartova je nevyhovující, proto je navržena okružní křižovatka. Navrhované i stávající komunikace jsou funkční třídy C a D1, přičemž je navržen vysoký podíl dopravně zklidněných komunikací. V nově navržených ulicích jsou oboustranné aleje.

V lokalitě jsou navrženy následující nové ulice nebo úpravy stávajících:

Obslužné komunikace třídy C:

ul. Mozartova, východní část – stávající, navrženo doplnění profilu, profil C 17

ul. Mozartova, západní část – stávající, navrženo doplnění profilu, profil C 14

nová ul. v jádru lokality – návrh, profil C 20

Obslužné komunikace třídy D1:

ul. Bílá – stávající, navrženo doplnění profilu, profil D 13

ul. Třezalková – stávající v realizaci, profil D 9

ul. Blatouchová – stávající, navrženo rozšíření profilu, profil D 12

nová ul. na prodloužení ul. Bílá – profil D 9 s oboustrannou alejí

nová ul. na prodloužení ul. Plavínová – profil D 12, částečně D 9 s oboustrannou alejí

nová ul. v jižní části lokality – zakončena obratištěm

Popis navržených profilů:

Profil C 20: obousměrná obslužná komunikace se středním dělicím zeleným pásem, s oboustranným podélným parkováním doplněným vysokou zelení a s oboustranným chodníkem, celková šířka uličního profilu je 20 m.

Profil C 17: obousměrná obslužná komunikace s oboustranným zeleným pásem s alejí, který odděluje chodníky; šířka uličního profilu je 17 m.

Profil C 14: obousměrná obslužná komunikace s jednořadou alejí v zeleném pásu mezi vozovkou a chodníkem, chodníky jsou po obou stranách; šířka uličního profilu je 14 m.

Profil D 12 úprava stávající zklidněné komunikace:

Stávající jednosměrnou dopravně zklidněnou komunikaci kategorie D 1 o šířce vozovky 6 m a s jednostranným chodníkem navrhujeme doplnit druhým chodníkem a pásem vysoké zeleně; navrhovaná šířka uličního profilu je 12 m.

Profil D 12 Nová ulice v řešeném území:

Obousměrná dopravně zklidněná komunikace, vozovka šíře 6 m, doplněná oboustranným zeleným pásem s alejí; celková šíře uličního profilu je 12 m.

- Profil D 9: Obousměrná dopravně zklidněná komunikace s jednostranným pásem vysoké zeleně v rámci uličního profilu šířky 9 m. Druhá strana aleje bude realizována v rámci izolační zeleně.
- Profil D 9 Stávající ulice Třezalková:
Obousměrná dopravně zklidněná komunikace s chodníky. Povrch chodníků i vozovky je v jedné niveletě. Celková šířka uličního profilu je 9 m.
- Profil D 13: Stávající obousměrnou dopravně zklidněnou komunikaci s jednostranným chodníkem navrhujeme doplnit z druhé strany pásem vysoké zeleně. Celková navrhovaná šířka uličního profilu bude 13 m.

Jednotlivé vzorové profily jsou podrobně zpracovány ve výkresech číslo N 02a a N 02b. Chodníky a pásy zeleně mohou být lokálně protnuty samostatnými sjezdy napojujícími přilehlé pozemky.

4.1.3 PĚŠÍ A CYKLISTICKÁ DOPRAVA

Pěší dostupnost lokality směrem z centra je problematická. Příčinou tohoto problému je obtížně prostupné území v okolí křižovatky ulic Říčanská a Černokostecká, které leží mimo rozsah území řešeného regulačním plánem. V rámci řešeného území je velké množství komunikací navrženo jako zklidněné obytné zóny, kde se pěší pohybují v jednom profilu s automobily a mohou používat celou šířku komunikace. Ostatní komunikace v řešeném území jsou kategorie C. Zde jsou pruhy pro pěší vedeny souběžně s vozovkou a většinou jsou odděleny pruhem zeleně. Tyto komunikace jsou opatřeny přechody pro chodce. Navrhované pěší komunikace budou řešeny v plném rozsahu jako bezbariérové pro osoby s omezenou schopností pohybu a orientace. Samostatné pruhy pro cyklisty nejsou navrženy.

4.1.4 DOPRAVA V KLIDU

Nároky dopravy v klidu vyvolané stavbami rodinných domů budou řešeny výlučně na soukromých pozemcích těchto domů. V těžišti lokality je navrženo několik parkovacích stání pro návštěvníky veřejné vybavenosti. Pro návštěvníky veřejné vybavenosti jsou navržena podélná parkovací stání v profilu (C 20) nové komunikace v centru lokality. Jedná se o 12 stání. Další kapacity jsou v rámci obytných ulic.

4.1.5 MĚSTSKÁ HROMADNÁ DOPRAVA

V návrhu územního plánu je navržena autobusová zastávka u křižovatky ulic Říčanská a Mozartova. Tato zastávka bude sloužit pro obsluhu lokality Větrník.

4.2 TECHNICKÁ VYBAVENOST

Zásady pro uspořádání technické infrastruktury jsou podrobně zobrazeny na výkresech č. N 03a (Podmínky umístění technické infrastruktury – hmotové systémy) a č. N 03b (Podmínky umístění technické infrastruktury – energetika a telekomunikace). Předmětem závazné části regulačního plánu jsou pouze řady vodovodu a kanalizace vedené v rámci veřejných prostranství, veřejné osvětlení a návrh způsobu likvidace dešťových vod. Polohy ostatních sítí technické infrastruktury jsou doporučené. Regulační plán nespecifikuje polohu a řešení přípojek sítí technické infrastruktury. Pouze v případě, že bude pozemek oplocen, musí být kiosky sítí TI umístěny na uliční čáře.

4.2.1 HMOTOVÉ SYSTÉMY

4.2.1.1 ZÁSOBOVÁNÍ VODOU

Vnější vodovodní soustava města Říčany je v bezprostřední blízkosti lokality přítomna uličními větvemi v ulici Říčanské (DN 200) a v ulici Černokostelecké (DN 200). Minimální provozní přetlaky 0,3 – 0,4 MPa (hydrodynamické) jsou stávající soustavou garantovány. Výška navržené zástavby bude 2 až 3 nadzemní podlaží, maximální výška terénu v lokalitě je na kótě 368,0 m n.m (dvoupodlažní zástavba + 6 m, minimální přetlak + 10 m, celkem požadovaná kóta hydrodynamického tlaku u nejdříve položené zástavby bude: 384,0 m n.m).

Napojení navrhovaného vodovodu ke stávající vodovodní síti je podmíněno realizací vodojemu Olivovna. Tato podmínka se však netýká vodovodu v ulici Třezalková (pro domy č. 15 – 32 dle číslování ve výkrese č. N-01a - hlavní výkres – prostorová regulace), neboť tento vodovod byl již povolen a zkolaudován za účelem připojení těchto domů ke stávající síti vodovodu.

Hlavní uliční větve budou navrženy DN 100. Dimenzování vodovodu bude odpovídat i výhledovému napojení jižní části lokality Větrník, která není tímto regulačním plánem řešena. Transportní soustava v lokalitě bude doplňovat i potřebné množství požární vody ($10 \text{ l} \cdot \text{s}^{-1}$).

4.2.1.2 ODVODNĚNÍ

Město Říčany má vybudovanou jednotnou, v části území i oddílnou kanalizační soustavu. Odvodňovací systém je ukončen centrální biologicko-mechanickou ČOV. Část odvodňovací soustavy je gravitační, část je tlaková. V nejbližším okolí lokality Větrník jsou vybudovány výtlačné řady splaškové kanalizace (ul. Říčanská i ul. Černokostelecká).

Odkanalizování splaškových vod z lokality Větrník bude realizováno převážně tlakovou soustavou. Tlaková kanalizace je navržena v severní části lokality. Část lokality jižně od ulice Mozartova je možno odkanalizovat gravitačně do hlavního tlakového řadu v této ulici. Odtud bude kanalizační řad zaústěn do stávající tlakové kanalizace v ulici Říčanská a dále do ČOV I. Nová výstavba v lokalitě **bude celá napojena na centrální ČOV I za podmínek stanovených v kap. 4.2.1.2 ÚP Říčany. je podmíněna vybudováním ČOV II a napojením lokality na tuto ČOV. Jímky lze povolovat pouze výjimečně pro jednotlivé domy v souladu s ÚP.** Napojení bude provedeno z prostoru křižovatky Říčanská. ~~/ Mozartova. Tato podmínka napojení objektů po vybudování ČOV II se netýká připojení rodinných domů v ul. Třezalková (č. 15 – 32 dle číslování ve výkrese č. N-01a - hlavní výkres – prostorová regulace), neboť kanalizační výtlačný řad v ul. Třezalková již byl povolen a zkolaudován za účelem připojení těchto rodinných domů ke stávající síti kanalizace.~~ Dešťové vody z celé lokality budou gravitačně odváděny dvěma větvemi dešťové kanalizace do koryta Rokytky. Jedna větev odvádí dešťové vody z východní části lokality – z nově navrhované komunikace propojující ulici Plavínovou s ulicí Mozartovou - je zaústěna do stávající dešťové kanalizace v místě křížení ulic Třezalková a Plavínová a dále stávajícím výústním objektem do koryta Rokytky. Odtok do stávající kanalizace bude řízený přes zasakovací bloky (RN 2 – lokální retence, objem 7 m³) umístěné pod povrchem komunikace. Zbýlá část řešené lokality je odvodněna do navrhované retenční nádrže (RN 1, objem 70 m³) v ploše TV a odtud stávajícím výústním objektem do Rokytky. Dimenzování zasakovacích bloků a retenční nádrže je předmětem přílohy č. 2 odvodnění regulačního plánu. Dimenze zasakovacích bloků a retenční nádrže je navržena v normově přípustné kapacitě. V následujících projektových fázích bude dimenzování dešťové kanalizace zpřesněno s ohledem na maximálně nepříznivé hodnoty návrhového deště.

Likvidace dešťových vod z neveřejných pozemků bude řešena samostatně jednotlivými stavebníky. Pro účel návrhu způsobu likvidace dešťových vod bude použit nejnepříznivější výpočtový model. Součástí zkolaudovaných sítí TI v ul. Třezalková je i dešťová kanalizace pro budoucí RD (č. 15 – 32 dle číslování ve výkrese č. N-01a - hlavní výkres – prostorová regulace).

4.2.2 ODPADOVÉ HOSPODÁŘSTVÍ

Integrovaný systém hospodaření s tuhými domovními odpady města předpokládá do budoucna téměř 100 % primární třídění odpadů a využití druhotných surovin (dotřídění v recyklačním parku a využití v nové výrobě), zneškodnění nebezpečných látek a ukládání inertních částí na zabezpečenou skládku, případně efektivní využití biosložek).

Lokalita Větrník bude vybavena stanovišti pro separovaný sběr komponentů (druhotné suroviny), provozní jednotky nádobami pro inertní zbytky, občas bude přistavován velkoobjemový kontejner pro objemný odpad. Biosložky budou individuálně kompostovány.

4.2.3 ENERGETICKÉ SYSTÉMY

4.2.3.1 ZÁSOBOVÁNÍ ZEMNÍM PLYNEM

Město Říčany má vybudovanou středotlakou přenosovou síť zemního plynu o provozním přetlaku 0,1 MPA, dvě regulační stanice VTL – STL o výkonech 3000,0 m³.h⁻¹ (Radošovice) a 5000,0 m³ . h⁻¹ (Nad Kanickou cestou).

Přes území lokality Větrník je vedena trasa páteřního řadu rozvodu středotlaké sítě DN 300 mm. Na tento řad bude navázána celá rozvodná síť v lokalitě a připojeny jednotlivé odběrné jednotky přes vlastní domovní RS STL – NTL. Páteřní řad je navržen v ul. Mozartova.

4.2.3.2 ZÁSOBOVÁNÍ ELEKTRICKOU ENERGIÍ

Říčany mají vybudovaný vícecestný systém zásobování sídla energií. Využívány jsou odběry elektrické energie, zemního plynu, v menší míře tuhá paliva a sporadicky alternativní energetické zdroje.

Zástavba v lokalitě Větrník bude své energetické potřeby krýt odběrem elektrické energie, zemního plynu a alternativními energetickými zdroji. V bezprostřední blízkosti území je situováno vzdušné vedení elektro 22 kV.

Jako podmínka pro připojení nové zástavby (mimo domů v ul. Třezalková č. 15 – 32 dle číslování ve výkrese č. N-01a) k distribuční síti nn se požaduje propojení trafostanice Říčany – U Retence 2 jedním zemním kabelem VN s trafostanicí Říčany – Úvalská a druhým zemním kabelem s trafostanicí Říčany – Mozartova.

Celá lokalita bude vybavena veřejným osvětlením. Požaduje se použití energeticky úsporných svítidel nebo využití alternativních zdrojů energie tak, aby nové nároky na energii pro veřejné osvětlení byly minimální.

4.2.4 PŘENOS INFORMACÍ

Říčany mají vlastní atrakční obvod, včetně vlastní automatické telefonní ústředny (ATÚ). Síť MTO je dotazena až k území lokality Větrník. V ulici Mozartova je instalován síťový rozvaděč. Ten bude sloužit jako hlavní napojovací bod pro objekty budoucí zástavby.

5 PODMÍNKY PRO OCHRANU HODNOT A CHARAKTERU ÚZEMÍ

5.1 HODNOTY A CHARAKTER ÚZEMÍ

Jednou z nejvýraznějších hodnot Říčan obecně jsou kvalitní veřejná prostranství s dostatkem veřejné i individuální zeleně a blízkost přírodního prostředí. Lokalita Větrník se nachází v zajímavé pozici v dotyku s atraktivním přírodním prostředím v údolí říčky Rokytky. Regulační plán podporuje atraktivitu nově vznikající části města návrhem různorodých veřejných prostranství včetně parků a drobných sportovišť. Jednotlivé ulice jsou doplněny vysokou zelení, což je povyšuje z pouhých koridorů na místa příjemná k pobytu. Kvalita ulice však není vnímána pouze v rámci svého vymezeného prostoru, ale

přirozeně také v kontextu okolní zástavby. Regulační plán proto stanovuje pravidla pro umístění okolních staveb včetně zásad pro jejich architektonické uspořádání.

5.2 UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB

5.2.1 ULIČNÍ ČÁRA

Uliční čára je hranicí mezi soukromým a veřejným prostorem. Zpravidla leží na pozemkové hranici. Uliční čára vymezuje bloky zástavby a veřejná prostranství. Případné oplocení pozemku směrem do veřejného prostranství bude ležet na uliční čáře.

5.2.2 STAVEBNÍ ČÁRA

Stavební čára je rozhraní mezi zastavitelnou a nezastavitelnou částí pozemku, určující polohu domů vzhledem k veřejnému prostranství a sousedním pozemkům. Regulační plán používá následně definované typy stavebních čar:

- a) **Stavební čára pevná** vymezuje polohu domu vůči veřejnému prostranství tím způsobem, že průčelí orientované do veřejného prostranství musí být situováno na této stavební čáře.
- b) **Stavební čára nepřekročitelná** vymezuje polohu domu vůči veřejnému prostranství tím způsobem, že jeho půdorys nesmí směrem do veřejného prostranství tuto čáru přesahovat. Poloha průčelí orientovaného do veřejného prostranství může být dále omezena čarou maximálního posunu objektu.
- c) **Stavební čára maximálního posunu objektu** určuje nejzazší možnou polohu průčelí orientovaného do veřejného prostranství vzhledem k uliční čáře.
- d) **Stavební čára vnitřní** vymezuje polohu budovy vůči sousedním pozemkům vyjma veřejných prostranství tím způsobem, že její půdorys nesmí směrem k sousedním pozemkům tuto čáru přesahovat.

Ve všech ostatních případech se odstupy domů řídí ustanoveními stavebního zákona a příslušných vyhlášek.

5.2.3 ZASTAVĚNOST POZEMKŮ

Maximální přípustná zastavěnost plochy parcely RD je v souladu s platným územním plánem SÚ Říčany. Koeficient zastavěné plochy je 25%.

5.2.4 VÝŠKOVÉ ÚROVNĚ ZÁSTAVBY

Maximální podlažnost staveb je uvedena ve formátu „X“ nebo „X+p/u“. Pokud je uvedeno pouze číslo (X), jedná se o maximální povolený počet plných nadzemních podlaží; v tomto případě jsou přípustná i podkroví nebo ustupující podlaží. Celkový počet nadzemních podlaží včetně podkroví nebo ustupujícího podlaží však nesmí v tomto případě přesáhnout maximální stanovený počet plných pater. V případě zápisu ve formátu „X+p/u“ číslo „X“ určuje maximální počet plných nadzemních podlaží, písmeno „p“ znamená možnost zakončení domu podkrovím, písmeno „u“ znamená povinnost zakončení domu ustupujícím podlažím, v obou případech nad rámec maximálního počtu plných podlaží. Celková podlažnost nižší než maximální se přípouští. Podkroví nebo ustupující podlaží může obsahovat právě jedno nadzemní podlaží.

Sklony a tvary střech jsou diferenciovány v rámci lokality po skupinách a v závislosti na podlažnosti staveb. V případě možnosti zakončení domu podkrovím (ozn. „X+p“), je povinná střecha sklonitá se sklonem v rozmezí 25° - 45°. V případě možnosti zakončení domu ustupujícím podlažím (ozn. „X+u“),

je povinná střecha plochá – tj. se sklonem do 5°. Ve všech ostatních případech se připouští střechy sklonité nebo ploché. Tvary a sklony střech jsou závazné pro stavbu hlavní, pro ostatní stavby na pozemku se neregulují.

Maximální absolutní výška staveb nad upraveným terénem se stanovuje takto: v plochách rodinné zástavby (RZ) 9 m, v plochách bytové zástavby ve viladomech (BZ) a v plochách vybavenosti nespécifikované (VY) 123 m.

5.2.5 ARCHITEKTONICKÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB

Objem staveb a jejich měřítko bude vycházet z kontextu zástavby v Říčanech obvyklé. Víkyně se připouští zřízovat nejvýše v celkové šíři nepřesahující jednu polovinu délky příslušného průčelí. Materiálová a barevná regulace není předmětem tohoto regulačního plánu. Vyloučeny jsou však srubové, roubené a hrázděné pohledové stěny budov.

Oplocení pozemků není povinné. Do veřejných prostranství se připouští oplocení se sloupky event. také s podezdívkou a nezděnými plotovými výplněmi, které budou částečně průhledné. Maximální výška oplocení je 160 cm nad upraveným terénem, v případě oplocení do veřejného prostranství je max. výška oplocení 160 cm nad upraveným terénem veřejného prostranství.

Návrh regulačního plánu nespécifikuje konkrétní půdorysné uspořádání domů, upravuje především míru využitelnosti pozemků, jejich napojení na dopravní a technickou infrastrukturu a elementární uspořádání objemů staveb zejména ve vztahu k veřejnému prostranství, v odůvodněných případech i vůči sobě navzájem.

6 PODMÍNKY PRO VYTVÁŘENÍ PŘÍZNIVÉHO ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ

Vytváření příznivého životního prostředí v nejširším slova smyslu je jedním z hlavních cílů regulačního plánu. Návrh se soustřeďuje na kvalitu veřejných prostranství s dostatkem doprovodné zeleně, parků a kvalitních veřejných prostranství. Zároveň stanovuje funkční i prostorové regulace pro novou výstavbu, čímž chrání obyvatele lokality před narušením kvality prostředí zejména vzhledem k jejich obytným domům. Návrh regulačního plánu také zajišťuje propojení lokality s atraktivním přírodním prostředím údolí Rokytky.

V rámci veřejných prostranství se navrhnou stromořadí. V návrhu jsou stromořadí diferenciována do dvou typů: 1) stromořadí tvořená vysokými kultivary s průměrem koruny 10 – 12 m a 2) stromořadí tvořená kultivary středního vzrůstu s korunou o průměru 5 – 8 m. Jako závazná je dána osa stromořadí, jak je vyznačena ve výkrese č. N 05 – Sadové úpravy. Odstup jednotlivých stromů navzájem bude určen jako dvojnásobek průměru koruny podle předpokládané velikosti koruny vzrostlého jedince. Stromy budou zapěstovány do výšky 1,8 – 2,2 m bez větví. Doporučuje se použití jednoho druhu stromů v rámci jedné ulice, naopak jednotlivé ulice mohou být od sebe odlišeny i rozdílnou druhovou skladbou vysoké zeleně.

7 PODMÍNKY PRO OCHRANU VEŘEJNÉHO ZDRAVÍ

Při východním okraji lokality probíhá frekventovaná silnice č. II/101 – ulice Říčanská, která je zdrojem hluku v řešené lokalitě. Na základě hlukové studie pro hluk ze silniční dopravy, kterou zpracoval Atelier Dek v únoru 2011, byly navrženy stavební čáry tak, aby případné stavby pro bydlení byly umístěny mimo území, které je nadměrně zatíženo hlukem z dopravy.

Ochrana proti radonu není předmětem regulačního plánu, bude řešena v rámci jednotlivých staveb pro bydlení.

8 VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY STÁTU A VYMEZENÍ POZEMKŮ PRO ASANACI, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT

Veřejně prospěšné stavby – pro dopravní infrastrukturu:

<i>označení</i>	<i>charakteristika</i>
WD 57	nové obslužné komunikace v lokalitě Větrník

Veřejně prospěšné stavby – pro dopravní infrastrukturu:

<i>označení</i>	<i>charakteristika</i>
WT 51	Zařízení pro odvod splaškových vod z lokality

Ostatní nové sítě a zařízení technické infrastruktury budou umístěny v rámci profilů místních komunikací stávajících nebo navrhovaných. Jejich prostorové nároky jsou proto součástí VPS pro dopravní infrastrukturu.

Požadavky na asanace nejsou.

9 VYMEZENÍ DALŠÍCH VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO

Veřejně prospěšná opatření – plochy veřejných prostranství

<i>označení</i>	<i>charakteristika</i>
PP 51	nový park na veřejném prostranství před mateřskou školou předkupní právo ve prospěch města Říčany na parc. č. 122/37,122/38 a 122/39 k.ú. Říčany - Radošovice

Veřejně prospěšná opatření – občanská vybavenost

<i>označení</i>	<i>charakteristika</i>
PO 51	novostavba mateřské školy předkupní právo ve prospěch města Říčany na parc. č. 122/3 76 a 122/38 k.ú. Říčany - Radošovice

10 VÝČET ÚZEMNÍCH ROZHODNUTÍ, KTERÁ REGULAČNÍ PLÁN NAHRAZUJE

Regulační plán nahradí tato územní rozhodnutí:

- rozhodnutí o umístění stavby pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu
- rozhodnutí o dělení nebo scelování pozemků - parcelaci
- rozhodnutí o změně využití území

V lokalitách „a, b, c“ regulační plán nenahrazuje územní rozhodnutí na dělení pozemků. V lokalitách „a, b, c“ bude probíhat dělení pozemků samostatnými ÚR za podmínky uzavření plánovací smlouvy s městem Říčany na vybudování veřejné dopravní a technické infrastruktury. Vymezení lokalit „a, b, c“ je vyznačeno ve výkrese č. P 02 - Vymezení lokalit pro samostatné dělení pozemků.

11 ÚDAJE O POČTU LISTŮ REGULAČNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ GRAFICKÉ ČÁSTI

11.1 NÁVRH REGULAČNÍHO PLÁNU

Textová část návrhu regulačního plánu obsahuje 16 číslovaných stran.

Grafická část návrhu regulačního plánu obsahuje 9 výkresů:

číslo výkresu	název	měřítko
N 01a	Hlavní výkres – prostorová regulace	1:1 000
N 01b	Hlavní výkres – plochy s rozdílným způsobem využití	1:1 000
N 02a	Dopravní řešení – podmínky umístění staveb dopravní infrastruktury	1:1 000
N 02b	Dopravní řešení – uspořádání uličních profilů (část 1)	1:250
N 02c	Dopravní řešení – uspořádání uličních profilů (část 2)	1:250
N 03a	Podmínky umístění technické infrastruktury – hmotové systémy	1:1 000
N 03b	Podmínky umístění technické infrastruktury – energetika a telekomunikace	1:1 000
N 04	Veřejně prospěšné stavby	1:1 000
N 05	Sadové úpravy	1:1 000

11.2 PŘÍLOHY

Součástí regulačního plánu jsou dále dvě informativní grafické přílohy:

číslo výkresu	název	měřítko
P 01	Majetkoprávní vztahy	1:1 000
P 02	Vymezení lokalit pro samostatné dělení pozemků	