

OBJEDNATEL

CONTERA Management s.r.o.

CONTERA

Na Strži 1702/65, 140 00 Praha - Nusle

IČ 28573510

POŘIZOVATEL

Městský úřad v Říčanech

Odbor územního plánování a regionálního rozvoje

Komenského náměstí 1619/2, 251 01 Říčany

OSOBA SPLŇUJÍCÍ
KVALIF. PŘEDPOKLADY
AKCE

Ing. Čestmíra Štátná

KOMERČNÍ ZÓNA INTERIÉR

REGULAČNÍ PLÁN

ZPRACOVATEL

ARCHUM ARCHITEKTI

Oldřichova 299/23, 128 00 Praha 2

IČ: 01894871

AUTORSKÝ TÝM
URBANISMUS

Ing. arch. Michal Petr

Ing. arch. Šimon Vojtík, Ph.D.

Ing. Karel Stejskal

DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

Ing. Miroslav Kalina

TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

SOLICITE s.r.o.

Ing. Jan Richter

Ing. Karel Prchal

ZELENÁ | MODŘÁ INFRASTRUKTURA

Mgr. David Třešňák

VÝKRES

TEXTOVÁ ČÁST

výrok + odůvodnění RP

DATUM

04 | 2024

STUPEŇ

RP

PŘÍLOHA

A + C

ARCHUM ARCHITEKTI

OLDŘICHOVA 299/23 PRAHA 2 - NUSLE 128 00

INFORMACE OBSAŽENÉ VE VÝKRESECH JSOU CHRÁNĚNY AUTORSKÝM ZÁKONEM ©

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

RP pořizován na žádost

sídlo:

oprávněná osoba ve věcech smluvních
oprávněná osoba ve věcech technických

Pořizovatel:

Zpracovatel:

sídlo:

datová schránka:

IČ:

DIČ:

oprávněná osoba ve věcech smluvních a technických

CONTERA Management s.r.o.

Na Strži 1702/65

140 00 Praha - Nusle

Ing. Dušan Kastl, jednatele a odpovědný řešitel

Bc. František Nešpor

Městský úřad Říčany**ARCHUM architekti s. r. o.**

Oldřichova 299/23, 128 00 Praha 2 - Nusle

dx9x8vd

018 94 871

CZ 018 94 871 (plátce DPH)

Ing. arch. Michal Petr, Ing. arch. Šimon Vojtík

Regulační plán „**RP KOMERČNÍ ZÓNA INTERIÉR**“ nahrazuje územní rozhodnutí:

- » územní rozhodnutí umístění stavby nebo zařízení pro dílčí úseky a prostory patrné z hlavních výkresů a koordinačního výkresu:
 - komunikace a související parkoviště
 - pěší komunikace

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

Označení správního orgánu, který regulační plán vydal:

Zastupitelstvo města Říčany

datum nabytí účinnosti regulačního plánu:

.....

jméno a příjmení, funkce a podpis oprávněné
úřední osoby pořizovatele:**Ing. Čestmíra Šťastná**

vedoucí odboru územního plánování

a regionálního rozvoje

na Městském úřadu v Říčanech

.....

otisk úředního razítka:

AUTORSKÝ TÝM

urbanismus a architektura

ARCHUM architekti

Ing. arch. Šimon Vojtík, Ph.D.,
Ing. arch. Michal Petr
Ing. arch. Barbora Havlíčková

ČKA 03827

doprava

Ing. Miroslav Kalina,

technická infrastruktura

SOLICITE s.r.o.

Ing. Jan Richtr,
Ing. Karel Prchal
Ing. Štefan Ambrozi

krajina, životní prostředí

Mgr. David Třešňák

koordinace specialistů

Ing. arch. Michal Petr, Ing. arch. Šimon Vojtík

POUŽITÉ PODKLADY

- » Zastavovací studie Komerční zóna interiér Říčany (11/2018, zpracovatel C.H.S. Praha s.r.o., vedoucí projektu Ing. arch. Jaroslav Sixta)
- » Územní studie „Objekt služeb a maloobchodních zařízení – Contera R1“ z 11/2013
(zpracovatel SPOT ARCHITECTS, odpovědný projektant: C.H.S. Praha, Ing. arch. Jaroslav Sixta)
DZSPD „Green Square Říčany – Obchodní centrum R1“ (08/2014, Arcadis)
SP vydáno MěÚ Říčany č.j. 85950/2014-MURI/OSÚ/00617 ze dne 7. 4. 2014.
- » Územní studie „Novostavba haly C3“ (10/2013, zpracovatel V.V.V ARCHITEKTI Ing. arch. Kamil Valák)
- » DÚR „Novostavba haly C3“ (07/2012
(zpracovatel V.V.V ARCHITEKTI, odpovědný projektant: Ing. arch. Kamil Valák) – **veřejnoprávní smlouva o umístění stavby č. j. 101086/2014-MURI/OSÚ/00029 ze dne 26. 5. 2014.**
- » Geodetické polohopisné a výškopisné zaměření - ŘÍČANY- skladový a obchodní areál polohopisný a výškopisný plán, (09/2020, Geomap s.r.o.)
- » Územní plán Říčany – Úplné znění po Změně č. 1, 2, 3, 4, 5, 8 (nabytí účinnosti v květnu 2023)
- » ÚAP ORP Říčany ve znění poslední úplné aktualizace z roku 2020)
- » Zadání regulačního plánu „KOMERČNÍ ZÓNA INTERIÉR“ uvedené v kap. 11.2 platného ÚP
- » Archivní rešerše inženýrskogeologických a hydrogeologických poměrů pro areál Green Square Říčany (10/2017, Geologicko-inženýrský servis - RNDr. Roman Vybíral)
- » **Studie dopravního řešení areálu Interiér Říčany (04/2022, AFRY CZ s.r.o.)**
- » Studie Úprava křižovatky ul. Přátelství x vjezd do areálu Interiér Říčany (AF-CITYPLAN)
- » Archivní rešerše inženýrskogeologických a hydrogeologických poměrů pro areál Green Square Říčany (10/2017, Geologicko-inženýrský servis - RNDr. Roman Vybíral)
- » Rozhodnutí Stavebního odboru MÚ Říčany - společné povolení stavebního záměru Dopravní napojení areálu na ulici Přátelství, Říčany, ze dne 31. 10. 2022, č. j. 343274/2022-MURI/OSÚ/00028

ÚVOD – OBSAH

A	TEXTOVÁ ČÁST	7
	ÚVOD	7
A.1	vymezení řešené plochy	7
A.2	podrobné podmínky pro vymezení a využití pozemků	9
A.2.1	podmínky pro vymezení pozemků	9
A.2.2	podmínky pro využití pozemků, druh a účel umísťovaných staveb	10
A.2.3	vlivy podmiňující vymezení pozemků	18
A.2.4	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)	20
A.2.5	podmínky pro změnu využití území	21
A.2.6	podmínky pro změnu vlivu užívání stavby na území	21
A.3	podrobné podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury	21
A.3.1	podmínky pro napojení staveb na veřejnou dopravní infrastrukturu	22
A.3.2	podmínky pro napojení staveb na veřejnou technickou infrastrukturu	24
A.4	podrobné podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území	30
A.5	podrobné podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí	30
A.5.1	vliv stavby na životní prostředí a jeho ochrana	30
A.5.2	podmínky pro vymezená ochranná pásma	32
A.5.3	podmínky pro ochranu veřejného zdraví a pro požární ochranu	32
A.6	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	32
A.7	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 § 8 katastrálního zákona	33
A.8	výčet územních rozhodnutí, která regulační plán nahrazuje	33
A.9	údaje o počtu listů regulačního plánu a počtu výkresů grafické části	33
B	GRAFICKÁ ČÁST	34
C	ODŮVODNĚNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU	35
C.1	údaje o způsobu pořízení regulačního plánu	35
C.1.1	postup při pořízení regulačního plánu (rp)	36
C.1.2	uplatněné námítky, rozhodnutí o námitkách včetně odůvodnění tohoto rozhodnutí	41
C.1.3	uplatněné připomínky	41

C.1.4	úprava dokumentace na základě uplatněných námitek a připomínek	42
C.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	42
C.2.1	posouzení souladu RP s nadřazenou úpd – územní plán	42
C.2.2	vyhodnocení koordinace využívání řešené plochy z hlediska širších územních vztahů	42
C.2.3	vyhodnocení souladu regulačního plánu s územním plánem	42
C.3	údaje o splnění zadání regulačního plánu, nebo vyhodnocení splnění požadavků obsažených v rozhodnutí zastupitelstva o obsahu změny regulačního plánu pořizované zkráceným postupem, popřípadě vyhodnocení souladu s pokyny pro jeho přepracování (§ 69 odst. 3 stavebního zákona)	45
C.4	zdůvodnění navržené koncepce řešení	49
C.4.1	podrobné podmínky pro vymezení a využití pozemků	49
C.4.2	podrobné podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury	53
C.4.3	vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření	60
C.5	vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a na pozemky určené k plnění funkce lesa	61
C.6	zhodnocení podmínek pro požární bezpečnost staveb, pro které regulační plán nahrazuje územní rozhodnutí 61	
C.7	údaje o počtu listů regulačního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části	61
C.8	tabulka bilancí zpevněných a nezpevněných ploch (příloha odůvodnění)	61
D	GRAFICKÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU	62

A TEXTOVÁ ČÁST

ÚVOD

Regulační plán je pořizován na žádost na základě požadavku územního plánu.

V souladu se stavebním zákonem je pro projednání nezbytné doložit žadatelem souhlas všech vlastníků pozemků a staveb v řešené ploše.

Řešené území se skládá z pozemků mnoha vlastníků s rozličnými zájmy, které se v čase proměňují. Regulační plán je proto navrhován s vysokou mírou flexibility pro budoucí výstavbu. Vytváří základní rámec pravidel území s respektem k požadavkům územního plánu.

Regulační plán nahrazuje územní rozhodnutí o umístění staveb pro veřejnou dopravní infrastrukturu na malé části řešeného území, kde je její řešení jasné nebo umístění vyžadováno investorem. Územní plán nepožaduje nahradit územní rozhodnutí pro veškerou veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu v celém řešeném území.

Regulační plán navrhuje základní dopravní a technickou infrastrukturu pro obsluhu území a vytváří předpoklady pro její doplnění. Vymezena jsou veřejná prostranství v požadovaném rozsahu a navrženy jsou podmínky pro jejich další rozvoj, zejména ve vazbě na uliční prostranství. Regulačním plánem nejsou navrhovány konkrétní objekty budov, pro jejich budoucí umístění jsou stanoveny podmínky a požadavky, které bude nutné v podrobnějších dokumentacích splnit, respektovat či doložit.

Podrobnost regulačního plánu je zvolena tak, aby bylo za splnění podmínek a požadavků RP možné reagovat na proměny budoucího rozvoje bez nutnosti pořizovat změny regulačního plánu. Důležitým aspektem podrobnost návrhu RP je nalezení konsensu všech vlastníků v území na budoucím rozvoji areálu.

A.1 VYMEZENÍ ŘEŠENÉ PLOCHY

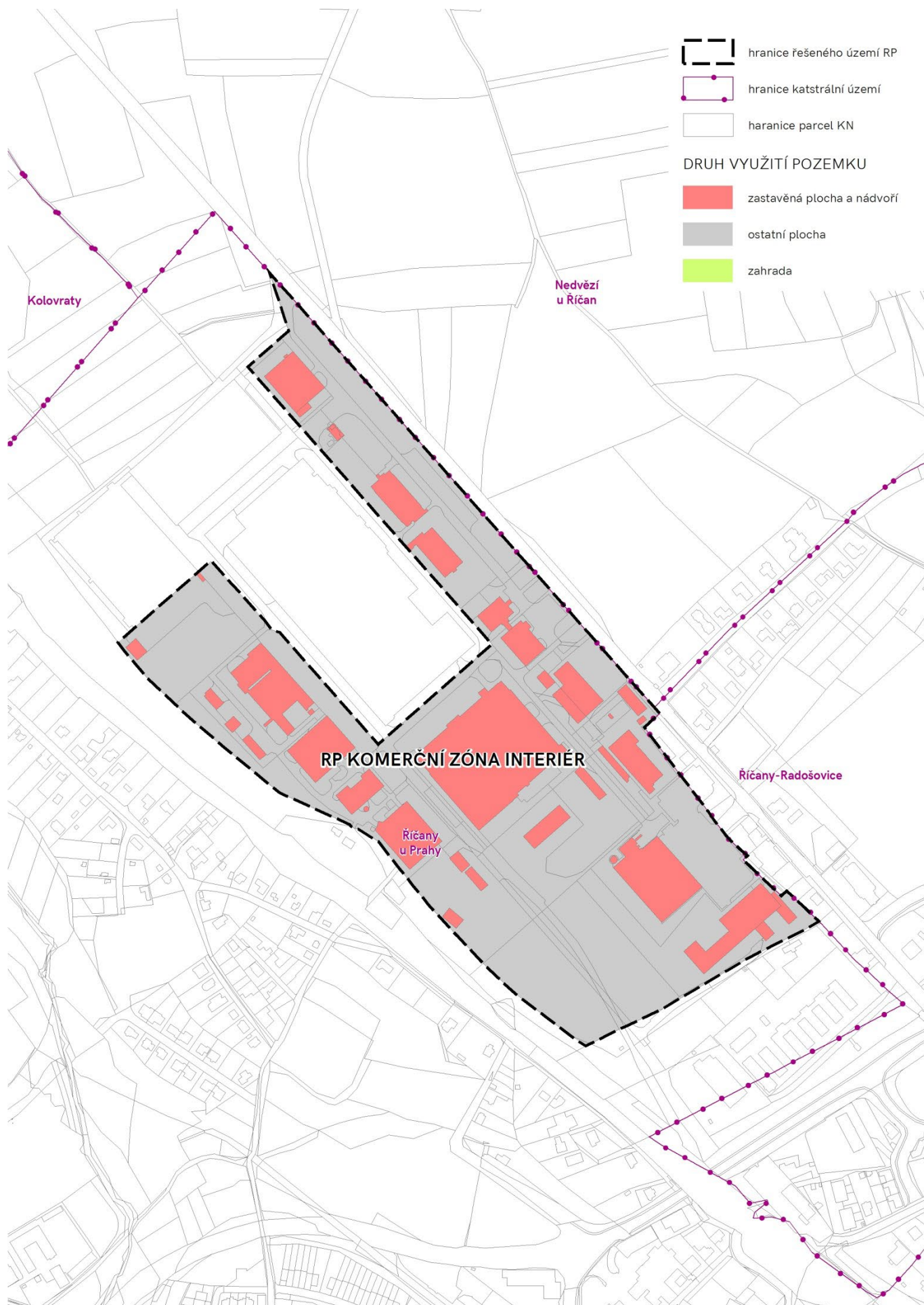
Řešené území se nachází v rámci katastrálního území k.

Řešené území se nachází v rámci katastrálního území k. ú. Říčany u Prahy [538728] v severozápadní části ulice Černokostecké, resp. Přátelství.

Řešená plocha je vymezena na následujících dotčených parcelách nebo jejich částech:

2522, 1749/7, 1749/6, 1749/127, 1749/130, 2520/1, 1749/126, 1749/100, 1749/68, 1749/72, 2755, 1749/106, 2551, 1749/4, 2743, 2671, 2535, 2547, 2538, 1749/60, 1749/111, 1749/47, 1970, 1971, 1749/174, 1749/175, 1749/176, 1749/177, 1749/195, 1749/35, 1749/171, 1749/10, 3391/1, 1749/75, 3391/2, 2520/2, 1749/23, 2531, 1885, 1749/28, 1749/32, 1749/33, 1749/36, 1749/172, 1749/26, 1749/16, 1749/118, 1749/146, 1749/102, 2525, 1749/25, 1749/13, 2528, 1749/9, 1749/141, 1749/104, 2877, 1749/51, 1749/11, 1749/8, 1749/129, 2534, 1749/31, 1749/17, 1749/27, 1749/12, 1749/76, 1749/29, 1749/34, 1749/39, 1920, 1749/1, 1749/15, 2530, 1921, 1919, 1749/142, 1749/143, 1749/40, 1749/45, 1749/20, 1749/21, 2526, 2521, 2748, 1749/42, 2991, 2747, 2540, 2558, 1749/56, 1749/128, 1749/43, 1749/3, 1749/66, 2539, 2553, 1749/61, 1749/65, 1749/98, 1749/110, 1749/125, 1749/41, 1749/18, 2536, 1749/64, 1749/105, 1749/80, 1749/88, 1749/74, 1749/81, 1749/145, 1749/162, 3555, 3556, 1749/78, 1749/79, 1749/82, 2876/1, 3000, 1749/144, 1749/107, 1749/119, 1749/170, 1749/120, 1749/121, 2745, 1749/173, 1749/109, 1749/70, 1749/22, 1749/124, 1749/131, 1749/108, 1749/69, 1749/73, 2756/1, 1749/67, 1749/5, 2744, 1749/117, 1959, 1960, 4054, 4055, 2041, 1749/333, 1749/264, 1749/265, 1749/266, 1749/267, 1749/268, 1749/269, 1749/270, 1749/271, 1749/272, 1749/273, 1749/274, 1749/275, 1749/276, 1749/277, 1749/278, 1749/279, 1749/282, 1749/283, 1749/284, 1749/285, 1749/286, 1749/287, 1749/288, 1749/289, 1749/290, 1749/291, 1749/292, 1749/293, 1749/294, 1749/295, 1749/296, 1992, 1993, 1749/297, 1749/300, 1749/301, 1749/302, 1749/303, 1749/304, 1749/310, 1749/314, 1749/196, 1749/197, 3928, 2884/1 a 2885/1.

Pozn. uvedená čísla parcel odpovídají stavu katastru nemovitostí v době zpracování regulačního plánu.



Obrázek 1: Druh využití pozemků

Řešené území je v platném ÚP Říčany vymezeno jako lokalita Komerční zóna - Interiér, ve které je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu na žádost.

Řešené území se nachází v prostoru mezi ulicí Přátelství a železniční tratí č. 221 na severozápadním okraji Říčan. Celková výměra je 22,04 ha.

A.2 PODROBNÉ PODMÍNKY PRO VYMEZENÍ A VYUŽITÍ POZEMKŮ

Cílem regulačního plánu je prostorová a provozní organizace prostoru komerční zóny - řešení logické kompozice pozemků určených pro výstavbu výrobních objektů, řešení veřejných prostranství obsluhujících jednotlivé pozemky a návrh veřejné zeleně - plochy v jihozápadním rohu území.

Regulační plán respektuje povolený stávající stav v území a platná územní rozhodnutí, povolení apod. (vč. ÚR Novostavba haly C3 - investor Investiční a majetková, a.s. a společného povolení Dopravní napojení areálu na ulici Přátelství), zároveň však umožňuje a předpokládá zlepšení ve prospěch zeleně, zasakování srážkových vod, veřejných prostranství a dopravních propojení, zejména pěších (bezmotorových). V souladu s ÚP platí, že u staveb (budov, zpevněných ploch apod.), které přesahují stanovené podmínky využití, nelze předpokládat další rozvoj v parametru, který je překročen, lze však provádět jejich údržbu a změny staveb (do naplnění např. mezní stanovené výšky). Změny staveb zlepšující stav v území ve prospěch zeleně a zasakování srážkových vod jsou přípustné; vegetační střechy na stávajících objektech jsou přípustné, i v případě, že tyto stavby přesahují maximální současně požadovanou velikost objektu).

V částech a záměrech, kde regulační plán nenahrazuje územní rozhodnutí, se předpokládá a umožňuje budoucí podrobné prověření v navazující dokumentaci, splňující podmínky ÚP a RP.

Regulační plán umožňuje a předpokládá změny v území, které nejsou vyznačeny nebo navrženy regulačním plánem, za předpokladu dodržení podmínek územního plánu a regulačního plánu. Tyto případné změny bude nutno prověřit v podrobnější dokumentaci.

A.2.1 PODMÍNKY PRO VYMEZENÍ POZEMKŮ

Regulační plán vymezuje a navrhuje následující plochy a pozemky:

- » stavební blok pro výstavbu komerčních objektů,
- » stavební blok pro výstavbu výrobních objektů,
- » nestavební bloky, zahrnující plochy vymezené v souladu s platným ÚP a v souladu s vyhláškou 501/2006 Sb. § 7 odst. 2,
- » veřejné uliční prostory.

Výše uvedené členění je patrné z grafické části regulačního plánu, zejména z B.I. Hlavního výkresu a D.I. Koordinačního výkresu.

Souhrnný přehled funkčního využití řešeného území podle jednotlivých druhů zastoupených funkcí je uveden v následující tabulce:

způsob využití	výměra (m ²)	výměra (%)
stavební bloky S.	176 249	80
nestavební bloky N. (vymezené hranou nestavebního bloku, v návaznosti hranou stavebního bloku, příp. řešeným územím)	17 109	7,8
uliční prostory (vymezené uliční čarou a (nebo) územním plánem jako plochy PV, DSL, ZV, nezahrnuté mezi nestavební bloky N., v návaznosti hranou stavebního nebo nestavebního bloku, příp. řešeným územím)	27 048	12,2

Tabulka 1: Přehled funkčního využití řešeného území

V řešeném území jsou vymezeny plochy veřejných prostranství (nestavebních bloků a uličních prostor), jejichž souhrnná plocha činí 44 157 m² (20 %).

A.2.2 PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ POZEMKŮ, DRUH A ÚČEL UMÍSTĚVANÝCH STAVEB

RP stanovuje následující podrobné podmínky pro využití jednotlivých pozemků – v rámci areálu, které jsou vztaženy na celou plochu areálu. Jedná se o:

1 » **stanovení minimálního povoleného procenta zeleně v rámci pozemku stavby – plochy areálu**

*„**Minimální procento zeleně:** nejnižší povolené procento zeleně v rámci pozemku stavby. Započítává se zezeň na rostlém terénu v plochách nad 1 m², zápočty jiných forem zeleně (např. zatravnovací dlaždice, popínané fasády, zezeň na pergolách) se neberou v úvahu. Zezeň na střeších je vyžadována povinně u všech novostaveb objektů nad 300 m² zastavěné plochy, případně u všech přístaveb stávajících objektů (velikost přístavby přesáhne zastavěnou plochu 300 m²), ve všech typech ploch s rozdílným způsobem využití, a to v rozsahu min. 80 % plošné výměry střechy. Do zápočtu % zeleně lze započítat polovinu výměry zelené střechy, takto smí být nahrazena max. 1/4 požadované zeleně na pozemku. Zelenou střechou (zelení na střeše) se pro účely tohoto územního plánu rozumí střecha s trvale udržitelnou zelení s mocností souvrství min. 15 cm využitelném pro kořenění rostlin. Zezeň na střeších může být nahrazena realizací fotovoltaické elektrárny s výkonem min. 3 kWp na každých 100 m² půdorysného průmětu střechy. Při instalaci FVE namísto zeleně nelze uplatnit výše uvedený zápočet pro výpočet procenta zeleně.*

U veřejné zeleně v nezastavitelných plochách se předpokládá zápočet včetně vodních ploch.“

Pro výpočet „nejnižšího povoleného procenta zeleně v rámci pozemku stavby“ bude aplikováno znění z aktuální verze ÚP, v případě změny regulativu v ÚP.

Zeleň je přípustná ve všech plochách v rámci řešeného území.

2 » **stanovení maximální velikosti objektu**

RP respektuje maximální velikost jednotlivého objektu, který je možné umístit v rámci stavebního bloku. V ploše OK je možné umístit objekt o maximální velikosti 5 000 m². V ploše VD je možné umístit objekt o maximální velikosti 3 000 m².

3 » **stanovení koridoru šířky veřejných prostranství**

V RP jsou vymezeny koridory veřejného prostranství, které budou zajišťovat jejich dostatečnou šířku. Koridor veřejného prostranství je naznačen šrafovou v maximálním (dostatečném) rozsahu, v rámci této plochy bude jeho přesná šířka a poloha upřesněna (zúžena) v podrobnější dokumentaci. Minimální šířka veřejných prostranství bude 12 m, resp. 13,5 m u komunikací typu I. Koridory veřejných prostranství musí být v rámci této minimální šířky veřejných prostranství veřejně přístupné, bez výstavby nových nadzemních staveb (budov a staveb či zařízení pro uliční prostor nevhodných) a rozvoje těchto případných staveb stávajících.

4 » **stanovení regulace odtoku dešťové vody z lokality**

Odtok dešťové vody z lokality bude u nově navrhovaných staveb regulován na množství max. 3 l/s z každého hektaru odvodňované plochy dle platné normy (TNV 75 9011, v platném znění).

5 » **stanovení koridorů vysoké liniové zeleně (aleje) a koridorů skupinové zeleně**

V severovýchodní části řešeného území jsou navrženy koridory vysoké liniové zeleně (aleje), v dalších částech území koridory skupinové zeleně, vyznačeny jsou linií ve výkresové části. Přesné umístění jednotlivých stromů bude navrženo v podrobnější dokumentaci, v souladu s podmínkami kapitoly A.4. Umístění nové technické infrastruktury bude provedeno způsobem, který umožní výsadbu a existenci této vysoké liniové zeleně (aleje) a skupinové zeleně.

6 » **splnění podmínek etapizace v rozvojových plochách vymezených územním plánem**

V částech řešeného území územní plán vymezuje rozvojové plochy, ve kterých je nutné dodržet stanovené podmínky etapizace podle územního plánu.

V rozvojové ploše ŘZ-10 (vyznačené v grafické části RP) je podmínkou povolení stavby objektů vydané stavební povolení na stavbu Pražského okruhu (SOKP 511), dále je požadováno uzavření plánovací resp. obdobné smlouvy s městem Říčany, protože výstavba v této lokalitě klade nároky na vybudování technické a dopravní infrastruktury.

Nové objekty budou mít nulové nároky na odvod dešťových vod do jednotné kanalizace (odvod dešťové vody musí řešit: zasakovací objekty, retenční nádrže, zelené střechy a fasády, dešťová kanalizace apod.).

S ohledem na skutečnost, že regulační plán nahrazuje územní rozhodnutí o umístění staveb dopravní infrastruktury (§ 79 stavebního zákona) ve vymezené části území, platí, že dělení nebo scelování pozemků (§ 82 stavebního zákona), změny využití území, změny vlivu užívání stavby na území a umístění staveb, pro které RP nenahrazuje územní rozhodnutí (vč. např. staveb budov atd.), se bude řešit v navazujících fázích projektové přípravy výstavby areálu.

A.2.2.1 PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ POZEMKŮ – STAVEBNÍ A NESTAVEBNÍ BLOKY

Stavební a nestavební blok je vždy ucelená část území, tvořená souborem pozemků, jedním pozemkem nebo jeho částí, zpravidla ohraničená uličním prostranstvím a vymezená **uliční čarou vymezující dopravní prostor, hranou nestavebního bloku, hranou (rozhraním) stavebního bloku, hranicemi areálů, případně hranicemi plochy RZV vymezující plochy veřejných prostranství PV nebo ZV dle platného ÚP**. Stavební bloky jsou určeny převážně k zastavění budovami v plochách zastavitelných budovami, nestavební k nestavebním účelům (např. jako součást veřejných prostorů, ploch městské veřejné a pobytové zeleně).

Každý blok má své identifikační číslo. Stavební i nestavební bloky a uliční prostory mohou být dále členěny na dílčí části s odlišným využitím, charakterem či prostorovým uspořádáním podle ploch vymezených RP, při dodržení podmínek ÚP a RP.

Areály

Řešené území je rozčleněno na jednotlivé areály (celky), vycházející z majetkového uspořádání v době zpracování tohoto regulačního plánu. Vymezené jsou hranicemi areálů ve výkresové části. Minimální procento zeleně se dokládá pro celý areál, který v sobě může zahrnovat stavební a nestavební bloky, uliční prostranství zahrnující dopravní prostor apod. V rámci areálů lze pro minimální procento zeleně započítat veškerou zeleň splňující stanovené podmínky minimálního procenta zeleně. V případě záměrů překračujících hranice areálů je při změnách v území nutné zohlednit minimální procento zeleně u všech dotčených areálů. Při nesplnění minimálního procenta zeleně v rámci areálu kvůli existujícímu stavu v území se předpokládá a doporučuje navýšení zastoupení zeleně pomocí zelených střech, případně rozšířením ploch zeleně na terénu. Označení areálu je uvedeno ve výkresech RP, může obsahovat jeden nebo více stavebních bloků, může zahrnovat příslušný dopravní prostor, veřejná prostranství a nestavební bloky nebo jejich části.

Terénní úpravy jsou přípustné, pokud jsou v souladu s charakterem ploch a koridorů dle ÚP a RP.

V následující tabulce jsou uvedeny všechny areály:

Ozn.	Obsahuje stavební blok	Pracovní název	výměra areálu (m ²)
A.1	S.s.1	Thermogas	5 180
A.2	S.s.2	Leonardo	528
A.3	S.n.3	R2	22 826
A.4	S.s.4	Billa	5 996
A.5	S.n.5	Alfa	4 228
A.6	S.s.6	Hyundai	4 345
A.7	S.s.7	Zahradní centrum	7 537
A.8	S.s.8	Lidl	6 930
A.9	S.n.9	CONTERA	119 167
	S.n.11		
	S.s.12		
	S.n.13		
	S.s.14		
	S.s.15		
	S.s.16		
A.10	S.s.10	Tesco	18 287
A.11	S.s.17	Kulich Pharma	11 699
A.12	S.s.18	Investiční a majetková	13 683
			220 406 m ² celkem

Tabulka 2: Výčet areálů (pozn.: hodnoty mohou být upřesněny po provedení podrobného geometrického zaměření)

Stavební bloky

Identifikace stavebních bloků

Stavební bloky jsou označeny identifikačním číslem "označení stavebního bloku" ve formátu S.a.b, kde písmeno na pozici "a" označuje stabilizovaný blok písmenem „s“ a navrhovaný blok písmenem „n“ a číslice na pozici "b" označuje samotný blok. Jedná se o plochy vymezené dle ÚP v plochách OK, VD nebo VL. Součástí stavebních bloků mohou být veřejná prostranství.

Jsou RP rozčleněny na části **stabilizované [s]** a **obecně navrhované [n]**. Stabilizované části bloků jsou do RP zahrnuty v současném stavu.

Stavební bloky jsou RP rozčleněny na následující **plochy dle jejich využití**. Jedná se o:

plochy zastavěné budovami vymezené v místech stávajících budov. Jejich rozsah je RP respektován. V případě jejich rozvoje se předpokládá zlepšení ve prospěch zeleně, např. realizací vegetačních střech. Je možné je zastavět budovou (budovami) nebo využít jako zpevněné manipulační plochy, pro zeleň, dopravní a technickou infrastrukturu apod;

plochy zastavitelné budovami viz níže;

smíšené manipulační plochy viz níže;

pochozí plochy chodníků viz níže;

plochy veřejných bezmotorových propojení viz níže.

Stabilizované části bloků jsou RP rozčleněny na následující **plochy s různou intenzitou využití**. Jedná se o:

plochy zastavěné budovami viz výše;

pochozí plochy chodníků viz níže;

plochy veřejných bezmotorových propojení viz níže.

Mohou zahrnovat plochy chodníků podél nestavebních bloků.

Do stabilizovaných bloků jsou zahrnuty i bloky s konkrétními úpravami v parteru, které jsou RP umísťovány.

Navrhované části bloků jsou RP rozčleněny na následující **plochy s různou intenzitou využití**. Jedná se o:

Plochy zastavitelné budovami jsou vymezené stavebními čarami. Je možné je zastavět budovou (budovami) nebo využít jako zpevněné manipulační plochy, pro zeleň, dopravní a technickou infrastrukturu apod., při dodržení podmínek ÚP a RP, např. minimálního procenta zeleně v rámci areálu, maximální velikosti objektu, nebo maximálního množství odtoku dešťové vody z lokality.

Jednotlivé plochy zastavitelné budovami jsou označeny identifikačním číslem "označení plochy zastavitelné budovami" ve formátu S.a.b.c, kde je vloženo písmeno "c" identifikující plochu do "označení stavebního bloku".

V rámci plochy vymezené stavebními čarami jsou zpravidla plochy zastavitelné budovami vyznačeny modrozelenou barvou s označením „plochy zastavitelné budovami“. Tyto modrozelené plochy v legendě označené jako „plochy zastavitelné budovami“ ukazují předpoklad možného umístění nových budov, ale obdobně jako u vymezení stavebními čarami je nutné při stavebním rozvoji splnit všechny podmínky ÚP a RP v rámci areálu, např. minimálního procenta zeleně, maximální velikosti objektu nebo maximálního množství odtoku dešťové vody z lokality apod. U těchto modrozelených ploch zastavitelných budovami, obdobně jako u vymezení stavebními čarami, se u některých areálů nepředpokládá, že budou zastavěny v celém rozsahu, kde není možné splnit podmínky ÚP a maximálního množství odtoku dešťové vody z lokality.

Ve stabilizovaných i navrhovaných blocích jsou RP plochy zeleně rozčleněny na následující plochy. Jedná se o:

smíšené manipulační plochy zahrnují plochy zeleně a plochy manipulační, sloužící obsluze přilehlých ploch zastavitelných budovami.

Smíšené manipulační plochy je možné zastavět budovou (budovami) v prostoru vymezeném stavebními čarami. V rámci smíšených manipulačních ploch mimo plochy zastavitelné budovami (vymezené stavebními čarami) je možné umístit stavby dopravní a technické infrastruktury a další stavby, u nadzemních částí budov a zastřešených konstrukcí o max. zastavěné ploše každého objektu 25 m² a o max. výšce 4 m.

plochy zeleně areálové jsou plochy areálové zeleně, které mohou, ale nemusí být veřejně přístupné (pokud je zajištěna požadovaná šířka veřejných prostranství v jejich koridorech). Slouží zejména pro zastoupení zeleně v lokalitě, podporují zasakování srážkových vod, zlepšují mikroklima a životní prostředí území. V rámci ploch areálové zeleně je možné umístit stavby dopravní a technické infrastruktury a další

stavby, u nadzemních částí budov a zastřešených konstrukcí o max. zastavěné ploše každého objektu 25 m² a o max. výšce 4 m.

V následující tabulce jsou uvedeny stavební bloky:

Ozn.	Pracovní název
S.s.1	Thermogas
S.s.2	Leonardo
S.n.3	R2
S.s.4	Billa
S.n.5	Alfa
S.s.6	Hyundai
S.s.7	Zahradní centrum
S.s.8	Lidl
S.n.9	CONTERA (Atrium)
S.s.10	Tesco
S.n.11	CONTERA
S.s.12	CONTERA
S.n.13	CONTERA
S.s.14	CONTERA
S.s.15	CONTERA
S.s.16	CONTERA
S.s.17	Kulich Pharma
S.s.18	Investiční a majetková

Tabulka 3: Výčet stavebních bloků

Doplňující podmínky pro výstavbu ve stavebních blocích

V areálu A.5 (Alfa) je realizace vegetační střechy o rozloze min. 18 m² s mocností zeminy min. 150 mm u stávající budovy podmínkou výstavby parkoviště (územního rozhodnutí umístění dopravní infrastruktury, které nahrazuje RP, jejíž součástí je parkoviště dle RP).

U nově navržených výrobních bloků v jihovýchodním cípu území, označené S.n.13, bude v dalším stupni řízení u nejbližší obytné zástavby prokázáno splnění hygienických limitů v chráněném venkovním prostoru staveb z provozu těchto bloků.

Mezi plochami zastavitelnými budovami areálu A.2 a A.3 (plochou S.s.2.1 Leonardo a S.n.3.2 R2) bude zrealizováno pěší propojení severojižního směru.

Nestavební bloky

Nestavební bloky představují souvislé významné útvary zeleně různého charakteru a velikosti určené především pro psychickou a fyzickou regeneraci, zlepšování mikroklimatu a zajištění biodiverzity v území. Hlavním kritériem prostorového uspořádání a výběru sortimentu zeleně v nestavebních blocích veřejné městské zeleně je zachování přírodního charakteru a funkce, v kultivovaných částech pak estetické hledisko, funkční infrastruktura a vybavenost, pěší prostupnost a návaznost na koncepci širšího území. Žádoucí cílový charakter zeleně je přírodě blízký s respektem ke stávající hodnotné vegetaci, s převahou opadavých listnatých dřevin domácího původu, v opodstatněných případech s dřevinami nedomácími, exotickými, či kultivary domácích dřevin (specifické nároky, podmínky, prostorové parametry, estetické požadavky).

Nestavební bloky zahrnují zejména plochy **veřejné zeleně**.

Identifikace nestavebních bloků

Nestavební bloky jsou označeny hranou nestavebního bloku, v návaznosti pak mohou být odděleny hranou stavebního bloku, uliční čarou vymezující dopravní prostor, hranicí řešeného území. **Nestavební bloky** jsou označeny ve formátu N.a, kde "a" identifikuje číslem nestavební blok.

Nestavební bloky jsou RP rozčleněny na následující **plochy dle jejich využití**. Jedná se o:

plochy veřejné zeleně jsou plochy parkově upravené zeleně s pobytovým a odpočinkovým charakterem, přípustné jsou stavby dopravní a technické infrastruktury a další stavby, u nadzemních částí budov a zastřešených konstrukcí o max. zastavěné ploše každého objektu 25 m² a o max. výšce 3 m, za podmínky zachování pobytového a odpočinkového charakteru plochy veřejné zeleně, převahy zeleně a převahy veřejné přístupnosti v dotčené ploše veřejné zeleně.

plochy veřejných bezmotorových propojení jsou plochy, v rámci kterých je nutné zajistit veřejné bezmotorové propojení; pouze při zajištění dostatečné veřejné přístupnosti a průchodnosti územím ve smyslu vymezení RP v rámci těchto ploch nebo v jejich těsné blízkosti je možné v těchto plochách umístit zeleň, stavby dopravní a technické infrastruktury a další stavby, u nadzemních částí budov a zastřešených konstrukcí o max. zastavěné ploše každého objektu 25 m² a o max. výšce 4 m;

pochozí plochy chodníků jsou plochy, v rámci kterých je nutné zajistit veřejné pěší propojení; pouze při zajištění dostatečné veřejné přístupnosti a průchodnosti územím ve smyslu vymezení RP v rámci těchto ploch nebo v jejich těsné blízkosti je možné v těchto plochách umístit zeleň, stavby dopravní a technické infrastruktury a další stavby, u nadzemních částí budov a zastřešených konstrukcí o max. zastavěné ploše každého objektu 25 m² a o max. výšce 4 m;

plochy parkovacích stání jsou plochy parkovacích stání, částečně propustné pro srážkové vody (dlažba), v rámci těchto ploch je možné v těchto plochách umístit zeleň, stavby dopravní a technické infrastruktury a další stavby, u nadzemních částí budov a zastřešených konstrukcí o max. zastavěné ploše každého objektu 25 m² a o max. výšce 4 m;

smíšené manipulační plochy viz výše.

V následující tabulce jsou uvedeny všechny nestavební bloky v řešeném území:

ozn.	Výměra (m ²)
N.1	9 082
N.2	3 083
N.3	1 090
N.4	1 074
N.5	1 770
N.6	1 010
17 109 m ² celkem	

Tabulka 4: Výčet nestavebních bloků

Nestavební bloky obsahují **významné plochy parkově upravené zeleně (plochy významné veřejné zeleně)** s pobytovým a odpočinkovým charakterem s převahou zeleně, které se započítávají do stanovené minimální výměry souvislých veřejných prostranství v rámci lokality.

Plochy významné veřejné zeleně (významné plochy parkově upravené zeleně) jsou stanovené hranou vymezující významné plochy parkově upravené zeleně. Tyto plochy jsou označené ve formátu N.a.b, kde „a“ identifikuje označení nestavebního bloku a „b“ identifikuje označení plochy významné veřejné zeleně. Určené jsou pro veřejný přístup osob, nepobytovou rekreaci veřejnosti, doplnění vhodného mobiliáře, případně herních a sportovních prvků.

V ploše významné veřejné zeleně N.5.5 se doporučuje vybudování dětského hřiště (sportoviště) přírodního charakteru.

V následující tabulce jsou uvedeny všechny plochy významné veřejné zeleně.

Ozn	výměra ploch významné veřejné zeleně (m ²)
N.1.1	1 626
N.1.2	1 018
N.1.3	1 954
N.2.4	2 068
N.5.5	1 770
N.6.1	1 009
9 445 m ² celkem	

Tabulka 5: Výčet ploch významné veřejné zeleně

Identifikace uličních prostranství s dopravním prostorem

Uliční prostranství s dopravním prostorem jsou označena uliční čarou vymezující dopravní prostor, v návaznosti pak hranou stavebního bloku, hranou nestavebního bloku nebo hranicí řešeného území.

Uliční prostranství s dopravním prostorem jsou RP rozčleněna na následující **plochy dle jejich využití**. Jedná se o:

pojízdné plochy komunikací jsou plochy pro dopravní propojení a napojení území, pouze při zajištění dostatečné veřejné průjezdnosti územím a dopravního napojení ve smyslu vymezení RP v rámci těchto ploch nebo v jejich těsné blízkosti je možné v těchto plochách umístit zeleň, stavby dopravní a technické infrastruktury a další stavby, u nadzemních částí budov a zastřešených konstrukcí o max. zastavěné ploše každého objektu 25 m² a o max. výšce 4 m;

plochy parkovacích stání viz výše;

plochy zeleně areálové viz výše;

pochozí plochy chodníků viz výše;

smíšené manipulační plochy viz výše.

Koridory veřejného prostranství

V rámci řešeného území jsou vymezeny koridory veřejného prostranství s min. šířkou 13,5 m a s min. šířkou 12 m. Tyto koridory zajišťují dostatečnou šířku veřejného prostranství, mohou zahrnovat uliční prostranství s dopravním prostorem, stavební bloky a nestavební bloky. V koridoru veřejného prostranství je třeba zajistit požadovanou šířku veřejného prostranství, která má přednost před novými záměry. Více je uvedeno na začátku kapitoly A.2.2 a v kapitole A.3.1.

Koridory významného propojení

V rámci řešeného území jsou vymezeny koridory významného propojení (PV) o šířce 3 m, s předpokladem zpevnění o šířce min. 1,5 m. Více je uvedeno níže v kapitole A.2.3 VLIVY PODMIŇUJÍCÍ VYMEZENÍ POZEMKŮ, v části Významná propojení.

Plochy mimo řešené území

Plochy a koridory, kde RP zakresluje návrh mimo řešené území, jsou graficky odlišené od ploch řešeného území překryvnou šrafovou „plochy mimo řešené území“. V těchto plochách jsou RP stanovené podmínky pouze doporučené.

A.2.2.2 DRUH A ÚČEL UMÍSTOVANÝCH STAVEB

Celá řešené území je v ÚP Říčany definováno jako plocha s funkčním využitím:

- » OK občanské vybavení – komerční zařízení plošně rozsáhlá,
- » VD výroba a skladování – drobná a řemeslná výroba,
- » VL výroba a skladování – lehký průmysl,
- » PV veřejná prostranství,
- » ZV veřejná zeleň,
- » DSL dopravní infrastruktura – silniční – parkoviště, odstavné plochy,
- » DSK dopravní infrastruktura – silniční – komunikace.

RP respektuje regulativy jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití (RZV).

Regulativy ploch RZV (zejména OK, VD a VL) jsou určující pro druh a účel umísťovaných staveb. V případě změny regulativu v ÚP, bude aplikováno znění z aktuální verze ÚP.

Řešené území je dotčeno následujícími plochami RZV, regulativy následují:

OK	občanské vybavení – komerční zařízení plošně rozsáhlá
-----------	--

PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCHY: HLAVNÍ VYUŽITÍ: pozemky areálů administrativy, obchodu a služeb (včetně veřejného občanského vybavení), dále velkoobjemových obchodních zařízení, PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ: Vzorkovny a pohotovostní sklady - výhradně jako doplněk, umožňující provoz staveb s hlavním využitím drobné stravování, služby a obchod pouze přímo související s hlavní využitím, palírna lihovin Dopravní a technická infrastruktura, veřejná zeleň, doprovodné stavby, pěší cesty a cyklostezky, a také sportovní vybavení. reklamní zařízení do 8 m² max. celkový rozsah přípustného využití rozvojové plochy do 25 % podlahových ploch hlavního využití mimo dopravní a technickou vybavenost. NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ: veškeré stavby a využití, které neodpovídají výše uvedenému využití stavby pro reklamu ostatní ubytovací zařízení	PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ šířka veřejného prostranství příjezdové komunikace bude splňovat požadavky obdobné obsahu §22 odst.1 vyhlášky č. 501/2006 Sb zastavěná plocha pro každou jednotlivou nadzemní stavbu max. do 5000 m²	
	MOŽNOSTI OPLOCOVÁNÍ: ano	
	MAX. VÝŠKA (m) 9	MIN.% ZELENĚ 25

Tabulka 6: Podmínky využití plochy OK dle platného ÚP

PV	veřejná prostranství	
PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCHY: HLAVNÍ VYUŽITÍ: pozemky veřejných prostranství s plochou nad 2000 m²), zpevněné plochy pro pěší, pozemky související dopravní a technické infrastruktury, plochy veřejné zeleně PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ: místní a účelové komunikace; parkovací plochy; městský mobiliář; liniové stavby veřejné technické infrastruktury; cyklostezky, cyklotrasy, ochranná zeleň, dětská hřiště do 200 m² stavby a zařízení pro obchod a dopravní vybavenost, informační centra, veřejná hygienická zařízení, občanské vybavení slučitelné s hlavním využitím reklamní zařízení do 3 m² Max. celkový rozsah přípustného využití rozvojové plochy do 25% ploch celého prostranství - z toho obchod do 5%. NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ: veškeré stavby a využití, které neodpovídají výše uvedenému využití stavby pro reklamu ostatní ubytovací zařízení	PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ stavby a zařízení pro obchod a dopravní vybavenost, informační centra - celkem max. 2 stavby v jedné funkční ploše, každá do max. zastavěné plochy 25 m² a max. výšky 4 m; nemožnost jejich násobného spojování veřejná hygienická zařízení do půdorysné velikosti 10m²	
	MOŽNOSTI OPLOCOVÁNÍ: ne	
	MAX. VÝŠKA (m) 4	MIN.% ZELENĚ 20

Tabulka 7: Podmínky využití plochy PV dle platného ÚP

ZV	veřejná zeleň	
PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCHY: HLAVNÍ VYUŽITÍ: parky a parkově upravená zeleň tvořící souvislé plochy jako součást veřejných prostranství PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ: Veřejné sady, pěší a cyklistické stezky, zpevněné plochy, sportovně volnočasové plochy do 1000 m², vodní plochy, fontány, kašny, altány, městský mobiliář Městská informační a turistická centra, veřejná hygienická zařízení, trasy veřejné technické infrastruktury, stávající památkově chráněné stavby, tedy občanské vybavení slučitelné s hlavním využitím související dopravní a technická infrastruktura, podzemní garážování pouze s minimálním úbytkem zeleně Max. celkový rozsah přípustného využití je povolen (vč. zpevněných ploch) do 15 % hlavního využití. Povoleny jsou cesty, cyklostezky a vjezdy na pozemek, na tyto plochy se nevztahuje 15% z hlavního využití Umístění a povolování staveb a tras veřejné infrastruktury, pěších cest, cyklostezek a cyklotras, pokud budou procházet prvky VKP a ÚSES, podléhají projednání s orgánem ochrany přírody NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:	PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ Nadzemní stavby do zastavěné plochy jednotlivého objektu 30 m² veřejná hygienická zařízení do 10 m² <i>Poznámka: vhodně řešené plochy veřejné zeleně z hlediska druhové skladby a vedení cest mohou být součástí skladebných částí ÚSES</i> <i>Trvalé vodní plochy budou považovány za součást zeleně.</i> <i>Trvalé vodní plochy související s vodohospodářskými stavbami a zařízeními, zejména pro hospodaření s dešťovými vodami, budou považovány za součást zeleně. Toto neplatí pro stavby samotné (např. hráz).</i>	
	MOŽNOSTI OPLOCOVÁNÍ: ne, s výjimkou dětských hřišť	
	MAX. VÝŠKA (m) 3	MIN.% ZELENĚ - nestanovuje se

veškeré stavby a využití, které neodpovídají výše uvedenému využití reklamní zařízení, stavby pro reklamu ostatní ubytovací zařízení		
---	--	--

Tabulka 8: Podmínky využití plochy ZV dle platného ÚP

DSL	dopravní infrastruktura – silniční – parkoviště, odstavné plochy	
PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCHY: HLAVNÍ VYUŽITÍ: parkoviště pro vozy do 3,5 t související s dopravní infrastrukturou PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ: ochranná a doprovodná zeleň, Dopravní a technická infrastruktura, veřejná zeleň, pěší cesty a cyklostezky. NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ: veškeré stavby a využití, které neodpovídají výše uvedenému využití reklamní zařízení, stavby pro reklamu ostatní ubytovací zařízení	PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ bez trvalých nadzemních a podzemních objektů a doprovodných služeb, parkovací plochy pouze nekryté a na terénu navazuje li na obytné plochy, musí být odděleno pásem zeleně	
	MOŽNOSTI OPLOCOVÁNÍ: ne, možno pouze u hranic s funkční plochou BH, BI, BV a SM	
	MAX. VÝŠKA (m) – nestanovuje se	MIN.% ZELENĚ 20

Tabulka 9: Podmínky využití plochy DSL dle platného ÚP

DSK	dopravní infrastruktura – silniční – komunikace	
PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCHY: HLAVNÍ VYUŽITÍ: pozemky pozemních komunikací bez přesné fixace trasy PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ: související ochranná a doprovodná zeleň, dopravní a technická infrastruktura, veřejná zeleň, pěší cesty a cyklostezky. NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ: veškeré stavby a využití, které neodpovídají výše uvedenému využití reklamní zařízení, stavby pro reklamu ostatní ubytovací zařízení	PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ bez nadzemních budov	
	MOŽNOSTI OPLOCOVÁNÍ: ne	
	MAX. VÝŠKA (m) – nestanovuje se	MIN.% ZELENĚ – nestanovuje se

Tabulka 10: Podmínky využití plochy DSK dle platného ÚP

VD	výroba a skladování – drobná a řemeslná výroba	
PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCHY: HLAVNÍ VYUŽITÍ: pozemky staveb a zařízení pro zařízení pro malosériovou řemeslnou výrobu, výrobní služby, technologické parky a související administrativu, skladování, obchodní plochy; PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ: stavby a zařízení pro dopravu v klidu přímo související s hlavním využitím, občanské vybavení Dopravní a technická infrastruktura, veřejná zeleň, doprovodné stavby, pěší cesty a cyklostezky, a také sportovní plochy. reklamní zařízení do 8 m ² Max. celkový rozsah přípustného využití do 25% podlahových ploch hlavního využití mimo dopravní a technickou vybavenost NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ: veškeré stavby a využití, které neodpovídají výše uvedenému využití stavby pro reklamu ostatní ubytovací zařízení	PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ Reklamní zařízení do výměry 8 m ² maximální zastavěná plocha pro jednotlivý objekt samostatně stojící max. 2000 m ² ; šířka veřejného prostranství příjezdové komunikace bude splňovat požadavky obdobné obsahu §22 odst.1 vyhlášky č. 501/2006 Sb.	
	MOŽNOSTI OPLOCOVÁNÍ: ano	
	MAX. VÝŠKA (m) 9, V případě využití techn. doprovodu 12	MIN.% ZELENĚ 40
Pozn.: Lokalita Interiér – maximální plocha 1 stavby 3000 m².		

Tabulka 11: Podmínky využití plochy VD dle platného ÚP

VL	výroba a skladování – lehký průmysl	
PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCHY: HLAVNÍ VYUŽITÍ:	PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ Zastavěná plocha pro jeden objekt max. 5000 m ² ; nemožnost jejich sdružování.	

pozemky pro areály (např. zpracovatelského) průmyslu, skladové areály PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ s hlavním využitím související dopravní a technická infrastruktura; stavby a zařízení pro údržbu a ochranu areálů stavby a zařízení pro doprav v klidu přímo související s hlavním využitím max. 2 služební byty a doplňkové občanské vybavení pro pracovníky vykonávající činnost související s využitím plochy; čerpací stanice pohonných hmot včetně prodejního a skladového zázemí; Dopravní a technická infrastruktura, veřejná zeleň, pěší cesty a cyklostezky. Max. celkový rozsah přípustného využití do 25% podlahových ploch hlavního využití mimo dopravní a technickou vybavenost reklamní zařízení do 8 m ² NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ: veškeré stavby a využití, které neodpovídají výše uvedenému využití stavby pro reklamu ostatní ubytovací zařízení	MOŽNOSTI OPLOCOVÁNÍ: ano	
	MAX. VÝŠKA (m) 12	MIN.% ZELENĚ 40

Tabulka 12: Podmínky využití plochy VL dle platného ÚP

Vymezení ploch RZV je také patrné z grafické části regulačního plánu, zejména z B.I. Hlavního výkresu a D.IV. Koordinačního výkresu.

A.2.3 VLIVY PODMIŇUJÍCÍ VYMEZENÍ POZEMKŮ

- » Regulativy stanovené platným ÚP Říčany

Viz kap. A.2.2.

- » Podmínky pro dopravu v klidu (parkování) stanovené platným ÚP:

V jednotlivých typech funkčních ploch lze podle konkrétních potřeb zřizovat stavby a zařízení pro dopravu v klidu, vždy však pouze pro dopravu přímo související s příslušným využitím. Ostatní parkoviště (bez této přímé souvislosti) se umísťují v plochách typu DK, DSD a DSL.

Parkování – stavby musí být vybaveny plochami, stavbami nebo technickými zařízeními pro dopravu v klidu (parkovací a odstavná stání) odpovídajícím velikosti, funkci a umístění stavby, řešeným přednostně jako součást stavby anebo umístěným na pozemku stavby. Požadavky dopravy v klidu je při narůstajících kapacitách staveb nutno řešit zřízením nových stání na pozemku stavby, nikoli vyhrazením nebo pronájmem stání existujících. Stání pro návštěvníky musí být veřejně přístupná.

- » Ochranná a bezpečnostní pásma

Řešeným územím prochází ochranné pásmo podél dopravních staveb. Jedná se o OP silnice I. třídy I/2, ul. Přátelství, ve vzdálenosti 50 m od osy vozovky nebo osy přilehlého jízdního pruhu a OP železnice č. 221, ve vzdálenosti 60 m od osy krajní koleje.

Řešeným územím prochází ochranné pásmo staveb technické infrastruktury. Jedná se o OP stávajícího vedení ZVN 400 kV, ve kterém je nutno dodržovat podmínky užívání stanovené energetickým zákonem.

- » Území vymezená Ministerstvem obrany

Celé správní území obce je situováno v ochranném pásmu radiolokačního zařízení Ministerstva obrany. Řešené území se nachází v ochranném pásmu radiolokačního zařízení. Do území obce Říčany zasahuje LKD pro létání ve vzdušném prostoru k ochraně letového provozu na letištích a letadel letících na okruhu. Celé správní území je zájmovým územím Ministerstva obrany z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb.

- » Podmínky a kapacity pro napojení jednotlivých pozemků na veřejnou technickou infrastrukturu

Viz kap. A.3.2.

- » Významná propojení

Stanovují požadavek zajištění veřejného průchodu přibližně v trase či místě značky. Významná propojení jsou doplněna identifikačním číslem ve tvaru PV.a, kde číslice na pozici "a" označuje číslici samotné propojení.

Při liniích významných propojení PV.1 až PV.7 se požaduje respektovat koridor veřejného prostranství o šířce min. 3 m (v hlavním výkresu naznačené jako koridor významného propojení) a v podrobnější dokumentaci v rámci tohoto koridoru navrhnout stezku o šířce min. 1,5 m, optimálně 2 m. Stezky významných propojení jsou zohledněny

v tabulce bilancí zpevněných a nezpevněných ploch (C.8) při výpočtech bilancí souladu s ÚP jako návrh významných propojení o šířce 1,5 m.

Významná propojení v územním plánu vymezená jako veřejně prospěšná stavba WD 74 mohou být v areálech se stávajícím nedostatečným zastoupením zeleně zrealizována bez nutnosti předcházející realizace úprav stávajících staveb vedoucích k navýšení zastoupení zeleně, podmínkou je nová výsadba a udržování vysoké zeleně (stromořadí, stromů) v rámci řešeného území s podmínkami výsadby obdobnými jako u koridoru vysoké liniové zeleně nebo koridoru skupinové zeleně, předpokládá se minimalizace zpevnění a šířky profilu propojení.

Ozn.	Popis propojení
PV.1	Jedná se o zajištění propojení mezi prostory parkoviště OD Tesco a OD Lidl, o délce nových zpevněných ploch cca 5 m, mimo řešené území RP.
PV.2	Jedná se o zajištění propojení mezi parkoviště OD Tesco a ulicí U Sanitasu, o délce nových zpevněných ploch cca 22 m.
PV.3	Jedná o zajištění propojení na prostor N.6 a zajištění prostupnosti na významné propojení přes hranice řešeného území P.3, o délce nových zpevněných ploch cca 70 m, z toho cca 21 m v ploše zeleně veřejně přístupné. Propojení PV.3 v N.6 je možné využít pro údržbu retenční nádrže RN1. Přesná poloha propojení PV.3 bude upřesněna v podrobnější dokumentaci, s možností mírného posunutí podle podmínek územního plánu.
PV.4	Jedná se o zajištění propojení mezi OD Billa a ulicí K Sanitasu, o délce nových zpevněných ploch cca 10 m.
PV.5	Jedná se o zajištění propojení (motorového i bezmotorového) mezi zaslepenou komunikací podél OD Atrium a OD Tesco. Zřízení propojení je podmíněno dopravním průzkumem, který zhodnotí vliv nárůstu průjezdné dopravy parkovištěm OD Tesco, o délce nových zpevněných ploch cca 23 m.
PV.6	Jedná o významné bezmotorové propojení (v linii VPS WD 74). Délka nových zpevněných ploch je cca 209 m (95 + 7 + 107 m).
PV.7	Jedná se o doplňující propojení, s možností využití pro cyklisty. Délka nových zpevněných ploch je cca 217 m.

Tabulka 13: výčet významných propojení

» Významná propojení přes hranice řešeného území

Stanovují požadavek zajištění veřejného průchodu přibližně v trase či místě značky. Významná propojení jsou doplněny identifikačním číslem ve tvaru P.a, kde číslice na pozici "a" označuje číslici samotné propojení.

Následuje výčet významných propojení přes hranice řešeného území

Ozn.	Popis propojení
P.1	Jedná se o zajištění přístupu/ propojení k VPS WD56 (příjezd k navrhovanému sběrnému dvoru). Propojení bude koordinováno v rámci samostatné PD DÚR zahrnující úpravu hlavní napojení areálu KZI na ulici Přátelství
P.2	Jedná se o zajištění přístupu na p. p. č. 1749/49 a k p. p. č. st. 1587 a 1586.
P.3	Jedná o vytvoření bezmotorového propojení podél jihozápadní hranice řešeného území. V jižním cípu se předpokládá pokračování a navázání na P.5.
P.4	Jedná se o zajištění přístupu k p. p. č. st. 1294.
P.5	Jedná o zajištění významného bezmotorového propojení VPS WD 74 (pěší propojení nádraží – ul. Černokostelecká – obch. Centrum). V jižním cípu se předpokládá pokračování a navázání na P.3 a umístění skateparku.
P.6	Jedná se o protažení komunikace (větve A) a její předpokládané zaústění do komunikace připojující areál HZS.

Tabulka 14: výčet významných propojení přes hranice řešeného území

Všechna významná propojení a významná propojení přes hranice řešeného území mohou být mírně posunuta v podrobnější dokumentaci a mohou případně zasahovat do sousedních ploch. Tato propojení však není možné přesunout do sousedního areálu, aniž by došlo ke smluvní dohodě mezi vlastníky areálů a současně k zajištění podmínek realizace příslušného propojení.

A.2.4 **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)**

A.2.4.1 PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ ŘEŠENÍ STAVEB

Vymezení veřejných prostranství a stavebních a nestavebních bloků je definováno pomocí následujících regulativů:

Uliční čára vymezující dopravní prostor

je hranicí mezi stavebním blokem a veřejným uličním prostorem. Zpravidla leží na pozemkové hranici.

Hrana nestavebního bloku je hranicí mezi nestavebním blokem a uličním prostorem, nebo nestavebním a stavebním blokem.

Rozhraní stavebních bloků

je vzájemnou hranicí mezi stavebními bloky. Zpravidla leží na pozemkové hranici.

Vymezení zastavitelné plochy budovami v rámci stavebních bloků je definováno pomocí následujících regulativů:

Stavební čáry pro umístění a prostorové řešení staveb:

Stavební čára vymezuje polohu objektu vůči sousedním objektům/stavebním blokům vyjma veřejných prostranství tak, že jeho půdorys objektu nemusí čáru dodržet, nesmí ji však překročit směrem ven.

Čára je závazná bez tolerance.

Prvky před stavební čarou

Stavební čáru mohou v odůvodněných případech překročit tyto stavební prvky:

Základy, sokly, obklady fasád, stavební prvky, které architektonicky člení průčelí, prvky dodatečného zateplení budovy.

Vstupní části staveb maximálně k hraně veřejného uličního prostoru a výšky 8 m. Vstupní části staveb nesmí zasáhnout do průjezdního a průchozího prostoru komunikace a nesmí zúžit šířku průchozího prostoru přilehlého chodníku na méně než 1,5 m.

Reklamní a informační zařízení umístěné kolmo k fasádě do vzdálenosti 1,5 m před stavební čáru. Stavby pro reklamu nejsou v území povoleny.

Arkýře a vykonzolované části vyšších podlaží, pevné markýzy a zastřešení vstupů maximálně k hraně veřejného uličního prostoru před stavební čáru.

Podzemní části staveb a nadzemní stavby a části staveb do výšky 1,2 m od upraveného terénu, nepřekročí-li zároveň uliční čáru vymezující dopravní prostor (podzemní části staveb nezahrnují podzemní prvky technické a dopravní infrastruktury, které nejsou regulovány). Nadzemní části staveb nesmí zasahovat do stanovené minimální šířky 12 m veřejného uličního prostoru.

Lávky a mostky mezi budovami, které nesmí zasáhnout do průjezdního a průchozího prostoru veřejného uličního prostoru.

Stavby technické a technologické zařízení související s provozem a zásobováním staveb.

Výška staveb

RP respektuje maximální výšku jednotlivého objektu, který je možné umístit v rámci ploch zastavitelných budovami. V ploše OK je možné umístit objekt o maximální výšce 9 m. V ploše VD je možné umístit objekt o maximální výšce 9 m (v případě technického doprovodu 12 m).

V případě změny regulativu v ÚP, bude aplikováno znění z aktuální verze ÚP.

A.2.4.2 URBANISTICKÉ A ARCHITEKTONICKÉ PODMÍNKY PRO ZPRACOVÁNÍ PROJEKTOVÉ DOKUMENTACE A PODMÍNKY OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU

Architektonické a hmotové řešení staveb a jejich měřítko bude vycházet z kontextu stávající, v místě obvyklé, zástavby v lokalitě Komerční zóna Interiér. Materiálová a barevná regulace není předmětem tohoto regulačního plánu. Oplocení stavebních bloků není regulováno s ohledem na charakter území. Návrh regulačního plánu nespecifikuje konkrétní půdorysné uspořádání objektů, upravuje především intenzitu využití stavebních bloků, jejich napojení na dopravní a technickou infrastrukturu a základní uspořádání hmot objektů zejména ve vztahu k veřejnému prostranství, v odůvodněných případech i vůči sobě navzájem.

Podmínky ochrany krajinného rázu jsou dále popsány v kap. A.4.

A.2.5 PODMÍNKY PRO ZMĚNU VYUŽITÍ ÚZEMÍ

Podmínky pro změnu využití území nejsou RP stanoveny.

A.2.6 PODMÍNKY PRO ZMĚNU VLIVU UŽÍVÁNÍ STAVBY NA ÚZEMÍ

Prováděním navrhovaných staveb ani následných realizací jednotlivých objektů nedojde k negativním vlivům na okolní stavby a pozemky. Výstavbou ve stavebních blocích nedojde ke zhoršení podmínek v území zatížením hlukem, emisemi, dopravou apod. Vliv na odtokové poměry v území nebude zásadní.

V dalším stupni řízení bude u nejbližší obytné zástavby prokázáno splnění hygienických limitů v chráněném venkovním prostoru staveb z provozu této lokality Komerční zóna - Interiér.

Likvidace dešťových vod z komunikací je podrobně popsána v kap. A.3, dešťové vody z jednotlivých stavebních bloků budou v maximální možné (bude doloženo hydrogeologickým posudek v navazujícím stupni) míře zasakovány v rámci stavebního bloku, přebytečné vody budou odváděny do retenční nádrže v jižním cípu řešeného území, kde budou zachytávány a řízeně pouštěny.

Vliv na okolní pozemky v průběhu výstavby bude spočívat zejména ve zvýšeném zatížení hlukem, prachem a dopravou. Dodavatel zajistí omezení těchto negativních vlivů na okolí dodržením všech požadavků platné legislativy České republiky a ČSN. Jedná se především o zákon č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 17/1992 Sb., o životním prostředí, nařízení vlády č. 148/2006 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, nařízení vlády č. 82/1999 Sb., kterým se stanoví ukazatele a hodnoty přípustného stupně znečištění vod, vyhl. č. 356/2002 Sb., kterou se stanoví seznam znečišťujících látek, obecné emisní limity, způsob předávání zpráv a informací, zjišťování množství vypouštěných znečišťujících látek, tmavosti kouře, přípustné míry obtěžování zápachem a intenzity pachů, podmínky autorizace osob, požadavky na vedení provozní evidence zdrojů znečišťování ovzduší a podmínky jejich uplatňování.

Při výstavbě budou použity materiály a technologie, které nezatěžují životní prostředí a neohrožují zdraví osob, generální dodavatel zaručí třídění a ekologickou likvidaci odpadů vznikajících při výstavbě.

A.3 PODROBNÉ PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

» Stavba je členěna na jednotlivé stavební objekty:

SO 01 – Komunikace a zpevněné plochy

SO 02 – Splašková kanalizace

SO 03 – Dešťová kanalizace

SO 04 – Veřejný vodovod

SO 05 – STL plynovod

SO 06 – Sítě NN, trafostanice

SO 07 – Veřejné osvětlení

SO 08 – Sdělovací metalické sítě

Bude respektován koridor WT 24 pro zdvojení vedení 400 kV vymezený v platném Územním plánu Říčan (prostorové vymezení koridoru WT 24 je patrné z D.I. Koordinačního výkresu Odůvodnění RP). V

koridoru nelze povolovat stavby, které by znemožnily budoucí využití tohoto koridoru, případné umístění staveb je nutné projednat s ČEPS, a.s.

A.3.1 PODMÍNKY PRO NAPOJENÍ STAVEB NA VEŘEJNOU DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURU

SO 01 – Komunikace a zpevněné plochy

V rámci RP jsou navrženy nové chodníky pro pěší. Ty jsou navrženy dle ČSN 736110 jako funkční skupina D2. Komunikace jsou charakterizovány funkční skupinou C dle ČSN 736110. Nově je uvažováno, že celá řešená lokalita bude vedena jako tzv. zóna 30 s výjimkou ulice Obchodní v úseku ústí ulice Technické a napojení do ulice Přátelství, kde se navrhuje snížení rychlosti na 20 km/h.

V RP jsou vymezeny koridory veřejného prostranství pro zajištění dostatečné šířky uličního prostoru. Minimální šířka veřejných prostranství bude 12 m, resp. 13,5 m u komunikací typu I., více je uvedeno také v kapitole A.2.2 a v kapitole C.2.3.

Neznemožňují-li to místní územně technické podmínky, budou dodrženy tyto požadavky:

Pro koridory šířky 13,5 m, komunikace typu I., se požaduje – veřejná prostranství s komunikací budou obsahovat místní komunikaci funkční skupiny B (sběrnou) nebo C (obslužnou) potřebné šířky dle aktuálně platných norem pro obousměrný provoz, ale ne menší než 3 m pro každý z minimálně dvou jízdních pruhů. Budou navrženy oboustranné chodníky minimální šíře dvou pěších komunikačních pruhů a dvoustranné aleje nebo jedna středová alej. Alej bude definována jako pás zeleně minimální šíře 2 m, ve kterém jsou vysázeny stromy ve vzdálenosti odpovídající zvolenému kultivaru vysazené dřeviny. V případě využití středové aleje bude mít tato minimální šířka 3 m. Komunikace bude doplněna dvěma postranními pásy zeleně šíře minimálně 1 m. Do pásů alejí (i postranních pásů zeleně) bude možno umístit městský mobiliář, vjezdy na pozemky, odstavné a parkovací plochy, na okrajích zeleně pak opěrné zdi či stěny a technická infrastruktura včetně veřejného osvětlení, stavby však neomezí výsadbu stromů. Podmínkou je zachování 75 % stromů v pásech alejí a plochy zeleně minimálně 60% při podélném stání, 50% při šikmém a kolmém stání. Do dvoumetrového (u středové aleje třímetrového) pásu alejí nebudou ukládány inženýrské sítě s výjimkou kolmých přechodů. Minimální šířka veřejného prostranství s místní komunikací typu I. bude alespoň 13,5 m.

RP navrhuje veřejné prostranství typu I. v části ulice Obchodní o šířce koridoru 13,5 m. Vzhledem k tomu, že se jedná o existující ulici, podmínky územního plánu pro veřejná prostranství s komunikací typu I. budou dodrženy v místech, kde je to technicky možné. V ostatních částech území jsou navrženy koridory veřejných prostranství 12 m.

Chodník A

Jedná se o krátký chodník východně od prodejny Hyundai, který se dále napojuje na Chodník B a umožňuje tak plynulé pěší propojení k autobusovým zastávkám při ulici Přátelství. Délka chodníku je cca 25 m, základní příčný sklon 2,0 %, podélný sklon je maximálně cca 6,0 %, šíře jsou 2,0 m. Tomuto chodníku předchází vysazené chodníkové plochy (východně od prodejny Hyundai, v místě stávající účelové komunikace). Šíře těchto chodníků je 2,25 m, základní příčný sklon také 2,0 %. Podélný sklon je dán sklonem vozovky.

Chodník B

Chodník je na východě napojen na stávající chodník od autobusové zastávky „Říčany, prům. areál Černokostelecká“ při ulici Přátelství. Dále pokračuje západním směrem paralelně s ulicí Přátelství až před záměr tzv. „Alfa Tower“. Délka chodníku je cca 120 m, základní příčný sklon jsou 2,0 %, maximální podélný sklon je cca 8,0 %, šíře chodníku jsou 2,0 m.

Chodník C

Tento chodník navazuje na Chodník B, vede okolo stávajícího parkoviště před tzv. „Alfa Tower“ a pokračuje směrem k prodejně Billa. Chodník navazuje na chodníkové plochy navržené v rámci souvisejícího záměru „R2“.

Parkoviště Billa

V rámci RP je uvažováno s rozšířením stávající prodejny Billa, z toho plyne potřeba úpravy stávajícího parkoviště. Celkem je navrženo 58 kolmých parkovacích stání pro osobní vozidla. Minimální šíře parkovacích stání je 2,5 m (resp. 2,75 m krajní stání) a délka je 5,0 m. Šíře komunikace mezi parkovacími stáními je 6,0 m.

Obchodní ul.

Součástí RP je úprava stávající Obchodní ul. v severozápadní části řešeného území. Jedná se o homogenizaci šířkového uspořádání a doplnění chodníku při severní straně komunikace. Celková délka úpravy komunikace a chodníku je cca 90 m. Komunikace je šířky 7,0 m (3,5 m šířka jízdních pruhů), šíře chodníku je 2,5 m. Základní příčný sklon vozovky je střešovitý 2,5 %, sklon chodníku jsou 2,0 % směrem do zeleného pásu mezi chodníkem a vozovkou.

Podélný sklon v maximální míře respektuje stávající sklony, což je maximální sklon cca 1,0 %. Komunikace je odvodněna do nových i rekonstruovaných uličních vpustí. Odvodnění pláně komunikace je pomocí podélné drenáže, která bude napojena do uličních vpustí. Odvodnění pláně komunikace je pomocí podélné drenáže, která bude napojena do uličních vpustí. Uliční vpusti budou užity klasické sestavy DN500 výšky 1,47m s košem na splaveniny a odtokem ve dnu. Do uličních vpustí bude zaústěna podélná drenáž. Zemní pláň bude odvodněna systémem podélných drenáží DN 150 zaústěných do šachet UV. Zaústění drenáže bude provedeno min. 150 mm nad výškou dna odtokového potrubí UV; návrh podélné drenáže přispívá k ochraně podloží vozovky před vztlínávaností spodní vody.

Popis návrhu ploch pro dopravu v klidu a v pohybu, manipulačních ploch, ploch pro pěší a cyklistickou dopravu

V prostoru mezi objekty R2 a Billy je umístěna zastávka autobusu v jízdním pruhu. Délka nástupní hrany je uvažována 12 m, šířka plocha nástupiště 3,5 m.

Na zastávku navazuje parkovací pás s kolmými stáními o rozměrech min. 2,5m x 5,0m. Krajní stání jsou rozšířena na min. 2,75m. Parkovací stání pro ZTP jsou provedena v šířce 3,5m, nebo jako dvě sdružená o celkové šířce 5,8 m se společnou manipulační plochou šířky 1,2m. Příčný sklon parkovacího pásu je 2,0%, resp. 3,0%.

Kromě pásů pro kolmá parkovací stání je řešena samostatná parkovací plocha s obslužnou komunikací 6 m a jednou řadou parkovacích stání o rozměrech min 2,5m x 5,0m (krajní stání jsou rozšířena na 2,75 m). Příčný sklon plochy je 3,0%, podélný sklon 1,0%. Odvodnění je uvažováno odtokem do vsakovacího průlehu za hranou zpevněné plochy parkoviště. Plochy pro automobilovou dopravu v klidu a v pohybu budou doplněny o plochy pro pěší. V prostoru mezi samostatnou parkovací plochou a komunikací Obchodní je trasován průběžný chodník šířky 2,5 m o příčném sklonu 2%. Chodník bude prostřednictvím dvou přechodů pro chodce propojen s budoucí chodníkovou plochou před objektem R2.

Návrh umožňuje přístup a užívání osobami s omezenou schopností pohybu a orientace. Samostatný a bezpečný pohyb nevidomých a slabozrakých na navržených pozemních komunikacích zajišťují stavební úpravy navržené dle vyhlášky č. 398/2009 Sb.; požadavky na materiálové řešení hmatových prvků musí být provedeny v souladu s vládním nařízením č. 163/2002 Sb.

Doprava v klidu

Parkovací kapacity budou vždy řešeny v rámci jednotlivých stavebních záměrů.

Pro každý záměr bude doložen splnění požadavků dle ČSN 73 6110 Projektování místních komunikací kap. 14.1. Odstavné a parkovací plochy a požadavky vyhlášky č. 398/2009 Sb.

$$N = O_o \cdot k_a + P_o \cdot k_a \cdot k_p$$

N celkový počet stání pro posuzovanou stavbu

O_o základní počet odstavných stání

P_o základní počet parkovacích stání

K_a součinitel vlivu stupně automobilizace

počet registrovaných vozidel/počet obyvatel x 1000

K_p součinitel redukce počtu stání

město do 50 000 obyvatel, výstavba mimo centrum města

součinitel redukce počtu stání: K_p = 1,0

Pro výpočet bude vždy využit a prokázán aktuální K_a.

Další požadavky

Navrhovanou stavbu dopravní infrastruktury, pro kterou RP nahrazuje územní rozhodnutí, je nutné projednat s příslušným speciálním stavebním úřadem.

Je třeba požádat o stanovení místní úpravy silničního provozu na nově budované pozemní komunikaci a přilehlých pozemních komunikacích (svíslé a vodorovné dopravní značení) odsouhlasené Policií ČR DI Praha - venkov - jih, a to nejpozději 30 dní před kolaudačním řízením.

V případě, že stavba ovlivní bezpečnost a plynulost silničního provozu, požaduje se předložit také návrh dopravního řešení odsouhlaseného Policií ČR DI Praha - venkov - jih.

A.3.2 PODMÍNKY PRO NAPOJENÍ STAVEB NA VEŘEJNOU TECHNICKOU INFRASTRUKTURU

SO 02 – SPLAŠKOVÁ KANALIZACE

Regulační plán stanovuje koncept rozšíření a úprav stávající kanalizační sítě oddílné splaškové kanalizace výhradně v areálu Interiér, zejména v jihovýchodní části areálu v souvislosti s výstavbou v nových stavebních blocích. Odvádění splaškových odpadních vod ze stabilizovaných bloků bude řešeno přes stávající přípojky.

Vlastníkem kanalizační sítě včetně souvisejících zařízení je v areálu Interiér společnost CONTERA Investment III. s.r.o. Provozovatelem je Contera Asset Management s.r.o. V roce 2020 byla provedena přestavba areálových kanalizací a nově zřízen systém oddílné kanalizace. Splaškové odpadní vody jsou odváděny kombinovanou (gravitační a tlakovou) splaškovou kanalizací do provozně související kanalizace v majetku Města Říčany (provozovatel 1.SčV, a.s.), kterou jsou odváděny na ČOV Říčany.

Napojování nových staveb na oddílnou splaškovou kanalizaci je podmíněno volnou kapacitou ČOV Říčany, resp. celkový objem odváděných splaškových odpadních vod z areálové kanalizace Interiér do kanalizace v majetku města Říčany navýšený o produkci splaškových odpadních vod z nové zástavby nesmí přesáhnout nejvyšší povolený objem předaných odpadních vod stanovených toho času platnou smlouvou mezi vlastníky provozně souvisejících kanalizací Contera – Město Říčany. Posouzení možnosti napojení nově navrhovaných objektů bude vzhledem k individuálnímu postupu výstavby posuzováno individuálně pro jednotlivé objekty v rámci navazujících řízení dle aktuálních kapacitních podmínek.

Odvádění splaškových odpadních vod ze stabilizovaných bloků bude řešeno přes stávající přípojky i v případě úprav jednotlivých objektů. Regulační plán v případě potřeby umožňuje přeložku stávajících přípojek. Případné navýšení produkce odpadních vod vyplývajících z navržených úprav budou projednány s provozovatelem areálové kanalizace individuálně a na základě jednání bude provedena aktualizace smlouvy o připojení na areálovou kanalizaci.

Případné navýšení potřeby pitné vody, resp. navýšení odtokového množství splaškových odpadních vod bude v předstihu projednáno s provozovatelem stávajícího vodovodu i kanalizace a z hlediska kapacity bude projednáno a odsouhlaseno vlastníkem / provozovatelem místně příslušné čistírny odpadních vod.

Technické podmínky pro napojení nových stavebních bloků:

Stavební blok	Podmínky napojení
S.n.9.3	Zřízení nové kanalizační přípojky napojené na stávající stoku vedenou mezi bloky S.n.9 a S.s.10.
S.n.11.1	Prodloužení stávající stoky vedené mezi bloky S.n.11 a S.s.12.
S.n.11.2	Realizace nové stoky mezi bloky S.n.11 a S.n.13. Stoka bude napojena na páteřní sběrač DN 250.
S.n.13.1	Realizace nové stoky mezi bloky S.n.11 a S.n.13. Stoka bude napojena na páteřní sběrač DN 250.

Pozn.: U jednotlivých záměrů v rámci areálu Interiér bude vždy posouzeno navýšení celkového množství vypouštěných odpadních vod z areálu Interiér související s realizací daného záměru a porovnáno s aktuálně povoleným množstvím vypouštěných OV do provozně související kanalizace města Říčany.

Poloha přípojek bude upřesněna na základě konkrétního dispozičního řešení objektů v rozvojových plochách, které bude řešeno v rámci projektové dokumentace jednotlivých objektů. Kanalizační přípojky budou napojeny na stávající či nově navrhované stoky.

Podmínky pro výstavbu, požadavky na přeložky stávající splaškové kanalizace:

Stavební blok	Podmínky výstavby
S.n.11	Při kolizi záměru s trasou stoky DN250 odvodňující stávající komerční objekty v ploše S.n.9. je nutné provést přeložku dotčené stoky mimo zastavovanou plochu. Regulační plán však doporučuje zachování předmětné stoky a situování budoucí zástavby mimo ochranné pásmo stoky.
S.n.13.1	Při kolizi záměru s trasou páteřního sběrače (DN300 a DN250) a stokou odvodňující stávající komerční objekty v ploše S.n.9. je nutné provést přeložku dotčených stok mimo zastavované plochy. Regulační plán doporučuje zachování předmětné stoky a situování budoucí zástavby mimo ochranné pásmo stoky.

Nové stoky budou řešeny majoritně jako gravitační, v případě nevhodných sklonových poměrů jako tlakové. Konkrétní trasové řešení bude respektovat urbanistického řešení dílčího bloku a musí splňovat požadavky ČSN 736005 – Prostorové uspořádání sítě technického vybavení. Trasa kanalizace bude koordinována s trasou ostatních inženýrských sítí, dopravním řešením a řešením a potřebami napojovaných staveb. Výškové řešení stok bude navrženo tak, aby byly splněny podmínky minimálního krytí potrubí 1,8 m v komunikacích, 1,0 m v nezpevněných plochách a zároveň byl dodržen minimální sklon potrubí 14‰ pro DN 300 a 18‰ pro DN 250.

Stoky gravitační kanalizace budou navrženy z PVC alternativně PP potrubí o minimální kruhové tuhosti SN12. Potrubí bude ukládáno do paženého výkopu na hutněný štěrkopískový podsyp. Po pokládce potrubí bude proveden obsyp potrubí až do úrovně 300 mm nad vrch potrubí. Na tuto vrstvu bude položena výstražná hnědá (bílo-hnědá) PVC fólie. Dále bude proveden zásyp rýhy. Během provádění zásypu zejména v komunikacích je nutné předejít jeho sedání. Zásyp je nutno hutnit po vrstvách cca 20 až 30 cm tlustých na úroveň 96 % PS a v aktivní zóně až na 102 % PCS v celé šíři rýhy. Tělesa šachet budou provedena ze systémových prefabrikovaných železobetonových dílců s konstrukčním modulem 250 mm, se silou stěny 120 mm a uspořádáním spojů podle ČSN EN 1917. Pro šachty umístěné v tělese komunikací, tj. pro šachty pojízdné budou použity poklopy zátěžové třídy D400 dle ČSN EN 124, v ostatních površích B125.

Regulační plán nenavrhuje nárůst produkce odpadních vod nad rámec současného stavu; umístění nových budov není součástí tohoto RP. Pro případné nové stavby řešené samostatně v podrobnější dokumentaci platí podmínka volné kapacity ČOV Říčany, viz výše.

SO 03 – DEŠŤOVÁ KANALIZACE

Regulační plán stanovuje koncept rozšíření a úprav stávající kanalizační sítě oddílné dešťové kanalizace výhradně v areálu Interiér, zejména v jihovýchodní části areálu v souvislosti s výstavbou v nových stavebních blocích. Odvádění srážkových ze stabilizovaných bloků bude řešeno přes stávající přípojky.

Vlastníkem kanalizační sítě včetně souvisejících zařízení je v areálu Interiér společnost CONTERA Investment III. s.r.o. Provozovatelem je Contera Asset Management s.r.o. V roce 2020 byla provedena přestavba areálových kanalizací a nově zřízen systém oddílné kanalizace. Srážkové vody jsou odváděny gravitační dešťovou kanalizací do pravobřežního přítoku Říčanského potoka – Bejkovka (ID dle CEVT 10277581). Výústní objekt je umístěn na p.p.č. 1001/1 a 1001/2, k.ú. Říčany (Y: 727782, X: 1054937) Předmětnou dešťovou kanalizací jsou odváděny i srážkové vody z ostatních ploch v areálu interiér, které nejsou řešeny tímto regulačním plánem. Stavební blok S.s.10 má zřízený samostatný systém dešťové kanalizace a v majetku společnosti Tesco Stores ČR a.s. se samostatnou výústí do kanalizace města Říčany v křižovatce ulic Říčanská a Arbesova.

Vsakování srážkových vod v území není možné. Vsakování srážkových vod nebylo hydrogeologickým posudkem doporučeno (Archivní rešerše inženýrskogeologických a hydrogeologických poměrů pro areál Green Square Říčany, říjen 2017, RNDr. Roman Vybíral), zejména kvůli výskytu různé mocných místy i nasycených navážek různorodého charakteru a na výskyt deluviálních případně eluviálních jíílů, které jsou jen velmi slabě propustné až téměř nepropustné.

Odvodnění zájmového území je koncepčně řešeno dostavbou a úpravou stávající sítě dešťové kanalizace s osazením objektů pro regulaci odtoku (retenčních nádrží). Srážkové vody ze střech objektů budou odváděny separátně od srážkových vod z komunikací a případně akumulovány pro zálivku zelených ploch či využití jako užitkové vody. Srážkové vody z komunikací budou přečištěny v OLK umístěných v dopravních plochách přilehlých k příslušnému objektu. Při návrhu nových budov a souvisejících dopravních ploch bude kladen důraz na minimalizaci a zpomalení odtoku srážkových vod z povodí např. vhodnou volbou materiálů povrchů komunikační sítě a parkovacích ploch, realizací vegetačních střech, spádováním komunikací do zelených ploch s retenčními prvky (např. zatravněné terénní vlny, zatravněné příkopy se štěrkovou retenční vrstvou) apod. Retenční a vsakovací objekty budou navrhovány v souladu s ČSN 75 9010 a TNV 75 9011. **Odtok srážkových vod z rozvojových ploch bude regulován dle normy TNV 75 9011 na množství max. 3 l/s z každého hektaru odvodňované plochy.**

Odvádění srážkových vod ze stabilizovaných bloků bude řešeno přes stávající přípojky i v případě úprav jednotlivých objektů. Regulační plán v případě potřeby umožňuje přeložku stávajících přípojek.

Při úpravách stávajících objektů a souvisejících dopravních ploch musí být kladen důraz na minimalizaci odtoku srážkových vod. V rámci úprav stávajících dopravních ploch nesmí docházet k navýšování celkového objemu odváděných srážkových vod oproti současnému stavu a musí být kladen důraz na omezení a zpomalení odtoku srážkových vod z daného území.

Na odtoku srážkových vod ze zpevněných ploch se požaduje navrhnout takové odlučovače ropných látek, které zajistí na odtoku v parametru $C_{10} - C_{40}$ maximální hodnotu 0,5 mg/l.

V severozápadní části řešeného území se nachází podrobné odvodňovací zařízení (POZ) ve správě Státního pozemkového úřadu. Při provádění výsadby na plochách s výskytem POZ musí být provedena taková opatření, aby bylo zabráněno prorůstání kořenů do drenáží a nedošlo k porušení jejich funkčnosti. V případě narušení drenážního systému při stavební činnosti by měl stavebník provést technická opatření, jež zajistí jeho opětovnou funkčnost.

Technické podmínky pro odvádění srážkových vod z nových stavebních bloků:

Stavební blok	Podmínky napojení
S.n.9.3	Pro plochu S.n.9.3 bude navržena samostatná retenční nádrž a regulovaným odtokem. Regulovaný odtok bude napojen do stávající dešťové kanalizace pro blok S.n.9.
S.n.11 S.n.13	Pro bloky S.n.11 a S.n.13 a přidružené dopravní plochy bude v jižní části území zřízena centrální retenční nádrž s regulovaným odtokem. Regulovaný odtok bude napojen na stávající páteřní stoku DN800. Regulační plán umožňuje jako alternativu centrální retenční nádrže realizaci dílčích retenčních zařízení realizovaných pro dílčí stavební bloky vzhledem k individuálnímu postupu výstavby. Srážkové vody z předmětných ploch budou do RN přivedeny nově zřízeným lokálním systémem dešťové kanalizace, který vytvoří pro centrální RN vlastní povodí. Kostru systému budou tvořit stoky vedené mezi bloky S.n.11, S.s.12 a S.n.13, na které budou napojovány podružné stoky navržené v rámci řešení jednotlivých stavebních bloků. V rámci řešení nových dopravních ploch bude navržen lokální systém odvodnění včetně zařízení pro oddělení lehkých kapalin ze srážkových vod. V případě odvádění srážkových vod ze střech >500 m² s kovovou krytinou bude navrženo přečištění srážkových vod od těžkých kovů. Srážkové vody ze střech a dopravních ploch mohou být odváděny ve společném potrubí až po odpovídajícím přečištění.
S.n.11.1	Pro odvodnění severní části bloku S.n.11.1 a přilehlých dopravních ploch bude zřízena samostatná stoka napojená na stávající kanalizaci. Stoka bude doplněna o OLK a retenční nádrž s regulovaným odtokem. Regulovaný odtok bude zaústěn do stávající areálové kanalizace před stávajícím objektem S.s.12.1.

Pozn.: U jednotlivých záměrů v rámci areálu Interiér bude vždy posouzeno navýšení celkového množství odváděných srážkových vod z areálu Interiér související s realizací daného záměru a porovnáno s aktuálně povoleným množstvím vypouštěných srážkových vod do Říčanského potoka.

Podmínky pro výstavbu, požadavky na přeložky stávající splaškové kanalizace:

Stavební blok	Podmínky výstavby
S.n.11	Při kolizi záměru s trasou stoky DN250 odvodňující stávající komerční objekty v ploše S.n.9 je nutné provést přeložku dotčené stoky mimo zastavovanou plochu. Regulační plán však doporučuje zachování předmětné stoky a situování budoucí zástavby mimo ochranné pásmo stoky. Při kolizi záměru s trasou stoky odvodňující stávající komerční objekty v ploše S.s.10 je nutné provést přeložku dotčené stoky včetně retenční nádrže mimo zastavovanou plochu. Předmětná stoka tvoří samostatný celek odvodnění s vlastním povolením k vypouštění odpadních vod, který není součástí systému dešťové kanalizace areálu Interiér. V rámci návrhu přeložky nesmí dojít k propojení areálové dešťové kanalizace Interiér se systémem odvodnění bloku S.s.10.
S.n.13.1	Při kolizi záměru s trasou páteřního sběrače (DN300 a DN250) a stokou odvodňující stávající komerční objekty v ploše S.n.9. je nutné provést přeložku dotčených stok mimo zastavované plochy. Regulační plán doporučuje zachování předmětné stoky a situování budoucí zástavby mimo ochranné pásmo stoky. Při kolizi záměru s trasou stoky odvodňující stávající komerční objekty v ploše S.s.10 je nutné provést přeložku dotčené stoky mimo zastavovanou plochu.

Stavební blok	Podmínky výstavby
	Předmětná stoka tvoří samostatný celek odvodnění s vlastním povolením k vypouštění odpadních vod, který není součástí systému dešťové kanalizace areálu Interiér. V rámci návrhu přeložky nesmí dojít k propojení areálové dešťové kanalizace Interiér se systémem odvodnění bloku S.s.10.

Nově navrhovaný systém bude řešen výhradně jako gravitační. Konkrétní trasové řešení bude respektovat urbanistického řešení dílčího bloku a musí splňovat požadavky ČSN 736005 – Prostorové uspořádání sítě technického vybavení. Trasa kanalizace bude koordinována s trasou ostatních inženýrských sítí, dopravním řešením a řešením a potřebami odvodňovaných staveb a ploch. Výškové řešení stok bude navrženo tak, aby byly splněny podmínky minimálního krytí potrubí 1,8 m v komunikacích, 1,0 m v nezpevněných plochách a zároveň byl dodržen minimální sklon potrubí 3‰ pro DN 800, 4‰ pro DN 600, 5‰ pro DN 500, 6‰ pro DN 400 a 9‰ pro DN 300.

Stoky gravitační kanalizace budou navrženy z PVC alternativně PP potrubí minimální kruhové tuhosti SN12. Potrubí bude ukládáno do paženého výkopu na hutněný šterkopískový podsyp. V případě přeložek bude materiál potrubí a způsob uložení odpovídat překládanému potrubí. Po pokládce potrubí bude proveden obsyp potrubí až do úrovně 300 mm nad vrch potrubí. Na tuto vrstvu bude položena výstražná PVC fólie. Dále bude proveden zásyp rýhy. Během provádění zásypu zejména v komunikacích je nutné předejít jeho sedání. Zásyp je nutno hutnit po vrstvách cca 20 až 30 cm tlustých na úroveň 96 % PS a v aktivní zóně až na 102 % PCS v celé šíři rýhy. Tělesa šachet budou provedena ze systémových prefabrikovaných železobetonových dílců s konstrukčním modulem 250 mm, se silou stěny 120 mm a uspořádáním spojů podle ČSN EN 1917. Pro šachty umístěné v tělese komunikací, tj. pro šachty pojízdné budou použity poklopy zátěžové třídy D400 dle ČSN EN 124, v ostatních površích B125.

Retenční objekty budou navrhovány v souladu s ČSN 75 9010 a TNV 75 9011. Odtok srážkových vod z rozvojových ploch bude regulován dle normy TNV 75 9011 na množství max. 3 l/s z každého hektaru odvodňované plochy. Retenční nádrže budou sestaveny z prefabrikovaných montovaných železobetonových dílů a šachtových nástaveb alternativně z plastových voštinových bloků včetně systémového příslušenství či jako šterková pole. Dno nádrží bude provedeno tak, aby nevznikal zadržovaný objem, který by způsoboval akumulaci sedimentu a jeho možné zahánění. Retenční nádrže budou vybaveny bezpečnostním přelivem zaústěným do navazujícího potrubí. Za retenční nádrží budou osazeny regulační šachty s regulátorem odtoku (např. vírovým ventilem) dimenzovaným na požadovaný odtok. Odlučovače lehkých kapalin a filtrační zařízení budou provedena primárně ze železobetonových prefabrikovaných nádrží, v případě nepojízdných ploch možno použít nádrže plastové. Technologické vystrojení objektů přečištění musí odpovídat druhu a složení přiváděných vod a musí splňovat požadavky na přečištění stanovené TNV 75 9011. K retenčním nádržím bude vždy zajištěn přístup po zpevněné komunikaci pro možnost údržby, příp. zásahu při havárii závadných látek.

Pozn. Technické vsakovací objekty nejsou v rámci tohoto regulačního plánu vzhledem k nevhodným vsakovacím podmínkám explicitně navrhovány. V případě, že dojde v rámci konkrétního návrhu rozvojových ploch k návrhu kombinovaných retenčně-vsakovacích zařízení k podpoření retence srážkových vod v území, bude v navazujících stupních dokumentace doloženo množství vsakovaných srážkových do horninového podloží konkrétním objektem.

SO 04 – VEŘEJNÝ VODOVOD

Regulační plán stanovuje koncept rozšíření a úprav stávajícího areálového vodovodu výhradně v areálu Interiér, zejména v jeho jihovýchodní části v souvislosti s výstavbou v nových stavebních blocích. Zásobování stávajících objektů pitnou vodou bude řešeno přes stávající přípojky.

Vlastníkem areálové vodovodní sítě včetně souvisejících zařízení je v areálu Interiér společnost CONTERA Investment III. s.r.o. Provozovatelem je Contera Asset Management s.r.o. Areálový vodovod je zásoben z provozně související vodovodní sítě města Říčany.

Napojování nových staveb na areálový vodovod je podmíněno volnou kapacitou veřejného vodovodu města Říčany, resp. celkový objem odebírané vody z areálového vodovodu Interiér z vodovodní sítě v majetku města Říčany navýšený o potřebu pitné vody z nové zástavby nesmí přesáhnout nejvyšší povolený objem odebrané pitné vody stanovený toho času platnou smlouvou mezi vlastníky provozně souvisejících vodovodů Contera – Město Říčany. Posouzení možnosti napojení nově navrhovaných objektů bude vzhledem k individuálnímu postupu výstavby posuzováno individuálně pro jednotlivé objekty v rámci navazujících stavebních řízení dle aktuálních kapacitních podmínek.

Zásobování stabilizovaných bloků pitnou vodou bude řešeno přes stávající přípojky i v případě úprav jednotlivých objektů. Regulační plán v případě potřeby umožňuje přeložku stávajících přípojek. Případné navýšení potřeby pitné vody vyplývající z navržených úprav budou projednány s provozovatelem areálového vodovodu individuálně a na základě jednání bude provedena aktualizace smlouvy o připojení na areálovou kanalizaci.

Případné navýšení potřeby pitné vody, resp. navýšení odtokového množství splaškových odpadních vod bude v předstihu projednáno s provozovatelem stávajícího vodovodu i kanalizace a z hlediska kapacity bude projednáno a odsouhlaseno vlastníkem / provozovatelem místně příslušné čistírny odpadních vod.

Technické podmínky pro napojení nových stavebních bloků:

Stavební blok	Podmínky napojení
S.n.9.3	Zřízení nové vodovodní přípojky napojené na stávající řad vedený mezi bloky S.n.9 a S.s.10.
S.n.11.1	Prodloužení stávajícího řadu vedeného mezi bloky S.s.7 a S.s.12.
S.n.11.2	Realizace nového řadu mezi bloky S.n.11 a S.n.13. Řad bude napojena na stávající vodovod u S.s.14.1
S.n.13.1	Realizace nového řadu mezi bloky S.n.11 a S.n.13. Řad bude napojena na stávající vodovod u S.s.14.1

Pozn.1: U jednotlivých záměrů v rámci areálu Interiér bude vždy posouzeno navýšení celkového množství odebrané pitné vody z areálu Interiér související s realizací daného záměru a porovnáno s aktuálně povoleným množstvím odebrané pitné vody z provozně související vodovodní sítě města Říčany.

Pozn.2: V případě nedostatečné kapacity současných zdrojů pitné vody pro zásobování rozvojových ploch z areálového vodovodu regulační plán umožňuje realizaci separátní lokální vodovodní sítě s vlastním zdrojem vody umístěným v areálu Interiér. Lokální vodovodní síť nesmí být propojena se stávajícím areálovým vodovodem. Dodávaná voda z lokální sítě musí vždy splňovat hygienické požadavky na pitnou vodu dle vyhlášky č. 252/2004 Sb.

Poloha přípojek bude upřesněna na základě konkrétního dispozičního řešení objektů v rozvojových plochách, které bude řešeno v rámci projektové dokumentace jednotlivých objektů. Vodovodní přípojky budou napojeny na stávající či nově navrhované stoky.

Konkrétní trasové řešení vodovodu bude respektovat urbanistického řešení dílčího bloku a musí splňovat požadavky ČSN 736005 – Prostorové uspořádání sítě technického vybavení. Trasa vodovodu bude koordinována s trasou ostatních inženýrských sítí, dopravním řešením a řešením a potřebami napojovaných staveb. Výškové řešení řadů bude navrženo tak, aby byly splněny podmínky minimálního krytí potrubí (1,5 m v komunikacích a 1,2 m v ostatních površích) a zároveň byl dodržen minimální sklon potrubí 3‰.

Vodovodní řady budou navrženy z vysokopevnostního polyetyleny PE100 SDR 11 PN 16. Spojování trub bude provedeno pomocí elektrospojek odpovídající materiálu a pevnostní třídě navrženého potrubí. V místech odbočení řadu, ve směrových a výškových lomech bude potrubí zajištěno proti posunu betonovými opěrnými bloky z betonu C15/20. V místech napojení či odboček budou na řadech osazena šoupata pro možnost odstavení jednotlivých řadů a eventuálně úseků řadu v případě poruchy. Ve výškových lomech nivelety, kde může docházet k usazování kalu či hromadění vzduchu a na koncích jednotlivých řadů, budou osazeny podzemní hydranty. Potrubí vodovodu bude ukládáno do paženého výkopu na hutněný štěrkopískový podsyp. K potrubí bude volně uložen identifikační vodič. Následně bude proveden obsyp potrubí. Na tuto vrstvu bude položena výstražná PVC fólie. Dále bude proveden zásyp rýhy. Během provádění zásypu zejména v komunikacích je nutné předejít jeho sedání. Zásyp je nutno hutnit po vrstvách cca 20 až 30 cm tlustých na úroveň 96 % PS a v aktivní zóně až na 102 % PCS v celé šíři rýhy.

Regulační plán nenavrhuje nárůst potřeby pitné vody nad rámec současného stavu; umístění nových budov není součástí tohoto RP. Pro případné nové stavby řešené samostatně v podrobnější dokumentaci platí podmínka volné kapacity veřejného vodovodu, viz výše.

SO 05 – STL PLYNOVOD

Regulační plán stanovuje koncept rozšíření a úprav stávající kanalizační sítě oddílné dešťové kanalizace výhradně v areálu Interiér, zejména v jihovýchodní části areálu v souvislosti s výstavbou v nových stavebních blocích. Odvádění srážkových ze stabilizovaných bloků bude řešeno přes stávající přípojky.

Regulační plán stanovuje koncept rozšíření a úprav areálového STL plynovodu výhradně v areálu Interiér v jeho jihovýchodní části, zejména v jihovýchodní části areálu v souvislosti s výstavbou v nových stavebních blocích. Odebíraný plyn bude sloužit pro vytápění objektů a přípravu TUV. Vlastníkem a provozovatelem STL plynovodu v areálu Interiér je společnost GasNet, s.r.o.

Zásobování plynem stabilizovaných bloků bude řešeno přes stávající přípojky i v případě úprav jednotlivých objektů. Regulační plán v případě potřeby umožňuje přeložku stávajících přípojek. Případné navýšení potřeby plynu produkce odpadních vod vyplývající z navržených úprav budou projednány s provozovatelem areálového plynovodu individuálně a na základě jednání bude provedena aktualizace smlouvy o připojení na areálový plynovod.

Technické podmínky pro napojení nových stavebních bloků:

Stavební blok, areál, území	Podmínky napojení
S.n.9.3	Zřízení nové přípojky plynu napojené na stávající plynovod vedený mezi bloky S.n.9 a S.s.10.
S.n.11.1	Realizace STL plynovodu mezi bloky S.n.11 a S.s.12. Napojovací bod se nachází před blokem S.s.14.1. V rámci navrhovaného plynovodu bude řešeno zrušení stávající přípojky objektu na p.p.č. 2747 a nově bude pro tento objekt zřízena přípojka napojená na navrhovaný plynovod.
S.n.11.2	Realizace STL plynovodu mezi bloky S.n.11 a S.n.13. Napojovací bod se nachází před blokem S.s.14.1.
S.n.13.1	Realizace STL plynovodu mezi bloky S.n.11 a S.n.13. Napojovací bod se nachází před blokem S.s.14.1.
Areál A.3 (R.2)	V řešeném území (v prostoru uličního prostranství parkovací plochy P44) v areálu A.3 (R.2) se nachází trasový uzávěr, který nesmí být zaplacen. Požaduje se zachovat neomezený trvalý přístup k této armatuře.
Území, kde RP nahrazuje ÚR	V území pro záměr, kde RP nahrazuje ÚR, budou dodrženy podmínky GasNet, s.r.o., stanovené pro umístění a výstavbu.

Poloha přípojek bude upřesněna na základě konkrétního dispozičního řešení objektů v rozvojových plochách, které bude řešeno v rámci projektové dokumentace jednotlivých objektů. Přípojky plynu budou napojeny na stávající či nově navrhované stoky.

Konkrétní trasové řešení plynovodu bude respektovat urbanistického řešení dílčího bloku a musí splňovat požadavky ČSN 736005 – Prostorové uspořádání sítě technického vybavení. Trasa bude koordinována s trasou ostatních inženýrských sítí, dopravním řešením a řešením a potřebami napojovaných staveb. Výškové řešení trasy bude navrženo tak, aby byly splněny podmínky minimálního krytí potrubí (1,0 m v komunikacích a 0,8 m v ostatních površích).

STL plynovody budou navrženy z vysokopevnostního polyetylenu PE100 SDR 11. Potrubí bude ukládáno do paženého výkopu na hutněný štěrkopískový podsyp. K potrubí bude volně uložen identifikační vodič. Následně bude proveden obsyp potrubí. Na tuto vrstvu bude položena výstražná PVC fólie. Dále bude proveden zásyp rýhy. Během provádění zásypu zejména v komunikacích je nutné předejít jeho sedání. Zásyp je nutno hutnit po vrstvách cca 20 až 30 cm tlustých na úroveň 96 % PS a v aktivní zóně až na 102 % PCS v celé šíři rýhy.

SO 06 – SÍŤ NN, VN, TRAFOSTANICE

Regulační plán stanovuje koncept úprav distribuční sítě VN 22kV a navazující kabelové sítě NN ve vazbě na rozvoj území. V rámci regulačního plánu je navrženo rozšíření stávajícího areálové kabelové sítě NN a úpravy distribuční sítě VN výhradně v areálu Interiér v jeho jihovýchodní části, v souvislosti s výstavbou v nových stavebních blocích. Napojení na distribuční síť stabilizovaných bloků bude řešeno stávajícím způsobem.

Vlastníkem a provozovatelem areálové rozvodné sítě je společnost Unicapital Distribuce. Areálová rozvodná síť je napojena na distribuční síť ČEZ Distribuce a.s.

Rozvojové plochy budou elektrickou energií zásobovány ze stávající kioskové trafostanice 22/0,4kV (LDS Green Square). Kapacita stávající TS je i pro rozvojové plochy dostatečná. Z TS budou vyvedeny smyčky kabelového vedení NN pro zásobení navrhovaných objektů. Regulační plán doporučuje propojení TS 22/0,4kV (LDS Green Square) s TS 22/0,4kV (PY_7163/Říčany\302877(PY) – Tesco).

Podmínky pro výstavbu, požadavky na přeložky:

Areál/ Stavební blok	Podmínky výstavby
Areál 9 (CONTERA)/ S.n.11	Při kolizi záměru s pozicí stávající trafostanice a souvisejících kabelových tras provedení přeložky mimo plochy určené pro zástavbu.
Areál 9 (CONTERA)/ S.n.13	Při kolizi záměru s kabelovými trasami provést přeložky mimo plochy určené pro zástavbu.

Areál/ Stavební blok	Podmínky výstavby
Areál 3 (CONTERA)/ uliční prostranství	Při kolizi záměru s kabelovými trasami provést přeložky mimo plochy určené pro zástavbu (zpevněné plochy); řešit např. i v případě úprav stávajícího parkoviště v místě stávající trasy kVN 22 kV.
Celý areál	Při jakékoliv stavbě se požaduje respektovat stávající i nově projektované zařízení pro přenos elektřiny včetně jeho ochranného pásma.
Území, kde RP nahrazuje ÚR	V území pro záměr, kde RP nahrazuje ÚR, budou dodrženy podmínky ČEZ Distribuce, a.s., stanovené pro územní řízení.

SO 07 – VEŘEJNÉ OSVĚTLENÍ

Veřejné osvětlení – v návrhu RP je řešené předpokládané rozmístění nového VO v uličním prostoru Obchodní ulice a přímo souvisejících ploch formou nových lamp veřejného osvětlení. Lampy VO budou umístěny v navazujícím řízení v návaznosti na rekonstrukce jednotlivých objektů (R2). Další systém VO bude realizován formou reflektorů na sousedních objektech tak, aby osvětlil veřejná prostranství a veřejná pěší propojení. Nově navrhované VP a stávající systém VO (reflektory na stávajících objektech), který bude postupně obnovován, vždy bude posuzováno splnění kritérií stanovených v platném ÚP. Budou využívány úsporné LED zdroje zásobené alespoň částečně solární energií, navržené s ohledem na minimalizaci světelného znečištění.

SO 08 – SDĚLOVACÍ SÍŤ

Regulační plán navrhuje rozšíření stávající optické sítě výhradně v areálu Interiér v jeho jihovýchodní části. Napojení na síť elektronických komunikací stávajících objektů zůstává beze změny. Vlastníkem sítě elektronických komunikací v dotčeném území je společnost CETIN s.r.o. Napojovací bod pro rozvojové plochy je umístěn u objektu S.s.10.1. Odtud bude vedena nová HDPE chránička pro uložení optických kabelů, kterou budou připojeny všechny nové objekty. Budoucí trasa sdělovacího vedení bude stanovena na základě individuálního postupu výstavby v jihovýchodní části areálu.

A.4 PODROBNÉ PODMÍNKY PRO OCHRANU HODNOT A CHARAKTERU ÚZEMÍ

Jedná se o svébytný areál, který plní funkci komerční vybavenosti a také výrobní funkci. Areál je okolní obytné zástavby oddělen ulicemi Prátele (I/2) a Říčanskou (II/101) a železniční tratí č. 221. V lokalitě se nenachází žádný objekt spadající pod památkovou péči nebo ochranu.

Z hlediska širších vztahů je lokalita situována na severozápadním okraji Říčan a je pohledově bude dotvářet uliční frontu ulice Prátele. Vzhledem k tomu je věnována zvláštní pozornost dodržování prvků regulace a architektonické kvality navrhovaných staveb a návaznosti na okolní pozemky.

V rámci návrhu regulačního plánu nebyla identifikována omezení vyplývající z ochrany přírodních, civilizačních a kulturních hodnot, specifikovaných obecně v ÚAP ORP Říčany, která by bylo potřeba respektovat.

Významná propojení přes hranici řešeného území (viz kap. A.2.3).

Pro podporu a zvýšení ekologické hodnoty území jsou navrženy koridory vysoké liniové zeleně (aleje) a koridory skupinové zeleně (zapojené skupiny vzrostlých dřevin), vymezeny jsou grafickou značkou ve výkresové části. Koridory naznačují předpokládanou přibližnou polohu uvedených vegetačních prvků, umožňuje se mírné posunutí koridoru. V koridorech vysoké liniové zeleně (aleje) se doporučuje výsadba a udržování stromů ve sponu do 15 m u druhů s obvyklou výškou v dospělosti nad 10 m, případně sponu do 7 m u stromů s obvyklou výškou daného druhu v dospělosti do 10 m. Obvod kmene při výsadbě stromů se doporučuje min. 12 až 14 cm; doporučeny jsou vysokokmenné stromy. U každého koridoru skupinové zeleně se doporučuje výsadba alespoň 3 kusů stromů druhů s obvyklou výškou v dospělosti nad 8 m nebo alespoň 5 dřevin (stromů nebo keřů) s obvyklou výškou v dospělosti nad 3 m. Obvyklá šířka koruny (keře) v dospělosti se doporučuje min. 3 m. Pro dřeviny musí být zajištěn dostatečný prokořenitelný prostor. U obou typů vegetačních prvků budou vysazovány druhy vhodné pro dané stanoviště, odolné suchu i dočasnému zamokření, přednostně původní.

A.5 PODROBNÉ PODMÍNKY PRO VYTVÁŘENÍ PŘÍZNIVÉHO ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ

Navrhované řešení a funkční využití území dané územním a regulačním plánem nevykazuje žádné negativní důsledky na životní prostředí.

A.5.1 VLIV STAVBY NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ A JEHO OCHRANA

- » Vliv na životní prostředí - ovzduší, hluk, voda, odpady a půda

Během výstavby i provozu lokality budou dodrženy všechny požadavky platné legislativy České republiky a ČSN, zejména zákon č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 17/1992 Sb., o životním prostředí, nařízení vlády č. 148/2006 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, nařízení vlády č. 82/1999 Sb., kterým se stanoví ukazatele a hodnoty přípustného stupně znečištění vod, vyhl. č. 356/2002 Sb., kterou se stanoví seznam znečišťujících látek, obecné emisní limity, způsob předávání zpráv a informací, zjišťování množství vypouštěných znečišťujících látek, tmavosti kouře, přípustné míry obtěžování zápachem a intenzity pachů, podmínky autorizace osob, požadavky na vedení provozní evidence zdrojů znečišťování ovzduší a podmínky jejich uplatňování.

– Ovzduší

S ohledem na charakter stavby – komunikace a inženýrské sítě – nebude stavba zdrojem znečištění ovzduší. Během stavby je povinností dodavatele omezení prašnosti při stavebních pracích vhodným způsobem např. plachtováním vozů pro odvoz sutí, skrácením v období sucha apod.

– Hluk

Řešená stavba nebude po realizaci zásadním zdrojem hluku vůči svému okolí. Jediným stávajícím zdrojem hluku ve venkovním prostředí stavby je hluk dopravy zejména ze sousedící komunikace I/2. Během stavby je povinností dodavatele stavebních prací maximálně omezit nezbytnou hlučnost stavebních prací. Provádění hlučných prací musí být vhodně časováno tak, aby nebylo nadměrně ohroženo okolí.

– Voda

S ohledem na charakter stavby nebude stavba zdrojem znečištění vod. Dešťové vody z komunikací budou uličními vpustmi svedeny do dešťové kanalizace, dešťové vody z ostatních ploch budou v maximální možné (bude doloženo hydrogeologickým posudkem v navazujícím stupni) míře zasakovány s využitím např. pro zálivku nebo využívány v rámci stavebního bloku, přebytečné vody budou odváděny do retenční nádrže v jižním cípu řešeného území, kde budou zachytávány a řízeně upouštěny.

– Odpady

Při výstavbě budou použity materiály a technologie, které nezatěžují životní prostředí a neohrožují zdraví osob, dodavatel zaručí třídění a ekologickou likvidaci odpadů vznikajících při výstavbě.

Stavební odpad vznikající při stavbě bude shromažďován, tříděn a po zařazení podle Katalogu odpadů (vyhláška 381/2001 Sb. - skupina 17 Stavební a demoliční odpady) s ním bude naloženo podle zákona o odpadech č. 185/2001 Sb. v platném znění a prováděcí vyhlášky č. 383/2001 Sb., o podrobnostech nakládání s odpady v platném znění. Ke kolaudaci budou předloženy doklady o způsobu odstranění odpadů ze stavební činnosti, pokud není možné jejich další využití.

Z vlastního provozu navrhovaných staveb odpady vznikat nebudou, z provozu objektů budou vznikat běžné odpady převážně charakteru směsného odpadu, ostatní odpad bude tříděn podle možností v obci (plasty, bílé a barevné sklo, papír a kov). Směsný odpad bude ukládán do nádob na směsný odpad – každý budoucí uživatel smluvně zajistí odvoz shromážděného odpadu odbornou firmou a jeho likvidaci v rámci svozu odpadu v rámci města.

Tříděný odpad bude ukládán do k tomu určených nádob na tříděný odpad.

– Půda

Z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu nebude investorem žádáno o vyjmutí pozemků ze ZPF. Celé řešené území se nachází na pozemcích ostatních ploch a zastavěná plocha a nádvoří.

- » Vliv na přírodu a krajinu (ochrana dřevin, ochrana památných stromů, ochrana rostlin a živočichů apod.), zachování ekologických funkcí a vazeb v krajině

Navržená stavba nebude mít negativní vliv na přírodu a krajinu. V území se nevyskytují chráněné památné stromy.

- » Navrhovaná ochranná a bezpečnostní pásma, rozsah omezení a podmínky ochrany podle jiných právních předpisů
 - Nová ochranná pásma vznikají pouze podél nových tras inženýrských sítí a technických zařízení.
 - ochranné pásmo podzemního vedení VN – 1 m
 - ochranné pásmo trafostanice – 2 m
 - ochranné pásmo středotlakých plynovodů a přípojek v zastavěném území obce – 1 m
 - ochranná pásma kanalizací a vodovodu (do DN 500) – 1,5 m
 - ochranné pásmo sdělovacího vedení – 1,5 m
- » Předpoklady vzniku příznivého životního prostředí

Budoucí funkční využití a intenzita zastavění je stanovena územním plánem (zejména regulativy ploch s rozdílným způsobem využití) a dále jsou podmínky pro vznik příznivého životního prostředí zpřesněny tímto regulačním plánem v podmínkách pro umístění a prostorové uspořádání staveb.

A.5.2 PODMÍNKY PRO VYMEZENÁ OCHRANNÁ PÁSMATA

V rámci regulačního plánu „RP – KOMERČNÍ ZÓNA – INTERIÉR“ nejsou navrhována nová ochranná pásma. Na území se nachází ochranné pásmo dopravní infrastruktury – silnice I. třídy I/2 a ochranné pásmo železniční tratě č. 221, která nemá vliv na využitelnost území. Všechna ochranná pásma v území musí být při realizování zástavby respektována dle platné legislativy. Řešeným územím prochází ochranné pásmo staveb technické infrastruktury. V řešeném území se vyskytuje OP stávajícího vedení ZVN 400 kV, ve kterém je nutno dodržovat podmínky užívání stanovené energetickým zákonem.

OP silnice I. třídy, železniční tratě a vedení ZVN 400 kV je popsáno v kap. A.2.3.

A.5.3 PODMÍNKY PRO OCHRANU VEŘEJNÉHO ZDRAVÍ A PRO POŽÁRNÍ OCHRANU

Řešená lokalita s funkcí komerčně-výrobní je situována na severozápadním okraji města v návaznosti na stávající obytnou zástavbu. Předpoklady pro ochranu veřejného zdraví vychází z podmínek popsanych v předchozí kapitole. Záměry na umístění zdrojů hluku případně vibrací v blízkosti chráněných venkovních prostorů nebo chráněných venkovních prostorů staveb charakterizovaných právními předpisy v oblasti ochrany veřejného zdraví a naopak, je nutno posoudit na základě hlukové studie a následně projednat s věcně a místně příslušným orgánem ochrany veřejného zdraví. Záměry, které mohou výrazně ovlivnit čistotu ovzduší, nejsou navrhovány.

» Radonové riziko

Radonový průzkum bude zpracován pro potřeby zpracování navazující PD jednotlivých objektů, kde budou následně definována případná opatření k zamezení šíření radonu.

» Ochrana obyvatelstva a civilní ochrana

Na řešenou stavbu komunikací a inženýrských sítí jsou kladeny nároky na splnění požadavků dle příslušných norem a legislativních předpisů.

» Požární ochrana

Návrh řešení území nijak nemění zásady požární ochrany města. Výstavby nemá vliv na pohyb pohotovostních vozidel hasičů a neomezuje přístupnost požárních hydrantů. Návrh vodovodu řeší i zabezpečení požární vody pro řešené území. Parametry všech nových komunikací budou odpovídat požárním předpisům, ke všem objektům musí být zajištěn příjezd požárních vozidel. Příjezd a přístup požární techniky bude v dotčených lokalitách zajištěn z místních stávajících a navržených komunikací.

A.6 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

Regulační plán „RP – KOMERČNÍ ZÓNA – INTERIÉR“ nevymezuje nad rámec územního plánu veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření, stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.

Řešené území RP je dotčeno následujícími VPS. Jedná se o:

Veřejně prospěšné stavby pro dopravní infrastrukturu

Ozn. VPS	popis	Zohlednění v RP
WD 23	konečná MH v ul. Přátelství	VPS je koordinována a v rámci P. 1 a samostatné PD DÚR zahrnující úpravu hlavní napojení areálu KZI na ulici Přátelství

Ozn. VPS	popis	Zohlednění v RP
WD 56	příjezd k navrhovanému sběrnému dvoru	
WD 74	pěší propojení nádraží – ul. Černokostecká – obch. centrum	Významné bezmotorové propojení PV.6 v trase VPS WD 74 (pěší propojení nádraží – ul. Černokostecká – obch. Centrum) je napojeno na uliční kostru v řešeném území, předpokládá pokračování a navázání na P.3.

Tabulka 15: Výčet dotčených VPS pro dopravní infrastrukturu včetně odůvodnění

Veřejně prospěšné stavby pro veřejnou technickou infrastrukturu

Ozn. VPS	popis	Vypořádání a odůvodnění
WT 21	sběrný dvůr hlavní	VPS je koordinována a v rámci P.1 a samostatné PD DÚR zahrnující úpravu hlavní napojení areálu KZI na ulici Přátelství
WT 24	koridor pro zdvojení vedení 400 kV	Bude respektován koridor pro zdvojení vedení 400 kV. V koridoru nelze povolovat stavby, které by znemožnily budoucí využití tohoto koridoru, případné umístění staveb je nutné projednat s ČEPS, a.s.

Tabulka 16: Výčet dotčených VPS pro technickou infrastrukturu včetně odůvodnění

Trasa WD 74 je respektována, zpřesněna a navržena v chybějících částech. Regulační plán umožňuje vybudování pěšího propojení v trase vymezené územním plánem, v části tuto trasu zpřesňuje. Pro WD 74 je RP v části zpřesněn a vymezen koridor v šířce 3 m, s označením WD74A, WD74B a WD74C. Předpokládá se v něm realizace významného bezmotorového propojení PV.6. Pripouští se mírné posunutí tohoto koridoru, podobně jako u významných bezmotorových propojení.

V řešené lokalitě nejsou vymezeny pozemky určené pro asanaci.

A.7 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 § 8 KATASTRÁLNÍHO ZÁKONA

RP nevymezuje veřejně prospěšné stavby, pro které lze uplatnit předkupní právo.

A.8 VÝČET ÚZEMNÍCH ROZHODNUTÍ, KTERÁ REGULAČNÍ PLÁN NAHRAZUJE

Regulační plán nahrazuje územní rozhodnutí pro umístění stavby dopravní infrastruktury – účelových komunikací, parkovišť a chodníků, v částech řešeného území o rozlohách 1053 m², 1870 m², 1947 m², 484 m², 24 m², o celkové rozloze 5 378 m². Jedná se o části areálů A.3 (R.2), A.4 (Billa), A.5 (Alfa), A.6 (Hyundai), A.7 (Zahradní Centrum), A.9 (CONTERA). Vymezeno je na pozemcích nebo částech pozemků: 1749/342, 1749/12; 1749/100, 1749/17; 1749/125, 1749/6, 1749/22, 1749/124, 2520/1, 1749/130, 1749/7, 1749/131; 1749/128, 1749/130, 1749/127, 1749/126, 1749/11, 1749/129, 1749/143, 1749/171; 1749/142, 1749/119, 1749/170, 1749/173; vše v k. ú. Říčany u Prahy.

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

Textová část regulačního plánu má 34 stran formátu A4, grafická část obsahuje 8 výkresů.

Výčet výkresů je uveden kap. B.

B GRAFICKÁ ČÁST

B.I.	Hlavní výkres	1:1 000
B.II.	Veřejná infrastruktura	
B.II.a.	Vodohospodářství	1:1 000
B.II.b.	Energetika	1:1 000
B.II.c.	Doprava	
	B.II.c.1.1-2 Doprava – směrové řešení	1:1 000(1:500)
	B.II.c.2 Doprava – podélné profily	
	B.II.c.3 Doprava – příčné řezy	
B.III	Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací	

C ODŮVODNĚNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU

Textová část odůvodnění regulačního plánu obsahuje, kromě náležitostí vyplývajících ze správního řádu a náležitostí uvedených v § 68 odst. 5 stavebního zákona, zejména:

C.1 ÚDAJE O ZPŮSOBU POŘÍZENÍ REGULAČNÍHO PLÁNU

Regulační plán je pořizován na žádost. V souladu se stavebním zákonem je pro projednání nezbytné doložit žadatelem doklady prokazující jeho vlastnické právo nebo doklad o právu založeném smlouvou provést stavbu nebo opatření k pozemkům nebo stavbám v řešené ploše, nelze-li tato práva ověřit v katastru nemovitostí, anebo souhlas vlastníků pozemků a staveb v řešené ploše nebo dohodu o parcelaci, k nimž žadatel nemá potřebné právo. Z tohoto důvodu není možné projednat řešení, s kterým by některý z vlastníků v řešeném území nesouhlasil.

Řešené území nemá jednoduché vlastnické vztahy, skládá se z pozemků mnoha vlastníků s rozličnými zájmy. Někteří vlastníci mají zájem o výstavbu, jiní o výstavbě uvažují v budoucnu, dalším pak vyhovuje aktuální stav a v současnosti stavební rozvoj nepotřebují. Zájmy a plány investorů budoucí výstavby se proměňují a nejsou na výrazné většině území známe, natož pak v současné době jasně stanovené. Z těchto důvodů je regulační plán navrhován s vysokou mírou flexibility pro budoucí výstavbu, vytváří základní rámec pravidel území s respektem k požadavkům územního plánu. Regulační plán navrhuje základní dopravní a technickou infrastrukturu pro obsluhu území a vytváří předpoklady pro její doplnění. Vymezena jsou veřejná prostranství v požadovaném rozsahu a navrženy jsou podmínky pro jejich další rozvoj, zejména ve vazbě na uliční prostranství. Regulačním plánem nejsou navrhovány konkrétní objekty budov, pouze jsou pro jejich budoucí umístění stanoveny podmínky a požadavky, které bude nutné v podrobnějších dokumentacích splnit, respektovat či doložit. Územní plán uvádí, že pro umístění staveb komerčního využití nebude RP územní rozhodnutí nahrazovat.

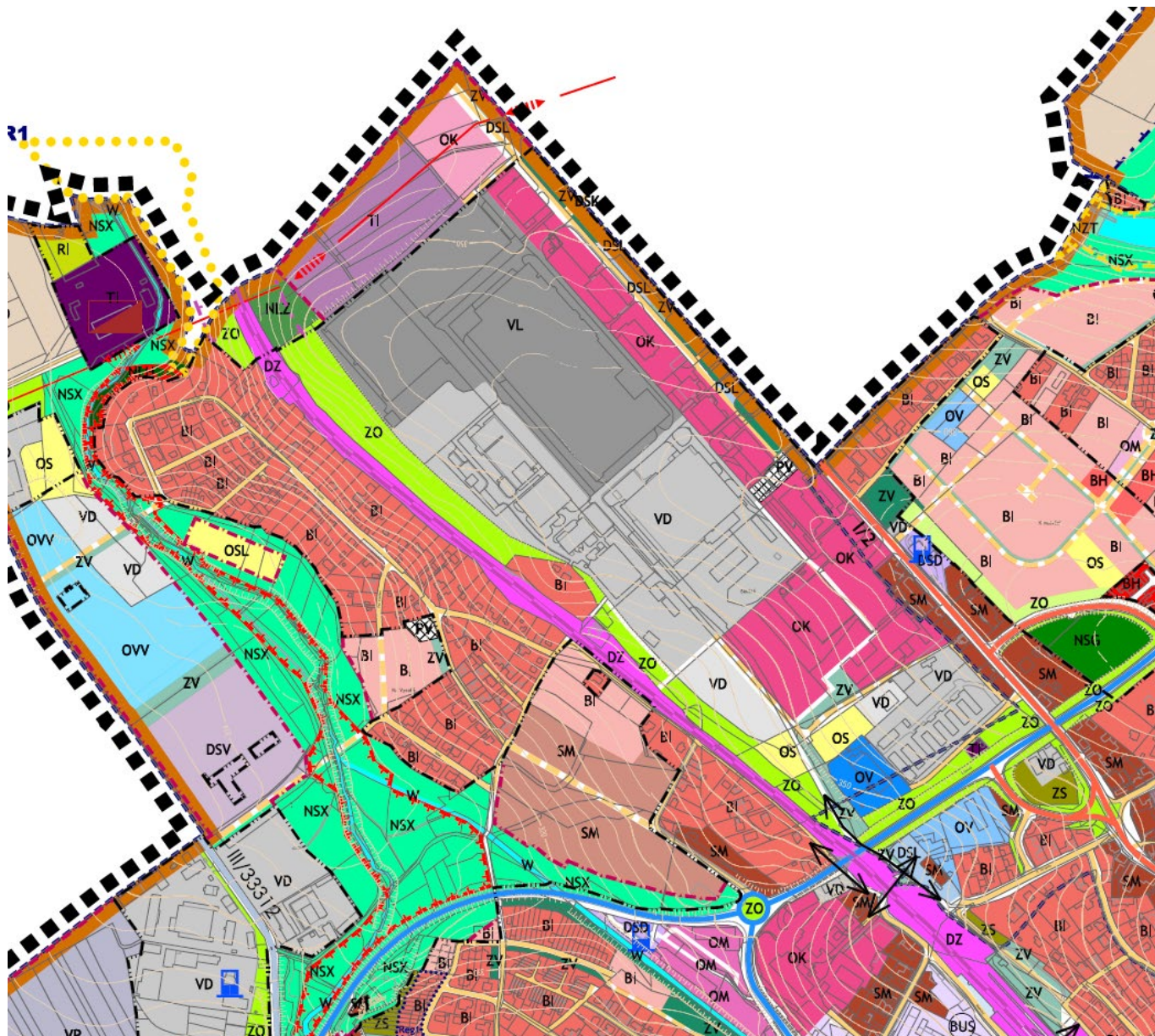
Regulační plán nahrazuje územní rozhodnutí o umístění staveb pro veřejnou dopravní infrastrukturu na části řešeného území, kde je její řešení a umístění vyžadováno investorem, což je v souladu s územním plánem, který uvádí, že RP nahradí územní rozhodnutí o umístění stavby pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, ale nepožaduje nahradit územní rozhodnutí pro veškerou veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu v celém řešeném území.

Podmínky a pravidla regulačního plánu nejsou záměrně příliš konkrétní, aby při případné potřebě změn budoucího rozvoje v území nebylo nutné projednávat změny regulačního plánu, což by u regulačním plánem předurčeného řešení bylo nezbytné.

Regulační plán se pořizuje:

- » na žádost společnosti CONTERA Management s.r.o. se sídlem Na strži 1702/65, Nusle, 140 00 Praha 4.
- » na základě rozhodnutí o jeho pořízení usnesením zastupitelstva obce ze dne 1. 6. 2014, zároveň s vydáním ÚP Říčany, které obsahuje zadání RP Komerční zóna Interiér [17] v kap. 11.2 Zadání regulačních plánů pro jednotlivé lokality.

Lokalita „RP Komerční zóna Interiér [17]“ řešená regulačním plánem se nachází na severozápadním okraji Říčan. Jedná se o prostor areálu Interiér Říčany vymezený na severu ulicí Černokosteleckou, na jihu železniční tratí. Záměrem investora je postupně rozvíjet stávající komerčně-výrobní areál. Město tento záměr podporuje s podmínkou pořízení regulačního plánu. Celková rozloha řešeného území je 22,04 ha. Regulační plán „RP Komerční zóna Interiér [17]“ je pořizován na žádost vlastníka pozemků.



Obrázek 2: Výřez z hlavního výkresu ÚP Říčany (úplné znění po Změně č. 1, 2, 3, 4, 5, 8), bez měřítka

C.1.1 POSTUP PŘI POŘÍZENÍ REGULAČNÍHO PLÁNU (RP)

Základní data postupu pořizování:

14. 6. 2014	rozhodnutí o jeho pořízení RP Komerční zóna Interiér, schválení zadání RP
03/2020 – 05/2022	zpracování návrhu RP
06/2022 – 07/ 2022	požádání o stanoviska dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, v souladu s § 66 odst. 3 písm. a) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)
21. 7. 2022	úprava dokumentace návrhu RP na základě požadavků vyjádření ČEPS, a.s. - doplnění koridoru pro zdvojení vedení 400 kV, vymezeném v platném územním jako WT 24 – veřejně prospěšná stavba republikového významu, doplnění podmínek pro území v tomto koridoru
10 - 12/2022	úprava dokumentace na základě požadavků MÚ Říčany, OÚPRR
01-02/2023	úprava dokumentace na základě stanovisek, vyjádření a konzultací
05-06/2023	požádání o stanoviska dotčených orgánů k upravené dokumentaci podle zvláštních právních předpisů, v souladu s § 66 odst. 3 písm. a) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)
06 - 08/2023	úprava dokumentace na základě stanovisek, vyjádření a konzultací

V koordinovaném stanovisku Krajského úřadu Středočeského kraje č. j. 061903/2023/KUSK ze dne 5. 6. 2023 odbor životního prostředí a zemědělství uvedl, že již byl vyloučen významný vliv předložené koncepce, samostatně i ve spojení s jinými záměry nebo koncepcemi, na předmět ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit nebo ptačích oblastí stanoviskem orgánu ochrany přírody vydaným v rámci stanoviska č. j. 079619/2022/KUSK ze dne 29. 6. 2022 a toto stanovisko zůstává nadále v platnosti. Dále OŽP uvedl, že na základě jemu svěřených kompetencí podle jednotlivých složkových zákonů na úseku životního prostředí nemá připomínky. Odbor dopravy uvedl, že nemá připomínky. Odbor kultury a památkové péče uvedl, že není příslušný k uplatnění stanoviska.

V koordinovaném stanovisku Krajského úřadu Středočeského kraje č. j. 061903/2023/KUSK ze dne 5. 6. 2023, z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu, nejsou připomínky, odbor dopravy nemá připomínky, odbor kultury a památkové péče není příslušný k uplatnění stanoviska.

Ministerstvo obrany ve stanovisku č. j. MO 457206/2023-1322, sp. zn.: 156110/2023-1322-OÚZ-PHA, ze dne 01.06.2023, uplatnilo požadavky na zapracování limitů a zájmů MO do textové a grafické části RP; do grafické části koordinačního výkresu pod legendu doplnit poznámku: „Celé správní území je zájmovým územím Ministerstva obrany z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb“. Protože části řešené regulačním plánem nejsou v kolizi se zájmy Ministerstva obrany, MO ve stanovisku souhlasilo s předloženým návrhem regulačního plánu. Ministerstvo obrany požaduje vymezené území, kterým je dotčeno území řešené regulačním plánem, zapracovat do textové a grafické části návrhu regulačního plánu. - Do textu do kap. A.2.3 a do koordinačního výkresu bylo pod legendu doplněno upozornění: "Celé správní území je zájmovým územím Ministerstva obrany z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb." Další informace jsou uvedeny v kap. C.4.1.3.

Ministerstvo vnitra ve stanovisku č. j. MV-115506-8/OSM-2022 ze dne 08.06.2023 nemělo připomínky.

Ministerstvo průmyslu a obchodu stanovisko neuplatnilo.

Ministerstvo dopravy ve stanovisku Č. j./Sp. zn./Typ MD-18699/2023-910/2 MD/18699/2023/910 ze dne 05.06.2023 souhlasilo a neuplatnilo požadavky.

Ministerstvo životního prostředí ve stanovisku Č. j.: MZP/2023/500/1143, Sp. zn.: ZN/MZP/2022/500/190, ze dne 30. 5. 2023, nemělo námitky ani připomínky.

Městský úřad Říčany, odb. územního plánování a regionálního rozvoje, ve stanovisku č.ev.136282/2023, č. j. 119973/2023- MURI/OUPRR/271, ze dne 15. 5. 2023, z hlediska památkové péče neměl námitek.

Městský úřad Říčany vydal koordinované stanovisko č. j.163537/2023, č.ev.119266/2023/MURI/OŽP/00354, 6.6.2023, ve kterém orgán ochrany zemědělského půdního fondu neměl připomínek, orgán státní správy lesů neměl připomínek, orgán státní správy myslivosti neměl připomínek, orgán ochrany přírody a krajiny neměl připomínek, orgán odpadového hospodářství neměl připomínek, orgán ochrany ovzduší neměl připomínek, vodoprávní úřad k předloženému záměru závazné stanovisko nevydává, orgán státní památkové péče neměl připomínek, silniční správní úřad uvedl, že navrhovanou stavbu je nutné projednat s příslušným speciálním stavebním úřadem. 1. požádat o stanovení místní úpravy silničního provozu na nově budované pozemní komunikaci a přilehlých pozemních komunikacích (svislé a vodorovné dopravní značení) odsouhlasené Policií ČR DI Praha – venkov – jih a to nejpozději 30 dní před kolaudačním řízením. 2. V případě, že stavba ovlivní bezpečnost a plynulost silničního provozu, předložit také návrh dopravního řešení odsouhlaseného Policií ČR DI Praha – venkov – jih. - Do kapitoly A.3.1 byly doplněny požadavky silničního správního úřadu.

Krajská hygienická stanice SK ve stanovisku Sp. zn.: S-KHSSC 23524/2023, č. j.: KHSSC 23524/2023, ze dne 10.05.2023, souhlasila za podmínky: V dalším stupni řízení bude u nejbližší obytné zástavby prokázáno splnění hygienických limitů v chráněném venkovním prostoru staveb z provozu této lokality Komerční zóna - Interiér. - Podmínka byla doplněna do kapitoly A.2.6.

Obvodní báňský úřad ve stanovisku SBS 21497/2023/OBÚ-02/1 ze dne 11.05.2023 souhlasil.

Hasičský záchranný sbor Středočeského kraje, územní odbor Kolín, vydal dne 20. 9. 2023 sdělení s č. j. KSKL-7825-2/2023, ve kterém dospěl k závěru, že se jedná o soubor staveb, které lze s ohledem na kritéria a charakteristiky stavby zařadit jako stavby kategorie 0 a kategorie I, v souladu s ustanovením § 39 odst. 1 zákona o požární ochraně ve spojení s vyhláškou o kategorizaci staveb. V důsledku změny zákona o požární ochraně a zákona č. 239/2000 Sb., o integrovaném záchranném systému a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, došlo s účinností od 1. 12. 2021 ke změně při vydávání závazných stanovisek dotčenými orgány na úseku požární ochrany a ochrany obyvatelstva. V souladu s § 40 odst. 1 zákona o požární ochraně se státní požární dozor v rozsahu podle § 31 odst. 1 písm. b) a c) nevykonává u staveb kategorie 0 a I. S ohledem na výše uvedené skutečnosti HZS STC podle § 154 a násl. správního řádu k žádosti o vydání závazného stanoviska sděluje, že není dotčeným orgánem na úseku požární ochrany, tedy není oprávněn k vydání závazného stanoviska. HZS STC není s ohledem na výše uvedené dotčeným orgánem z hlediska ochrany obyvatelstva podle § 10 odst. 6 zákona č. 239/2000 Sb., o integrovaném záchranném systému a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů.

Státní energetická inspekce ve stanovisku SEI-1280/2023, SEI-11117/2023/10.102, ze dne 11. 05. 2023, uvedla, že není dotčeným orgánem.

Úřad pro civilní letectví ve stanovisku zn. SPU 200534/2023 /Ben, sp. zn. SZ SPU 186819/2023, ze dne 18.5.2023, uvedl, že se území RP nenachází v ochranných pásmech leteckých staveb.

Státní pozemkový úřad ve stanovisku zn. SPU 200534/2023 /Ben, sp. zn. SZ SPU 186819/2023, ze dne 18.5.2023, souhlasil za podmínky – doporučil uvést informace o POZ do textové i grafické části, uvést podmínky pro výsadby na plochách s výskytem podrobného odvodňovacího zařízení. – V kapitole A.3.2 u objektu SO 03 - Dešťová kanalizace, je doplněna informace: "V severozápadní části řešeného území se nachází podrobné odvodňovací zařízení (POZ) ve správě Státního pozemkového úřadu. Při provádění výsadby na plochách s výskytem POZ musí být provedena taková opatření, aby bylo zabráněno prorůstání kořenů do drenáží a nedošlo k porušení jejich funkčnosti. V případě narušení drenážního systému při stavební činnosti by měl stavebník provést technická opatření, jež zajistí jeho opětovnou funkčnost." V koordinačním výkresu a ve výkresu vodohospodářství byly vyznačeny odvodněné plochy dle přílohy stanoviska ze dne 18. 7. 2022, zn. SPU 226115/2022/Ben.

Krajská veterinární správa stanovisko neuplatnila.

1. SČV dle vyjádření zn. TÚŘ/023800040730/23 ze dne 10. 05.2023 není příslušná se vyjadřovat, upozornila však, že vzhledem k vyčerpané kapacitě zdroje pitné vody pro Město Říčany a omezené kapacitě ČOV Říčany nesmí dojít k navýšení odběru vody a k navýšení množství vypouštěných odpadních vod nad rámec množství sjednaného v dohodě vlastníků provozně souvisejících vodovodů a kanalizací, kterou společnost Contera s.r.o. uzavřela s Městem Říčany. – V kapitole A.3.2 pod SO 02 - Splašková kanalizace je uvedeno: "Napojování nových staveb na oddílnou splaškovou kanalizaci je podmíněno volnou kapacitou ČOV Říčany resp. celkový objem odváděných splaškových odpadních vod z areálové kanalizace Interiér do kanalizace v majetku města Říčany navýšený o produkci splaškových odpadních vod z nové zástavby nesmí přesáhnout nejvyšší povolený objem předaných odpadních vod stanovených toho času platnou smlouvou mezi vlastníky provozně souvisejících kanalizací Contera – Město Říčany. V kapitole A.3.2 pod SO 04 - Veřejný vodovod je uvedeno: "Napojování nových staveb na areálový vodovod je podmíněno volnou kapacitou veřejného vodovodu města Říčany, resp. celkový objem odebírané vody z areálového vodovodu Interiér z vodovodní sítě v majetku města Říčany navýšený o potřebu pitné vody z nové zástavby nesmí přesáhnout nejvyšší povolený objem odebrané pitné vody stanovený toho času platnou smlouvou mezi vlastníky provozně souvisejících vodovodů Contera – Město Říčany."

ČEPS, a.s., ve vyjádření ze dne 23. 5. 2023 žádala o doplnění v textové části RP o informaci, že lokalita RP je dotčena OP vedení ZVN 400 kV, ve kterém je nutno dodržovat podmínky užívání stanovené energetickým zákonem. Žádala o zobrazení OP stávajícího vedení ZVN 400 kV do všech příslušných výkresů. – OP je zakresleno v koord. výkresu a ve výkresu energetika. V kapitole A.5.2 je doplněna informace o OP vedení ZVN 400kV a nutnosti dodržet podmínky energetického zákona.

České dráhy, a.s., ve vyjádření ze dne 11. 5. 2023 neměly připomínky.

ČEZ Distribuce, a.s., ve vyjádření zn. 001134036775 k projektové dokumentaci ze dne 16. 5. 2023 souhlasila při dodržení podmínek. - Podmínky je třeba dodržet, případně aktualizovat. V kap. A.3.2 u objektu SO 06 - Sítě NN, trafostanice, je pro území, kde RP nahrazuje ÚR, stanoveno: "V území pro záměr, kde RP nahrazuje ÚR, budou dodrženy podmínky ČEZ Distribuce, a.s., stanovené pro územní řízení." Podmínky pro stavební řízení a podmínky pro územní a stavební řízení v území a pro záměry, kde RP nenahrazuje ÚR, budou řešeny v podrobnější dokumentaci.

ČEZ Distribuce, a.s., ve vyjádření zn. 023 ze dne 30. 5. 2023, s regulačním plánem souhlasí. Dle obecných informací se při jakékoliv stavbě požaduje respektovat stávající i nově projektované zařízení pro přenos elektřiny včetně jeho ochranného pásma. Dále si ČEZ Distribuce vyhrazuje právo při detailním řešení jednotlivých lokalit umístit transformační stanice s přihlédnutím na ekonomiku výstavby v centru předpokládaných největších odběratelů elektřiny. - V kap. A.3.2 u objektu SO 06 - Sítě NN, VN, trafostanice, je v podmínkách pro celý areál je uvedeno: "Při jakékoliv stavbě se požaduje respektovat stávající i nově projektované zařízení pro přenos elektřiny včetně jeho ochranného pásma." Technickou infrastrukturu RP nevylučuje.

GasNet, s.r.o., ve vyjádření zn. 5002833491 ze dne 5. 6. 2023 uvedla, že nemá připomínky a že je třeba respektovat podmínky ze stanoviska č. 5002649912 ze dne 5. 6. 2023. - Podmínky jsou zapracovány v kap. A.3.2 SO 05 Plynovod. Pro areál A.3 (R.2) je stanoveno: "V řešeném území (v prostoru uličního prostranství parkovací plochy P44) v areálu A.3 (R.2) se nachází trasový uzávěr, který nesmí být zaplacen. Požaduje se zachovat neomezený trvalý přístup k této armatuře." Pro území, kde RP nahrazuje ÚR, je stanoveno: "V území pro záměr, kde RP nahrazuje ÚR, budou dodrženy podmínky GasNet, s.r.o., stanovené pro umístění a výstavbu."

NET4GAS, s.r.o., ve vyjádření zn. 5239/23/OVP/N ze dne 5. 6. 2023 je uvedeno: „Nezasahuje do bezpečnostního pásma VTL plynovodu a ochranného pásma telekomunikačního vedení NET4GAS, s.r.o.“

Povodí Vltavy, s. p., ve vyjádření PVL-17411/2023/240-Ver ze dne 15.05.2023 vydalo A. vyjádření oprávněného investora, B. vyjádření správce povodí, C. vyjádření správce drobného vodního toku Říčanského potoka.

V části A. Povodí Vltavy, státní podnik, jako oprávněný investor souhlasí s návrhem regulačního plánu bez námitek.

V části B. se souhlasilo s připomínkami: „1. Odtok dešťové vody z lokality bude regulován dle normy TNV 75 9011 na množství max. 3 l/s z každého hektaru odvodňované plochy. Objekty na dešťové kanalizaci budou navrženy v souladu s ČSN 75 9010 a TNV 75 9011. 2. Napojení komerční zóny na inženýrské sítě bude projednáno s vlastníkem/provozovatelem sítí a za předpokladu dostatečné kapacity veřejného vodovodu, splaškové kanalizace a městské ČOV, nebo bude výstavba podmíněna jejich rekonstrukcí, resp. intenzifikací. 3. Veškeré záměry týkající se Říčanského potoka nám budou předloženy ke schválení v rámci územních a stavebních řízení.“

V části C. se souhlasilo pouze při splnění následujících podmínek: „4. V příloze TEXTOVÁ ČÁST výrok + odůvodnění RP, A.2.2 PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ POZEMKŮ, DRUH A ÚČEL UMÍSTĚVANÝCH STAVEB je třeba upravit text v odstavci 4 » stanovení regulace odtoku dešťové vody z lokality, aby nejen u „nově navrhovaných staveb“, ale i u stávajících staveb platilo, že odtok dešťové vody z lokality bude regulován na množství max. 3 l/s z každého hektaru odvodňované plochy dle platné normy (TNV 75 9011). 5. V příloze TEXTOVÁ ČÁST výrok + odůvodnění RP, A.5.1 VLIV STAVBY NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ A JEHO OCHRANA je třeba upravit text v odstavci Voda (str. 30): „...dešťové vody z ostatních ploch budou v maximální možné (bude doloženo hydrogeologickým posudek v navazujícím stupni) míře zasakovány v rámci stavebního bloku,...“ neboť na str. 23 se uvádí: „Vsakování srážkových vod v území není možné. Vsakování srážkových vod nebylo hydrogeologickým posudkem doporučeno.“ a na str. 26 se uvádí: „Pozn. Technické vsakovací objekty nejsou v rámci tohoto regulačního plánu vzhledem k nevhodným vsakovacím podmínkám explicitně navrhovány.“ 6. V příloze TEXTOVÁ ČÁST výrok + odůvodnění RP je třeba uvést hydrotechnické výpočty potřebných retenčních objemů pro dodržení v textu uvedeného odtokového množství dešťových vod max. 3 l/s z každého hektaru odvodňované plochy dle platné normy (TNV 75 9011). 7. Ve výkrese VEŘEJNÁ INFRASTRUKTURA VODOHOSPODÁŘSTVÍ, datum 02 | 2022, stupeň NSJ, příloha B.II. a není zakreslena příjezdová komunikace k navrhované RN (na jižním okraji řešeného území), ani stávající RN.

8. Ve výkrese HLAVNÍ VÝKRES, datum 01|2023, stupeň NSJ, příloha B.I není zakreslena navrhovaná RN, ani příjezdová komunikace k této RN, ani stávající RN.

- K bodu 1.a 4: V kap. A.2.2 je uvedeno mezi podmínkami pod bodem 4 stanovení regulace odtoku dešťové vody z lokality, že odtok dešťové vody z lokality bude u nově navrhovaných staveb regulován na množství max. 3 l/s z každého hektaru odvodňované plochy dle platné normy (TNV 75 9011, v platném znění). Tato podmínka se týká všech nových záměrů, není vztažena na stavby stávající, které jsou již povolené a zkolaudované. Norma je doporučená, nikoliv závazná, není použita ke zpětnému vymáhání.

K bodu 2: V kap. A.3.2 pod objekty SO 02 Splašková kanalizace a SO 04 Veřejný vodovod jsou podmínky, že se nesmí přesáhnout povolený objem, možnost napojení bude posuzována podle aktuálních kapacitních podmínek.

K bodu 3: Veškeré záměry týkající se Říčanského potoka budou předloženy ke schválení správci povodí (Povodí Vltavy) v rámci územních a stavebních řízení.

K bodu 4 viz bod 1.

K bodu 5: Do kap. A.5.1 bylo u požadavku zasakování dešťových vod v rámci stavebního bloku doplněno - "s využitím např. pro zálivku, nebo využívány", kdy se nejedná o bezprostřední vsakování srážkových vod, ale o postupné využívání v době sucha nebo v případě potřeby.

K bodu 6: Hydrotechnické výpočty potřebných retenčních objemů budou provedeny v rámci podrobnější dokumentace při umisťování nových objektů a retenčních nádrží dle kap. A.3.2 pod SO 03 Dešťová kanalizace. RP nenahrazuje ÚR pro budovy a retenční nádrže.

K bodu 7: Příjezdová komunikace není navrhována, ale je umožněna, bude řešena v podrobnější dokumentaci, její vybudování je požadováno v kap. A.3.2 pod SO 03 Dešťová kanalizace, kde je uvedeno: "K retenčním nádržím bude vždy zajištěn přístup po zpevněné komunikace pro možnost údržby, příp. zásahu při havárii."

K bodu 8: V hlavním výkrese není technická infrastruktura zobrazena, zakreslena je ve výkrese B.II.a Vodohospodářství a v koordinačním výkrese D.I. K příjezdovým komunikacím k RN viz bod 7.

Výše uvedené body jsou částečně uvedeny v kap. C.4.1.3.

Povodí Vltavy, s. p., ve vyjádření PVL-46991/2023/240-Pl ze dne 17. 7. 2023 k upravenému návrhu RP, A. jako oprávněný investor nemá námitek, B. jako správce povodí souhlasí s následujícími podmínkami:

2. Případné navýšení potřeby pitné vody, resp. navýšení odtokového množství splaškových odpadních vod bude v předstihu projednáno s provozovatelem stávajícího vodovodu i kanalizace a z hlediska kapacity bude projednáno a odsouhlaseno vlastníkem/provozovatelem místně příslušné čistírny odpadních vod.

3. Hospodaření se srážkovou vodou bude navrženo v souladu s TNV 75 9011, která uvádí hodnotu specifického přípustného odtoku srážkových vod - 3 l/s/ha.

4. Na odtoku srážkových vod ze zpevněných ploch se požaduje navrhnout takové odlučovače ropných látek, které zajistí na odtoku v parametru C₁₀ - C₄₀ maximální hodnotu 0,5 mg/l.

Výše uvedené body jsou zpracovány v kapitole A.2.2 a A.3.2. Bod 2 je uveden v kapitole A.3.2 u objektů SO 02 a SO 04. Bod 3 je stanoven v kapitole A.2.2 u nově navrhovaných staveb a v kapitole A.3.2 pro rozvojové plochy. Stávající stavby byly postaveny dle právních předpisů platných v době jejich povolení. Bod 4 je doplněn v kapitole A.3.2 u objektu SO 03.

Krajská správa údržby silnic Středočeského kraje, která zastupuje Středočeský kraj jako vlastníka silnic II. a III. třídy, uplatnila dne 16. 5. 2023 vyjádření č. j. 3928/23/KSÚS/KHT/PIC, ve kterém nemá námítky k návrhu RP Komerční zóna Interiér, Říčany. Regulační plán se netýká zájmů KSÚS SK, silnice I/2 - ulice Černokostelecká je ve správě Ředitelství silnic a dálnic ČR.

Ředitelství silnic a dálnic ČR, jako majetkový správce silnice I/2 a pozemkové parcely č. 473/1 v k. ú. Říčany - Radošovice vydala vyjádření k návrhu RP Komerční zóna Interiér Říčany dne 16. 8. 2023, zn. RSD-96188/2023-1, ve kterém s návrhem RP souhlasí při dodržení podmínky: „Požadujeme zaslání dalšího stupně projektové dokumentace k vyjádření.“

Pražská plynárenská distribuce vyjádření neuplatnila.

Policie ČR, Krajské ředitelství policie SK, územní odbor Praha venkov - JIH, DI, ve svém stanovisku č. j. KRPS-153776-2/ČJ-2023-011406 ze dne 7. 7. 2023 nemá námitek za podmínky, že budou dodrženy příslušné a platné legislativní předpisy.

Obecný požadavek nebyl explicitně zapracován, dodržení platných legislativních předpisů se považuje za nezbytnost. Regulační plán je zpracován v souladu s platnými legislativními předpisy.

- 11/2023 Podání žádosti o vydání regulačního plánu vč. příloh a dokumentace pořizovateli na Městský úřad v Říčanech, odbor územního plánování a regionálního rozvoje.
- 01 - 03/2024 Pořizovatel posoudil úplnost podané žádosti, vzájemný soulad předložených stanovisek. Následně pořizovatel oznámil konání veřejného projednání oznámením č. j. 23174/2024-MURI/OUPRR/493 ze dne 18. 1. 2024. Veřejné projednání s výkladem projektanta se uskutečnilo 28. 2. 2024. Dotčené orgány a správci infrastruktury uplatnily svá stanoviska k projednávané dokumentaci. Nebyly uplatněny žádné připomínky a námítky, proto nebyl vypracován s určeným zastupitelem návrh rozhodnutí o námítkách a vypořádání připomínek.
- 02 - 03/2024 Úprava dokumentace na základě stanovisek a vyjádření
- Obvodní báňský úřad pro území Hlavního města Prahy a kraje Středočeského uplatnil dne 19. 1. 2024 souhlasné stanovisko, zn. SBS 02892/2024/OBÚ-02/1.
- Ve stanovisku Sekce majetkové Ministerstva obrany, odboru ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru, č. j. MO 171502/2024-1322, ze dne 26. 2. 2024, Ministerstvo obrany souhlasilo s předloženým návrhem regulačního plánu a požadovalo zapracovat informace o vymezených územích, kterými je dotčeno území řešené regulačním plánem, do textové a grafické části regulačního plánu. Požadované informace dle stanoviska již byly v textové a grafické části regulačního plánu uvedeny, došlo tedy pouze k přejmenování podkapitoly) „Území vymezená Ministerstvem obrany“ na „Zvláštní zájmy Ministerstva obrany“.
- Pražská plynárenská Distribuce, a.s., ve vyjádření ze dne 26. 2. 2024, zn. 2024/OSDS/01146, uvedla, že na vymezených plochách ani v jejich okolí Pražská plynárenská Distribuce, a.s., nevlastní, neprovozuje ani neplánuje žádná plynárenská zařízení.
- GasNet, s.r.o., ve vyjádření ze dne 5. 3. 2024, zn. 5002999289, sdělila, že k návrhu regulačního plánu nemá žádné připomínky. Dále uvedla, že v zájmové oblasti je připravována přeložka STL plynovodu a přípojky. Přeložka PZ bude realizována a dokončena v souladu se Smlouvou o zajištění přeložky plynárenského zařízení a úhradě nákladů s ní spojených č. 4000246432, uzavřenou mezi Provozovatelem distribuční soustavy a investorem. Detailní PD jednotlivých stavebních objektů se požadují předložit k samostatnému odsouhlasení s odvoláním na stanovisko 5002999289.
- Krajská hygienická stanice Středočeského kraje uplatnila dne 6. 3. 2024 stanovisko, č. j. KHSSC 16484/2024, ve kterém se s návrhem regulačního plánu souhlasí.
- Městský úřad v Říčanech, odbor životního prostředí, ve stanovisku č. j. 26690/2024/MURI/OŽP/1460, ze dne 4. 3. 2024, neměl k návrhu regulačního plánu připomínky.
- Následně bylo připraveno opatření obecné povahy a návrh byl předložen zastupitelstvu k vydání.

C.1.2 UPLATNĚNÉ NÁMITKY, ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH VČETNĚ ODŮVODNĚNÍ TOHOTO ROZHODNUTÍ

K veřejnému projednání návrhu regulačního plánu nebyly uplatněny žádné námítky.

C.1.3 UPLATNĚNÉ PŘIPOMÍNKY

K veřejnému projednání návrhu regulačního plánu nebyly uplatněny žádné připomínky.

C.1.4 ÚPRAVA DOKUMENTACE NA ZÁKLADĚ UPLATNĚNÝCH NÁMITEK A PŘIPOMÍNEK

K veřejnému projednání návrhu regulačního plánu nebyly uplatněny námitky a připomínky, dokumentaci nebylo nutné na jejich základě upravovat.

C.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

C.2.1 POSOUZENÍ SOULADU RP S NADŘÁZENOU ÚPD – ÚZEMNÍ PLÁN

Návrh RP je v souladu s nadřazeným platným ÚP viz C.2.3. Návrh RP respektuje Urbanistickou koncepci, Koncepci veřejné infrastruktury, Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a požadavek na vymezení VPS uvedené v ÚP – jednotlivé prvky a parametry, kterou jsou RP upřesněny nebo zpodrobněny, jsou podrobně odůvodněny v kap. C.2.3. Soulad se zadáním RP spolu s jednotlivými jeho požadavky je podrobně vyhodnocen v kap. C.3.

C.2.2 VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ŘEŠENÉ PLOCHY Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH ÚZEMNÍCH VZTAHŮ

Řešené území se nachází v rámci katastrálního území Říčany u Prahy [745456] na severozápadním okraji města podél ulice Přátelství (II/333), resp. Černokostelecké (I/2).

Základní širší návaznosti byly koordinovány v platném ÚP, který RP respektuje, v návrhu RP jsou podpořena další propojení a návaznosti – Významná propojení přes hranici řešeného území (viz kap. A.2.3 a odůvodnění VPS dle ÚP v kap. C.2.3).

C.2.3 VYHODNOCENÍ SOULADU REGULAČNÍHO PLÁNU S ÚZEMNÍM PLÁNEM

Regulační plán je pořizován **na žádost** vlastníků areálu.

RP není pořizován krajem, proto je soulad se ZÚR SK a soulad s PÚR ČR zajištěn souladem s ÚP.

Návrh RP je v souladu s nadřazeným platným ÚP. RP respektuje urbanistickou koncepci, koncepci veřejné infrastruktury a podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití uvedené v ÚP – jednotlivé prvky a parametry, kterou jsou RP upřesněny nebo zpodrobněny, jsou podrobně odůvodněny v kap. C.4. Soulad se zadáním RP spolu s jednotlivými jeho požadavky je podrobně vyhodnocen v kap. C.3.

RP respektuje požadavky stanovené platným Územním plánem (Úplné znění po Změně č. 1, 2, 3, 4, 5, 8 z května 2023). Konkrétně splňuje následující požadavky:

RP respektuje cíle stanovené v kap. 2.1 ZÁSADY CELKOVÉ KONCEPCE ROZVOJE OBCE, která stanovuje základní strategický cíl při rozhodování (na úrovni rozhodnutí RP, ÚS a ÚR) - udržení a mírný rozvoj kvalitního rezidenčního bydlení, aktivní tvorba systémů funkční veřejné zeleně, povinnost přizpůsobení staveb pro bydlení a jejich souborů v okolní zástavbě, **podpora nerušících podnikatelských aktivit** a upřednostnění projektů s přiměřenými nároky na údržbu.

RP je dále v souladu s předpoklady pro rozvoj Říčan a jeho základními (relevantními) limitujícími faktory, zejména **s faktorem na limitní možnosti odkanalizování území**, s faktorem **souvisejícím s limitní možností plošného rozvoje Říčan** (ochrana před negativními vlivy dopravy a vyvážený podíl sídelní a krajinné scenerie, s faktorem **limitní sociální udržitelnosti území** (upřednostnění zvyšování kvality stávajícího urbanizovaného prostoru před kvantitou a dalším plošným rozrůstáním výstavby) a s faktorem **limitních zásahů do veřejné zeleně a životního prostředí** (netolerance jakýchkoli zásahů do zeleně, k podmínkám bytové zástavby a průchodnosti územím).

RP respektuje stanovené celoměstské zásady dle kap. 3 NÁVRH URBANISTICKÉ KONCEPCE, zejména podporou dopravních vazeb a propojení v rámci řešeného území i přes hranice řešeného území (hlavně do centra Říčan a do Prahy).

Podrobné odůvodnění splnění cílů celkové koncepce rozvoje území a souvisejících faktorů a zásad navržené urbanistické koncepce je v kap. C.4.

RP respektuje požadavky dle kap. 4.4 NÁVRH KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY A PODMÍNEK PRO JEJÍ UMÍSTOVÁNÍ, zejména se jedná o parametry veřejných prostranství s komunikací.

Územní plán v návrhu koncepce dopravní infrastruktury, v části 4.1.2.2 MÍSTNÍ A ÚČELOVÉ KOMUNIKACE, uvádí:

Neznamenávají-li to místní územně technické podmínky, budou, především v plochách RP a ÚS při jejich vydání, dodrženy tyto požadavky:

Typ I. – veřejná prostranství s komunikací budou obsahovat místní komunikaci funkční skupiny B (sběrnou) nebo C (obslužnou) potřebné šířky dle aktuálně platných norem pro obousměrný provoz, ale ne menší než 3 m pro každý z minimálně dvou jízdních pruhů. Budou navrženy oboustranné chodníky minimální šíře dvou pěších komunikačních pruhů a dvoustranné aleje nebo jedna středová alej. Alej bude definována jako pás zeleně minimální šíře 2 m, ve kterém jsou vysázeny stromy ve vzdálenosti odpovídající zvolenému kultivaru vysazené dřeviny. V případě využití středové aleje bude mít tato minimální šíři 3 m. Komunikace bude doplněna dvěma postranními pásy zeleně šíře minimálně 1 m. Do pásů alejí (i postranních pásů zeleně) bude možno umístit městský mobiliář, vjezdy na pozemky, odstavné a parkovací plochy, na okrajích zeleně pak opěrné zdi či stěny a technická infrastruktura včetně veřejného osvětlení, stavby však neomezí výsadbu stromů. Podmínkou je zachování 75% stromů v pásích alejí a plochy zeleně minimálně 60% při podélném stání, 50% při šikmém a kolmém stání. Do dvoumetrového (u středové aleje třímetrového) pásu alejí nebudou ukládány inženýrské sítě s výjimkou kolmých přechodů. Minimální šířka veřejného prostranství s místní komunikací typu I. bude alespoň 13,5 m.

RP navrhuje veřejné prostranství typu I. v části ulice Obchodní o šířce koridoru 13,5 m. Vzhledem k tomu, že se jedná o existující ulici, podmínky územního plánu pro veřejná prostranství s komunikací typu I. budou dodrženy v místech, kde je to technicky možné. Šířka koridoru veřejného prostranství je dostatečná. V ostatních částech území jsou navrženy koridory veřejných prostranství 12 m, v souladu se zadáním RP.

RP vymezuje koridor veřejných prostranství v šířce dostatečné nebo přesahující požadavky územního plánu. S ohledem na stav území se předpokládá upřesnění (případně zúžení) šířky veřejného prostranství v podrobnější dokumentaci v místech, kde je koridor širší než požadovaná šířka veřejného prostranství. Zajištění dostatečné požadované šířky veřejného prostranství má přednost před novými stavebními záměry v koridorech veřejných prostranství. Týká se to i částí ploch ve stavebních blocích, přes které je vymezen koridor veřejných prostranství. Po zajištění dostatečné požadované šířky veřejného prostranství se v rámci koridoru veřejných prostranství připouštějí záměry, které požadovanou šířku a funkci veřejného prostranství respektují a neohrožují. Koridory veřejných prostranství jsou vymezeny z důvodu, že nejsou přesně známy budoucí záměry, jedná se o území s mnoha vlastníky, v době zpracování RP by bylo obtížné až nemožné od všech vlastníků získat souhlas ke konkrétnímu řešení, např. od těch, kteří aktuálně nic měnit nechtějí. V budoucnu by navíc hrozilo, že při podrobně navrženém řešení by případně odlišné požadavky jednotlivých současných i budoucích vlastníků vedly k nutnosti častých změn RP.

RP dále respektuje požadavky dle kap. 4.2 NÁVRH KONCEPCE TECHNICKÉHO VYBAVENÍ A NAKLÁDÁNÍ S ODPADY, zejména pak podmínku v oddílu 4.2.1.2 ODVODNĚNÍ spočívající v návrhu opatření na snížení objemu odlehčovaných vod po oddělení dešťových a splaškových vod z „areálu Contery“ a podmínku oddílu 4.2.1.3 ODPADOVÉ HOSPODÁŘSTVÍ.

Podrobné odůvodnění splnění požadavků koncepce technické infrastruktury, technického vybavení a nakládání s odpady je v kap. C.3 a C.4.

RP respektuje požadavky dle kap. 4.5 KONCEPCE CIVILNÍ A POŽÁRNÍ OCHRANY stanovené v Rozpracování úkolů krizového plánu Středočeského kraje na podmínky ORP města Říčany u Prahy a Vyhláškou MV č.380/2002Sb. Jedná se o podmínky spočívající v zajištění přístupů ke všem nově budovaným stavbám pro požární techniku dle projektových parametrů příslušných ČSN a předpisů a při navrhování rozvodů vody je počítáno s využitím vodovodu jako zdroje požární vody, dále je počítáno s plochou pro vytvoření otevřené požární nádrže plněné z veřejného vodovodu. RP dále respektuje požadavky na požární nebezpečné prostory jednotlivých staveb dle příslušných ČSN.

RP respektuje požadavky dle kap. 6 STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, zejména podmínky kap. B. ZÁSADY PRO UŽÍVÁNÍ PODMÍNEK VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ A STANOVENÍ PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ a C. OBECNÉ PODMÍNKY PRO PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ.

V návrhu RP jsou respektovány regulativy plochy RZV stanovené v kap. 6.2 STANOVENÍ PODMÍNEK PRO PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ pro dotčené plochy řešeným územím tak, že platí vždy aktuální znění regulativů ÚP, resp. Úplného znění ÚP po jeho změně. Jedná se o regulativy ploch:

- » OK – občanské vybavení – komerční zařízení plošně rozsáhlá,
- » PV – veřejná prostranství,
- » ZV – veřejná zeleň,

- » DSL – dopravní infrastruktura – silniční – parkoviště, odstavné plochy,
- » DSK – dopravní infrastruktura – silniční – komunikace
- » VD – výroba a skladování – drobná a řemeslná výroba a
- » VL – výroba a skladování – lehký průmysl.

V místech, kde územní plán vymezil plochu dopravní infrastruktury – silniční – komunikace (DSK), regulační plán navrhuje zeleň, která patří mezi přípustné využití plochy (DSK). Dopravní napojení území je řešeno kapacitně vyhovující existující silniční komunikací u severního rohu řešeného území z ulice Přátelství. Návrh zeleně podpoří celistvost vysoké liniové zeleně podél ulice Přátelství.

Řešené území RP dle kap. 7.1 VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY S MOŽNOSTÍ VYVLASTNĚNÍ je dotčeno následujícími VPS. Jedná se o:

Veřejně prospěšné stavby pro dopravní infrastrukturu

Ozn. VPS	popis	Vypořádání a odůvodnění
WD 23	konečná MH v ul. Přátelství	VPS je koordinována a v rámci P.1 a samostatné PD DÚR zahrnující úpravu hlavní napojení areálu KZI na ulici Přátelství
WD 56	příjezd k navrhovanému sběrnému dvoru	
WD 74	pěší propojení nádraží – ul. Černokostecká – obch. centrum	Významné bezmotorové propojení PV.6 v trase VPS WD 74 (pěší propojení nádraží – ul. Černokostecká – obch. Centrum) je napojeno na uliční kostru v řešeném území, předpokládá pokračování a navázání na P.3.

Tabulka 17: Výčet dotčených VPS pro dopravní infrastrukturu včetně odůvodnění

Veřejně prospěšné stavby pro veřejnou technickou infrastrukturu

Ozn. VPS	popis	Vypořádání a odůvodnění
WT 21	sběrný dvůr hlavní	VPS je koordinována a v rámci P.1 a samostatné PD DÚR zahrnující úpravu hlavní napojení areálu KZI na ulici Přátelství
WT 24	koridor pro zdvojení vedení 400 kV	Bude respektován koridor pro zdvojení vedení 400 kV. V koridoru nelze povolovat stavby, které by znemožnily budoucí využití tohoto koridoru, případné umístění staveb je nutné projednat s ČEPS, a.s.

Tabulka 18: Výčet dotčených VPS pro technickou infrastrukturu včetně odůvodnění

Trasa WD 74 je respektována, zpřesněna a navržena v chybějících částech. Regulační plán umožňuje vybudování pěšího propojení v trase vymezené územním plánem, v části tuto trasu zpřesňuje z důvodu podrobnějšího měřítka RP. Pro WD 74 je RP v části zpřesněn a vymezen koridor v šířce 3 m, s označením WD74A, WD74B a WD74C. Předpokládá se v něm realizace významného bezmotorového propojení PV.6 a VPS WD 74. Připouští se mírné posunutí tohoto koridoru, podobně jako u významných bezmotorových propojení, ale pouze tak, aby byla zajištěna možnost a proveditelnost realizace stezky.

Stezky významných propojení jsou zohledněny při výpočtech bilancí souladu s ÚP (C.8) jako návrh významných propojení.

Významná propojení v územním plánu vymezená jako veřejně prospěšná stavba WD 74 mohou být v areálech se stávajícím nedostatečným zastoupením zeleně zrealizována bez nutnosti předcházející realizace úprav stávajících staveb vedoucích k navýšení zastoupení zeleně, podmínkou je nová výsadba vysoké zeleně (stromořadí a stromů) v rámci řešeného území, více je uvedeno v kap. A.2.3, předpokládá se minimalizace zpevnění a šířky profilu propojení; v celkové bilanci areálu (zahrnující navazující území na severovýchodě mimo řešené území, při započtení potenciálu vegetační střechy) je minimální procento zeleně ve všech areálech splnitelné. Předpokládá se postupné navýšení zastoupení zeleně v území, avšak z důvodu veřejného zájmu na realizaci pěšího propojení WD 74, v územním plánu vymezeného jako veřejně prospěšná stavba, regulační plán umožňuje přednostní realizaci tohoto pěšího propojení, aniž by byla realizace vázána na předcházející úpravy staveb soukromých vlastníků areálů. Kapacita území a úpravy stávajícího stavu umožňují postupné kroky směřující k souladu s územním plánem, jak je také uvedeno v tabulce bilancí zastavěných a zpevněných ploch řešeného a souvisejícího území, prokazující soulad regulačního plánu s územním plánem.

Regulační plán respektuje podmínky etapizace stanovené územním plánem. Podmínky jsou zapracovány v kap. A.2.2.

C.3 ÚDAJE O SPLNĚNÍ ZADÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU, NEBO VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ OBSAŽENÝCH V ROZHODNUTÍ ZASTUPITELSTVA O OBSAHU ZMĚNY REGULAČNÍHO PLÁNU POŘIZOVANÉ ZKRÁCENÝM POSTUPEM, POPŘÍPADĚ VYHODNOCENÍ SOULADU S POKYNY PRO JEHO PŘEPRACOVÁNÍ (§ 69 ODS. 3 STAVEBNÍHO ZÁKONA)

Návrh RP respektuje požadavky zadání RP v jeho jednotlivých bodech. Další odůvodnění je součástí kap. C.3.

RP respektuje požadavky stanovené platných Územním plánem (Úplné znění po Změně č. 1, 2, 3, 4, 5, 8 z května 2023).

ÚP stanovuje podmínku zpracování RP, bez kterého je přípustné povolení realizace úprav nebo výstavby nových přípojek na stávající technickou infrastrukturu, popř. úprava stávající technické infrastruktury (zejména ve vazbě na oddělení splaškových a dešťových vod), včetně vybudování potřebných technických zařízení. Dále je bez zpracování RP přípustné pouze dělení či scelování pozemků za účelem úpravy zástavních práv na majetku a drobné stavební úpravy.

Následuje odůvodnění splnění požadavků zadání včetně vyhodnocení jednotlivých bodů.

Zadání RP je v ÚP popsáno v kap. 11 VYMEZENÍ PLOCH PRO REGULAČNÍ PLÁNY, kde jsou stanoveny jednak v kap. 11.1 **OBECNÉ ZÁSADY K ZADÁNÍ REGULAČNÍCH PLÁNŮ**

Řešení dopravní infrastruktury bude vždy zahrnovat veřejné automobilové komunikace, chodníky, zásady vjezdu na pozemky. Stanoví se kapacity ploch a zařízení pro dopravu v klidu. Nově navrhovaná veřejná prostranství s místní komunikací budou rozdělena do tří kategorií: typ I., typ II. a typ III. Budou šířkově diferencovaná dle významu a součástí všech bude zeleň. Neznemožňují-li to místní územně technické podmínky, budou plně dodrženy požadavky na dopravní infrastrukturu specifikované v zadání každého z regulačních plánů a zároveň plně respektována stávající síť komunikací. Pro pěší komunikace a propojení se doporučují povinné krátké a logicky vhodné trasy. Součástí řešeného území jednotlivých regulačních plánů budou vždy i přilehlé komunikace (veřejná prostranství).

Návrh RP respektuje stávající komunikační kostru v území, která je drobně upravována a doplněna. Jedná se zejména o úpravy a doplnění chodníků podél komunikací. Doprava v klidu je řešena u navrhovaných objektů v rámci stavebních bloků a bude dále bilancována a řešena v souvislosti další podrobnějším návrhem objektů v navazujícím stupni PD, předpokladem je splnění požadavků RP a ÚP; u stávajících objektů stávajícím způsobem.

Regulační plán navrhuje koridor veřejného prostranství s minimální šířkou 13,5 m (v části ulice Obchodní) a koridor veřejného prostranství s minimální šířkou 12 m.

Řešení technické infrastruktury bude vždy zahrnovat návrh vodovodních a kanalizačních řadů, řešení likvidace a odvádění dešťových vod a návrh veřejného osvětlení. Součástí RP bude hydrologické posouzení řešení dešťových vod. Srážkové vody budou v maximální možné míře - neznemožňují-li to místní územně technické podmínky - likvidovány přímo na pozemcích (akumulace, vsakování).

V lokalitách všech RP musí být využívány pro veřejné osvětlení úsporné LED zásobené alespoň částečně solární energií. Všechny světelné zdroje musí být řešeny s ohledem na minimalizaci světelného znečištění.

Návrh RP respektuje požadavky na řešení TI, viz kap. A.3.2 a C.4.2.2.

Návrhu RP se dále týkají následující body uvedené v poznámce:

1 » *Pokud nejsou v zadání regulačního plánu uvedeny podrobné podmínky, platí podmínky příslušné plochy s rozdílným způsobem využití vč. podmínek prostorového uspořádání a také podmínek etapizace z územního plánu.*

Návrh RP respektuje podmínky regulativů ploch RZV viz kap. A.2.2.

2 » *U ploch veřejných prostranství musí jít o souvislou plochu, popř. plochy. Minimální velikost souvislé plochy musí odpovídat platným předpisům (tedy 1000 m² na 2 ha) a u pouze u vybraných lokalit pro zpracování RP současně nesmí být nižší než 7 % výměry lokality.*

Návrh RP respektuje požadavek na vymezení veřejných prostranství dle ÚP, pro veřejná prostranství formou nestavebních bloků vymezuje více než 7 % rozlohy řešeného území, tj. 17 109 m² z celkem 22,04 ha. Nestavební bloky dohromady s uličním prostranstvím tvoří 20 % (44 157 m²). Prostranství je vymezeno a dimenzováno také ve smyslu § 7 vyhl. č. 501/2006 Sb. pro plochu OK, která činí celkem 76 386 m² plochy řešeného území, z ní 5 % činí 3 819 m², požadavek je splněn viz kap. A.2.1.

V řešeném území jsou vymezeny plochy veřejných prostranství (nestavebních bloků a uličních prostor), jejichž souhrnná plocha činí 44 157 m² (20 %). Nestavební bloky, jejichž součástí nejsou pojezdové plochy komunikací, mají výměru 17 109 m² (7,8 %).

Řešené území má rozlohu 220 406 m², z toho požadovaných 7 % tvoří 15 428 m².

V návrhu RP jsou jako součásti nestavebních bloků vymezeny plochy významné veřejné zeleně (významné plochy parkově upravené zeleně) – parků a pobytových a odpočinkových plátek, které zahrnují plochy zeleně a zpevněné pochozí plochy a chodníky, které jsou určeny pro bezmotorový pohyb. Jako plocha významné veřejné zeleně (parčíků) byla vymezena zejména plocha stanovená ÚP pro veřejnou zeleň, ale využity pro ni byly i jiné funkční plochy ÚP.

Návrh veřejných prostranství odpovídá požadavkům na 7% výměry lokality, resp. 5 % plochy OK.

Plocha veřejných prostranství (nestavebních bloků) – vymezená RP: 17 109 m²

Minimální požadovaná plocha veřejných prostranství (7 % z lokality) činí: 15 428 m²

Rozloha 5 % plochy OK v řešeném území tvoří: 3 819 m²

Navržená plocha veřejných prostranství přesahuje minimální požadovanou plochu dle požadavku platného ÚP, který požaduje pro veřejná prostranství nejméně 7 % výměry lokality. Všechny souvislé plochy veřejných prostranství nestavebních bloků jsou větší než 1000 m².

Plochy nestavebních bloků, obsahující plochy významné veřejné zeleně, splňují požadavky § 7 odst. 3 vyhl. 501/2006 Sb. vymezit na každé dva hektary zastavitelné plochy občanského vybavení související plochu veřejného prostranství o výměře nejméně 1000 m² (bez započtení pozemních komunikací). Rozloha plochy OK (občanské vybavení – komerční zařízení plošně rozsáhlá), pro kterou se vztahuje ustanovení § 7 odst. 2 vyhl. 501/2006 Sb., v rámci celého řešeného území je 76 386 m²; z toho 5 % tvoří rozlohu 3 819 m². (Rozloha plochy OK (občanské vybavení – komerční zařízení plošně rozsáhlá), pro kterou se vztahuje ustanovení § 7 odst. 2 vyhl. 501/2006 Sb., v rámci celého řešeného území a souvisejícího území (sousedícího s řešeným územím) na severovýchodě je 80 904 m²; z toho 5 % tvoří rozlohu 4 045 m²; nad rámec veřejných prostranství v řešeném území se v souvisejícím území mimo řešené území nachází další veřejné prostranství navazující na nestavební blok N.3 o rozloze 1374 m², které není mezi veřejná prostranství řešeného území započítáno.) Nestavební bloky jsou vymezeny v řešeném území na plochách územního plánu PV, ZV, DSL, DSK, OK a VD.

3 » *Podmínky pro dopravu v klidu se pro residenty, návštěvníky i další využití (např. obč. vybavenost) řídí podmínkami pro využití ploch s rozdílným způsobem využití v kap. 6 Návrhu ÚP.*

V územním plánu jsou stanoveny podmínky pro dopravu v klidu (parkování):

V jednotlivých typech funkčních ploch lze podle konkrétních potřeb zřizovat stavby a zařízení pro dopravu v klidu, vždy však pouze pro dopravu přímo související s příslušným využitím. Ostatní parkoviště (bez této přímé souvislosti) se umísťují v plochách typu DK, DSD a DSL.

Parkování – stavby musí být vybaveny plochami, stavbami nebo technickými zařízeními pro dopravu v klidu (parkovací a odstavná stání) odpovídajícím velikosti, funkci a umístění stavby, řešeným přednostně jako součást stavby anebo umístěným na pozemku stavby. Požadavky dopravy v klidu je při narůstajících kapacitách staveb nutno řešit zřízením nových stání na pozemku stavby, nikoli vyhrazením nebo pronájmem stání existujících. Stání pro návštěvníky musí být veřejně přístupná.

Podmínky ÚP jsou RP respektovány a jsou uvedeny mezi vlivy podmiňující vymezení pozemků v kap. A.2.3. RP nenavrhuje parkoviště nesouvisející s příslušným využitím.

4 » *Ve výkresu základního členění území jsou v lokalitách RP plovoucí značkou signalizována veřejná prostranství v souladu se zadáním RP.*

Odůvodnění viz bod 2. RP vymezuje plochy veřejných prostranství v dostatečném rozsahu. Vymezeny jsou nestavební bloky s plochami významné veřejné zeleně.

V souladu s ÚP je RP pořizován na žádost a zpracování návrhu RP hradí žadatel.

Žádost o vydání regulačního plánu bude obsahovat náležitosti a přílohy podle § 18 vyhlášky č. 500/2006 Sb. v platném znění, zejména návrh regulačního plánu, dle potřeby návrh plánovací smlouvy (popřípadě několika plánovacích smluv) a dohodu o parcelaci, případně v opodstatněných případech souhlasy vlastníků dotčených pozemků. Plánovací smlouva nebude zpracována u pozemků, které jsou ve vlastnictví města Říčany. Návrh regulačního plánu bude upraven v souladu se stanovisky dotčených orgánů.

Budou doloženy souhlasy vlastníků potřebné infrastruktury, zejména výslovné prohlášení o zajištění dostatečné kapacity pro likvidaci odpadních vod. Bez těchto souhlasů nebude regulační plán vydán.

Do RP jsou zapracovány požadavky dotčených orgánů. RP nahrazuje územní rozhodnutí pro umístění dopravní infrastruktury v části území. Pro umístění jiných staveb RP stanovuje podmínky.

ÚP dále stanovuje v kap. 11.2 **ZADÁNÍ REGULAČNÍCH PLÁNŮ PRO JEDNOTLIVÉ LOKALITY**

Zadání regulačního plánu lokalita „Komerční zóna Interiér“

17

a) Vymezení řešeného území

Území řešené regulačním plánem (RP) se nachází v katastrálním území Říčany, při jeho severozápadním okraji. Jedná se o prostor areálu Interiér Říčany vymezený na severu ulicí Černokosteleckou, na jihu železniční tratí. Hranice řešeného území jsou vyznačeny ve výkresu základního členění území. Jedná se o stabilizované plochy a návrhové plochy ŘZ10 a ŘZ-17.

Návrh RP je zpracován pro řešené území vymezené v platném ÚP, viz kap. A.1.

b) Požadavky na vymezení pozemků a jejich využití

Regulační plán bude respektovat využití ploch stanovené územním plánem Říčan (plochy s označením OK, VD, DSL, ZV, PV, VL) a upřesní je pro jednotlivé pozemky. Cílem regulačního plánu je prostorová a provozní organizace prostoru komerční zóny.

Návrh RP respektuje výše uvedené požadavky, dále respektuje podmínky regulativů ploch RZV viz kap. A.2.2. Stanovuje podmínky pro další rozvoj území a požadavky na jednotlivé pozemky a stanovuje podrobné podmínky prostorové a provozní organizace areálu komerční zóny.

c) Požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb

Pro umístění a prostorové uspořádání staveb budou závazně stanoveny podmínky pro výšku zástavby a regulační stavební čáry, popřípadě další podrobné podmínky, určující využití pozemků, polohu staveb, charakter střech. U veřejných prostorů bude regulována šířka, veřejný profil, vysoká liniová veřejná zeleň a kategorie komunikací. Do RP bude zahrnuta schválená územní studie „Objekt služeb a maloobchodních zařízení – Contera R1“, a také schválená ÚS „Novostavba haly C3“.

Návrh RP stanovuje podrobné požadavky prostorového uspořádání, viz kap. A.2.2. Návrh RP respektuje vydaná ÚR a schválené ÚS dotčené řešeným územím, vč. ÚR Novostavba haly C3 – investor Investiční a majetková, a.s. a společného povolení Dopravní napojení areálu na ulici Přátelství.

Do regulačního plánu není záměrně přebírána podrobnost navržená v územních studiích, aby byla ponechána variabilita řešení v podrobnější dokumentaci. Územní studie jsou i po vydání regulačního plánu platné, slouží jako podklad pro rozhodování v území, pokud v nich není uvedeno jinak.

d) Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území

Regulační plán bude obecně respektovat platný územní systém ekologické stability. Dále bude respektovat charakter stávající zástavby a možnosti jejího využití.

Řešené území RP není dotčeno ÚSES. Návrh RP respektuje a rozvíjí stávající charakter území a stanovuje podrobné podmínky pro rozvoj areálu.

e) Požadavky na řešení veřejné infrastruktury

Veřejná prostranství: povinně bude veřejné prostranství navrženo před vstupem do areálu od ulice Černokostelecké. Veřejná prostranství a veřejná zeleň budou navrženy v míře odpovídající požadavku § 7 vyhl. č.501/2006 Sb. ve znění pozdějších předpisů, tato skutečnost se prokáže výpočtem. Uliční prostory budou šířkově diferencovány podle významu, navrženy budou minimálně 12 m šířkové profily veřejných uličních prostorů.

Návrh RP respektuje požadavek na vymezení veřejných prostranství, viz výše v kap. C.3 v části Obecné zásady k zadání regulačních plánů u bodu 2. Navrženy jsou koridory veřejného prostranství o šířce 12 m a 13,5 m, viz níže a kapitoly A.2.2, A.3.1 a C.2.3 a C.4.2.3.

Řešení dopravní infrastruktury zajistí přímou vazbu centrum – komerční zóna. Budou zajištěny bezproblémové a nekomplikované pohyby od zařízení k zastávkám MHD. Podkladem pro řešení bude dopravní studie. Minimální šířka veřejných prostranství bude 12 m, resp. 13,5 m u komunikací typu I. Řešení najezdů a stání pro zásobování bude navrženo vždy tak, aby průjezd po komunikaci a průchod pro pěší byl plynulý, bez zábran. Komunikace určené pro zásobování budou navrženy v parametrech vhodných pro průjezd nákladních automobilů. Zeleň bude řešena formou aleje nebo alejí v severovýchodní části území, na ostatních plochách hlavně skupinovou zelení, aby bylo možné zásobování objektů.

Doporučuje se oddělení dopravy návštěvníků a zásobování.

Návrh RP respektuje požadavky na dimenze veřejných prostranství, stanovuje podmínky pro zásobování objektů, trasy pro bezmotorový pohyb v areálu. Úpravy ulice Obchodní jsou navrženy v souladu se zvýšenými požadavky na pohyb pěších a bezbariérový pohyb v uličním parteru, včetně souvisejících úprav zeleně. Návrh RP je v souladu s rozhodnutím úpravy křižovatky ulic Přátelství a Obchodní (hlavní vjezd do areálu KZI), č. j. 343274/2022-MURI/OSÚ/00028. Úprava již byla prověřena ve studii „Úprava křižovatky ul. Přátelství x vjezd do areálu Interiér Říčany“. Ke studii vydáno souhlasné stanovisko MHMP Odbor pozemních komunikací a drah č.j. MHMP-1673569/2019/O4/Kf ze dne 19.8.2019 a stanovisko DI PČR ze 5.8.2019 (č.j. KRPA-252906-1/ČJ-2019-0000DŽ). Úprava křižovatky bude projednána a umístěna jako jeden celek paralelně.

RP navrhuje veřejné prostranství typu I. v části ulice Obchodní o šířce koridoru 13,5 m. Vzhledem k tomu, že se jedná o existující ulici, podmínky územního plánu pro veřejná prostranství s komunikací typu I. budou dodrženy v místech, kde je to technicky možné. Šířka koridoru veřejného prostranství je dostatečná. V ostatních částech území jsou navrženy koridory veřejných prostranství 12 m, v souladu se zadáním RP.

Zeleň je řešena návrhem koridorů vysoké liniové zeleně (aleje) v severovýchodní části území a koridorů skupinové zeleně v dalších částech území. Tyto koridory jsou vymezeny grafickou značkou (linií) ve výkresové části. Návrh těchto koridorů plní požadavky územního plánu a podporuje zvýšení hodnoty charakteru území.

Z důvodu možné budoucí variability řešení v jednotlivých areálech RP předpokládá, že přesné umístění jednotlivých stromů bude navrženo v podrobnější dokumentaci, u které se požaduje či doporučuje splnění podmínek stanovených tímto RP v kapitole A.4. RP umožňuje mírné posunutí koridoru. V případě umístění nové technické infrastruktury se požaduje, aby umožňovala výsadbu a existenci této vysoké liniové zeleně (aleje) a skupinové zeleně. V kapitole A.4 jsou navrženy a doporučeny podmínky pro výsadbu zeleně v koridorech vysoké liniové zeleně a skupinové zeleně.

Doprava v klidu:

Podmínky pro dopravu v klidu se pro návštěvníky i další využití (např. obč. vybavenost) řídí podmínkami pro využití ploch s rozdílným způsobem využití v kap. 6 Návrhu ÚP. Parkovací místa pro návštěvníky musí být povinně vyznačena.

Doprava v klidu je řešena u navrhovaných objektů v rámci stavebních bloků a bude dále bilancována a řešena v souvislosti další podrobnějším návrhem objektů v navazujícím stupni PD, předpokladem je splnění požadavků RP a ÚP; u stávajících objektů je řešena stávajícím způsobem.

Řešení technické infrastruktury bude zahrnovat návrh vodovodních a kanalizačních řadů, řešení likvidace a odvádění dešťových vod a návrh veřejného osvětlení. Součástí RP bude hydrologické posouzení řešení dešťových vod. Srážkové vody budou v maximální možné míře, neznemožňují-li to místní územně technické podmínky, likvidovány přímo na pozemcích (akumulace, vsakování).

V rámci návrhu bude doloženo, že pro záměr je zajištěna dostatečná kapacita pro likvidaci odpadních vod.

Návrh TI je zpracován v kap. A.3.2 a C.4.2.2, respektuje požadavky ÚP. Pro potřeby návrhu RP byla zpracovány IGP rešerše, viz podklady. Zajištění dostatečné kapacity bude doložena stanovisky DO.

f) Požadavky na veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření

Veřejně prospěšné stavby budou vycházet z výčtu obsaženého v územním plánu.

Návrh RP respektuje požadavky na veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření stanovené v platném ÚP, viz kap. C.2.3.

g) Požadavky na asanace

Požadavky na asanace stanoveny nejsou, ale je možné navrhnout demolice objektů a na jejich místě novou zástavbu.

Požadavky nebyly stanoveny, RP je neřeší.

h) Další požadavky vyplývající z územně analytických podkladů a ze zvláštních právních norem. *Požadavky vyplývající z územně analytických podkladů budou prověřeny a řešeny v rámci projednávání regulačního plánu.*

Nejsou známy požadavky ÚAP k zapracování do RP. Neřeší se.

i) Výčet druhů územních rozhodnutí, které regulační plán nahradí

RP nahradí územní rozhodnutí: - o umístění stavby pro veřejnou dopravní a techn. infrastrukturu. Pro umístění staveb komerčního využití nebude RP územní rozhodnutí nahrazovat.

RP je v souladu se zadáním nahrazuje ÚR pro upravované úseky dopravní infrastruktury. ÚR na technickou infrastrukturu nahrazováno s ohledem na možnosti budoucího rozvoje není. Jsou stanoveny podmínky pro rozvoj TI v jednotlivých stavebních blocích a stanoveny maximální kapacity. Více viz kap. A.3.

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

Výstavba uvažovaná v daném území není svým typem předmětem posuzování vlivů záměru na životní prostředí - nepožaduje se posouzení vlivů na životní prostředí podle zákona č. 100/2001 Sb. ve znění zákona č. 93/2004 Sb.

Nepředpokládá se posouzení vlivů záměru na ŽP. RP nahrazuje územní rozhodnutí pro dopravní infrastrukturu v části území, pro kterou není vyžadován posouzení vlivů záměru na ŽP. Jiné stavební záměry, např. umístění budov, budou řešeny samostatně v podrobnější dokumentaci.

k) Případné požadavky na plánovací smlouvu a dohodu o parcelaci

Bude požadován dle potřeby návrh plánovací smlouvy (popřípadě několika plánovacích smluv) a dohoda o parcelaci, případně v opodstatněných případech souhlasu vlastníků dotčených pozemků.

Požadavky na plánovací smlouvu a dohodu o parcelaci nejsou nyní předpokládány. Byly prověřeny při zpracování navazující PD „Úprava křižovatky ul. Přátelství x vjezd do areálu Interiér Říčany“.

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

RP bude vyhotoven v rozsahu stanoveném vyhl. č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti v platném znění, přílohy č. 11 definující obsah RP. Bude dodán v počtu 4 paré a 1x CD/DVD nosič.

RP ke zpracování v rozsahu požadovaném přílohou č. 11 vyhl. 500/2006 Sb. Struktura RP odpovídá vyhl. č. 500/2006 Sb. s přihlédnutím k bodu (3) Pokud části uvedené v odstavci 2 věcně přímo souvisejí s problematikou řešenou v odstavci 1, při zpracování regulačního plánu se podřazují pod v odstavci 1 uvedená písmena a tvoří ve struktuře regulačního plánu samostatné body.

Relevantní kapitoly bodu (2) jsou podřazeny pod vyjmenované kapitoly v odstavci (1). Kap. G) Podmínky pro vymezení a využití pozemků ÚSES, h) v případě potřeby stanovení pořadí změn v území (etapizaci) a i) technické podmínky požární bezpečnosti staveb, pro které regulační plán nahrazuje územní rozhodnutí, v rozsahu zvláštního právního předpisu byly vypuštěny – RP se netýkají.

m) Požadavky vyplývající z územního plánu

RP bude respektovat závazné požadavky pro jednotlivé funkční plochy a etapizaci, stanovené územním plánem.

Návrh RP respektuje požadavky stanovené v platném ÚP, viz kap. C.2.3.

C.4 ZDŮVODNĚNÍ NAVRŽENÉ KONCEPCE ŘEŠENÍ

Urbanistická koncepce vychází ze základních podmínek v řešeném území a ze stanovených požadavků a zadání RP. Určující pro navrženou urbanistickou kompozici je stávající struktura území (rozvržení sítě obslužných komunikací v areálu a hmotové a dispoziční řešení jednotlivých budov a jejich vztah k urbanistické ose – ulici Černokostecké, resp. Přátelství. Ulice Černokostecká, resp. Přátelství slouží páteřní komunikace pro obsluhu celého areálu, jsou na ni napojeny hlavní vjezdy do řešeného území. Areál je do ulice Černokostecké, resp. Přátelství lemován pásem veřejné zeleně (vymezené v platném ÚP). Předmětem řešení je stanovení principů, zásad a parametrů budoucího rozvoje, případně transformace jednotlivých částí areálu Komerční zóny Interiér. Urbanistická koncepce dále klade důraz na jednotlivé uzlové body kompozice.

Na základě těchto stanovených požadavků bylo řešené území rozděleno na jednotlivé zastavěné části a části určené pro výstavbu nových objektů. Dále byly stanoveny podrobné regulativy prostorového uspořádání pro veřejné prostory a pro zástavbu (stavební bloky, nestavební bloky a uliční prostranství). Cílem urbanistického řešení je doplnění lokality v jeden kompaktní celek.

Určujícím pro návrh urbanistického řešení lokality je využití území dané v platném ÚP, viz kap. A.2.2.

Řešené území se nachází v rámci katastrálního území Říčany u Prahy [538728] v severozápadní části ulice Černokostecké, resp. Přátelství. Výčet parcel je uveden v kap. A.1.

C.4.1 PODROBNÉ PODMÍNKY PRO VYMEZENÍ A VYUŽITÍ POZEMKŮ

Urbanistická koncepce dále vychází z urbanistických zásad, principů trvale udržitelného rozvoje prostředí a je ovlivněna především těmito podmínkami – přírodními podmínkami, polohou v rámci struktury města, požadavky stanovenými platným ÚP, současným stavem rozvoje území včetně přístupu k pozemkům a vedením tras

inženýrských sítí. Navržené členění prostoru je dáno také možnostmi napojení území na stávající komunikační systém a technickou infrastrukturu.

Poloha řešené lokality na rozhraní současně zastavěného území obce a volné krajiny při významné komunikaci vytváří podmínky pro fungování komerční zóny. Dobrá dostupnost centra obce je zde kombinována s polohou na okraji přírodního prostředí a kvalitní dopravní obsluhou.

C.4.1.1 HLAVNÍ CÍLE URBANISTICKÉ KONCEPCE

- » vytvoření lokality – komerční zóny – při zachování vysoké prostupnosti území a dostatečného podílu zeleně v území a zachování návaznosti na stávající zástavbu v kvalitním krajinném zázemí;
- » vytvoření dostatečně velkého veřejného prostranství s vysokým podílem zeleně (veřejná parková zeleň a zeleň v uličních prostorech);
- » navrhnout dopravní skelet tak, aby bylo minimalizováno zatížení okolního území dopravou, navrhnout organizaci jednotlivých druhů dopravy v lokalitě a zajistit prostupnost území – pěší cesty a napojení na centrum a
- » stanovit regulativy prostorového uspořádání tak, aby vznikla urbanisticky ucelená lokalita a stanovit parametry pro umísťování dopravní a technické infrastruktury.

C.4.1.2 VYMEZENÍ POZEMKŮ

Stávající uspořádání pozemků, jejich tvar a velikost odpovídá dosavadnímu způsobu využití území pro výrobní účely. V rámci ploch, kde jsou umísťovány nové objekty stávající uspořádání pozemků neumožňuje efektivní využití území pro danou funkci, proto je regulační plán nerespektuje. Regulační plán nově vymezuje stavební pozemky odpovídajících parametrů a vymezuje veřejná prostranství umožňující přístup ke stavebním pozemkům.

C.4.1.3 VLIVY PODMIŇUJÍCÍ VYMEZENÍ POZEMKŮ

- » Regulativy stanovené platným ÚP Říčany

Viz kap. A.2.2.

- » Ochranná a bezpečnostní pásma

Řešeným územím prochází ochranné pásmo podél dopravních staveb. Jedná se o OP silnice I. třídy I/2, ul. Přátelství, ve vzdálenosti 50 m od osy vozovky nebo osy přilehlého jízdního pruhu a OP železnice č. 221, ve vzdálenosti 60 m od osy krajní koleje. Ochranná a bezpečnostní pásma jsou RP respektována.

- » Zvláštní zájmy Ministerstva obrany

Části řešené regulačním plánem Komerční zóny Interiér, Říčany (komunikace a zpevněné plochy), ve kterých nahrazuje regulační plán územní rozhodnutí, nejsou v kolizi se zájmy MO.

Celé řešené území obce Říčany se nachází ve vymezeném území Ministerstva obrany:

- OP RLP – Ochranném pásmu radiolokačního zařízení, které je nutno respektovat podle ustanovení § 37 zákona č. 49/1997 Sb. o civilním letectví a o změně a doplnění zákona č. 455/1991 Sb. o živnostenském podnikání. V tomto území lze umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu) – viz ÚAP – jev 102a. Jedná se o výstavbu (včetně rekonstrukce a přestavby) větrných elektráren, výškových staveb, venkovního vedení VVN a VN, základnových stanic mobilních operátorů. V tomto vymezeném území může být výstavba větrných elektráren, výškových staveb nad 30 m nad terénem a staveb tvořících dominanty v terénu výškově omezena nebo zakázána.

Do správního území obce Říčany zasahuje vymezené území Ministerstva obrany:

- LKD pro létání ve vzdušném prostoru k ochraně letového provozu na letištích a letadel letících na okruhu (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu), který je nutno respektovat podle ustanovení § 41 zákona č. 49/1997 Sb. o civilním letectví a o změně a doplnění zákona č. 455/1991 Sb. o živnostenském podnikání.

V tomto vymezeném území lze umístit a povolit výstavbu vysílačů, výškových staveb, staveb tvořících dominanty v terénu, větrných elektráren, speciálních staveb, zejména staveb s vertikální ochranou (např. střelnice, nádrže plynu, trhačí jámy), venkovního vedení VN a VVN, rozšíření stávajících nebo povolení nových těžebních prostorů (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu) jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany – viz jev ÚAP -102a. Ve vzdušném prostoru vyhlášeném od země je nutno posoudit také výsadbu vzrostlé zeleně. Výstavba včetně výstavby VE a výsadba může být výškově omezena nebo zakázána.

- Na celém správním území je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb podle ustanovení § 175 zákona č. 183/2006 Sb. (dle ÚAP jev 119)

Na celém správním území umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany:

- výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě, rychlostních komunikací, silnic I. II. a III. třídy
- výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů
- výstavba a rekonstrukce letišť všech druhů, včetně zařízení
- výstavba vedení VN a VVN
- výstavba větrných elektráren
- výstavba radioelektronických zařízení (radiové, radiolokační, radionavigační, telemetrická) včetně anténních systémů a opěrných konstrukcí (např. základnové stanice....)
- výstavba objektů a zařízení vysokých 30 m a více nad terénem
- výstavba vodních nádrží (přehrady, rybníky)
- výstavba objektů tvořících dominanty v území (např. rozhledny)

» Podmínky a kapacity pro napojení jednotlivých pozemků na veřejnou technickou infrastrukturu

Viz kap. A.3.2.

V kap. A.2.2 je uvedeno mezi podmínkami pod bodem 4 stanovení regulace odtoku dešťové vody z lokality, že odtok dešťové vody z lokality bude u nově navrhovaných staveb regulován na množství max. 3 l/s z každého hektaru odvodňované plochy dle platné normy (TNV 75 9011, v platném znění). Tato podmínka se týká všech nových záměrů, není vztažena na stavby stávající, které jsou již povolené a zkolaudované. Norma je doporučena, nikoliv závazná, není použita ke zpětnému vymáhání.

Veškeré záměry týkající se Říčanského potoka budou předloženy ke schválení správci povodí (Povodí Vltavy) v rámci územních a stavebních řízení.

Hydrotechnické výpočty potřebných retenčních objemů budou provedeny v rámci podrobnější dokumentace při umísťování nových objektů a retenčních nádrží dle kap. A.3.2 pod SO 03 Dešťová kanalizace. RP nenahrazuje ÚR pro budovy a retenční nádrže.

Příjezdová komunikace k retenčním nádržím není navrhována, ale je umožněna, bude řešena v podrobnější dokumentaci, její vybudování je požadováno v kap. A.3.2 pod SO 03 Dešťová kanalizace, kde je uvedeno: "K retenčním nádržím bude vždy zajištěn přístup po zpevněné komunikaci pro možnost údržby, příp. zásahu při havárii."

» Významná propojení

Viz kap. A.2.3.

» Významná propojení přes hranice řešeného území

Viz kap. A.2.3.

C.4.1.4 VYUŽITÍ POZEMKŮ

Využití pozemků je dané v platném ÚP, viz kap. A.2.2.

C.4.1.5 ODŮVODNĚNÍ PODMÍNEK 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

Podmínky prostorového uspořádání byly stanoveny zejména s ohledem na:

§ 18 Cíle územního plánování zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění. Cíle územního plánování, které předurčují potřebu stanovení podmínek prostorového uspořádání jsou:

(1) Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.

(2) Územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Za tím účelem sleduje společenský a hospodářský potenciál rozvoje.

(4) Územní plánování ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území.

§ 19 Úkoly územního plánování zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění. Úkoly územního plánování, které předurčují potřebu stanovení podmínek prostorového uspořádání jsou:

(1) Úkolem územního plánování je zejména:

a) zjišťovat a posuzovat stav území, jeho přírodní, kulturní a civilizační hodnoty

b) stanovovat koncepci rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území

d) stanovovat urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb

i) stanovovat podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury a pro kvalitní bydlení

V regulačním plánu jsou využity nástroje pro vymezení veřejných prostranství, stavebních a nestavebních bloků a nástroje pro vymezení zastavitelných ploch stavbami. Z nich vyplývají plochy pro bilance zpevněných ploch a ploch zeleně.

V regulačním plánu jsou využity následující regulativy s odůvodněním:

» Regulační čáry pro umístění a prostorové uspořádání staveb

Stavební čára

Použita tam, kde je požadavek na vytvoření uliční fronty a definování veřejného uličního prostoru se stejným odstupem staveb. Čára může být překročena směrem ven základy, sokly, obklady fasád, stavební prvky, vstupními částmi staveb, reklamními a informačními zařízeními, arkýři a vykonzolovanými částmi vyšších podlaží, pevnými markýzami a zastřešením vstupů a podzemními částmi staveb, vždy za splnění podmínek, např. že se nesmí zasáhnout do průjezdního a průchozího prostoru komunikace a nesmí zúžit šířku průchozího prostoru přilehlého chodníku na méně než 1,5 m, resp. že se nesmí zasahovat stanovené minimální šířky 12 m veřejného uličního prostoru.

Odstup stavební čáry od uličního prostoru je významným parametrem kvality, jednotlosti celé lokality.

Vzdálenost čáry je od hranice veřejného uličního prostranství vymezena v návaznosti na již založený princip v území. Prostor je využit pro reprezentativní vstupní partie, pro parkovací stání, pro zeleň a pro další obslužné plochy. Stavební čáry dále stanovují maximální možné velikosti objektů a jejich vzájemné odstupy.

» Zásady architektonického a hmotového řešení budov

Maximální velikost objektu je stanovena pro v souladu s hodnotami platného ÚP. Velikosti objektů jsou parametrem maximální zátěže území a udržitelnosti charakteru lokality s dostatečným množstvím zelených ploch.

Regulační plán stanovuje podmínky stavební čáry a maximální velikosti pro budoucí umístění objektů. Součástí tohoto RP není návrh umístění nových objektů budov, to bude řešeno samostatně v podrobnější dokumentaci pro územní rozhodnutí.

Minimální procento zeleně je stanoveno s ohledem na charakter území, na udržitelné fungování lokality, na podporu likvidace dešťových na vlastních pozemcích.

Pro výpočet „nejnižšího povoleného procenta zeleně v rámci pozemku stavby“ a „stanovení maximální velikosti objektu“ bude aplikováno znění z aktuální verze ÚP, v případě změny regulativu v ÚP.

S ohledem na skutečnost, že regulační plán nahrazuje územní rozhodnutí o umístění staveb dopravní infrastruktury v části území (§ 79 stavebního zákona), jiné stavby (budovy apod.), využití, dělení nebo scelování pozemků (§ 82 stavebního zákona) v řešeném území budou řešeny samostatně v podrobnější dokumentaci.

Max. povolená výška objektů vychází ze zadání regulačního plánu, návrh regulačního plánu tyto požadavky respektuje. Byly vymezeny s ohledem na scelení charakteru lokality.

RP vymezuje s ohledem zvýšení flexibility budoucího navrhovaných objektů smíšené manipulačních plochy a plochy areálové zeleně, ve kterých je mezi plochami zastavitelnými budovami možné umístit stavby se zastřešením do

maximální výšky 4 m a do 25 m², dále dopravní a technickou infrastrukturu a další stavby (např. stavby podzemní, nádrže na vodu apod). Cílem je možná funkční a provozní provázanost sousedních objektů, zároveň zůstává zajištěn požadavek na stanovení maximální velikosti objektu. Při umísťování staveb je nutné dodržet podmínky ÚP a RP.

Budoucí výškové řešení bude vycházet ze stávající nivelity v území, která je stabilizována úrovní již realizovaných komunikací. Předpokládá se výškové sjednocení jednotlivých pozemků v areálu (zejména s nově navrhovanými objekty) směrem do uličních prostor – ke komunikacím, je nutné případné terénní úpravy formou svahování směrem k hranici pozemku sousedící s uličním prostorem vyspádovat tak, aby upravený terén pozvolna klesal na úroveň komunikace.

Pozemky v rámci stavebních bloků mohou být oploceny, přednostně však musí být zajištěna dostatečná šířka veřejných prostranství, zejména ve vyznačených koridorech veřejných prostranství. Z důvodu sjednocení plotové linie celého souboru se předpokládá umístění v linii hranice veřejného prostranství (min. šířky 12 m, příp. 13,5 m). Výška a materiál nejsou regulovány.

Tento RP stanovuje podmínky pro budoucí umístění staveb, nahrazuje územní rozhodnutí pouze pro část dopravní infrastruktury, graficky vymezenou ve výkresové části, jeho součástí není umístění konkrétních budov, dělení nebo scelování pozemků nebo dalších změn v území; ty budou řešeny samostatně v podrobnější dokumentaci.

C.4.2 PODROBNÉ PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

C.4.2.1 DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA A ULIČNÍ PROSTORY

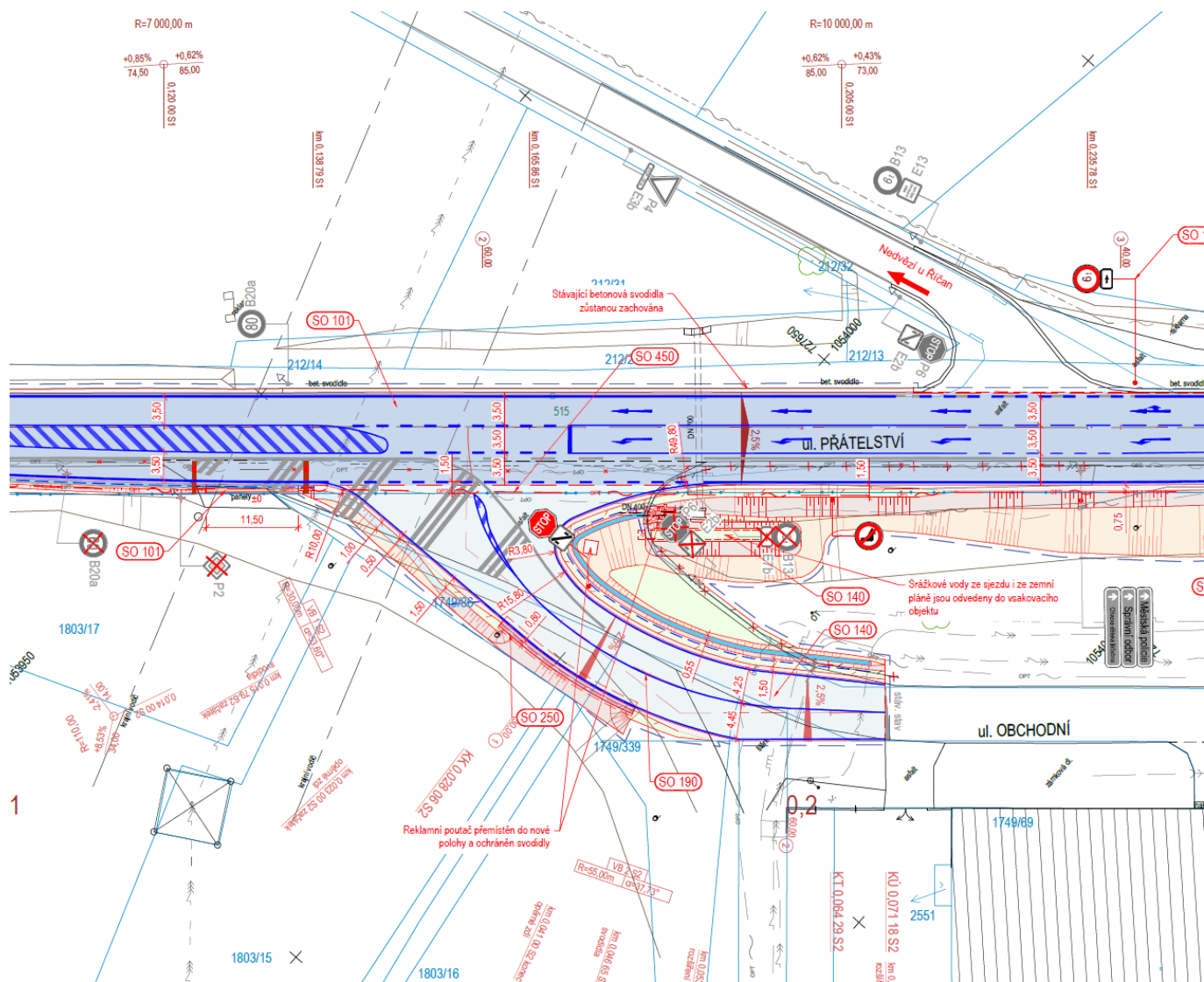
Pokladem pro zpracování RP je dopravní studie dopravního řešení areálu Interiér Říčany. V rámci dopravní studie jsou řešeny všechny druhy dopravy, které se v daném území vyskytují, a to jak ve stávajícím stavu, ale i v návrhovém stavu po dobudování veškeré dopravní infrastruktury a dostavby komerčních objektů v řešeném území. Nedílnou součástí dopravní studie jsou výpočty intenzit dopravy dopravním modelem, které zohledňují stávající stav dopravy, ale i návrhový stav po dostavbě záměrů investora v areálu dle studie. Do modelových výpočtů byly zohledněny i nové dopravní stavby v okolí záměru, které budou mít zásadní vliv na směřování dopravy z/do areálu.

Dopravní studie podrobně analyzuje stávající stav území. V návrhové části jsou popsána doporučení vycházející z požadavků na zajištění dopravního napojení areálu na stávající komunikační síť a návrhu dostatečného počtu parkovacích míst pro stávající i nové objekty areálu a rovněž je nutné řešit prostupnost území pro cyklistickou a pěší dopravu.

RP je řešen v souladu s vyhláškou č. 104/1997 Sb., kterou se provádí zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, v platném znění. Případné úpravy připojení komerční zóny na silnici I/2 se požadují řešit v souladu s vyhláškou č. 104/1997 Sb., kterou se provádí zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, v platném znění.

Součástí studie byl návrh rekonstrukce této křižovatky Přátelství x Obchodní řešící tři základní nedostatky stávajícího stavu:

- » zvýšení kapacity a tím i plynulosti provozu na komunikaci Přátelství,
- » odstranění nevhodného výškového řešení napojení areálu na ulici Přátelství,
- » odstranění nevhodného úhlu křížení vjezdu a komunikace Přátelství.



RP respektuje vydané rozhodnutí Stavebního úřadu MÚ Říčany (společné povolení) ze dne 31. 10. 2022, č. j. 343274/2022-MURI/OSÚ/00028, kterým byl schválen stavební záměr stavby Dopravní napojení areálu na ulici Prátelství, Říčany, na pozemku parc. č. 287 v k. ú. Nedvězí u Říčan, parc. č. 1749/2, 1749/12, 1749/86, 1749/339, 1749/342 v k. ú. Říčany u Prahy. Součástí tohoto rozhodnutí je úprava MK Prátelství, úprava sjezdu CONTERA, opěrná zed', úprava sdělovacího vedení.

Cyklistická doprava je RP promítnuta dle schémat, která jsou přílohou dopravní studie. V areálu je navrženo nové vedení sítě cyklostezek a cyklotras, které navazuje na již vybudovanou cyklostezku vedoucí od železniční stanice Říčany v trase zrušené vlečky a dále navazuje na turistické trasy ve směru do Kolovrat. Průchod areálem je veden ve dvou trasách:

- » Severovýchodní trasa vede víceméně paralelně s ulicí Prátelství částečně ulicí U Sanitasu.
- » Jihozápadní cyklostezka kopíruje hranici přilehlého lesíka.

Doprava v klidu - Parkovací kapacity pro občanskou vybavenost na severní straně areálu vychází ze stávajícího stavu a nebyl pro ně proveden výpočet dopravy v klidu. Pro nově navržené objekty v jihovýchodní části areálu je výpočet dopravy v klidu proveden dle požadavků normy ČSN 73 6110 Projektování místních komunikací a požadavků vyhlášky č. 398/2009 Sb.

		obchod		administrativa		sklad			výpočet	výsledek
		plocha	počet jednotek na stání	plocha	počet jednotek na stání	plocha	zaměstnanec	počet zaměstnanců na stání	k_a - součinitel stupně automobilizace	odhad počtu parkovacích stání
OBJEKTY "B"	B1	1000	50	400	35	600	2	4	1.22	39
	B2	200	50	200	35	2600	10	4	1.22	15
	B3	400	50	400	35	1600	6	4	1.22	26
	B4	500	50	800	35	1600	5	4	1.22	42
	B5	500	50	800	35	3200	12	4	1.22	44
OBJEKTY "C"	C3	400	50	600	35	1700	6	4	1.22	33
	C4	400	50	600	35	1400	5	4	1.22	32
	C5	400	50	600	35	1400	5	4	1.22	32
OBJEKTY "R"	R2	1000	50	1000	35	0	0	4	1.22	59
CELKEM					315			36		262

- » počet osobních automobilů v SČK 683 621
- » počet obyvatel v SČK 1 397 997 dle ČSÚ 31.12.2020
- » stupeň automobilizace 489 vozidel na 1000 obyvatel
- » (https://poladprahu.cz/wp-content/uploads/2019/10/PAnalyza_2017-08-10.pdf)
- » součinitel stupně automobilizace 1,22

Navržený počet parkovacích a odstavných ploch bude odpovídat provedenému výpočtu, případně lze počet míst upravit dle konkrétního využití objektů. Bilanční výpočty budou ověřeny v dokumentacích jednotlivých objektů.

Počty parkovacích míst u stávajících objektů v řešeném území vychází ze schválených projektových dokumentací, jejichž nedílnou součástí byl výpočet dopravy v klidu podle platných předpisů. Objekty, které v současné stavu procházejí rekonstrukcí musí rovněž splňovat požadavky na bilanci dopravy v klidu. Jedná se zejména o prodejnu Billa, objekt Alfa, objekt R1 a prodejnu Lidl. V rámci studie tedy není potřebná jejich revize. Ta bude provedena v rámci jednotlivých dokumentací i s ohledem na dodržení limitů minimálního procentního pokrytí vysazené zeleně a dalších požadavků vyplývajících z územního plánu.



Návrh úpravy uliční sítě respektuje podmínky stanovené v platném ÚP a vytváří podmínky pro plynulý motorový pohyb v území a v souladu s potřebami bezmotorového pohybu. Průjezd lokalitou je pouze cílový, sloužící pro přístup a obsluhu jednotlivých pozemků.

Navržený systém veřejných uličních prostor (komunikací) vychází z požadavku na propojení stávající uliční sítě, z požadavku na vymezení ideální velikosti bloků a pozemků mezi ulicemi s ohledem na jejich využití pro výstavbu objektů komerční zóny.

Uliční prostory jsou převážně oboustranně obestavěny a navrženy v šířkách vyhovujících požadavku na min. šířku veřejného prostranství dle platného ÚP. V rámci stabilizovaných ploch jsou respektovány i plochy dopravy v klidu, pro zastavitelné bloky bude doprava v klidu dimenzována dle konkrétních záměrů v rámci navazující PD.

V RP se navrhuje úpravy parteru ulice Obchodní. S ohledem na budoucí rozvoj jednotlivých objektů je počítáno obnovou povrchů a doplněním parkovacích stání. Počítá se se zklidněním ulice (režim zóny 30) tak, aby byl zajištěn bezpečný pohyb chodců. V Obchodní ulici s ohledem na úpravy uličního parteru byla přesunuta zastávka autobusu MHD. V Obchodní ulici je dále snížena rychlost na 20 km/h s ohledem na provozní charakter uličního prostoru sloužící k obsluze přilehlých komerčních objektů, případně jejich parterů. Rychlost je snížena i s ohledem na bezpečnost při parkování.

C.4.2.2 TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

Řešení technické infrastruktury je navrženo tak, aby při dodržení veškerých technických zásad a požadavků ČSN zajistilo bezproblémové zásobování pozemků energiemi a odvod splaškových i dešťových vod z celé lokality. RP je navržen s ohledem na ekonomické náklady a hospodárny provoz. S ohledem na budoucí variantní scénáře výstavby areálu je rozvoj technické infrastruktury řešen koncepčně a jsou stanoveny podmínky a vytipovány potenciálně kolizní vedení, která bude v případě dotčení výstavbou přeložena.

- » Likvidace splaškových vod – koncepce odvedení splaškových odpadních vod vychází ze stávajícího řešení splaškové kanalizační sítě, která bude nadále sloužit pro odvod splaškových vod od jednotlivých nemovitostí a bude doplněna o nové stoky pro napojení nových objektů. Trasy jsou navrženy tak, aby bylo umožněno gravitační odkanalizování dané oblasti.

Výpočet předpokládaného ročního nárůstu produkce OV nad rámec současného stavu

BLOK	Popis využití	Nárůst produkce splaškových OV
		m ³ /rok
S.s.1	komerce, drobná výroba	stav.
S.s.2	drobná výroba	stav.
S.n.3	komerce	280.0
S.s.4	komerce	54.0
S.n.5	hotel	850.0
S.s.6	autosalon	stav.
S.s.7	komerce	28.0
S.s.8	komerce	54.0
S.n.9.1	komerce	82.0
S.n.9.3	komerce	36.0
S.s.10	komerce	stav.
S.n.11.1	drobná výroba / sklad	2110.0
S.n.11.2	drobná výroba / sklad	1530.0
S.s.12	sklad, drobná výroba, logistika	stav.
S.n.13	drobná výroba / sklad	844.0
S.s.14	komerce	stav.
S.s.15	drobná výroba / sklad / administrativa	stav.
S.s.16	komerce	stav.
S.s.17	drobná výroba / sklad	stav.
S.s.18	drobná výroba / sklad	192.0
CELKEM		6 060,0

Předpokládaný nárůst produkce splaškových odpadních vod nad rámec současného stavu

Předpokládaná roční produkce odpadních vod - $Q_r = 6\,060 \text{ m}^3\text{rok}^{-1}$

Průměrná denní produkce odpadních vod - $Q_{24,m} = 16,6 \text{ m}^3\text{den}^{-1}$

Maximální hodinový průtok splaškových odpadních vod - $Q_{h,max} = 2,4 \text{ m}^3\cdot\text{hod}^{-1} = 0,7 \text{ l}\cdot\text{s}^{-1}$

- » Likvidace dešťových vod – s ohledem na nevyhovující podmínky pro zasakování dešťových vod (viz Hydrogeologické posouzení) je nakládání se srážkovými vodami řešeno rozšířením stávajícího systému oddílné dešťové kanalizace doplněné o retenční nádrže s regulovaným odtokem. Centrální retenční nádrž pro rozvojovou oblast bude umístěna v jižním cípu řešeného území.

Bilance odtoku srážkových vod

Bilance odtoku srážkových vod ze stávajících ploch
Stanovení redukované plochy povodí za stávajících ploch

Druh odvodňované plochy, druh úpravy povrchu	Stav	Odvodňovaná plocha	Součinitel odtoku	Redukovaná odvodňovaná plocha
		A _i [m ²]	Ψ _i [-]	A _{red} [m ²]
Zastavěné plochy (dle ÚP), které jsou součástí RP				
Plochy střech – střechy s nepropustnou horní vrstvou	stávající	41 670	0.90	37 503
Komunikace – asfaltové a betonové plochy	stávající	13 744	0.80	10 995
Ostatní dopravní plochy - dlažby s pískovými spárami, zatravnovací dlažby	stávající	2 629	0.50	1 315
Zeleň – zatravněné plochy	stávající	19 595	0.20	3 919
Plochy PV, ZV, DSL, DSK - nejsou součástí zastavitelných ploch (DLE ÚP)				
Plochy střech – střechy s nepropustnou horní vrstvou	stávající	99	0.90	89
Komunikace – asfaltové a betonové plochy	stávající	11 369	0.80	9 095
Ostatní dopravní plochy - dlažby s pískovými spárami, zatravnovací dlažby	stávající	2 754	0.50	1 377
Zeleň – zatravněné plochy	stávající	11 558	0.20	2 312
Území mimo RP - zastavitelné související (navazující území na severovýchodě)				
Komunikace – asfaltové a betonové plochy	stávající	1 306	0.80	1 045
Zeleň – zatravněné plochy	stávající	424	0.20	85
Území mimo RP – nesouvisející (území na severozápadě)				
Plochy střech – střechy s nepropustnou horní vrstvou	stávající	60 058	0.90	54 052
Komunikace – asfaltové a betonové plochy	stávající	22 991	0.80	18 393
Zeleň – zatravněné plochy	stávající	8 733	0.20	1 747
CELKEM		196 930	-	141 926

Bilance odtoku srážkových vod ze stávajících ploch

Redukovaná plocha povodí A_{red}

14,193

ha

Dlouhodobý srážkový normál – Říčany

657

mm/rok

Průměrný roční objem odváděných srážkových vod Q_r

93,245

tis. m³/rok

Pozn. Technické vsakovací objekty nejsou v řešeném areálu realizovány. Ke vsakování srážkových vod do podloží dochází pouze přirozenou cestou v zatravněných plochách.

Výhledová bilance odtoku srážkových vod při rozvoji v území (vč. záměrů nad rámec RP)

Stanovení redukované plochy povodí rozvojových ploch

Druh odvodňované plochy, druh úpravy povrchu	Stav	Odvodňovaná plocha	Součinitel odtoku	Redukovaná odvodňovaná plocha
		A _i [m ²]	Ψ _i [-]	A _{red} [m ²]
Zastavěné a zastavitelné plochy (dle ÚP), které jsou součástí RP				
Plochy střech – s propustnou horní vrstvou (vegetační střechy)	potenciál	32 004	0.60	19 202
Ostatní dopravní plochy - dlažby s pískovými spárami, zatravnovací dlažby	potenciál	31 893	0.50	15 947
Zeleň – zatravněné plochy	potenciál	29 998	0.20	6 000
Dopravní propojení (stezka) – dlažby s pískovými spárami	návrh	391	0.60	235
Plochy PV, ZV, DSL, DSK - nejsou součástí zastavitelných ploch (dle ÚP)				

Ostatní dopravní plochy - dlažby s pískovými spárami, zatravnovací dlažby	potenciál	3 954	0.50	1 977
Zeleň - zatravněné plochy	potenciál	184	0.20	37
Dopravní propojení (stezka) - dlažby s pískovými spárami	návrh	343	0.60	206
CELKEM		98 767	-	43 603

Bilance odtoku srážkových vod při rozvoji v území (vč. záměrů nad rámec RP)

Redukovaná plocha povodí A_{red}	4,360	ha
Dlouhodobý srážkový normál - Říčany	657	mm/rok
Průměrný roční objem odváděných srážkových vod Q_r	28,647	tis. m ³ /rok

Pozn. Technické vsakovací objekty nejsou v rámci tohoto regulačního plánu vzhledem k nevhodným vsakovacím podmínkám explicitně navrhovány. V případě, že dojde v rámci konkrétního návrhu rozvojových ploch k návrhu kombinovaných retenčně-vsakovacích zařízení k podpoření retence srážkových vod v území, bude v navazujících stupních dokumentace doloženo množství vsakovaných srážkových do horninového podloží konkrétním objektem.

- » Veřejný vodovod - regulační plán navrhuje rozšíření stávající areálové vodovodní sítě, které bude sloužit pro zásobování pitnou vodou navrhovaných objektů. Napojení na stávající vodovod je navrhováno ve dvou místech, čímž dojde k prodloužení stávajících řadů.

Výpočet předpokládaného ročního nárůstu potřeby pitné vody nad rámec současného stavu

BLOK	Popis využití	Nárůst potřeby pitné vody
		m ³ /rok
S.s.1	komerce, drobná výroba	stav.
S.s.2	drobná výroba	stav.
S.n.3	komerce	280.0
S.s.4	komerce	54.0
S.n.5	hotel	850.0
S.s.6	autosalon	stav.
S.s.7	komerce	28.0
S.s.8	komerce	54.0
S.n.9.1	komerce	82.0
S.n.9.3	komerce	36.0
S.s.10	komerce	stav.
S.n.11.1	drobná výroba / sklad	2110.0
S.n.11.2	drobná výroba / sklad	1530.0
S.s.12	sklad, drobná výroba, logistika	stav.
S.n.13	drobná výroba / sklad	844.0
S.s.14	komerce	stav.
S.s.15	drobná výroba / sklad / administrativa	stav.
S.s.16	komerce	stav.
S.s.17	drobná výroba / sklad	stav.
S.s.18	drobná výroba / sklad	192.0
CELKEM		6 060,0

Předpokládaný nárůst potřeby pitné vody nad rámec současného stavu

Předpokládaná roční potřeba vody - $Q_r = 6\,060 \text{ m}^3\text{rok}^{-1}$

Průměrná denní potřeba vody - $Q_d = 16,6 \text{ m}^3\text{den}^{-1}$

Maximální denní potřeba vody - $Q_{d,max} = 24,9 \text{ m}^3\text{den}^{-1}$

Maximální hodinová potřeba vody - $Q_{h,max} = 2,18 \text{ m}^3\text{hod}^{-1} = 0,61 \text{ l.s}^{-1}$

- » STL plynovod – RP navrhuje rozšíření plynovodní rozvodné sítě, která bude sloužit pro zásobování navrhovaných nemovitostí zemním plynem. Napojení na stávající plynovod je navrženo v před stávajícím objektem C1.

Na základě vyjádření GasNet s.r.o. se v řešeném území (v prostoru uličního prostranství parkovací plochy P44) v areálu 3 (CONTERA) se nachází trasový uzávěr, který nesmí být zaplacen. Proto se požaduje zachovat neomezený trvalý přístup k této armatuře. PD parkoviště bude předložena společnosti GasNet k odsouhlasení. Při výstavbě je třeba dodržet podmínky společnosti GasNet, tyto podmínky budou řešeny v podrobnější dokumentaci.

Orientační potřeba plynu (nad rámec současné produkce):

Reálná potřeba se může měnit podle konkrétně navrženého řešení jednotlivých objektů a požadavků na odběr plynu, po upřesnění ve vyšším stupni dokumentace.

- hodinová neredukovaná potřeba: 161 m³/hod

- roční potřeba: 325 tis. m³/rok)

- » Elektrická energie – zásobování navrhovaných objektů bude řešeno ze stávající dostatečně kapacitní trafostanice (22/0,4kV (LDS Green Square). Stávající TS je nutné přemístit jižním směrem pro uvolnění prostoru pro novou výstavbu v ploše S.n.11.5. Navrhované objekty budou zásobeny smyčkovým kabelovým rozvodem NN s vlastním přípojným bodem.

Orientační výkonová bilance (nad rámec současného stavu)

Celkový příkon – 0,52 MW

Celková spotřeba – 832 MWh/rok

Podmínky ČEZ Distribuce a.s. jsou uvedeny obecně v kap. A.3.2 u objektu SO 06 - Sítě NN, trafostanice. Podmínky pro stavebního řízení, které se netýkají podrobnosti regulačního plánu, budou řešeny v podrobnější dokumentaci.

- » Veřejné osvětlení – v návrhu RP je řešené předpokládané rozmístění nového VO v uličním prostoru Obchodní ulice a přímo souvisejících ploch formou nových lamp veřejného osvětlení. Lampy VO budou umístěny v navazujícím řízení v návaznosti na rekonstrukce jednotlivých objektů (R2). Další systém VO bude realizován formou reflektorů na sousedních objektech tak, aby osvětlil veřejná prostranství a veřejná pěší propojení. Nově navrhované VP a stávající systém VO (reflektory na stávajících objektech), který bude postupně obnovován, vždy bude posuzováno splnění kritérií stanovených v platném ÚP. Budou využívány úsporné LED zdroje zásobené alespoň částečně solární energií, navržené s ohledem na minimalizaci světelného znečištění.
- » Regulační plán navrhuje rozšíření stávající optické sítě výhradně v areálu Interiér v jeho jihovýchodní části. Napojení na síť elektronických komunikací stávajících objektů zůstává beze změny. Vlastníkem sítě elektronických komunikací v dotčeném území je společnost CETIN s.r.o. Napojovací bod je umístěn u objektu S.s.10.1. Odtud bude vedena nová HDPE chránička pro uložení optický kabelů, kterou budou připojeny všechny navrhované objekty.

C.4.2.3 VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ

Regulační plán vymezuje veřejná prostranství formou nestavebních bloků a uličních prostorů.

Přehled základních typů veřejných prostranství v řešeném území je uveden v následující tabulce:

způsob využití	výměra (m ²)	výměra (%)
nestavební bloky N. (vymezené hranou nestavebního bloku, v návaznosti pak případně hranou stavebního bloku, uliční čarou nebo hranicí řešeného území)	17 109	7,8
uliční prostory (vymezené uliční čarou a (nebo) územním plánem jako	27 048	12,2

plochy PV, DSL, ZV, nezahrnuté mezi nestavební bloky N.)
--

Tabulka 19: Přehled základních typů veřejných prostranství

V řešeném území jsou vymezeny plochy veřejných prostranství (nestavebních bloků a uličních prostor), jejichž souhrnná plocha činí 44 157 m² (20 %). Nestavební bloky, jejichž součástí nejsou pojezdové plochy komunikací, mají výměru 17 109 m² (7,8 %).

Řešené území má rozlohu 220 424 m², z toho 7 % tvoří 15 430 m².

V návrhu RP jsou jako součásti nestavebních bloků vymezeny plochy významné veřejné zeleně (významné plochy parkově upravené zeleně) – parků a pobytových a odpočinkových pláček, které zahrnují plochy zeleně a zpevněné pochozí plochy a chodníky, které jsou určeny pro bezmotorový pohyb. Jako plocha významné veřejné zeleně (parčíků) byla vymezena zejména plocha stanovená ÚP pro veřejnou zeleň, ale využity pro ni byly i jiné funkční plochy ÚP.

Návrh veřejných prostranství odpovídá požadavkům na 7% výměry lokality, resp. 5 % plochy OK.

Plocha veřejných prostranství (nestavebních bloků) – vymezená RP: 17 109 m²

Minimální požadovaná plocha veřejných prostranství (7 % z lokality) činí: 15 430 m²

Rozloha 5 % plochy OK v řešeném území tvoří: 3 819 m²

Navržená plocha veřejných prostranství přesahuje minimální požadovanou plochu dle požadavku platného ÚP, který požaduje pro veřejná prostranství nejméně 7 % výměry lokality. Všechny souvislé plochy veřejných prostranství nestavebních bloků jsou větší než 1000 m².

Plochy nestavebních bloků, obsahující plochy významné veřejné zeleně, splňují požadavky § 7 odst. 3 vyhl. 501/2006 Sb. vymezit na každé dva hektary zastavitelné plochy občanského vybavení související plochu veřejného prostranství o výměře nejméně 1000 m² (bez započtení pozemních komunikací). Rozloha plochy OK (občanské vybavení – komerční zařízení plošně rozsáhlá), pro kterou se vztahuje ustanovení § 7 odst. 2 vyhl. 501/2006 Sb., v rámci celého řešeného území je 76 386 m²; z toho 5 % tvoří rozlohu 3 819 m². (Rozloha plochy OK (občanské vybavení – komerční zařízení plošně rozsáhlá), pro kterou se vztahuje ustanovení § 7 odst. 2 vyhl. 501/2006 Sb., v rámci celého řešeného území a souvisejícího území (sousedícího s řešeným územím) na severovýchodě je 80 904 m²; z toho 5 % tvoří rozlohu 4 045 m²; nad rámec veřejných prostranství v řešeném území se v souvisejícím území mimo řešené území nachází další veřejné prostranství navazující na nestavební blok N.3 o rozloze 1374 m², které není mezi veřejná prostranství řešeného území započítáno.) Nestavební bloky jsou vymezeny v řešeném území na plochách územního plánu PV, ZV, DSL, DSK, OK a VD.

Regulační plán v řešeném území vymezuje v souladu s ÚP veřejná prostranství (mezi které patří částečně i výše uvedené plochy významné veřejné zeleně) celkem o rozloze 31 367 m², jedná se o plochy PV, ZV, DSL a DSK dle ÚP (bez stávajících budov). Z těchto ploch PV, ZV, DSL a DSK tvoří rozloha veřejných prostranství bez pozemních komunikací (bez pojezdových ploch komunikací, pochozích ploch chodníků, ploch veřejných bezmotorových propojení, navrhovaných významných propojení, ploch parkovacích stání, ploch stávajících budov) celkem tvoří 16 629 m².

Vymezení ploch veřejných prostranství je patrné z B.I. Hlavního výkresu a D.I. Koordinačního výkresu grafické části regulačního plánu.

C.4.2.4 NAKLÁDÁNÍ S ODPADY

Řešení dopravní obsluhy území je navrženo tak, aby byl zajištěn přístup vozidel pro svoz TKO ke všem stavebním pozemkům a objektům. Nakládání s odpady bude odpovídat dosavadnímu způsobu likvidace odpadů ve městě, resp. v areálu. Každý objekt bude mít nádoby na komunální odpad a nádoby na oddílné soustředování papíru, plastů, skla, kovů, případně další odpadů produkovaných během provozu.

C.4.3 VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ

RP nevymezuje veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření nebo stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit nebo uplatit předkupní právo.

Návrh RP nevyžaduje vymezení pozemků určených pro asanaci.

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

Řešené území, resp. návrh RP není předmětem vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a na pozemky určené k plnění funkce lesa. Všechny dotčené pozemky jsou vedeny jako Ostatní plocha, resp. zastavěná plocha a nádvoří, které nejsou záboru PF a PÚPFL viz *Obrázek 3: Druh využití pozemků*.

Řešené území není dotčeno vzdálenosti 50 m od okraje lesního pozemku.

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

Požární řešení z hlediska návrhu komunikací hodnotí zejména přístup k budoucím stavbám. Konstatujeme, že šířky komunikací a poloměry obrub umožňují příjezd požárních vozidel k nově navrhované zástavbě, návrh komunikací je doložen v grafické části RP zakreslením vlečných křivek nákladního vozidla. Tloušťka vozovek zajišťuje únosnost pro zatížení požárním vozidlem s nápravou 10 t. Používané materiály pro stavbu komunikací vyhovují z hledisek PO.

Z hlediska návrhu inženýrských sítí jsou dodrženy podmínky pro zajištění požární bezpečnosti navrhovaných i budoucích staveb.

C.7 ÚDAJE O POČTU LISTŮ REGULAČNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI

Výrok regulačního plánu obsahuje textovou a grafickou část. Textová část regulačního plánu má 34 stran, grafická část obsahuje 8 výkresů.

Odůvodnění regulačního plánu obsahuje textovou a grafickou část. Textová část odůvodnění regulačního plánu má 28 stran, grafická část obsahuje 2 výkresy.

Všechny výkresy jsou nedílnou součástí regulačního plánu.

C.8 TABULKA BILANCÍ ZPEVNĚNÝCH A NEZPEVNĚNÝCH PLOCH

Tabulka je samostatnou přílohou odůvodnění.

D GRAFICKÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU

- | | | |
|-------|---|--------|
| D.I. | Koordinační výkres | 1:1000 |
| D.II. | Výkres širších vztahů dokumentující vazby na sousední území | 1:5000 |