



Zásady pro výstavbu ve městě Říčany

(stav ke dni 1. 6. 2019 se zapracovanými dodatky č. 1 až 6)

VIZE: Trvale udržitelný rozvoj výstavby

program I: Minimální forma partnerství

program II: Optimální forma partnerství

Autor programu:

Ing. arch. Martin Jirovský, Ph.D.

JUDr. Josef Mašek

Ing. Adriana Mrázová

Ing. Petr Vladyka

Ing. Čestmíra Šťastná

Dodatky č. 1 až 6:

Mgr. Vladimír Kořen

Ing. David Michalička

Ing. Čestmíra Šťastná

Ing. arch., Ing. Michal Hynek

Zodpovědný odbor za realizaci programu:

**Odbor územního plánování a regionálního rozvoje
v součinnosti s odborem správy majetku**

stav ke dni 1. 6. 2019

ÚVOD

Koordinovaná výstavba na celém území města Říčany je základem úspěšné strategie rozvoje města. Vzhledem k tomu, že však požadavky a možnosti žadatelů (stavebníků) mohou být značně diferenciovány a často i proměnné v různých časových obdobích, stejně flexibilní proto musí být i podmínky a požadavky města na zhotovování veřejné infrastruktury v tomto území.

Schválené Zásady pro výstavbu ve městě Říčany a z nich vyplývající smlouvy nezakládají právo žadatele na uzavření příslušné smlouvy v rozporu s urbanistickými principy města, které budou vždy v konkrétním smluvním vztahu městem deklarovány. Je proto věcí každého žadatele, aby se před samotným rozhodnutím o získání pozemku a uvažované výstavbě seznámil s příslušnými limity dané lokality a teprve poté započal zajišťovat následné právní úkony.

Město Říčany uplatňuje postup dle Zásad pro výstavbu ve městě Říčany na všech plochách správního území města Říčany, tj. v těchto katastrálních územích:

- Jažlovice
- Kuří u Říčan
- Pacov u Říčan
- Říčany u Prahy
- Říčany-Radošovice
- Strašín u Říčan
- Voděrádky

Dohodne-li se město s žadatelem o podmínkách zajištění veřejné infrastruktury v souvislosti s výstavbou na území města Říčany, uzavírají smluvní strany podle těchto Zásad příslušnou smlouvu o změnách stávající veřejné infrastruktury nebo o vybudování nové veřejné infrastruktury. Konkrétně uzavíraná smlouva je obsahově shodná s podmínkami stanovenými v příloze č. 13 k vyhlášce č. 500/2006 Sb. (Plánovací smlouva dle přílohy č. 1 a č. 2 Zásad) a je podkladem či součástí žádosti žadatele (stavebníka) o stavbu, předkládané stavebnímu úřadu. Nedojde-li mezi městem a žadatelem o stavbu k dohodě o zřízení veřejné infrastruktury podle těchto Zásad, je věcí žadatele, jak bude dále dle svého uvážení, jakož i podle právních předpisů postupovat.

Město Říčany je v přípravě a projednávání smluvního vztahu zastoupeno odborem územního plánování a regionálního rozvoje v součinnosti s odborem správy majetku města, žadatel jedná ve věci buď sám nebo prostřednictvím jím zmocněných osob. Konkrétní smlouvu dle těchto Zásad pak za Město Říčany uzavírá starosta města.

Účelem těchto Zásad je tak zejména urychlit záměr žadatele o stavbu v oblasti připojování na veřejnou infrastrukturu a v této souvislosti minimalizovat případné nejasnosti a rozdílné požadavky žadatele a města, na jehož území žadatel uvažuje stavbu realizovat. Lze totiž usuzovat, že jak pro žadatele, tak pro město je efektivnější dohodnout ještě před vlastním správním řízením podmínky změny či zřízení veřejné infrastruktury v lokalitě uvažovaných staveb, a to v souladu s územně plánovací dokumentací města (tedy i se zadáním regulačních plánů a regulačními plány jako takovými) a na základě těchto Zásad.

Postup podle těchto Zásad nenahrazuje správní řízení, která stanovují pro daný druh staveb a zařízení právní předpisy. Není-li v těchto Zásadách uvedeno jinak, pro jejich účel se rozumí:

- a) **Žadatel** – osoba uvažující o stavbě na celém území města Říčany. V této souvislosti se žadatel může zavázat zhotovit veřejnou infrastrukturu nebo přispět na její posílení na základě **Smlouvy o spolupráci** nebo Plánovací smlouvy.
- b) **Veřejná infrastruktura** – je dána § 2, odst. 1, písm. k) zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon
- c) **Smlouva o spolupráci** – smlouva uzavíraná podle těchto Zásad mezi žadatelem a městem o podmínkách a způsobu vybudování veřejné infrastruktury.
- d) **Plánovací smlouva** – smlouva mezi žadatelem a městem uzavíraná na základě požadavku vydání regulačního plánu dle § 66 SZ nebo v případě, že žadatel neuzavře s Městem Říčany příslušnou Smlouvu o spolupráci nebo Plánovací smlouvu na poskytnutí finančního plnění na posílení veřejné infrastruktury města Říčany a stavební úřad přeruší žadateli územní řízení dle § 88 SZ a vyzve žadatele k předložení smlouvy.
- e) **Plánovací list minimálních standardů rozvojové lokality** – obsahuje název a specifikaci lokality s využitím dle územně plánovací dokumentace, regulativy dané územním nebo regulačním plánem, parametry stanovení veřejného profilu a technické infrastruktury.
- f) **Regulační plán** – stanovuje podmínky pro vymezení a využití pozemků pro umístění a prostorové uspořádání staveb dle § 61 SZ. Regulační plán může zároveň stanovit povinnost uzavření příslušné plánovací smlouvy jako podmínku pro jeho vydání.
- g) **Katalogizační list veřejných profilů** – členění uličního prostoru, řešení příčného řezu, šířky a skladby povrchu pozemní komunikace, apod.
- h) **Veřejný profil** – šířka prostoru, který tvoří pozemní komunikace vč. chodníků (pruhů pro pěší), vymezení prostoru zeleně, výškové řešení obrubníků, apod.
- i) **Dohoda o parcelaci** – dohoda mezi jednotlivými vlastníky pozemků, na kterých se navrhuje nebo uvažuje realizovat stavba nebo veřejná infrastruktura, event. závazek strpět na svém pozemku část technické infrastruktury (vodovod, kanalizaci, energetické vedení apod.). Dohoda může také obsahovat závazek k peněžitým nebo nepeněžitým vkladům v rámci realizace veřejné infrastruktury, souhlas s dělením, scelováním nebo výměnou pozemků apod. Obsah dohody o parcelaci upravuje Příloha č. 12 k vyhlášce č. 500/2006 Sb.
- j) **Pozemní komunikace** – dopravní cesta určená k užití silničními a jinými vozidly a chodci (§ 2 odst. 1 zák. č. 13/1997 Sb., zákona o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů - dále jen „ZPK“).

- k) Místní komunikace** – veřejně přístupná pozemní komunikace, která slouží převážně místní dopravě na území města a je městem zařazena do sítě místních komunikací (§ 6 ZPK).
- l) Účelová komunikace** – pozemní komunikace, která slouží ke spojení jednotlivých nemovitostí pro potřeby vlastníků těchto nemovitostí nebo ke spojení těchto nemovitostí s ostatními pozemními komunikacemi (§ 7 odst. 1 ZPK).
- m) Veřejné prostranství** – všechna náměstí, ulice, tržiště, chodníky, veřejná zeleň, parky a další prostory přístupné každému bez omezení, tedy sloužící obecnému užívání, a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru (§ 34 zák. č. 128/2000 Sb., zákon o obcích, ve znění pozdějších předpisů – dále jen „zákon o obcích“).

Č Á S T P R V N Í

program I: Minimální forma partnerství

Čl. 1. Základní předpoklady

Výstavba s sebou nese i požadavek zajištění přístupu a příjezdu, včetně připojení na vodovod, kanalizaci apod. Zejména přístup a příjezd k stavbám musí splňovat základní požadavky SZ a ZPK. Město však nemůže nad rámec právních předpisů potenciálním žadatelům o výstavbu (stavebníkům) určovat či jinak přikazovat výstavbu pozemních komunikací vč. chodníků, zeleně apod.

Na druhou stranu ani město nemá právní povinnost samo veřejnou infrastrukturu pro žadatele o výstavbu budovat či ji přebírat do svého vlastnictví a zajišťovat na ní jakoukoliv správu a údržbu. Jak město, tak žadatelé jako potenciální stavebníci si tak od počátku musí být vědomi svých nároků, potřeb a případných smluvených povinností. Lze usuzovat, že „Minimální forma partnerství“ umožňuje žadatelům o výstavbu realizovat svůj záměr v návaznosti na základní, tj. minimální požadavky připojení budoucí stavby na pozemní komunikaci a technickou infrastrukturu.

Město pro tuto variantu nedeklaruje žádný závazek přejímky jakékoli vybudované infrastruktury do své budoucí správy (vodovod, kanalizace, veřejné osvětlení ani typ veřejného profilu s příslušnou komunikací). Minimální forma partnerství musí být vždy dodržena (šíře veřejného profilu, šíře pozemní komunikace, apod.).

Není-li pro dané území městem pořizována žádná dokumentace (územní studie, regulační plán), ze které je zřejmý budoucí charakter území (například trasování uliční sítě, apod.), a tudíž není možné plánovací list bez nich na příslušný veřejný profil relevantně vydat, bude pro dané území vyřešena projektová dokumentace návrhem projektanta na základě požadavků odboru územního plánování a regionálního rozvoje. Náklady na takové vypracování hradí vždy žadatel.

Projektant a odbor územního plánování a regionálního rozvoje budou vycházet ze stanovisek architekta, který řeší urbanistická kritéria daného území, dále pak členů pracovní skupiny referentů města a popř. Výboru pro územní rozvoj a výstavbu.

Nebude-li záměr žadatele v souladu s příslušnou územně plánovací dokumentací, může žadatel předložit městu podnět k pořízení nového regulačního plánu či jeho změny, případně změny územního plánu. Není-li v těchto Zásadách uvedeno jinak, veškeré náklady související s pořízením a zpracováním takové dokumentace budou placeny tím, kdo změnu vyvolal. Změnu takového pořízení však schvaluje zastupitelstvo města.

Čl. 2. Požadavky města na projektovou dokumentaci veřejné infrastruktury Projektová dokumentace k územnímu souhlasu, územnímu řízení a stavebnímu povolení.

TYP 1, který bude vyžadovat vždy předložení Smlouvy o spolupráci

Výklad:

Veřejný profil 8 metrů až 12 metrů (případně i více), v návaznosti na charakter připojovaných staveb (bytové či rodinné domy). Minimální standardy pro pozemní komunikaci jsou uvedeny v listu veřejného profilu typu 1, který tvoří přílohu těchto Zásad. Součástí listu bude i list napojení zhotovované pozemní komunikace na stávající komunikaci místní. Charakteristika veřejného profilu bude zahrnuta v obsahu Plánovací smlouvy nebo Smlouvy o spolupráci (list veřejného profilu bude tvořit přílohu příslušné smlouvy).

TYPY 2.1, 2.2, které budou vyžadovat vždy předložení Smlouvy o spolupráci

Výklad:

Veřejný profil 8 metrů až 12 metrů (případně i více), v návaznosti na charakter připojovaných staveb (bytové či rodinné domy), případně i více, pokud toto bude řešit projektová dokumentace pozemní komunikace již od počátku. Minimální standardy pro pozemní komunikaci jsou uvedeny v listech veřejných profilů typů 2, který je součástí těchto Zásad. Součástí listu bude i list napojení zhotovované pozemní komunikace na stávající komunikaci místní. Odvodňovací příkopy pozemní komunikace jsou vždy její součástí. Charakteristika veřejného profilu bude zahrnuta v obsahu Plánovací smlouvy nebo Smlouvy o spolupráci (list veřejného profilu bude tvořit přílohu příslušné smlouvy). Typ 2.2 může v odůvodněných případech přejít do typu profilu vyšších stupňů, které jsou uplatňovány v optimálních formách partnerství.

Čl. 3. Plánovací smlouva

Plánovací smlouva upravuje spoluúčast žadatele na úpravách nebo na vybudování veřejností užívané technické nebo dopravní infrastruktury umožňující realizaci a užívání navrhovaných staveb a změn v dotčeném území. Plánovací smlouva se podle SZ uzavírá v případech, že:

- a) Žadatel požádá město o vydání regulačního plánu podle § 66 odst. 2 SZ.
V takovém případě město požaduje uzavření Plánovací smlouvy, která jako vzor tvoří Přílohu č. 1 těchto Zásad.
- b) Bude-li žadatel bez předchozího ujednání podle těchto Zásad s městem přímo postupovat cestou podané žádosti o stavbu stavebnímu úřadu a stavební úřad zjistí, že záměr klade takové požadavky na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, že jej nelze bez vybudování příslušných nových staveb a zařízení nebo úpravy stávajících realizovat, přeruší stavební úřad územní řízení podle § 88 SZ a žadatel bude povinen předložit stavebnímu úřadu Plánovací nebo obdobnou smlouvu uzavíranou s městem.

V takovém případě je předmětem smluvního vztahu mezi žadatelem a městem Plánovací smlouva, která jako vzor tvoří Přílohu č. 2 nebo č. 8 těchto Zásad. V obou případech jedná ve věci Plánovací smlouvy za město odbor územního plánování a regionálního rozvoje v součinnosti s odborem správy majetku.

K návrhu Plánovací smlouvy (dle přílohy č. 1 Zásad) se podle Přílohy č. 13 k vyhlášce č. 500/2006 Sb., přikládá:

- a) snímek katastrální mapy s vyznačením pozemků, kterých se Plánovací smlouva týká,
- b) dokumentace navrhovaných změn stávající veřejné infrastruktury nebo navrhované nové veřejné infrastruktury,
- c) odborný odhad nákladů na provedení změn stávající veřejné infrastruktury nebo na vybudování nové veřejné infrastruktury,
- d) doklady o právech k stávající veřejné infrastruktuře,
- e) doklady o právech žadatele k pozemkům, na kterých se navrhuje nová veřejná infrastruktura,
- f) dohoda s vlastníky, správci nebo provozovateli veřejné infrastruktury,
- g) doklady o finančním podílu třetích osob.

Čl. 4. Smlouva o spolupráci

Smlouva o spolupráci je smluvním vztahem mezi žadatelem o výstavbu a městem o způsobu a podmínkách zajištění veřejné infrastruktury v dotčeném území. Smlouvou o spolupráci si smluvní strany mohou dohodnout zhotovení veřejné infrastruktury, tj. zejména veřejně přístupné účelové nebo místní komunikace v rozsahu územně plánovací dokumentace města a těchto Zásad. Uzavřením Smlouvy o spolupráci se žadatel zaváže buď prvotně zřídit tzv. provizorní pozemní komunikaci, tj. veřejně přístupnou účelovou komunikaci se zpevněným povrchem podle programu I: Minimální forma partnerství s možným závazkem zřídit (vybudovat) v budoucnu pozemní komunikaci s povrchem dle příslušných technických norem vhodných pro daný typ zástavby (program II: Optimální forma partnerství) anebo již od počátku uzavřít Smlouvu o spolupráci, jejímž předmětem bude pozemní komunikace s povrchem dle příslušné české technické normy vhodné pro daný typ zástavby (program II: Optimální forma partnerství). Zásady umožňují s žadatelem uzavřít i Smlouvu o spolupráci ve smyslu programu I: Minimální forma partnerství, a to zejména pro lokality v současně zastavěném a zastavitelném území města (osamocené stavby) anebo v případě, že žadatel nedisponuje potřebnou částkou finančních prostředků nebo nechce (nemůže) tuto investovat a nevádí mu trvale nižší standard pozemní komunikace, je-li taková forma vzhledem k území výstavby podle právních předpisů možná.

Zásady umožňují přejít také z již uzavřené Smlouvy o spolupráci podle programu I: Minimální forma partnerství na Smlouvu o spolupráci s obsahem programu II: Optimální forma partnerství a naopak. Smlouva o spolupráci ve smyslu programu I: Minimální forma partnerství tvoří Přílohu č. 3, Smlouva o spolupráci ve smyslu programu I: Minimální forma partnerství a programu II: Optimální forma partnerství tvoří Přílohu č. 4 a Smlouva o spolupráci ve smyslu programu II: Optimální forma partnerství tvoří Přílohu č. 5 těchto Zásad.

Zatímco odbor územního plánování a regionálního rozvoje doplní podmínky územně technické, urbanistické a prostorové, tak odbor správy majetku města doplní podmínky související s instituty zajištění, případně finančními příspěvky, věcnou

podstatou budoucího majetkového převodu a stávajícího majetkového určení (například věcné odlišení stavby a pozemku).

Podnět k uzavření smluvního vztahu podle těchto Zásad dává vždy žadatel, který je v takovém případě povinen doložit a poskytnout veškeré doklady a přílohy potřebné k uzavření smluvního vztahu. Město nezajišťuje jiné doklady, přílohy a nemá povinnost poskytovat jinou součinnost, než je uvedena v těchto Zásadách. Konkrétní smlouvu o spolupráci uzavírá s žadatelem starosta města.

Smlouvu o spolupráci lze uzavírat:

A. Program I: Minimální forma partnerství

Žadatel uvažuje postavit stavbu na území města Říčany a nepřistoupí ke zhotovení pozemní komunikace a veřejného profilu v optimální variantě. V tomto případě si žadatel musí být vědom toho, že účelová komunikace, byť veřejně přístupná, je v souladu s § 9 odst. 1 ZPK jeho vlastnictvím s tím, že si sám svým nákladem zajišťuje správu a provozování účelové komunikace zhotovené v jejím minimálním standardu (údržba, odklizení sněhu, sjízdnost a dostupnost pro vozidla odvozu komunálních odpadů apod.), event. si takové povinnosti smluvně sjednává s třetí osobou. Město takovou dopravní infrastrukturu (včetně provedené infrastruktury kanalizace, vodovodu a veřejného osvětlení) do svého vlastnictví a správy nepřebírá. Z této formy partnerství lze kdykoli přejít do programu II: Optimální forma partnerství s tím, že v takovém případě se uzavírá nová Smlouva o spolupráci. V rámci programu I: Minimální forma partnerství nemá žadatel nárok na převod a prodej veřejné infrastruktury městu, neboť by to nebylo spravedlivé vůči žadatelům, kteří zhotoví pozemní komunikaci podle příslušných českých technických norem v rámci programu II: Optimální forma partnerství. Zhotovení technické infrastruktury a její následný provoz či užívání si žadatel přímo zajišťuje s jednotlivými vlastníky, správci nebo provozovateli technické infrastruktury.

B. Program I: Minimální forma partnerství se současně sjednávaným programem II: Optimální forma partnerství

Žadatel se smluvně zaváže v první fázi vybudovat veřejně přístupné účelové komunikace ve zpevněné formě podle programu I: Minimální forma partnerství a v druhé fázi, v době dohodnuté ve smlouvě, vybudovat pozemní komunikaci podle programu II: Optimální forma partnerství. V takovém případě žadatel může městu prodat případně darovat pozemní komunikaci vč. zeleně a pozemků pod nimi až po úplném zhotovení pozemní komunikace v rámci programu II: Optimální forma partnerství s tím, že od sjednané doby uzavření příslušné smlouvy město v plném rozsahu zajišťuje její správu a udržování. Stejný postup bude uplatněn i pro technickou infrastrukturu s budoucí správcovskou a majetkovou účastí města.

Pro případ prodeje bude kupní cena stanovena podle čl. 5 části druhé - Optimální forma partnerství. V případě, že stavbu pozemní komunikace, technické infrastruktury (kanalizace, vodovod, veřejné osvětlení) vč. zeleně a prvků parteru realizuje žadatel na pozemcích města, zajišťuje správu a

udržování pozemní komunikace a zeleně město ode dne jejího protokolárního převzetí městem.

Pokud však žadatel městu dopravní a technickou infrastrukturu vč. případně zeleně a pozemků pod nimi nepřevéde, sám si svým nákladem zajišťuje její správu a provozování (údržba, odklizení sněhu, sjízdnost a dostupnost pro vozidla odvozu komunálních odpadů apod.) Závazek žadatele na zhotovení veřejné infrastruktury je zajištěn bankovní zárukou nebo se souhlasem města jím vystavenou blankosměnkou, event. jinou formou zajištění. Z této formy partnerství lze do programu I: Minimální forma partnerství přejít jen výjimečně se souhlasem města. V takovém případě se uzavírá nová Smlouva o spolupráci a stávající smlouva zaniká. Kdykoli v budoucnu lze opět Smlouvu o spolupráci s obsahem programu II: Optimální forma partnerství uzavřít.

Čl. 5. Plánovací list standardů rozvojové lokality města

Plánovací list se přikládá k Plánovací smlouvě a Smlouvě o spolupráci. Plánovací list zejména obsahuje:

Název, specifikace lokality:

Katastrální území:

Specifikace plochy: parc. č.

Funkční využití dle ÚP: typ bytové zástavby

Dokumentace, podklady: ÚP, RP, ÚS,
(výřez grafické části pro lokalitu).

Regulativy dle RP:

podlažnost, sklon střechy, % zastavění, zadání regulačního plánu apod.
(kopie příslušné textové části).

Veřejný profil:

Stanovení typu profilu dočasného a konečného.

Technická infrastruktura:

Možnosti připojení na kanalizaci, zásobení budoucí stavby pitnou vodou, zemním plynem, energetickým vedením, apod.

Datum vyhotovení:

Odpovědná osoba, podpis:.....

Čl. 6. Pozemní komunikace

Pozemní komunikace zajišťující přístup a příjezd ke stavbám bude podle programu I: Minimální forma partnerství vždy v souladu s právními předpisy veřejně přístupná bez omezení, a to bez rozdílu, zda jejím stavebníkem a vlastníkem bude právnická nebo fyzická osoba.

Rovněž bez omezení bude připojení budoucích žadatelů (stavebníků) na pozemní komunikaci zřízenou jiným žadatelem (stavebníkem). Tato podmínka bude jako souhlas vlastníka (zřizovatele) pozemní komunikace zahrnuta v obsahu Plánovací smlouvy nebo Smlouvy o spolupráci s tím, že samostatnou věcí zůstává smluvní vztah mezi žadatelem stavby (stavebníkem) a vlastníkem (zřizovatelem) pozemní komunikace.

Čl. 7. Rizika a možnosti související se zhotovením veřejně přístupné účelové komunikace

Žadatel, který se zaváže zajistit nebo zřídit veřejně přístupnou účelovou komunikaci podle programu I: Minimální forma partnerství v takovém rozsahu, že teprve v budoucnu bude do tělesa pozemní komunikace ukládána technická infrastruktura (taková, kterou město bude a chce přebírat do svého vlastnictví a správy), event. jiné přípojky, nebo bude zajišťována úprava pozemní komunikace do stavebně-technického stavu podle programu II: Optimální forma partnerství, musí si být vědom toho, že může dojít k znehodnocení, event. ke škodám na prvotně zhotovené veřejně přístupné účelové komunikaci.

Čl. 8. Veřejný profil - šířka pozemní komunikace vč. chodníků a prostorů zeleně a dalších prvků parteru

Plánovací list standardů rozvojové lokality

Šířka veřejného profilu, tj. šířka pozemní komunikace vč. chodníků a případného prostoru zeleně bude vždy vycházet z Plánovacího listu standardů rozvojové lokality, který vydává odbor územního plánování a regionálního rozvoje podle konkrétního grafického a textového klíče. Veřejný profil bude vždy dodržen v parcelární struktuře místa. Územní rozhodnutí nebo jiné opatření na dělení či scelování pozemků bude tuto premisu vždy akceptovat. Tento požadavek bude zahrnut v obsahu Plánovací smlouvy nebo ve Smlouvě o spolupráci. Plánovací list určí vzhled veřejného profilu, šířky pozemních komunikací, chodníků a také zeleně.

Uložení inženýrských sítí v uličních profilech bude akceptovat budoucí trasování komunikace v optimální variantě partnerství a případných zelených pásů, tak aby nedošlo ke kolizi se vzrostlou zelení. Podmínky uložení veřejné infrastruktury budou vycházet rovněž ze standardů plánovacího listu rozvojové lokality, a to v souladu s normami s tím, že podmínky mohou být městem upraveny dle konkrétní situace. Z plánovacího listu budou zřejmé budoucí parametry pozemní komunikace a statut zóny (zda obytná, zklidněná, normální či jiná). V tomto materiálu bude uveden grafický zakres budoucího urbanistického celku v měřítku 1:500, event. 1:1000 typu veřejného profilu konečného, kategorie budoucích pozemních komunikací a chodníků a veřejná zeleň umisťovaná pokud možno mimo plochy technické a dopravní infrastruktury.

Ostatní ujednání:

Veřejný profil u bytových domů musí být po předchozím projednání s odborem správy majetku řešen tak, aby kontejnery na komunální odpad a nádoby na separovaný odpad byly na veřejně přístupném místě (nejbližší místní komunikaci) a přístupné svozové technice. Odstavná stání vozidel - parkování vozidel u rodinných

domů se předpokládá v garáži každého domu s možností dalšího stání na vjezdu do garáže. Další veřejná stání pro návštěvy obytné skupiny se předpokládají v omezené míře podél účelových veřejných komunikací.

Čl. 9. Podíl města na budování pozemních komunikací a technické infrastruktury

Město se finančně nepodílí na zřizování či budování pozemních komunikací podle těchto Zásad, ani neposkytuje příspěvek po vybudování pozemní komunikace event. jiné veřejné infrastruktury podle programu I: Minimální forma partnerství. Také úpravu nebo změny stávající technické infrastruktury nebo vybudování nové technické infrastruktury si zajišťuje žadatel (stavebník, investor apod.) svým jménem, nákladem a na svoji odpovědnost nebo s finanční spoluúčastí jiných osob (distribuční společnosti, telekomunikační společnosti, apod.), pokud se o takové spoluúčasti s nimi dohodne. Tato podmínka bude zahrnuta v obsahu Plánovací smlouvy nebo Smlouvy o spolupráci. Město prostřednictvím odboru územního plánování a regionálního rozvoje svým nákladem pouze zpracovává katalogizační listy (typy veřejných profilů) v rozsahu a za podmínek, jak je v těchto Zásadách uvedeno a v příslušných smlouvách bude mezi smluvními stranami sjednáno.

Čl. 10. Zajišťování úklidu a údržby nově zřízené pozemní komunikace

Vzhledem k tomu, že město do svého vlastnictví nepřebírá veřejně přístupnou účelovou komunikaci realizovanou v rámci programu I: Minimální forma partnerství, nezajišťuje ani její správu a udržování. Takové činnosti a služby si zajišťuje sám žadatel nebo prostřednictvím třetích osob. Tato podmínka bude zahrnuta v obsahu Plánovací smlouvy nebo Smlouvy o spolupráci.

Čl. 11. Případný převod technické infrastruktury městu

Pokud žadatel projeví zájem převést zhotovenou nebo z jeho podnětu zajištěnou technickou infrastrukturu (např. veřejné osvětlení, vodovod) nevzniká městu žádná povinnost tuto infrastrukturu do své správy, údržby a majetku převzít. Pokud toto město učiní, tak předpokladem takového převodu bude, že zhotovené stavby a zařízení budou splňovat požadavky právních předpisů, českých technických norem a standardů a které nebudou negativně dotčeny následující možnou investicí v rámci programu II: Optimální forma partnerství. Za vybrané parametry, které infrastruktura bude splňovat, jsou zmíněny zejména následující:

Prevence - srážkové vody:

Likvidace srážkové vody ze střech staveb bude provedena na pozemku provedením akumulčních jímek s přepadem do drenážního potrubí a dále vsakem na pozemku každého stavebníka. Likvidace srážkové vody z komunikací bude provedena také vsakem. Vsakování srážkových vod bude jak povrchové, tak hlubinné. Podél komunikací bude veden štěrkový zářez s uložením drenážních trubek, které budou zaústěny do vsakovacích šachet (bloků). Vsakovací šachty budou provedeny až do hloubky vhodné zeminy pro vsak. Jako podklad pro toto řešení podél komunikací je v další fázi projektové dokumentace (stavební povolení) vyžadován hydrogeologický

průzkum, který stanoví hloubku a počet vsakovacích šachet s dlouhodobou účinností.

Vodovod:

Navržené vodovodní řady budou vedeny v komunikačním profilu v souběhu s ostatními inženýrskými sítěmi (STL plynovod, kanalizace a kabely). Přípojky budou ukončeny vodoměrnou šachtou, která bude osazena na hranici pozemku. Ve vodoměrné šachtě bude umístěno měření odběru vody s uzávěry a zpětnou klapkou. Na veřejných vodovodních řadech v ulici budou umístěny šoupata pro uzavření jednotlivých řadů a nadzemní požární hydranty DN 80 ve vzdálenosti max. od sebe 400,0 m. Vodovodní potrubí je uloženo tak, aby krytí potrubí bylo 1,5 m. Přípojky budou mít krytí potrubí také 1,5 m. Přípojky budou ukončeny revizní šachtou, která bude osazena na hranici pozemku.

Kanalizace:

Kanalizační potrubí bude uloženo tak, aby krytí potrubí bylo minimálně 2,5-3,0 m. Přípojky budou mít krytí potrubí 1,9 - 2,0 m. Tlakové přípojky DN 50 pro jednotlivé rodinné domky, budou napojeny na veřejné výtlačné stoky. Přípojky budou ukončeny na hranici pozemku šachtou, ve které bude umístěno čerpadlo. Kanalizační potrubí je uloženo tak, aby krytí potrubí bylo minimálně 1,2-1,3 m. Přípojky budou mít krytí potrubí 1,1 m.

Případný převod se realizuje formou daru (event. prodeje) po vydání kolaudačního souhlasu na příslušnou technickou infrastrukturu. Tato podmínka bude zahrnuta v obsahu Plánovací smlouvy nebo Smlouvy o spolupráci.

Dalšími podmínkami pro převod veřejné infrastruktury městu jsou zejména:

Projektová dokumentace sloužící jako podklad pro příslušná správní řízení, dokumentace skutečného provedení zpracovaná autorizovanou osobou, geodetické zaměření infrastruktury, kolaudační souhlas zhotoveného díla, rozhodnutí o zatřídění, protokol o provedení jádrových zkoušek, skladby konstrukčních vrstev (např. po 1x cca 50cm), dodržení unifikace použitých stavebních prvků (nepřípustná je odlišnost několika typových výrobků pro stejný účel - např. provedení - dešťové vpusti včetně revizních šachet, sloupy veřejného osvětlení včetně svítidel, apod.). Na dílo bude uplatněna záruční doba min. 36 měsíců.

Pokud budou z hlediska žadatele splněny parametry dané plánovacím listem a Zásadami, tak město umožní žadateli napojení (nikoliv převzetí a správu vybudované technické infrastruktury) na stávající, městskou technickou infrastrukturu.

Č Á S T D R U H Á

program II: Optimální forma partnerství

Čl. 1. Základní předpoklady

Za optimální formu partnerství lze považovat smluvní vztah mezi městem a žadatelem, na základě něhož stavby a zařízení veřejné infrastruktury budou odpovídat plánovacímu listu vydanému odborem územního plánu a regionálního rozvoje. Závazek žadatele na zhotovení veřejné infrastruktury je zajištěn bankovní zárukou nebo se souhlasem města vystavenou blankosměnkou, event. jinou formou zajištění. Žadateli přísluší právo uvedenou infrastrukturu na město převést, a to formou daru nebo prodejem dle čl. 5 této části – Optimální forma partnerství a městu přísluší závazek tuto infrastrukturu převzít a provozovat.

Čl. 2. Požadavky města na projektovou dokumentaci veřejné infrastruktury

Projektová dokumentace veřejné infrastruktury může být řešena ve dvou rovinách možných variant, a to v závislosti na potřebě či záměru konkrétního žadatele stavby, příslušných právních předpisů a požadavků města daných územním plánem (lokalit, které jsou podmíněny vypracováním regulačního plánu) a Směrnicí města č. 2/2012.

VARIANTA I - projekt pro realizaci stavby:

Vypracována bude projektová dokumentace přístupu a příjezdu k bytovému nebo rodinnému domu z pozemní komunikace a k jejímu napojení na již existující místní komunikaci nebo silnici (situace, řez, detail apod.). Součástí projektové dokumentace bude i řešení veřejného profilu, které bude vycházet buď z plánovacího listu, anebo doplněných požadavků odboru územního plánování a regionálního rozvoje. Tyto požadavky budou vycházet z návrhu architekta (autora) dokumentace k příslušnému území (čtvrti). V rámci této varianty může dojít k dohodě o těchto typech veřejných profilů:

TYP 3.1, který bude vyžadovat vždy předložení Smlouvy o spolupráci nebo Plánovací smlouvy.

Obsahuje místní obslužnou komunikaci typu C o šíři 6,5 metru, jednostranný chodník

Výklad:

Veřejný profil 8,5 metrů až 12 metrů, v návaznosti na charakter připojovaných staveb. Minimální standardy pro pozemní komunikaci jsou uvedeny v listu veřejného profilu typu 3.1, který tvoří Přílohu těchto Zásad. Součástí listu bude i list napojení zhotovované pozemní komunikace na komunikaci místní nebo silnici. Charakteristika veřejného profilu bude zahrnuta v obsahu Plánovací

smlouvy nebo Smlouvy o spolupráci (list veřejného profilu bude tvořit přílohu příslušné smlouvy).

TYP 3.2, který bude vyžadovat vždy předložení Smlouvy o spolupráci nebo Plánovací smlouvy.

Obsahuje místní obslužnou komunikaci typu C o šíři 6,5 metru, oboustranné chodníky

Výklad:

Veřejný profil 10 metrů až 12 metrů (případně i více), v návaznosti na charakter připojovaných staveb. Minimální standardy pro pozemní komunikaci jsou uvedeny v listu veřejného profilu typu 3.2, který tvoří přílohu těchto Zásad. Charakteristika veřejného profilu bude zahrnuta v obsahu Plánovací smlouvy nebo Smlouvy o spolupráci (list veřejného profilu bude tvořit přílohu příslušné smlouvy).

TYP 3.3, který bude vyžadovat vždy předložení Smlouvy o spolupráci nebo Plánovací smlouvy.

Obsahuje místní obslužnou komunikaci typu C o šíři 6,5 metru, oboustranné chodníky a oboustranné, jednosměrné cyklopruhy.

Výklad:

Veřejný profil 13 metrů (případně i více), v návaznosti na charakter připojovaných staveb. Minimální standardy pro pozemní komunikaci jsou uvedeny v listu veřejného profilu typu 3.3, který tvoří přílohu těchto Zásad. Charakteristika veřejného profilu bude zahrnuta v obsahu Plánovací smlouvy nebo Smlouvy o spolupráci (list veřejného profilu bude tvořit přílohu příslušné smlouvy).

TYP 3.4, který bude vyžadovat vždy předložení Smlouvy o spolupráci nebo Plánovací smlouvy.

Obsahuje místní obslužnou komunikaci typu C o šíři 6,5 metru, oboustranné chodníky a jednostrannou a oboustrannou cyklostezku.

Výklad:

Veřejný profil 14 metrů (případně i více), v návaznosti na charakter připojovaných staveb. Minimální standardy pro pozemní komunikaci jsou uvedeny v listu veřejného profilu typu 3.4, který tvoří přílohu těchto Zásad. Charakteristika veřejného profilu bude zahrnuta v obsahu Plánovací smlouvy nebo Smlouvy o spolupráci (list veřejného profilu bude tvořit přílohu příslušné smlouvy).

TYP 4, který bude vyžadovat vždy předložení Smlouvy o spolupráci nebo Plánovací smlouvy = obytná zóna s prvky zeleně, vč. stromů.

Obsahuje zklidněnou komunikaci typu D, zklidněnou o šíři 4,25 m (fakultativně 4,5-5 m).

Výklad:

Veřejný profil 11 metrů až 12 metrů (případně i více), v návaznosti na charakter připojovaných staveb. Minimální standardy pro pozemní komunikaci jsou uvedeny v listu veřejného profilu typu 4, který tvoří Přílohu těchto Zásad. Charakteristika veřejného profilu bude zahrnuta v obsahu Plánovací smlouvy

nebo Smlouvy o spolupráci (list veřejného profilu bude tvořit přílohu příslušné smlouvy).

TYP 5, který bude vyžadovat vždy předložení Smlouvy o spolupráci nebo Plánovací smlouvy.

Příkladové typy obsahující možné sběrné komunikace (šíře vyšší 6,5 metru), oboustranné chodníky, přilehlé parkovací pásy, cyklostezky (cyklopruhy).

Příkladové typy obsahující obslužné komunikace, s oboustrannými chodníky, zelenými pásy, cyklostezkami (cyklopruhy), prvky parteru, apod.

Výklad:

Veřejný profil 15 metrů a více, v návaznosti na charakter připojovaných staveb. Široké veřejné profily zpravidla rovněž integrují velké části parteru s mobiliářem, dětskými hřišti, výraznější sadové a parkové úpravy, apod.

Minimální standardy pro veřejný profil budou stanoveny ponejvíce individuálně. Charakteristika veřejného profilu bude zahrnuta v obsahu Plánovací smlouvy nebo Smlouvy o spolupráci (list veřejného profilu bude tvořit přílohu příslušné smlouvy).

Pozn.: U typů 5 v městských částech, které plánovaně integrují kromě obytných funkcí také funkce další (administrativu, služby, apod.) nelze již postupovat ve standardech minimální varianty partnerství (zejména z důvodu nároků na dopravní infrastrukturu; pro případ optimální varianty pak přiměřeně k těmto Zásadám).

VARIANTA II- regulační plán:

Tato varianta se týká situace, kdy žadatel navrhuje využít vymezené plochy pozemků pro výstavbu a tyto pozemky až dosud nejsou v územně plánovací dokumentaci detailně řešeny. Není patrná budoucí uliční struktura a nejedná se zpravidla o území malých ploch. Naopak, touto variantou jsou zpravidla dotčeny lokality velkoplošné, urbanisticky hodnotné, nebo přímo legislativně zakotvené v územním plánu obce. Žadatel buď předloží městu žádost o vydání regulačního plánu (v případě pořizování regulačního plánu na žádost), který v případě schválení zastupitelstvem města může nahradit územní rozhodnutí pro jednotlivé pozemky a stavby (minimálně však pro stanovený veřejný profil a příslušnou infrastrukturu), nebo podá podnět k pořízení regulačního plánu a ten potom ve spolupráci s pořizovatelem (odborem územního plánování a regionálního rozvoje) vypracovává, a to na základě předložených požadavků a platného územního plánu. Není-li stanoveno jinak, tak vydaný regulační plán vždy nahradí územní rozhodnutí veřejných profilů, které bude obec po vydání kolaudačního souhlasu přebírat do svého vlastnictví. Žadatel i v tomto případě musí počítat s tím, že městem je zpravidla stanoven primární požadavek na povinnost uzavření plánovací smlouvy jako podmínky pro vydání regulačního plánu.

Pokud je na dotčenou lokalitu takový plán již vydán, postupuje žadatel v souladu s takovým právním předpisem a se Zásadami, nejsou-li v rozporu.

Pro případné odlišnosti týkající se zejména možností infrastruktury, korekce veřejných profilů apod. je vydaný regulační plán vyšší právní formou pro žadatele.

Obsahové náležitosti žádosti o vydání regulačního plánu jsou stanoveny v Příloze č. 10 vyhlášky č. 500/2006 Sb. Žadatel v tomto případě uzavírá s městem v souladu s § 66 odst. 2 SZ Plánovací smlouvu, jejíž vzor tvoří Příloha č. 1 těchto Zásad. K Plánovací smlouvě bude jako příloha přiložena Dohoda o parcelaci v případě, bude-li její uzavření v konkrétním případě potřebné nebo důvodné, popř. souhlasy vlastníků dotčených pozemků. Obsahové znění dohody o parcelaci je uvedena v Příloze č. 12 k vyhl. č. 500/2006 Sb.

Dohoda o parcelaci podle Přílohy č. 12 vyhlášky č. 500/2006 Sb., obsahuje:

- a) jméno a příjmení a adresu místa trvalého pobytu fyzické osoby, popřípadě místa podnikání podnikající fyzické osoby, anebo název nebo obchodní firmu a adresu sídla právnické osoby, která je vlastníkem pozemků a staveb v dotčeném území podle katastru nemovitostí a případně též osoby, která se na realizaci záměru nového využití účastní peněžitými nebo nepeněžitými vklady,
- b) podíl jednotlivých vlastníků na celkové hodnotě pozemků a staveb nebo výměře dotčených území,
- c) případný podíl osoby, která se na realizaci záměru nového využití účastní peněžitými nebo nepeněžitými vklady,
- d) závazek vlastníků ke snížení svého podílu převodem poměrné části pozemků nezbytných pro realizaci veřejné infrastruktury, popřípadě závazek strpět na svém pozemku liniovou část technické infrastruktury,
- e) souhlas vlastníků s dělením, scelováním nebo výměnou pozemků, která umožní nové využití a uspořádání dotčeného území nebo souhlas vlastníků s odprodejem pozemků,
- f) dohodu o majetkovém vypořádání v případě, že se někteří vlastníci neúčastní na realizaci záměru nového využití území nebo že parcelace navržená v souvislosti s novým využitím území neumožní zachovat jejich podíl na celkové hodnotě nebo výměře lokality,
- g) plnou moc k podání žádosti o pořízení regulačního plánu nebo o vydání územního rozhodnutí,
- h) plnou moc k podání návrhu na vklad do katastru nemovitostí po vydání regulačního plánu nebo územního rozhodnutí.

K dohodě o parcelaci se přikládá:

- a) snímek katastrální mapy se zakresleným rozsahem dotčeného území opatřený osvědčením úřadu územního plánování o souladu se zadáním obsaženým v územním plánu nebo zásadách územního rozvoje, v ostatních případech osvědčením o ucelenosti lokality, tj. zahrnutí všech prostorově a funkčně souvisejících, samostatně nevyužitelných pozemků do řešení,
- b) identifikace všech dotčených pozemků a staveb (včetně údajů o vlastnictví) podle katastru nemovitostí, ne starší než tři měsíce,

- c) grafická příloha zachycující nové parcelní uspořádání odpovídající návrhu regulačního plánu nebo návrhu dokumentace pro územní rozhodnutí, doplněná popisem dohodnuté úpravy vlastnických vztahů.

Čl. 3. Pozemní komunikace

Pozemní komunikace zajišťující přístup a příjezd ke stavbám musí splňovat parametry dané plánovacím listem odboru územního plánování a regionálního rozvoje a být v souladu s těmito Zásadami.

Není-li městem pro dané území pořizována žádná územně plánovací dokumentace (územní studie, regulační plán), ze které je zřejmý budoucí charakter zóny (například trasování uliční sítě, apod.) a tudíž není možné plánovací list bez nich na příslušný veřejný profil relevantně vydat, bude pro dané území vyřešena projektová dokumentace návrhem projektanta na základě požadavků odboru územního plánu a regionálního rozvoje. Náklady na takové vypracování hradí žadatel. Projektant a odbor územního plánování a regionálního rozvoje budou vycházet z konzultací s architektem. Území bude řešeno s ohledem na potřeby požadované dle Zásad - Programu II.

Pozemní komunikace bude v souladu s právními předpisy veřejně přístupná bez omezení, a to bez rozdílu, zda jejím stavebníkem a vlastníkem bude právnická nebo fyzická osoba. Rovněž bez omezení bude připojení budoucích žadatelů (stavebníků) bytových a rodinných domů na pozemní komunikaci zřízenou jiným žadatelem (stavebníkem). Tato podmínka bude jako souhlas vlastníka (zřizovatele) pozemní komunikace zahrnuta v obsahu Plánovací smlouvy nebo Smlouvy o spolupráci.

Čl. 4. Veřejný profil - šířka pozemní komunikace vč. chodníků a prostorů zeleně a dalších prvků parteru

Plánovací list standardů rozvojové lokality:

Šířka veřejného profilu, tj. šířka pozemní komunikace vč. chodníků a případného prostoru zeleně bude vždy vycházet z Plánovacího listu standardů rozvojové lokality, který vydává odbor územního plánování a regionálního rozvoje. Veřejný profil bude vždy dodržen v parcelační struktuře místa. Územní rozhodnutí nebo jiné opatření na dělení či scelování pozemků bude tuto premisu vždy akceptovat. Tento požadavek bude zahrnut v obsahu Plánovací smlouvy nebo ve Smlouvě o spolupráci. Plánovací list určí vzhled veřejného profilu, šířky pozemních komunikací, chodníků a také zeleně. Uložení inženýrských sítí v uličních profilech bude akceptovat budoucí trasování komunikace v optimální variantě partnerství a případných zelených pásů tak, aby nedošlo ke kolizi se vzrostlou zelení. Podmínky uložení veřejné infrastruktury budou vycházet rovněž ze standardů plánovacího listu rozvojové lokality, a to v souladu s normami s tím, že podmínky mohou být městem upraveny dle konkrétní situace. Z plánovacího listu budou zřejmé budoucí parametry pozemní komunikace a statut zóny (zda obytná, zklidněná, normální či jiná). V tomto materiálu bude uveden grafický zakres budoucího urbanistického celku v měřítku 1:500, event. 1:1000 typu veřejného profilu konečného, kategorie budoucích pozemních komunikací a chodníků a veřejná zeleň umisťovaná pokud možno mimo plochy technické a dopravní infrastruktury.

Ostatní ujednání:

Odstavná stání vozidel - parkování vozidel u rodinných domů se předpokládá v garáži každého domu s možností dalšího stání na vjezdu do garáže. Není-li pro dané území žádná plánovací dokumentace nižší úrovně (územní studie, regulační plán) městem vypracována, postupuje se shodně v rozsahu, jak je uvedeno v článku 3 shora. Tento požadavek bude zahrnut v obsahu Plánovací smlouvy nebo ve Smlouvě o spolupráci. Plánovací list určí vzhled veřejného profilu, šířky pozemních komunikací, chodníků a také zeleně. Z plánovacího listu budou zřejmé budoucí parametry pozemní komunikace a statut zóny (zda obytná, zklidněná, normální či jiná). Z plánovacího listu budou zřejmé statut zóny (zda obytná, zklidněná, normální či jiná). Odstavná stání vozidel - parkování vozidel u rodinných domů se předpokládá v garáži každého domu s možností dalšího stání na vjezdu do garáže.

Čl. 5. Odkup infrastruktury městem

Žadatel může městu darovat případně prodat vybudovanou veřejnou infrastrukturu. Základní podmínkou pro převzetí či odkup veřejné infrastruktury je zhotovení staveb a zařízení podle programu II: Optimální forma partnerství a při dodržení podmínek sjednaných v uzavřené Plánovací smlouvě nebo Smlouvě o spolupráci a na základě vydaného kolaudačního souhlasu na zhotovené stavby. Z kolaudačního souhlasu musí být zřejmé splnění podmínek stanovených v rozhodnutích stavebního úřadu nebo jiných orgánů státní správy.

Následný převod veřejné infrastruktury na město nebude realizován, a to ani zčásti, v případě, že podmínky sjednané v Plánovací smlouvě, Smlouvě o spolupráci nebo v rozhodnutích stavebního úřadu nebo jiných orgánů státní správy nebudou splněny.

Základní kupní cena se stanovuje v symbolické výši 10.000 Kč. Výše kupní ceny je dále závislá na významu a vlivu veřejné infrastruktury na veřejný zájem. Vyšší kupní cena může být žadateli poskytnuta pouze v takových případech, kde realizací veřejné infrastruktury plní žadatel takový veřejný zájem, který zdaleka přesahuje požadavky jeho vlastního realizačního záměru (například stavbou kmenového kanalizačního sběrače pro celou část města, který bude položen do plochy veřejného profilu a bude zároveň odvádět splaškové vody dotčené lokality). Odkup veřejné infrastruktury vč. stanovení výše kupní ceny je ve výlučné pravomoci Zastupitelstva města Říčany dle § 85 zákona o obcích, viz Čl. VI. písm. c) Směrnice města č. 2/2012.

Čl. 6. Příspěvek žadatele

V případech, kdy záměr žadatele (stavebníka) vyvolá nutnost posílení dopravní a technické infrastruktury města v okolních částech než v dotčené lokalitě, bude požadován finanční podíl žadatele (stavebníka) ve výši odpovídající nákladům pro nutné posílení infrastruktury v přilehlých částech (např. intenzifikace ČOV, vybudování křižovatek, komunikací, vodovodů, kanalizace apod.).

Tento příspěvek je vyčíslen v Dohodě o poskytnutí finančního příspěvku městu (příloha č. 7 Zásad) nebo v Plánovací smlouvě o poskytnutí finančního plnění na posílení veřejné infrastruktury města Říčany (příloha č. 8 Zásad) a odůvodněn pak ve znění Strategického a akčního plánu města, schválených zastupitelstvem města Říčany. Výše příspěvku městu je úměrná počtu a velikosti podlahové plochy

bytové jednotky, velikosti podlahové plochy místností nebytových prostorů a nároků stavebního záměru na posílení infrastruktury pro likvidaci odpadních vod, zásobování pitnou vodou a dopravní infrastrukturu. Finanční příspěvek žadatele městu je průmětem budoucích požadovaných investičních nároků technické infrastruktury na jednoho obyvatele ke dni sčítání a plochy bytové jednotky obsazené průměrným počtem osob (data Českého statistického úřadu), resp. velikosti podlahové plochy místností nebytových prostorů. Podrobná kalkulace je k dispozici na odboru územního plánování a regionálního rozvoje a tvoří přílohu těchto Zásad.

V případě, že se způsobem a výší finančního příspěvku bude žadatel (stavebník) souhlasit, je příspěvek splatný dle rozpisu plateb sjednaných při uzavírání smlouvy o spolupráci či plánovací smlouvy. V případě, že se způsobem a výší finančního příspěvku nebude žadatel (stavebník) souhlasit, je na něm, jak bude v dané věci dále postupovat.

Čl. 7. *(celý text článku 7. byl vypuštěn)*

Čl. 8. Převod technické infrastruktury městu

Převod technické infrastruktury městu se děje dle Směrnice města č. 2/2012

Čl. 9. Plánovací smlouva

Text k tomuto bodu je shodný jako v čl. 3, části první - program I: Minimální forma partnerství.

Čl. 10. Smlouva o spolupráci

Smlouvu o spolupráci v rámci programu II. Optimální forma partnerství (viz vzor Příloha č. 5) uzavírá žadatel s městem na základě konkrétních sjednaných podmínek. Žadatel kdykoli za dobu trvání smluvního vztahu podle takto uzavřené smlouvy může požádat město o změnu realizace veřejné infrastruktury z programu II: Optimální forma partnerství do programu I: Minimální forma partnerství a následně do původně sjednaného programu II. Optimální forma partnerství.

Čl. 11. Plánovací list standardů rozvojové lokality města

Text k tomuto bodu je shodný jako v článku 5 programu I: Minimální forma partnerství.

Č Á S T T Ř E T Í

Ostatní, přechodná a závěrečná ustanovení

Čl. 1. Ostatní ustanovení

Zřídí-li žadatel (stavebník) bez předchozího smluvního vztahu s městem (uzavření Smlouvy o spolupráci nebo Plánovací smlouvy) na základě rozhodnutí stavebního úřadu, jakož i v souladu s rozhodnutími a vyjádřeními ostatních správních orgánů dopravní nebo technickou infrastrukturu, a to nejméně v rozsahu a za podmínek programu II: Optimální forma partnerství těchto Zásad, má právo nabídnout městu k odkupu vybudovanou veřejnou infrastrukturu. V takovém případě však musí být splněny veškeré podmínky těchto Zásad a Směrnice města č. 2/2012. V tomto případě se postupuje podle těchto Zásad obdobně, jako s žadateli, kteří s městem před zajišťováním staveb uzavřeli příslušnou smlouvu.

Čl. 2. Závěrečná ustanovení

Tyto Zásady nabývají platnosti dnem schválení Zastupitelstvem Města Říčany a účinnosti od 1. 11. 2009, resp. dnem schválení jejich změn Zastupitelstvem města Říčany.

Č Á S T Č T V R T Á

Aplikace na nebytové stavby

Čl. 1.

Zásady pro výstavbu ve městě Říčany (dále jen „Zásady“) stanoví postup města Říčany při jednáních s žadatelem o záměru výstavby bytových staveb na všech plochách správního území města Říčany. Tato ČÁST ČTVRTÁ rozšiřuje rozsah Zásad i na jiné stavby, než jsou rodinné či bytové domy, resp. bytové jednotky v nich umístěné. Jedná se o stavby budov či hal (nebo jejich samostatných částí), které nejsou určeny k bydlení, dále jen “nebytové stavby”. Tedy například nebytové prostory v rodinných a bytových domech, budovy či haly pro výrobu, skladování, obchod, rekreaci, sport, kulturu, atd.

Zásady pro výstavbu ve městě Říčany vč. všech příloh zůstávají v platnosti, pro aplikaci na **nebytové stavby** se postupuje přiměřeně s přihlédnutím ke změnám v textu. Postup lze uplatňovat na **všech plochách správního území** města Říčany.

Spoluúčast žadatele na budování veřejné infrastruktury

Čl. 1. Základní předpoklady a výše plnění městu

Žadatel si musí být vědom faktu, že jeho investiční záměr stavby bytového i nebytového objektu vždy vyvolá nároky na posílení veřejné infrastruktury i v okolních částech než v dotčené lokalitě. Z tohoto důvodu bude městem po žadateli požadováno uzavření Plánovací smlouvy, pokud není v čl. 2 uvedeno jinak, s plněním ve výši odpovídající nákladům pro nutné posílení veřejné infrastruktury v přílehlých částech (např. intenzifikace ČOV, vybudování křižovek, komunikací, vodovodů, kanalizace apod.), který je průmětem budoucích požadovaných investičních nároků veřejné infrastruktury na jednoho obyvatele ke dni sčítání, podlahové plochy bytové jednotky a podlahové plochy nebytového objektu (data Českého statistického úřadu). Podrobná kalkulace je k dispozici na odboru územního plánování a regionálního rozvoje a tvoří přílohu těchto Zásad. Výše plnění městu je úměrná:

- 1) počtu a velikosti podlahové plochy nově budovaných bytových jednotek,
- 2) velikosti podlahové plochy nově budovaných objektů snížené o velikost podlahové plochy v nich nově budovaných bytových jednotek,
- 3) požadavků stavebního záměru na veřejnou infrastrukturu.

Výše plnění městu je dále odůvodněna ve znění Strategického a akčního plánu města, schválených zastupitelstvem města Říčany.

Čl. 2. Vymezení objektů a lokalit zpravidla bez požadavku na uzavření plánovací smlouvy a poskytnutí plnění na veřejnou infrastrukturu

Poskytnutí plnění na veřejnou infrastrukturu není požadováno u všech staveb a jejich změn do 25 m² zastavěné plochy, a dále u staveb, stavebních úprav a udržovacích prací uvedených v § 103 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů.

Poskytnutí plnění na veřejnou infrastrukturu (a uzavření plánovací smlouvy) není zpravidla požadováno u:

- *zrušeno na základě usn. ZmŘ č. 17-05-015 ze dne 14. 06. 2017,*
- staveb a stavebních úprav jednotlivých staveb pro individuální rekreaci v zastavěném území a tam, kde je v lokalitě dobudovaná veškerá potřebná veřejná infrastruktura,
- staveb garáží rodinných domů. A to jak uvnitř domu, přístavby k domu, tak i samostatně stojící garáže na pozemku tvořícím funkční celek s domem,
- staveb, kde nebytový prostor vznikne přestavbou stávající bytové jednotky (typickým příkladem je změna užívání pokoje či bytu na kancelář),
- *zrušeno na základě usn. ZmŘ č. 17-05-015 ze dne 14. 06. 2017,*

- je-li žadatelem o stavební záměr město Říčany nebo právnická osoba založená či zřízená městem Říčany,
- dále v případě, kdy město Říčany má s žadatelem uzavřenu smlouvu o převodu požadovaného stavebního záměru do majetku města nebo do majetku právnické osoby založené či zřízené městem Říčany,
- je-li žadatelem nezisková organizace se sídlem ve městě Říčany a současně stavební záměr je spolufinancován z rozpočtu města formou účelového investičního příspěvku či grantu,
- je-li žadatelem Středočeský kraj nebo jím zřízená příspěvková organizace a zároveň se jedná se o stavbu pro školství nebo stavbu pro sport přímo související se stavbou pro školství, a jedná se o stavbu nekomerční,

a to pouze v případě, pokud se stavebník již smluvně nezavázal k poskytnutí finančního příspěvku či daru dle Zásad pro výstavbu ve městě Říčany.

Čl. 3. Stanovení výše plnění na veřejnou infrastrukturu při změně stavebního záměru, pokud se na něj nevztahuje Čl. 2. této části páte

Při změně stavebního záměru, který byl projednán před 1. 11. 2009 a bylo na tento stavební záměr vydáno pravomocné územní rozhodnutí či územní souhlas, se výše plnění na veřejnou infrastrukturu stanoví jako rozdíl mezi výší plnění nového stavebního záměru sníženou o částku, která by odpovídala výši plnění (příspěvku) původního stavebního záměru, pokud by byl městu předložen po 1. 11. 2009. Je-li rozdíl záporný, výše plnění je 0,- Kč.

Přílohy:

Listy veřejných profilů (typ 1, typ 2.1, typ 2.2, typ 3.1.,typ 3.2, typ 3.3. typy 3.4, typ 4, typ 5)

Plánovací list standardů rozvojové lokality města

Plánovací smlouva (Příloha č. 1)

Plánovací smlouva (Příloha č. 2)

Smlouva o spolupráci – program I: Minimální forma partnerství (Příloha č. 3)

Smlouva o spolupráci – program I: Minimální forma partnerství a program II:

Optimální forma partnerství (Příloha č. 4)

Smlouva o spolupráci – program II: Optimální forma partnerství (Příloha č. 5)

Smlouva o náležitostech vyplnění blankosměnky (příloha č. 6)

Dohoda o poskytnutí finančního příspěvku (příloha č. 7)

Plánovací smlouva (Příloha č. 8)