

Obec Modletice

Modletice 6, 251 01 Říčany



# ODŮVODNĚNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU

## “RP2 – Doubravice-sever“

Obsah:

Textová část

Grafická část

O.1 Širší vztahy

O.2 Koordinační výkres

O.3 Koordinační výkres s podkresem ortofoto mapy

## **OBSAH**

A. ÚDAJE O ZPŮSOBU POŘÍZENÍ REGULAČNÍHO PLÁNU .....	3
B. VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ŘEŠENÉ PLOCHY Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH ÚZEMNÍCH VZTAHŮ, VČETNĚ VYHODNOCENÍ SOULADU REGULAČNÍHO PLÁNU POŘIZOVANÉHO KRAJEM S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A ZÁSADAMI ÚZEMNÍHO ROZVOJE, U OSTATNÍCH REGULAČNÍCH PLÁNŮ TÉŽ SOULADU S ÚZEMNÍM PLÁNEM ...	3
C. ÚDAJE O SPLNĚNÍ ZADANÍ 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 .....	4
D. ZDŮVODNĚNÍ NAVRŽENÉ KONCEPCE ŘEŠENÍ.....	4
E. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A NA POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA,.....	5
F. ZHODNOCENÍ PODMÍNEK PRO POŽÁRNÍ BEZPEČNOST STAVEB, PRO KTERÉ REGULAČNÍ PLÁN NAHRAZUJE ÚZEMNÍ ROZHODNUTÍ .....	5
G. U ZMĚNY REGULAČNÍHO PLÁNU TEXT S VYZNAČENÍM ZMĚN.....	5
H. ÚDAJE O POČTU LISTŮ ODŮVODNĚNÍ A POČTU VÝKRESŮ GRAFICKÉ ČÁSTI ODŮVODNĚNÍ .....	5

## **A. Údaje o způsobu pořízení regulačního plánu**

Pořízení regulačního plánu je zpracováno na základě žádosti společnosti Hopi s.r.o., Pražská 673, Klášter nad Ohří – Miřetice u Klášterce nad Ohří.

## **B. Vyhodnocení koordinace využívání řešené plochy z hlediska širších územních vztahů, včetně vyhodnocení souladu regulačního plánu pořizovaného krajem s Politikou územního rozvoje a zásadami územního rozvoje, u ostatních regulačních plánů též souladu s územním plánem**

### **Posouzení souladu regulačního plánu s Politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací**

Dle PÚR ČR se řešené území nachází na okraji metropolitní rozvojové oblasti OB1 (Praha). Území dále neleží v rozvojové ose ani žádné specifické oblasti. Územím neprocházejí koridory dopravní infrastruktury vymezené v PÚR ČR. Územím neprocházejí koridory a plochy technické infrastruktury a souvisejících rozvojových záměrů vymezené v PÚR ČR.

Dle ZUR SK neprocházejí územím koridory dopravní infrastruktury. Území leží na okraji rozvojové oblasti OB1, rozvojová oblast republikové úrovně. Do území nezasahuje územní systém ekologické stability (ÚSES).

Problematika řešeného území RP, prostorová regulace území, limity využití území a závazné plošné a prostorové regulativy jsou v souladu s Územním plánem Modletice.

Regulační plán je v souladu s Politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem.

### **Vyhodnocení koordinace využívání řešené plochy z hlediska širších územních vztahů**

RP se dotýká minimálně širších územních vztahů. Technická infrastruktura území, která má širší územní návaznosti se nemění. Navržená zástavba má velmi dobrou návaznost na místní silniční síť a zastávky autobusové dopravy. To umožňuje velmi dobrou dopravní obslužnost území.

Navržená struktura zástavby respektuje charakter přilehlého zastavěného území. Zástavba je situována při stávajících silničních komunikacích, které jsou součástí rozsáhlé zóny výroby, služeb a komerce, která se v místě dlouhodobě rozvíjí. Tak, jak ukládá koncepce územního plánu, regulační plán zpřesňuje podmínky pro rozvoj této lokality mimo jiné tím, že stanovuje podmínky pro napojení areálu na dopravní a technickou infrastrukturu a tím že konkretizuje stavební formy budov v areálu a zpřesňuje jejich funkční využití.

Navržené formy a objemy budov odpovídají jak funkci areálu, požadované územním plánem, tak charakteru okolní zástavby. V jižní části areál navazuje na původní zástavbu v ploše OS, a proto regulační plán navrhuje v této části umístění ploch zeleně.

### **C. 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**

Požadavky zadání Regulačního plánu – RP2 Doubravice – sever byly splněny následovně:

- Jsou splněny požadavky zadání RP na vymezení pozemků a jejich využití, umístění a prostorové uspořádání staveb, ochranu přírody a krajiny, řešení technické infrastruktury a na VPS.
- Jsou stanoveny plošné a prostorové regulativy řešeného území i s ohledem na stávající urbanisticko – architektonické aspekty okolního území.
- Asanace ploch se dle zadání nerealizují.
- Byly splněny požadavky na uspořádání obsahu návrhu RP.

### **D. Zdůvodnění navržené koncepce řešení**

Navržená struktura zástavby respektuje charakter přilehlého zastavěného území. Zástavba je situována při stávajících silničních komunikacích, které jsou součástí rozsáhlé zóny výroby, služeb a komerce, která se v místě dlouhodobě rozvíjí. Tak, jak ukládá koncepce územního plánu, regulační plán zpřesňuje podmínky pro rozvoj této lokality tím, že stanovuje podmínky pro napojení areálu na dopravní a technickou infrastrukturu.

Regulační plán stanovuje principy dopravního napojení areálu na stávající systém komunikací. Jedná se o podrobné stanovení koncepce, nikoli o přesné umístění nahrazující umístění staveb. Přesná poloha vjezdů není závazná a závisí na podrobném dopravně inženýrském řešení v návazných stupních dokumentace.

Dopravní napojení areálu je řešeno ze silnice 00318, jednak stávajícím vjezdem ke stávající administrativní budově a jednak nově navrženým vjezdem jižně od stávajícího.

Vzhledem k dopravní zátěži území je nutné zajistit prostupnost území pro pěší. Z toho důvodu je navržen chodník jednak podél stávající silnice II. třídy č. 101 a jednak podél silnice č. 00318. V regulačním plánu navržený chodník navazuje na stávající chodníky v území a doplňuje a rozvíjí veřejnou infrastrukturu tohoto typu v území.

Regulační plán je zpracováván na žádost a náklady vlastníka areálu s cílem stanovit bližší podmínky pro umístění zejména těchto staveb:

- Nová skladovací hala pro potřeby firmy Hopi s.r.o. a jejích klientů, s možností využití také na drobnou nerušící výrobu. Limitní výška atiky haly je stanovena na 397,999 m n.m. Výška haly od podlahy 1. NP po hranu atiky je 16,5 m (orientační).
- Parkovací dům s administrativním podlažím pro vedení společnosti – bude obsluhovaný především ze severního vjezdu. Objekt obsahuje 3 NP a 1 PP. Administrativa pro vedení společnosti je ve 3. NP, ostatní podlaží slouží k parkování – parkovací dům. Dolní vjezd obsluhuje pouze nejnižší podlaží (půl-podlaží), které je vyhrazeno pro parkování vedení společnosti. Maximální výška budovy bude zarovnána se stávající administrativní budovou – výška atiky maximálně 395 m n.m.

Regulační plán „RP2 – Doubravice-sever – odůvodnění – říjen 2022“

- Pro fyzické propojení nových budov se stávající třípodlažní administrativní budovou jsou navrženy 2 spojovací můstky.
- Mimo hlavní objekty jsou v ploše areálu umístěny objekty technického zázemí typu – sprinklerová stanice, trafostanice apod.

## **E. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a na pozemky určené k plnění funkce lesa,**

Vzhledem k tomu, že území je v územně plánovací dokumentaci dlouhodobě zařazeno do zastavitelných ploch **NK – nerušící výroby, služeb a komerce**, a to již po mnoho let v navazujících změnách ÚPD je nepochybné, že koncepce územního plánu a naplnění cílů a úkolů územního plánování bylo opakovaně prověřeno a posouzeno. V rámci dodržení zásady kontinuity a právní předvídatelnosti rozhodování, jakož i principu legitimního očekávání, je nutné konstatovat, že posouzení záměru z pohledu vyhodnocení záboru zemědělského půdního fondu muselo již být provedeno.

Regulačnímu plánu pak nepřísluší toto vyhodnocení záboru ZPF přezkoumávat nebo rozporovat, podobně jako jiné části územního plánu. Je třeba, aby regulační plán byl s územním plánem plně v souladu a pouze zpřesňoval některé záležitosti dle zadání.

## **F. Zhodnocení podmínek pro požární bezpečnost staveb, pro které regulační plán nahrazuje územní rozhodnutí**

Tento RP nahrazuje územní rozhodnutí pro dělení a scelování pozemků pro zřízení veřejně prospěšné stavby chodníku. Jiná územní rozhodnutí nenahrazuje.

## **G. U změny regulačního plánu text s vyznačením změn**

Tento RP není změnou RP.

## **H. Údaje o počtu listů odůvodnění a počtu výkresů grafické části odůvodnění**

Textová část odůvodnění RP2 Doubravice sever je vypracována v rozsahu 5 stran textu.

Grafická část odůvodnění RP2 Doubravice sever obsahuje následující výkresy:

- O.1 Širší vztahy
- O.2 Koordinační výkres
- O.3 Koordinační výkres s podkresem ortofoto mapy

Výkres záboru ZPF se z výše odůvodněných důvodů nezpracovává.