

## Dělení pozemku parc.č. 231/6, k.ú. Jevany

### ÚVOD

Předložené situační výkresy řeší dělení pozemku parc.č. 231/6, k.ú. Jevany.

Předmětný pozemek leží v severo-východní části Jevan, navazuje na lokalitu zvanou Kociánka.

Návrh dělení pozemků vychází z Územně plánovací informace, ze dne 2.8.2021, č.j. 284300/2021-MURI/OUPRR/1380, kterou poskytl odbor Územního plánování a regionálního rozvoje, MěÚ v Říčanech.

Dle platného územního plánu sídelního útvaru Jevany včetně jeho změn se předmětný pozemek parc.č. 231/6 v k.ú. Jevany nachází částečně v zastavitelném území v zóně „BI – Bydlení individuální“ a jihovýchodní část předmětného pozemku je součástí zóny „ZS – Sídelní zeleň“.

### NÁVRH PARCELACE

Návrh parcelace vychází z výše uvedeného a zároveň z místních podmínek.

Pozemek je obdélníkového charakteru o celkové ploše 7548m<sup>2</sup>. Svou delší stranou přiléhá k místní asfaltové komunikaci, ve které jsou vedeny sítě technické infrastruktury ( vodovod, kanalizace, elektro NN ).

Dle výkresových podkladů územního plánu, které nejsou digitální, připadá ploše BI odměřením zhruba 6000m<sup>2</sup>, zbytková plocha 1548m<sup>2</sup> připadá ploše ZS a není určena k zastavění.

Nabízí se tedy parcelace, která využije stávající komunikaci k dopravnímu napojení jednotlivých pozemků. Vzniknou podélné parcely, dopravně napojené na ulici Kociánka. Šířka parcel zhruba navazuje na šířky protilehlých parcel původní zástavby.

V ploše BI mohou dle regulativ územního plánu vzniknout 4 stavební pozemky pro rodinné domy, o velikosti 1500m<sup>2</sup>.

### LIMITY ÚZEMÍ

**Ochranné pásmo lesa** bylo projednáno s odborem ŽP MěÚ Říčany, kdy ochranné pásmo lesa pro výstavbu RD bylo stanoveno na 10m od okraje pozemku určeného k plnění funkce lesa p.č. 284/1, k.ú. Jevany. Pásmo tak částečně zasáhne navrhovanou parc.č. \_01.

**Veřejné prostranství** dle Vyhlášky č. 501/2006, § 22, odst. 2, je stanoveno: „Nejmenší šířka veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace zpřístupňující pozemek rodinného domu, je 8 m“. Veřejné prostranství ( uliční prostor ) bude vymezeno od oplocení stávající protilehlé zástavby. Část veřejného prostranství bude umístěna na nově vzniklých parcelách, neb **veřejná prostranství mohou být umístěna na soukromých pozemcích**. Budoucí oplocení nově vzniklých parcel bude tedy min. 8m od protilehlé stávající zástavby – znázorněno tlustou čárkovanou čarou na situaci.

Z dostupných podkladů územního plánu sídelního útvaru Jevany, není zřejmé využití ( chybí legenda s popisem, či popis v textové části ) vymezeného prostoru v severní části pozemku sousedící s lesním

pozemkem. Není uvedeno, zda se jedná o prostor pro chodník, nebo se jedná pouze o průchod. O obslužnou komunikaci se vzhledem ke kresebné šířce, nejedná. Navrhuji vymezit tento prostor - veřejné prostranství **na soukromém pozemku**, parc.č\_01, v šíři chodníku, tj. 1,5m. Tzn. že budoucí oplocení nebude umístěné na hranici pozemku, ale min. 1,5m od hranice pozemku, kde vznikne možný průchod kolem hranice lesního pozemku. ( v návrhu Nového územního plánu, již není tento průchod navržen, a to na základě stanoviska orgánu ochrany přírody )

## ZÁVĚR

---

Na parcele parc.č. 231/6 může dělením vzniknout možnost výstavby max. 4 rodinných domů, na čtyřech stavebních pozemcích. Spodní část pozemku bude dále sloužit jako sídelní zeleň.

Místní podmínky umožňují napojení všech parcel na stávající zpevněnou komunikaci a napojení na všechny sítě technické infrastruktury. Parcelace tedy nevyvolává žádnou výstavbu nových komunikací či řadů inženýrských sítí.

Místní podmínky také umožňují vznik uličního prostranství o šířce 8m.

**Z výše uvedeného vyplývá, že předložený návrh parcelace je v souladu s platným Územním plánem sídelního útvaru Jevany.**



Nikola Tomková  
Sportovní 388  
281 66, Jevany  
tel.: 777 279 273  
nikola.tomkova@centrum.cz