

ÚZEMNÍ STUDIE PLOCH Z09 A K07 Říčany

ČÁST A řešeného území

TEXTOVÁ ČÁST

URBANISTICKÉ STŘEDISKO BRNO, spol. s r.o.

Příkop 8

602 00 Brno



Akce:	Územní studie ploch Z09 a K07, Říčany – ČÁST A řešeného území		
Evidenční číslo:	221 – 001 – 980		
Objednatel:	Obec Říčany		
Zhotovitel:	Urbanistické středisko Brno, spol. s r.o.	www.usbrno.cz	
Jednatelé společnosti:	Ing. arch. Vanda Ciznerová Mgr. Martin Novotný		
Projektanti:	urbanismus, architektura:	Ing. arch. Ivana Machek Ing. arch. Vanda Ciznerová	
	dopravní infrastruktura:	Ing. arch. Ivana Machek	
	technická infrastruktura:	Ing. Pavel Veselý	
Kontakt:	tel.: 545 175 893 e-mail: machek@usbrno.cz		
Datum:	říjen 2021		

Obsah

Základní údaje	2
Přehled pozemků a vlastníků	3
Podmínky pro napojení staveb na veřejnou dopravní infrastrukturu	4
Podmínky pro napojení staveb na veřejnou technickou infrastrukturu	4
Veřejně prospěšné opatření	4
Podmínky pro vymezení a využití pozemků, podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu	4
Podmínky pro ochranu zdraví a životního prostředí včetně ekologické stability	11
Vyhodnocení splnění zadání územní studie	11

Základní údaje

Územní studie ploch Z09 a K07 bude sloužit jako neopomenutelný územně plánovací podklad, na základě kterého, v souladu s § 25 stavebního zákona, bude probíhat rozhodování v území.

Cílem územní studie je prověřit nejvhodnější způsob i intenzitu zastavění s ohledem na začlenění do okolní zástavby a krajiny, dopravní obsluhu plochy, možnosti napojení na sítě technické infrastruktury a také navrhnout potřebná a kvalitně využitelná veřejné prostranství.

Vymezení řešeného území a vazba na územní plán

Řešené území je v rozsahu části A zastavitelné plochy bydlení Z09 a plochy změn v krajině K07 vymezených v územním plánu Říčany, pro které je pořízení územní studie podmínkou pro rozhodování v území.

Jedná se o lokalitu na jihovýchodním okraji obce Říčany u silnice II/602.

Konkrétně se jedná o parcely parcely 1096/16, 1096/17, 1096/18, 1096/19, 1096/20, 1096/21, 1096/22, 1096/23, 1096/26, 1096/27, 1096/28, 1096/29, 1096/30, 1096/31, 1801/14, 1801/15, 1801/16, 1801/17, 1801/18, 1801/19, 1801/20 v k.ú. Říčany u Brna.

Rozloha řešené lokality je 1,4 ha.

Rozsah je zřejmý dle zákresu do katastrální mapy.



Popis současného stavu

Většina řešeného území je v současnosti pronajímána a obdělávána jako zemědělská půda.

V severovýchodní části řešeného území se v závislosti od srážek a stavu podzemních vod drží na povrchu voda, roste zde rákosina.

Hodnoty, příležitosti a problémy

Hodnotou řešeného území je jeho prozatímní nedotčenost, co se týče stavebních zásahů. Území se nachází na okraji obce, ovšem v relativní blízkosti centra a vybavenosti obce a je možné jej jednoduše napojit na dopravní a technickou infrastrukturu.

Vzniká příležitost vytvořit rodinné bydlení současného standardu ovšem vycházející z charakteru okolní stávající zástavby a snahy na tento charakter navázat a nepokračovat tak v současném trendu výstavby s nevhodnými globalizačními novotvory bez jednotících prostorových pravidel a bez vazby k obci a regionu.

Problémem pro návrh v části A řešeného území jsou majetkové vztahy v území a neochota vlastníků spolupodílet se na komplexním řešení celé lokality. Tato část byla proto vyčleněna pro samostatné řešení. Dalším výrazným problémem zejména v části A je voda shromažďující se na povrchu v severovýchodní části lokality.

Přehled pozemků a vlastníků

Viz. Výkres 5 Přehled pozemků a vlastníků.

ozn	p.č.	vlastnické právo	m2	celkem	SV	SV celkem	NSZ	NSZ celkem
1	1096/16	SJM Procházka Petr a Procházková Vladimíra	539		539		0	
2	1096/26	SJM Procházka Petr a Procházková Vladimíra	1108		1108		0	
3	1096/27	SJM Procházka Petr a Procházková Vladimíra	1136		1136		0	
4	1096/28	SJM Procházka Petr a Procházková Vladimíra	1075		1075		0	
5	1096/17	SJM Procházka Petr a Procházková Vladimíra	580		281		299	
6	1096/18	SJM Procházka Petr a Procházková Vladimíra	1005		544		461	
7	1096/19	SJM Procházka Petr a Procházková Vladimíra	1054		569		485	
8	1096/20	SJM Procházka Petr a Procházková Vladimíra	990		564		426	
9	1801/20	SJM Procházka Petr a Procházková Vladimíra	17		0		17	
10	1801/19	SJM Procházka Petr a Procházková Vladimíra	20		0		20	
11	1801/18	SJM Procházka Petr a Procházková Vladimíra	25		0		25	
12	1801/17	SJM Procházka Petr a Procházková Vladimíra	31	7580	0	5816	31	1764
13	1096/29	Šildberger Miloš Ing.	1180		1180		0	
14	1096/21	Šildberger Miloš Ing.	974		520		454	
15	1801/16	Šildberger Miloš Ing.	37	2191	0	1700	37	491
16	1096/30	Šrámek Jiří	1255		1255		0	
17	1096/22	Šrámek Jiří	948		517		431	
18	1801/15	Šrámek Jiří	34	2237	0	1772	34	465
19	1096/31	Pokorný Michal	1147	1147	1147	1147	0	0
20	1096/23	Vyplél Adam	894		453		441	
21	1801/14	Vyplél Adam	38	932	0	453	38	479

Povinné vymezení veřejných prostranství dle §7 odst. 2 vyhl. 501/2006 Sb.

"Pro každé dva hektary zastavitelné plochy bydlení, rekreace, občanského vybavení anebo smíšené obytné se vymezuje s touto zastavitelnou plochou související plocha veřejného prostranství o výměře nejméně 1000 m²; do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace."

Veřejná prostranství budou vymezena v části B řešeného území.

Podmínky pro napojení staveb na veřejnou dopravní infrastrukturu

Zastavitelná plocha A1 bude dopravně obsloužena ze stávající komunikace II/602.

Zastavitelná plocha A2 bude dopravně obsloužena z vedlejší komunikace vedoucí na parcelách 1096/4 a 1096/71.

Parkování bude řešeno výlučně na vlastních pozemcích mimo veřejná prostranství.

Podmínky pro napojení staveb na veřejnou technickou infrastrukturu

Zastavitelná plocha A1 bude obsloužena ze stávajících sítí podél komunikace II/602.

Zastavitelná plocha A2 bude obsloužena z navrhovaných sítí podél vedlejší komunikace vedoucí na parcelách 1096/4 a 1096/71.

Veřejně prospěšné opatření

V grafické části jsou vymezeny plocha a koridor pro retenci a odvod povrchových a podzemních vod z řešeného území studie.

Tato plocha a koridor jsou nezastavitelné, v případě křížení koridoru s dopravní nebo technickou infrastrukturou (např. vjezd na pozemky), musí být toto řešeno tak, aby nezamezilo funkci koridoru.

Všechny plochy a stavby, zejména pak liniové stavby (chodníky, příjezdové komunikace, podezdívky plotů atd.) musí být řešeny tak, aby nezamezily odtoku vod z celého řešeného území studie ploch Z09 a K07 do místa retence a následně do Říčanského potoka.

Je doporučeno vymežit toto veřejně prospěšné opatření i v územním plánu při nejbližší změně.

Podmínky pro vymezení a využití pozemků, podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu

parcelace

V zastavitelné ploše A1 zůstává zachována původní parcelace.

V zastavitelné ploše A2 je možná výstavba obslužné komunikace a umístění maximálně 6 pozemků rodinných domů, za tímto účelem je možná přeparcelace.

maximální zastavěná plocha stavby RD

přípustné

- + maximální přípustná zastavěná plocha samotné stavby rodinného domu (bez zpevněných ploch) je 120 m²

nepřípustné

- × vyšší výměra

umístění hlavní stavby (RD) na pozemku

Stavební čára není stanovena. S ohledem na šířku pozemků při zachované stávající parcelaci by nebylo možné umístění domů na jednotnou stavební čáru při zachování zákonných požadavků na vzájemné odstupy staveb.

Jsou vymezeny zastavitelné plochy v území, v rámci kterých je možné umístění staveb.

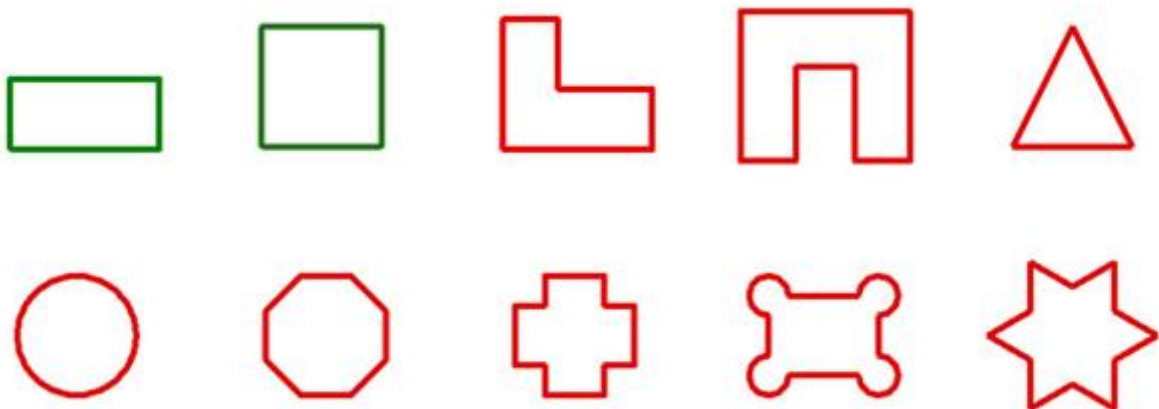
půdorysný tvar hlavní stavby

přípustné

- + obdélník
- + čtverec, obdélník blízký čtverci

nepřípustné

- × tvar „L“
- × nepravidelné čtyřúhelníky (lichoběžník apod.)
- × trojúhelník, pětiúhelník, šestiúhelník a další x-úhelníky pravidelné i nepravidelné
- × kruh, elipsa, ovál
- × půdorys s přidáním či vybranými prvky (arkýře, věžičky apod.)
- × kříž, hvězdice
- × nepravidelné tvary a kombinace předchozích možností



osazení stavby do terénu

přípustné

- + stavby respektují terénní konfiguraci
- + úroveň podlahy 1. NP ($\pm 0,000$) na straně přiléhající k veřejnému prostranství je přibližně v úrovni tohoto veřejného prostranství
- + umístění hlavního vstupu z veřejného prostranství by mělo navazovat na úroveň předprostoru domu nebo veřejné komunikace

nepřípustné

- × úroveň podlahy 1. NP ($\pm 0,000$) na straně přiléhající k veřejnému prostranství je umístěna výrazně pod (max. -0.5 m) nebo nad (max. $+0.5$ m) úrovní tohoto veřejného prostranství
- × výrazné terénní úpravy (odkopy, navážky a opěrné zídky jsou přípustné max. do výšky 0,5 m)

podlažnost hlavní stavby

Pro zastavitelnou plochu A1:

přípustné

- + dvě standardní nadzemní podlaží

nepřípustné

- × jiná včetně jednoho standardního nadzemního podlaží

Pro zastavitelnou plochu A2:

přípustné

- + jedno standardní nadzemní podlaží s podkrovím v sedlové střeše (obytné i neobytné)

nepřípustné

- × jiná

orientace stavby / hřebene střechy

Pro zastavitelnou plochu A1:

přípustné

- + stavba / hřeben střechy je přibližně rovnoběžný s uliční čarou (okapová orientace)
- + stavba / hřeben střechy je přibližně kolmý k uliční čáře (štitová orientace)

nepřípustné

- × stavba / hřeben střechy je vůči ulici výrazně našikmo



Pro zastavitelnou plochu A2:

přípustné

- + jednotné řešení pro všech šest hlavních objektů rodinných domů
- + stavba / hřeben střechy je přibližně rovnoběžný s uliční čarou (okapová orientace)
- + stavba / hřeben střechy je přibližně kolmý k uliční čáře (štitová orientace)

nepřípustné

- × jednotlivé hlavní objekty rodinných domů mají různou orientaci stavby / hřebene střechy
- × stavba / hřeben střechy je vůči ulici výrazně našikmo

tvar a sklon (příčný profil) střechy

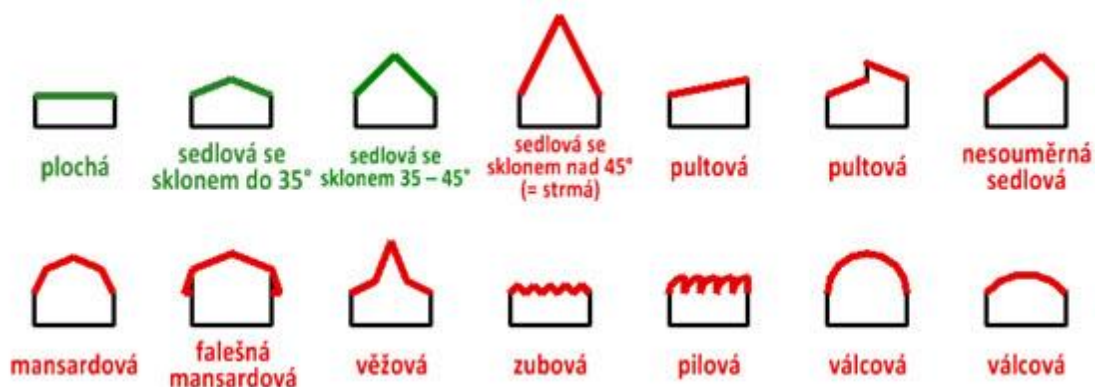
Pro zastavitelnou plochu A1:

přípustné

- + sedlová se sklonem do 45°, s nízkou nadezdívkou (max. 1,2 m)
- + plochá

nepřípustné

- × sedlová se sklonem nad 45° (= strmá)
- × sedlová s vysokou nadezdívkou (nad stanovené maximum)
- × sedlová sahající až po rostlý nebo upravený terén
- × pultová
- × nesouměrná sedlová
- × mansardová
- × falešná mansardová
- × věžová
- × zubová
- × pilová
- × válcová



Pro zastavitelnou plochu A2:

přípustné

+ sedlová se sklonem 35 – 45°, s nízkou nadezdívkou (max. 1,2 m)

nepřípustné

- × plochá
- × sedlová se sklonem nad 45° (= strmá)
- × sedlová se sklonem do 35°
- × sedlová s vysokou nadezdívkou (nad stanovené maximum)
- × sedlová sahající až po rostlý nebo upravený terén
- × pultová
- × nesouměrná sedlová
- × mansardová
- × falešná mansardová
- × věžová
- × zubová
- × pilová
- × válcová



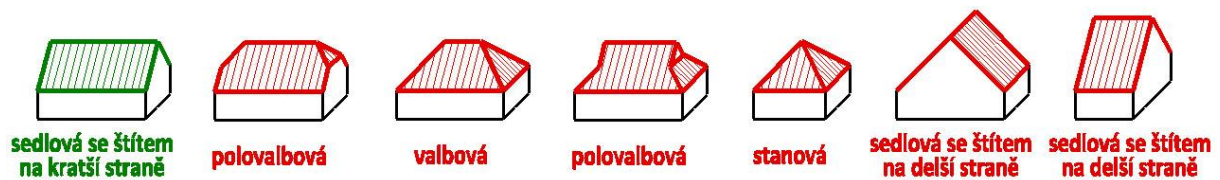
typ střechy u štítu

přípustné

+ sedlová se štítem na kratší straně

nepřípustné

- × polovalbová
- × valbová
- × stanová
- × sedlová se štítem na delší straně



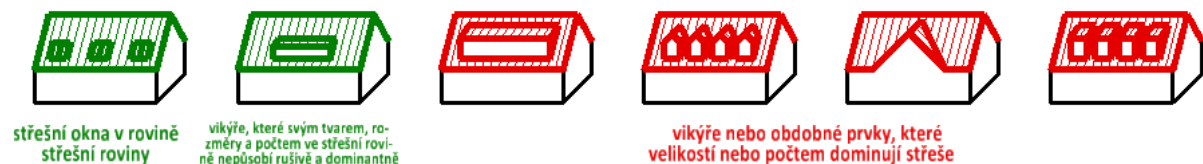
osvětlení podkroví, vikýře

přípustné

- + střešní okna (v rovině střešní roviny)
- + vikýře, které svým tvarem, rozměry a počtem ve střešní rovině nepůsobí rušivě a dominantně (např. jeden pásový pultový vikýř materiálově a rozměrově odpovídající velikosti střechy)

nepřípustné

- × vikýře nebo obdobné prvky, které velikostí nebo počtem dominují střeše a potlačují vnímání siluety střešní roviny
- × střešní lodžie a balkony
- × plochy čel vikýřů tvoří více jak 1/3 plochy fasády (stejně strany, včetně oken) předchozího patra



přesah střechy

přípustný

- + minimální přesah (u štítu max. 0,25 m, u okapu max. 0,5 m)

možný

- + větší přesah u okapu na straně vstupu do domu (zakrytí zápraží)

nepřípustný

- × velký přesah

barva a materiál střešní krytiny

přípustné

- + cihlově červená barva v matné povrchové úpravě
- + antracitová (šedočerná) barva v matné povrchové úpravě

nepřípustné

- × hnědá, vínová, fialová, modrá, zelená či jiné netradiční barvy
- × s povrchovou glazurou či jinou lesklou úpravou
- × asfaltová šindel

povrchová úprava fasád

přípustná

- + hladká omítka
- + strukturovaná omítka
- + bílá, světlé přírodní odstíny, béžová, písková, světlé odstíny šedé
- + částečně dřevěné a vláknocementové obklady a pohledový beton (nedominující)

nepřípustná

- × srubové a roubené stěny
- × hrázděné zdivo
- × plechové, keramické, vláknocementové, dřevěné obklady (dominující)
- × výrazné barvy a syté odstíny (fialová, růžová, oranžová, fosforově žlutá a zelená...)

vedlejší stavby na pozemcích rodinných domů

- pro větší doplňkové stavby na pozemku (garáže, dílny, ...) přiměřeně užívat pravidla prostorového uspořádání stanovená pro hlavní stavby
- drobné doplňkové stavby (altány, pergoly, nářadovny, ...) neumisťovat do sousedství veřejných prostranství
- garáže přednostně řešit v rámci hlavního objemu stavby
- maximálně jedno standardní nadzemní podlaží

využití předzahrádek

Předzahrádky jsou nezastavitelné.

Pro parkování vozidel je možné využít maximálně 50% výměry plochy předzahrádky.

oplocení předzahrádek

Oplocení předzahrádek pro rodinné domy v ploše A1 bude umístěno na linii stanovené v grafické části dokumentace (na úrovni 12 m od okraje vozovky).

přípustné

- + maximální výška 1,2 m
- + průhledné
- + drátěné, kovové, dřevěné
- + možná je zděná podezdívka maximální výšky 0,5 m
- + pokud zděná omítnutá podezdívka tak podle podmínek pro povrchovou úpravu fasád

nepřípustné

- × z betonových panelů nebo tvárnic
- × plastové
- × živý plot z tují, smrků nebo jiných jehličnanů

využití zahrad

V zahradách je možné umísťovat drobné doplňkové stavby (altány, pergoly, nářadovny, ...).

Tyto stavby není možné umísťovat do sousedství veřejných prostranství.

Maximální přípustná výměra objektu nebo souboru půdorysně propojených objektů doplňkových staveb je 12 m², maximální přípustná výška je jedno standardní nadzemní podlaží

oplocení zahrad (ve směru do veřejných prostranství nebo do volné krajiny)

přípustné

- + maximální výška 1,8 m
- + drátěné
- + dřevěné
- + bez podezdívky nebo s podezdívkou do max. výšky 0,2 m
- + živý plot z původních listnatých druhů

nepřípustné

- × z betonových panelů nebo tvárnic
- × plastové
- × živý plot z tují, smrků nebo jiných jehličnanů

Podmínky pro ochranu zdraví a životního prostředí včetně ekologické stability

Veškeré stavby musí být navrženy a provedeny tak, aby neohrožovaly život a zdraví osob nebo zvířat, bezpečnost, zdravé životní podmínky jejich uživatelů ani uživatelů okolních staveb a aby neohrožovaly životní prostředí nad limity obsažené v právních předpisech.

Ochrana před negativními vlivy z dopravy na komunikaci II/602 je zabezpečena dodržáním předepsaného odstupu od komunikace.

Ochrana před povrchovými a podzemními vodami je zabezpečena vymezením veřejně prospěšného opatření pro jejich retenci a odvod z řešeného území studie.

Vyhodnocení splnění zadání územní studie

A. Urbanismus, architektura, hodnoty	
1. Územní studie v rámci řešeného území a podrobnosti jednotlivých pozemků navrhne podrobné uspořádání a organizaci ploch.	Splněno.
2. Územní studie prověří podmínky využití zájmové lokality s cílem docílit harmonického začlenění nové zástavby do stávající kulturní krajiny. Pro část B řešeného území navrhne novou parcelaci území. Bude prověřena potřeba etapizace.	Splněno. Zástavba v ploše A1 u komunikace II/602 regulativy pro hmotové řešení shodně navazuje na stávající zástavbu podél komunikace. Zástavba v ploše A2 je navržena jako nižší, pro postupný přechod sídla do krajiny.
3. Snaha zachovat pro obec typickou půdorysnou linii zástavby lemující ulici Brněnskou (ulicová zástavba) a zástavbu u ulice Brněnské orientovat k ulici Brněnské hlavními vstupy nikoliv zahradami. Toto však za	Splněno, 4 rodinné domy umístěné v ploše A1 u komunikace II/602 jsou k ulici orientované hlavními vstupy, zahrady směřují do krajiny.

předpokladu, že to umožní limity území dané zvláštními právními předpisy a ČS normami.	
4. Do volného území (krajiny) orientovat nezastavěnou část plochy (zahrady).	Splněno.
5. Plochu řešit tak, aby uzavírala strukturu zástavby na východním okraji sídla.	Splněno.
6. Územní studií budou upřesněny podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb – např. uliční čáry vymezující veřejné prostranství, stavební čáry (pro hlavní objekt a další objekty), stavební hranice (max. hloubka zastavitelnosti pozemku hlavní objekt a další objekty), intenzita využití pozemků, forma zástavby, orientace hlavní stavby vůči ulici, max. přípustná podlažnost staveb, tvar a sklon střech, max. výška římsy a výška hřebene, způsob osvětlení podkroví (střešní okna, vikýře), výškové osazení stavby do terénu, podsklepení staveb, regulace pro doplňkové stavby na pozemku, regulace oplocení stavebních pozemků a předzahrádek, apod.	Splněno.
7. Studie bude řešit hospodaření s vodou na řešeném území, zejména nutné odvodnění pozemků, melioraci, ochranu před povodněmi.	Splněno, byly vymezeny plocha a koridor pro retenci a odvod povrchových a podzemních vod z řešeného území studie. Je doporučeno vymežit toto veřejně prospěšné opatření i v územním plánu při nejbližší změně. Další podmínky pro hospodaření s vodou na pozemcích jsou dle platných právních předpisů.
8. Provéřít zastavitelnost východní části plochy Z09 s ohledem na podmáčení a odtokové poměry a segment rákosiny a podmínit její zastavitelnost vyřešením odtokových poměrů pro převedení přívalových srážek z polí nad plochou Z59 (v širších vztazích).	Splněno, byly vymezeny plocha a koridor pro retenci a odvod povrchových a podzemních vod z řešeného území studie. Je doporučeno vymežit toto veřejně prospěšné opatření i v územním plánu při nejbližší změně.
9. Studie bude zpracována na aktuálním katastrálním podkladu a bude obsahovat přehled pozemků, jejich druhů, vlastníků včetně možných omezení vlastnických práv.	Splněno.
B. Technická, dopravní a veřejná infrastruktura	
1. Bude popsán současný stav a trasování všech inženýrských sítí v řešeném území.	Splněno.
2. Budou respektovány limity využití území, stávající dopravní a technická infrastruktura a její ochranná pásma.	Splněno.
3. Řešit podmínky OP a BP VTL plynovodu do 40 barů.	Týká se části B řešeného území.
4. Řešit podmínky OP elektrického vedení.	Týká se části B řešeného území.
5. Musí být prověřeny nároky na veškerou technickou infrastrukturu potřebnou pro kvalitní zásobování území – zásobování vodou, odvádění a likvidace odpadních vod, dešťových vod, zásobování elektrickou energií, napojení na telekomunikační vedení aj.	Splněno.

6. Bude navrženo kvalitní a kapacitně odpovídající napojení na síť technické a dopravní infrastruktury.	Splněno.
7. Bude navržen dopravní systém v území a jeho napojení na veřejnou nadřazenou komunikační síť včetně dopravy v klidu, musí být navrženo kvalitní a kapacitně odpovídající dopravní napojení.	Splněno.
8. Přímé připojování jednotlivých nemovitostí na průjezdní úsek silnice II/602 je možné pouze v omezené míře.	Splněno, pro přímé napojení jsou navrženy pouze čtyři objekty rodinných domů. Tento způsob napojení je běžný v celém zastavěném území obce.
9. Obslužné komunikace by měly být navrženy jako průjezdné, je vhodné vyhnout realizaci slepých komunikací.	Týká se části B řešeného území. S ohledem na požadavek zachovat původní parcelaci v části A řešeného území obslužné komunikace nebyly vymezeny. Je umožněna výstavba obslužné komunikace v ploše A2 její podob ovšem není předjímana.
10. Musí být zajištěna pěší prostupnost území.	Týká se části B řešeného území.
11. Bude vymezena sídelní zeleň.	Veřejná sídelní zeleň bude vymezena v části B řešeného území. V části A řešeného území jsou vymezeny plochy soukromé sídelní zeleně.
12. Budou vymezena kvalitní a funkční veřejná prostranství v minimální výměře 1935 m ² , přičemž do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace.	Veřejná prostranství budou vymezena v části B řešeného území. S ohledem na požadavek zachovat původní parcelaci v části A řešeného území veřejná prostranství nebyla vymezena.