

Příloha č.1 OOP

ZMĚNA Č.2 ÚZEMNÍHO PLÁNU ŘÍČAN



TEXTOVÁ ČÁST NÁVRH

čistopis

Objednatel : Město Říčany
Pořizovatel : Městský úřad Říčany
Zpracovatel : Ing. arch. Ivan Kaplan - AGORA STUDIO
Datum : září 2018

Zpracovatel: Ing. arch. Ivan Kaplan - AGORA STUDIO
 Vinohradská 156
 130 00 Praha 3

Autorský tým: Doc. Ing. arch. Ivan Kaplan
 Ing. arch. Olga Titzenthalerová
 Ing. Kateřina Jelínková

září 2018

OBSAH NÁVRHU ZMĚNY č. 2 ÚZEMNÍHO PLÁNU ŘÍČAN

TEXTOVÁ ČÁST (obsahuje 7 číslovaných stran) a **Přílohu č.1:** Tabulka etapizace

GRAFICKÁ ČÁST (obsahuje 7 výkresů)

číslo výkresu	název	měřítko
1	Výkres základního členění území	1:10 000
2a, 2b	Hlavní výkres	1:5 000
3a, 3b	Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací	1:5 000
7	Koncepce veřejné infrastruktury - dopravní	1:5 000
9	Výkres etapizace	1:10 000

Územní plán Říčan se změnou č.2 mění takto:

1. **V kapitole 1 nahrazuje** spojení „k datu prosinec 2015“ spojením „k datu červenec 2018“.
2. **V kapitole 3.2 se přidávají** v tabulce následující řádky:

ŘS-30	SM	4 967	5 RD		Z
ŘV-10	BI	3 185	4 RD		Z
ŘJ-02	BI	2 752	3 RD		Z
V-16	BV	7 168	7 RD		Z
V-17	BV	6 500	6 RD		Z

následující řádky **se upravují** takto:

PS-09	OV	13 056	400 D	škola 1. stupeň do 400 dětí	Z
PS-36	BI	14 155	17 RD		Z
V-08	BV	9 943	9 RD		Z
J-01	VL	3 600	7-200 ZAM	výroba a skladování – lehký průmysl; odhad dle typu: 20-70 zam/ha	Z

a následující řádky **se ruší**:

ŘS-25	BI	2 028	2 RD		Z
ŘS-26	BI	1 738	2 RD		Z
J-11	VP	54 077			Z

3. **V kapitole 4.1.1** Železniční doprava se **nahrazuje** druhý odstavec takto: "Návrh koridoru železniční trati č.221, úsek Praha – Strančice v šíři 200m."
4. **V kapitole 4.2.1.1** Zásobování vodou se v odstavci Pacov **doplňuje** první věta takto: ", do budoucna je navrženo přímé napojení místní části Radošovice z VDJ Olivovna."; v odstavci Strašín **se nahrazuje** druhá věta takto: " Pro zajištění spolehlivé dodávky vody pro veškeré rozvojové plochy je navrženo přímé napojení vodovodní řadu z VDJ Olivovna novým úsekem příváděcího vodovodního řadu."
5. **V kapitole 4.2.1.2** Odvodnění, v části Koncepce **se doplňuje** na konec třetího odstavce: " podle Listu opatření DVL207049 (intenzifikace ČOV až na 27 000) s předpokládaným datem dokončení opatření 2018-2020 a Listu opatření DVL207050 (v rámci intenzifikace ČOV navržená opatření na stokové síti) s předpokládaným datem dokončení opatření 2017-2021."
6. **V kapitole 4.2.1.2** Odvodnění, **se doplňuje** na konec posledního odstavce: ", tak aby pokryla kapacitou rozvojové lokality i stávající obyvatele."
7. **V kapitole 4.3.1 se** v tabulce **upravuje řádek**:

PS-09	OV	škola 1. stupeň <i>do 400 dětí</i>
-------	----	------------------------------------

8. **V kapitole 4.5** Koncepce civilní a požární ochrany **se nahrazuje** poslední věta takto:

Jsou stanoveny následující podmínky:

- musí být zajištěn přístup ke všem nově budovaným stavbám pro požární techniku dle projektových parametrů příslušných ČSN a předpisů (požadavky na šíři, poloměry otáčení, únosnost, obratiště, výhybny, dopravní značení – komunikace musí být navrženy dostatečné šíře tak, aby byla možnost vybudovat nadzemní hydranty jako zdroje požární vody) a zároveň nesmí být ztížen přístup ke stávajícím objektům.
- při navrhování rozvodů vody, bude vodovod sloužit zároveň jako zdroj požární vody (nadzemní hydranty, zajištění potřebných tlaků, průtoku, světlost potrubí, posilovací

stanice včetně náhradních čerpacích zařízení a druhého nezávislého zdroje el. energie) navržený dle příslušných ČSN, případně budou navrhovány požární nádrže dle příslušných ČSN a předpisů, případně budou vynechány plochy pro zřízení požárních nádrží.

- musí být respektovány požárně nebezpečné prostory jednotlivých staveb dle příslušných ČSN a předpisů.
- při navrhování jednotlivých staveb musí být respektovány požadavky dotčených ČSN a dalších právních předpisů např. vyhláška č. 246/2001 Sb., vyhláška č. 23/2008 Sb., z hlediska jejich umístění a provedení.

9. **V kapitole 6.1.C** Obecné podmínky pro plochy s rozdílným způsobem využití na konec bodu 1 **se doplňuje** spojení: " a budou respektovat podmínky uvedené v kap. 4.5." a **nahrazuje se** bod 8. takto: "V koridoru železniční trati (úsek Praha – Strančice) platí vyloučení nových staveb, které by mohly znemožnit záměr železniční dopravní stavby. Nové stavby umístěné v koridoru budou projednány s Ministerstvem dopravy."

10. **V kapitole 6.2** se v kartě podmínek využití **plach B1 se doplňuje** pod kartu podmínek následující odstavce:

"V území Říčany v lokalitě Na Fabiáně (v území vymezeném v hl. výkresu jako Reg1) se u řadové zástavby upravuje požadavek na min. % zeleně na 30% a max. zastavěnou plochu pozemku včetně všech doprovodných staveb na 45%."

"Na pozemku st. 1262 (respektive st. 4047) v k.ú. Říčany u Prahy je přípustná přístavba v max. výšce stávajícího RD (výška hřebene 10,3 m)."

11. **V kapitole 7.1** v tabulce Veřejně prospěšných staveb pro dopravu **se přidávají** následující řádky:

WD 91	úprava místní komunikace v ul. Táborská	Říčany u Prahy
WD 92	úprava místní komunikace v ul. Myslivecká	Říčany u Prahy
WD 94	koridor železniční tratě č.221 (VPS D204 dle ZUR SK) vč. všech vyvolaných přeložek a souvisejících staveb	Kuří u Říčan, Říčany u Prahy, Voděrádky

12. **V kapitole 9 se** v tabulce **ruší řádek:**

R26	Říčany	Rezerva koridoru železniční trati
-----	--------	-----------------------------------

13. **V kapitole 10** se pod tabulkou v požadavcích na zadání studií **přidává** za předposlední bod nová odrážka:

- požadavky na etapizaci

14. **V kapitole 11** se v podkapitole B v bodu 17 "*Komerční zóna Interiér (Říčany)*" **doplňuje** na konec odstavce text:
a drobné stavení úpravy.

15. **V kapitole 11.1** se ve třetím odstavci **nahrazuje** první poznámka takto:

Pozn.: 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.

16. **V kapitole 11.2** se ve všech zadáních regulačních plánů **nahrazuje** poslední bod takto:

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

17. **Kapitola 12 se ruší.**

18. **Za kapitolu 11 se vkládá** nová kapitola 12 "Stanovení pořadí změn v území" s následujícím zněním:

Územní plán stanovuje následující pořadí změn v území – etapizaci – viz Příloha č.1: Tabulka etapizace.

Etapizace se nevztahuje na dělení a scelování pozemků a na výstavbu veřejné infrastruktury. Dále se neomezují realizace udržovacích prací, přístaveb do 25 m² a doprovodných a jiných staveb do 25 m². Pro stavby definované jako hlavní využití v plochách OV je nutné splnit místní infrastrukturní podmínky i další závazné podmínky pro jednotlivé lokality. Plánovací resp. obdobná smlouva se neuzavírá, pokud je investorem stavby město Říčany.

1. Rozdělení rozvojových zastavitelných plochy do etap I., II. a III.:

- I. etapa (proluky, zahrady, rekonstrukce v zastavěném území)
- II. etapa (menší rozvojové plochy)
- III. etapa (velké a okrajové rozvojové plochy)

2. Základní podmínky lokalit pro možnost zahájení etapy:

- 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.) – platí pro všechny stavby ve všech etapách

Zahájení I. etapy není podmíněno žádnými nově stanovenými základními podmínkami

Zahájení II. etapy je podmíněno těmito základními podmínkami (platnými současně):

- kolaudací I. etapy intenzifikace ČOV Říčany na cca 20600 EO, toto neplatí pro městské části Voděrádka a Jažlovice, v těchto částech se stanovuje povinnost doložení dostatečné kapacity pro likvidaci odpadních vod v místních ČOV,
- kolaudací Základní školy na Komenského náměstí, toto neplatí pro plochy výroby a skladování,
- navýšením počtu míst v městských MŠ v Říčanech o 150 míst oproti roku 2018 (včetně MŠ Větrník), toto neplatí pro plochy výroby a skladování,
- zprovozněním městské úpravní podzemní vody v Pacově.

Zahájení III. etapy je podmíněno těmito základními podmínkami (platnými současně):

- kolaudací II. etapy intenzifikace ČOV na cca 27 000 EO, toto neplatí pro městské části Voděrádka a Jažlovice, v těchto částech se stanovuje povinnost doložení dostatečné kapacity pro likvidaci odpadních vod v místních ČOV,
- kolaudací nové Základní školy v k.ú. Pacov u Říčan, toto neplatí pro plochy výroby a skladování,
- navýšením počtu míst v městských MŠ v Říčanech o 400 míst oproti roku 2018 (bez zápočtu MŠ Větrník), toto neplatí pro plochy výroby a skladování,
- zajištěním dostatečného množství pitné vody (např. realizace nového napojení města Říčany na štolový přivaděč z v.n. Želivka),
- kolaudací Pražského okruhu (SOKP 511),
- kolaudací nového napojení komunikace II/101 na 511 SOKP přímo na MUK Říčany,
- kolaudací komunikace č. Tehovská spojka: Vojkov-Všechromy,
- realizace krajinného parku u Marvánku na min. 30% plochy NSX.

3. Místní podmínky pro konkrétní lokality a zastavitelné plochy

Místní infrastrukturní podmínky jsou závazné při posuzování nároků stavebních záměrů na veřejnou infrastrukturu a musejí být splněny před povolením stavby objektu. Je možno je řešit plánovací či obdobnou smlouvou s městem Říčany, přičemž smlouva bude obsahovat termín, financování a způsob realizace místních podmínek. Plánovací či obdobná smlouva se nevyžaduje, pokud již v dané věci byla s městem uzavřena.

4. Vybrané definice splnění podmínek:

Podmíněnost realizací segregiční zeleně (NSG) se rozumí:

- u zastavitelných ploch, které mají přímou návaznost na segregiční zeleň, je nutné realizovat výsadbu stromů o minimální hustotě dle Vyhlášky č.139/2004 Sb.

Podmíněnost realizací veřejného parku (ZV) se rozumí:

- realizací (dokončením, výsadbou apod.) zeleně ZV se rozumí taková výsadba, která naplňuje charakter parku či veřejně přístupné zeleně. Současně musí tato výsadba obsahovat přiměřený rozsah vysoké vzrostlé zeleně (s ohledem na místní podmínky). Za přiměřený rozsah se považuje umístění stromů v přibližně čtvercovém sponu po cca 10 metrech.

Podmíněnost realizací krajinného parku (NSX) se rozumí:

- vymezení, označení a zpřístupnění části krajinného parku pro veřejnost bez nutnosti realizace doprovodných staveb a mobiliáře (vyjma orientačního systému), je nutné realizovat výsadbu stromů o minimální průměrné hustotě 4ks/100 m², výsadba okrasných keřů o minimální průměrné hustotě 20ks/100 m², výsadba nových trávníků a lokalita musí být reálně zpřístupněna obyvatelům cestami.

V případě, že podmínkou pro rozvojovou plochu je požadavek realizace (nebo dokončení výsadby, kompletní vysazení pásu apod.) zeleně typu NSG, ZO, NSX, ZV, je kromě realizace na uvedeném území ve výjimečných případech přípustná realizace příslušné zeleně v obdobné rozloze jinde, a to v plochách, které jsou určeny územním plánem k využití odpovídajícím druhem zeleně. Toto je však možné jen v případě, kdy realizace v této (náhradní) ploše není místní infrastrukturní podmínkou pro jinou rozvojovou plochu. Náhradní realizaci nelze realizovat v plochách NZT a ZS.

Podmíněnost dokončením místní komunikace se rozumí:

- kolaudace komunikace včetně napojení na stávající komunikace v úseku, který umožňuje plnohodnotný provoz (podmíněnost obestavění logického úseku místní komunikace), včetně nezbytného osvětlení,
- kvalita komunikace dle standardů města (dle aktuálně platné směrnice týkající se provedení komunikací a jejich přebírání do majetku města).

Podmíněnost výstavbou školského zařízení se rozumí:

- kolaudací výstavby školy.

19. **V kapitole 15.1** se počet stran **nahrazuje** číslem 111¹, počet výkresů **se mění** na 9 a **přidává** se řádek do tabulky:

9	Výkres etapizace	1:10 000
---	------------------	----------

¹ Číslo bude aktualizováno v právním stavu po vydání dle skutečného počtu stran.