

Regulační plán na žádost

# REGULAČNÍ PLÁN

## „Kuří – jih“

Návrh regulačního plánu dle §6 zákona č.183/2006 Sb. upravený na základě stanovisek dotčených orgánů  
a výsledků veřejného projednání

listopad 2018

Objednatel:

pan Roman Vít, 251 01 Říčany-Kuří , Květná 73

Pořizovatel:

Městský úřad Říčany, odbor územního plánování regionálního rozvoje  
Komenského nám.1619, Říčany

Zpracovatel:

Ing. arch. Ivan Kaplan - AGORA STUDIO

Vinohradská 156, 130 00 Praha 3

Ing. arch. Ivan Kaplan

Ing.arch.. Klára Váchalová



## OBSAH REGULAČNÍHO PLÁNU

### NÁVRH

#### TEXTOVÁ část

1.vymezení řešeného území.....	4
2.podrobné podmínky pro vymezení a využití pozemků .....	5
3.podrobné podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury .....	12
4.podrobné podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území .....	17
5.podrobné podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí.....	17
6.podmínky pro ochranu veřejného zdraví a pro požární ochranu .....	17
7.vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a vymezení pozemků pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.....	17
8.vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo..	17
9.výčet územních rozhodnutí, která územní plán nahrazuje .....	17
10. údaje o vlivu záměru na území - §6, odst.3 písm.d) .....	18
11. údaje o počtu listů regulačního plánu a počtu výkresů grafické části .....	18

#### GRAFICKÁ část

N1	Hlavní výkres.....	M 1:1000
N2	Technická Infrastruktura .....	M 1:1000
N3	Uliční profily.....	M 1: 250

### ODŮVODNĚNÍ

#### TEXTOVÁ část - Příloha č.3 OOP

1.výsledek posouzení regulačního plánu podle odstavce 4) §68 SZ .....	19
2.zpráva o závěrech vyplývajících z dokumentace vlivů na žp.....	19
3.stanovisko příslušného úřadu k posouzení vlivů návrhu regulačního plánu na ŽP.....	19
4.sdělení, jak bylo stanovisko podle §68 odst. 5 písm. c) zohledněno ( <i>bodu 3 odůvodnění</i> ) .....	19
5.komplexní zdůvodnění přijatého řešení.....	19
6.údaje o způsobu pořízení regulačního plánu .....	26
7.vyhodnocení koordinace využívání řešené plochy z hlediska širších územních vztahů, vč. vyhodnocení souladu regulačního plánu s územním plánem.....	26
8.údaje o splnění zadání regulačního plánu.....	27
9.zdůvodnění navržené koncepce řešení.....	30
10.vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a na pozemky určené k plnění funkce lesa .....	31
11.zhodnocení podmínek pro požární bezpečnost staveb, pro které regulační plán nahrazuje územní rozhodnutí .....	33

#### GRAFICKÁ část - Příloha č.2 OOP

O1	Koordinační výkres .....	M 1:2000
O2	Širší vztahy ( podklad pro plánovací smlouvu) .....	M 1:5000

# NÁVRH REGULAČNÍHO PLÁNU

## 1. VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Řešená plocha se nachází v katastrálním území Kuří u Říčan, na JZ okraji této místní části Říčan. Hranice řešeného území jsou totožné s vymezením návrhových zastavitelných ploch K-08 a K-15 dle výkresu základního členění území v platném ÚP Říčan. Přesné vymezení je patrné z výkresové dokumentace. Rozsah řešeného území je cca 40.000m<sup>2</sup>, tedy 4 ha.

### Soupis pozemků v řešeném území RP Kuří-jih a jejich majitelů:

Vít.....p.č.132/21,p.č.132/1,p.č.238/1, p.č.200/7, p.č.132/4, p.č.12/1, p.č. 303/1  
Vít a spoluvlastníci.....p.č.132/5, p.č.133,  
ČR (SPÚ).....p.č.305 ( podél DSK 2 napříč územím) , p.č.314/1  
Kotulič.....p.č. 242/2,

### Soupis dotčených pozemků ( podmiňující investice TI) mimo řešené území a jejich majitelů:

Splašková kanalizace 1.etapa – B.verze – západní – odvedení splašků k ČS Kuří střed  
Kotulič.....p.č. 242/2( cesta západní verze kanalizace splaškové)  
SÚS SČK.....p.č. 315/1 ( Rooseveltova)  
Město říčany.....p.č.322/1 ( čerpací stanice Kuří střed)  
Splašková kanalizace ČS Kuří střed - ČOV pro obě verze A,B 1.etapy  
Různí vlastníci.....p.č. 322/1, 315/1, 321/2, p.č. 21/2, p.č.21/1( vše přepad z ČS, p.č.326  
( schybka přes Vinný potok), p.č.6/6, p.č.6/7, p.č.266/3, p.č.329 voda  
p.č.271 ( výtlač), p.č. 318/1 ( šachta s přepadem, odtok  
západ,nezpevněná cesta), p.č. 267 ( ČOV)

Odvedení dešťových vod :

Kotulič.....p.č.241, p.č.242/2 odvedení dešťových vod až po rokli Eden)

Napojení vody:

Vít.....p.č.132/1

Napojení sítí ( plyn, elektro, sdělovací, veřejné osvětlení) a komunikace:

Vít.....p.č.132/21 - 25, p.,č. 303/6 a 7,

Stanoviště TKO

Vít..... p.č.7/38 ( TKO),

### Mimo režim ÚR pro odkanalizování území:

Splašková kanalizace 1.etapa – A.verze – východní – odvedení splašků k ČS Kuří střed ulicí Květnou

Vít.....p.č. 303/1, p.č. 7/1, p.č.7/31 , p.č. 7/36( jímka).....stav

Vít.....p.č.7/36 (nový přepad do navrženého řadu Květná na p.č.304/1,)

SÚS SČK.....p.č.304/5( Květná sever, stávající komunikace)

Město Říčany.....p.č.322/1 ( čerpací stanice Kuří střed)

## 2. PODROBNÉ PODMÍNKY PRO VYMEZENÍ A VYUŽITÍ POZEMKŮ

### 2.1. Terminologie – vymezení používaných pojmů :

Pro účely tohoto Regulačního plánu jsou pojmy užívané pro stanovení plošného a prostorového uspořádání definovány v souladu s ÚP Říčán takto:

- a) **Blok – stavební blok** - Část současně zastavěného nebo zastavitelného území tvořená prostorově souvisejícími stavebními pozemky, popřípadě jediným stavebním pozemkem, vymezená veřejnými prostranstvími nebo veřejnými komunikačními prostory nebo hranicí současně zastavěného či zastavitelného území. Blok je identifikován číslem bloku. Pro účely regulace může být blok dále dělen na části.
- b) **Uliční čára** - Hranice mezi pozemky a veřejným prostranstvím nebo jiným veřejným prostorem (park, krajina); uzavřená uliční čára vymezuje blok.
- c) **Pozemek** - Zastavěné plochy a nádvoří, jakož i eventuální přiléhající další pozemky tvořené pozemkovými parcelami, které s nimi provozně souvisejí, prostorově na něj navazují a jsou s ním užívány jako jeden celek.
- d) **Zastavění** – Nadzemní stavby na pozemku, tj. stavba hlavní a doprovodné stavby. Zastavění může být umístěno pouze v prostoru vymezeném stavebními čarami.
- e) **Stavba hlavní** – budova, která slouží hlavnímu, případně přípustnému, nebo podmíněnému využití stanovenému územním plánem, tedy u pozemků pro bydlení pro bydlení s možnou vestavěnou garáží. Stavba hlavní je vždy vyšší než stavby doprovodné. Její umístění je možné pouze v rozsahu přípustného umístění hlavní stavby na pozemku. Při nepravidelném půdorysu stavby hlavní se regulace střech uplatňuje pouze na hlavní objem této stavby.
- f) **Doprovodné stavby** – Zahradní stavby, bazény, drobné stavby a jednotlivé garáže popřípadě dvougaráže na pozemku, přístřešky atd., prostorově oddělené od hlavní budovy nebo k ní přistavěné. Doprovodné stavby podporují využití pozemku stanovené územním plánem, jejich výška nepřesahuje stavbu hlavní.
- g) **Nadzemní podlaží** – dle platného ÚP Říčán.
- h) **Zastavěná plocha nadzemní části stavby** – dle platného ÚP Říčán
- i) **Min. procento zeleně** – dle platného ÚP Říčán
- j) **Vstupní průčelí** – průčelí v němž je umístěn hlavní vjezd a vstup na pozemek; poloha vjezdu je upřesněna v grafické části dokumentace. Případným využitím alternativního vjezdu z grafické části se poloha vstupního průčelí nemění.
- k) **Další uliční průčelí** – další přiléhající k jiné ulici nebo části veřejného prostranství, nežli vstupní průčelí.
- l) **Stavební čára** - rozhraní vymežující zastavění bloku vůči vnějšímu okolí, zpravidla směrem do veřejného prostranství. Rozlišuje se pouze stavební čára:
  - N - nepřekročitelná - rozhraní, jež zástavba nemusí dodržet v celém svém průběhu (nesmí však být překročeno směrem ven, zpravidla do veřejného prostranství).
- m) **Podlažnost** – dle platného ÚP Říčán
- n) **Podkroví a ustupující podlaží** – dle platného ÚP Říčán
- o) **Druh střech** - označuje charakter zastřešení všech objektů na pozemcích.
- p) **Sklon střech** – označuje sklonitost či nesklonitost střech všech objektů na pozemcích.
- r) **Orientace štítů a hřebenů střech** je rozlišována na štítovou a okapovou vzhledem ke vstupnímu průčelí stavby hlavní. Při štítové orientaci je hřeben střechy kolmo na hlavní (vstupní) uliční průčelí, při okapové orientaci je hřeben střechy rovnoběžně s tímto průčelím.

## 2.2. identifikace (vymezení) jednotlivých bloků:

Regulační plán vymezuje hranici mezi veřejnými a soukromými pozemky. Veřejné nezastavitelné prostory tvoří 3 ulice a 1 neoplocené propojení do krajiny – viz kap. 3. Soukromé zastavitelné prostory tvoří 4 bloky (s označením S, Z, J a V). Hranice veřejných prostorů a soukromých bloků jsou ohraničené **uliční čarou**. Dotek fasád domů s uliční čarou se nenavrhuje, tedy nedochází ke ztotožnění uliční a **stavební čáry**.

### Přehled RP vymezených stavebních bloků:

**Stavební blok S** : soubor pozemků a nemovitostí rodinných domů v těžišti ( středu) řešeného území, pozemky velikosti ( 1200 m<sup>2</sup> – 2070 m<sup>2</sup>), objektů obdélného půdorysu stavby hlavní se štítovou stranou do veřejného prostoru, nepravidelné pozemky, součástí dva pozemky v jižní části s větší výměrou a pravděpodobně většími zastavěnými plochami objektů, Využití pouze BV v souladu s podmínkami ÚP Říčany.

**Stavební blok Z** : soubor pozemků a nemovitostí rodinných domů v západní části řešeného území Nesourodá zástavba z pohledu pravidelnosti pozemků ,jejich velikostí i typů ( nejseverněji jeden dvojdům), relativně sourodá z pohledu střech, materiálů a technologií. Využití BV v souladu s podmínkami ÚP Říčany.

**Stavební blok V**: soubor pozemků a nemovitostí rodinných domů ve východní části řešeného území, přilehlé k ulici Květné . Pouze celkem 2 RD a sice na větších parcelách ( cca 3000m<sup>2</sup>), Využití BV v souladu s podmínkami ÚP Říčany.

**Stavební blok J**: soubor pozemků a nemovitostí rodinných domů v jižní části řešeného území, týká se 3 RD na velkých pozemcích ( až 4000m<sup>2</sup>) s nástupem ze severního nového uličního prostoru, vhodný přechod do krajiny. Využití BV v souladu s podmínkami ÚP Říčany.

## 2.3. Určení podmínek využití území - soulad s platným ÚP Říčany

Vymezení a pozemků v rámci řešeného území RP Kuří- jih a jejich základní využití je totožné s územním plánem. Využití, které je v platném územním plánu definováno v pasportech jednotlivých využití je plně využito i v regulačním plánu, kde se v řešeném území vyskytují a zpřesňují takto: většinově BV a SV a menšinově ZV , PV a DSK.

Regulační plán nenavrhuje **žádné změny funkčního využití pozemků**, platí tedy celkově BV a SV se zpřesněním uličních profilů na DSK a ZV. Upřesňuje se pouze veřejné prostranství.

### Návrhové zastavitelné plochy dle ÚP Říčany:

K-08 ( BV 29683 m<sup>2</sup>, maximální kapacita 30 RD)

K-15 ( SV, 8272m<sup>2</sup>, maximální kapacita 7 RD)

Parametry využití těchto ploch zůstávají v platnosti dle tabulek využití ploch BV, SV, ZV, PV a DSK dle platného ÚP Říčany. Regulační plán pouze upřesňuje, nikoli rozvolňuje, požadované podmínky odpovídající úrovni regulačního plánu.(střechy, průčelí, stavební čáry, parkové úpravy, materiály , uliční profily, atd.).

Podíl veřejného prostranství VP – viz kap. 3.1.

**Celková navržená kapacita lokality RP: 15 RD**

### Řešení podmínek parcelace dle RP:

V RP jsou navrženy parcely o výměrách, které neklesají pod požadovaných 1200 m<sup>2</sup> , u 1 dvojdому, který je dle regulativů přípustný v plochách zpracovaných v RP, neklesá pod 750 m<sup>2</sup>.

Parcelace je velikostně rozmanitá, zvětšuje ( zředňuje se směrem od středu obce do krajiny, z větší části nepravidelná, veřejná prostranství naddimenzovaná velkoryse ( viz kap. 3.1.).

S návrhem souhlasí objednatel RP.

**Zeleně označené jsou rozhodující parametry zástavby:**

BV		bydlení v rodinných domech - venkovské	
<p><b>PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCHY:</b></p> <p><b>HLAVNÍ VYUŽITÍ:</b>  <b>pozemky rodinných domů</b> (§2, odst. a/ bod 2. vyhlášky č. 501/2006 Sb.), rodinné domy s možným částečným nebytovým využitím</p> <p>Ve vstupním podlaží možnost umístění nerušících služeb, obchodních jednotek bez rušivých vlivů na okolí, s denním provozem, jejichž rozsah nepřevyší rozsah podlahových ploch pro bydlení v rámci objektu rodinné domy jako zemědělské usedlosti obsahující funkci rodinného bydlení v rozsahu min. 30% podlažních ploch,  bez řadové zástavby a zástavby trojdomy atd.</p> <p><b>PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:</b>  <b>doprovodné stavby a doprovodné stavby pro malé domácí hospodářství</b></p> <p>nerušící výroba a služby občanská vybavenost</p> <p>Dopravní a technická infrastruktura, veřejná zeleň, pěší cesty a cyklostezky, a také sportovní vybavení.</p> <p>Max. celkový rozsah přípustného využití pozemku do 25% rozsahu hlavního využití mimo dopravní a technickou vybavenost.</p> <p><b>PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:</b>  <b>Dvojdomy možno umísťovat pouze v lokalitách vyžadujících zpracování regulačního plánu.</b></p> <p><b>NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• veškeré stavby a využití, které neodpovídají výše uvedenému využití</li> <li>• specifické formy bydlení</li> </ul>		<p><b>PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ</b></p> <p>viz definice rodinného domu - §2, odst. a/ bod 2. vyhlášky č. 501/2006 Sb.  výměra pozemků min. 900 m<sup>2</sup>,  v zastavěných územích lze připustit dělení pozemků pouze tak, aby výměra každého rozděleného pozemku byla min. 900m<sup>2</sup>;  <b>zastavěná plocha pozemku včetně doprovodných staveb max. 25% z výměry pozemku, u jednopodlažních objektů 30 %, zast. plocha pro jednotlivou stavbu (objekt) zároveň nesmí přesáhnout limit 280 m<sup>2</sup>.</b></p> <p><b>U stavby hlavní u venkovského bydlení pouze objekty podporující venkovský charakter prostředí, pro doprovodné stavby se neurčuje,</b></p>	
		<b>MOŽNOSTI OPLOCOVÁNÍ:</b> ano	
		<b>PARKOVÁNÍ:</b> Parkování residentů: každý RD - 2 park.stání na vlastním pozemku Parkování návštěvníků: povinně pouze v plochách podmíněných zpracováním US nebo RP: <b>na 3 RD 1 návštěvnícké stání</b>	
		<b>MAX. VÝŠKA (m) .....9</b>	<b>MIN.% ZELENĚ ..... 65</b>

Pozn.:Výměra pozemků BV v k.ú. Kuří u Řičan min.1200 m<sup>2</sup>.

SV	plochy smíšené obytné – venkovské	
<p><b>PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCHY:</b></p> <p><b>HLAVNÍ VYUŽITÍ:</b>  pozemky rodinných domů (§2, odst. a/ bod 2. vyhlášky č. 501/2006 Sb.), rodinné dom s možným částečným nebytovým využitím. zemědělské usedlosti, občanské vybavení, obchod, služby, administrativa</p> <p>min. 30% podíl podlahových ploch pro obytné funkce v celé posuzované funkční ploše SV</p> <p><b>PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:</b>  doprovodné stavby pro malé domácí hospodářství.</p> <p>Dopravní a technická infrastruktura, veřejná zeleň, doprovodné stavby, pěší cesty a cyklostezky, a také sportovní vybavení</p> <p>Max. celkový rozsah přípustného využití do 25% podlahových ploch hlavního využití</p> <p>Zvláštní tolerance: bez bydlení na .ploše SV – pozemky KN 265/1 a KN 271/ v k.ú Voděrádky)</p> <p><b>PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:</b>  Dvojdomy umísťovat pouze v lokalitách vyžadujících zpracování regulačního plánu.</p> <p><b>NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>veškeré stavby a využití, které neodpovídají výše uvedenému využití</li> <li>specifické formy bydlení</li> </ul>	<p><b>PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ</b></p> <p>výměra pozemku v zastavitelných plochách min. 900 m<sup>2</sup> v zastavěných územích lze připustit dělení pozemků pouze tak, aby minimální výměra každého rozděleného pozemku (parcely pro dům) byla větší než 900m<sup>2</sup> (u poloviny dvojdomů 500 m<sup>2</sup>); U stavby hlavní pouze objekty podporující venkovský charakter prostředí pro doprovodné stavby se neurčuje, z hlediska hmotového mohou být pouze doplňkem stavby hlavní</p> <p>Zastavěná plocha pozemku včetně doprovodných staveb max. 30 z výměry pozemku, zast. plocha pro jednotlivý objekt zároveň nesmí přesáhnout limit 300m<sup>2</sup>.</p>	<p><b>MOŽNOSTI OPLOCOVÁNÍ:</b> ano</p>
	<p><b>PARKOVÁNÍ:</b></p> <p>Parkování residentů: každý –D - 2 park.stání na pozemku RD</p> <p>Parkování návštěvníků pro bydlení (povinně pouze v plochách podmíněných zpracováním US nebo RP): na 2 –D - 1 návštěv. místo</p>	
	<p><b>MAX.VÝŠKA (m) ..... 9</b></p>	<p><b>MIN.% ZELENĚ ..... 50</b></p>

Pozn.: Lokalita K-14 – je nutné prokázat splnění hygienických limitů hluku dle nařízení vlády č.148/2006 Sb. o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací z provozu na sousední ploše VL, VD



ZV veřejná zeleň	
<p><b>PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCHY:</b></p> <p><b>HLAVNÍ VYUŽITÍ:</b> parky a parkově upravená zeleň tvořící souvislé plochy jako součást veřejných prostranství</p> <p><b>PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:</b> Veřejné sady, pěší a cyklistické stezky, zpevněné plochy, dětská hřiště do 400m<sup>2</sup>, vodní plochy, fontány, kašny, altány, městský mobiliář</p> <p>Městská informační a turistická centra, veřejná hygienická zařízení, trasy veřejné technické infrastruktury, stávající památkově chráněné stavby, tedy občanské vybavení slučitelné s hlavním využitím</p> <p>Vše lze umístit výhradně mimo ÚSES, VKP a záplavová území.</p> <p>související dopravní a technická infrastruktura, podzemní garážování pouze s minimálním úbytkem zeleně</p> <p>Max. celkový rozsah přípustného využití je povolen (vč. zpevněných ploch) do 15 % hlavního využití. Povoleny jsou vjezdy na pozemek, na tyto vjezdy se nevztahuje 15% hlavního využití</p> <p>Umístění a povolování staveb a tras veřejné infrastruktury, pěších cest, cyklostezek a cyklotras, pokud budou procházet prvky VKP a ÚSES, podléhají projednání s orgánem ochrany přírody</p> <p><b>NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>veškeré stavby a využití, které neodpovídají výše uvedenému využití</li> </ul>	<p><b>PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ</b></p> <p>Nadzemní stavby do zastavěné plochy jednotlivého objektu 30 m<sup>2</sup> veřejná hygienická zařízení do 10 m<sup>2</sup> stavby se umísťují mimo ÚSES, VKP a záplavová území</p> <p><i>Poznámka: vhodně řešené plochy veřejné zeleně z hlediska druhové skladby a vedení cest mohou být součástí skladebných částí ÚSES</i></p>
	<p><b>MOŽNOSTI OPLOCOVÁNÍ:</b> ne, s výjimkou dětských hřišť</p>
	<p><b>PARKOVÁNÍ:</b> ne</p>
	<p><b>MAX.VÝŠKA (m)..... 3</b> (výška objektů)</p>

DSK	dopravní infrastruktura - silniční – komunikace	
<p><b>PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCHY:</b></p> <p><b>HLAVNÍ VYUŽITÍ:</b> pozemky pozemních komunikací bez přesné fixace trasy</p> <p><b>PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:</b> související ochranná a doprovodná zeleň, dopravní a technická infrastruktura, veřejná zeleň, pěší cesty a cyklostezky.</p> <p><b>NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>veškeré stavby a využití, které neodpovídají výše uvedenému využití</li> </ul>	<p><b>PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ</b></p> <p>bez nadzemních budov</p>	
	<p><b>MOŽNOSTI OPLOCOVÁNÍ:</b> ne</p>	
	<p><b>MAX.VÝŠKA (m) -</b></p>	<p><b>MIN.% ZELENĚ -</b></p>

PV	veřejná prostranství	
<p><b>PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCHY:</b></p> <p><b>HLAVNÍ VYUŽITÍ:</b> pozemky veřejných prostranství s plochou nad 2000 m<sup>2</sup> ), zpevněné plochy pro pěší, pozemky související dopravní a technické infrastruktury, plochy veřejné zeleně</p> <p><b>PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:</b> místní a účelové komunikace; parkovací plochy; městský mobiliář; liniové stavby veřejné technické infrastruktury; cyklostezky, cyklotrasy, ochranná zeleň, dětská hřiště do 200 m<sup>2</sup></p> <p>stavby a zařízení pro obchod a dopravní vybavenost, informační centra, veřejná hygienická zařízení, občanské vybavení slučitelné s hlavním využitím</p> <p>Max. celkový rozsah přípustného využití do 25% ploch celého prostranství - z toho obchod do 5%.</p> <p><b>NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>veškeré stavby a využití, které neodpovídají výše uvedenému využití</li> </ul>	<p><b>PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ</b></p> <p>stavby a zařízení pro obchod a dopravní vybavenost, informační centra – celkem max. 2 stavby v jedné funkční ploše, každá do max. zastavěné plochy 25 m<sup>2</sup> a max. výšky 4 m; nemožnost jejich násobného spojování</p> <p>veřejná hygienická zařízení do půdorysné velikosti 10m<sup>2</sup></p>	
	<p><b>MOŽNOSTI OPLOCOVÁNÍ:</b> ne</p>	
	<p><b>PARKOVÁNÍ:</b></p> <p>jen pro veřejné parkování a za podmínek přípustného využití a max. kapacity 20 míst</p>	
	<p><b>MAX.VÝŠKA (m) ..... 4</b></p>	<p><b>MIN.% ZELENĚ .....20</b></p>

## 2.4. Určení podmínek prostorového uspořádání:

### Nastavení podmínek :

**Pro zastavění** - RP stanovuje: Zastavění může být umístěno v převaze na nepravidelných pozemcích v prostoru vymezeném stavebními čarami a v rozsahu daném platným ÚP Říčán.

**Pro stavbu hlavní** –RP stanovuje: stavba hlavní je vždy vyšší než stavby doprovodné a má obdélný půdorys.. Její umístění je možné pouze v rozsahu přípustného umístění hlavní stavby na pozemku. Při případném nepravidelném půdorysu stavby ( hlavní sdružené s doprovodnými) se regulace střech uplatňuje pouze na obdélný hlavní objem této stavby. Počet nadzemních podlaží se řídí platným ÚP Říčán.

**Pro doprovodné stavby** –RP stanovuje: jejich výška nepřesahuje stavbu hlavní. Doprovodné stavby lze situovat pouze v pásmu vymezeném stavebními čarami, tedy v pásmu pro zastavění, za předpokladu splnění obecných předpisů a norem. Zároveň však není možné, aby doprovodná stavba tvořila hlavní průčelí. Maximální přípustná podlažnost nadzemních doprovodných staveb je 1 nadzemní podlaží, s možností využití podkroví. Další garáž nad stanovenou v hlavní budově lze v případě potřeby umístit jako volně stojící i přistavěnou doprovodnou nadzemní stavbu v celém pásmu pro zastavění vymezeném stavebními čarami, za předpokladu splnění obecných předpisů a norem a na základě vydaného stavebního povolení.

**Pro zastavěnou plochu nadzemní části stavby** - řídí se platným ÚP Říčán

**Pro min. procento zeleně** – řídí se platným ÚP Říčán

**Pro vstupní průčelí** – RP stanovuje max. šířku vstupního průčelí na 7m, případné rozšíření je možné až při ustoupení min. 3m za průčelím. Poloha vjezdu na pozemek je doporučena a pozičně uvedena v grafické části dokumentace. Případným využitím jiného vjezdu se poloha vstupního průčelí nemění.

**Pro další uliční průčelí** – neurčují se zvláštní podmínky

**Pro stavební čáru** – RP stanovuje:

**N - nepřekročitelná** – je uvedena v grafické dokumentaci a řádně kótována od uliční čáry, zpravidla v ustoupení o 6m. Požadavkem RP je pro další stavby doprovodné či zcela nové RD nepřekročit tuto čáru ani stavbami doprovodnými, ústup do hloubi území je naopak možný, dále je nutné přihlédnout k požadavkům na vstupní průčelí viz výše.

**Pro přípustné umístění stavby hlavní :**

RP stanovuje: Pro umístění nové stavby hlavní na pozemcích řešeného území je vymezená závazná plocha pro umístění stavby hlavní, tato je řádně kótována od sousedních pozemků. Umístění doprovodných staveb je možné v této vymezené ploše i mimo ni za podmínek nepřekročitelnosti stavebních čar.

**Pro podlažnost** – řídí se platným ÚP Říčán pro stavby hlavní.

**Pro podkroví a ustupující podlaží** – řídí se platným ÚP Říčán. U doprovodných staveb je přípustné podkroví nikoli ustupující podlaží ( viz doprovodné stavby)

**Pro druh střech** – RP stanovuje :

U nových staveb hlavních : sedlovou střechu alespoň na 60m<sup>2</sup> nebo 2/3 půdorysné plochy stavby hlavní. U nových staveb doprovodných se neurčuje

**Pro sklon střech** - RP závazně stanovuje pro stavby hlavní stávající i nové na **min. sklon 35°** bez

ohledu na doporučenou orientaci hřebene střechy stavby hlavní a typu průčelí. V případě, že půdorysné vymezení stavby hlavní vyvolá (při dodržení požadovaných sklonů střech) výšku hřebene nad 9m, je možné uplatnit redukci půdorysného vymezení stavby hlavní (na kterém se podmínka prostorového uspořádání posuzuje) až na 2/3 obdélného půdorysu nebo alespoň 60m<sup>2</sup> a snížit tak výšku hřebene pod stanovenou výši. Redukce půdorysného vymezení se nesmí týkat vstupního průčelí domu. Při nepravidelném půdorysu stavby hlavní

se regulace střech uplatňuje pouze na hlavní objem této stavby.

Sklon střech pro zastřešení doprovodných staveb a dalších průčelí hlavních budov se neurčuje.

**Pro orientaci štítů a hřebenů střech** - RP nestanovuje povinnou orientaci štítů a hřebenů střech pro nové stavby hlavní.

**Pro oplocení:** RP stanovuje max. výšku nových oplocení do veřejných prostranství na 1,6m v poloprůhledných stavebních řešeních. U stávajících oplocení se toleruje odlišné provedení. U oplocení mezi stavebními parcelami se výška stanovuje rovněž na 1,6m, přičemž U stávajících oplocení se toleruje odlišné provedení.

### 3. PODROBNÉ PODMÍNKY PRO UMÍSTNĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB VEŘEJNÉ INFRASTRUKUTRY

#### 3.1. vymezení veřejných prostranství

RP vymezuje veřejná prostranství ( jako ZV zeleň na veřejných prostranstvích i jako PV prostranství veřejná) v souladu s platným ÚP Říčán a Zadáním RP.

RP tedy identifikuje veřejná prostranství prostřednictvím ZV a PV v povinném rozsahu min. 7% z výměry zastavitelné plochy.

#### Výpočet požadavku:

Výměra zastavitelných ploch dle ÚP : BV 29.683 m <sup>2</sup> + SV 8.272 m <sup>2</sup> = ....37.955 m <sup>2</sup> .	
Požadavek celkem 7%.....	2.656,85 m <sup>2</sup>
Výměra ploch dle řešeného území: celkem .....	40.000 m <sup>2</sup>
Požadavek celkem 7%.....	2800 m <sup>2</sup>

#### Veřejná prostranství jsou v RP vymezena – plnění požadavku:

1. jako plochy PV (prostranství veřejná) na samostatném místě v severní části řešeného území.

Regulační plán navrhuje:

**veřejné prostranství PV 1** v severní pozici řešeného území. Jeho rozsah je 512 m<sup>2</sup>,

odečteme-li komunikaci D1, pak 392m<sup>2</sup>. Je společným předprostorem před sportovní plochou, která bude mít aktivní roli též pro veřejnost.

Prostranství veřejné PV ( 512 m<sup>2</sup> – komunikace 120m<sup>2</sup>,.....) 392 m<sup>2</sup>

**veřejné prostranství PV 2** v těžišti řešeného území. Jeho rozsah je .....494 m<sup>2</sup>

**celkový rozsah veřejných prostranství PV čistých je.....886 m<sup>2</sup>**

2. jako plochy ZV ( zeleň na veřejných prostranstvích) v souběhu s plochami DSK ( tedy plochami dopravní infrastruktury silniční – komunikacemi, které nejsou započítány).

Plochy ZV – zeleň na veřejných prostranstvích tvoří:

- **ZV1 ( 578 m<sup>2</sup>) a ZV2 ( 708m<sup>2</sup>) - liniové plochy o šíři 4,5m**, které jsou součástí uličního profilu o celkové šíři 12m s odečtením nezbytných ploch DSK1 a DSK2 pro komunikace viz výkres N3 – uliční profily
- **ZV3( 187 m<sup>2</sup>)** – jako připravená návaznost na případný další rozvoj a přístup do krajiny. Jedná se o 1 neoplocené propojení do krajiny o šíři 12m.

- **ZV4( 397 m2) a ZV5 ( 278 m2)** většinou o šíři 3,5m jako oboustranné linie podél vozovky DSK 3 typu D ( 5m) celkovém uličním profilu 12m v SV části řešeného území.
  - **ZV6( 106 m2)** – jako zelený jednostranný pruh o šíři 2,5m podél DSK 4 typu D ( celková šíře 8,5m)
  - **ZV7( 95 m2)** – jako jednostranná zeleň podle účelové cesty směr Eden
- Celkový rozsah zeleně na veřejném prostranství ZV1 – ZV7.....2349 m2**

**Součet výměr započitatelných veřejných prostranství .....3235 m2**

Z toho:

Prostranství veřejné PV ( 1006 m2 – komunikace 120m2)..... 886 m2

Zeleň na veřejném prostranství ZV1 – ZV7.....2349 m2

**Závěr:** Na základě stanovisek dotčených orgánů došlo pro §66 k drobné korekci, hlavně k vymezení nového PV2 ( tedy vypuštění DSK 5 a ZV7 a části ZV6), následné korekce v číslování ZV. Celkově však je rozsah veřejných prostranství v lokalitě Kuří –jih **je výpočtově vysoce nad rámec** požadavků zadání RP v ÚP Říčany.

### 3.2. Určení podmínek prostorového uspořádání na veřejných prostranstvích

**RP požaduje v oblasti uliční zeleně, parteru a drobné architektury:**

- 1.výsadbu liniové vzrostlé zeleně v šíři 4,5m ( ZV1 a ZV2), dále 3,5m ( ZV4 a podél účel cesty ZV7) při použití listnatých městských kultivarů s vyloučením okrasných zahradních forem a jehličnatých forem keřů i stromů.  
Požadavek:  
ZV1 – celkem 205m.....min. 20 stromů  
ZV2 – celkem 100m.....min. 10 stromů  
ZV4 – celkem 88m.....min. 8 stromů  
ZV7 – celkem 19m.....min. 2 stromy
- 2.výsadbu 1 velkého soliterního stromu v rámci PV 1 ( označ ve výkresu N1 červenou tečkou) – buk červenolistý a dále 2 soliterních stromů v rámci PV 2 – druh dtto
- 3.Nevylučuje doplnění drobných architektonických prvků např. laviček a výtvarných děl, a také okrasných přírodnin ( kameny) atd.- v DSP
- 4.Výběr parterových prvků by měl respektovat venkovský charakter prostředí.

### 3.3. Doprava ve veřejných prostranstvích

Základní dopravní skelet komunikací III.třídy v Kuří se nemění ( III/ 00312 směr Říčany po ul. Rooseweltově) a III/00313 směr Modletice po ul. Květné.

Lokalita Kuří –jih je napojena bezprostředně z ulice Květná a ze stávajícího úseku DSK o uličním profilu 12m.

**RP stanovuje:**

1. **celou část uliční sítě klasifikovat ve funkční třídě D – obytná zóna D1** . Šířkové parametry profilů jsou založeny odlišně neb musí respektovat návaznosti na stávající již založené uliční profily.
2. se standardem min. šířky vozovky:  
-u **DSK1 a DSK2, tedy u celkové šířky uličního profilu 12m**, vozovku o šíři 5,5m + 2m

- ve stejné niveletě provedené materiálové symboliky chodníku
- u **DSK3** , tedy u celkové šířky již založeného uličního profilu 12m , vozovku o šíři 5m vzhledem k návaznosti na stávající části založeného uličního profilu 12m mimo řešené území
  - u **DSK 4** , tedy u již založeného uličního profilu celkové šířky 8,5m , vozovku o šíři 6m
3. šířky vozovek tak, že není ( ani při vloženém parkování vozidel návštěvníků) narušena min.průjezdná šířka 3,5m.
- materiálové řešení povrchů obytné zóny se nereguluje, nicméně doporučení směřuje k použití přírodních materiálů na symbolickém pruhu pro pěší nebo zámkových betonových materiálů i v celé šíři v kombinaci nebo s asfaltovými plochami pro poježděnou část zpevněných povrchů.
  - U komunikací třídy D – obytná zóna se netrvá na symbolických chodníkových úpravách – pokud by však došlo k jejich eliminaci, mělo by se zvážit zařazení parkovacího místa pro u každého RD.
  - navrhuje místa pro **parkování návštěvníků** dle grafické dokumentace - doporučeno 7 parkovacích míst, což odpovídá nadstandardu nejméně požadovaných 5 parkovacích míst k 15 nemovitostem (RD) v území dle podmínek ÚP Řičan.
  - navrhuje minimalizaci dopravního značení svislého i vodorovného.

### 3.4. Technická infrastruktura ve veřejných prostranstvích

Zásady pro uspořádání technické infrastruktury jsou podrobně zobrazeny na výkresu č. N3. Předmětem závazné části regulačního plánu jsou pouze řady vodovodu a kanalizace vedené v rámci veřejných prostranství, veřejné osvětlení a návrh způsobu likvidace dešťových vod. Polohy ostatních sítí technické infrastruktury jsou doporučeny. Regulační plán nespécifikuje polohu a řešení přípojek sítí technické infrastruktury. Pouze v případě, že bude pozemek oplocen, musí být kiosky sítí TI umístěny na uliční čáře.

RP stanovuje:

- min. průjezdný profil v rámci uličního profilu v šíři 3,5m (požární příjezd)
- zajištění rozvodu požární vody v projektových dokumentacích staveb či obnovy veřejných prostranství
- odvodnění povrchových vod z veřejných prostranství do vsaku veřejné zeleně a odvodu do přírodní vodoteče přítoku Vinného potoka
- odvodnění dešťových vod staveb a stavebních pozemků zajistit přednostně vsakem nebo retencí na pozemcích souvisejících staveb .
- doporučené pozice linií domovních přípojek technické infrastruktury se váží na souvislosti s doporučeným vstupem na pozemek RD (dle grafické dokumentace) - nejsou však míněny jako závazné.

### Zásobování vodou

#### Řešení v RP:

Napojení vodovodních řadů do nových ulic navrhované lokality Kuří jih je realizovatelné napojením právě z vodovodu DN 160 Stavokompletu s.r.o. Zásobování vodou – nátok bude uskutečněn z uvedeného vodovodu ve směru od jihu od dálnice D1.

Napojovací body jsou vyjádřeny ve výkresové dokumentaci. Jedná se o hlavní napojení při ulici Květná (p.č.132/1 ve vlastnictví žadatele) do ulice DSK1 , napojení v DSK3 a napojení v DSK 4. Systém je

navržen jako zaokružený a prochází hlavními ulicemi v navržené části Kuří-jih – viz výkres infrastruktury.

Hlavní uliční větve budou navrženy DN 100. Dimenzování vodovodu může odpovídat i výhledovému napojení jižní části lokality, která není v ÚP ani tímto regulačním plánem řešena.

**Požární voda:** Transportní soustava v lokalitě bude doplňovat i potřebné množství požární vody (10 l . s-1).

Navržená vodovodní síť bude řešena dle příslušných oborových norem a s přihlédnutím k ČSN 730873 (Zásobování požární vodou), tzn., že :

**Nouzové zásobování pitnou vodou** bude zajišťováno balenou vodou.

Nouzové zásobování užitkovou vodou bude zajišťováno z vodovodu a domovních studní.

## Odvodnění splaškových vod

### Řešení v RP:

Odkanalizování území

Odkanalizování splaškových vod z lokality Kuří jih bude realizováno samospádovou soustavou až po čerpací stanici Kuří střed a následně tlačnou soustavou do šachty za Vinným potokem a dále samospádem do nové ČOV Kuří max. EO 399 v severní části území Kuří.

RP sleduje pouze verzi B pro 1. etapu odkanalizování Kuří-jih.

Tato verze B je sledována z pohledu včasného získání ÚR. , verze A není tedy předmětem ÚR a ani není zakreslena ve výkresové dokumentaci.

### B. verze 1.etapy západ

- Odvedení splaškových vod je navrženo ze severního cípu řešeného území ( nejnižší místo lokality) po příslušném pozemku p.č. 242/2 až k ulici Rooseweltově a po ní k čerpací stanici Kuří střed na p.č. 322/1.

### Invariantní pokračování odvedení vod od ČS Kuří střed k nové ČOV Kuří

- Od čerpací stanice Kuří střed jsou v návrhu splaškové vody tlačeny tlakovou kanalizací (doporučené nikoli závazné dimenzování DN 400, upřesněno dle DSP) podél Vinného potoka, přes kanalizační shybku přes tento potok (technické řešení součástí DSP) až na niveletu nezpevněné cesty severně Vinného potoka do přepadové šachty na p.č.318/1.
- Další pokračování řadu od této šachty po novou lokální ČOV je vedeno samospádově po nezpevněné cestě (doporučené nikoli závazné dimenzování profilem DN 600).

### Nová ČOV Kuří

- Pozice pro lokalizaci nové ČOV Kuří max. EO 399 je vymezena ve výkresové dokumentaci a zásadně překračuje požadovanou výměru 1000 m<sup>2</sup> pro požadovaný výkon. Je dána pozemkem p.č.267, nikoli přesnou polohou, tato bude v rámci tohoto pozemku upřesněna v DSP. Podobně bude v DSP upřesněna i technologie ČOV, případně její možnosti navyšování v kapacitě v budoucnosti. „
- Veškerá nová výstavba v řešeném území je podmíněna realizací ČOV Kuří“, další kanalizační úseky nad rámec verze B nejsou předmětem územního rozhodnutí, ale zakotveny v navazující plánovací smlouvě.

## Odvodnění dešťových vod

Kuří nemá vybudovanou funkční dešťovou kanalizaci . Přirozenou drenáží území je Vinný potok, tam jsou zaústěny přepady z domovních čistíren i část dešťových odpadních vod, část jich je vsakována na nezpevněném povrchu území.

### Popis řešení v RP :

#### Odvod dešťových vod ze zpevněných ploch veřejných prostranství ( ulic):

Dešťové vody z celé lokality Kuří- jih budou gravitačně odváděny dvěma větvemi v uličních prostorech:

- 1.větev – v profilu DSK 1 a DSK 2 v samostatném podmoku podél vozovky ( viz výkres uliční profily), který odvede dešťové vody až k RN ( retenční nádrž, objem 50 m<sup>3</sup>) na p.č.



12/1 v severní části řešeného území.

2.větev – v profilu DSK 4 a DSK 3 v samostatném podmoku podél vozovek ( viz příčné řezy), které odvedou dešťové vody až k RN ( retenční nádrž ,objem 50 m3) na p.č. 12/1 v severní části řešeného území nebo v rámci travnatých ploch PV2.

Odvedení dešťových vod z retenční nádrže RN bude provedeno samospádově profilem směrem severozápadním až do přilehlé přirozené drenáže rokle Eden ( přítoku Vinného potoka), zakončeno bude na pozemku p.č. 240/2 výústním objektem. Jeho technická charakteristika bude řešena v DSP v souvislosti s povoleným nátokem dešťových vod (viz vodní toky).

Dimenze retenční nádrže je navržena v normově přípustné kapacitě. V následujících projektových fázích bude dimenzování dešťové kanalizace zpřesněno s ohledem na maximálně nepříznivé hodnoty návrhového deště.

#### Likvidace dešťových vod z neveřejných pozemků

Likvidace dešťových vod z neveřejných pozemků bude řešena samostatně jednotlivými stavebníky. Pro účel návrhu způsobu likvidace dešťových vod bude použit nejnejpříznivější výpočtový model.

Na pozemku každého RD musí být umístěna akumulární nádrž dešťových vod pro svedení vod ze střech objektů i z ploch zpevněných ostatních pro záchyt a využití vod jako užitkových nebo pro zpoždění odtoku při dlouhotrvajících deštích ( přepad do veřejné dešťové kanalizace, resp. podmoku).

#### Vodní toky a nádrže:

Nátok dešťových vod do přítoku Vinného potoka je navržen z výústního objektu na p.č. 240/2 na svahu koryta přítoku – v rokli Eden. Maximální nátok není regulačním plánem závazně stanoven, bude povinně řešen v rámci DSP ( předpoklad max. na 14 l/s.)

#### Odpadové hospodářství

##### Řešení v RP :

Místa pro separovaný sběr komponentů (druhotné suroviny) v lokalitě – stanoviště TKO je navrženo při ul. Květná, pozemek p.č. 7/38 k.ú Kuří u Řičan. Jednotlivé rodinné domy budou vybaveny nádobami pro směsný domovní odpad, občas bude přistavován velkoobjemový kontejner pro objemný odpad. Biosložky budou individuálně kompostovány.

#### Zásobování zemním plynem

Stávající trasování STL je uvedeno v grafické dokumentaci , je situováno až k přímo do řešeného území Kuří-jih – v profilu DSK3 je napojovací bod.

##### Řešení v RP:

Nově jsou v RP v navržených uličních profilech navrženy rozvody plynu STL . Napojovací bod na DSK3 je uveden v grafické dokumentaci v SV části území v profilu stávající komunikace.

#### Zásobování elektrickou energií

Kuří- v bezprostřední blízkosti řešeného území je situována trafostanice na p.č.7/36, ze které je uskutečněn rozvod sítě až po DSK3, kde lze využít napojovací bod dle grafické dokumentace na poz. pana Víta.

##### Popis řešení v RP:

##### Napojení

Napojovacím bodem , který je vyznačen v profilu DSK3 bude zajištěn odběr elektrické energie pro celou lokalitu. Sítí je vyvedena smyčkou v DSK3 ze stávající trafostanice v ul. Květná.

##### Veřejné osvětlení

Celá lokalita bude vybavena **veřejným osvětlením**. Stávající veřejné osvětlení je vybudováno v ulici



Květné až po úroveň vyústění ulice Skalní. Z napojovacího bodu v ulici Květné bude navázáno nové vedení VO se stožáry ve všech profilech nové lokality – v graf. dokumentaci je napojovací bod. Požaduje se použití energeticky úsporných svítidel nebo využití alternativních zdrojů energie tak, aby nové nároky na energii pro veřejné osvětlení byly minimální. Detailní zpracování ve fázi DSP.

#### **Přenos informací**

Síť MTO je dotažena až do místní části Kuří. V ulici Květná, p.č.7/38 je instalována výchozí tel. skříň. Stávající kabelové vedení ze skříně je ukončeno síťovým rozvaděčem v profilu DSK 3. Ten bude sloužit jako hlavní napojovací bod pro objekty budoucí zástavby – viz grafická dokumentace.

#### **Řešení v RP:**

Přenosová síť bude součástí rozvodů v uličních profilech za normativních podmínek, navázání v síťovém rozvaděči – viz grafická dokumentace.

### **4. PODROBNÉ PODMÍNKY PRO OCHRANU HODNOT A CHARAKTERU ÚZEMÍ**

Ochrana hodnot zajištěna v rámci ÚP Říčany a ustanoveními kap. 2.

Žádné limity památkové ochrany ani jiné ochrany nejsou na území vymezeny ani platným ÚP.

### **5. PODROBNÉ PODMÍNKY PRO VYTVÁŘENÍ PŘÍZNIVÉHO ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ**

Posouzení vlivů RP na životní prostředí nebylo požadováno.

### **6. PODMÍNKY PRO OCHRANU VEŘEJNÉHO ZDRAVÍ A PRO POŽÁRNÍ OCHRANU**

Pro všechny nově budované stavby musí být zajištěn přístup pro požární techniku a zároveň nesmí být ztížen přístup ke stávajícím objektům. Navrhovaný vodovod bude zároveň sloužit jako zdroj požární vody navržený dle příslušných ČSN. Musí být respektovány požárně nebezpečné prostory jednotlivých staveb dle příslušných ČSN a předpisů.

### **7. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A VYMEZENÍ POZEMKŮ PRO ASANACI, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT**

Regulačním plánem nevymezuje žádné veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření, ani stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu. Regulační plán nevymezuje pozemky pro asanaci.

### **8. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO**

Regulačním plán nevymezuje žádné veřejně prospěšné stavby ani veřejná prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo.

### **9. VÝČET ÚZEMNÍCH ROZHODNUTÍ, KTERÁ ÚZEMNÍ PLÁN NAHRAZUJE**

Regulační plán nahrazuje územní rozhodnutí:

o umístění stavby pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu ( zde mimo přípojek, budou

ve DSP)  
o dělení nebo scelování pozemků

## 10. ÚDAJE O VLIVU ZÁMĚRU NA ÚZEMÍ - §66, Odst.3 písm.D)

Vliv záměru na území Kuří i Říččan řeší primárně platný územní plán, se kterým je RP Kuří jih pro řešené území i podmiňující investice v plném souladu. Snížená kapacita využití území o více než polovinu počtu RD na 15 RD je mimořádně významným faktorem pro snižování negativních vlivů na území, od zátěží komunikací, přes zátěže infrastruktury až po zátěž environmentálního prostředí.

Výstavba odkanalizování má velmi příznivý vliv na prostředí místní části Kuří, je základním rozvojovým stimulem. Negativní vlivy nejsou známy, další související investice jsou součástí podmínek plánovací smlouvy. Dále je řada pozitivních dopadů uvedena v předloženém Návrhu RP – např. vymezení veřejných prostranství a mimořádný standard uličních profilů.

Nároky na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu:

1. Pojždění dopravní sítě novými obyvateli \_ pro nových 15 RD je pojezd. navýšení nepatrné, vyváženo investicemi do ČOV
2. Napojení na síť elektro – navýšení nevykazuje problémy kapacitní ani technické.
3. Napojení na odkanalizování a ČOV řešeno podmiňující investicí investora, která navíc kapacitně pokryje celou místní část – významný pozitivní přínos pro prostředí v místní části
4. Napojení na vodovodní síť privátní – není dopadem na veřejnou síť - kapacitně odběr neovlivní ostatní obyvatele
5. Napojení na plynofikaci přínosem pro místní část a kvalitu ovzduší. lokální vytápění eliminováno.

## 11. ÚDAJE O POČTU LISTŮ REGULAČNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ GRAFICKÉ ČÁSTI

Regulační plán obsahuje v návrhu 18 stran, s Odůvodněním 33 stran.

Grafická část obsahuje 3 výkresy v návrhové části a 2 výkresy v Odůvodnění.

# ODŮVODNĚNÍ

## **1. VÝSLEDEK POSOUZENÍ REGULAČNÍHO PLÁNU PODLE ODSTAVCE 4) §68 SZ**

Na základě posouzení regulačního plánu lokality Kuří - jih podle § 68, odst. 4, zákona č. 183/2006 Sb. pořizovatel konstatuje, že tento regulační plán je v souladu s Politikou územního rozvoje ČR (ve znění Aktualizace č. 1) a se Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje (ve znění aktualizace č. 2).

Regulační plán přispívá k příznivému životnímu prostředí, hospodářskému rozvoji a soudržnosti společenství obyvatel území. Regulační plán plní úkoly a cíle územního plánování stanovené v § 18 a 19 stavebního zákona a není s nimi v rozporu. Při pořizování regulačního plánu bylo postupováno dle příslušných ustanovení stavebního zákona a jeho prováděcích vyhlášek. Obsahová struktura odpovídá požadavkům na obsah regulačního plánu tak, jak jsou stanoveny stavebním zákonem a prováděcí vyhláškou. Regulační plán je zpracován v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky příslušných dotčených orgánů, v jejichž působnosti je ochrana zájmů z těchto předpisů vyplývajících.

## **2. ZPRÁVA O ZÁVĚRECH VYPLÝVAJÍCÍCH Z DOKUMENTACE VLIVŮ NA ŽP**

Posouzení vlivů RP na životní prostředí nebylo požadováno, dokumentace tedy nebyla zpracována.

## **3. STANOVISKO PŘÍSLUŠNÉHO ÚŘADU K POSOUZENÍ VLIVŮ NÁVRHU RP NA ŽP**

Posouzení vlivů regulačního plánu na životní prostředí vzhledem k charakteru navrhovaných změn nepodléhá posuzování, nebylo ani požadováno schváleným zadáním.

## **4. SDĚLENÍ, JAK BYLO STANOVISKO PODLE §68 ODST. 5 PÍSM. C) ZOHLEDNĚNO (BODU 3 ODŮVODNĚNÍ)**

Posouzení vlivů RP na životní prostředí nebylo požadováno.

## **5. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ**

Regulační plán je pořizován na žádost . Hlavními důvody jsou obavy ze stavební činnosti, která by mohla poškodit venkovský ráz lokality Kuří.

Regulační plán je vymezen z větší části na území v doteku s nepravidelným založením vesnické struktury části Kuří, tedy původní půdorysné stopy vesnice s návsi a s kontextem do středověku. Kuří má charakteristickou venkovskou atmosféru od stavení až po návěs a uliční profily.

Regulační plán je plně v souladu s platným ÚP Říčany, vychází, či přejímají se podmínky využití ploch z tohoto dokumentu (tedy podmínky pro BV), upřesňují se však potřebné podmínky využití (upřesnění o využití ZV a DSK, event. PV ) a prostorového utváření ( stavební čáry, pozice domů, střechy atd.)

Předmětem návrhu je především návrh hranic veřejných prostorů, dále parcelace, a také vyjádření přesnějších podmínek prostorového uspořádání pro nově realizované objekty.

Regulační plán vymezuje stavební bloky, identifikuje veřejná prostranství, řeší podmínky pro umístění nových staveb z hlediska plošného a prostorového uspořádání (střechy, sklony střech, , doporučené plochy pro stavbu hlavní, stavební čáry, oplocení atd.), dále stanovuje podmínky pro dopravu (funkční třídy, parkování, min.profil), podmínky pro technickou infrastrukturu (odkanalizování, plynofikace, zásobování vodou vč.požární vody, veřejné osvětlení i odpady ) i jiné činnosti v rámci veřejných prostranství (práce se zelení, zpevněnými plochami parkové zeleně, parkování veřejnosti, drobná architektura).

Požadavky vyplývající z §21 Vyhlášky 380/2002 Sb. nebyly regulačním plánem stanoveny, vzhledem k tomu, že toto nebylo požadováno stanoviskem DO k návrhu zadání RP. Návrh regulačního plánu pouze řeší zásobování požární vodou (viz. kap. 5.1.1 Odůvodnění) a požadavky z hlediska požární ochrany (stanovena min. šíře komunikací, resp. průjezdných profilů a požadavky vymezené v kap. 6 návrhu a kótami v grafické části), nouzové zásobování vodou je převzato z Plánu rozvoje vodovodů a kanalizací Středočeského kraje (pro místní část Kuří). Z hlediska civilní ochrany nebylo třeba řešit opatření vyplývající z záplavových území (pro Vinný potok protékající Kuřím není  $Q_{100}$  stanoveno). Z dalších požadavků vyplývajících z §21 Vyhlášky 380/2002 Sb. nemá návrh regulačního plánu vliv na stávající řešení civilní ochrany (řešeného v rámci Krizového plánu ORP Říčany), nové pozemky ani opatření pro civilní ochranu není v místní části Kuří potřeba řešit.

Další odůvodnění viz kap. 9.

## 5.1 TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

### 5.1.1 HMOTOVÉ SYSTEMY

#### Zásobování vodou

Vnější vodovodní soustava města Říčany je v bezprostřední blízkosti lokality přítomna. Dosahuje ulic Květnou až k čp. 95, jednou větví též přes pozemky p. Víta, tedy ve sdruženém koridoru sítí od jímky na p.č.7/36 až po stávající komunikaci DSK3.m Přímo z ní se lokalita RP zásobovat nebude, jedná se o jiného vlastníka a provozovatele sítě.

Ulicí Květnou s průběhem po DSK3 a dále po p.č.7/1 až k zpět k ulici Květné a dále směr Říčany v souběhu s městskou vodovodní soustavou, ale probíhá již realizovaný stávající vodovodní řad s dimenzováním DN 160 ve směru Modletice – do Říčan Kuříčka.. Tento nespadá pod soustavu městské vodovodní sítě Říčan, je vlastněn a provozován f. Stavokomplet s.r.o.

#### Popis řešení v RP:

Napojení vodovodních řadů do nových ulic navrhované lokality Kuří jih je realizovatelné napojením právě od ulice Květné z vodovodu DN 160 Stavokompletu s.r.o. Vlastní zásobování vodou bude tedy z jižního směru od dálnice D1 ve směru od vodojemu Modletice (ve vlatnictví KPV Beta s.r.o.) právě vodovodem provozovaným Stavokompletem s.r.o.

Napojovací body jsou vyjádřeny ve výkresové dokumentaci. Jedná se o napojení při ulici Květná (na p.č.132/1 ve vlatnictví pana Víta)) do ulice DSK1 , napojení v DSK3 a napojení v DSK 4. Systém je navržen jako zaokruhaný a prochází hlavními ulicemi v navržené části Kuří-jih – viz výkres infrastruktury.

Hlavní uliční větve budou navrženy DN 100. Dimenzování vodovodu může odpovídat i výhledovému napojení jižní části lokality , která není v ÚP ani tímto regulačním plánem řešena.

**Bilance potřeb pitné vody** v rozvojových plochách uvedená v následující tabulce vychází z těchto údajů a předpokladů:

- specifická potřeba pitné vody :  $120 \text{ l} \cdot \text{os}^{-1} \cdot \text{den}^{-1}$
- koeficient denní nerovnoměrnosti  $k_d$  : 1,35
- koeficient hodinové nerovnoměrnosti  $k_h$  : 1,80

Potřeby vody podle jednotlivých druhů využití byly stanoveny s přihlédnutím k Směrným číslům ročních potřeb vody dle vyhlášky MZe ČR č.428/2001 Sb., kterou se provádí zákon č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu.

Max. navrhovaná bilance potřeb vody dle ÚP Říčan:

rozvojová plocha	využití	návrh. Max. počtu obyvatel dle ÚP	prům. denní spotřeba m3/den	max. denní potřeba m3/den	max. hodinová potřeba l/s
K-08	BV	105	12,60	17,0	0,35
K-15	SV	25	2,94	4,0	0,08
<b>Celkem dle ÚP</b>		<b>130</b>	<b>15,54</b>	<b>21,0</b>	

Při realizaci 15 RD po 4 lidech na řešeném území RP Kuří-jih je max.spotřeba na nižší úrovni:

K-08 + K- 15	BV + SV	60	7,2	9,7	0,20
<b>Celkem dle RP</b>			<b>7,2</b>	<b>9,7</b>	

Spotřeba , tedy odběr vody, je tedy v zásadě mnohem menší než v ÚP uvažovaná maximální potřeba.

#### Požární voda:

Transportní soustava v lokalitě bude doplňovat i potřebné množství požární vody (10 l . s-1).

Navržená vodovodní síť bude řešena dle příslušných oborových norem a s přihlédnutím k ČSN 730873 (Zásobování požární vodou), tzn., že :

*profily vodovodních řadů v obytném území budou s výjimkou samostatných koncových úseků navrhovány minimálně DN 80 a vodovodní síť bude osazena hydranty vzdálenými od sebe max. 240 m (maximální vzdálenost objektu od hydrantu je 150 m), v komerčních a industriálních plochách se minimální dimenze vodovodů pohybují od 100 do 200 mm v závislosti na zastavěné ploše a požárním zatížení objektů (vzdálenost hydrantů se v nejméně příznivém případě snižuje na 80 m od objektu a 160 m mezi sebou). Navrhované vodovodní řady budou pokud možno zokrouhovány.*

V návrhu RP Kuří-jih je dimenzování uličních řadů DN80, vzdálenosti hydrantů navzájem i k objektům lze dodržet. Návrh lokalizace hydrantů bude řešeno v DSP na pozemcích pana R.Víta. Pokud se týká tlaku, je vhodné ,nikoli nezbytné, posílit tlak pro požární účely též navýšením tlaku ze strany provázané městské sítě vodovodu v Kuří.

**Nouzové zásobování pitnou vodou** bude zajišťováno balenou vodou.

Nouzové zásobování užitkovou vodou bude zajišťováno z vodovodu a domovních studní. Při využívání zdrojů pro zásobení užitkovou vodou se bude postupovat podle pokynů územně příslušného hygienika.

#### Odvodnění splaškových vod

Město Říčany má vybudovanou jednotnou, v části území i oddílnou kanalizační soustavu. Odvodňovací systém je ukončen centrální biologicko-mechanickou ČOV Říčany. Část odvodňovací soustavy je gravitační, část je tlaková.

Jedním z hlavních prvků systému je centrální mechanicko-biologická čistírna odpadních vod (ČOV Říčany), umístěna na severozápadním okraji sídla, podél Říčanského potoka. Kapacita ČOV není zatím využita plně, blíží se však ke své projektované kapacitě vzhledem k dosud vydaným ÚR. Maximální možná resp. definitivní kapacita je zatím stanovena na 19000 EO.

Kuří nemá vybudovanou plně funkční kanalizaci ani ČOV. Přirozenou drenáží území je Vinný potok, tam jsou zaústěny přepady z domovních čistíren i část dešťových odpadních vod, část jich je vsakována na nezpevněném povrchu území.

Dle PRVKÚK SČK není potřebné pro tak malou místní část budovat splaškovou kanalizaci.

V Návrhu ÚP Řičan je přesto v západní části této místní části navržena plocha pro novou lokální ČOV, která bude využita pro odkanalizování území v souvislosti se všemi záměry, které spadají do povodí Vinného potoka a zároveň jsou podmíněny zpracováním US nebo RP. Bude tak podpořen proces vyčlenění

venkovských místních částí z centrálního systému odkanalizování Říččan. Kapacita ČOV Kuří je navržena na max. 399 EO, OP na 25m. Toto dimenzování vychází ze stavebnicového členění ČOV a pokryje kapacitu EO, neboť dostatečně přesahuje počet obyvatel Kuří.

Součástí plánovací smlouvy jsou podmínky pro následné odkanalizování a připojení do nové ČOV i další částí či ulic v Kuří, tato skutečnost však není předmětem RP Kuří jih a tedy ani ÚR pro odkanalizování lokality řešené v RP Kuří jih.

### Popis řešení v RP:

Odkanalizování území

Odkanalizování splaškových vod z lokality Kuří jih bude realizováno samospádovou soustavou až po čerpací stanici Kuří střed a následně tlačenu soustavou do šachty za Vinným potokem a dále samospádem do nové ČOV Kuří EO 399 v severní části území Kuří.

RP nabízí 2 verze ( A,B) 1. etapy odkanalizování Kuří–jih - viz výkresová dokumentace:

Z důvodů nemožnosti zasáhnout v dohledné době do tělesa zrekonstruované ulice Květná ( A verze) pro účely realizace kanalizačního uličního řadu, lze nahradit úsek od lokality až po čerpací stanici Kuří střed na p.č. 322/1 z časových hledisek i úsekem kanalizačního řadu vedeným západně (blíže k Edenu – viz graf. dokumentace) , tedy verzí B.

#### B. verze 1.etapy - západ

Pro případ nemožnosti zasáhnout v dohledné době do tělesa zrekonstruované ulice Květná z důvodů realizace kanalizačního uličního řadu, lze nahradit úsek od lokality až po čerpací stanici Kuří střed na p.č. 322/1 z časových hledisek i úsekem kanalizačního řadu DN300 vedeným západně( ( blíže k Edenu – viz graf. dokumentace) Odvedení splaškových vod je navrženo ze severního cípu řešeného území ( nejnižší místo lokality) po příslušném pozemku p.č. 242/2 až k ulici Rooseweltově a po ní k čerpací stanici Kuří střed na p.č. 322/1.

[Tato verze je sledována z pohledu včasného získání ÚR.](#)

**A.verze 1.etapy –Květná:** Řešení odkanalizování počítá s využitím stávajícího řadu p.Víta přes jeho pozemky p.č.7/1 a p.č.7/31 do stávající jímky na p.č. 7/36, odkud by byl vybudována nový přepad do nového tlačného řadu v ulici Květná s doporučeným dimenzováním DN 120 od této jímky na p.č. 7/36 až po čerpací stanici na p.č. 322/1. Toto řešení je v souladu s platným ÚP, umožňuje napojení navazujících větví kanalizací z ulice Skalní ( ty však nejsou podmínkou řešené RP).

Další dotčení pozemků mimo ulici Květnou p.č.304/5 není nezbytné, pokud bude použito řešení tlakové kanalizace příkopem stávající ulice Květné. Jejich dotčení je však nezbytné z důvodů minimálního šířkového profilu pozemku komunikace, který neumožňuje klasické samospádové řešení kanalizačního řadu.

Nevýhodou klasického řešení je, že ulice Květná je rekonstruována a zásah do svršku komunikace je hájen 5 letým obdobím. Posun v čase není přijatelný z hlediska potřeb rychlé realizace.toto řešení by znamenalo zásah do komunikace Květná a volbu profilu samospádové kanalizace od jímky po čerpací stanici v profilu DN300.

[Z časových hledisek tato verze pro získání ÚR dále není v RP Kuří – jih sledována. Není ani předmětem požadovaného ÚR.](#)

#### Invariantní pokračování odvedení vod od ČS Kuří střed k nové ČOV

Od čerpací stanice Kuří střed jsou v návrhu splaškové vody tlačeny tlakovou kanalizací s doporučeným profilem DN 120 podél Vinného potoka, přes kanalizační shybku přes

tento potok ( technické řešení součástí DSP) až na niveletu nezpevněné cesty severně Vinného potoka do přeřadové šachty na p.č.318/1.

Další pokračování od této šachty po novou lokální ČOV je vedeno samospádově po nezpevněné cestě doporučeným profilem DN 600.

### Nová ČOV Kuří

Pozice pro lokalizaci nové ČOV Kuří EO 399 je dána pozemkem p.č.267, nikoli přesnou polohou, tato bude v rámci tohoto pozemku upřesněna v DSP.

Podobně bude v DSP upřesněna i technologie ČOV, případně její možnosti kapacitního navyšování v budoucnosti.

**Bilance max. produkce splaškových odpadních vod v rozvojových plochách** dle platného ÚP Říčan je uvedena v následující tabulce, výpočty vycházejí ze stejných údajů a předpokladů jako výpočty potřeb pitné vody, součinitel maximální hodinové nerovnoměrnosti odtoku splaškových vod byl použit v souladu s ČSN 756101:

rozvoj.plocha	využití	návrh.počet obyv.	průměr.den potřeba m3 /den	max. produkce splašků m3/h.
K-08	BV	105	12,60	1,05
K-15	SV	25	2,94	0,25
<b>Celkem dle ÚP</b>		<b>130</b>	<b>15,54</b>	<b>1,30</b>

Při realizaci 15 RD ´po 4 lidech na řešeném území RP Kuří-jih je max.potřeba na razantně nižší úrovni:

K-08 + K-15	BV+ SV	60	<b>7,2</b>	0,6
<b>Celkem dle RP</b>			<b>7,2</b>	<b>0,6</b>

Spotřeba , tedy produkce splašků , je tedy v zásadě mnohem menší než v ÚP uvažovaná maximální potřeba.

### Odvodnění dešťových vod

Kuří nemá vybudovanou funkční ani dešťovou kanalizaci . Přirozenou drenáží území je Vinný potok, tam jsou zaústěny přeřady z domovních čistíren i část dešťových odpadních vod, část jich je vsakována na nezpevněném povrchu území.

#### Popis řešení v RP :

#### Odvod dešťových vod ze zpevněných ploch veřejných prostranství ( ulic):

Dešťové vody z celé lokality Kuří- jih budou gravitačně odváděny dvěma větvemi v uličních prostorech:

- 1.větev – v profilu DSK 1 a DSK 2 v samostatném podmoku podél vozovky ( viz výkres uliční profily), který odvede dešťové vody až k RN ( retenční nádrž, objem 50 m3) na p.č. 12/1 v severní části řešeného území.
- 2.větev – v profilu DSK 4 a DSK 3 v samostatném podmoku podél vozovky ( viz příčné řezy), který odvedou dešťové vody až k RN ( retenční nádrž ,objem 50 m3) na p.č. 12/1 v severní části řešeného území.

Odvedení dešťových vod z retenční nádrže RN bude provedeno samospádově profilem směrem severozápadním až do přilehlé přirozené drenáže rokle Eden ( přítoku Vinného potoka), zakončeno bude na pozemku p.č. 240/2 výústním objektem. Jeho technická charakteristika bude řešena v DSP v souvislosti s povoleným nátokem dešťových vod (viz vodní toky).

Dimenze retenční nádrže je navržena v normově přípustné kapacitě. V následujících projektových



fázích bude dimenzování dešťové kanalizace zpřesněno s ohledem na maximálně nepříznivé hodnoty návrhového deště.

#### Likvidace dešťových vod z neveřejných pozemků

Likvidace dešťových vod z neveřejných pozemků bude řešena samostatně jednotlivými stavebníky. Pro účel návrhu způsobu likvidace dešťových vod bude použit nejnepříznivější výpočtový model.

Na pozemku každého RD musí být umístěna akumulární nádrž dešťových vod pro svedení vod ze střech objektů i z ploch zpevněných ostatních pro zachyt a využití vod jako užitkových nebo pro zpoždění odtoku při dlouhotrvajících deštích (přepad do veřejné dešťové kanalizace, resp. podmoku).

#### Vodní toky a nádrže:

Řešené území odvodňuje tok Vinného potoka.

##### Vinný ( Pitkovický) potok:

č. h. p. 1-12-01-19. Pramení u Strančic jižně od řešeného území v 426 m n.m., ústí zprava do Botiče u Křeslic. Délka toku 14,6 km, plocha povodí 31,4 km<sup>2</sup>, prům. průtok u ústí 0,09 m<sup>3</sup>/s. Je klasifikována jako mimopstruhová voda, II. třídy čistoty. V území Říčan potok protéká potoční nivou vymezenou navazujícími svahy v různé šířce. Převážně přirozený charakter toku, doprovázený dobře vyvinutými břehovými porosty, vlhkými loukami a segmenty lužních porostů, zčásti začleněných do PUPFL. Prochází zastavěným územím Voděrádek a Kuří.

##### **Popis řešení v RP :**

Nátok dešťových vod do přítoku Vinného potoka je navržen z výústního objektu na p.č. 240/2 na svahu koryta přítoku, max. výše nátoku není regulačním plánem stanovena, předpoklad je do 14 l/s., technické dořešení v rámci DSP.

#### Odpadové hospodářství

Integrovaný systém hospodaření s tuhými domovními odpady města Říčany předpokládá do budoucna téměř 100 % primární třídění odpadů a využití druhotných surovin (dotřídění v recyklačním parku a využití v nové výrobě), zneškodnění nebezpečných látek a ukládání inertních částí na zabezpečenou skládku, případně efektivní využití biosložek.

##### **Popis řešení v RP :**

Místa pro separovaný sběr komponentů (druhotné suroviny) v lokalitě – stanoviště TKO , jsou navržena 2, jedno při ul. Květná, pozemek p.č. 7/38 k.ú. Kuří u Říčan, druhé p.č. 200/7, k.ú. Kuří u Říčan. Jednotlivé rodinné domy budou vybaveny nádobami pro směsný domovní odpad, občas bude přistavován velkoobjemový kontejner pro objemný odpad. Biosložky budou individuálně kompostovány.

#### 5.1.2 ENERGETICKÉ SYSTÉMY

Říčany mají vybudovaný vícecestný systém zásobování sídla energií. Využívány jsou odběry elektrické energie, zemního plynu, v menší míře tuhá paliva a sporadicky alternativní energetické zdroje.

Zástavba v místní části Kuří kryje své energetické potřeby krýt odběrem elektrické energie, zemního plynu a alternativními energetickými zdroji.

#### Zásobování zemním plynem

Jižní okraj Říčan je zásobován STL zemním plynem s přetlakem 100 kPa ze stávající VTL/STL RS s výstupním výkonem 5000 m<sup>3</sup>/h. Tato RS je v majetku RWE NETGAS s.r.o.

*Z těchto dvou regulačních zdrojů je provedena větvená místní síť STL plynovodů, která v současné době zásobuje město Říčany zemním plynem. Dle sdělení dispečinku RWE vykazovali k datu 02/2010 obě regulační stanice provozní vytíženost na cca 50-65%.*



*Z celkového instalovaného výkonu obou regulačních stanic vyplývá, že současný odběr města Říčany umožňuje nárůst odběru v nominální hodnotě cca 3500 m<sup>3</sup>/h. Kapacita regulačních stanic (výkon v m<sup>3</sup>h<sup>-1</sup> Z.P.) je za současného stavu odběrů vyhovující s rezervou cca 3500m<sup>3</sup>/h.*

Místní část Kuří je rovněž zásobována z VTL a STL.

Stávající trasování STL je uvedeno v grafické dokumentaci, je situováno až k přímo do řešeného území Kuří-jih – v profilu DSK3 je napojovací bod.

#### Řešení v RP:

##### Kalkulace maximálních odběrů lokality rozšíření dle ÚP:

Rozvojová plocha	Funkce	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Dimenzování	Velikost viz dimenzování [-]	Instalovaný plynový výkon [kW]	Množství plynu [m <sup>3</sup> /h]
K-08	BV	29 683	30 RD	30	600	66
K-15	SV	8 272	7 RD+	7	140	16
Celkem					740	82

Při realizaci 15 RD je spotřeba na razantně nižší úrovni.

Nově jsou v RP v navržených uličních profilech navrženy rozvody plynu STL. Napojovací bod na DSK3 je uveden v grafické dokumentaci v SV části území v profilu stávající komunikace.

#### Zásobování elektrickou energií

##### Říčany :

Vlastní síť VN 22 kV v centrální a východní části Říčan je kabelová o jednotné dimenzi 3x120 mm<sup>2</sup>, v okrajových a místních částech sídla jsou všechny další TS 22/0,4 napojeny přímo na venkovní vedení 22 kV.

V obytných zónách se předpokládá použití transformačních stanic typu malého domku, umístěného na úroveň terénu nebo mírně zapuštěného do okolního terénu.

Mimo požadované odběry přímo pro bytovou či komerční potřebu se bude jednat i o napájení nových větví veřejného osvětlení, lokálního osvětlení historických nebo kulturních památek a objektů, napájení prvků dopravního charakteru a dále zařízení instalovaného na inženýrských sítích, jako jsou kanalizační čerpací stanice, nové lokální čistírny odpadních vod, tlakové stanice na vodovodních řadech, regulační tlakové stanice plynu apod. Ty odběry však nepředstavují významný nárůst energetické náročnosti.

Kuří- v bezprostřední blízkosti řešeného území je situována trafostanice na p.č.7/36, ze které je uskutečněn rozvod sítě až po DSK3, kde lze využít napojovací bod dle grafické dokumentace na poz. pana Víta.

#### Popis řešení v RP:

##### Napojení

Napojovacím bodem, který je vyznačen v profilu DSK3 bude zajištěn odběr elektrické energie pro celou lokalitu. Síť je vyvedena smyčkou v DSK3 ze stávající trafostanice v ul. Květná.

##### Veřejné osvětlení

Celá lokalita bude vybavena **veřejným osvětlením**. Stávající veřejné osvětlení je vybudováno v ulici

Květné až po úroveň vyústění ulice Skalní. Z napojovacího bodu v ulici Květné bude navázáno nové vedení VO se stožáry ve všech profilech nové lokality – zapojovací bod viz gr. dokumentace  
Požaduje se použití energeticky úsporných svítidel nebo využití alternativních zdrojů energie tak, aby nové nároky na energii pro veřejné osvětlení byly minimální.  
Detailní zpracování ve fázi DSP.

### 5.1.3 PŘENOS INFORMACÍ

#### Říčany:

Říčany mají vybudovanou přenosovou telekomunikační síť MTO (vlastní telefonní obvod) s automatickou telefonní ústřednou s propojením přes DOK s uzlovou telefonní ústřednou (Uhřetěves).

Atrakční obvod ATÚ zahrnuje i místní části. Síť MTO je v převážně části centra kabelová, okrajové lokality a místní části mají síť vrchní. Při postupné rekonstrukci sítě jsou podél nových tras ukládány plastové chráničky pro postupné zavádění optických kabelů.

Síť MTO je s uživateli propojena přes síťové a uživatelské rozvaděče. Integrované produkty postupně zabezpečují hlasové, digitální a internetové přenosy. V území sídla jsou přítomní mobilní operátoři

Síť je postupně rekonstruována a je zvyšována její přenosová kvalita.

Síť MTO je dotažena až do místní části Kuří. V ulici Květná, p.č.7/38 je instalována výchozí tel. skříň. Stávající kabelové vedení ze skříňe je ukončeno síťovým rozvaděčem v profilu DSK 3. Ten bude sloužit jako hlavní napojovací bod pro objekty budoucí zástavby – viz grafická dokumentace.

#### Řešení v RP:

Přenosová síť bude součástí rozvodů v uličních profilech za normativních podmínek, navázání v rozvaděči telekomunikační sítě – viz grafická dokumentace.

## 6. ÚDAJE O ZPŮSOBU POŘÍZENÍ REGULAČNÍHO PLÁNU

Regulační plán je pořizován na žádost. O pořízení regulačního plánu Kuří-jih je v souladu s platným ÚP Říčany, který obsahuje platné Zadání RP Kuří-jih. Regulační plán zpracoval Ing. arch. Ivan Kaplan, AGORA STUDIO, Vinohradská 156, 130 03 Praha (č. aut. ČKA 00 576) ve smyslu zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů a podle vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a evidenci územně plánovací činnosti v platném znění.

## 7. VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ŘEŠENÉ PLOCHY Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH ÚZEMNÍCH VZTAHŮ, VČ. VYHODNOCENÍ SOULADU REGULAČNÍHO PLÁNU S ÚZEMNÍM PLÁNEM

Z hlediska širších územních vztahů nedochází v RP k odchylce od podmínek plánu územního. Navržené regulativy zpřesňují, nikoli rozměňují, podmínky stanovené v ÚP Říčany - jsou v souladu s platným územním plánem (resp. jeho podmínkami pro plochy s rozdílným způsobem využití).

Všechna zpřesnění v RP jsou povahy odpovídající úrovni regulačních plánů, doplňují tak pro dané území plán územní.

Přesto, jakožto **podklad pro plánovací smlouvu**, je přílohou Odůvodnění RP **situace širších vztahů**, jejíž úkolem je zaznamenat související projekty s lokalitou RP Kuří –jih. Jedná se o tyto prvky návrhu, které nejsou přímou součástí návrhu lokality RP, ale zákresem souvisejících prvků rozvoje území místní části Kuří. Jedná se o tyto závazky:

1. Odkanalizování lokality západní verzí
2. ČOV Kuří 399 EO
3. Dešťový přepad s výústním objektem do rokle Eden)
4. Zohlednění budoucího sportoviště pro širokou veřejnost
5. Založení významného krajinného prvku jižně od lokality RP
6. Územní rezerva propojení na cyklostezku Nupaky – Voděrádky v součinnosti s ostatními vlastníky. Podpora územních podmínek pro návaznost lokality RP na cyklistickou trasu Voděrádky – Kuří - Nupaky

Dále je nezbytné, **na základě vyjádření MO ČR uvést, že v řešeném území mají platnost mj. tyto limity:**

- **vymezené území Ministerstva obrany pro nadzemní stavby**, které je nutno respektovat podle ustanovení §175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů.
- **vymezené území leteckých zabezpečovacích zařízení Ministerstva obrany**, které je nutno respektovat podle ustanovení §175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů. V tomto území lze umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany. Jedná se o výstavbu (včetně rekonstrukce a přestavby):
  - větrných elektráren
  - výškových staveb
  - venkovního vedení VVN a VN
  - základnových stanic mobilních operátorů

V tomto vymezeném území může být výstavba větrných elektráren, výškových staveb nad 30 m nad terénem a staveb tvořících dominanty v terénu výškově omezena nebo zakázána.

## 8. ÚDAJE O SPLNĚNÍ ZADÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU

Zadáním RP bylo požadováno nad rámec nadřazených dokumentací, tedy i ÚP řešit:

**Vymezení řešeného území** – bylo v RP splněno – viz kap. 1 Odůvodnění.

**Požadavky na vymezení pozemků a jejich využití** – RP plní řadou požadavků na pozemky právě z pohledu udržení charakteru venkovské lokality (dílčí nepravidelnost parcelace, charakter střech), dále nadstandardně plní požadavek na rozsah 7% ze zastavitelné plochy BV pro účely veřejného prostranství – viz kap. 3.1. návrhu RP.

**Požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb:** RP právě v této oblasti nejdůrazněji stanovuje podmínky pro stavby hlavní, doprovodné jejich lokaci v režimu závazných ploch a stavebních čar, objemu, střechám atd.

**Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území** – RP soustředěně buduje komplex opatření k vyloučení klasické městské neregulované zástavby právě s důrazem na identitu staveb a prostředí venkovského.

**Požadavky na veřejnou infrastrukturu.** RP speciálně stanovuje podmínky pro veřejná prostranství s funkcí dopravní i parkovou. Na většině uličních profilů (tedy u obytných zón D) vylučuje chodníky a obrubníky, umožňuje drobné korekce zeleně a zpevněných ploch v ní, výměny mobiliáře atd.

Z pohledu technické infrastruktury umožňuje napojení celé lokality a nových staveb na inženýrskou infrastrukturu, požaduje min. průjezdné profily pro požární vozidla a řešení požární vody v následných dokumentacích.

**Případné požadavky na plánovací smlouvu.** RP požaduje navazující plánovací smlouvu, nikoli však dohodu o parcelaci. Základní graficky znázornitelné požadavky pro plánovací smlouvu jsou vyjádřeny ve výkresu O2 – širší vztahy.

Ostatní požadavky Zadáním RP v zásadě nebyly stanoveny nebo je plní územní plán či vyšší nadřazená dokumentace.

## **Zadání regulačního plánu**

14

### **lokality „Kuří – jih“**

*(v souladu s přílohou č. 9 vyhlášky č.500/2006 Sb.)*

#### **a) Vymezení řešeného území**

Území řešené regulačním plánem (RP) se nachází v katastrálním území Kuří u Říččan, na jihozápadním okraji této místní části. Hranice řešeného území jsou vyznačeny ve Výkresu základního členění území – jedná se o návrhové plochy K-08, K-15

#### **b) Požadavky na vymezení pozemků a jejich využití**

Regulační plán bude respektovat využití ploch stanovené územním plánem Říččan (plochy s označením BV, SV) a upřesní je pro jednotlivé pozemky. Cílem regulačního plánu je především vytvoření podmínek pro kvalitní bydlení s přihlédnutím ke specifickému charakteru prostředí a navazující zástavby v místní části Kuří. Vymezí pozemky pro výstavbu rodinných domů, případně pro obchod a služby. Navrhne veřejné komunikace, trasy a zařízení technického vybavení. Veřejná prostranství a veřejná zeleň budou navrženy v míře překračující požadavek § 7 vyhl. č.501/2006 Sb. ve znění pozdějších předpisů, a to v rozsahu minimálně 7% z rozlohy zastavitelných ploch (ve vazbě na SV) podle výše uvedené vyhlášky, tato skutečnost se prokáže výpočtem.

Návrh regulačního plánu bude zpracován v intencích Zásad výstavby v městě Říčany.

#### **c) Požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb**

Pro umístění a prostorové uspořádání staveb budou závazně stanoveny podmínky pro výšku zástavby a regulační stavební čáry, popřípadě další podrobné podmínky, určující využití pozemků, polohu staveb, charakter střech. Z hlediska typů obytné zástavby budou navrhovány zejména izolované rodinné domy venkovského typu, neuplatní se řadová zástavba. Při návrhu bude respektován charakter stávající zástavby v místní části Kuří. Obytná zástavba bude vycházet z podmínek prostorového uspořádání, jež jsou obecně formulovány pro funkce BV a SV.. Možnost výstavby dvojdomů za podmínek stanovených v § 6 ÚP Říččan. U veřejných prostorů bude regulována šířka, veřejný profil, vysoká liniová veřejná zeleň a kategorie komunikací.

Veškerá nová výstavba v řešeném území je podmíněna realizací ČOV Kuří.

#### **d) Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území**

Regulační plán bude respektovat platný územní systém ekologické stability, resp. řešení krajinné zeleně dle ÚP

#### **e) Požadavky na řešení veřejné infrastruktury**

Kromě respektování závazných požadavků územního plánu a platných právních norem budou dodrženy následující požadavky:

Veřejná prostranství budou situována v místech přirozených aktivit obyvatel daného území (nejlépe v těžišti), nikoli tedy na jeho okrajích. Veřejná prostranství a veřejná zeleň budou navrženy v míře překračující požadavek § 7 vyhl. č.501/2006 Sb. ve znění pozdějších předpisů, a to v rozsahu minimálně 7% z rozlohy

zastavitelných ploch (ve vazbě na SV) podle výše uvedené vyhlášky, tato skutečnost se prokáže výpočtem.

Řešení dopravní infrastruktury bude zahrnovat veřejné automobilové komunikace, chodníky, zásady vjezdu na pozemky. Stanoví se kapacity ploch a zařízení pro dopravu v klidu. Alespoň 2x bude navrženo veřejné prostranství s komunikací typu II. Neznemožňují-li to místní územně technické podmínky, budou dodrženy tyto požadavky:

Typ II. – veřejná prostranství s komunikací nad 50 m délky, ve variantě slepého uspořádání s nutným koncovým obratištěm. Budou obsahovat

typ IIa. – místní obousměrnou komunikaci funkční skupiny C (obslužnou) potřebné šířky dle aktuálně platných norem. Minimální šířka veřejného prostranství s místní komunikací typu IIa. bude alespoň 10 m.

typ IIb. – veřejná prostranství s obousměrnou komunikací funkční skupiny D1 (se zklidněným provozem) s vymezeným dopravním prostorem. Minimální šířka veřejného prostranství s místní komunikací typu IIb. bude alespoň 10 m.

Typ III. – veřejná prostranství s komunikací budou navrhována pouze v krátkých ulicích do délky 50 m a přednostně ve funkční skupině D1, popřípadě ve funkční skupině C. Při délce této komunikace do 35 m není potřebné koncové obratiště. Dále budou obsahovat:

typ IIIa. – veřejná prostranství s místní obousměrnou komunikací funkční skupiny C (obslužnou) potřebné šířky dle aktuálně platných norem. Minimální šířka veřejného prostranství s místní komunikací typu IIIa. bude alespoň 9,0 m.

typ IIIb. – veřejné prostranství s místní obousměrnou komunikací funkční skupiny D1 (se zklidněným provozem) s vymezeným dopravním prostorem. Minimální šířka veřejného prostranství s místní komunikací typu IIIb. bude alespoň 8 m.

#### Doprava v klidu:

Podmínky pro dopravu v klidu se pro residenty, návštěvníky i další využití (např. obč.vybavenost) řídí podmínkami pro využití ploch s rozdílným způsobem využití v kap. 6 Návrhu ÚP. Parkovací místa pro návštěvníky musí být povinně vyznačena.

Řešení technické infrastruktury bude zahrnovat návrh vodovodních a kanalizačních řadů, řešení likvidace a odvádění dešťových vod a návrh veřejného osvětlení. Součástí RP bude hydrologické posouzení řešení dešťových vod. Srážkové vody budou v maximální možné míře, neznemožňují-li to místní územně technické podmínky, likvidovány přímo na pozemcích (akumulace, vsakování).

V RP budou stanoveny podmínky pro umístění nádob pro komunální a tříděný odpad.

Podmiňující investicí pro veškerou novou obytnou výstavbu v řešeném území je realizace ČOV Kuří /výkres č.5 územního plánu Koncepce veřejné infrastruktury – technické (hmotové systémy -kanalizace)/.

#### **f) Požadavky na veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření**

Veřejně prospěšné stavby budou vycházet z výčtu obsaženého v územním plánu.

#### **g) Požadavky na asanace**

Požadavky na asanace stanoveny nejsou.

**h) Další požadavky vyplývající z územně analytických podkladů a ze zvláštních právních norem.** Požadavky vyplývající z územně analytických podkladů budou prověřeny a řešeny v rámci projednávání regulačního plánu.

#### **i) Výčet druhů územních rozhodnutí, které regulační plán nahradí**

RP nahradí územní rozhodnutí: - o umístění stavby pro veřejnou dopravní a techn. infrastrukturu

- o dělení nebo scelování pozemků

Pro umístění RD a staveb komerčního využití nebude RP územní rozhodnutí nahrazovat.

**j) Případný požadavek na posuzování vlivů záměru obsaženého v regulačním plánu na životní prostředí podle zvláštního právního předpisu, včetně případného požadavku na posouzení vlivů záměru na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast**

Výstavba uvažovaná v daném území není svým typem předmětem posuzování vlivů záměru na životní prostředí - nepožaduje se posouzení vlivů na životní prostředí podle zákona č. 100/2001 Sb. ve znění zákona č. 93/2004 Sb.

**k) Případné požadavky na plánovací smlouvu a dohodu o parcelaci**

Bude požadován dle potřeby návrh plánovací smlouvy (popřípadě několika plánovacích smluv) a dohoda o parcelaci, případně v opodstatněných případech souhlasy vlastníků dotčených pozemků.

**l) Požadavky na uspořádání obsahu návrhu regulačního plánu a obsahu jeho odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně výkresů a počtu vyhotovení.**

RP bude vyhotoven v rozsahu stanoveném vyhl. č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti v platném znění, přílohy č. 11 definující obsah RP. Bude dodán v počtu 4 paré a 1x CD/DVD nosič.

**m) Požadavky vyplývající z územního plánu**

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

## 9. ZDŮVODNĚNÍ NAVRŽENÉ KONCEPCE ŘEŠENÍ

RP má za úkol nastavit podmínky využití a prostorového uspořádání z důvodů očekávaných soukromých investic v území, které by mohly mít za následek porušení charakteru lokality, a tím jejího hodnotového ponížení.

Vymezení bloků je nezbytnou součástí řešení RP.

### Regulace ve stavebních blocích

Pro bydlení v rodinných domech (na plochách BV) byly předurčeny podmínky již v platném ÚP Řičan. Regulační plán nemění využití ploch, ale zpřesňuje podmínky prostorového uspořádání tak, aby odpovídaly podpoře venkovského charakteru lokality.

**Pro stavby hlavní:** - u nových staveb požaduje obdélný půdorys charakteristický pro venkovské prostředí, nepravidelnou parcelaci rovněž charakteristickou pro lokalitu a obecně pro venkovské prostředí, štítovou orientaci do ulice ani hlavní směr hřebene střechy nereguluje, dále navrhuje pouze sklonité střechy nad 35% neb nelze se objemem stavby hlavní nepřihlásit k venkovskému charakteru prostředí. Rovněž plocha pro stavbu hlavní je stanovena tak aby se přimykala a byla patrná z veřejného prostranství a tak, aby nemohla negativně doléhat na sousední nemovitost či pozemek. Jsou nastaveny nadstandardní odstupy od sousedů pro stavby hlavní, vše řádně kótováno v hlavním výkresu.

Poloha domu by neměla překročit nepřekročitelnou stavební čáru směrem do ulice z důvodů odstupu od veřejného prostranství i možného umístění parkovacích míst na pozemcích staveb.

**Pro doprovodné stavby** – nové doprovodné stavby by měly být v území uvnitř stavebních čar, stanovených, kde to bylo možné, s odstupem od čáry uliční 6m, ve výjimečném případě 4m. Předchází se tím zakládáním garáží na hranicích pozemků s vraty do veřejných prostranství, takováto řešení nepřispívají k potvrzování charakteru venkovských prostředí. Podobně různé přístřešky by mohly přímo a negativně ovlivňovat veřejná prostranství.

### Regulace na veřejných prostranstvích

### Pro plochy ZV na veřejném prostranství:

Řešení ZV v RP je navrženo tak, aby podíl veřejného prostranství byl splněn v rámci nadstandardního profilu ulic . RP umožňuje či toleruje drobné změny ( posun parkovací místa bez omezení jejich počtu , možné lokální zúžení ploch vozovek ( např. změnu směrového vedení vozovky v D), nicméně tolerance jsou velmi omezené a neumožňují rozmělnění pravidel regulace nebo snížení podílu ZV v lokalitě.

### Pro plochy dopravy na veřejných prostranstvích:

Řešení ÚP navrhuje všechny uliční profily do funkční třídy obytná zóna D1.

Výhody řešení v obytné zóně šetří šíři uličního profilu a nevyžadují chodníky, lépe se hodí pro poddimenzované úseky uličních profilů. Rovněž pomalejší rychlost vozidel přispěje k bezpečnosti obyvatel. Požadovaný min. profil D1 vozovky 5,5m je pohodlný, nesmí však být lokálně zúžen pod 3,5m z důvodů průjezdu požárních vozidel. Volby materiálů směřují k doporučené záměně asfaltových povrchů za ušlechtlejší.

Doporučené pozice pro lokalizaci parkovacích míst vychází z požadavků ÚP na dopravu v klidu (tedy 1 místo pro 3 RD). Navrženo je celkem 7 míst, každé další navíc bude přínosem.

Minimalizace dopravních značení potvrzuje potřebu nepřetížít vizuální působení veřejných prostranství množstvím dopravních značek nebo vodorovného značení.

### Pro plochy technické infrastruktury na veřejných prostranstvích:

Všechny možné nové stavby lze napojit na sítě technické infrastruktury – na stávající i nové uliční řady.

Zvláště je umožněn návrh rozvodu požární vody z neveřejného vodovodu. Podpurným prvkem, nikoli nezbytnou podmínkou, je navýšení tlaku ve stávající městské síti vodovodů v oblasti Kuří. Tento požadavek je nezbytné řešit v dokumentacích pro územní rozhodnutí na objekty nebo obnovu veřejných prostranství.

V tomto ohledu nedochází ke změně (ani žádnému návrhu).

## 10. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A NA POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA

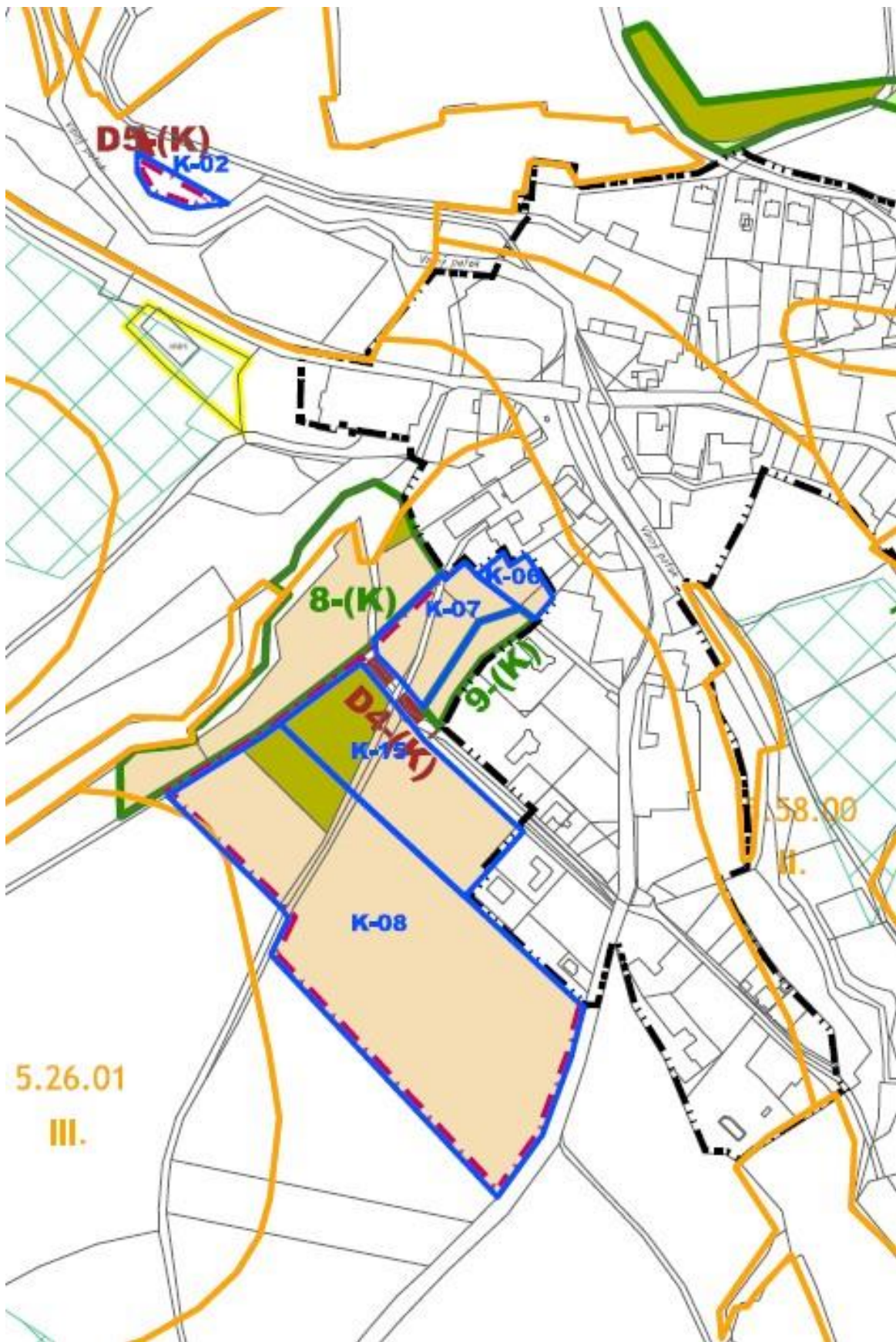
Zábory ZPF jsou bilancovány v ÚP – jedná se o zábory pro bydlení v zastavitelném území – dle metodického doporučení se vyhodnocují.

V řešeném území se nacházejí pozemky zahrad a polí (dle údajů kat. nemovitostí),

**Rozsah zastavitelných ploch a záborů se nezměnil oproti ÚP Říčán. Uvedené tabulky jsou pouze souhrnem záborů pro RP Kuří jih , vyčíslených podrobně z ÚP Říčán.**

Obrázek 1. Výřez z výkresu záborů ZPF dle platného ÚP Říčán





Tabulka záborů **dle třídy ochrany** (v ha) :



kat. území	I.	II.	III.	IV.	V.	součet
k.ú. Kuří u Říčan	0	3,8079	0	0	0	3,8079
z toho K-15		0,8091				
K-08		2,9683				
D-4		0,0305				
K-02						není zábor
D-5						není zábor

Tabulka záborů **dle navržené funkce (v ha)** :

kat. území	BV	SV	DSK	součet
k.ú. Kuří u Říčan	2,9683	0,8091	0,0305	3,8079

Tabulka záborů **dle druhu pozemku (v ha)** :

kat. území	orná půda	sady a zahrady	součet	BPEJ	čísla pozemků, která jsou ZPF
k.ú. Kuří u Říčan	3,3635	0,4445	3,8079		
z toho K-15	0,5545	0,2546	0,8091	5.15.00	orná 305,133, sad 238/1
K-08	2,7868	0,1816	2,9683	5.15.00	orná 132/1,5,200/7,133, 305, sad 238/1
D-4	0,0222	0,0083	0,0305	5.15.00	orná 132/5, 305, 314/1, sad 238/1
K-02					není zábor
D-5					není zábor

## 11. ZHODNOCENÍ PODMÍNEK PRO POŽÁRNÍ BEZPEČNOST STAVEB, PRO KTERÉ REGULAČNÍ PLÁN NAHRAZUJE ÚZEMNÍ ROZHODNUTÍ

Regulační plán Kuří-jih nahrazuje územní rozhodnutí:

- o umístění stavby pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu
- o dělení nebo scelování pozemků