

## **Příloha č.1 OOP**

# **ZMĚNA Č.4 ÚZEMNÍHO PLÁNU ŘÍČAN**



## **TEXTOVÁ ČÁST NÁVRH**

**k předložení do  
zastupitelstva**

Objednatel : Město Říčany  
Pořizovatel : Městský úřad Říčany  
Zpracovatel : Ing. arch. Ivan Kaplan - AGORA STUDIO  
Datum : říjen 2020



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

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

---

*říjen 2020*

## **OBSAH NÁVRHU ZMĚNY č. 4 ÚZEMNÍHO PLÁNU ŘÍČAN**

---

**TEXTOVÁ ČÁST** (obsahuje 11 číslovaných stran)

**GRAFICKÁ ČÁST** (obsahuje 7 výkresů)

číslo výkresu	název	měřítko
1	Výkres základního členění území	1:10 000
2 (a,b)	Hlavní výkres	1:5 000
3	Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací	1:5 000
6	Koncepce veřejné infrastruktury – technické (energie a plyn)	1:10 000
7	Koncepce veřejné infrastruktury - dopravní	1:5 000
8	Koncepce uspořádání krajiny	1:10 000

## Územní plán Říčan se změnou č.4 mění takto:

1. **V kapitole 1 nahrazuje** spojení „k datu červenec 2018“ spojením „k datu květen 2020“ a v poslední větě se nahrazuje spojení "především v Hlavním výkresu" spojením "ve všech výkresech".
2. **V kapitole 3.2 se odstraňují** v tabulce následující řádky:

PS-19	BI	2 932	3 RD		Z
PS-20	BI	4 396	6 RD		Z
PS-21	BI	8 918	12 RD		Z
PS-26	BI	3 176	4 RD		Z
V-08	BV	9 943	9 RD		Z

**doplňují se** následující řádky:

PS-83	ZS	4 442	0		Z
ŘS-31	OSL	8 545			Z
ŘZ-25	DSL	517	-	rozšíření parkoviště	Z
ŘJ-30	OH	16 322		rozšíření hřbitova	Z
K-16	ZS	5 396	0		Z

**a upravují se** následující řádky:

K-14	OM	4 879	-		Z
------	----	-------	---	--	---

3. **V kapitole 4.2.1.2** v části *Koncepce* se 4., 5. a 6. odstavec nahrazuje tímto: "Město Říčany realizuje projekt zvýšení kapacity ČOV na 20 600 EQ s předpokládaným datem dokončení v roce 2021. Napojení nových staveb na ČOV bude možné již ve zkušebním provozu. Do zahájení zkušebního provozu lze povolovat dočasné jímky u staveb, kde je možné technické připojení na existující kanalizační řad, a to pouze v případě výstavby jednotlivých rodinných domů a chat. Zřizování jímek na vyvážení je v ostatních případech nepřípustné. Výjimku tvoří případy, které z technických důvodů nemohou být na kanalizaci napojeny – zejména lokality mimo dosah kanalizační sítě. Při povolování nových staveb s dopadem na likvidaci odpadních vod nutno doložit zajištění dostatečné kapacity pro likvidaci odpadních vod."
4. **V kapitole 4.2.2.1** se vkládá na začátek nový odstavec: "Územní plán vymezuje koridor pro zdvojení vedení 400 kV. V koridoru nelze povolovat stavby, které by znemožnily budoucí využití tohoto koridoru, případné umístění staveb je nutné projednat s ČEPS, a.s."
5. **V kapitole 4.3.1** se za 15. řádek **doplňuje** nový řádek:"

ŘJ-30	OH	hřbitov, rozšíření			
-------	----	--------------------	--	--	--

6. **V kapitole 4.3.2** se za 14. řádek **doplňuje** nový řádek:"

ŘS-31	OSL	sportovní plochy s koupalištěm			
-------	-----	--------------------------------	--	--	--

7. **V kapitole 6.1** v části *A.Základní pojmy se nahrazuje* v odstavci "*Minimální procento zeleně*" druhá věta takto: "Započítává se zeleň na rostlém terénu v plochách nad 1m<sup>2</sup>, zápočty jiných forem zeleně (např. zatravnovací dlaždice, popínané fasády, zeleň na pergolách) se neberou v úvahu. Zeleň na střeších je vyžadována povinně u všech novostaveb objektů nad 300m<sup>2</sup> zastavěné plochy, případně u všech přístaveb stávajících objektů (velikost přístavby přesáhne zastavěnou plochu 300m<sup>2</sup>), ve všech typech ploch s rozdílným způsobem využití, a to v

rozsahu min. 80% plošné výměry střechy. Do zápočtu % zeleně lze započítat polovinu výměry zelené střechy, takto smí být nahrazena max. 1/4 požadované zeleně na pozemku. Zelenou střechou (zelení na střeše) se pro účely tohoto územního plánu rozumí střecha s trvale udržitelnou zelení s mocností souvrství min. 15 cm využitelném pro kořenění rostlin. Zeleň na střechách může být nahrazena realizací fotovoltaické elektrárny s výkonem min. 3kWp na každých 100m<sup>2</sup> půdorysného průmětu střechy<sup>1</sup>. Při instalaci FVE namísto zeleně nelze uplatnit výše uvedený zápočet pro výpočet procenta zeleně."

a pod text **se přidává** poznámka pod čarou:" <sup>1</sup> Příklad: Při střeše 750m<sup>2</sup> půdorysné plochy bude min. výkon FVE 7,5x3=22,5 kWp."

8. **V kapitole 6.1** v části *A.Základní pojmy se doplňuje* v odstavci "Oplocení" na konec prvního odstavce věta: "Pro oplocení platí ve vyznačeném území PRP1 (území s prvky regulačního plánu) podrobné regulace – viz kap. 6.3."
9. **V kapitole 6.2** v kartě podmínek využití ploch BI v části *Přípustné využití se doplňuje* bod "zahrady".
10. **V kapitole 6.2** v kartě podmínek využití ploch BV v části *Přípustné využití se doplňuje* bod "zahrady". Pod kartu podmínek **se doplňuje** poznámka: "V Kuří na pozemcích st.19/1, st. 19/2 a st. 19/3 je přípustná autoopravna a související provozy."
11. **V kapitole 6.2** v kartě podmínek využití ploch RI v části *Přípustné využití se doplňuje* bod "zahrady".
12. **V kapitole 6.2** v kartě podmínek využití ploch OM se doplňuje část "Podmíněně přípustné využití" s bodem "ubytovna pro zaměstnance pro max. 25 osob v zastavitelné ploše K-14".
13. **V kapitole 6.2** v kartě podmínek využití ploch SC v části *Přípustné využití se doplňuje* bod "zahrady"; v části *Parkování* se u BD se za slova "stání" **doplňuje** "na vlastním pozemku"
14. **V kapitole 6.2** v kartě podmínek využití ploch SM v části *Přípustné využití se doplňuje* bod "zahrady"; v části *Parkování* se u BD se za slova "stání" **doplňuje** "na vlastním pozemku"
15. **V kapitole 6.2** v kartě podmínek využití ploch SV v části *Přípustné využití se doplňuje* bod "zahrady".
16. **V kapitole 6.2** v kartě podmínek využití ploch SR v části *Přípustné využití se doplňuje* bod "zahrady"; v části *Podmínky prostorového uspořádání* se na konec posledního odstavce doplňuje: "– toto neplatí pro stabilizované plochy SR vymezené ulicemi U Ládek/ V Žaludech."
17. **V kapitole 6.2** v kartě podmínek využití ploch VD v části *Neřípustné využití se doplňuje* bod "skladování nebezpečných a chemických odpadů"
18. **V kapitole 6.2** v kartě podmínek využití ploch VL se doplňuje pod tabulku regulací poznámka "V území Kuří, v území vymezeném v hl. výkresu jako Reg2, se upravuje požadavek na min. % zeleně na 25%."
19. **V kapitole 6.2** v kartě podmínek využití ploch NXS se doplňuje pod tabulku regulací poznámka " V ploše NXS p.č. 352/31 v k.ú. Kuří u Říčan je možné pozemek oplotit a připustit výstavbu max. 2 staveb pro zemědělství – obhospodařování pozemku – max. velikost objektu do 50m<sup>2</sup>."
20. **Přidává se kapitola 6.3 Regulace v územích s prvky regulačního plánu**

### 6.3.1 PRP1

Ve vyznačeném území PRP1 platí pro výstavbu nových oplocení sousedících s veřejným

prostranstvím a pro rekonstrukce stávajících oplocení sousedících s veřejným prostranstvím následující podmínky:

- **Typ A: Neprůhledné oplocení**

- Maximální výška oplocení s neprůhlednými výplněmi na rovinatém pozemku je 150cm nad původním rostlým terénem výše položeného přilehlého pozemku.
- Neprůhledné části oplocení nesmí omezovat rozhledové poměry navazujících komunikací, křižovatek, tzn. že nesmí být umístěny v rohových částech těchto pozemků, které bezprostředně přiléhají ke křižovatce.
- Výška oplocení vůči terénu se posuzuje na středu jednotlivých polí oplocení

- **Typ B: Průhledné oplocení**

- **Typ B1 Průhledné oplocení na neupraveném terénu**

- Maximální výška oplocení s průhlednými výplněmi je 180cm nad původním rostlým terénem
- Maximální výška podezdívky, která je součástí oplocení, je 50cm nad původním rostlým terénem. Výška podezdívky se započítává do celkové výšky oplocení.
- V případě průhledného oplocení smí plné segmenty tvořit max. 25% celkové plochy plotu a zbylá část plochy plotu musí splňovat průhlednost min. 30%.
- Za průhledné výplně oplocení jsou považovány příklady uvedené níže
- Neprůhledné části oplocení nesmí omezovat rozhledové poměry navazujících komunikací, křižovatek, tzn. že nesmí být umístěny v rohových částech těchto pozemků, které bezprostředně přiléhají ke křižovatce.
- Výška oplocení vůči terénu se posuzuje na středu jednotlivých polí oplocení

- **Typ B2 Průhledné oplocení na vyrovnaném terénu (přípustné pouze u svažitých pozemků)**

- V případě svažitého pozemku, kde dojde u jeho hranice k vyrovnání terénu v max. výši 1m (v souladu s ÚP) je maximální výška oplocení 1,5m od upraveného terénu. V tomto případě může být výplň oplocení nad srovnaným terénem pouze průhledná bez další podezdívky.
- Podezdívka a výplně oplocení nesmí omezovat rozhledové poměry navazujících komunikací, křižovatek, tzn. že nesmí být umístěny v rohových částech těchto pozemků, které bezprostředně přiléhají ke křižovatce
- Výška oplocení vůči terénu se posuzuje na středu jednotlivých polí oplocení

- **Příklady průhledného oplocení:**

- Výplně z tahokovu:



- Kované výplně



- 3D oplocení, pletivo



- Gabionové koše prorůstající zelení



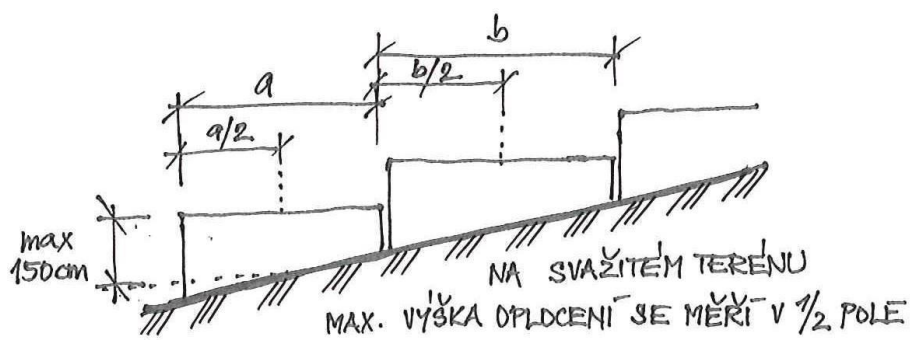
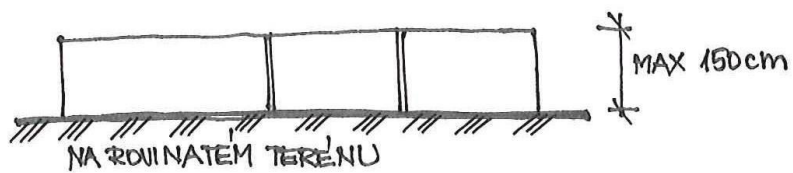
- Oplocení s dřevěnou výplní – průhlednost min 30%



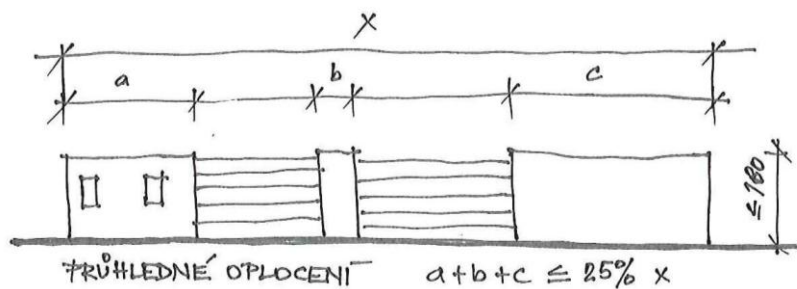


- Způsob posouzení:

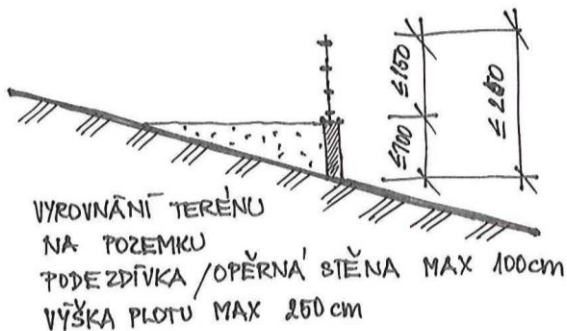
TYP A NEPRŮHLEDNÉ OPLOČENÍ



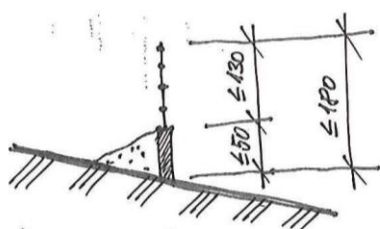
TYP B - PRŮHLEDNÉ OPLOČENÍ



TYP B - PRŮHLEDNÉ OPLOCENÍ - SVAŽITÝ TERÉN



TYP B - PRŮHLEDNÉ OPLOCENÍ



21. V kapitole 7.2 se v části "Veřejně prospěšná opatření ke zvyšování retenčních schopností území" ruší věta "Územní plán opatření tohoto druhu neobsahuje." a přidává se tabulka:

označení VPO	popis veřejně prospěšného opatření	název k.ú.
VR 01	poldr Kolovraty	Říčany u Prahy

22. **V kapitole 14.1** se počet stran **nahrazuje** číslem 117<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Číslo bude aktualizováno v úplném znění po vydání změny dle skutečného počtu stran.