

ÚZEMNÍ STUDIE STRAŠÍN – JIH II. k. ú. STRAŠÍN U ŘÍČAN



Duben 2019

kbd&p
architects

A / TEXTOVÁ ČÁST

Identifikační údaje

Řešené území:

Strašín – Jih II. (rozvojové plochy Územním plánem Říčany vymezené jako PS-74, PS-75 a PS-76, a přilehlá část plochy občanské vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení, vč.části přilehlé komunikace ulice U Hájovny), k.ú. Strašín u Říčan

Pořizovatel:

Městský úřad v Říčanech, Odbor územního plánování a regionálního rozvoje,
Masarykovo náměstí 53/40, 251 01 Říčany

Objednatel:

Město Říčany,
Masarykovo náměstí 53/40, 251 01 Říčany

Zhotovitel:

Ing. arch. Karel Bařinka,
autorizovaný architekt (číslo autorizace: 00979)
Trnkova 146, 628 00 Brno
tel./fax.: +420 603 494 648
web: www.arch.cz/barinka , www.archbarinka.cz
e-mail: kbdp@volny.cz
IČ: 163 30 404

Spolupráce:

vodní hospodářství, voda, kanalizace, plyn	
zásobování elektrickou energií	– Ing. Jiří Křupka
grafické práce, podklady	– Roman Staněk
grafické práce, urbanismus	– Ing. arch. Pavel Hendrych

.....
Podpis, autorizační razítko

Datum zpracování: duben 2019

A / TEXTOVÁ ČÁST

- a - Vymezení řešeného území a širší vztahy,
- b - Analýza stávajícího stavu využívání území,
- c - Urbanistická koncepce včetně regulačních prvků,
- d - Návrh dopravního řešení včetně bilance dopravy v klidu v závislosti na funkčním využití lokalit či objektů a šířek veřejných profilů,
- e - Popis koncepce technické infrastruktury, případná etapizace, návrh řešení majetkových podílů na navrhovaných komunikacích a veřejných prostranstvích,
- f - Popis koncepce zeleně,
- g - Přehled vlastníků dotčených parcel,
- h - Předběžná bilance kapacity území – plochy zastavěné objekty, zpevněné plochy (komunikace, veřejná prostranství apod.), plochy veřejné a vyhrazené zeleně, výhledový počet obyvatel,
- i - Odůvodnění návrhu;

Příloha č.1: Fotodokumentace

B / GRAFICKE PŘÍLOHY

01 – Situace širších vztahů	M 1: 5.000
02 – Výkres urbanistického řešení	M 1:1.000
03 – Koordinační výkres	M 1:1.000
04 – Výkres dopravní a technické infrastruktury	M 1:1.000
05 – Výkres vlastnických vztahů	M 1:1.000
06 – Výkres parcelace	M 1:1.000
07 – Vizualizace	

Úvod

Předmětem územní studie je lokalita při ulici Vojkovská v jižní části k.ú. Strašín u Říčan. Lokalita zároveň tvoří jihovýchodní okraj zastavěné části.

Účelem územní studie je stanovení podrobnějšího využití a struktury zástavby návrhových ploch pro bydlení, občanskou vybavenost pro tělovýchovu a sport, a dopravní infrastruktury. Řešené území tvoří ucelenou rozvojovou lokalitu. Územní studie stanoví jednotnou urbanistickou koncepci a vytvoří podmínky zajišťující začlenění řešeného území do struktury města a krajiny, vč. zajištění dostatečně kapacitních veřejných prostranství.

Podkladem pro zpracování územní studie bylo „Zadání ÚS Strašín – Jih II.“, vydané Městským úřadem v Říčanech, Odborem územního plánování a regionálního rozvoje v prosinci 2018.

a) Vymezení řešeného území a širší vztahy

Lokalita řešeného území se nachází v jižní části k.ú. Strašín u Říčan, východně od ulice Vojkovská, kterou se zároveň přijíždí do Strašína od jihu, od silnice I/2.

Územní studie je zpracována prioritně pro území vymezené plochami PS-74, PS-75 a PS-76. Plocha PS-74 je určena pro bydlení v rodinných domech venkovského charakteru, plocha PS-75 pro občanské vybavení – tělovýchovné a sportovní zařízení, a plocha PS-76 pro dopravní infrastrukturu. Dále územní studie řeší přilehlé stabilizované plochy stávajícího areálu občanského vybavení – tělovýchovné a sportovní zařízení, v současné době využitě jako obecní sportovní areál a přilehlou komunikaci podél jižních hranic řešeného území.

Území je ohraničeno od západu ulicí Vojkovskou, od severu stávající zástavbou rodinných domů při ulici K Babickým hranicím a od jihu zástavbou při ulici U Hájovny, resp stávající komunikací. Od východu je řešené území vymezeno částečně hranicemi parcely p.č.544/9, a v jižní části hranicí kynologického areálu. V současnosti jsou zastavitelné pozemky na vymezených plochách převážně využívány jako zemědělská, orná půda.

Řešené území má výměru celkem **1,9488 ha**. Pozemek je v rovině, celkové převýšení je nevýrazné. Podrobnější polohopis a výškopis nebyl k dispozici.

Územní plán na návrhových plochách plánoval celkem 9 rodinných domů. Návrh územní studie počítá v souladu s požadavky územního plánu na min. velikosti parcel s 6-ti rodinnými domy. Rodinné domy budou obslouženy z nově navrhované slepé komunikace. Multifunkční hala v jižní části bude přístupná od ulice Vojkovská, parkování bude zajištěno v jižní části území.

Přehled ploch:

Plocha	Výměra plochy (ha)	Funkční využití plochy	Charakteristika plochy	Poznámka
PS-74	0,7586	Bydlení v rodinných domech – venkovské (BV)	Zastavitelná plocha	9 rd viz.ÚP orient., návrh ÚS 6 rd dle regulativů
PS-75	0,8115	Občanské vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení (OS)	Zastavitelná plocha	Hřiště, šatny, občerstv., klubovna, viz.ÚP orientačně
PS-76	0,0525	Dopravní infrastruktura (DSL)	Zastavitelná plocha	Parkoviště, odstavné plochy (obrátiště autobusu MHD)
OS	0,2111	Občanské vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení (OS)	stav	Západní část území
DSK	0,1151	Dopravní infrastruktura silniční – komunikace (DSK)	stav	Část přilehlá řešenému území
Celkem	1,9488			



Šíší vztahy, ortofotomapa



Ortofotomapa s vymezením řešeného území



Zákres řešeného území do mapy katastru nemovitostí

b) Analýza stávajícího stavu využívání území

Lokalita řešeného území se nachází v jižní části k.ú. Strašín u Říčan, východně od ulice Vojkovská. V současné době jsou nezastavěné plochy pozemku využity zemědělsky, jako orná půda. Podél ulice Vojkovská je alej, která odděluje tuto relativně frekventovanou komunikaci od rozvojových ploch.

V jižní části řešeného území je stávající oplocený obecní sportovní areál s menším objektem zázemí (šatny, studie počítá s plánovanou přístavbou objektu) a hřištěm pro míčové hry. Vstup do areálu je od jihu od ulice U Hájovny, místní komunikace. Na obecní sportovní areál navazuje směrem východním oplocený kynologický areál.

Ulice Vojkovská je hlavní komunikací, příjezdem do Strašína od jihu od silnice I/2. Současný stav v místě řešené lokality je zejména po stránce pohybu pěších po ulici Vojkovská nevyhovující, v místě řešených ploch je pouze vozovka bez chodníků. Ulice U Hájovny je tvořena zpevněnou vozovkou minimální šířky bez chodníku.

Dopravní napojení řešeného území, zejména části s rodinnými domy, bude možné od ulice Vojkovská. Parkování návštěvníků sportovního areálu bude možné z místní komunikace jižně od řešeného území, v ulici U Hájovny.

Veškerá technická infrastruktura vede v ulici Vojkovská. V místě je dostupný vodovodní řád, kanalizace oddílná splašková a veřejný plynovod STL.

c) Urbanistická koncepce včetně regulačních prvků,

Předmětem územní studie je návrh uspořádání území, ploch pro venkovské bydlení v rodinných domech a občanské vybavení, tělovýchovné a sportovní zařízení. V jihozápadní části řešeného území při ulici Vojkovská je navrženo na ploše pro dopravní infrastrukturu obratiště pro autobusy zajišťující hromadnou dopravu ve městě.

Řešené území je Územním plánem Říčany označeno v rozsahu ploch PS-74, PS-75 a PS-76 jako plocha, pro kterou je rozhodování v území podmíněno zpracováním územní studie.

Řešené území je v rozsahu plochy PS-74 označeno jako plocha pro bydlení v rodinných domech – venkovské (BV). Tato plocha bude navazovat na stávající plochy stejného funkčního využití severně a západně od řešeného území. V jižní části řešeného území je na plochách PS-75 navrženo využití pro občanské vybavení, tělovýchovná a sportovní zařízení (OS), navazující na podobně využitá stávající plochy jižně od řešeného území (obecní sportoviště a kynologický areál). Při ulici Vojkovská bude na ploše PS-76 plocha pro dopravní infrastrukturu (DSL), určená pro obratiště autobusů hromadné dopravy.

Územní studií jsou rovněž řešeny plochy stabilizované pro občanské vybavení, tělovýchovná a sportovní zařízení (OS), část obecního sportoviště a přilehlá část ulice U Hájovny, plocha dopravní infrastruktura – silniční komunikace (DSK). Důvodem rozšíření rozsahu studie je nutnost prověření těchto ploch ve vazbě na nově navrhované aktivity, zejména víceúčelovou sportovní halu s hřištěm a nutnost umístění dostatečného počtu parkovacích míst, které nebylo možno navrhnout v ulici Vojkovské.

Pro zástavbu rodinných domů je určena severní část území, která navazuje na stávající zástavbu v ulici K Babickým hranicím. Navržena je zástavba samostatně stojících 6-ti rodinných domů. Navrhovaná zástavba bude držet při obytné ulici jednotnou zastavovací čáru. Realizovány budou rodinné domy venkovského charakteru v souladu s podmínkami územního plánu. Navržena je také nová dopravní infrastruktura, obytná ulice, slepá komunikace pro obsluhu navrhované zástavby rodinných domů, napojená na ulici Vojkovskou. Z této komunikace bude zajištěn přístup pro jednotlivé rodinné domy.

V jižní části řešeného území je navrženo tělovýchovné a sportovní zařízení pro veřejnost. Tyto plochy navazují na podobně využitá stávající plochy s objektem šaten a hřištěm v jihovýchodní části tohoto řešeného území. Navržena je víceúčelová sportovní hala s univerzální tělocvičnou velikostí 44x22m, výška objektu limitovaná ÚP na 9m. Součástí objektu budou šatny a malé restaurační zařízení velikosti do 50m². Směrem východním vedle haly je navrženo univerzální hřiště pro míčové sporty (nohejbal, tenis, volejbal, aj.) velikosti 37x19m. Dále bude v areálu umístěno další univerzální hřiště stejných rozměrů, dětské hřiště a příp. také horolezecká sestava. Volné plochy budou parkově upraveny, zatravněny a vysazeny budou dřeviny. V jižní části je navrženo zvětšení stávajícího hřiště na min. parametry nohejbalového hřiště a podél hranic s ulicí U Hájovny parkování pro celý areál.

Při ulici Vojkovské v prostoru před víceúčelovou halou je navrženo obratiště pro autobusy hromadné dopravy.

Etapizace není navržena. Realizace částí pro bydlení a občanské vybavenosti se navzájem nepodmiňují.

Inženýrské sítě budou vedeny veřejným prostorem. Místo na shromažďování domovního odpadu, kontejnery (nádoby) budou umístěny na pozemcích jednotlivých rodinných domů u obslužné komunikace.

Územním plánem Říčany jsou stanoveny podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití. Územní studie respektuje regulativy Územního plánu Říčany, a dále je upřesňuje.

Podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití:

Plochy pro bydlení v rodinných domech – venkovské (BV)	
Hlavní využití	pozemky rodinných domů (§2, odst. a/ bod 2. vyhlášky č. 501/2006 Sb.), rodinné domy s možným částečným nebytovým využitím 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,
Přípustné využití	doprovodné stavby a doprovodné stavby pro malé domácí hospodářství nerušící výroba a služby, občanská vybavenost Dopravní a technická infrastruktura, veřejná zeleň, pěší cesty a cyklostezky, a také sportovní vybavení. Max. celkový rozsah přípustného využití rozvojové plochy do 25% rozsahu hlavního využití mimo dopravní a technickou vybavenost.
Podmíněně přípustné využití	Dvojdomy možno umísťovat pouze v lokalitách vyžadujících zpracování regulačního plánu.
Nepřípustné využití	. bez řadové zástavby a zástavby trojdomy atd. . veškeré stavby a využití, které neodpovídají výše uvedenému využití . specifické formy bydlení
Podmínky prostorového uspořádání ploch	viz definice rodinného domu - §2, odst. a/ bod 2. vyhlášky č. 501/2006 Sb. výměra pozemků min. 900 m ² , v zastavěných územích lze připustit dělení pozemků pouze tak, aby výměra každého rozděleného pozemku byla min. 900m ² ; 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 ² . U stavby hlavní u venkovského bydlení pouze objekty podporující venkovský charakter prostředí, pro doprovodné stavby se neurčuje, Možnost oplocování: ano PARKOVÁNÍ: Parkování residentů: každý RD - min. 2 park. stání na vlastním pozemku, u RD součtem požadovaných míst dle bytů: do 60m ² 1 stání, nad 60m ² 2 stání Parkování návštěvníků: povinně pouze v plochách podmíněných zpracováním US nebo RP: na 3 RD 1 návštěvnícké stání Max.výška: 9m Min.% zeleně: 65

Plochy občanské vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení (OS)	
Hlavní využití:	pozemky staveb nebo zařízení pro výkonnostní i rekreační sport
Přípustné využití:	Ubytování s přímou vazbou na provoz staveb s hlavním využitím nepřesahující 20 lůžek (v lokalitě zimního stadionu max. 100 lůžek) Stravování, služby a obchod – každé zařízení do max. rozsahu 50 m ² a pouze přímo související s daným využitím Dopravní a technická infrastruktura, veřejná zeleň, doprovodné stavby, pěší cesty a cyklostezky, a také sportovní vybavení. Max.celkový rozsah přípustného využití rozvojové plochy do 25% podlahových ploch hlavního využití mimo dopravní a technickou vybavenost.

Nepřípustné využití	. veškeré stavby a využití, které neodpovídají výše uvedenému využití
Podmínky prostorového uspořádání ploch	Bez podmínek. Možnost oplocování: ano Max.výška: 12m, lezecké stěny 20m, ve venkovských místních částech 9m Min.% zeleně: 20

Plochy dopravní infrastruktury – silniční – parkoviště, odstavné plochy (DSL)	
Hlavní využití	parkoviště pro vozy do 3,5 t související s dopravní infrastrukturou
Přípustné využití	ochranná a doprovodná zeleň, Dopravní a technická infrastruktura, veřejná zeleň, pěší cesty a cyklostezky.
Nepřípustné využití	veškeré stavby a využití, které neodpovídají výše uvedenému využití
Podmínky prostorového uspořádání ploch	bez trvalých nadzemních a podzemních objektů a doprovodných služeb, parkovací plochy pouze nekryté a na terénu navazuje li na obytné plochy, musí být odděleno pásem zeleně Možnosti oplocování: ne, možno pouze u hranic s funkční plochou BH, BI, BV a SM Min. % zeleně: 20

Plochy dopravní infrastruktury – silniční - komunikace (DSK)	
Hlavní využití	pozemky pozemních komunikací bez přesné fixace trasy
Přípustné využití	související ochranná a doprovodná zeleň, dopravní a technická infrastruktura, veřejná zeleň, pěší cesty a cyklostezky
Nepřípustné využití	veškeré stavby a využití, které neodpovídají výše uvedenému využití
Podmínky prostorového uspořádání ploch	bez nadzemních budov Možnosti oplocování: ne Min. % zeleně: -

c 1. Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb

V řešeném území je územní studií navržena zástavba objektů pro bydlení – rodinné domy samostatně stojící, venkovského typu. Studie řeší zásady napojení lokality na dopravní a technickou infrastrukturu vč. dopravní obsluhy. Návrh zástavby vychází z limitů, které je nutné v území respektovat. Při návrhu byl dle možností respektován požadavek na vhodnou orientaci jednotlivých domů. Jde o základní předpoklad pro optimální orientaci vnitřních prostor v souladu s požadavky na energeticky úsporné řešení jednotlivých objektů. Zároveň bylo třeba zohlednit ochranu před negativními účinky hluku, resp. dopravy, jejímž zdrojem je provoz v ulici Vojkovská.

Celková kapacita lokality bude 6 rodinných domů samostatně stojících, počet obyvatel 15-45 obyvatel (dle Vyhlášky č.501/2006, rodinný dům může mít až 3 samostatné bytové jednotky, průměrná obsazenost bytové jednotky 2,47 osob/bj., 2011).

Na stávajících plochách občanské vybavenosti – tělovýchovné a sportovní zařízení bude ponechán stávající objekt šaten a zázemí (včetně plánované přístavby) a stávající hřiště pro

míčové sporty. Hřiště bude zvětšeno dle min.požadavků pro nohejbal, na 24x15m. Na návrhových plochách občanské vybavenosti, tělovýchovné a sportovní zařízení, je navržena **víceúčelová sportovní hala** pro potřeby obce. Hala bude umístěna v západní části při ulici Vojkovská, ve vazbě na obratiště autobusů hromadné dopravy. Hala se sálem, tělocvičnou, velikosti 44x22m bude doplněna o šatny, nářadovnu a malé restaurační zařízení velikosti do 50m² vč.zázemí. Objekt se předpokládá jednopodlažní, limitován je maximální výškou 9m. Dále bude zde umístěno východně od haly **univerzální hřiště** na míčové sporty 37x19m s přírodní tribunou u haly, a další univerzální hřiště stejné velikosti. Areál bude doplněn o **dětské hřiště** s hracími prvky pro nejmenší děti (1-10 let) a **horolezecká stěna**, sestava.

Provedené průzkumy – Výškopis a polohopis řešeného území nebyl k dispozici. Inženýrsko-geologický průzkum v lokalitě nebyl proveden, případně pokud byl, výsledky neměl zpracovatel k dispozici. Každý stavebník si zajistí individuálně provedení radonového průzkumu a posudku před zahájením projektových prací. Nejpozději před zahájením stavebních prací bude nutné vytyčení všech inženýrských sítí v místě.

Ochranná pásma – V jižní části řešeného území zasahuje na pozemky ochranné pásmo lesa. Jinak není řešené území významně dotčeno ochrannými pásmy. V řešeném území ani v jeho blízkosti se nenacházejí nemovité kulturní památky, případně památkové zóny nebo rezervace.

Podmínky ochrany přírody – řešené území neleží v žádné ze zvláště chráněných částí přírody a krajiny ani v jejich ochranných pásmech. Navrhovaná zástavba bude navazovat na stávající převážně nízkopodlažní obytnou zástavbu Strašína. Návrh využil limity stanovené územním plánem.

Nároky na zábor zemědělské půdy – řešené území je na půdách 5.44.00 s třídou ochrany III. V řešeném území se nachází vzrostlá zeleň pouze jako alej podél ulice Vojkovská. Řešené území na návrhových plochách je využito zemědělsky jako orná půda.

c 2. Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb, včetně podmínek ochrany navrženého charakteru území, zejména ochrany krajinného rázu (uliční a stavební čáry, podlažnost, výška zástavby, objemy a tvary zástavby, intenzita využití pozemků),

Návrh respektuje Vyhlášku č.501/2006 o obecných požadavcích na využívání území v platném znění. Stavbou pro bydlení je rodinný dům, ve kterém více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé rodinné bydlení a je k tomuto účelu určena (viz. §2, a2.). Rodinný dům může mít nejvýše 3 samostatné bytové jednotky, nejvýše 2 nadzemní a jedno podzemní podlaží, a podkroví.

Navržena je zástavba samostatně stojícími rodinnými domy po obou stranách navržené komunikace.

Uliční čára, hranice stavebního pozemku a veřejného prostranství, je navržena tak, aby veřejné prostranství mezi pozemky rodinných domů bylo šířky 10m.

Stavební čáry, linie určující polohu zástavby rodinných domů vůči veřejnému prostranství (uliční čáře) jsou navrženy souběžně s touto komunikací ve vzdálenosti 6m od společných hranic pozemků. Stavební čára víceúčelové haly je stanovena 10m od vozovky obratiště.

Stavební hranice, linie určující maximální rozsah zástavby, jsou stanoveny tak, aby rodinné domy měly více volného prostoru směrem k jihozápadu.

Výškové uspořádání respektuje územním plánem stanovené limity, tj.9m. Tato výška je stanovena jak pro rodinné domy, tak pro víceúčelovou sportovní halu. Podlažnost u rodinných domů se předpokládá max. 2 nadzemní podlaží a podkroví. Předpokládá se plochá, nebo šikmá (pultová) střecha. Podsklepení je přípustné. Orientace domů a dispoziční řešení by mělo umožnit dostatečné oslunění obytných místností.

Parkování bude na pozemcích jednotlivých rodinných domů se samostatnými vjezdy. U každého rodinného domu bude místo pro parkování 2 osobních automobilů. Parkování pro areál s halou je v jižní části řešeného území při ulici U Hájovny. Počítá se s 12-ti parkovacími místy (vč.2 míst pro

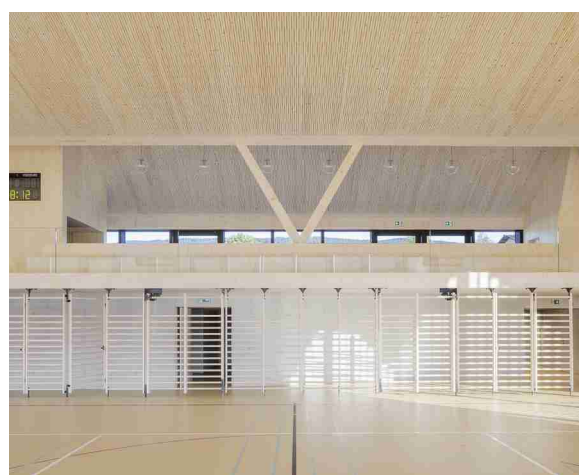
osoby s omezenou schopností pohybu).

Příklady možného řešení zástavby rodinných domů:

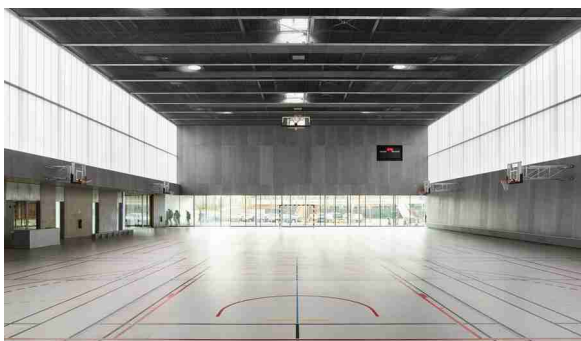
Rodinný dům v Pulnoy, Francie, a rodinný dům SK, Mnichov, Lynx Architecture



Obecní centrum v Le Vaud, Švýcarsko, multifunkční sál a tělocvična, Matthieu Gafsou



Víceúčelová sportovní hala v Strasbourgu, Francie, Dominique Coulon



obecní tělocvična Vila Seca, Tarragona, Španělsko



Horolezecké centrum a skatepark, Merida, Španělsko, Salgas Cano



c 3 Doporučené podmínky pro výstavbu energeticky úsporných domů

Cílem návrhu bylo vytvořit **podmínky pro výstavbu energeticky úsporných domů**, s možností optimální volby vnitřních dispozic (www.pasivnidomy.cz). Obytné domy mohou být z hlediska koncepce úsporného provozu:

- **nízkoenergetické**, domy s max. roční spotřebou 50kWh/m², kompaktní objekt s minimalizací tepelných mostů, dispoziční situování obytných místností od jihovýchodu k jihu, prosklené jižní průčelí za současné možnosti vnějšího stínění těchto ploch, pomocné a skladové prostory umístit na sever s minimem prosklených ploch, v terénu osazení tak, aby byl objekt chráněn ze směru převládajících větrů, odizolování vnějších konstrukcí na koeficient prostupu tepla $K = 0,25$ W/m², vhodné řízené větrání s rekuperací s teplovzdušným vytápěním,
- **pasivní**, zpravidla účinné větrání s rekuperací a teplovzdušným vytápěním, velmi kvalitní izolace obvodového pláště, kvalitní okna odpovídajících tepelně izolačních vlastností, detaily bez tepelných mostů, roční spotřeba energií nižší než 15kWh/m², **od r.2020 povinnost**
- **aktivní**, objekt, který vyrobí více energie než kolik potřebuje, obvykle využití PV panelů, solární kolektory, aj.

Z hlediska celkové koncepce energeticky nenáročných domů jsou podstatné pro vlastní řešení (technologie výstavby není přitom rozhodující):

- dispoziční uspořádání domu, správné umístění na pozemku s větší volnou plochou směrem k jihu, východu nebo západu,
- tvar objektu, z energetického hlediska nejvhodnější koncept kompaktního dvoupodlažního objektu s pultovou střechou o mírném spádu, jižní průčelí prosklené (max.2/3 průčelí), k severu minimum oken,
- kvalita tepelných izolací, bez tepelných mostů,
- způsob vytápění, nakládání s energiemi a větrání, vhodné dle možností tepelná čerpadla, příp. kombinace přípravy TUV pomocí solárního kolektoru na střeše, kontrolované větrání s rekuperací,

upřednostňování obnovitelných zdrojů energie;

Přehled základních zásad územního a urbanistického plánování z hlediska spotřeby energie

Kompaktnost zástavby

Vhodné uspořádání zástavby s ohledem na hospodárné využívání plochy, vhodné rozdělení a uspořádání pozemků, uspořádání dopravní a technické infrastruktury a rozumné vzdálenosti míst pro práci a odpočinek. Vše s ohledem na zajištění mikroklimatické stability – vhodně uspořádané zastavěné plochy a využití zeleně dokáže snížit teploty v intravilánu v létě až o 4°C a podstatně tím zvyšuje tepelnou pohodu a snižuje i energetické nároky na případnou klimatizaci vnitřního prostředí budov.

Orientace a zónování budov

Vhodná orientace denních a nočních zón a zónování objektů podle způsobů převažujícího využívání. Orientace domů by neměla být nadále ovlivněna neodůvodněnými zvyklostmi a tradicemi, ale více by měla respektovat přírodní podmínky a dlouhodobé efekty pro uživatele budov a pozitivní přínosy pro společnost. Jedná se zejména o orientaci domů vůči světovým stranám a předepisovaným typům střech a jejich orientaci k uličnímu řadu. Rozdíl v energetických ziscích mezi domy s různou orientací je až 15 %.

Urbanistické řešení území s ohledem na energetickou náročnost provozu budov

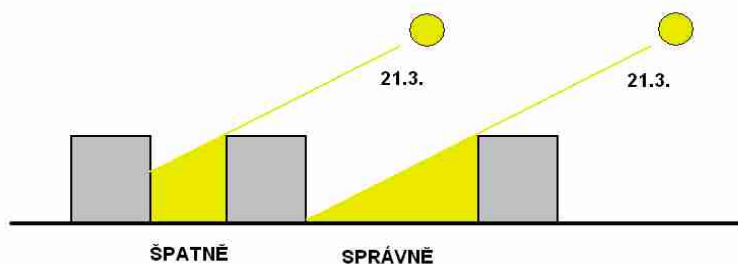
Umístění objektů v terénu by mělo respektovat morfologii daného terénu a upřednostnit pro výstavbu chráněnou polohu objektu vůči větrné expozici před polohou otevřenou či exponovanou.

Urbanistické řešení území s ohledem na sluneční zisky

U energeticky úsporných objektů hraje slunce velmi důležitou úlohu. Návrh a koncepce objektu počítá v energetické bilanci se zisky ze slunečního záření, domy by si tedy neměly vzájemně stínit. Doporučujeme zanést požadavek na odstupné vzdálenosti související s polohou slunce v období od 21.3 do 21.9 tak, aby nedocházelo k výraznému vzájemnému stínění objektů v rozsahu jihovýchod až jihozápad.

Rozdíl mezi solárními zisky řady domů bez stínů a se stíny na fasádě je až 10 %.

Obrázek 1 Příklad vhodné a nevhodné odstupové vzdálenosti objektů v klimatických podmínkách ČR



Zdroj: PORSENNA o.p.s.

Řešení komunikačních ploch v daném území by mělo vycházet z koncepce výstavby energeticky úsporných objektů a mělo by respektovat využitelnost slunečních zisků. Z tohoto pohledu by tedy orientace hlavních prosklených ploch objektu měla umožňovat nestíněnou orientaci východ až západ.

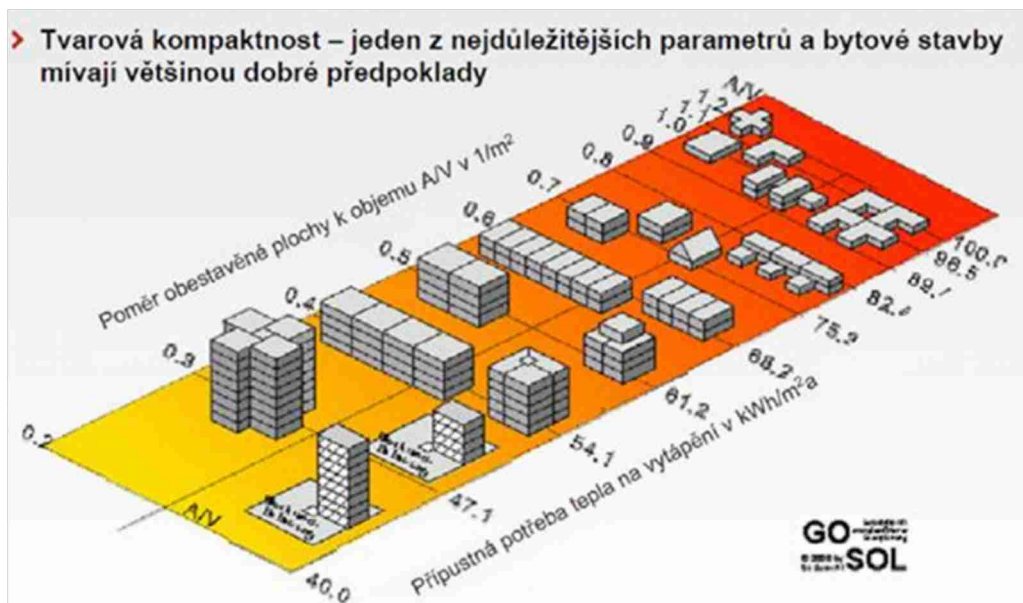
Ideální umístění komunikace by mělo umožňovat využití klidových zón objektu (směrem do zeleně) s umístěním hlavních prosklených ploch z jižní strany ($\pm 45^\circ$). Příjezdová komunikace k objektu by tedy neměla být umístěna z jižní strany pozemku, pokud není možné objekt umístit v jeho střední či severní části. Z tohoto důvodu se nedoporučuje předepsat závazné umístění objektu na pozemku. Je vhodné ponechat možnost energetické optimalizace objektu jeho natočením vůči světovým stranám a vhodným umístěním v rámci vlastního pozemku.

Zdroj: Centrum pasivního domu, www.pasivnidomy.cz

Tvarové řešení budovy (kompaktnost tvaru, členitost povrchů, půdorysné uspořádání a zónování) by mělo vést k energeticky optimálnímu konceptu budovy. Z energetického hlediska jsou výhodnější objekty s nízkým objemovým faktorem (A/V), který vyjadřuje poměr plochy obálky budovy k jejímu objemu. V tomto směru nedoporučujeme zanechat požadavek na tvarové řešení objektu do regulativů daného území, je zde výhodnější zavést požadavek na energetickou náročnost, která automaticky vyřadí projekty s nevhodným tvarem.

Z tohoto hlediska lze říci, že řešení řadové zástavby může být energeticky výhodnější oproti solitérní zástavbě, resp. řešení bytové zástavby může být výhodnější oproti zástavbě rodinných domů.

Obrázek 2 Vliv tvaru objektu na tepelné ztráty



Zdroj: Centrum pasivního domu

Poznámka: U vysoce izolovaných domů je vliv tvaru budovy malý, protože malý je i podíl ztrát tepla prostupem na celkové energetické bilanci objektu.

Energeticky soběstačné zástavba

Doporučujeme v rámci schvalovacích procesů pro dané území upřednostnit řešení zástavby s vysokou mírou energetické soběstačnosti. V tomto směru by mělo jít především o možnost pokrytí vlastních energetických potřeb výrobou v daném území a minimalizací toků energie ze širších územních celků.

d) Návrh dopravního řešení včetně bilance dopravy v klidu v závislosti na funkčním využití lokalit či objektů a šířek veřejných profilů

Podél západních hranic řešeného území vede ulice Vojkovská, která spojuje Strašín se silnicí I/2, jižně od této městské části. Součástí veřejného prostoru, ve kterém vede komunikace ulice Vojkovská podél řešeného území, nejsou chodníky.

Na ulici Vojkovskou bude napojena (prozatím) slepá komunikace pro obsluhu nově navržených rodinných domů. Tato komunikace bude Typu IIb, obousměrná s obratištěm na konci, funkční skupiny D1 – obytná ulice a zóna. V jižní části řešeného území při ulici Vojkovské bude obratiště autobusů hromadné dopravy.

Jižní část území bude obsluhována z ulice U Hájovery. Navrženo je zde umístění parkoviště pro areál občanské vybavenosti.

Parametry navrhovaných komunikací budou odpovídat specifikaci dle Územního plánu Říčany.

Dopravní řešení bude v souladu s ČSN 736110, v dalších stupních projektové dokumentace budou upřesněny profily jednotlivých navrhovaných komunikací.

V místě napojení na ulici Vojkovskou budou dodrženy rozhledové poměry dle ČSN 736110 a v plochách těchto trojúhelníků nebudou umístovány, resp. budou odstraněny překážky výšky nad 0,7m. Komunikace jsou řešeny s šířkou veřejného prostranství 10,0m v případě komunikace Typu IIb. Zpevněné plochy vozovek budou lemovány 12 cm převýšeným obrubníkem silničním ABO 100/25/15.

V místech budoucích vjezdů do garáží a napojení vstupních chodníků bude osazen 2 cm převýšený obrubník nájezdový, který bude pomocí levého a pravého přechodového dílu navazovat na obrubník silniční.

Všechny komunikace budou řešeny v souladu s Vyhláškou č.398/2009 Sb. o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb. Úpravy dle Vyhlášky č. 398/09 Sb., návrh bude svými parametry (podélné sklony <8.33% a příčné sklony 2,00%, snížení obrubníků v místech napojení vstupů na 2 cm) splňovat požadavky této vyhlášky.

Srážkové vody budou ze zpevněných ploch svedeny příčným a podélným sklonem do příkopů podél komunikací, a likvidovány v místě vsakem.

Odstavná stání budou realizována na parcelách jednotlivých rodinných domů. Na každé parcele bude místo pro parkování min. 2 osobních aut. Parkovací stání budou umístěny také v rámci obytné ulice. Předpokládá se umístění min.2 parkovacích podélných stání pro návštěvníky v ulici u nově navržených rodinných domů. Přesné rozmístění, případně redukce počtů budou provedeny v dalším stupni projektové dokumentace.

U navrhovaných ploch pro tělovýchovu a sport s víceúčelovou sportovní halou je navrženo parkoviště pro 12 OA (2 návštěvníci areálu pro sport / 1 parkovací místo) v jižní části při ulici U Hájovny, jako kolmé stání. 2 parkovací místa budou dimenzována pro osoby s omezenou schopností pohybu.

Chodníky jsou navrženy zejména podél ulice Vojkovské od severu směrem k navrhovaným sportovištím a obratišti autobusů MHD, a dále v prostoru veřejného prostranství mezi navrhovanými rodinnými domy. Chodníky jsou navrženy šířky min.2,0m.

V areálu občanské vybavenosti u sportovní haly se počítá s chodníky šířky 3,0m (od ulice Vojkovské k hale) a 1,5m (ostatní). Chodníky propojí ulici Vojkovskou s jihovýchodní částí, ulicí U Hájovny a kynologický areál.

e) Popis koncepce technické infrastruktury, případná etapizace, návrh řešení majetkových podílů na navrhovaných komunikacích a veřejných prostranstvích

Sítě technické infrastruktury vedou v ulici Vojkovská. K dispozici je v místě veřejný vodovod, oddílná splašková kanalizace a plyn STL. Nejbližší trafostanice je při ulici Vojkovská, severně od řešeného území.

Nápojné body technické infrastruktury pro skupinu rodinných domů a víceúčelovou sportovní halu jsou navrženy v ulici Vojkovská. Pro upřesnění napojení zejména na veřejnou kanalizační síť bude nutné polohopisné a výškopisné zaměření řešeného území, nejpozději v dalším stupni projektové dokumentace.

Stávající objekt šaten v jižní části řešeného území je napojen přípojkou tlakové kanalizace, vodovodní přípojkou a NN.

Podmínky pro napojení staveb na veřejnou technickou infrastrukturu

Před výstavbou komunikací musí být vytaženy části přípojek kanalizace mimo zpevněnou plochu na kraj soukromých parcel. U vodovodu a plynovodu budou v komunikaci položeny chráničky pro pozdější zřizování přípojek.

Od r.2020 by měly být stavby (zejména veřejné, tj.víceúčelová sportovní hala) realizovány min.v pasivním standardu, což by mohlo znamenat nižší nároky na veřejnou technickou infrastrukturu. Kromě energií se toto týká také vodního hospodářství, zejména hospodárné nakládání s odpadními a dešťovými vodami a jejich případné další využití jako užitková v místě.

e 1. Zásobování pitnou vodou

Celková potřeba vody

je určena dle vyhlášky č. 428/2001 Sb.příloha č. 12 – „Směrná čísla roční potřeby vody“.

Pro výpočet potřeby pitné vody se uvažuje s denní potřebou vody pro celkem **6 rodinných domů**.

Byty s WC, koupelnou, ohřevem TUV	36 m ³ /os.rok
Průměrná denní potřeba vody	
počet napojených rodinných domů	6
počet obyvatel 1 rodinného domu	4
celkový počet obyvatel	24
24 osob a 36 m ³ /os.rok	24 x 36 = 864 m ³ /rok se snížením 40 %

Denní potřeba vody $Q_p = 864 \text{ m}^3/\text{rok} / 365 \text{ dní} = 2,37 \text{ m}^3/\text{den}$

Max. denní potřeba vody $Q_m = Q_p \times k_d = 2,37 \times 1,35 = 3,20 \text{ m}^3/\text{den}$
(souč. denní nerovnoměrnosti $k_d = 1,35$)

Max. hodinová potřeba vody $Q_h = Q_m \times k_h = 3,20 \times 1,80/24 = 0,24 \text{ m}^3/\text{hod}$
(souč. hodinové nerovnoměrnosti $k_h = 1,80$)

K zásobování nemovitostí pitnou vodou bude rozšířena vodovodní síť potrubím uloženým převážně v chodnících a v obytné ulici. Řada budou ukončena podzemním hydrantem, který bude plnit funkci kalníku nebo vzdušníku. Pod komunikacemi bude vodovodní potrubí uloženo na kluzných objímkách v chráničce v nezámrazné hloubce.

Vodovodní přípojky k jednotlivým nemovitostem budou zřizovány v rámci výstavby RD.

Předpokládaná potřeba vody **multifunkční sportovní haly**. Objekt bude napojen samostatnou přípojkou z ulice Vojkovská na veřejný vodovod. Předpokládaný odběr bude upřesněn v dalším stupni PD.

Průměrná denní potřeba vody 432 m³/rok se snížením 40 %

Denní potřeba vody $Q_p = 432 \text{ m}^3/\text{rok} / 365 \text{ dní} = 1,19 \text{ m}^3/\text{den}$

Max. denní potřeba vody $Q_m = Q_p \times k_d = 1,19 \times 1,35 = 1,60 \text{ m}^3/\text{den}$
(souč. denní nerovnoměrnosti $k_d = 1,35$)

Max. hodinová potřeba vody $Q_h = Q_m \times k_h = 1,60 \times 1,80/24 = 0,12 \text{ m}^3/\text{hod}$
(souč. hodinové nerovnoměrnosti $k_h = 1,80$)

e 2. Kanalizace splašková

Množství vypouštěných splaškových vod je úměrné potřebě pitné vody. V zájmovém území oddílá splašková kanalizace v ulici Vojkovská. Nová zástavba rodinných domů a multifunkční sportovní hala bude napojena na větev v ulici Vojkovská.

e 3. Kanalizace dešťová

Podle platného Územního plánu Říčany budou dešťové vody v lokalitě využity v místě jako voda

užitková. Likvidace dešťových vod ze střech a zpevněných ploch nemovitostí se bude řešit individuálně a to přednostně akumulací do podzemních zásobníků s přepadem do vsakovacích jímek (nutné posouzení hladiny spodní vody a propustnosti zemin) s následným využitím v domácnostech nebo k závlaze pozemků.

Dešťové vody z komunikací budou svedeny spádem do podélných příkopů a likvidovány vsakem.

e 4. Zásobování plynem

Celková potřeba plynu:

počet napojených bytových jednotek	6
roční potřeba plynu na 1 RD	3.000 m ³ /rok
celková roční potřeba plynu	18.000 m ³ /rok
hodinová potřeba plynu	6 RD x 1,9 m ³ /hod = 11,4 m ³ /hod

Potřebu plynu pro jednotlivé rodinné domy zajistí nové větve STL plynovodu, které budou napojeny na stávající plynovod.

Plynovodní přípojky k jednotlivým nemovitostem budou zřizovány v rámci výstavby rodinných domů.

Multifunkční sportovní hala bude vybavena nuceným větráním s tepelným čerpadlem vzduch-vzduch. Systém může být doplněn FVE panely na střeše a solárními kolektory na přípravu TUV. Systém vytápění a větrání bude řešen v dalším stupni PD.

e 5. Zásobování elektrickou energií

Celková spotřeba elektrické energie

Rodinné domy, elektrická energie nebude sloužit k vytápění

Instalovaný výkon pro jeden rodinný dům dle ČSN 33 2130 ed.2 Pb= 11kW

Celkový instalovaný výkon pro 6 rodinných domů Pi= 6x11kW= 66kW

Soudobost dle ČSN 33 2130 ed.2 beta=0,38

Soudobý příkon Pm= 62,7kW

Napěťová soustava: 3PEN/NPE AC 50 Hz, 400/230V, TN-C-S

Pro jednotlivé domy instalovaný jistič 3x25A – 6ks

Předpokládaná roční spotřeba na 1 rodinný dům 8.000kWh

Předpokládaná roční spotřeba na 6 rodinných domů 48.000kWh

Odběrné místo kategorie „D“ – bytová spotřeba

Stupeň důležitosti dodávky el. energie dle ČSN 34 1610 – III

Zdroj elektrické energie: nová distribuční síť NN s kabelovými skříněmi

Charakter odběru – T3

Měření – jednosazbové, přímé typu C pro jednotlivé rodinné domy

Ochrana před nebezpečným dotykovým napětím: samočinným odpojením od zdroje

Multifunkční sportovní hala bude rovněž napojena na distribuční síť. Předpokládaný odběr bude upřesněn v dalším stupni PD. Část potřeby elektrické energie může být pokryto z FVE na střeše objektu.

Slaboproudé rozvody:

Telefon, kabelová televize apod. budou řešeny v dalších stupních projektové dokumentace.

Rozvody elektrické energie:

Napájení lokality pro výstavbu rodinných domů a sportoviště bude za stávající trafostanice /

distribuční soustavy.

Vedení NN:

Způsob napojení na trafostanici, trasu kabelového rozvodu, umístění jednotlivých pilířů, umístění elektroměrových rozvaděčů, způsob a místo napojení jednotlivých rodinných domů určuje provozovatel distribuční soustavy.

Křižování a souběh s ostatními inženýrskými sítěmi musí být provedeno dle ČSN 73 6005 včetně uložení sítí v předepsaných vzdálenostech od budov.

Veřejné osvětlení:

Ve vybraných lokalitách jsou požadována LED svítidla, typ DigiStreet Mini s chromatičností – 3000K (teplá bílá). Svítidla budou osazena na sadových stožárech bezpaticových (2 – 3x odsazené) o výšce nadzemní části 5,50m, umístěná dle PD. Nově vybudované VO bude napájeno z napájecího bodu. Nové kabelové vedení bude v zemi uloženo podél komunikací.

Křižování a souběh s ostatními inženýrskými sítěmi musí být provedeno dle ČSN 73 6005 včetně uložení sítí v předepsaných vzdálenostech od budov. Všechny stožáry budou připojeny na společnou uzemňovací soustavu podle ČSN 33 2050. Stožáry budou umístěny 0,5m za obrubníkem. Vlastní způsob napojení určí správce veřejného osvětlení.

Slaboproudé rozvody:

Telefon, kabelová televize apod.

Kabelové rozvody budou vedeny v chodnících a parkovacích stáních. Způsob napojení telefonu, kabelové televize apod. a trasu kabelového rozvodu, umístění jednotlivých pilířů, způsob a místo napojení jednotlivých rodinných domů určují provozovatelé telekomunikační sítě.

Křižování a souběh s ostatními inženýrskými sítěmi musí být provedeno dle ČSN 73 6005 včetně uložení sítí v předepsaných vzdálenostech od budov.

Ochranná pásma:

Vedení 22kV

a) realizované do 31.12.1994	10m
b) realizované od 1.1.1995 do 31.12.2000	7m
c) pro vodiče bez izolace od 1.1.2001	7m
d) pro vodiče se základní izolací	2m
Stožárová trafostanice	7m

Ochranné pásmo kabelů NN v zemi 1m

Ochranné pásmo kabelů VO v zemi 1m

Ochranná pásma telekomunikačních kabelů 1,5m

Ochranná pásma telekomunikačních kabelů 1,5m

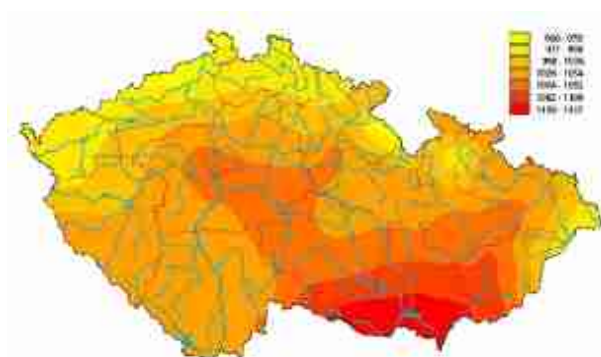
Způsob uhrazení nákladů na rozvody NN pro novou výstavbu je nutno dohodnout s distributorem el. energie. Tyto náklady mohou být investicí distributora, který si stanoví poplatky v aktuálně platné výši k uhrazení svých nákladů.

Inženýrské sítě jsou v přílohách zakresleny orientačně, nutno upřesnit v dalších stupních PD, před výstavbou nutné všechny inženýrské sítě vytyčit!

Lokálně využitelný obnovitelný zdroj na výrobu elektrické energie je sluneční záření. Podmínky pro využití solární energie jsou v místě relativně příznivé. Zástavba v řešeném území může být

vybavena na střechách instalovanými fotovoltaickými panely, resp. elektrárnami. Při návrhu je třeba brát v úvahu v místě obvyklý roční úhrn slunečního záření, který zároveň upřesní předpokládané parametry tohoto zařízení.

Vhodné a esteticky příznivé využití sluneční energie je rovněž pro přípravu teplé vody a přitápění pomocí termosolárního systému; úspora energie 10 – 30 %.



Mapa ročního úhrnu slunečního záření na 1m²

f) Popis koncepce zeleně

Současné využití nezastavěných ploch řešeného území je zemědělské jako orná půda. Podél ulice Vojkovská je stávající vzrostlá zeleň, alej.

Základní členění a parametry výsadeb

Zástavba navrhovaných rodinných domů navazuje na stávající zástavbu venkovského charakteru s plošným zastoupením zahrádek ve vnitrobloku a zeleně v předzahrádkách. Parkově bude upraven prostor mezi rodinnými domy podél navrhované obytné ulice, předpokládá se pouze zatravněná plocha s nízkou zelení.

Stavební čára samostatně stojících rodinných domů je 6m od hranice veřejné komunikace. V tomto prostoru lze předpokládat kromě zpevněných ploch vstupů a vjezdů do garáží i plochy sadovnických výsadeb – většinou nízké zeleně.

V jižní části je navrženo tělovýchovné a sportovní zařízení s multifunkční sportovní halou a třemi venkovními hřišti. Okolí bude parkově upraveno, zatravněno, doplněna bude izolační zeleň jak směrem k ulici Vojkovské, tak směrem k navrhované zástavbě rodinných domů a podél východních hranic areálu.

Alej

Podél ulice Vojkovská, při její východní straně bude částečně ponechána stávající alej, která zároveň bude plnit funkci izolační zeleně.

Bude vhodné provést inventarizaci dřevin v aleji podél ulice Vojkovská a navrhnout vegetační úpravy celého prostoru samostatným projektem – s důrazem na vzrůstné druhy dřevin. Vítální a perspektivní stromy – a to i ovocné – je žádoucí ponechat.

g) Přehled vlastníků dotčených parcel

Řešené nezastavěné území zahrnuje parcely:

Č.parcely	Vlastník, adresa	Celková výměra v řešeném území (m ²)	Druh pozemku,
545	Lacina Ladislav, Strašín, Říčany	(9.624)	Orná půda
544/9	Město Říčany	6.929	Orná půda
546/4	Město Říčany	1.482	Trvalý travní porost
547/1	Město Říčany	(5.876)	Ostatní plocha
827	Město Říčany	79	Zastavěná plocha a nádvoří
630	Město Říčany	(4.356)	Ostatní plocha

Poznámka: U výměr v závorce jde o celkovou plochu pozemků vč. ploch mimo řešené území.

h) Předběžná bilance kapacity území – plochy zastavěné objekty, zpevněné plochy (komunikace, veřejná prostranství apod.), plochy veřejné a vyhrazené zeleně, výhledový počet obyvatel

Řešené území celkem: 1,9508 ha

Navrhovaná kapacita: 6 rodinných domů, samostatně stojících

Výhledový počet obyvatel: 15-45

Navrhovaná plocha pozemků pro rodinné domy: celková výměra 0,63ha (6.313 m²)

Jednotlivé pozemky pro rodinné domy ve velikostech od 924m² po 1.269m².

Průměrná velikost pozemku 1.052m².

Víceúčelová sportovní hala, sál 44x22m, zastavěná plocha 1.408 m²

Stávající objekt šaten, vč.přístavby, zastavěná plocha 105 m²

Komunikace, plocha nově navrhovaných komunikací, vč obratiště: 0,094ha (624 + 325m²)

Veřejná prostranství, plocha celkem 0,92ha (9.248m²), z toho:

- zatravněná plocha, veřejná zeleň 4.405m²
- plocha hřišť 2.255m²
- polozpevněné plochy 1.053m²
- plochy chodníků a teras 1.535m²

i) Odůvodnění návrhu, případně variantní řešení

Návrh vychází z podmínek v řešeném území a požadavků zástupců obce. Respektuje veškeré omezující faktory v území.

Návrh zástavby byl koncipován tak, aby maximálně využil území. Zástavba v rámci možností bude dotvářet obytnou strukturu této části města. Zároveň bylo žádoucí doplnit ulici Vojkovskou alespoň v rozsahu řešeného území o chodníky pro pěší, a lépe tak zpřístupnit jižní část Strašína vč. nové zástavby. Navrženo bylo vhodnější pěší propojení ulice Vojkovské s východní částí ulice U Hájovny s kynologickým areálem.

Územní plán pro lokalitu PS-74 předpokládal 9 rodinných domů, což při respektování minimální velikosti pozemku pro rodinný dům (900m²) a minimálního rozsahu veřejného prostranství s komunikací pro obsluhu rodinných domů nebylo možné. Navrženo bylo 6 rodinných domů.

Návrh také zohlednil další možný rozvoj směrem východním (i když s ním není zatím v současném územním plánu počítáno).

V jižní části řešeného území byla navržena dle požadavků místní samosprávy multifunkční sportovní hala, kterou bude možné využít jak pro sportovní aktivity, tak pro společenský život v obci. V návrhu je jedna z alternativ umístění haly. Areál je doplněn o 2 nová hřiště pro míčové sporty (nohejbal, tenis, volejbal), dětské hřiště a horolezeckou sestavu. Z důvodů koordinace aktivit, zajištění průchodnosti celého areálu občanské vybavenosti pro sport a tělovýchovu, a vhodného umístění ploch pro parkování, bylo řešené území rozšířeno také o plochy stabilizované v jižní části vedle kynologického areálu. Parkování pro multifunkční halu nebylo možné realizovat při ulici Vojkovské z důvodů zajištění bezpečnosti provozu na této komunikaci. Z tohoto důvodu jsou parkovací plochy navrženy v jižní části při ulici U Hájovny.

Umístění obřadního autobusu hromadné dopravy respektuje návrh územního plánu.

Podklady:

- Zadání územní studie ÚS Strašín – Jih II., Říčany, 12/2018
- Územní plán Říčany, úplné znění po změně č.1, Doc.Ing.arch.I.Kaplan, Ing.Jelínková, úplné znění po Z1, 12/2017
- Limity využití území, ÚÚR
- Projektová dokumentace přístavby hygienického zázemí ke stávajícím šatnám, A.D.D. Architektonický ateliér, 10/2016