ÚZEMNÍ STUDIE

**POMEZNÍ**

**ŘÍČANY**

**Pořizovatel : Městský úřad v Říčanech, odbor územního plánování a regionálního rozvoje**

**Zpracovatel : Ing.arch. Ivan Kaplan – Agora studio,** IČ 13125834

Autoři : architekti Kaplan, Váchalová, ing.Jelínková

**Datum : prosinec 2018**

**Počet paré : 3 ks + 3 CD Paré č.:**

**OBSAH ÚZEMNÍ STUDIE**

**Textová část**

1. Úvod
2. Účel studie
3. Cíle studie
4. Rozsah studie
5. Návrh studie:
   1. Vymezení řešeného území širší vztahy
   2. Analýza stávajícího využívání území
   3. Urbanistická koncepce včetně regulačních prvků
   4. Návrh dopravního řešení včetně bilance dopravy v klidu v závislosti na funkčním využití lokalit či objektů a šířek veřejných profilů
   5. Popis koncepce veřejné infrastruktury, případná etapizace, návrh řešení majetkových podílů na navrhovaných komunikacích a veřejných prostranstvích
   6. Popis koncepce zeleně
   7. Přehled vlastníků dotčených parcel
   8. Předběžné bilance kapacity území – plochy zastavěné objekty, zpevněné plochy (komunikace, veřejná prostranství apod.), plochy veřejné a vyhrazené zeleně, výhledový počet obyvatel
   9. Odůvodnění návrhu, případně variant řešení.

**Grafická část**

**Analytická část:**

**A1** Situace širších vztahů na platném ÚP 1 : 5 000

**A2** Výkres vlastnických vztahů 1 : 1 000

**A3** Skica A. rozpracovanost návrhu 1 : 1 000

**A4**  Skica B. rozpracovanost návrhu 1 : 1 000

**Návrhová část:**

**N1**  Výkres urbanistického řešení 1 : 500

**N2** Výkres parcelace 1 : 1 000

**N3**  Výkres dopravní a technické infrastruktury 1 : 1 000

**N4** Výkres veřejné zeleně 1 : 1 000

**N5**  Koordinační výkres 1 : 1 000

**N6** Modifikace uspořádání areálu koupaliště 1 : 1 000

**TEXTOVÁ ČÁST**

1. **ÚVOD**

Platný Územní plán Říčan určuje rozvojové plochy ŘT-17, ŘT-18 a ŘT-19 , pro které je rozhodování v území podmíněno zpracováním této územní studie Pomezní.

1. **ÚČEL STUDIE**

Účelem studie je stanovení koncepce rozvoje území, která dořeší velkoprostorovou proluku uvnitř zástavby v oblasti Pomezní a stane se podkladem pro rozhodování v území.

1. **CÍLE STUDIE**

Prověření možného prostorového a funkčního uspořádání daného území a stanovení přesnějších podmínek nad rámec územního plánu. Současně přispění ke zhodnocení území. Studie řeší podmínky pro privátní zájmy v kombinaci s investicemi veřejné povahy s cílem kvalitnější koordinace v lokalitě.

1. **ROZSAH STUDIE**

Územní studie zajišťuje pro dané zemí: urbanistickou koncepci v souladu s využitím území dle ÚP Říčan, návrh prostorového uspořádání, orientační koncept technické infrastruktury a veřejné zeleně. Vše na úrovni studie, nikoli dokumentace k územnímu řízení. Součástí bylo projednání s vlastníky ( věcné zapracování existující studie Olivová – Pomezní) i orgány města.

1. **NÁVRH STUDIE:**
2. **VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ, ŠIRŠÍ VZTAHY**

Vymezení řešeného území pro územní studii Pomezí je dané platným územním plánem Říčan a Zadáním ÚS. Rovněž celá úroveň souvislostí širších vztahů vychází z platného ÚP Říčan.

Vymezení je patrné z výkresu A1.

1. **ANALÝZA STÁVAJÍCÍHO VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ**

Území řešené územní studií Pomezní je určeno v platném znění ÚP Říčan po Změně č.3 pro vícero využití:

BH (bydlení v bytových domech ),

SM (plochy smíšené obytné městské),

OS (občanské vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení ),

ZV (veřejná prostranství – veřejná zeleň ) a

DSK ( dopravní infrastruktura – silniční - komunikace).

Vše vyjádřeno na výkrese širších vztahů.

V současné době se v řešeném území nenachází žádná výstavba. Řešené území jako celek má dva reálně existující průchodné vstupy pro pěší a dopravní obslužnost, a sice od jihu z ulice Olivovy (na křížení s Pomezní) a od severu z ulice Pomezní sever u parku.

Území těsně navazuje na stávající zástavbu rodinnými domy ze západní, východní a jižní strany a na parkovou plochu ze severu.

Tvar řešeného území je přibližně obdélný s minimem stávající zeleně bez významné kvality v SV části území. Území je terénně téměř na horizontu, v severní části svažité k severu, v jižní prakticky na rovině. Není zatížené limity.

Vše je znázorněno ve výkresové části – výkres č.A1

1. **URBANISTICKÁ KONCEPCE VČETNĚ REGULAČNÍCH PRVKŮ – viz výkresy N1 a N2**

Urbanistická koncepce ve smyslu využití je daná platným ÚP Říčan, tedy pro především pro BH ( včetně rodinné výstavby), SM a OS. Spolu s dopravními koridory ulic a s rozšířením při severní části Pomezní pro veřejné prostranství ZV jsou to jediná využití v území.

Majetkoprávní rozložení , relativně malé území pro územní studii a existence stávající ulice Pomezní na západním okraji lokality, vede autory ke koncepci **vložení jedné nové dopravní smyčky mezi Pomezní a Olivovou**,která je zároveň vymezením ploch bytových domů v rámci plochy BH a SM. Tato smyčka spolu s Pomezní obslouží celé území potřebnou motorovou dopravou.

Forma zástavby je tak tvořena jednou **skupinou 4 bytových domů v JZ části lokality, skupinou 3 rodinných domů na JV hraně lokality** a celá severní část je věnována **polyfunkčnímu areálu sportovně rekreačních aktivit.**

Koncepce skupiny 4 bytových domů vychází z existující studie bytové lokality Olivová – Pomezní, která byla povinným podkladem pro zpracování této nové územní studie. Zůstává tak aktuálně součástí nové studie, přestože její řešení mohlo přinést kvalitnější urbánní přínosy, zvláště ve vztahu k veřejným prostranstvím (ale také veřejné zeleni) , které spíše nepodporuje.

Navržený pozemek pro RD p.č. 1452 je navržen pro 3 rodinné domy s výměrou parcel nad 800m2. Přístupnost z nové obslužné dopravní smyčky ve standardním provedení třídy C.

Navržený **areál městského polyfunkčního sportoviště** je navržen v celé severní části území tak, měl hlavní vstup z ulice Pomezní (proti p.č.1460/1) , případně druhý jižněji lokalizovaný vstup na Pomezní ulici ( jako sezonní vstup od parkoviště – není podmínkou). Polyfunkčnost znamená v jádru především městské přírodní koupaliště s kaskádou vodních ploch v  terénních terasách s odpočivnými plochami, doprovázené opalovacími loukami, servisem občerstvení, šaten a celé řady letních aktivit na terénu (pikniky, dětského hřiště vč. seniorského, univerzální scénou pro letní produkce, případně skate centrem, lanovým centrem či dalšími nespecifikovanými aktivitami). Určení aktivit je pouze doporučující a může doznat v konkrétním řešení změn při zachování polyfunkčnosti aktivit pro všechny věkové skupiny, letní i zimní aktivity, sportovní i osvětové či kulturní - vždy s potřebným celoročním servisem integrovaného občertstvení, WC, podávání nápojů nejlépe na mlatovém nebo kombinovaném povrchu. Přístupnost tedy spíše v rekreačním či sportovním, se psy, kočárky, bezbariérově a pohodlně s možností uschovat se před deštěm či sluncem.

Parkování je vyčleněno mimo pozemek areálu do silně ozeleněného parkoviště, jehož stromy tvoří dělítko od relativně hlučného areálu koupaliště a zároveň nesmí být tak vysoké, aby zásadně netvořily hluboký stín do prostředí areálu na severním svahu.

**Regulační prvky závazné z platného ÚP Říčan**

* Pro plochy BH a SM výhradně dle platného ÚP Říčan – tj. min. velikost pozemku **pro bytový dům** v zastavitelných plochách min. 1000m2, max. výška 10,5m, min. 50% zeleně, povinné P nebo U, zastavěná plocha pro jednotlivý objekt do 250m2,

**Pro rodinný dům** min. velikost pozemku 700m2, min. % zeleně 55%, max. zastavěná plocha pozemku včetně doprovodných staveb jen 25% z jeho výměry

Pro objekty: 9m výška (max. 2+P nebo U), max. zastavěná plocha pro jednotlivou stavbu 250 m2, u jednopodlažních do 350m2

* Pro plochy OS – max. výška staveb do 9m
* Pro plochy ZV
* Pro plochy DSK

Všechny prvky zůstávají v platnosti dle ÚP.

**Nově ve studii navržené zpřesňující závazné regulativy**

* Pro umístění staveb pro RD : **stavební čára nepřekročitelná** je 5m od uliční čáry směrem do stavebního pozemku, tedy od uliční majetkové čáry nebo od plotu na hranici veřejného prostoru. Tento prostor o hloubce 5m je nezastavitelný objekty a je vymezen pouze do uličního prostoru¨. Odstup lze využít pro stojící nekryté auto či auta před garáží pod pergolou. Stavební čára u plochy s bytovými domy není znovu určena, vychází z existující studie Olivová – Pomezní.
* **Poloha uliční čáry**, tedy mezi veřejným prostorem (ulicí nebo parkem) a pozemkem RD či bytového domu..
* **Minimální šířka veřejného uličního profilu** u nové uliční smyčky je 10m
* **Výška oplocení do veřejného prostoru max. 150cm v polopropustném, resp. částečně průhledném provedení,** bez doprovodu neprůhlednou zelení, zvláště ne tujemi.
* **Lokalizace veřejného prostranství a jeho charakter**

**Regulační prvky závazné s možnou drobnou poziční korekcí**

v technickém řešení, nikoli likvidací**:**

* vjezdy na pozemky RD a BD, parkovací stání návštěvníků
* mírné odklony konkrétních pozic veřejné zeleně

**Regulační prvky doporučené:**

* Regulativ pro umístění objektu do hloubi parcel není určen, řídí se dle stavebních předpisů, ve výkresech doporučená poloha
* Parcelace mezi vlastníky, resp. sousedy, ve výkresech doporučená úprava

1. **NÁVRH DOPRAVNÍHO ŘEŠENÍ VČETNĚ BILANCE DOPRAVY V KLIDU V ZÁVISLOSTI NA FUNKČNÍM VYUŽITÍ LOKALIT ČI OBJEKTŮ A ŠÍŘEK VEŘEJNÝCH PROFILŮ**

**Dopravní obslužnost** **automobilovou dopravou** je zajištěna ulicemi Olivovou, Pomezní a nově vloženou obslužnou smyčkou funkční třídy C, kterážto vychází z existující studie bytových domů. Její šíře je stanovena min.na 10m. Rozhodně přijatelnější třída D1 by nebyla v souladu s existující dopravně konzervativní studií.

**Obslužnost servisními vozy** (odpadky, sanity, správci sítí, pošta aj. je zajištěna plnohodnotně vhledem ke standardnímu šířkovému profilu bez otáčení.  Studie však není projektem, takže definitivní potvrzení musí vzejít z vyjádření HZS v průběhu územního řízení.

**Přístupnost pěších** je umožněna ve stejných uličních profilech, navíc má návaznost na severní veřejný park a všechny důležité pěší a parkové návaznosti.

**Doprava v klidu** splňuje požadavky Zadání ÚS, tedy:

* U jednotlivých RD se předpokládá umístění min. 2 aut pro residenty na každém pozemku RD.
* U bytových domů zajištěn o podmín kami pro počet garážovacích míst pod bytovými domy dle existující studie bytových domů Pomezní – Olivová.
* 2 návštěvnická auta v uličním profilu na 2 RD – splněna v rámci parkoviště střed, návštěvnická auta pro bytové domy v  počtu 24 míst splněna v rámci přilehlých ulic u bytových domů , parkovací místa návštěvníků rekreačního areálu koupaliště plněna v rámci parkoviště střed ( max.48 míst) plus nových parkovišť o kapacitě 15 míst v ulici Pomezní sever.

1. **POPIS KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, PŘÍPADNÁ ETAPIZACE, NÁVRH ŘEŠENÍ MAJETKOVÝCH PODÍLŮ NA NAVRHOVANÝCH KOMUNIKACÍCH A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍCH**

Veřejná infrastruktura bývá členěna na dopravní a technickou infra­strukturu, občanskou vybavenost a veřejná prostranství.

Celá studie řeší podmínky pro privátní zájmy a investice při zohlednění potřebných podmínek provozu veřejné povahy. Po zainvestování privátními vlastníky se předpokládá bezúplatné převedení veřejných prostranství a profilů do vlastnictví města.

Dopravní infrastruktura je uvedena na jiném místě.

**Technická infrastruktura** je řešena ve výkresu č.N4 Linie inženýrských sítí, většinou navazující napojovacími místy na stávající rozvody ve vstupních ulicích jsou vedeny orientačně v uličních profilech bez konkrétního umístění dle normativů, bez přípojek, kapacitní rozvahy a bez dimenzování profilů.

V uličním profilu se předpokládá plná sestava sítí (voda vč. požární, plyn, elektro, kanalizace splašková i dešťová, sdělovací elektro a veřejné osvětlení).

Komentovat je potřebné:

* **kanalizaci splaškovou**: veškeré bydlení v řešené lokalitě ( tedy celá jižní polovina území je) řešeno samospádovým odkanalizováním do stávajícího sběrače v ulici Pomezní ( napojení na křížení s ulicí Nad rybníčkem) , který  vyústí do Olivové. Z tohoto pohledu a pohledu platného ÚP Říčan, je možné počítat s napojením do stávající městské ČOV, pokud v územním řízení dojde, v souladu s nastavenou etapizací rozvoje dle ÚP v platném znění, k souhlasu správce ČOV s kapacitou připojení. Parametry a podmínky určí územní řízení. Připojení 3 RD v JV části je navázáno na splaškovou kianalizaci k sousedním bytovým domům s vedením v přilehlém uličním profilu.

Severní část území je navržena k odkanalizování směr sběrač sever procházející parkem severně od řešeného území. Jedná se však pouze od areál vybavenosti bez bydlení a s minimem aktivit. Případné bazénové požadavky na odtok by se řešily jakožto odtok dešťových vod .

* **Kanalizaci dešťovou:** odvod dešťových vod z komunikací a veřejných ploch se předpokládá samospádem kanalizací dešťovou směr 3 určené vsakovací nádrže či prostory, z toho 2 navzájem propojené a s přepadem do potoka  severně od řešené lokality. Přesné podmínky stanoví územní řízení. Likvidace dešťových vod z pozemků RD a BD a střech RD a BD bude výhradně na vlastních pozemcích, pokud to dovolí hydrogeologické posouzení a podmínky OP vodního zdroje. Vše dle výkresu N3.
* **Budou splněny podmínky bezpečnostního pásma STL plynovodu.** Tyto stanoví územní rozhodnutí.
* **Lokalizace nádob pro TKO** je vhodná v ohybu obslužné smyčky v bytové zástavbě a v severním cípu areálu koupaliště. Tyto stanoví územní rozhodnutí.

**Veřejná prostranství.** Velmi zjednodušeně Jsou veřejně přístupné plo­chy bez dopravy.

Poměr vymezených veřejných prostranství je naplněn vymezením potřebné plochy o výměře 1332m2 podél Pomezní sever, která je dostačující pro **plnění požadavku 5% výměry veřejných prostranství** na zastavitelnou plochu ( 1280m2 z celkové výměry 26300m2).

* Návrh dále pracuje s profilem 10m uličního profilu u dopravní smyčky a nově rozšířenými profily podél Pomezní.

Plochy zeleně na veřejném prostranství jsou uvedeny též na jiném místě.

**Občanská vybavenost** v řešeném území je přímo v ÚP požadována jako OS, tedy areál sportovních aktivit, ale je umožněna také jako součást nebytových možností rodinné zástavby v podmínkách stanovených pro plochy BH a SM dle platného ÚP Říčan.

**Etapizace – není ve studii přímo navržena, ale musí být v souladu s platnou verzí ÚP Říčan, kde je etapizace schválena.**

1. **POPIS KONCEPCE ZELENĚ**

Návrh zeleně je požadován povinně už v ÚP pro severní část Pomezní.

* Návrh studie využívá všechny možnosti pro její uplatnění v uličním profilu a veřejných parkovištích
* Navrhuje většinově alespoň na krátkých úsecích vzrostlé alejové stromy do velikosti průměru korun do 6m, dále plochy trávníků či poléhavých keřů. V severní části uličního profilu ulice Pomezní je navržena uliční alej pro velké stromy s průměry cca 8 -10m, založenými v širokém travnatém poli podél Pomezní sever.
* Návrh vylučuje střední keřové patro z důvodů bezpečnosti prostorů.
* Na ohybu nové dopravní smyčky v území navrhuje pozici pro 1 velký strom, který může být dimenzován na max. průměr koruny do 12m.
* Dendrologické určení dřevin určí dokumentace pro stavební povolení.

1. **PŘEHLED VLASTNÍKŮ DOTČENÝCH PARCEL**

V řešeném území jsou přímo dotčeni vlastníci:

Město Říčany …………………………k.ú.Říčany , p.č.1436/4, 1252,

1453/1,3,5,7, 1459

Kasia Vera s.r.o. Říčany……………k.ú.Říčany, p.č.1453/ 4,6,8,9

Pich Bohuslav, Praha 8…………….k.ú.Říčany, p.č. 1460/7

Vše uvedeno v souladu s výkresem č.A2.

Vlastníci další dotčení z  hlediska sousedského a připojovacích investic technické infrastruktury uvedení nejsou.

Vše názorně vyznačeno ve výkresu A2.

1. **PŘEDBĚŽNÉ BILANCE KAPACITY ÚZEMÍ – PLOCHY ZASTAVĚNÉ OBJEKTY, ZPEVNĚNÉ PLOCHY (KOMUNIKACE, VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ A POD.), PLOCHY VEŘEJNÉ A VYHRAZENÉ ZELENĚ, VÝHLEDOVÝ POČET OBYVATEL**

**Bilance území:**

Řešené území rozsah cca 2,5602 ha

Z toho parcelace bydlení 0,9989 ha

Z toho parcelace vybavenost…………………………………… 1,0230 ha

Z toho veřejný prostranství 0,1383 ha

Zbytek ploch komunikace + parkoviště :

**Řešení dopravy v klidu:**

**Residenti** – řešení aut na pozemcích staveb:

pro bytové domy :

v jednom BD : 10 bytů a 2 auta …… 20 aut

4 byty a 1 auto……… 4 auta

14 bytů…………………24 aut

4 bytové domy stejné ……………………96 aut

Řešení : v garážích 4 x 16 = 64 míst

na terenu 32míst – viz výkres N3

pro rodinné domy: 2auta na RD,

tedy 3 RD……………….6 aut

**CELKEM pro residenty…………………102 aut - splněno**

**Návštěvníci:**

pro bytové domy : 4,66 místa na 1 BD

na 4 BD …………………………18,66 = 19,0 aut

Řešení : na parkovišti pro 48 aut

pro rodinné domy: 1 auto na 2 RD

na 3 RD…………………………………………1,5 auta

Řešení : na parkovišti pro 48 aut

pro areál koupaliště: ………………………………………. max.41,5 auta

Řešení : na parkovišti pro 48 aut bude 27,5 aut

podélně v Pomezní……………… 14 aut

**CELKEM pro návštěvníky…………… 62 aut - splněno**

Zástavba 3 RD, z toho 3 nové

…………………………………….4 BD, z toho 4 nové

Výhledový počet obyvatel neznáme kapacity bytové zástavby

Odhad 100 obyvatel v BD a 3 x 3 = 9 obyvatel v RD, celkem109

Veřejná zeleň ( dle výkresu zeleně)………………………………………….5296m2

Z toho na BH + SV (požadavek 4307m2)…..….4188m2

1. **ODŮVODNĚNÍ NÁVRHU, PŘÍPADNĚ VARIANT ŘEŠENÍ.**

**Koncepce dopravy a urbanistického řešení:**

Varianty urbanistických a současně dopravních řešení byly prověřovány ( viz výkresy 8 a 9) , ale byla upřednostněna existující studie s dopravní smyčkou, neb má stále určitou formu platnosti.

Varianty koncepčního řešení jsou přímo předkládány v grafických přílohách.

Lokalizace parkoviště uprostřed lokality plní funkce oddělujícího prvku bydlení a hlučného koupaliště s aktivitami, je majetkově podílově přijatelně rozdělené, takže může sloužit oběma stranám k využití, navíc je na pozemku určeném pro OS, tedy sportovní aktivity a převážně pro ně taky slouží, i když spíše v sezóně a přes den. V ostatních časech je naopak příznivá pro residenty a návštěvníky bydlení.

Charakter zástavby v areálu koupaliště byl upraven po konzultaci s vedením města ve prospěch spíše přírodního koupaliště s menšími doprovodnými objekty a tedy menšími potřebami pro vstupní investice.

**Modifikace uspořádání areálu koupaliště – výkres N6:**

V závěru grafické dokumentace uvádíme i modifikaci řešení areálu přírodního koupaliště s aktivitami. Vnější vstupy a podmínky parkování jsou stejné jako v hlavním výkresu urbanistického řešení N1, nicméně tato modifikace předkladá mírně odlišnou polohu bazénových kaskád , která je posunuta více k severu proto, aby uzavíratelnost na zimu byla jednodušší a jižní část se mohla provozovat i bez koupaliště. Nevýhodou jsou menší plochy pro slunění v severovýchodní části pozemku.