

**Doc. Ing. Matouš Jebavý, Ph.D.**

**autorizovaný krajinářský architekt**

V Štíhlách 1311/3, 142 00 Praha 4 – Krč, ČKA 02919, tel: 606824266

**[www.jebavy.com](http://www.jebavy.com), [home.czu.cz/jebavy](http://home.czu.cz/jebavy)**

---

## **ÚZEMNÍ STUDIE**

# **„Terénní úpravy podél silnice II/101 v Říčanech“**

Autor:

**Doc. Ing. Matouš Jebavý, Ph.D. – autorizovaný krajinářský architekt**

**ČKA 02 919**

Praha, 09.12.2019

**ZPRACOVATEL – AUTOR:**

Jméno: **Doc. Ing. Matouš JEBAVÝ, Ph.D.**

Adresa: **V Štíhlách 1311/3, Praha 4 - Krč, 142 00, tel: 606 824 266**

WWW stránky : **www.jebavy.com, home.czu.cz/jebavy**

IČO: 49649574

DIČ: CZ6808241198

Autorizovaná osoba – autor:

**Doc. Ing. Matouš Jebavý, Ph.D. – autorizovaný krajinářský architekt**

ČKA 02 919

**OBJEDNATEL:**

Město: **MĚSTO ŘÍČANY**

Adresa: **Masarykovo náměstí 53/40, 25101, Říčany**

IČO: 00240702

DIČ: CZ00240702

## OBSAH:

1. Úvod
2. Účel
3. Cíle
4. Požadavky a rozsah
5. Vlastní dokumentace – Územní studie - 5.1.Textová část a 5.2.Grafická část

### 1. ÚVOD

Zastupitelstvo města Říčany vydalo usnesením č. 14-06-001 ze dne 28.5.2014 územní plán Říčan, který nabyl účinnosti dne 14. 6. 2014. Součástí tohoto územního plánu je rozvojová plocha ŘJ – 02, na které je plánována výstavba 3 RD. V souvislosti s touto výstavbou byl vznesen požadavek města na komplexní přístup k pokračování stávajícího valu podél silnice II/101.

### 2. ÚČEL

Důvodem pro pořízení územní studie je potřeba koordinovat budoucí realizaci terénních úprav v řešeném území v logické návaznosti na již stávající protihlukový val.

### 3. CÍLE

Územní studie prověřuje možnost využití řešeného území za účelem vybudování terénních úprav s návrhem osázení vhodnou zeleň. Dále je prověřen a navrhnut pěší průchod řešeným územím. Stávající vysázené stromy podél komunikace II/101 územní studie zachovává, nebude navrhováno jejich přesazení.

### 4. POŽADAVKY A ROZSAH

Řešené území je znázorněno na obr. č.1. Jedná se o území mezi silnicí II/101 (Říčanská) a ulicí Rooseveltova v blízkosti rozvojové plochy ŘJ-02.

Dotčené pozemky: 832/28, 832/29, část pozemků parc. č. 832/10, 832/30, 832/27 v k.ú. Říčany u Prahy.

Územní studie předkládá:

- **návrh prostorového uspořádání** řešeného území - návrhem terénních úprav (situace, 1 řez)
- **návrh dopravní infrastruktury** v řešeném území je navržena možnost umístění pěší cesty – s mlatovým povrchem
- **prověření účelnosti návrhu koncepce veřejné zeleně.** Územní studie předkládá koncepci veřejné zeleně a navrhuje vhodné druhy dřevin, a to s ohledem na polohu místa v rámci obce. V rámci návrhu zeleně jsou doporučeny typy zeleně vhodné k výsadbě v této lokalitě.

Územní studie respektuje veřejně prospěšné stavby a opatření v souladu s ÚP Říčan ve formě koridorů nebo podmínek pro umístění technické stavby nebo plochy.

## 5. VLASTNÍ DOKUMENTACE – ÚZEMNÍ STUDIE

### 5.1. TEXTOVÁ ČÁST

- 5.1.1. Vymezení řešeného území
- 5.1.2. Popis stávajícího stavu využívání území
- 5.1.3. Popis navrhovaného řešení
- 5.1.4. Popis koncepce zeleně
- 5.1.5. Odůvodnění návrhu
- 5.1.6. Přílohy:

Obr.1: Vymezení řešeného území

Obr.2: Situace širších vztahů – platný územní plán

Obr.3: Vedení inženýrských sítí v řešeném území (zdroj ÚP Říčany)

### 5.2. GRAFICKÁ ČÁST - samostatné přílohy:

- 5.2.1. **Koordinační výkres** (včetně návrhového funkčního využití a výškové hladiny zástavby)
- 5.2.2. **Návrh situace valu**
- 5.2.3. **Typový řez valem**
- 5.2.4. **Návrh krajinářského řešení, vlastnických vztahů a parcelace**

(včetně navržených dřevin – stromů a keřového patra, pozemků veřejných prostranství, pěších komunikací, veřejné zeleně, návrh parcelace pozemků pro RD - orientační)

### 5.3. GEODETICKÉ ZAMĚŘENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ - samostatná příloha

## 5.1. TEXTOVÁ ČÁST

### ● 5.1.1. Vymezení řešeného území

Řešené území se nachází na pozemcích parc. č. 832/10, 832/30, 832/29, 832/28, 832/27 v k.ú. Říčany u Prahy.

#### Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">832/10</a>
Obec:	<a href="#">Říčany [538728]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Říčany u Prahy [745456]</a>
Číslo LV:	<a href="#">7302</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	3372
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	orná půda



Sousední parcely

#### Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Říčanská oáza s.r.o., Ejpovická 148, Horní Měcholupy, 10900 Praha 10	

#### Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

#### Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
<a href="#">51100</a>	3356
<a href="#">51110</a>	16

## Územní studie „Terénní úpravy podél silnice II/101 v Říčanech“

### Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">832/30</a>
Obec:	<a href="#">Říčany [538728]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Říčany u Prahy [745456]</a>
Číslo LV:	<a href="#">7268</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	1939
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	orná půda



Sousední parcely

### Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
SJM Macháček Martin a Macháčková Kristýna, Nová Ves II 34, 28201 Rostoklaty	

### Způsob ochrany nemovitosti

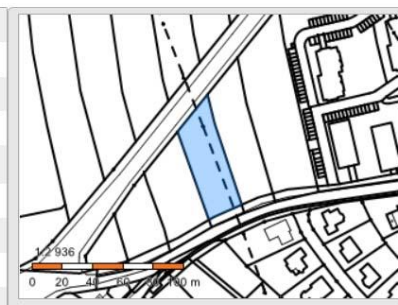
Název
zemědělský půdní fond

### Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
<a href="#">51100</a>	1939

### Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">832/29</a>
Obec:	<a href="#">Říčany [538728]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Říčany u Prahy [745456]</a>
Číslo LV:	<a href="#">4503</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	1667
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	orná půda



Sousední parcely

### Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Schmuttermeierová Lenka, U Studánky 1773/6, 25101 Říčany	

### Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

### Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
<a href="#">51100</a>	1667

### Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

## Územní studie „Terénní úpravy podél silnice II/101 v Říčanech“

### Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">832/28</a>
Obec:	<a href="#">Říčany [538728]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Říčany u Prahy [745456]</a>
Číslo LV:	4374
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	1652
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	orná půda



Sousední parcely

### Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Neuberg Josef, 17. listopadu 700/22, 25101 Říčany	1/4
Schmuttermeierová Lenka, U Studánky 1773/6, 25101 Říčany	3/4

### Způsob ochrany nemovitosti

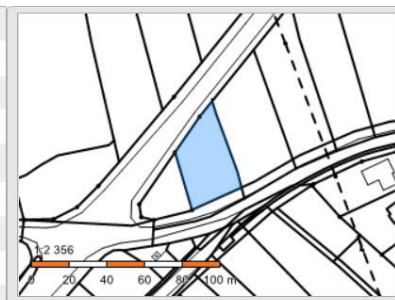
Název
zemědělský půdní fond

### Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
<a href="#">51100</a>	1652

### Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">832/27</a>
Obec:	<a href="#">Říčany [538728]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Říčany u Prahy [745456]</a>
Číslo LV:	82
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	1130
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	orná půda



Sousední parcely

### Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Zdražila Marek, Hraniční 16/19, Nová Ulice, 77900 Olomouc	

### Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

### Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
<a href="#">51100</a>	1130

### Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.



### ● 5.1.2. Popis stávajícího stavu využívání území

Stávající území je porostlé trvalým travním porostem, v části řešeného území se nachází skládka stavební suti a navezené množství zeminy, pocházející pravděpodobně z výkopů. Na území na severu přímo navazuje stávající zemní val s relativní výškou 5 – 5,5 m vůči okolnímu terénu, clonící navazující bytonou výstavbu. Území protíná vedení VN. Na jižní hranici řešeného území probíhá středotlaké vedení plynu (viz mapové přílohy). Podél komunikace II/101 je vysázeno mladé stromořadí listnatých stromů. Následující fotografie ukazují charakter řešeného území v současnosti.



**Fotografie č. 1: Stávající zemní val**



**Fotografie č. 2: Charakter řešeného území v současnosti**

### ● 5.1.3. Popis navrhovaného řešení

Navrženy jsou nové terénní úpravy řešeného území spojené s vybudováním nového terénního valu relativní výšky cca 2m nad stávající úroveň okolního terénu. Navržena je úprava pozemku na přírodní park, umožňující krátkodobou rekreaci. Nově vybudována bude vodní plocha – poldr, syčená z dešťových strážek z navazujících stavebních pozemků a nový cestní systém mlatových cest, doplněný mobiliářem (lavičkami a odpadkovými koši). Uvažováno je s umístěním dvou dvojic nových laviček umístěných podél nové cesty. Nově budou vysázeny listnaté stromy a rozsáhlé souvislé keřové partie, vedené jak po zemním valu, tak podél plotů soukromých pozemků, na kterých bude v budoucnu provedena nová výstavba rodinných bytových domů. Charakter řešení je dobře patrný z příložených grafických příloh územní studie.

### ● 5.1.4. Popis koncepce zeleně

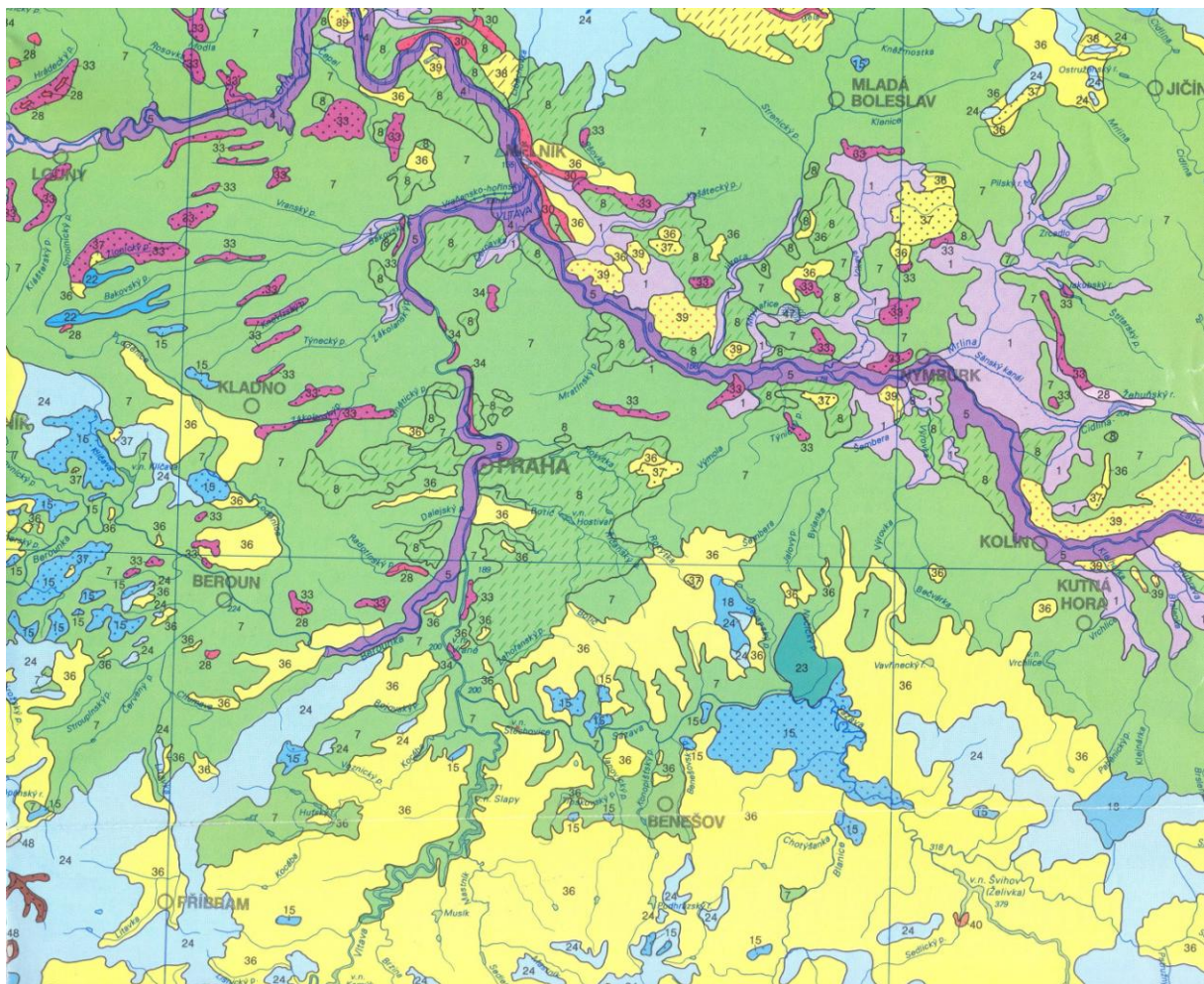
Územní studie podává návrh uspořádání nové zeleně na řešených pozemcích. Dojde k zachování stávajícího stromořadí podél silnice II/101, u ulice Rooseveltova budou zachovány dva stávající vzrostlé ořešáky a dsoázeno nové stromořadí. Studie počítá s výsadbou nových stromů a nových souvislých keřových partií. Představu o nové výsadbě podávají grafické přílohy studie. Trávníky jsou členěny na pravidelně sekané partie pobytového trávníku a dvakrát ročně sekané partie květnaté louky (viz přílohy).

### Potenciální přirozená vegetace:

Původním společenstvem v dané oblasti jsou lipové doubravy (*Tilio-Betuletum*) – č. 8 a černýšové dubohabřiny (*Melampyro nemorosi – Carpinetum*) – č. 7.

Lipové doubravy představují dvoupatrové až třípatrové druhově chudší fytoocenózy. Hlavní dřevinou tohoto společenstva je dub zimní (*Quercus petraea*), řidčeji dub letní (*Quercus robur*). Výrazné je ve společenstvu zastoupena také lípa malolistá (*Tilia cordata*). Dále se vyskytují také bříza bílá (*Betula alba*) a jeřáb ptačí (*Sorbus aucuparia*). Tyto dřeviny jsou proto použity i v návrhu nových výsadeb. Zmíněné listnáče jsou doplněny ještě dalšími vhodnými druhy.

Černýšové dubohabřiny představují porosty listnatých dřevin. Hlavní dřevinou tohoto společenstva je dub zimní (*Quercus petraea*) a habr obecný (*Carpinus betulus*), s častou příměsí dubu letního (*Quercus robur*) a lípy malolisté (*Tilia cordata*). Dále se vyskytují také jasan ztepilý (*Fraxinus excelsior*), javor klen (*Acer pseudoplatanus*) a javor mléč (*Acer platanoides*) a třešeň ptačí (*Prunus avium*). Tyto dřeviny jsou proto také použity i v návrhu nových výsadeb.



Obr. č. 1: Mapa potenciální přirozené vegetace

**NAVRŽENÝ SORTIMENT DŘEVIN PRO NOVÉ VÝSADBY**

**1) STROMY**

Zkratka	Vědecký název	Český název	Kmenný tvar stromu	Min. velikost při výsadbě - obvod kmínku (cm)	Poznámka
<b>LISTNATÉ STROMY</b>					
DBL	<i>Quercus robur</i>	dub letní	♣	12 – 14	
DBZ	<i>Quercus petraea</i>	dub zimní	♣	12 – 14	
LP	<i>Tilia cordata</i>	lípa srdčitá	♣	12 – 14	
JVB	<i>Acer campestre</i>	javor méč	♣	12 – 14	
JVM	<i>Acer platanoides</i>	javor babyka	♣	12 – 14	
JVK	<i>Acer pseudoplatanus</i>	javor klen	♣	12 – 14	
BŘ	<i>Betula alba</i>	bříza bílá	♣	12 – 14	
JS	<i>Fraxinus excelsior</i>	jasan ztepilý	♣	12 – 14	
JE	<i>Sorbus aucuparia</i>	jeřáb ptačí	♣	12 – 14	
VB	<i>Salix alba 'Tristis'</i>	vrba bílá	♣	12 – 14	blíže k vodě
TŘ	<i>Prunus avium 'Plena'</i>	třešeň ptačí	♣	12 – 14	
<b>CELKEM</b>	-	-		-	<b>CELKEM 35 KS</b>

♣ ..... kmenný (alejový) tvar stromu

2) KEŘE

Pořadové číslo	Vědecký název	Český název	Kvalita sazenic	Minimální velikost při výsadbě (cm)	Poznámka
<b>PŮVODNÍ DRUHY KEŘŮ</b>					
1	<i>Viburnum opulus</i>	kalina obecná	♣	40 – 60	
2	<i>Lonicera xylosteum</i>	zimolez obecný	♣	40 – 60	
3	<i>Ligustrum vulgare</i>	ptačí zob obecný	♣	40 – 60	
4	<i>Cornus sanguinea</i>	svída krvavá	♣	40 – 60	
5	<i>Euonymus europaeus</i>	brslen evropský	♣	40 – 60	
6	<i>Taxus baccata</i>	tis červený	♣	40 – 60	
<b>DALŠÍ VHODNÉ DRUHY A KULTIVARY LISTNATÝCH KEŘŮ</b>					
7	<i>Spiraea bumalda</i> 'Anthony Waterer'	tavolník nízký	♣	30 – 40	
8	<i>Ribes alpinus</i>	meruzalka alpská	♣	30 – 40	
9	<i>Symphoricarpos albus</i>	pámelník bílý	♣	30 – 40	
<b>POKRYVNÉ LISTNATÉ KEŘE</b>					
10	<i>Cotoneaster dammerii</i> 'Skogholm'	skalník Dammerův	♣	30 – 40	
11	<i>Lonicera pileata</i>	zimolez kloboukatý	♣	30 – 40	
12	<i>Symphoricarpos chenaultii</i> 'Hancock'	pámelník Chenaultův	♣	30 – 40	

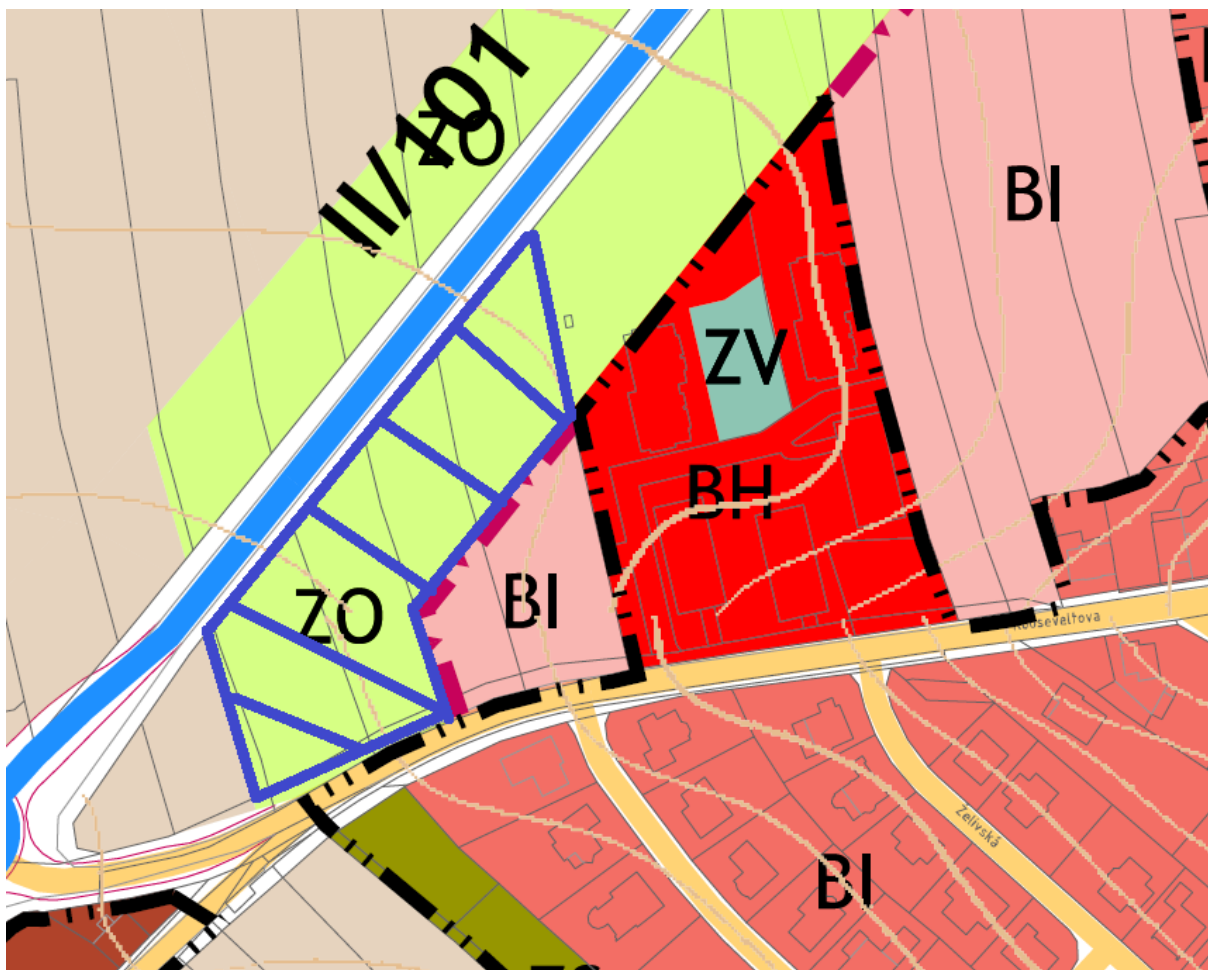
♣ ..... kvalita sazenice odpovídající sadovnickým standardům

### ● 5.1.5. Odůvodnění návrhu

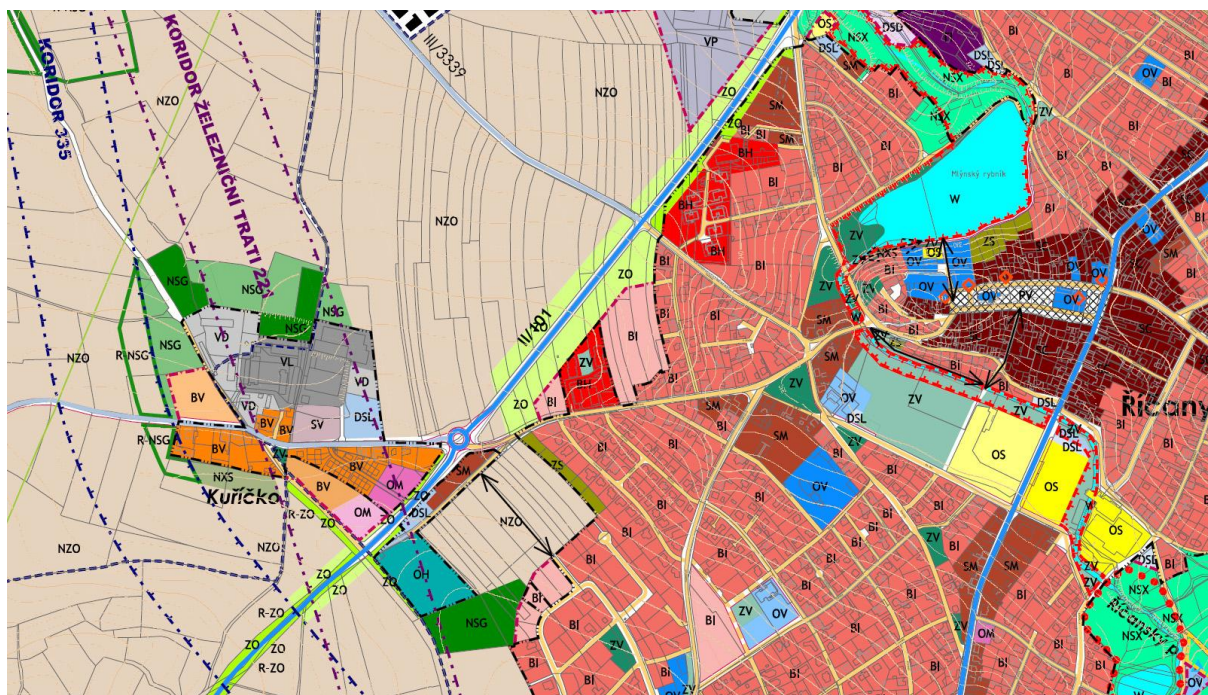
Předložený návrh ctí zásady, stanovené současně platným územním plánem města Říčany. Návrh byl konzultován v rozpracovanosti se zástupci Města Říčany, které souhlasilo s navrženými úpravami obsaženými v územní studii. Představu o konkrétních úpravách řešeného prostoru přehledně zachycují grafické přílohy územní studie.

Na základě předložené územní studie budou zpracovány další potřebné stupně projektové dokumentace, které vypracuje autor předložené územní studie na základě samostatných objednávek Města Říčany tak, aby v budoucnu došlo k realizaci v územní studii navržených úprav.

### ● 5.1.6. Přílohy:

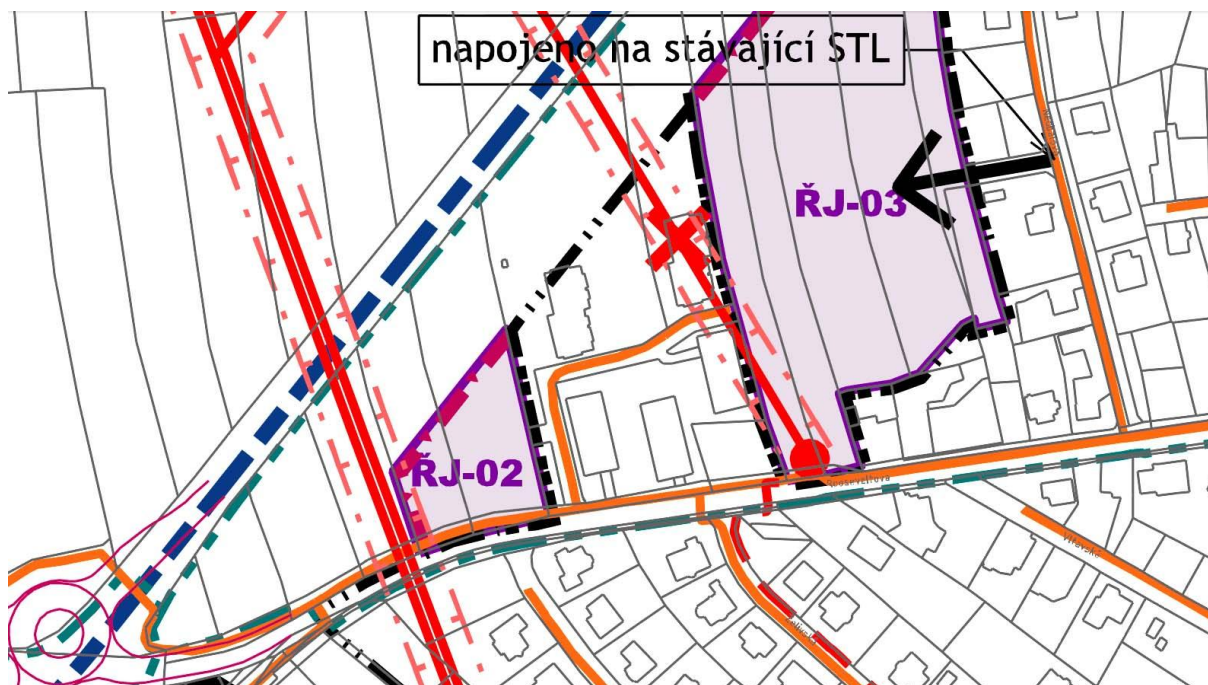


Obrázek č. 2 – Vymezení řešeného území (modrou šrafou)



Obrázek č. 3 – Situace širších vztahů – platný územní plán

(výřez hlavního výkresu - po vydání změny č.3)



Obrázek č. 4 – Vedení inženýrských sítí v řešeném území

(zdroj ÚP Říčany: plyn - oranžovou barvou, VN - červenou barvou)