



Regulační plán centra města Říčany

TEXTOVÁ ČÁST

**ÚPLNÉ ZNĚNÍ VYJADŘUJÍCÍ PRÁVNÍ STAV
PO VYDÁNÍ ZMĚNY Č. 1 A Č. 2**

DATUM 10. 10. 2024



Pavel Hnilička Architects+Planners, s.r.o.
162 00 Praha 6 Cukrovarnická 46
T: +420 233 344 575, E: info@phap.cz
www.phap.cz

Regulační plán centra města Říčany byl schválen Zastupitelstvem města Říčany, usnesením č. 10-10-010 ze dne 13.10.2010, č.j. 1015/2008/OUPRR. Nabytí účinnosti dne 20.11.2010.

Změna č.1 regulačního plánu centra města Říčany byla schválena Zastupitelstvem města Říčany, dne 14.9.2016, č.j. 87755/2014-MURI/OUPRR/493. Nabytí účinnosti dne 18.10.2016.

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI:

Správní orgán, který změnu regulačního plánu vydal:

Zastupitelstvo Města Říčany
Masarykovo náměstí 53/40, 251 01 Říčany

Pořadové číslo poslední změny:

2

Datum nabytí účinnosti poslední změny:

7. 11. 2024

Jméno, příjmení, funkce a podpis oprávněné osoby pořizovatele:

Ing. Čestmíra Šťastná
Vedoucí Odboru územního plánování a regionálního rozvoje
Městský úřad Říčany
Komenského náměstí 1619/2, 251 01 Říčany

Otisk úředního razítka:

OBSAH - TEXTOVÁ ČÁST:

1	Základní údaje	4
2	Hlavní cíle řešení	5
3	Řešené území / Vymezení řešeného území	5
4	Pozemky a jejich využití / Podmínky pro vymezení pozemků a jejich využití	6
5	Veřejná infrastruktura / Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury	6
5.1	DOPRAVA A VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ	6
5.1.1	Širší vztahy	6
5.1.2	Síť místních komunikací	7
5.1.3	Pěší a cyklistická doprava	8
5.1.4	Komunikace – technický stav a povrchy	10
5.1.5	Doprava v klidu	10
5.1.6	Městská hromadná doprava	11
5.2	TECHNICKÁ VYBAVENOST	11
5.2.1	Zásobování vodou	11
5.2.2	Odvodnění	12
5.2.3	Zásobování zemním plynem	13
5.2.4	Zásobování elektrickou energií	14
6	Regulace staveb / Podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území a podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb, které nejsou zahrnuty do staveb veřejné infrastruktury	15
6.1	Hodnoty a charakter území	15
6.2	Umístění a prostorové uspořádání staveb	15
6.2.1	Uliční čára	15
6.2.2	Stavební čára	15
6.2.3	Zastavěnost	16
6.2.4	Předzahrádka	16
6.2.5	Výškové úrovně u stavební čáry	16
6.2.6	Vnitřní zahrady	16
6.2.7	Měřítko staveb	16
6.2.8	Obchodní parter	16
6.2.9	Stavby významné pro charakter města	16
6.2.10	Bloky	17
7	Životní prostředí / Podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí	20
8	Veřejné zdraví / Podmínky pro ochranu veřejného zdraví	21
9	Veřejně prospěšné stavby a asanace / Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a vymezení pozemků pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit, s uvedením katastrálních území a parcelních čísel	22
10	Výčet územních rozhodnutí, která regulační plán nahrazuje	22
11	Údaje o počtu listů regulačního plánu a počtu výkresů grafické části	22
12	Seznam literatury a podkladů	24

OBSAH - GRAFICKÁ ČÁST NÁVRHU

1. Hlavní výkres	M 1 : 1000
2. Doprava	M 1 : 1000
3. Výkres limitů	M 1 : 1000

1. Základní údaje

Pořizovatel: Město Říčany
Masarykovo náměstí 53
251 01 Říčany

zastoupené paní Ing. Čestmírou Šťastnou
vedoucí odboru ÚP a RR Městského úřadu Říčany

Zpracovatel: Pavel Hnilička Architects+Planners, s.r.o.
Cukrovarnická 46, 162 00 Praha 6
IČ: 28490771
T: +420 233 344 575, E: info@phap.cz
W: www.phap.cz

Autorský kolektiv: Ing. arch. Pavel Hnilička, Dipl. NDS ETHZ in Architektur /
koordinace, architektura, urbanismus, autorizace ČKA 03 126

Ing. arch. Marek Řehoř / architektura, urbanismus, koordinace

Ing. arch. Martin Salaba / odborné konzultace, architektura, urbanismus

Ing. arch. Daniela Šteflová / architektura, urbanismus

Ing. Pavel Kraus / doprava

Ing. Jitka Thomasová / městské inženýrství

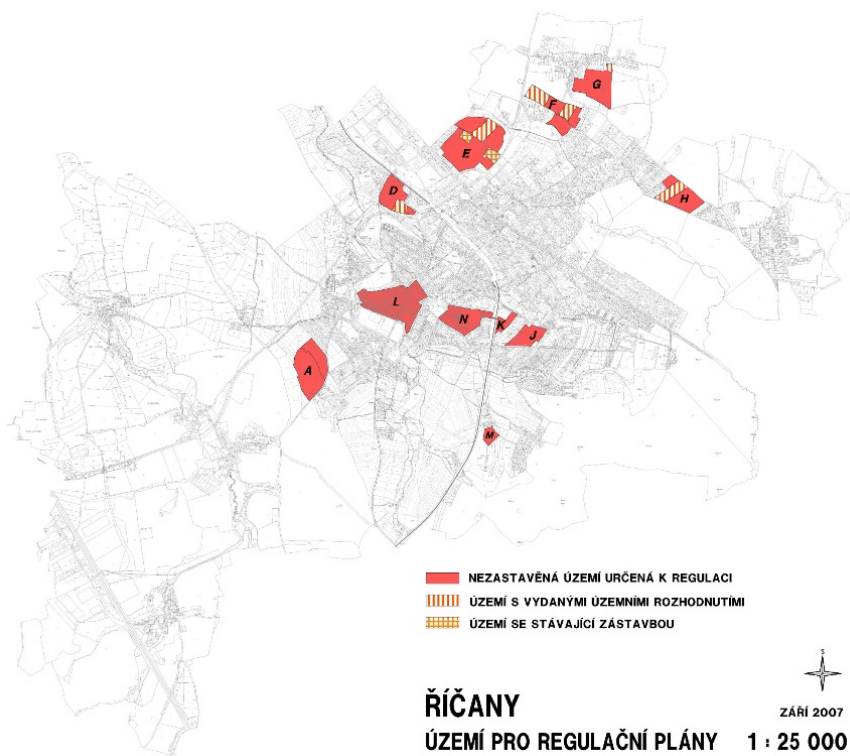
2. Hlavní cíle řešení

Regulační plán představuje vzájemnou dohodu obce, občanů a státu o uspořádání a způsobu využití společného území města. V regulačním plánu jsou formulovány závazné podmínky umístění a prostorového uspořádání staveb (resp. regulativy) způsobem, který usměrní veškeré činnosti tak, aby bylo dosaženo zlepšení životního prostředí a kvality bydlení ve městě. Zároveň ale tak, aby se nevytvořily překážky budoucímu vývoji. Regulativy jsou stanoveny s dostatečnou mírou volnosti, která umožňuje v usměrněné míře měnit způsob využití domů i vnitroblokových prostorů. Umožňuje rovněž stavební přeměny domů nebo objektů souběžně s vývojem a požadavky společnosti. Cílem regulačního plánu je sladit soukromé zájmy majitelů dotčených nemovitostí se zájmy města a jeho okolí, pro které je Masarykovo náměstí přirozeným centrem. Společnou cestou a jednotnými základními pravidly lze docílit lepšího města, než když je jeho stavitelský rozvoj ponechán chaosu. Centrum města by mělo být **urbánní, kompaktní a zelené**. Hlavními cíli z hlediska urbanistického a kompozičního je zdůraznění významných os města a zlepšení provázání přírody a centra.

3. Řešené území / Vymezení řešeného území

Řešené území bylo vymezeno městským úřadem na mapě území vybraných k regulaci jako lokalita „L“, která obsahuje zejména samotné Masarykovo náměstí s přilehlými bloky, oblast tzv. Podskalí a hradu. Zadání bylo navíc rozšířeno o ulici 17. listopadu až po park A. Švehly s přilehlými budovami podél tohoto významného veřejného prostoru vedoucího od centra k vlakovému nádraží.

Území je ohraničeno Mlýnským rybníkem, Říčanským potokem, následně ulicemi Olšany, Smetanova, Olivova, Rýdlova a Jiráskova a nakonec přilehlými budovami kolem ulice 17. listopadu až po park A. Švehly. Celková velikost řešeného území je 27,72 ha.



4. Pozemky a jejich využití / Podmínky pro vymezení pozemků a jejich využití

Regulační plán vychází z původní středověké parcelace kolem náměstí, jež byla v pozdější době doplněna dalšími ulicemi. Předmětem návrhu není žádná zásadní úprava hranic mezi veřejnými a soukromými prostory, resp. parcelami, ale spíše jejich vyladění a zpřesnění. Nově je navrženo doplnění pěšího průchodu k Mlýnskému rybníku z náměstí a pěší cesta podél rybníka. Dále jsou nově založeny pěší a cyklistické cesty podél Říčanského potoka.

Regulační plán vymezuje hranici mezi veřejnými a soukromými prostory. Veřejné nezastavitelné prostory tvoří ulice, náměstí a městské parky. Soukromé zastavitelné prostory tvoří bloky (č. 01-24), jež jsou ohraničené **uliční čarou**. V případě, kdy stojí fasády domů na hraně s veřejným prostorem, se **uliční čára kryje s čarou stavební**. Popis jednotlivých veřejných prostor a bloků je uveden v kapitole č. 5 a 6. Uliční čára (hranice bloku) je rozhraní vymezující území zastavitelné od nezastavitelného území veřejných prostranství

Funkční využití pozemků je v souladu s územním plánem a regulační plán nenavrhává žádné změny funkčního využití pozemků, vyjma pozemků č. parc. 65/1 a 2971 k.ú. Říčany u Prahy, jež jsou zastavěné a v regulačním plánu jsou proto zahrnuty do zastavitelného území na rozdíl od současného plánu územního. Posun hranice zástavby bude v regulačním plánu platný za podmínky opravy tohoto faktu do nově připravovaného plánu územního.

5. Veřejná infrastruktura / Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury

Základním prvkem veřejné infrastruktury je síť ulic s dopravní a technickou infrastrukturou. Nesmí se však zapomínat, že ulice a náměstí jsou zároveň prostorem obývaným a musí tedy uspokojit potřebu přepravy a zároveň být příjemnými k obývání. Veřejná prostranství vytváří obraz města a jsou jeho vizitkou.

Uspořádání a řešení zpevněných/nezpevněných ploch, technických prvků, veřejného osvětlení, vodních prvků, prvků zeleně a MZI, měst. mobiliáře apod. má v regulačním plánu doporučující charakter.

DOPRAVA A VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ

Širší vztahy

Řešené území – centrum města Říčany - protínají dva významnější dopravní tahy. Je to silnice druhé třídy II/107 procházející přímo přes Masarykovo náměstí ulicemi Široká a 17. listopadu. A dále silnice třetí třídy III/00312, která prochází Rooseveltovou ulicí na Masarykovo náměstí, kde se napojuje na II/107.

Silnice II/107 výrazně zatěžuje centrum města tranzitní dopravou, hlukem a exhalacemi. Současné provedení širokých jízdních pruhů místy úplně narušuje chodníky (např. u č.p. 44) a nutí chodce vstupovat do nebezpečné vozovky. Zatížení III/00312 zvyšuje doprava odklánějící se ze silnice II/101, která v současném stavu silniční síť plní funkci okruhu kolem Prahy, a která je v dopravní špičce často přetížená. Řidiči jedoucí do Prahy si pak urychlují cestu přes Masarykovo náměstí.

Oba problémy řeší plánovaná dostavba Silničního okruhu (stavba 511 - uzavírá JV sektor Pražského silničního okruhu mezi silnicí I/12 a dálnicí D1) a Solné stezky (přeložka silnice II/335 v úseku Světlá – II/101 – Silniční okruh MÚK Lipany). Silniční okruh, který je v současnosti ve fázi projektové přípravy, způsobí pokles intenzity dopravy na silnici II/101 a tím uleví i centru Říčan. Solná stezka

bude schopná převézt tranzit mimo území Říčán. Díky tomuto odlehčení budou veřejná prostranství centra Říčán pro chodce mnohem bezpečnější a příjemnější. V regulačním plánu se počítá s tímto stavem jako cílovým a k tomu je také navržena úprava uličních profilů, jež je tedy vázána na provedení uvedeného obchvatu.

Sít' místních komunikací

Základní komunikační kostru centra města tvoří tyto pozemní komunikace (stávající stav):

Silnice II. třídy	II/107 (17. listopadu) II/107 (Široká) II/107 (Masarykovo nám. – východní komunikace)
Silnice III. třídy	III/00312 (Rooseveltova) III/00312 (Masarykovo nám. – jižní komunikace) III/33312 (Kolovratská)
Místní komunikace II. třídy - B - sběrná	Olivova Rýdlova Štefánikova
Místní komunikace III. třídy – C - obslužná	Olšany Smetanova Jiráskova Mlýnská Havlíčkova Žižkova Vrchlického Mánesova Petra Fastra Na Hradě (návrh - přeřadit do D1, obytná zóna) Pod Školou (návrh - přeřadit do D1, obytná zóna) Podskalí (návrh - přeřadit do D1, obytná zóna) Lázeňská (návrh - přeřadit do D1, obytná zóna)
Místní komunikace IV. třídy – D - zklidněná komunikace	Masarykovo náměstí – severní komunikace Kamlerova Pod Hradem Cesta Svobody Na Spilce

Stávající rozdělení komunikací do funkčních skupin je návrhem regulačního plánu respektováno. Pouze ulice Na hradě, Pod školou, Podskalí a Lázeňská navrhujeme přeřadit z obslužných komunikací skupiny C do obytných zón skupiny D1. V ulici tohoto typu má před motorovou dopravou absolutní přednost chodec, který se může pohybovat po celé šířce ulice, uliční profil totiž není rozdělen na vozovku a chodník. Pro vyjmenované ulice je takové uspořádání ideální.

Návrh regulačního plánu centra města Říčany si klade za cíl upravit veřejné prostory především s ohledem na chodce. Aby pro něj byl pohyb po městě bezpečný, příjemný a svobodný. Základ většiny řešených ulic byl položen již ve středověku, současná zástavba většinou jen kopíruje stopu středověkého města. Přitom ale za uplynulou dobu nároky na uliční síť v souvislosti s rozsáhlou zástavbou rodinných domů v okolí mnohonásobně vzrostly. Ulice města nedovolí zároveň širokou vozovku pro rychle jedoucí automobily a široký chodník – musí se tedy umožnit pohodlná doprava všem a nedávat přednost pouze automobilům, jak tomu bývalo v nedávné minulosti. V profilech ulic proto navrhujeme snížit šířku vozovky na normové minimum ve prospěch širší chodníků a snížit povolenou rychlost pohybu vozidel na 30 km/h.

Pouze ve dvou ulicích – Rooseveltova a v zatáčce ulice 17. listopadu – nelze ani při ponechání minimálních chodníků dodržet šířku vozovky požadované normou. Tento stav vyplývá z historicky dané zástavby a z prostorových nároků na komunikaci místní sběrnou. Situace se vyřeší (bez demolic) až v budoucnu, v souvislosti se zprovozněním jižního obchvatu, který odvedením velkého podílu tranzitní dopravy vrátí těmto vnitroměstským komunikacím jejich spíše obslužný (místy až zklidněný) charakter doprovázený snížením nároků na jejich šířkové uspořádání. Do té doby je nutno tento stav řešit místními dopravně organizačními opatřeními, a to včetně případného omezování přednosti v jízdě v jednom směru dopravním značením.

Šířkové uspořádání dle funkčních skupin:

místní sběrné B	jízdní pruh 2 x 3,25m (označeno ve výkrese MS) celková šířka mezi obrubníky - 6,5 m
místní obslužné C	jízdní pruh 2 x 2,75m (označeno ve výkrese MO) vodící proužek 2 x 0,25 m celková šířka mezi obrubníky – 6,0 m

Silnice II. a III. třídy jsou z hlediska ČSN 736110 Projektování místních komunikací komunikacemi místními sběrnými a vyhovují tedy parametru **celkové šíře mezi obrubníky 6,5 m** při obousměrném provozu. Navržená úprava komunikací v regulačním plánu je realizovatelná bez podmínky výstavby jižního obchvatu tzv. solné stezky v celém rozsahu řešeného území vyjma ulice Rooseveltova a zatáčky kolem č.p. 44 v ulici 17. listopadu.

Podél Říčanského potoka navrhujeme na pozemcích města připravit územní rezervu pro novou komunikaci, jež by v budoucnosti vytvořila uliční frontu nábřeží. Jednalo by se obousměrnou komunikaci IV. třídy – D - zklidněná komunikace jako rozšíření navrhované pěší a cyklistické komunikace K1.

Pěší a cyklistická doprava

Základní kompozici centra města Říčany chápeme a dotváříme jako křížení dvou významných cest – cesty mezi dvěma nádražími (stávající a plánovaná zastávka Říčany Jih) a cesty spojující dvě nejdůležitější náměstí města (Masarykovo a Komenského). Význam obou cest vidíme především pro pěší a cyklistickou dopravu.

Síť stávajících cest doplňujeme o průchod podél jižního břehu Mlýnského rybníka, kolem Říčanského potoka a o propojení Mlýnského rybníka, náměstí a hradu.

Cyklistická doprava je při pohybu městem často rychlejší než automobilová. Město neznečišťuje a neobtěžuje hlukem. V rozvoji cyklistické dopravy v Říčanech vidíme velký potenciál. Z těchto důvodů navrhujeme počítat s cyklistickou dopravou v každé ulici, nejen na značených cyklotrasách. Ve stísněných podmínkách stávajících ulic navrhujeme barevně vyznačit pruh pro cyklisty v rámci vozovky a to jiným druhem asfaltu, nebo odlišným druhem dlažby, či alespoň natřeným pruhem. Tak budou řidiči automobilů vnímat cyklisty jako rovnoprávné účastníky silničního provozu. Důležitým doplňkem pro podporu cyklistické dopravy je umístění zamykacích stojanů pro kola na veřejných prostranstvích.

Stávající značené cyklotrasy:	Rooseveltova Masarykovo náměstí Smetanova Olivova 17. listopadu Mlýnská Jiráskova
-------------------------------	---

Navrhované značené cyklotrasy:	Kolovratská Pod školou Pod hradem Podskalí Široká Olšany Rýdlova protažení stávající cyklotrasy v ul. 17. listopadu Cesta svobody
--------------------------------	---

Nově navrhujeme tyto pěší a cyklistické komunikace:

K1

- pěší a cyklistická cesta D2 vede po pravé straně Říčanského mezi lávkami v Podskalí
- šířka min. 2,5 m
- povrch mlat (kalený štěrk)

K2

- pěší cesta k Mlýnskému rybníku od Masarykova náměstí, resp. prodloužení ul. Pod Školou
- šířka 5 m (lokálně zúženo u č.p. 1165 na 2 m)
- kryt kamenná dlažba

K3

- pěší a cyklistická cesta D2 je novým propojením ul. Pod školou a areálem hradu
- cesta je vedena mezi ploty
- šířka 1,5 m
- povrch kamenná dlažba, nebo mlat (kalený štěrk)

K4

- pěší a cyklistická cesta D2 vede po levé straně Říčanského potoka od sportovního areálu do ulice Široké a od otočky v K1 do ul. Rooseveltovy
- komunikace propojí nově navrhovaný areál „volnočasových aktivit“ na místě Lázeňského rybníka s centrem města; napojí se na novou lávku přes Říčanský potok
- šířka min. 2,5 m
- povrch mlat (kalený štěrk)

K5

- pěší cesta D2 vede od K1 přes park do ulice Rooseveltovy, na níž navazuje rampou pro překonání výškového rozdílu opěrné zdi Rooseveltovy ulice
- šířka 2 m
- povrch mlat (kalený štěrk)

K6

- pěší cesta D2 vede souběžně s komunikací K1 po druhé straně Říčanského potoka a je vymezena lávkami (původní a nově navrhovanou)
- šířka 1,5 m
- povrch mlat (kalený štěrk)

K7

- pěší cesta D2 vede mezi ul. Široká a Lázeňská podél potoka
- úzká pěšina kolem stávajícího plotu hřiště Rugby
- šířka 0,75 m
- povrch šlapáková dlažba v trávě nebo mlat (kalený štěrk)

K8

- pěší a cyklistická cesta D2 vede po levé straně Říčanského potoka podél ulice Olšany
- šířka min. 2,5 m
- povrch mlat (kalený štěrk)

K9

- pěší a cyklistická cesta D2 je propojením ul. Mlýnské a Pod Školou po břehu rybníka
- cesta bude provedena v souvislosti s odbahněním rybníka navážkou tak, aby nezasahovala do stávajících soukromých pozemků.
- nová okružní promenáda kolem Mlýnského rybníka
- šířka 2 m pro pěší a 2 m pro cyklisty (+ brusle in-line). Tyto dva pruhy budou odděleny v úrovni horního povrchu žulovými kostkami.
- povrch pro pěší: mlat (kalený štěrk)
 pro cyklisty: živice

Komunikace – technický stav a povrchy

Podélný sklon nově navrhovaných komunikací je navržen max. 9%, výjimečně na omezenou délku 12% a v mimořádných případech do 50 m 15% (komunikace K2 – k Mlýnskému rybníku). Kvalita stávajících komunikací je různorodá jak z hlediska stavebně technického stavu, tak z hlediska druhů povrchových úprav. V dobré kvalitě jsou většinou kamenné povrchy. Živičné povrchy vydrží v dobrém stavu kratší dobu a nehodí se do historických center měst. Z dalších povrchů se zde vyskytuje betonová dlažba (Kamlerova ulice a Masarykovo náměstí), která je do těchto míst diskutabilní. Kvalitním příkladem hodným následování je kamenné zadláždění náměstí nebo některých úseků chodníku v ul. 17. listopadu ze vzorů drobných žulových kostek. Doporučujeme pro povrchy ulic v centru kamennou dlažbu.

Doprava v klidu

Dle údajů MÚ se v řešeném území nachází 274 parkovacích míst na veřejných prostranstvích. Návrh regulačního plánu některá místa ruší a některá přidává. V celkovém součtu navrhujeme **přidat 10 míst ve veřejném prostranství**. Jelikož centrum města využívá široké okolí a nejen samotní obyvatelé, je a bude parkovacích míst vždy nedostatek. Vytvoření větší kapacity parkování na veřejných prostranstvích přesahuje možnosti tohoto regulačního plánu a vyžaduje komplexní řešení zasahující širší území a účinnou správu placeného parkování. Nicméně pro to, aby lidé z okolí centrum navštěvovali a aby centrum bylo živé doporučujeme:

- zavést přísný systém krátkodobého placeného parkování na Masarykově náměstí a v přilehlých ulicích, zejména v Olivově a případně i v dalších. Doba parkování by měla být omezena na max. 1-2 h a důsledně kontrolována, aby na náměstí bylo možné krátce zastavit pro vyřízení běžných každodenních záležitostí.
- lépe vymezit prostor pro parkování v obytné zóně D1 na severní straně náměstí pomocí značení v dlažbě a litinovými sloupky a zabránit tak neuspořádanému parkování. Vymezení sloupky je vzhledově lepší, než používání betonových květináčů a lépe se hodí do historického prostředí náměstí.
- vystavět veřejné parkoviště v dochozí vzdálenosti od centra na křížení ulic Olšany a Široká (již mimo řešené území regulačního plánu)
- podpořit případného investora větší stavby v centru (např. obchodního domu) k vybudování podzemního parkoviště pro své a zároveň i veřejné potřeby a příslušnou smlouvou zaručit přístupnost těchto placených míst veřejnosti

Případné vytvoření podzemního parkování na Masarykově náměstí je v souladu s tímto regulačním plánem.

Stávající parkovací stání:

Masarykovo náměstí	98 míst
jižní část území	53 míst na menších parkovištích podél Říčanského potoka
podélná stání v ulicích	123 míst
celková kapacita	274 míst

Zrušená parkovací stání:

ulice Podskalí	4 místa
ulice Olivova	19 míst
celková kapacita	23 míst

Nová parkovací stání:

ulice Olšany	6 míst
ulice 17. listopadu	25 míst
Masarykovo náměstí	2 místa
celková kapacita	33 míst
Městská hromadná doprava	

Přes Masarykovo náměstí je v současnosti vedeno 10 linek autobusů. V řešeném území se nachází 4 autobusové zastávky a ve výhledu by nemělo dojít ke změně. Návrh regulačního plánu zřizuje záliv pro zastávku MHD v ul. 17. listopadu.

TECHNICKÁ VYBAVENOST

Zásobování vodou

Stávající stav

Řešená oblast stejně jako celé Říčany je částečně zásobována vodou z pražského vodárenského systému a částečně z vlastních zdrojů. Z pražského systému je voda přiváděna z vodojemu Kozinec přes čerpací stanici v Uhřetěvsi a přivaděčem do vodojemu 2 x 650m³ na hoře Olivovna. Kóta dna vodojemu je 399,025 mnm, kóta hladiny je 404,25 mnm. Odsud je voda dopravována do řešeného území gravitačně. Do vodojemu je rovněž přiváděna voda z jímacího zařízení v Radošovicích. Kapacita vodojemu je v současné době nedostatečná. Přivaděč Želivka je ve špatném stavu, jedná se o ocelové potrubí provedené z nekvalitního materiálu v 70 - tých létech minulého století, které navíc utrpělo v období, kdy zde nebyla katodová ochrana, prováděná dodatečně.

Vlastní zásobní řady v řešeném území jsou dostatečně kapacitní, problémem zůstávají staré řady provedené z nekvalitního materiálu, jak byly v době postupné výstavby k dispozici. Hlavní přívod je litinovým potrubím DN 225, přicházejícím do území Olivovou ul. a pokračující DN 200 v ul. 17. listopadu. Toto potrubí včetně přípojek je v dobrém stavu. Na Masarykově náměstí je již navazující potrubí částečně DN 150, DN125 a DN 100 litina doplněno potrubím D 160 z PVC, tedy potrubím novým. V ul. Široké vede staré potrubí litina DN 125 a na něj navazuje nově provedené PVC D 110, které vede i v ul. Olšany a Lázeňské. V ul. Smetanově je litina DN 100, v ul. Rýdlově je litina DN 150, navazuje litina DN 100 v ul. Jiráskově. Všechno toto potrubí je v dobrém stavu i když je z 50 - tých let minulého století, nejsou zde problémy a bude ještě sloužit zásobování této části města. Ve špatném stavu je staré litinové potrubí DN 80 v ul. Podskalí, DN 60 v ul. Kamlerově, litina DN 80 v Cestě Svobody a v ul. Mánesově a potrubí v ul. Havlíčkova, Žižkova, Vrchlického a Petra Fastra.

Návrh úprav

Plánuje se dostavba nové kapacity vodojemu a rekonstrukce přivaděče z Prahy v úseku od hranic města, kde je vodoměrná šachta a je to současně hranice mezi majetkem Prahy a Říčan. Na výstavbu vodojemu (náklady dle projektové dokumentace k ÚR 52 mil. vč. 20% DPH) je platné vydané ÚR a byla získána podpora z Operačního programu Životní prostředí. Realizace se plánuje v letech 2011 a 2012. Na výstavbu přivaděče (náklady dle DUR 73 mil) bylo vydáno ÚR, financování zajištěno zatím není, město uvažuje rovněž využít zdroje z Operačního programu Životní prostředí.

Měla by proběhnout výměna potrubí a většina přípojek v ul. Podskalí, Kamlerově, na Cestě Svobody a v ul. Mánesově. Při úpravě ul. Mlýnské je třeba i zde vyměnit stávající DN 80 za nové minimálně DN 100.

V rámci revitalizace území bloku 05 bude vhodné vybudovat nový řad v nové cestě podél potoka a do tohoto řadu napojit všechny přilehlé objekty. Ve všech případech, kde dojde k rekonstrukci stávajících

vodovodních řadů, zajistit i provedení samostatných přípojek ke každému č.p. a upravit tak, aby objekty byly napojeny nejkratší cestou přímo na řadu a nikoli přes soukromé pozemky sousedů, jak to ještě mnohde je.

Žádoucí je příprava rekonstrukce vodovodních řadů v ul. Žižkova, Vrchlického a Petra Fastra. Při obnově povrchů komunikací by se v ulicích, kde jsou tyto staré vodovodní řady, tak by se měly vyměnit za nové, dostatečně kapacitní nejen pro potřebu obyvatel, ale zajišťující i požární bezpečnost. Pro nově navrhované řady a přípojky by měl být použit materiál IPE s příslušnými tvarovkami a armaturami z tvárné litiny. Řady budou ukládány do veřejných prostor, nejlépe do komunikací. Kvalitní provedení za použití kvalitního materiálu toto uložení umožňuje a v koordinaci s ostatními vedeními se jeví jako velmi výhodné.

Ochranné pásmo

Ochranné pásmo je dáno zákonem 274/2001, hlava VI, § 23 Ochrana vodovodních řadů a kanalizačních stok. U řadů do DN 500 včetně je toto pásmo 1,5 m na obě strany, u vodovodních řadů nad DN 500 je 2,5 m na obě strany. V případě větší hloubky než 2,5 m se pásmo rozšiřuje o 1,0 m na obě strany. Ochranná pásma jsou vymezena vodorovnou vzdáleností od vnějšího líce stěny potrubí.

Odvodnění

Stávající stav

V území je stávající jednotná kanalizace, která je přes oddělovače deště vedena na čistírnu odpadních vod. Tato ČOV byla nově zrekonstruována na kapacitu 17 000 EO. Čistírnu v současné době, kdy je v Říčanech 12 000 obyvatel, využívají okolní obce, které nemají vlastní ČOV k vyvážení fekálií pomocí feka vozů.

Stávající kanalizační stoky stačí na kapacitu dešťových i splaškových vod, avšak v současné době stavební úřad dává stavebníkům podmínku u výstavby nových objektů likvidaci dešťových vod na pozemku. Kanalizace ve většině řešeného území je dostatečně kapacitní, což je dáno zejména přirozenými spádovými poměry území. Stoky jsou provedeny z různých materiálů, v některých případech naprosto nevhodných, což se týká zejména úseků realizovaných betonovým potrubím. Toto potrubí bylo obvykle prováděno v „akcích Z“ zcela neodborně, ukládáno do stávajících příkopů, často bez revizních šachet, a tedy bez možné kontroly a čistění. Je to zejména v případě potrubí DN 300 a DN 400. Větší profily DN 600 a výše, používané zejména u hlavních stok, jsou z železobetonového potrubí, které je již kvalitnější. Další závadou je vedení některých stok po soukromých pozemcích. To je zejména část kmenové stoky C, která přichází do území ul. Olšany, kde je nově a kvalitně provedeno betonové potrubí DN 600, na rohu ul. Podskalí je oddělovač do potoka a dále vede staré potrubí přes soukromé pozemky. U ul. Rooseveltovy, kde byly již městské pozemky, pokračuje nové potrubí DN 1000. Úsek přes soukromé pozemky nebylo možno z majetkoprávních důvodů přeložit, takže zde zůstalo staré potrubí včetně starých přípojek vedených rovněž přes soukromé pozemky. Odvodnění severní části Masarykova náměstí je vedeno stokou DN 400 přes zahradu LŠU a policejní služebny a je zaústěna do stoky v Mlýnské ul. Další stoka ve špatném stavu je v ul. Smetanově, rovněž stará betonová stoka je v ul. Kamlerově, Havlíčkově, Žižkově.

Návrh úprav

Dokončit II. etapu rekonstrukce stoky v nejbližším okolí hradu, kde z důvodu nedostatku finančních prostředků na archeologický průzkum, nebyla rekonstrukce stok prováděná v oblasti hradu, dokončena. Při úpravách navrhovaných v bloku 05 bude třeba provést novou stoku v ul. Podskalí a v cestě podél potoka se zaústěním všech nových i stávajících přilehlých objektů tak, aby přípojky byly vedeny nejkratším směrem do stoky ke každému č.p. a nikoli přes soukromé pozemky sousedů. V nové cestě podél potoka tato stoka nahradí část hlavní stoky C, která zde vede přes soukromé pozemky. V rámci uvažované revitalizace tohoto bloku je stávající stoka v tomto prostoru naprosto nevhodná.

Dále je nutné postupně rekonstruovat nevyhovující stoky v ul. Smetanově, Kamlerově, Havlíčkově a Žižkově.

Problémem zůstává stoka DN 400, odvodňující část náměstí, která vede přes blok 13 do stoky v Mlýnské ul. Její přeložení by si vyžádalo rekonstrukci části stoky na náměstí na křižovatku s ul. Širokou a výškovou úpravu části stoky v ul. 17. listopadu včetně úpravy všech přiléhajících domovních

přípojek. Pokud stoka zůstane, je třeba učinit technická opatření v případě dostavby nových objektů v tomto bloku.

Nově budované a rekonstruované stoky zůstanou i nadále jednotné, bude třeba u nově dostavovaných objektů zajišťovat likvidaci dešťových vod na pozemcích a tuto dešťovou vodu využívat k postřiku zeleně a pod. Retence dešťových vod může být i v prostoru parku A. Švehly, kde mohou být dešťové vody odváděny do jímek a využívány k postřiku zeleně nebo mytí komunikací. V prostoru navrhované výstavby bloku 04 a 05 podél potoka by pro tyto dešťové neznečištěné vody bylo vhodné vybudovat i dešťové stoky a napojit do nich dešťové svody nově navrhovaných objektů. Oddílná kanalizace by byla vhodná i v ul. Podskalí, avšak zde je již problematické přepojování přípojek stávajících objektů, což by si vyžádalo rekonstrukci instalací v jednotlivých soukromých domech. Nově budované domy v bloku 12, přiléhajících k ul. Pod Hradem by bylo vhodné rovněž odvodnit oddílně s napojením dešťových svodů do rybníka.

Nové a rekonstruované stoky budou budovány z vysokohustotního PVC, revizní šachty budou ve všech výškových a směrových lomech v přímé trase ve vzdálenosti do 50 m. Stoky budou budovány v komunikacích paralelně s ostatními trubními vedeními. V nové cestě podél potoka budou nové sítě uloženy ve společné trase a to pokud zde bude oddílná kanalizace, tak stoky ve vzdálenosti 1,40 m, v osově vzdálenosti 1,0 m vodovod a 0,70 m STL plynovod.

Ochranná pásma

Ochranná pásma stok jsou dána zákonem 274/2001 hlava VI, § 23.. Pro stoky nad DN 500 je to 2,5 m od vnějšího obrysu na obě strany, pro stoky do DN 500 včetně 1,5m na obě strany. V případě hloubky větší než 2,5m se pásmo rozšiřuje o 1,0m.

Zásobování zemním plynem

Stávající stav

Od jihozápadu přichází tranzitní plynovody VVTL DN 500 a VVTL DN 700. U Voděrádek se jejich trasy rozcházejí, DN 500 vede na západ, DN 700 obchází Říčany a vede směrem na sever. Z řady DN 700 vede do Říčan VTL DN 100 k regulační stanici v ul. Vltavská, která zásobuje město. Druhá regulační stanice zásobující město je na severu v ul. Bažantní. Z těchto dvou regulačních stanic je veden zásobní rozvod, zajišťující zásobování města. Ve městě je část centra zásobována starými řady, provedenými v oceli, nové řady jsou již v materiálu IPE. Rozvod ve městě je provozován jako STL s tlakem 100 PS s ohledem na stávající ocelové řady, které jsou ve špatném stavu.

Z RS Vltavská přichází do řešeného území STL plynovod potrubím D225 ul. Širokou až k Masarykovu náměstí. Zde jsou po obou stranách řady D 90, propojené s řadem D 110 z Rooseveltovy ul. Ulicí Lázeňskou vede řad D 63 a ul. Podskalí řad D 50. Od Masarykova nám. vedou staré ocelové řady DN 200 v Olivově a DN 150 ve Smetanově. Z něho je již veden nový řad D 63 do Kamlerovy ul.. V ul. 17. listopadu vede od náměstí starý řad DN 150 z oceli, ale od křižovatky s ul. Havlíčkovou je již opět nový řad D 110, v ul. Rýdlově rovněž nový IPE D 225. Staré ocelové řady jsou v ul. Havlíčkově, Žižkově, Vrchlického, Petra Fastra a Štefánikově.

Návrh úprav

Zásobování zemním plynem celého území Říčan není kapacitní problém. I do budoucna se uvažuje využít plyn v obytné zóně zejména na zásobování teplem a přípravu TUV. Stávající regulační stanice jsou schopny zásobovat město v dostatečném množství. Je však třeba vyměnit staré ocelové potrubí, které není ochráněno proti bludným proudům a je ohroženo zejména blízkostí elektrifikované železnice. Po výměně ocelového potrubí je možno zvýšit provozní tlak na 300 PS a tedy výrazně zvýšit dodávky plynu. V současné době je možno rozšířit plynovod i do nově navrhované dostavby podél potoka a to prodloužením D63 z ul. Lázeňské. Do území pod hradem bude možno dovést plyn napojením na plynovod v Rooseveltově a přes Kolovratskou a ul. Pod školou. Bude třeba se vyhýbat úzkým soutěskám v tomto prostoru z bezpečnostních důvodů. Při návrhu vedení plynovodů bude muset být všude dodržena ČSN 736005. Materiál na nové řady bude důsledně užíván IPE.

Ochranná pásma

Ochranná pásma plynovodu jsou dána zákonem 458/2000 § 68 a to u STL 1,0 m na obě strany od vnějšího lince potrubí. Bezpečnostní pásmo dle přílohy Zákona 458/2000 Sb. zde nepřichází do úvahy, v řešeném území není VVTL ani VTL.

Zásobování elektrickou energií

Předmětem řešení jsou energetické sítě a zařízení vn a nn. Jedná se o sítě, které jsou ve správě a majetku ČEZ Distribuce a.s.

Napájecí systém vn

Napájecí systém 22kV

Napájení je zajištěno venkovním vedením 22kV. Napájecí vedení jsou dvojpotahová vyvedená z transformoven 110/22kV.

Distribuční systém 22kV

Napájení distribučních a odběratelských trafostanic 22/0,4kV je zajištěno odbočkami venkovním vedením z páteřního vedení 22kV nebo kabelovými svody. Řešená lokalita centra města je provedena kabelovým vedením 22kV, připojení trafostanic je smyčkové.

Trafostanice 22/0,4kV

V řešeném území se jedná převážně o distribuční stanice, které napájí bytový odběr a objekty vybavenosti.

Seznam a označení trafostanic v řešeném území

TS Říčany – Růžek 515383

TS Říčany – Náměstí TGM 514297

Seznam a označení trafostanic napájejících řešenou lokalitu

TS Říčany – ÚNZ v Sokoláku 515312

TS Říčany – Gymnázium 514354

TS Říčany – Technické služby 515176

TS Říčany – Stadionek 514379

Distribuční systém nn

Napájecí vedení jsou vyvedena z distribučních trafostanic a zajišťují napájení všech maloodběrů.

Vedení jsou v provedení kabelovém, venkovním vedením nebo závěsným kabelem. V řešené lokalitě je převážná většina rozvodů provedena kabelovým rozvodem.

Nové objekty nebo rekonstruované objekty budou napájeny z distribučního rozvodu nn.

Ochranná pásma

Zákonem č.670/2004 Sb byla stanovena ochranná pásma elektrických zařízení. Pro zařízení vybudovaná před účinností tohoto zákona však platí ochranná pásma, která byla stanovena podle dřívějších předpisů (zákon č.79/1957 Sb., zákon č.222/1994 Sb., zákon č.458/2000 Sb.).

druh el.zařízení	ochranné pásmo	hranice pásma
nadzemní vedení 22kV	7m	od krajního vodiče
podzemní vedení 22kV, 1kV	1 m	od krajního kabelu
elektrická stanice zděná	2 m	od obvodového zdiva
elektrická stanice vestavěná	1 m	od obestavění

V ochranném pásmu je zakázáno mimo jiné zřizovat bez souhlasu vlastníka stavby a jiné konstrukce, provádět zemní práce, vysazovat trvalé porosty apod.

6. Regulace staveb / Podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území a podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb, které nejsou zahrnuty do staveb veřejné infrastruktury

Hodnoty a charakter území

Řešené území je klíčovým prostorem Říčany, urbanisticky významným pro obraz města. Původní velkorysý středověký tvar náměstí je dodnes velice dobře čitelný a je jednou z nejcennějších kvalit města nejen pro Říčany samotné, ale i pro širší okolí. Navrhujeme chránit historické a další hodnotné objekty (kostel, faru, zříceniny hradu, školu, oblast Podskalí a Podhradí) a části území zvýšené ekologické hodnoty: VKP (významný krajinný prvek) – interakční prvek (IP) Říčanský potok zahrnující též Mlýnský rybník a VKP říční niva Říčanského potoka. Navrhujeme ochránit charakteristickou siluetu kostela, školy a hradu při pohledech přes Mlýnský rybník.

Regulační plán nesmí být z principu pouze ochranný, ale musí stanovit pravidla pro novou výstavbu, která je pro oživení území žádoucí. Regulační plán nesmí město konzervovat do dnešní podoby, jež je pouze mezníkem v jeho bohatém vývoji. Budoucí rozvoj centra Říčany by měl novou výstavbou obraz města zlepšovat a zkvalitňovat.

Regulační plán řeší jednotlivá veřejná prostranství jako soubor navzájem propojených trojdimenzionálních prostor s odlišnými charakterem. Jejich utváření je dáno uličním profilem, tj. návrhem veřejného území a zároveň pravidly pro území soukromé.

Vzhledem k historickým souvislostem je nutné zachovat původní stavební čáry dané ve středověku. Splnění závazných stavebních čar daných regulačním plánem vyžaduje v původní historické zástavbě výjimku z vyhlášky 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území a to z ustanovení § 25 (vzájemné odstupy staveb) za účelem zachování stávajícího charakteru zástavby.

Projekty novostaveb a stavebních úprav podléhající stavebnímu řízení musí být v řešeném území odborně zpracovány **autorizovaným architektem** dle zákona č. 360/1992 Sb. o výkonu povolání autorizovaných architektů a o výkonu povolání autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě, ve znění pozdějších předpisů.

Umístění a prostorové uspořádání staveb

Uliční čára

Řešené území je členěno na zastavitelné území bloků a nezastavitelné území veřejných prostranství a městských parků. Jednotlivé bloky zastavitelného území jsou vymezeny hranicí bloku, kterou převážně tvoří uliční čára. **Uliční čára** (hranice bloku) je rozhraní vymezující území zastavitelné od nezastavitelného veřejných prostranství.

Stavební čára

Stavební čára je rozhraní vymezující podmínky zastavění území v rámci bloku a určující pro každý blok nepřekročitelnou hranici zastavění; v souladu se způsobem zastavění území bloku se rozlišuje stavební čára:

- uzavřená**, jíž se rozumí v celé své délce souvisle a úplně zastavěné rozhraní zastavitelného území bloku a veřejného prostranství, jehož zástavba však nesmí nikde ustupovat,
- otevřená**, jíž se rozumí v celé své délce přerušitelně zastavěné rozhraní zastavitelného území bloku a veřejného prostranství, jehož zástavba však nesmí ustupovat,
- volná**, jíž se rozumí v celé své délce přerušitelně zastavěné rozhraní zastavitelného území bloku a veřejného prostranství, jehož zástavba smí libovolně ustupovat.

V místech označených uzavřenou stavební čarou není možná demolice domu v uliční frontě bez následného doplnění novostavbou.

Zastavěnost

Maximální přípustná zastavěnost pozemků je 75%, vyjma rohových parcel na nárožích ulic a náměstí.

Předzahrádka

Předzahrádka je nezastavitelná část území bloku, vymezená uliční čarou a stavební čarou; nezastavitelnost území předzahrádky znamená obvykle parkovou úpravu území. Podmínečně se připouští využití území předzahrádky i pro činnosti, děje a zařízení bezprostředně souvisící s veřejným prostranstvím - podmíněčné využití předzahrádek pro jiný účel než parkové úpravy a způsob její úpravy musí být v souladu s charakterem veřejného prostranství.

Výškové úrovně u stavební čáry

Zvětšování objemu staveb je preferováno nástavbami již zastavěných ploch. Je žádoucí ponechat plochy zahrad ve vnitroblocích. U každé stavební čáry je v hlavním výkrese uveden maximálně přípustný **počet nadzemních podlaží** staveb, spolu s maximální **výška korunní římsy** od chodníku. Podlažnost staveb je uvedena ve formátu **x + 1**, přičemž hodnota x stanoví počet plných pater definovaných stavební čarou a číslo 1 znamená buď podkroví nebo ustoupené patro. V případě vložení galerie (mezipatra) bude tato galerie započtena do součtu podlaží bez ohledu na normové hodnoty podchozí výšky stropu. Od bodu nad korunní římsou je možné stavět střechu šikmou (o sklonu 25° – 45°) nebo plochou. Na plochou střechu je možné vystavět jedno ustoupené podlaží, které musí mít minimální odstup od roviny stavební čáry 3,0 m a výšku nad korunní římsou maximálně 3,5 m. V případě označení **x + S** se rozumí maximální počet podlaží, které musí být zakončeny šikmou střechou (o sklonu 25° – 45°). Pokud je stavba natočena štítem k veřejnému prostranství, rozumí se výškou římsy vyšší okapová hrana šikmé střechy.

Pokud se stavba nachází v situaci, kdy se dotýká na protilehlých stranách dvou komunikací, jež jsou na jiných výškových úrovních (tj. zejména v okolí hradu), je stanoveno pásmo šíře 5 m od stavební čáry do hloubky pozemku ve kterém se musí dodržet příslušné výškové omezení danou touto čarou.

Povolený počet nadzemních podlaží, resp. povolená výška korunní římsy se vztahuje vždy na určitý druh stavební čáry (uzavřená, otevřená, volná). Při přechodu na jiný druh stavební čáry se vždy uvádí příslušná výšková úroveň. V případě změny výškové úrovně na stejném druhu stavební čáry, je zakreslena přechodová značka a zapsána jiná výšková úroveň. Stávající stavby převyšující limitní hodnoty (č.p. 35 a č.p. 71) zůstanou v původní výšce.

Vnitřní zahrady

Bloky 03, 06, 13, 21, 22 a 23 obsahují ve svém jádru významnou zeleň zahrad. Navrhujeme na těchto plochách index podlažnosti 0,3. Maximální hrubá plocha nadzemní podlaží smí tvořit 0,3 násobek plochy pozemku. Index podlažnosti se nevztahuje na podzemní stavby. Zeleň na rostlém terénu, nebo na střeších podzemních staveb se souvrstvím zeminy min. 1 m musí zahrnovat min. 50% plochy pozemku.

Měřítko staveb

V oblasti Podskalí a okolí hradu, tj. v blocích 03, 05, 06, 08, 09, 10, 11 a 12, jejichž hrana je vymezena otevřenou stavební čarou, je nutné respektovat měřítko a charakter stávajících staveb. Novostavby a přestavby stávajících objektů nesmí překročit zastavěnou plochu o rozměru 9 x 20 m. K této hmotě stavby se za přípustnou se považuje přístavba na jednom konci stavby o délce max. 10 m v kolmém směru na hlavní objem stavby (s odchylkou 10°). Tímto může vzniknout soubor ve tvaru "L". Pokud to ostatní podmínky dovolí, tak je větší stavební záměry možné realizovat pouze rozdělením na více objemů o této maximální zastavitelné ploše se vzájemnými rozestupy min. 2 m a výškovým rozdílem, který nastane přizpůsobením stavby topografii svažitého terénu, avšak ne menším než 1,5 m.

Obchodní parter

Při úpravách stávajících staveb a novostavbách se doporučuje umístit do přízemí obchodní parter v návaznosti na veřejná prostranství.

Stavby významné pro charakter města

Stavby označené jako významné pro charakter města vyžadují při stavebních úpravách vyjádření rady města, jež bude vydané na základě vyjádření orgánu památkové péče.

Stavby a stavební úpravy staveb v blocích č. 08, 09 a 10 v okolí Říčanského hradu, jež je nemovitou kulturní památkou ve smyslu zákona č. 20/1987 Sb. v platném znění a jež je zapsán pod rejs. č. 15215/2-2157 v Ústředním seznamu kulturních památek České republiky, vyžadují vyjádření orgánu památkové péče.

Bloky

Vymezení a popis jednotlivých bloků

BLOK 01

- kostel sv. Petra a Pavla
- státní kulturní památka
- beze změn

BLOK 02

- špalíček radnice a školy (bývalého soudu)
- všeobecně smíšené
- navrhujeme otevřít parter ze západní strany a lépe propojit budovu s náměstím. Dále upravit parter na severní straně, kde je nyní technické zásobování

BLOK 03

- jižní strana náměstí proti radnici
- všeobecně smíšené a obytné
- zachování měřítka staveb v ulici Podskalí viz. 6.2.6
- navrhujeme ustoupit se stavební čarou v ulici Široká tak, aby se tato ulice rozšířila na min. 12 m a mohla být vybavena chodníky min. 2,2 m. Jedná se o stavby na č.parc. 89/1, 82/2, 83/1 a 83/2, k.ú. Říčany u Prahy. Ustoupení stavební čáry o 0,1 až 2 m platí pouze pro novostavby
- blok obsahuje zeleň zahrad viz. 6.2.5

BLOK 04

- dvě parcely v Podskalí v sousedství Říčanského potoka
- čistě obytné
- doporučujeme městu sledovat případný prodej, vykoupit a upravit na park - nábřeží

BLOK 05

- pás Podskalí v sousedství Říčanského potoka
- čistě obytné
- navrhujeme doplnění čela bloku otevřenou zástavbou domů typických pro Podskalí – bude tak vytvořena příprava pro nové nábřeží, tj. oživení a znovuoobjevení tohoto dnes neživého místa a tím k zatraktivnění celého centra
- zachování měřítka staveb viz. 6.2.6

BLOK 06

- blok jižní strany náměstí proti kostelu
- všeobecně smíšené a obytné
- udržení charakteru Podskalí otevřenou stavební čarou
- zachování měřítka staveb viz. 6.2.6

BLOK 07

- malý blok domů nástupu do Podskalí
- všeobecně obytné
- otevřená stavební čára v Podskalí

BLOK 08

- špalíček domů mezi dvěma cestami
- čistě obytné
- zachování charakteru - otevřená stavební čára
- zachování měřítka staveb viz. 6.2.6

BLOK 09

- dům č.p.108
- čistě obytné
- beze změn

BLOK 10

- blok domů pod hradem
- čistě obytné
- doporučujeme doplnění rohu (proluka) pod zříceninou hradu. Stavba max. 2+1 / 8m nesmí pohledově zakrývat pohled na zříceninu z Rooseveltovy ulice
- zachování měřítka staveb viz. 6.2.6
- stavba těsně vedle zříceniny hradu smí být pouze opravena, stavební úpravy podléhající ohlášení nebo stavebnímu povolení nejsou povoleny (stavba na dožití)
- doporučujeme tyto pozemky po stavební čáře vykoupit a utvořit tak větší odstup staveb od zříceniny hradu.

BLOK 11

- blok školy a domů lemujících cestu k hradu
- stavby pro vzdělávání a všeobecně obytné
- vymezení nové pěší a cyklistické cesty k hradu z ul. Pod školou
- zachování měřítka staveb v ulici Na Hradě viz. 6.2.6
- u pozemků parc. č. 45 a st. 144 je přípustná 100% zastavěnost
- pro stavby s celoměstským významem jsou u pozemků parc. č. 45 a st. 144 přípustné ploché střechy- je navrženo pěší propojení přes pozemek 1899 k.ú. Říčany u Prahy, navazující na stavbu průchodu K3. Min. šířka je 1,5 m.

BLOK 12

- nově vzniklý blok mezi hradem a rybníkem vymezený novými cestami
- čistě obytné a školství
- zachování měřítka staveb viz. 6.2.6
- pro otevření průhledů na zříceninu hradu, zlepšení prostupnosti územím, a tudíž i zvýšení návštěvnosti místa doporučujeme městu odkup částí pozemku č.parc. 47/1, 47/2, 47/9, 47/10, k.ú. Říčany u Prahy 745456 a zarovnání linie zástavby podle hrany ulice Na Hradě.
- prodloužení ul. Pod hradem a její propojení s ul. Pod školou je stanoveno ve výhledu. Doporučujeme městu provést směnu částí pozemků pro realizaci promenády kolem rybníka:

č. parc.	Pozn	Celk. výměra pozemku (m ²)	Druh pozemku	Výměra ke směně (m ²)
50/1	část	568	zahrada	192,4
50/2	část	299	zahrada	167,3

BLOK 13

- blok severní strany náměstí
- ostatní zvláštní, užitková zeleň, čistě obytné a všeobecně smíšené
- doporučené vedení nové náběžní cesty
- blok obsahuje zeleň zahrad viz. 6.2.5

BLOK 14

- část bloku naproti kulturnímu domu
- všeobecně smíšené a čistě obytné

BLOK 15

- část bloku mezi ul. Havlíčkovou, 17. listopadu a Žižkovou
- všeobecně smíšené a čistě obytné
- navrhujeme sjednocení načatých dvou poloh stavební čáry do jedné blíže ulici.

BLOK 16

- část bloku samostatně stojících domů naproti parku A. Švehly
- všeobecně smíšené

BLOK 17

- část bloku s bytovým domem naproti parku A. Švehly
- všeobecně smíšené

BLOK 18

- blok volně stojících domů mezi parkem A. Švehly a Mánesovou ul.
- všeobecně obytné
- navrhujeme dotvořit čelo parku určením hranice zástavby

BLOK 19

- část bloku podél ul. Cesty svobody
- všeobecně obytné

BLOK 20

- část bloku mezi ulicí Štefánikovou, 17. listopadu a Jiráskovou
- všeobecně obytné

BLOK 21

- blok kolem bývalého mýta
- všeobecně smíšené a čistě obytné
- navrhujeme umožnit zástavbu na křížení ulic 17. listopadu a Mlýnské, které pomůže tuto křižovatku nadefinovat jako malé náměstí. Dostavované objekty se musí objemově přizpůsobit stávající zástavbě.
- blok obsahuje zeleň zahrad viz. 6.2.5
- navrhujeme s ustoupením stavební čáry na ústí ulice Olivova do Masarykova náměstí ve prospěch veřejného prostranství. Ustoupení stavební čáry o 0,1 až 1,5 m platí pouze pro novostavby a pro přestavby navyšující výšku stavby o min. 2 nadzemní podlaží.
- uvnitř bloku se nachází jedna nevhodná zastaralá stavba (st. parc. č. 2487, st. parc. č. 3205), která se navrhuje uvést do režimu „na dožití“. Pro tuto stavbu platí, že stavební úpravy podléhající ohlášení nebo stavebnímu povolení nejsou povoleny.

BLOK 22

- blok tvořící východní část náměstí
- všeobecně smíšené
- navrhujeme ustoupení stavební čáry v ohbí Olivovy ulice ve prospěch jejího rozšíření
- blok obsahuje zeleň zahrad viz. 6.2.5

BLOK 23

- blok na rohu ul. Široké a Olšany
- všeobecně smíšené a čistě obytné
- blok obsahuje zeleň zahrad viz. 6.2.5

BLOK 24

- část bloku podél ul. Smetanova
- všeobecně a čistě obytné

7. Životní prostředí / Podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí

Základním východiskem regulačního plánu je větší provázání přírody a centra. Vytváření příznivého životního prostředí je hlavním cílem regulačního plánu. Navrhujeme lépe využít potenciál Mlýnského rybníka a Říčanského potoka pro zlepšení kvality města. V dnešní době se hojně v územním plánování používá pojem zeleň, která je sice lákavou představou „neporušené“ přírody, ve skutečnosti se však často jedná o zanedbané nepřívětivé lokality přerostlé trávou a náletových keříků, kde pohlavají ve větru zbytky igelitů. Jelikož se nacházíme v samém centru města je vhodnější zeleň definovat jako **krajinu ve městě** a vymezit ji na veřejné městské parky a soukromé zahrady. **Městské parky** jsou ošetřované, udržované a kulturně upravované krajinné plochy uvnitř města. V regulačním plánu je vymezujeme čísly (P1 až P11) jako samostatné jednotky, které by následně měly být, nebo již jsou, samostatně projekčně zpracovány a pečovány. Jedná se o tyto parky:

P1 - Předprostor školy na Masarykově náměstí

Navrhuje nahrazení trávníku dlažbou s novými čtyřmi stromy s kulovitou korunou. Stávající lípu navrhujeme ponechat. Zvětší se tím rozptylový prostor před školou pro žáky a pěší prostupnost této části náměstí. Stromy doporučujeme vybrat větší, aby vytvořili dostatek stínu. Spodní větve by měly začínat od cca 2,5 m, aby stromy nebránily chodcům ve volném rozhledu po náměstí.

P2 - Okolí kostela

Stávající parková úprava za apsidou kostela je výborná. Navrhujeme doplnit 2 stromy před vstup do kostela na místo, kde původně stromy stály. Kultivar je zapotřebí vybrat tak, aby utvářel stín před vstupem, ale nevyrostl tak, aby pohledově zastínil dominantu kostela při pohledu z Rooseveltovy ulice. Navrhujeme rozšířit chodník při jižní straně na 1,5 m, aby lidé nemuseli přecházet vozovku a mohli bezpečně projít po této straně parku.

P3 - Okolí radnice

Navrhujeme vymezit pouze dvě stromořadí po jižní a severní straně náměstí. Stávající stromy jsou podle průzkumů dožilé a zasluhují obnovu. Navrhujeme odstranit 4 stromy v krátké třetí řadě uprostřed náměstí (vedle budovy bývalého soudu) a nově doplnit chybějící stromy ve dvou hlavních stromořadích a tím tyto stromořadí podpořit a přesněji vymezit. Stromy doporučujeme střední velikosti s kulovitou korunou. Spodní větve by měly začínat od cca 2,5 m, aby stromy nebránily chodcům ve volném rozhledu po náměstí. Navrhujeme upravit travnaté okolí pomníku TGM do pravidelného obdélného tvaru, aby byl pomník TGM viditelný. Plochu této části náměstí navrhujeme předlážit a doplnit kašnou před průčelím radnice. Keřové porosty jsou do prostor historických náměstí nevhodné.

P4 - Švehlův park

Parková úprava v části blíže centru s kamennou kašnou a dlážděním je hodnotná. Část směrem k nádraží navrhujeme vylepšit. V těžišti není využit jeho potenciál, park není prostupný v podélném směru a tím ani pro jižní slunce. Ve spodní části je obklopen zadní stranou parcel. V původní regulaci zde bylo navrženo náměstí ohraničené až ulicí Mánesovou.

P5 - stromořadí v ul. 17. listopadu

Navrhujeme prodloužit stromořadí v ul. 17. listopadu až k ul. Olivova. Každý blok může mít jiné rozestupy stromů dle místních podmínek. Vzhledem k omezeným prostorovým poměrům navrhujeme stejné malé stromy s kulovitou korunou, jaké jsou již osázeny v části ulice.

P6 - stromořadí v ul. Olšany

Navrhujeme zachovat travnatý pás v jednotné šíři se stromořadím lip. Navrhujeme odkrýt betonové desky zakrývající potok a revitalizovat koryto potoka.

P7 - stromořadí v ul. Smetanova

Navrhujeme využití stávajícího travnatého pásu k založení stromořadí menších stromů s kulovitou korunou

P8 - stromořadí Olivova

Olivovu ulici v napojení na Masarykovo náměstí vnímáme jako jednu z nejdůležitějších ulic města. Navrhujeme upravit rozšířit chodníky a vložit stromořadí do pásu podélného parkovacího stání v rytmu 3 podélná stání / 1 strom. Navrhujeme malé stromy s kulovitou korunou. V ideálním případě by toto stromořadí mohlo vést až ke Komenskému náměstí.

P9 - stromořadí Rýdlova

Navrhujeme stejné stromy jako v P8. Na křížení ulic Rýdlova a Olivova navrhujeme vytvořit miniaturní náměstí rozšířením prostoru pro chodce u bloku 21 a osazením 2 stromů vymezujícím toto rozšíření od vozovky s průhledem do pokračování ulice Olivova dále od náměstí.

P10 - park Říčanského potoka

Park vyžaduje samostatný projekt v návaznosti na „Studii pro revitalizaci vodního toku Říčanského potoku, L. Kašpar, 2008“. Místo navrhované protipovodňové zídky v ul. Olšany doporučujeme dát přednost přírodnímu formování – vyvýšenému terénu. Park Říčanského potoka doporučujeme vedle nově osázených stromů vhodně doplnit keřovými porosty a dalším rostlinstvem k podpoře biodiverzity.

P11 - Okolí hradu

Navrhujeme pokračovat v načaté strategii vyčištění prostoru kolem zříceniny hradu, která je sic přes pokročilé stadium rozpadu, stále významnou dominantou města. Navrhujeme ponechat vzrostlé stromy, čistit náletové křoviny a vyspravit rozbité kamenné stupně do ulice Kolovratská. Pro otevření průhledů na zříceninu hradu, zlepšení prostupnosti územím a tudíž i zvýšení návštěvnosti místa by bylo dobré v budoucnosti rozšířit parkové úpravy i na pozemky č.parc. 47/1, 47/2, 47/9, 47/10, k.ú. Říčany u Prahy 745456 a zarovnání linie zástavby podle hrany ulice Na Hradě. Toto rozšíření by také otevřelo průhledy z ostrožny zříceniny hradu a umožnilo lepší dostupnost Mlýnského rybníka.

Řešeným územím prochází územní systém ekologické stability (ÚSES). Součástí biokoridoru je významný krajinný prvek (VKP) Říčanského potoka a Mlýnského rybníka. Oba tyto VKP navrhujeme podpořit a zlepšit jejich kvalitu. Podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí jsou shodné s podmínkami pro ochranu hodnot a charakteru území. Záplavové území Říčanského potoka nezasahuje do rozvojových území.

P12 - stromořadí po břehu Mlýnského rybníka

Stromořadí zpevní břeh rybníka, kde je navržena nová komunikace K10 pro pěší a cyklisty a bude vytvářet kulisu pro novou promenádu kolem rybníka.

8. Veřejné zdraví / Podmínky pro ochranu veřejného zdraví

Hluk, vibrace, prašnost

V území je hlavním zdrojem hluku vliv pozemní dopravy. Návrh předpokládá vyloučení nákladní dopravy nad 3,5 t po vyřazení dnešní II/101 ze silnic II. třídy. Tím dojde k významnému snížení hluku, vibrací i prašnosti v okolí této komunikace. Fixací nových i stávajících stromořadí v ulicích centra a rozšířením parků dojde ke zlepšení ovzduší ve městě.

Radon

Řešené území je v nízké až střední kategorii radonového indexu geologického podloží. Na stavbách v místech s doloženou radonovou zátěží je nutno realizovat příslušná opatření.

9. Veřejně prospěšné stavby a asanace / Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a vymezení pozemků pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit, s uvedením katastrálních území a parcelních čísel

Veřejně prospěšné stavby nejsou stanoveny.

K **asanaci** je navržena pouze 1 budova bez č.p. na Masarykově náměstí (stánek) na č.parc. 3224, k.ú. Říčany u Prahy. Budova je v majetku města.

10. Výčet územních rozhodnutí, která regulační plán nahrazuje

Regulační plán nahradí:

- ÚR o dělení nebo zcelování pozemků
- ÚR o změně využití území
- ÚR na umístění staveb dopravní infrastruktury

11. Údaje o počtu listů regulačního plánu a počtu výkresů grafické části

Textová část regulačního plánu	23 listů textu
--------------------------------	----------------

Grafická část návrhu	4 výkresy
----------------------	-----------

N1 – Hlavní výkres

N2 – Doprava

N3 – Výkres limitů

O1 – Koordinační výkres

12. Seznam literatury a podkladů

Průzkumy a rozbor, lokalita „L“, hnilička – císler – architekti, 2008

Územní plán města Říčany, 1998 včetně změny č. 1 a 2

Strategický plán rozvoje města Říčany, DHV, s.r.o., 2005

Integrovaná dopravní studie města Říčany, City Plan, s.r.o., 2007

Karel Kuča: Města a městečka v Čechách na Moravě a ve Slezsku, Libri, 2004

Kapitoly z dějin Říčan, vydavatel městská rada Říčany, 1997

G. Trnka: Město Říčany v minulosti i přítomnosti, Unie Praha, 1913

Archiv stavebního úřadu

Archiv městského muzea

Podklady k Územnímu plánu města Říčany

Studie pro revitalizaci vodního toku Říčanského potoku, L. Kašpar, 2008

Studie sadovnických úprav Masarykova náměstí, J. Borský, 2007

www.mapy.cz

www.googlemaps.com