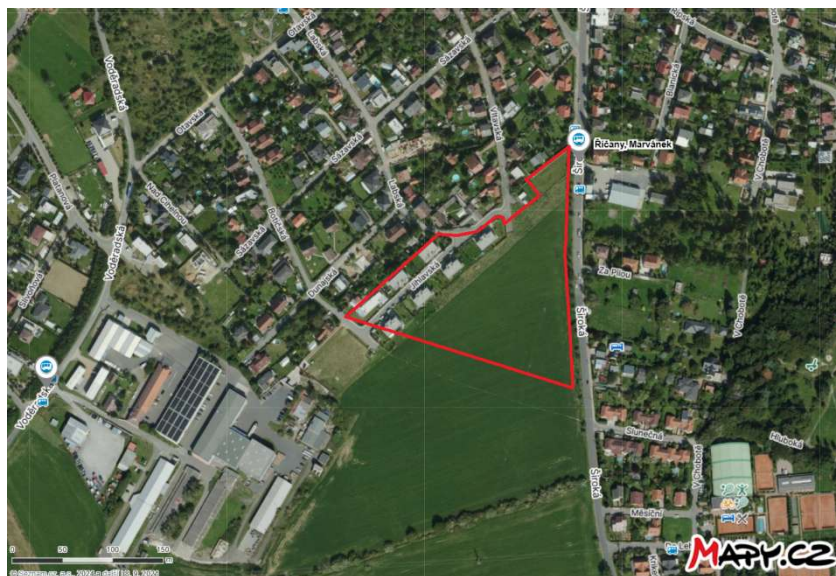


ÚZEMNÍ STUDIE ŠIROKÁ k. ú. ŘÍČANY U PRAHY



Prosinec 2024

kbd&p
architects

A / TEXTOVÁ ČÁST

Identifikační údaje

Řešené území:

Široká (plochy Územním plánem Říčany vymezené jako ŘJ-12, ŘJ-13, ŘJ-14), k.ú. Říčany u Prahy

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:

Krajinářská architektura, veřejná zeleň	– Ing. Eliška Zimová
dopravní řešení	– Ing. Miloslava Škvarilová
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: prosinec 2024

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, případně variantní řešení;

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

Úvod

Předmětem územní studie je lokalita při ulici Široká v jižní části k.ú. Říčany u Prahy. Lokalita zároveň tvoří jižní okraj zastavěné části města.

Účelem územní studie je stanovení podrobnějšího využití a struktury zástavby návrhových ploch pro bydlení, veřejné zeleně a dopravní infrastruktury. Řešené území tvoří ucelenou rozvojovou lokalitu, v západní části již zastavěnou. Využití území je limitováno existencí sítí technické infrastruktury, elektrické energie a plynu VTL. 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 Široká“, vydané Městským úřadem v Říčanech, Odborem územního plánování a regionálního rozvoje v červnu 2018 a červnu 2024. Úprava územní studie v r.2024 byla provedena z podnětu vlastníků pozemku p.č.746/21.

a) Vymezení řešeného území a širší vztahy

Lokalita řešeného území se nachází v jižní části k.ú. Říčany u Prahy, západně od ulice Široká.

Územní studie je zpracována pro území vymezené plochami ŘJ-12 a ŘJ-13 pro bydlení a plochou ŘJ-14 vymezenou pro dopravní infrastrukturu. Mezi těmito plochami bude veřejná zeleň.

Území je ohraničeno od severozápadu novou obytnou zástavbou v ulici Jihlavské a stávající zástavbou ulice Vltavské a Široké, od východu je vymezeno ulicí Širokou a od jihu spojnici mezi ulicí Širokou a koncem ulice Jihlavské. V současnosti jsou pozemky na vymezených plochách převážně využívány jako zemědělská, orná půda.

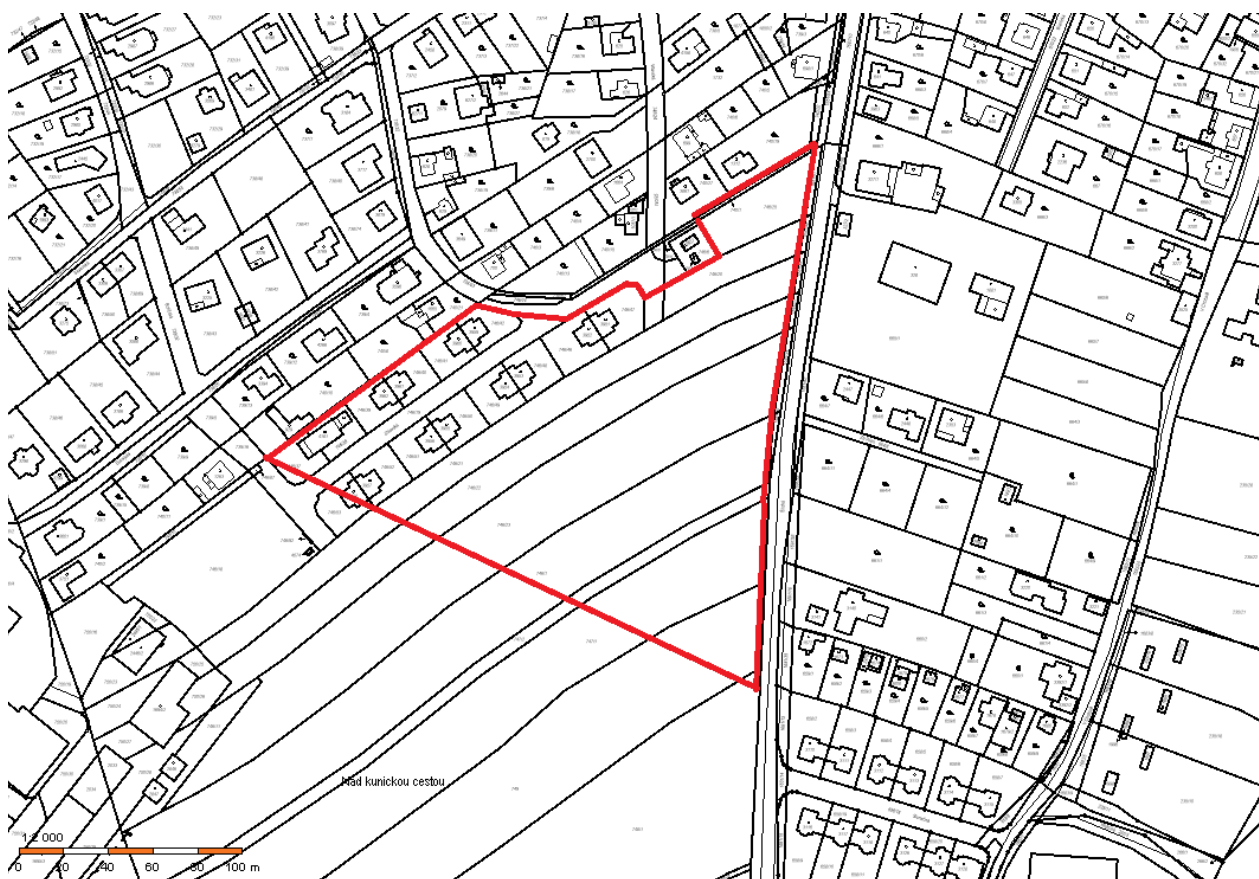
Řešené území má výměru celkem 2,66ha, západní část je však již zastavěná. Pozemek je v severní části v rovině, v jižní části mírně svažité, terén klesá směrem k jihu. Nejvyšší bod ulice Široké je přibližně v místě napojení ulice Za Pilou. Převýšení mezi severním a jižním okrajem řešeného pozemku při ulici Široké je 2,43m s tím, že nejvyšší bod (podrobnější výškopis nebyl k dispozici) na ulici Široké je přibližně v místě napojení ulice Za Pilou.

Územní plán na návrhových plochách plánoval celkem 19 rodinných domů. V současné době již bylo v řešeném území realizováno 13 rodinných domů (z nichž jeden je z větší části již mimo vymezenou plochu).

Návrh územní studie s 5-ti rodinnými domy je tak v souladu se záměrem územního plánu. Současně se pozemky 8 stávajících rodinných domů zvětšují o příslušnou část přilehlého pásu pozemku p.č. 746/21.

Přehled ploch:

Plocha	Výměra plochy (ha)	Funkční využití plochy	Charakteristika plochy	Poznámka
ŘJ-12	0,8814	Bydlení (BI)	Zastavitelná plocha	9 rd, viz.ÚP
ŘJ-13	1,0244	Bydlení (BI)	Zastavitelná plocha	10 rd, viz.ÚP
ŘJ-14	0,0671	Dopravní infrastruktura (DSL)	Zastavitelná plocha	Točna autobusu
		Veřejná zeleň (ZV)		
Celkem	1,9729			19 rd, viz.ÚP



Zákres řešeného území do mapy katastru nemovitostí

b) Analýza stávajícího stavu využívání území

Lokalita řešeného území se nachází v jižní části k.ú. Říčany u Prahy, západně od ulice Široká. Západní část řešeného území je již zastavěna rodinnými dvojdomky po obou stranách ulice Jihlavská. V současné době jsou nezastavěné plochy pozemku využity zemědělsky, jako orná půda, v severní části zatravněné plochy. Podél ulice Široké je alej, která odděluje tuto poměrně frekventovanou komunikaci od rozvojových ploch.

Dopravní napojení řešeného území je v současné době od severu, na ulici Vltavskou. Přímé napojení na ulici Širokou je pouze pro pěší, schodištěm a pěšinou v severní části řešeného území.

Středem řešeného území vede trasa VTL plynovodu, od jihu směrem k regulační stanici, která je umístěná v severní části při napojení ulice Vltavské. Plynovod výrazně omezuje možnosti využití řešeného území, má stanoveno ochranné a bezpečnostní pásmo. Ve východní části vede přes řešené území trasa VN, směrem k trafostanici umístěné při ulici Široká.

c) Urbanistická koncepce včetně regulačních prvků,

Část lokality, která je předmětem územní studie je již zastavěná. Jedná se o západní část území při ulici Jihlavské, kde bylo postaveno po obou stranách této ulice 6 dvojdomů a 1 samostatně stojící dům pro rodinné bydlení.

Předmětem územní studie je návrh uspořádání území, ploch pro bydlení v rodinných domech a

veřejného prostranství, zejména v ochranném pásmu VTL plynovodu, a mezi navrhovanou zástavbou a ulicí Široká. V jihovýchodní části řešeného území při ulici Široká 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 ŘJ-12, ŘJ-13 a ŘJ-14 jako plocha, pro kterou je rozhodování v území podmíněno zpracováním územní studie.

Řešené území je v rozsahu ploch ŘJ-12 a ŘJ-13 označeno jako plocha pro bydlení (BI). Tyto plochy budou navazovat na stávající plochy stejného funkčního využití severně, východně i západně od řešeného území. Při jihovýchodním okraji řešeného území, při ulici Široká bude na ploše ŘJ-14 plocha pro dopravní infrastrukturu (DSL), určená pro obratiště autobusů hromadné dopravy. Ostatní plocha řešeného území bude řešena jako veřejná zeleň (ZV).

Pro zástavbu je určena část území, která není omezena ochrannými a bezpečnostními pásmy technické infrastruktury, tedy jižní část navazující na zástavbu v ulici Jihlavské. Navržena je zástavba samostatně stojících rodinných domů, v místě obvyklá zástavba. Navržena je také nová dopravní infrastruktura, spojka mezi ulicí Vltavskou a Širokou s napojením v místě ulice Za Pilou. Středem řešeného území je navržena nová obslužná komunikace, obytná ulice, z které bude zajištěn přístup pro jednotlivé rodinné domy. Toto řešení zároveň umožní ve výhledu propojení jižního konce ulice Jihlavské s ulicí Širokou na plochách, které jsou mimo řešené území územní studie.

Etapizace není navržena.

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:

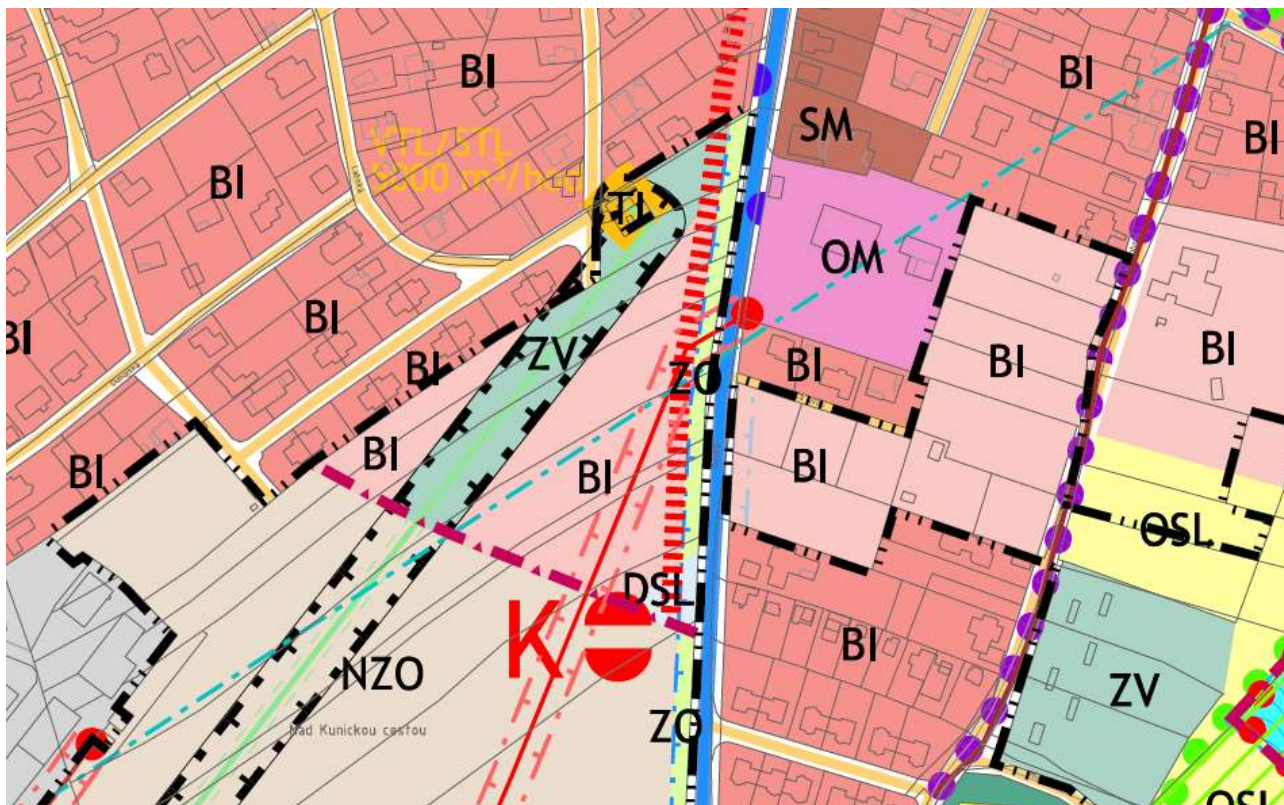
Plochy pro bydlení v rodinných domech – městské a příměstské (BI)	
Hlavní využití	Bydlení v rodinných domech (§2, odst. A/ bod 2. vyhlášky č. 501/2006 Sb.) s možným částečným nebytovým využitím. Možnost umístění nerušících služeb, obchodních jednotek (tedy občanského vybavení) bez rušivých vlivů na okolí, s denním provozem, jejichž rozsah nepřevyší rozsah podlahových ploch pro bydlení v rámci objektu. V případě skupiny objektů pod společným oplocením není povinný podíl bytové funkce v jednom z objektů.
Přípustné využití	Veřejně přístupná sportovní plocha jako doplňková k hlavnímu využití, stávající stavby pro rekreaci (§2, odst. B/ vyhlášky č. 501/2006 Sb.) – pouze v lokalitách, kde probíhá konverze z rekreace na bydlení v rodinných domech, Dopravní a technická infrastruktura, doprovodné stavby, veřejná zeleň, pěší cesty a cyklostezky, a také sportovní vybavení. Přípustné využití však nesmí v rámci posuzované rozvojové plochy převyšovat využití hlavní. Reklamní zařízení do 3m ² , a zahrady
Podmíněně přípustné využití	Dvojdomy umísťovat pouze v lokalitách vyžadujících zpracování regulačního plánu. Terénní úpravy do 1,5m výškového rozdílu, hrana zlomu u terénních úprav nad 1m výškového rozdílu nebude umístěna blíže než 2m od sousedního pozemku.
Nepřípustné	. řadová zástavba a zástavba trojdomy atd.

využití	. veškeré stavby a využití, které neodpovídají výše uvedenému využití . specifické formy bydlení . stavby pro reklamu . ostatní ubytovací zařízení
Podmínky prostorového uspořádání ploch	Viz definice rodinného domu - §2, odst. a/ bod 2. vyhlášky č. 501/2006 Sb. Další podmínky pro vnější řešení objektů se neurčují. Pozn. lze připustit dělení pozemků pouze tak, aby výměra každého rozděleného pozemku byla min. 700m²; Výměra pozemků v zastavitelných plochách min. 700 m² (u poloviny dvojdomů 550 m²), v zastavěných územích lze připustit dělení pozemků pouze tak, aby výměra každého rozděleného pozemku byla min. 700m²; (u poloviny dvojdomů 550 m²). Max. zastavěná plocha pozemku včetně doprovodných staveb 25% z výměry pozemku, zastavěná plocha pro jednotlivou stavbu (objekt) zároveň nesmí přesáhnout limit 250 m², u jednopodlažních objektů nesmí přesáhnout 350 m² Max.počet bytových jednotek v RD: 2 Možnost oplocování: ano PARKOVÁNÍ: Parkování residentů: každý RD - min. 2 park. stání na vlastním pozemku, u RD součtem požadovaných míst dle bytů: do 40m² 1 stání, nad 40m² 2 stání Parkování návštěvníků (pouze u ploch s požadovanou US nebo RP) na 2 RD - 1 návštěv. místo ve veřejném prostoru Max.výška: 9m Min.% zeleně: 55

Plochy veřejné zeleně (ZV)	
Hlavní využití:	parky a parkově upravená zeleň tvořící souvislé plochy jako součást veřejných prostranství
Přípustné využití:	Veřejné sady, pěší a cyklistické stezky, zpevněné plochy, sportovně volnočasové plochy do 1000m², vodní plochy, fontány, kašny, altány, městský mobiliář Městská informační a turistická centra, veřejná hygienická zařízení, trasy veřejné technické infrastruktury, stávající památkově chráněné stavby, tedy občanské vybavení slučitelné s hlavním využitím související dopravní a technická infrastruktura, podzemní garážování pouze s minimálním úbytkem zeleně Max. celkový rozsah přípustného využití je povolen (vč. zpevněných ploch) do 15 % hlavního využití. Povoleny jsou vjezdy na pozemek, na tyto vjezdy se nevztahuje 15% hlavního využití Umístění a povolování staveb a tras veřejné infrastruktury, pěších cest, cyklostezek a cyklotras, pokud budou procházet prvky VKP a ÚSES, podléhají projednání s orgánem ochrany přírody
Nepřípustné využití	. veškeré stavby a využití, které neodpovídají výše uvedenému využití . reklamní zařízení, stavby pro reklamu . ostatní ubytovací zařízení
Podmínky	Nadzemní stavby do zastavěné plochy jednotlivého objektu 30 m ²

prostorového uspořádání ploch	veřejná hygienická zařízení do 10 m² <i>Poznámka: vhodně řešené plochy veřejné zeleně z hlediska druhové skladby a vedení cest mohou být součástí skladebných částí ÚSES</i> <i>Trvalé vodní plochy budou považovány za součást zeleně.</i> <i>Trvalé vodní plochy související s vodohospodářskými stavbami a zařízeními, zejména pro hospodaření s dešťovými vodami, budou považovány za součást zeleně. Toto neplatí pro stavby samotné (např. hráz)</i> Možnost oplocování: ne, s výjimkou dětských hřišť PARKOVÁNÍ: ne Max. výška objektů: 3m Min. % zeleně: nestanovuje se
----------------------------------	---

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 . reklamní zařízení, stavby pro reklamu . ostatní ubytovací zařízení
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



Výřez z Koordinčního výkresu Územního plánu Říčan (5/2023)

c 1. Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb

V řešeném území je územní studií navržena zástavba objektů pro bydlení – rodinné domy samostatně stojící. 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. U všech rodinných domů je možné orientovat klidové zóny na jihozápad. 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 Široká.

Celková kapacita lokality bude 5 rodinných domů samostatně stojících, počet obyvatel 13-25 obyvatel (dle ÚP Říčan rodinný dům může mít až 2 samostatné bytové jednotky, průměrná obsazenost bytové jednotky 2,47 osob/bj., 2011).

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.

Ochranná pásma – Středem řešeného území prochází VTL plynovod se stanoveným ochranným a bezpečnostním pásmem. Ve východní části vede část řešeného území VN, rovněž se stanoveným ochranným pásmem. V jižní části vede nad řešeným územím radioreleová trasa. Na uvažovanou zástavbu by však neměl mít vliv. 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 jižní části Říčan. Návrh využil limity stanovené územním

plánem. Převažující funkcí navrhované zástavby je v územní studii řešené bydlení v rodinných domech.

Nároky na zábor zemědělské půdy – řešené území je na půdách 5.11.00 s třídou ochrany I. V řešeném území se nachází vzrostlá zeleň, zejména ve východní části území alej podél ulice Široká. Řešené území je využito jako orná půda, zemědělsky využita.

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 v linii bezpečnostního pásma VTL plynovodu.

Stavební čáry, linie určující polohu zástavby vůči veřejnému prostranství (uliční čáře) jsou navrženy souběžně s touto komunikací ve vzdálenosti min.3m od společných hranic pozemků.

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. Podlažnost 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.

Příklady možného řešení zástavby rodinných domů:

Příklad rodinného domu v Porto, Portugalsko (Joao Vieira Campo), Pulnoy, Francie





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 jihozápadu, 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 $K = 0,25 \text{ W/m}^2$, 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,
- **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

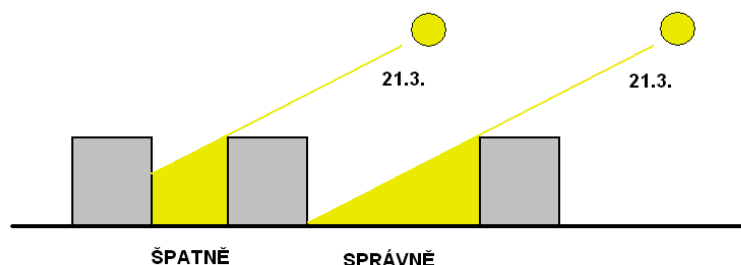
Umístění objektů v terénu by mělo respektovat morfologii daného terénu a upřednostnit pro výstavbu chráněnou polohu objektu vůči větrné expozici před polohou otevřenou či exponovanou.

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.

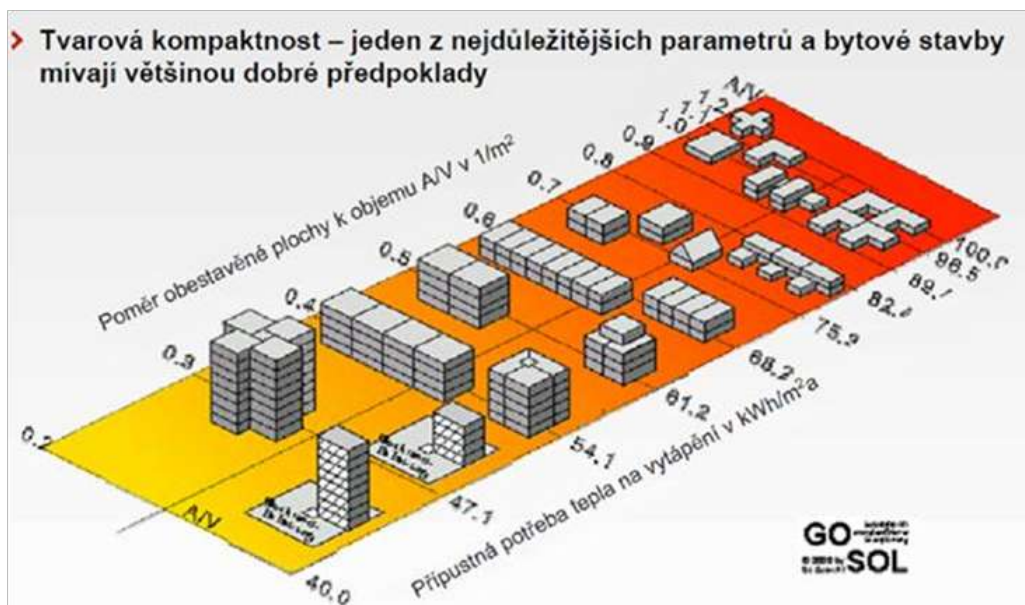
Ideální umístění komunikace by mělo umožňovat využití klidových zón objektu (směrem do zeleně) s umístěním hlavních prosklených ploch z jižní strany ($\pm 45^\circ$). Příjezdová komunikace k objektu by tedy neměla být umístěna z jižní strany pozemku, pokud není možné objekt umístit v jeho střední či 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 zanést 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 1 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 východních hranic řešeného území vede ulice Široká, která dále pokračuje směrem jižním jako silnice II/107 do Světic a k dálnici D1, EXIT 15, Všechnomy. V současné době není řešené území přímo dopravně napojeno na ulici Širokou. Vjezd do řešeného území je od severu, od ulice Vltavská, při severním okraji ulice Jihlavská. Mezi severním okrajem zástavby ulice Jihlavské a regulační stanicí je připraveno dopravní napojení rozvojových ploch.

Návrh předpokládá propojení ulice Vltavské a Široké novou komunikací Typu I. Napojení na ulici Širokou je navrženo v místě ulice Za Pilou. V tomto místě by měly být zajištěny nejlepší rozhledové poměry pro nájezd na ulici Širokou. Na tuto spojovací komunikaci bude napojena (prozatím) slepá komunikace pro obsluhu nově navržených rodinných domů. Tato komunikace bude Typu IIb. Funkční skupiny D1 – obytná ulice a zóna. Obě komunikace budou obousměrné. Při jihovýchodním okraji řešeného území při ulici Široká je navrženo obratiště autobusů hromadné dopravy.

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 zejména na ulici Širokou 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 14m, v případě spojovací komunikace Typu I., a 10,5m 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.

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.3 parkovacích podélných stání pro návštěvníky v ulici podél nově navržených rodinných domů. Přesné rozmístění, případně redukce počtů budou provedeny v dalším stupni projektové dokumentace.

Chodníky jsou navrženy zejména podél spojky mezi ulicí Vltavskou a Širokou, a dále v ulici mezi nově navrhovanou obytnou zástavbou. Chodník je navržen také podél západní strany ulice Široké po celé délce řešeného území od stávajícího schodiště až po obratiště autobusů MHD. Chodníky jsou navrženy šířky 2,0m. V severní části bude doplněna vedle stávajícího schodiště rampa pro bezbariérový přístup do řešeného území.

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

Přes řešené území vede VTL plynovod od jihu směrem k severu do regulační stanice situované při okraji ulice Vltavské. VTL plynovod má stanoveno ochranné a bezpečnostní pásmo, které významně omezuje možnosti zástavby v řešeném území. V jihovýchodní části řešeného území je vzdušné vedení VN od trafostanice při ulici Široká. Vzdušné vedení má stanoveno ochranné pásmo.

Nápojné body technické infrastruktury jsou v ulici Vltavská, a v případě potřeby také v ulici Široká. K dispozici je veřejný vodovod, STL plynovod, jednotná kanalizace v ulici Vltavská a kabelové vedení elektrické energie. Pro upřesnění napojení zejména na veřejnou kanalizační síť bude nutné výškopisné zaměření řešeného území, nejpозději v dalším stupni projektové dokumentace.

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.

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 5 rodinných domů.

Byty s WC, koupelnou, ohřevem TUV	36 m ³ /os.rok
Průměrná denní potřeba vody	
počet napojených rodinných domů	5
počet obyvatel 1 rodinného domu	4
celkový počet obyvatel	20

24 osob a 36 m³/os.rok

20 x 36 = 720 m³/rok se snížením 40 %

Denní potřeba vody Q_p = 720 m³/rok / 365 dní = **1,97 m³/den**

Max. denní potřeba vody Q_m = $Q_p \times k_d = 1,97 \times 1,35 =$ **2,66 m³/den**
(souč. denní nerovnoměrnosti $k_d = 1,35$)

Max. hodinová potřeba vody Q_h = $Q_m \times k_h = 2,66 \times 1,80/24 =$ **0,20 m³/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.

e 2. Kanalizace splašková

Množství vypouštěných splaškových vod je úměrné potřebě pitné vody. V zájmovém území je jednotná kanalizace. Nová zástavba bude napojena na větev v ulici Vltavská a v obytné ulici.

Pro upřesnění napojení na veřejnou kanalizační síť bude nutné výškopisné zaměření řešeného území, nejpozději v dalším stupni projektové dokumentace

e 3. Kanalizace dešťová

Podle platného Územního plánu Říčany budou dešťové vody v lokalitě využity v místě jako voda užitková, příp. budou likvidovány vsakem. Likvidace dešťových vod ze střech a zpevněných ploch nemovitostí se bude řešit individuálně a to přednostně akumulací do podzemních zásobníků s přepadem do vsakovacích jámek (nutné posouzení hladiny spodní vody a propustnosti zemin) s následným využitím v domácnostech nebo k závlaze pozemků.

Komunikace veřejných prostranství budou odvodněny do stávající dešťové kanalizace, případně budou odvodněny do souběžných příkopů se vsakem.

e 4. Zásobování plynem

Celková potřeba plynu:

počet napojených bytových jednotek	5
roční potřeba plynu na 1 RD	3.000 m ³ /rok
celková roční potřeba plynu	15.000 m ³ /rok
hodinová potřeba plynu	5 RD x 1,9 m ³ /hod = 9,5 m ³ /hod

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

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

Část území je limitována ochranným a bezpečnostním pásmem VTL plynovodu. Podmínky využití území v ochranném a bezpečnostním pásmu VTL plynovodu stanovuje Zákon č.458/2000 Sb. (Energetický zákon).

§ 69 Bezpečnostní pásma

(1) Bezpečnostní pásma jsou určena k zamezení nebo zmírnění účinků případných havárií plynových zařízení a k ochraně života, zdraví, bezpečnosti a majetku osob. Bezpečnostní pásmo

vzniká dnem nabytí právní moci územního rozhodnutí o umístění stavby, nebo společného povolení, kterým se stavba umísťuje a povoluje, nebo dnem, kdy nabude právních účinků územní souhlas s umístěním stavby, pokud není podle stavebního zákona vyžadován ani jeden z těchto dokladů, potom dnem uvedení plynového zařízení do provozu.

(2) Bezpečnostním pásmem se pro účely tohoto zákona rozumí souvislý prostor vymezený svislými rovinami vedenými ve vodorovné vzdálenosti od půdorysu plynového zařízení měřeno kolmo na jeho obrys.

(3) Pokud to technické a bezpečnostní podmínky umožňují a nedojde-li k ohrožení života, zdraví, bezpečnosti nebo zdraví osob, lze v bezpečnostním pásmu

a) realizovat veřejně prospěšnou stavbu, pokud stavebník prokáže nezbytnost jejího umístění v bezpečnostním pásmu, jen na základě podmínek stanovených fyzickou nebo právnickou osobou, která odpovídá za provoz příslušného plynového zařízení,

b) umístit stavbu, neuvedenou v písmenu a), pouze po předchozím písemném souhlasu fyzické nebo právnické osoby, která odpovídá za provoz příslušného plynového zařízení.

(4) Rozsah bezpečnostních pásem je uveden v příloze tohoto zákona.

(5) Bezpečnostní pásmo plynového zařízení zaniká trvalým odpojením zařízení od plynárenské soustavy nebo trvalým ukončením provozu plynového zařízení nebo odstraněním stavby.

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 $P_b = 11\text{kW}$

Celkový instalovaný výkon pro 5 rodinných domů $P_i = 5 \times 11\text{kW} = 55\text{kW}$

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

Soudobý příkon $P_m = 62,7\text{kW}$

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

Pro jednotlivé domy instalovaný jistič 3x25A – 5ks

Předpokládaná roční spotřeba na 1 rodinný dům 8.000kWh

Předpokládaná roční spotřeba na 5 rodinných domů 40.000kWh

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

Slaboproudé rozvody:

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

Rozvody elektrické energie:

Napájení lokality pro výstavbu rodinných domů 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

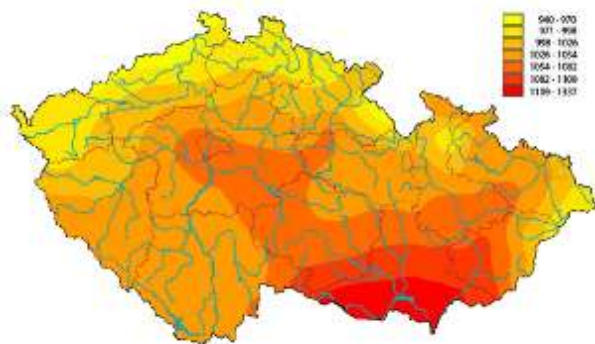
a) realizované do 31.12.1994	10m
b) realizované od 1.1.1995 do 31.12.2000	7m
c) pro vodiče bez izolace od 1.1.2001	7m
d) pro vodiče se základní izolací	2m
Stožárová trafostanice	7m
Ochranné pásmo kabelů NN v zemi	1m
Ochranné pásmo kabelů VO v zemi	1m
Ochranná pásma telekomunikačních kabelů	1,5m
Ochranná 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, v severní části pouze jako zatravněná plocha. Podél ulice Široká je stávající vzrostlá zeleň, alej.

Základní členění a parametry výsadeb

Zástavba navrhovaných rodinných domů navazuje na stávající zástavbu městského a příměstského charakteru s plošným zastoupením zahrádek ve vnitrobloku a zeleně v předzahrádkách.

Navržená zástavba bude mít obdobný charakter.

Stavební čára samostatně stojících rodinných domů je 3m od hranice veřejné komunikace. V tomto prostoru lze předpokládat kromě zpevněných ploch vstupů a vjezdů do garáží i plochy sadovnických výsadeb – většinou nízké zeleně.

Charakter výsadeb v jednotlivých částech území

V severní části nad spojovací komunikací bude dobudován chodník mezi schodištěm od ulice Široká směrem k navrhované zástavbě rodinných domů. Doplněna bude rampa pro bezbariérový přístup. Na volné ploše je navrženo dětské hřiště s lavičkami. Dětské hřiště bude odcloněno od ulice Široká ochranou zelení s nízkými keři.

V jižní části bude parkově upraven prostor mezi rodinnými domy podél navrhované obytné ulice, předpokládá se pouze zatravněná plocha s nízkou zelení v souladu s požadavky na bezpečnostní pásmo VTL plynovodu. Ve východní části bude nízká zeleň v prostoru ochranného pásma VN.

Alej

Podél ulice Široká, při její západní straně bude ponechána stávající alej, která zároveň bude plnit funkci izolační zeleně.

Bude vhodné provést inventarizaci dřevin v aleji podél ulice Široká a navrhnout vegetační úpravy celého prostoru samostatným projektem – s důrazem na vzrůstné druhy dřevin. Vítalní 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,
740/1	Holý Jiří / Příbram	196	Ostatní plocha (způsob využití ostatní komunikace)
746/6	GasNet, s.r.o. / Ústí nad Labem	233	Ostatní plocha (způsob využití manipulační plocha)
2867	GasNet, s.r.o. / Ústí nad Labem	30	Stavba technického vybavení
2871	GasNet, s.r.o. / Ústí nad Labem	11	Stavba technického vybavení
746/25	Kotalík Rudolf / Praha 10, Mašková Hana / Praha 5	1.161	Orná půda
746/20	Holý Jiří / Příbram	981	Orná půda
746/21	SJM Hanusek Lubomír Ing. a Hanusková Pavla Ing., Jihlavská 2609/9, 25101 Říčany, Křištofek Karel, Jihlavská 2606/11, 25101 Říčany, Matoška Pavel Ing., Jihlavská 2608/7, 25101 Říčany, Pinkavová Petra, Jihlavská 2593/3, 25101 Říčany, SJM Zezula Josef Ing. a Zezulová Martina Ing., Jihlavská 2594/1, 25101 Říčany,	(4.184)	Orná půda
746/22	Červenková Nikol / Kosmonosy, Hofmannová Jaroslava / Říčany, Marek Jan / Beroun, Pokorný Karel / Říčany, Sahulová Lenka / Praha 4, Šimíková Jarmila / Nový Vestec	(4.426)	Orná půda
746/23	Černík Jiří / Říčany	(8.829)	Orná půda
746/1	Novotná Helena / Praha 3	(9.196)	Orná půda
747/2	Stavby Říčany, s.r.o., Říčany	(2.000)	Orná půda
747/1	Burešová Michaela / Říčany Cibulková Alena / Říčany Řeháková Marie / Říčany	(9.551)	Orná půda
749	Křikavová Květa / Říčany, Mach Jaroslav / Říčany, Mach Josef / Votice, Štěpánek Miloslav / Říčany	(10.367)	Orná půda
748/1	Křikavová Květa / Říčany, Mach Jaroslav / Říčany, Mach Josef / Votice, Štěpánek Miloslav / Říčany	(9.077)	Orná půda

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: 2,76 ha

Z toho již zastavěno (příp. rozparcelováno pro novou výstavbu): 0,54 ha (5.457m²)

Navrhovaná kapacita: 5 rodinných domů, samostatně stojících, max.počet bytových jednotek 10

Navrhovaná plocha pozemků pro rodinné domy: celková výměra 0,48ha (4.861m²)

Jednotlivé pozemky pro rodinné domy ve velikostech od 753m² po 1.290m². Průměrná velikost pozemku 972m².

Plocha pozemků, které budou přiřazeny ke stávajícím 8 rodinným domům 0,2ha(2.200m²).

Komunikace, plocha nově navrhovaných komunikací vč.chodníků: 0,31ha (3.146m²)

Veřejné prostranství celkem: 1,17ha (11.750m²)

Výhledový počet obyvatel: 13-25

i) Odůvodnění návrhu, případně variantní řešení

Návrh vychází z podmínek v řešeném území. Respektuje veškeré omezující faktory v území. Omezujícími prvky jsou zejména:

- trasa VTL plynovodu, vč. bezpečnostního a ochranného pásma
- trasa VN, vč.ochranného pásma
- do řešeného území zasahuje také ochranné pásmo trafostanice při ulici Široká, na řešení však nemá výrazný vliv,
- ochranné pásmo regulační stanice plynovodu, na řešení však nemá výrazný vliv,

Pozemky pro rodinné domy nebyly navrženy v plochách bezpečnostního pásma VTL plynovodu, neboť na těchto plochách platí omezení vycházející z Energetického zákona č.458/2000 Sb., §69.

Návrh zástavby byl koncipován tak, aby maximálně využil území neomezené výše uvedenými pásmy. Zástavba zároveň v rámci možností bude dotvářet obytnou strukturu této části města. Zároveň bylo žádoucí lépe zpřístupnit stávající zástavbu v ulici Vltavské a Jihlavské, přímější napojení na ulici Široká. Toto bude umožněno nově navrhovanou spojkou mezi ulicí Vltavskou a Široká. Místo napojení na ulici Široká bylo zvoleno tak, aby byly optimální rozhledové poměry na obě strany, tedy přibližně v nejvyšším místě této komunikace.

Návrh také zohlednil další možný rozvoj směrem jižním (i když s ním není zatím v současném územním plánu počítáno), a využít tak již realizované nápojně body budoucích komunikací.

Podklady:

- Zadání územní studie ÚS Široká, Říčany, 6/2018
- Územní plán Říčany, úplné znění po změnách č. 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,
- Limity využití území, ÚÚR