



ONDŘEJOV

REGULAČNÍ PLÁN – RP2

TEXT

VYDÁNO OOP č.j. ONDR/541/2025

ZPRACOVATEL:

Ing.arch. Tomáš Russe
Na Čeperce 533, 25751 Bystřice
autorizace ČKA 03228

POŘIZOVATEL:

MěÚ Říčany

DATUM:

únor 2025

Záznam o účinnosti: Regulační plán Ondřejov č.2

Vydáno Opatřením obecné povahy č.j. ONDR/541/2025

Správní orgán, který RP č.2 vydal: Zastupitelstvo obce Ondřejov

Datum vydání: 3.3.2025

Datum nabytí účinnosti: 25.3.2025

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

Jméno a příjmení: Ing. David Lanča

Funkce: referent odboru územního plánování a
regionálního rozvoje,
Městský úřad v Říčanech

Podpis (*oprávněné úřední osoby pořizovatele*):

Otisk úředního razítka

OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI:

I.	VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ	2
II.	PODROBNÉ PODMÍNKY PRO VYMEZENÍ A VYUŽITÍ POZEMKŮ	2
III.	PODROBNÉ PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB.....	3
IV.	PODROBNÉ PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY.....	3
V.	PODROBNÉ PODMÍNKY PRO OCHRANU HODNOT, CHARAKTERU ÚZEMÍ A KRAJINNÉHO RÁZU.....	3
VI.	PODMÍNKY PRO PŘÍZNIVÉ ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ A ZELENOU INFRASTRUKTURU, VČETNĚ VYMEZENÍ A VYUŽITÍ POZEMKŮ ÚZEMNÍHO SYSTÉMU EKOLOGICKÉ STABILITY.....	4
VII.	VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A VYMEZENÍ POZEMKŮ PRO ASANACI, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT.....	4
VIII.	STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACI).....	4
IX.	PODMÍNKY PRO OCHRANU VEŘEJNÉHO ZDRAVÍ A PRO POŽÁRNÍ OCHRANU	4
X.	STANOVENÍ POŽADAVKŮ NA VÝSTAVBU ODCHYLNĚ OD PROVÁDĚCÍHO PRÁVNÍHO PŘEPDISU.....	4
XI.	VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH CELKŮ	4
XII.	VYMEZENÍ ZÁMĚRŮ, PRO KTERÉ JE UZAVŘENÍ PLÁNOVACÍ SMLOUVY PODMÍNKOU PRO ROZHODOVÁNÍ	5
XIII.	VYMEZENÍ ZÁMĚRŮ, PRO KTERÉ JE REALIZACE ARCHITEKTONICKÉ NEBO URBANISTICKÉ SOUTĚŽE PODMÍNKOU PRO ROZHODOVÁNÍ	5
XIV.	VYMEZENÍ STAVEB DOMŮ PRO DOSTUPNÉ NÁJEMNÍ BYDLENÍ.....	5
XV.	VYMEZENÍ DEFINIC POJMŮ, KTERÉ NEJSOU DEFINOVÁNY V TOMTO ZÁKONĚ NEBO V JINÝCH PRÁVNÍCH PŘEDPISECH.	5
	ÚDAJE O POČTU LISTŮ REGULAČNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ GRAFICKÉ ČÁSTI	5

I. VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

1. Řešené území bylo vymezeno v ÚP Ondřejov, vydaném v r. 2022. Součástí schváleného ÚP bylo i zadání RP s konkrétním vymezením řešeného území.

II. PODROBNÉ PODMÍNKY PRO VYMEZENÍ A VYUŽITÍ POZEMKŮ

Obecně – vzhledem k (ne)přesnosti podkladové mapy lze předpokládat rozptyl stavební čáry +/- 250mm na každou stranu, je ale nutné zachovat čáru souvislou v celém jejím průběhu, posun o výše uvedené hodnoty nesmí čáru zalomit (např. na hranici pozemku). Stavební čára je definována kótou od hranice pozemku.

Stavební čára je v RP definována pouze jako nepřekročitelná, viz dále – ve vzdálenosti 3,5m od hranice plochy DS z platného ÚP, tzn. 11,5 od západní hranice pozemku současné pozemní komunikace.

DEFINICE POJMŮ:

A) Stavební čára

1. Stavební čára nepřekročitelná definuje nejbližší vzdálenost hrany objektu ve vztahu k navazujícímu veřejnému prostoru (mezi veřejným prostorem a čarou může být i soukromý prostor – jedná se zejména o pohledovou exponovanost fasády na stavební čáře)
2. Před stavební čárou může předstupovat kryté stání pro vozidla, žádná jiná stavba není přípustná (s výjimkou podzemních staveb a oplocení).
3. Veškeré stavební čáry jsou otevřené

B) Stavební čára nepřekročitelná

1. Objekt nesmí čáru překročit směrem k veřejnému prostranství (komunikaci), pokud není dále uvedeno jinak.
2. Střecha objektu smí před stavební čárou přesahovat max. 500mm.
3. Arkýř nebo balkon může před čárou předstupovat na max. vyložení 500mm; přičemž musí splnit další podmínky – celková plocha arkýře je do 50% plochy fasády objektu, arkýř je pravoúhlý, lichoběžníkový nebo zaoblený.
4. Rizalit může před čárou předstoupit max. o 500mm, podmínkou je jeho maximální plocha do 60% plochy fasády. Rizalit musí být pravoúhlý nebo zaoblený.
5. Stavební čára není závazná pro stavby dočasné umístěné max. 6 měsíců v roce a umístěvané v ostatních plochách v souladu s jejich podmínkami, stavební čára není závazná, ale je nepřekročitelná pro doplňkové stavby na pozemcích s výjimkou uvedenou v bodě A) 2.
6. Orientace stavby není definována

PODMÍNKY PRO VYMEZENÍ POZEMKŮ:

1. Pro potřeby staveb není vymezena podrobněji minimální velikost pozemku, definice je pouze v souladu s požadavky ÚP.

III. PODROBNÉ PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB

OBEZNĚ PLATNĚ REGULACE:

1. RP nereguluje podzemní stavby a nemá na ně specifické požadavky, podzemní stavby ale nesmějí znemožnit primární využití pozemku. Podzemní stavbu dále nelze povolit, pokud neumožňuje využití povolené pro stavbu nadzemní v rozsahu RP.
2. V celé ploše RP musí být venkovní osvětlení řešeno s omezením svitu na dolní poloprostor; teplota světla bude do 2700K; tato ustanovení se nepoužijí pro dočasné osvětlení umístěné na dobu max. 21 dní v průběhu celého roku (např. vánoční trhy, společenské akce apod.)
3. Při orientaci okenních otvorů od východu k severu (platí i pro střešní okna ve střeše orientované tímto směrem) platí definice:
 - a. okna mohou být do 15% plochy fasády nebo střešy bez dalšího posouzení (v kolmém pohledu)
 - b. v případě, že plocha okenních otvorů včetně střešního pláště přesáhne 15% (v kolmém pohledu) je nutno prokázat, že intenzita osvětlení na hranici pozemku RD nepřesahuje 5 luxů
4. Pokud budou okna obytných místností situována směrem k observatoři, musí být opatřeny vnějším zastíněním, např. žaluziemi, okenicemi apod., a to min. s 90% zastíněním (max. 10% prostupnost světla) – požadavek je uplatněn pro povolení stavby.
5. Střešní krytina nesmí být černé barvy; nepřípustné jsou i tmavé odstíny jiných barev – např. tmavě hnědá, tmavě červená, antracitová, tmavě šedivá apod.
6. Vytápění objektu tuhými palivy je možné výhradně spalováním biomasy (kusové dřevo, dřevěné pelety, štěpka, dřevěné brikety, slámové brikety apod.) – požadavek je uplatněn pro povolení stavby.
7. Termické panely jsou zakázány pro ohřev vody v objektu (topné i pitné), ohřev bazénové vody smí být pouze plastovými panely součástí bazénové vody – požadavek je uplatněn pro povolení stavby.
8. V případě, že bude přilehlá komunikace zjednosměrněna, je nutné navrhnout její směr směrem ze severu na jih
9. Hlavní, přípustné a nepřípustné využití, včetně dalších podmínek prostorového uspořádání definuje ÚP.

IV. PODROBNÉ PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

Veřejná technická infrastruktura:

1. RP nijak neomezuje umisťování tras technické infrastruktury v jednotlivých plochách; základní podmínkou je ovšem umístění tak, aby neznemožňovalo využití ploch pro její primární využití.
2. V ploše RP se nepředpokládá stavba trafostanice, v případě nutnosti lze tuto stavbu umístit do kterékoliv plochy.
3. V ploše RP nebude umisťována žádná nadzemní trasa inženýrských sítí.
4. Regulativy RP neomezují stavby pro veřejné osvětlení a dopravní značení, kromě výše uvedených technických parametrů na světelný zdroj.

V. PODROBNÉ PODMÍNKY PRO OCHRANU HODNOT, CHARAKTERU ÚZEMÍ A KRAJINNÉHO RÁZU

1. RP stanovil **základní** koncepci a požadavky ochrany hodnot a charakteru území, zejména definicí stavební čáry a dalších regulací území.

VI. PODMÍNKY PRO PŘÍZNIVÉ ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ A ZELENOU INFRASTRUKTURU, VČETNĚ VYMEZENÍ A VYUŽITÍ POZEMKŮ ÚZEMNÍHO SYSTÉMU EKOLOGICKÉ STABILITY,

1. RP nedefinuje konkrétní plochy veřejné zeleně s další regulací.
2. S ohledem na řešené území není předmětem RP definice zelené infrastruktury, v území není ÚSES. Přesto lze konstatovat, že úpravy, které zvýší kvalitu prostředí z hlediska zelené infrastruktury, včetně vodních ploch, retence vody apod.) jsou v souladu s RP.

VII. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A VYMEZENÍ POZEMKŮ PRO ASANACI, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT

1. RP nevymezuje samostatně plochy pro veřejně prospěšné stavby, opatření a asanace nad rámec požadavku ÚP.

VIII. STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACI)

1. RP nevymezuje plochy, kde by bylo podmínkou stanovení pořadí změn v území.

IX. PODMÍNKY PRO OCHRANU VEŘEJNÉHO ZDRAVÍ A PRO POŽÁRNÍ OCHRANU

1. RP nevymezuje plochy, které by svým charakterem byly ohrožením pro veřejné zdraví.
2. Žádné specifické požadavky v RP nejsou.

X. STANOVENÍ POŽADAVKŮ NA VÝSTAVBU ODCHYLNĚ OD PROVÁDĚCÍHO PRÁVNÍHO PŘEPDISU

1. RP nevymezuje žádné požadavky.

XI. VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH CELKŮ

1. RP vymezuje celé řešené území jako urbanisticky významný celek.

XII. VYMEZENÍ ZÁMĚRŮ, PRO KTERÉ JE UZAVŘENÍ PLÁNOVACÍ SMLOUVY PODMÍNKOU PRO ROZHODOVÁNÍ

1. RP nevymezuje plochy, kde by bylo podmínkou uzavření plánovací smlouvy.

XIII. VYMEZENÍ ZÁMĚRŮ, PRO KTERÉ JE REALIZACE ARCHITEKTONICKÉ NEBO URBANISTICKÉ SOUTĚŽE PODMÍNKOU PRO ROZHODOVÁNÍ

1. RP nevymezuje plochy, kde by bylo podmínkou pro rozhodování realizace architektonické nebo urbanistické soutěže.

XIV. VYMEZENÍ STAVEB DOMŮ PRO DOSTUPNÉ NÁJEMNÍ BYDLENÍ

1. RP nevymezuje stavby domů pro dostupné nájemní bydlení.

XV. VYMEZENÍ DEFINIC POJMŮ, KTERÉ NEJSOU DEFINOVÁNY V TOMTO ZÁKONĚ NEBO V JINÝCH PRÁVNÍCH PŘEDPISECH.

1. RP nevymezuje

ÚDAJE O POČTU LISTŮ REGULAČNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ GRAFICKÉ ČÁSTI

Textová část:

1. Textová část počet stran 5

Grafická část:

1. Hlavní výkres M 1:1000
2. Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací.
 - tento výkres není součástí RP, jelikož není obsahový požadavek do výkresu

Odůvodnění:

Obsah odůvodnění je uveden přímo v jeho textové části.