

# REGULAČNÍ PLÁN CHVALETICE, HORNICKÁ ČTVRŤ – ZÁPAD “U KŘÍŽOVATKY“

zak.č. 07/12

## II. ODŮVODNĚNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU

### II.1 TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU

O B S A H :

- a) Údaje o způsobu pořízení regulačního plánu
- b) Vyhodnocení koordinace využívání řešené plochy z hlediska širších územních vztahů, včetně vyhodnocení souladu regulačního plánu pořizovaného krajem s politikou územního rozvoje a zásadami územního rozvoje, u ostatních regulačních plánů též v souladu s územním plánem
- c) Údaje o splnění zadání regulačního plánu, popřípadě vyhodnocení souladu s pokyny pro jeho přepracování (§ 69 odst. 3 stavebního zákona)
- d) Zdůvodnění navržené koncepce řešení
  - d.1. Urbanistická koncepce řešení
  - d.2. Architektonická koncepce řešení a vyplývající podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb
  - d.3. Koncepce veřejné infrastruktury
  - d.4. Podmínky pro zpracování územních rozhodnutí
- e) Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa
  - f.1. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na ZPF
  - f.2. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na pozemky určené k plnění funkce lesa
- f) Zhodnocení podmínek pro požární bezpečnost staveb, pro které regulační plán nahrazuje územní rozhodnutí

#### Grafické přílohy v textové části:

- a) Údaje o způsobu pořízení regulačního plánu
  - o Vymezení řešeného území na podkladu mapy KN k datu 12/2012 (volné měřítko) 1 A4
- d) Zdůvodnění navržené koncepce řešení
  - ad d.1. Urbanistická koncepce řešení
    - o „nultá“ etapa – Varianty urbanistického rozvrhu lokality (volné měřítko) 5 A4
  - ad d.2. Architektonická koncepce řešení
    - o Rozdělení RD s charakteristickými znaky do skupin (volné měřítko) 1 A4
    - o Variantní řešení stavebního pozemku ozn. RD 24 (M 1:1000) 1 A3
  - ad d.3. Koncepce veřejné infrastruktury 3 A3
    - o Vzorové řezy komunikací
      - o stávající silnice III/3226 a místní obslužná komunikace (M 1:50)
      - o navrhovaná MO komunikace (max. 40 km/hod.) a místní obytná zóna (max. 20 km/hod.) (M 1:50)
      - o navrhovaná MOK – obytná zóna – varianty (M 1:50)

Zpracovatel:	<b>Atelier “AURUM“ s.r.o. Pardubice</b>
Zodpovědný projektant:	Ing. arch. Ivana Petru
Zpracovatelský kolektiv:	Michal Izák Ing. arch. Dana Suchánková Olga Lukášová
Spolupráce:	Ing.arch. Petra Hauptová
Datum:	06/2013

# REGULAČNÍ PLÁN CHVALETICE, HORNICKÁ ČTVRŤ – ZÁPAD “U KŘIŽOVATKY“

zak.č. 07/12

## II.1 TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU

### a) Údaje o způsobu pořízení regulačního plánu

- § Návrh Zadání regulačního plánu pro lokalitu Chvaletice, Hornická Čtvrť – západ “U Křižovatky“ byl součástí dokumentace Územního plánu města Chvaletice
- § Schválené Zadání regulačního plánu (dále jen „RP“) pro rozvojové území Chvaletice, Hornická Čtvrť – západ “U Křižovatky“ bylo vydáno zastupitelstvem města Chvaletice jako opatření obecné povahy č. 1/2008 z 11.06.2008 a bylo podnětem pro pořízení regulačního plánu pro danou lokalitu
- § Pořizovatelem regulačního plánu pro lokalitu Chvaletice – Hornická čtvrť – západ „U křižovatky“ je Město Chvaletice
- § Na základě usnesení zastupitelstva města Chvaletice č. 33/2010 z 22.12.2010 byly pro danou lokalitu zpracovány jako nultá etapa: Varianty urbanistického řešení (viz odd. d) Zdůvodnění navržené koncepce řešení)
- § Usnesením č. 16/2011 z 07.06.2011 bylo zastupitelstvem města vybráno a schváleno urbanistické řešení – varianta „A“ a na jejím podkladě vyhotoven „slepý“ geometrický plán dělení pozemků (dále „GP“), který byl dne 21.03.2012 předložen vlastníkům nemovitostí k vyjádření. Přípomínky ze strany vlastníků k dělení pozemků na budoucí stavební pozemky (nové ozn. dle GP č. 669/22, 669/21, 669/20 a 669/19) jsou regulačním plánem akceptovány.
- § Regulační plán je zpracován na digitálním podkladu katastru nemovitostí správního území Chvaletice (dokončení digitalizace podkladu v 12/2012). Úprava textové a grafické části RP byla provedena dle novely stavebního zákona 183/2006 Sb., a jeho prováděcích předpisů (dle platného znění vyhl. 500/2006 Sb. ve znění vyhl. 458/2012 Sb.).

### b) Vyhodnocení koordinace využívání řešené plochy z hlediska širších územních vztahů, včetně vyhodnocení souladu regulačního plánu pořizovaného krajem s politikou územního rozvoje a zásadami územního rozvoje, u ostatních regulačních plánů též v souladu s územním plánem (viz výkr. II.2.b – Výkres širších vztahů)

- § Soulad s nadřazenou ÚPD
  - ÚP VÚC Pardubického kraje (ze 14.12. 2006)
  - Program rozvoje Pardubického kraje (z 13.12.2001)
  - ÚPN VÚC Hradecko – pardubické sídelní aglomerace (2003 – vč. jeho 1. a 2. Změn a doplňků)byl prověřen v rámci projednávání ÚP města Chvaletice a jeho změn – pro řešené území nejsou stanoveny žádné požadavky ani záměry
- § Regulační plán je zpracován v souladu s územně plánovací dokumentací – ÚP města Chvaletice a jeho změnami. V řešené lokalitě respektuje zastavitelné plochy se stanoveným funkčním využitím pro:
  - plochy bydlení předměstského (ozn. a.11)
  - plochy občanského vybavení komerčního (ozn. b)
  - plochy ochranné a izolační zeleně (ozn. f.8) – Změnou č.2 ÚP zahrnuto do ploch veřejných prostranství, komunikací pro pěší a cyklisty
- § Regulační plán respektuje závazné regulační prvky stanovené v ÚP pro tyto funkční plochy, koncepci napojení na dopravní a technickou infrastrukturu (výkres II.2.a Koordinační výkres)
- § Území řešené regulačním plánem je situováno na západním okraji Hornické Čtvrti (místní část Chvaletic), severovýchodně od silnice III/3226 a jižně od místní komunikace, jihovýchodním vymezením jsou hranice pozemků stávající zástavby a ploch sídelní zeleně – rozsah řešeného území regulačním plánem: 3,743 ha
- § Lokalita Hornická čtvrť – západ „U křižovatky“ je situována převážně mimo zastavěné území obce.
- § Kontaktní území zahrnuje plochy v zastavěném území obce a mimo zastavěné území obce – t.j. řešené území RP (zastavitelné území dle ÚP) a území s napojovacími body inženýrských sítí a s dopravním napojením na stávající silniční síť (mimo řešené území RP).
- § Území řešené lokality (k.ú. Chvaletice) zahrnuje pozemky:
  - v řešeném území: (KN) st. 621, ppč. 668/3, 668/2, 668/1, 669/26, 669/27, 672, 673, 669/4, 669/5, 669/24, 669/25, 1455/3, 1444/25, 1444/26, 1444/39, 1444/23, 1456/1, 1444/11
  - v kontaktním území: (KN) ppč. 656/18, 1455/5, 1455/3, 1444/26, 1444/25, 1444/39, 1444/23,

1444/11, 1444/24, 1456/1, 1444/30, 1456/2

§ Spád území:

- směrem severovýchodním cca 5,54%
- směrem východním cca 3,94%
- nejvyšší terénní body při křižovatce silnice III/3226 a místní komunikace

§ Řešené území je napojeno na stávající dopravní a technickou infrastrukturu v kontaktním území s napojovacími body stanovenými správcí sítí

Dopravní obsluhu území zajišťují dvě navrhované obslužné komunikace, které propojují místní komunikaci a silnici III/3226, částečně je pro sjezdy využita místní komunikace a silnice III/3226. Souběžně jsou vedeny jednostranné komunikace pro pěší, které se napojí na stezku pro pěší a cyklisty podél silnice III/3226

V kontaktním území jsou rozvodné řady stávající technické infrastruktury:

- o vodovodní řad LTH 125 - pro napojení
- o plynovod NTL dn 160 - pro napojení
- o vrchní vedení elektro VN 35 kV; č. vedení 913 - pro napojení nové TS
- o elektro NN (koncová skříň SS – 200 u čp. 128) - pro napojení
- o veřejné osvětlení a městský rozhlas - pro napojení
- o síť elektronických komunikací (Telefónica O<sub>2</sub>) - pro napojení
- o kanalizace splašková - pro napojení
- o kanalizace dešťová - pro napojení (190 m od lokality)

Navržené zásobovací a spotřební řady pro napojení stavebních pozemků budou uloženy v přidružených prostorech inženýrských sítí (pod komunikacemi pro pěší a cyklisty, ve veřejných prostranstvích) a v obslužných komunikacích.

§ Regulační plán respektuje:

LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ A OCHRANNÉ REŽIMY:

- plochy určené k plnění funkcí lesa (PUPFL)  
stanovená vzdálenost 50,0 m snížena na 30,0 m (pro pozemky ozn. RD1 a RD13)
- silnice III/3225 a III/3226  
silniční ochranné pásmo 15,0 m od osy komunikace
- ÚSES: ochranná zóna nadregionálního biokoridoru
- ochranné pásmo letištního radiolokačního prostředku – jev 103 – letecká stavba včetně ochranného pásma dle pasportu č. 57/2012 (vymezená území)
- zóna havarijního plánování 1500 m od železnice Praha – Pardubice
- ochranná a bezpečnostní pásma navržené technické infrastruktury
  - vrchní vedení elektro VN – 35 kV  
ochranné pásmo: 10,0 m (od krajního vodiče)
  - kabelové vedení elektro NN – 1 kV  
ochranné pásmo: 1,0 m (na obě strany od vedení)
  - nízkotlaký plynovod  
ochranné pásmo: 1,0 m (na obě strany od obrysu plynovodního vedení)
  - síť elektronických komunikací (metalická)  
ochranné pásmo: 1,5 m (na obě strany od obrysu vedení)
  - vodovod  
ochranné pásmo: 1,5 m (na obě strany od obrysu potrubí)
  - dešťová kanalizace  
ochranné pásmo: 1,5 m (na obě strany od obrysu kanalizace s ohledem na hloubku uložení)
  - splašková kanalizace  
ochranné pásmo: 1,5 m (na obě strany od obrysu kanalizace s ohledem na hloubku uložení)
  - veřejné osvětlení a městský rozhlas  
ochranné pásmo: 1,0 m (na obě strany od vedení)

Pozn.: Projektová dokumentace pro navrhovanou technickou infrastrukturu bude obsahovat veškerou přípravnou dokumentaci pro všechny druhy sítí. Nové stavby inženýrských sítí příp. jejich přeložky budou realizovány dle vyhlášek platných v době realizace.

Ostatní:

- hydrogeologické podmínky
- kvalita zemědělské půdy
- spádové poměry staveniště a jeho orientace ke světovým stranám
- radonová aktivita z podloží (území se středním až vysokým radonovým rizikem)

### c) Údaje o splnění zadání regulačního plánu

- Regulační plán je zpracován v souladu se schváleným Zadáním regulačního plánu (průběh schvalovacího řízení viz odd. a – Údaje o způsobu pořízení regulačního plánu). Respektuje připomínky vlastníků pozemků k navržené parcelaci dle vybraného urbanistického řešení – varianta „A“ (zhotovitel geometrického plánu č. 295-17/2011 G-Plus s.r.o. Pardubice).
- V souvislosti s použitím zpracovaného digitálního podkladu k.ú. Chvaletice a na základě schváleného regulačního plánu bude vyhotoven nový geometrický plán.
- Bylo provedeno znovuvynesení lineárních a plošných jevů zobrazených v dokumentaci RP v návaznosti na pozemkové hranice a nová parcelní označení (zrušení pozemkového katastru). Dále byly prověřeny a upraveny ostatní jevy (např. grafické vyjádření podmínek plošné a prostorové regulace v grafických přílohách). Úprava textové části RP byla uvedena do souladu s úpravami grafické části dle náležitostí novely stavebního zákona č. 183/2006 Sb. v platném znění.
- Současně byly zpracovány požadované úpravy návrhu RP dle pokynů, které vyplynuly ze společného projednání předloženého návrhu RP.
- Po dohodě s odborem stavebním a územního plánování MěÚ Chvaletice nebude stanovena doba platnosti RP (pořízeného z podnětu) a regulační plán nebude nahrazovat územní rozhodnutí.
- Podmínky stanovené RP pro řešené území budou s podkladem ke zpracování územního rozhodnutí:
  - o umístění stavby
  - o umístění staveb a zařízení veřejné infrastruktury
  - o změně využití území
  - o dělení a zcelování pozemků

### d) Zdůvodnění navržené koncepce řešení

#### d.1. Urbanistická koncepce řešení

##### 1.1 Podmínky využití ploch s rozdílným funkčním využitím (výkr. I.3.a – Hlavní výkres)

Lokalita řešená regulačním plánem je stanovena Územním plánem Města Chvaletice a jeho změnami pro zastavitelné plochy funkčního využití (ozn. dle ÚP).

- bydlení předměstského (a.11)
- občanského vybavení komerčního (b.3)
- ochranné a izolační zeleně (f.8) – změnou č.2 zahrnuto do ploch veřejných prostranství, komunikací pro pěší a cyklisty

Řešené území je v souladu v ÚP Chvaletice a jeho změn , podrobněji strukturováno do těchto ploch:

- plochy bydlení předměstského nízkopodlažního
- plochy občanského vybavení komerčního
- plochy veřejných prostranství, komunikací pro pěší a cyklisty
- plochy ochranné a izolační zeleně v plochách veřejných prostranství

Podmínky využití ploch s rozdílným funkčním využitím budou respektovány dle ÚP Chvaletice vč. jeho změn.

*Stavby, zařízení a využití neuvedená v přípustném nebo nepřípustném využití posuzuje stavební úřad z hlediska konkrétních územních podmínek. V případě, že neshledá závažné střety, které by umístění požadované aktivity bránilo a splňují podmínky ustanovení § 95 nebo 96 stavebního zákona (183/2006 Sb. v platném znění), jsou tyto považovány za přípustné.*

##### 1.2 Návrh urbanistická koncepce

V rámci „nulté etapy“ byly zpracovány varianty obytné části lokality, které dokladovaly prostorová řešení, organizaci a parametry obslužných komunikací, schémata možné parcelace a počty rodinných domů. Varianty převážně vycházejí ze stávající urbanistické struktury Hornické Čtvrti.

##### ○ Varianta „A“

Počet rodinných domů: 22

Šíře uličního prostoru: cca 7,5 m

Veřejné prostranství (dle vyhl. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území):  
veřejné prostranství součástí plochy občanského vybavení

Volná ulicová zástavba podél jednosměrných obslužných komunikací ve směru sever – jihozápad s výjezdem na komunikaci III/3226 – s minimalizací přímých sjezdů na silnici III. třídy.

- **Varianta „B“**  
 Počet rodinných domů: 21  
 Šíře uličního prostoru: cca 10,5 – 11,5 m  
 Veřejné prostranství: součást obytného prostředí lokality

Volná ulicová zástavba podél jednosměrné obslužné komunikace, ve střední části se rozšiřuje v plochu veřejného prostranství, ze kterého je zajištěna obsluha přilehlých parcel. Zbývající parcely rodinných domů jsou dopravně napojeny na obvodové komunikace (5 RD z místní komunikace od severu a 3 RD od jihozápadu ze silnice III. třídy).

- **Varianta „C“**  
 Počet rodinných domů: 21  
 Šíře uličního prostoru: cca 10,5 – 11,5 m  
 Veřejné prostranství: součást obytného prostředí lokality

Je obdobou varianty „B“ – vznikla „překlopením“ urbanistického řešení „B“ směrem západním. Obestavěná středová plocha veřejného prostranství imituje „náves“ s veřejnou zelení. Parcely jsou dopravně napojeny z návesní komunikace, zbývající část ze stávajících obvodových komunikací (4 RD z místní komunikace od severu a 3 RD od jihozápadu ze silnice III. třídy).

- **Varianta „D“**  
 Počet rodinných domů: 20  
 Šíře uličního prostoru: cca 10,5 – 11,5 m  
 Veřejné prostranství: součást obytného prostředí lokality

Volné ulicové uspořádání s úzkými a hlubokými parcelami, které pokračuje v urbanistické struktuře stávající východní zástavby Hornické Čtvrti. Západní část tvoří hnízdové seskupení plošně větších pozemků, s vnitřním veřejným prostranstvím a pěším propojením do plochy občanského vybavení. Z obvodových komunikací jsou dopravně napojeny – 2 RD od severu z místní komunikace a 2 RD od jihozápadu ze silnice III. třídy.

- **Varianta „E“**  
 Počet rodinných domů: 20  
 Šíře uličního prostoru: cca 10,5 – 11,5 m  
 Veřejné prostranství: součást obytného prostředí lokality

Varianta vychází z urbanistického rozvrhu „D“ – ve východní části je oboustranně obestavěná ulicovka ukončena obratištěm. V západní části je hnízdová parcelace s vnitřním veřejným prostranstvím. pozemků, s vnitřním veřejným prostranstvím a pěším propojením do plochy občanského vybavení. Z obvodových komunikací jsou dopravně napojeny stejné počty RD jako ve variantě „D“.

#### **Vybrané urbanistické řešení – varianta „A“ bylo korigováno**

- důsledným respektováním stávajících majetkoprávních vztahů
- zapracováním podmínek a připomínek vlastníků stávajících pozemků k navržené parcelaci dle geometrického plánu
- úpravami vyvolanými koncepcí dopravní a technické infrastruktury
- úpravou šíře veřejných prostranství, s dopravní infrastrukturou a komunikacemi pro pěší a cyklisty na 7,5 m a 10,0 m

Dopravní obsluha je vedena do území od severovýchodu – z místní komunikace se sjezdy na silnici III/3226 – ve směru SV – JZ dvěma souběžnými komunikacemi. Navrženým základem dopravní obsluhy je dána jednoduchá forma zastavění tj. otevřená forma zástavby s objekty s bočním odstupem – v souběžných oboustranně obestavěných ulicovkách. Při místní komunikaci – je navrženo prodloužení (ev. založení nové) stávající ulicovky z Hornické Čtvrti směrem ke křižovatce silnice III/3226 s místní komunikací. Závěr obytné zóny – směrem západním k ploše občanského vybavení komerčního – představují dva atypicky velké pozemky, které budou plnit funkci pohledových akcentů při vjezdu do lokality ze stávajících komunikací.

Situování ploch pro stavbu hlavní (RD) převážně v severovýchodní části stavebních pozemků umožňuje dostatečné vzájemné odstupy staveb rodinných domů. Dynamiku uličních parterů ovlivní liniová zeleň, výškový rozdíl mezi sjezdy na stávající komunikace (spád směrem severovýchodním až východním 5,54 – 3,94%) a volba odlišného objemového tvaru rodinného domu pro obestavění ulicovky (přízemní rodinný dům na jedné straně a přízemní rodinný dům s podkrovím využívaným pro bydlení na straně druhé). Hlavním pohledovým a nástupním akcentem při příjezdu od Chvaletic do lokality bude objekt a zařízení občanského vybavení komerčního.

Vyhodnocení řešeného území:

Řešené území celkem:	3,743 ha
z toho:	
- plochy bydlení předměstského (stavební pozemky):	2,948 ha
- plochy občanského vybavení komerčního:	0,230 ha
- plochy veřejných prostranství, komunikace pro pěší a cyklisty:	0,455 ha
- plochy ochranné a izolační zeleně vč. stezky pro pěší a cyklisty:	0,110 ha
- počet stavebních pozemků:	24 (variant. 25)
- předpokládaný počet obyvatel (3,5 obyv./1 RD):	84 (87)
- průměrná plocha stavebního pozemku pro RD:	1.229 m <sup>2</sup>

## d.2. Architektonická koncepce řešení

Regulativ funkčního využití stanovený pro danou rozvojovou plochu ÚP města Chvaletice a jeho změnami, regulační prvky plošného a prostorového řešení, architektonické a obecně technické požadavky na výstavbu jsou stanoveny a aplikovány pro jednotlivé stavební pozemky. Číselné označení stavebních pozemků (výkr. I.3.a Hlavní výkres) neznámá závazný postup výstavby.

Navržený dopravně obslužný systém a poloha vstupu (vjezdu), velikost stavebního pozemku, umístění stavby hlavní (rodinný dům) a její orientace ve stavebním pozemku člení stavební pozemky s charakteristickými znaky do skupin:

**skupina 1 a 1'** – při jihovýchodní hraně obslužné komunikace (veřejného prostranství) se vstupem (vjezdem) od severozápadu (RD 1 – RD 6, RD 14 – RD 17).

Plocha stanovená stavební čarou a stavební hranicí k zastavění objemem stavby hlavní (RD) – s omezením % intenzity využití pozemku – je situována v severovýchodní části stavebních pozemků.

Hlavní objem stavby hlavní s podélnou osou kolmou k obslužné komunikaci (hřebenová osa střechy nad delší stranou půdorysu hlavní stavby), v max. podlažnosti 2. NP (1. NP + podkroví využíváné pro bydlení).

Při větším objemu stavby je přípustné doplnit základní obdélníkový půdorys do tvaru „L“ nebo „T“.

**skupina 2 a 2'** – při severozápadní hraně obslužné komunikace (veřejného prostranství) se vstupem (vjezdem) od jihovýchodu (RD 9 – RD13, RD 20 – RD 22).

Plocha stanovená stavební čarou a stavební hranicí k zastavění objemem stavby hlavní (RD) – s omezením % intenzity využití pozemku – je situována v severovýchodní části stavebních pozemků.

Hlavní objem stavby hlavní s podélnou osou rovnoběžnou s obslužnou komunikací (hřebenová osa střechy nad delší stranou půdorysu hlavní stavby), v max. podlažnosti 2. NP tj. přípustné 1. NP + nevyužívané podkroví pro bydlení (rodinný dům přízemní).

Při větším objemu stavby je přípustné doplnit základní obdélníkový půdorys do tvaru „L“ nebo „T“.

**skupina 3** – při jižní hraně stávající místní komunikace (veřejného prostranství) se vstupem (vjezdem) od severu (RD 7, RD 8, RD 18, RD 19, RD 23). RD 8 a RD 19 mohou mít alter. vstup (vjezd) od východu.

Plocha stanovená stavební čarou a stavební hranicí k zastavění objemem stavby hlavní (RD) – s omezením % intenzity využití pozemku – je situována ve východní až jihovýchodní části stavebních pozemků.

Hlavní objem stavby hlavní s podélnou osou kolmou k obslužné komunikaci (hřebenová osa střechy nad delší stranou půdorysu hlavní stavby), v max. podlažnosti 2. NP (1. NP + podkroví využíváné pro bydlení).

Přípustné je variantní řešení: hlavní objem stavby hlavní s podélnou osou rovnoběžnou s obslužnou komunikací, max. podlažnost 2. NP (tj. 1. NP + nevyužívané podkroví pro bydlení pro rodinný dům přízemní) za podmínky, že rodinné domy ve stavebních pozemcích ozn. RD 7, RD 8, RD 18, RD 19 a RD 23 budou stejného charakteru (hlavní objem stavby, podlažnost).

Při větším objemu stavby je přípustné doplnit základní obdélníkový půdorys do tvaru „L“ nebo „T“.

**skupina 3'** – při severovýchodní hraně stávající silnice III/3226 se vstupem (vjezdem) od jihozápadu – RD 24 (ev. RD 24a,b dělený pozemek).

Plocha stanovená stavební čarou a stavební hranicí k zastavění objemem stavby hlavní

(RD) – s omezením % intenzity využití pozemku – je situována v jihovýchodní části stavebního pozemku.

Hlavní objem stavby hlavní s podélnou osou kolmou ke stavební čáře – kolmou k silnici III/3226 (hřebenová osa střechy nad delší stranou půdorysu hlavní stavby), v max. podlažnosti 2. NP (1. NP + podkroví využívané pro bydlení).

Přípustné je variantní řešení: hlavní objem stavby hlavní s podélnou osou rovnoběžnou se stavební čarou – rovnoběžně se silnicí III/3226, podlažnost 2. NP (tj. 1. NP + nevyužívané podkroví pro bydlení pro rodinný dům přízemní) za podmínky návaznosti architektonickým vzhledem k objektům ve stavebních pozemcích ozn. RD 23, RD 19, RD 18, RD 8 a RD 7.

Při větším objemu stavby je přípustné doplnit základní obdélníkový půdorys do tvaru „L“ nebo „T“.

Pozn.: pro stavební pozemky ozn. RD 23 a RD 24 (ev. RD 24a a RD 24b) platí podmínka jednotného architektonického vzhledu tj. rodinný dům přízemní jako „pohledový“.

Pro uvedené skupiny pozemků a staveb na nich umístěných budou respektovány podmínky pro umístění staveb (plošné regulativy) a prostorového řešení staveb (prostorové regulativy), charakteristické řešení staveb (základní půdorys a hmotový objem vyplývající z dispozice řešení objektu RD, průběh hřebenové osy, tvar a sklon střechy, architektonické prvky a detaily). Důvodem je jejich řazení v otevřenou ulicovku, kdy skupiny tvoří vždy jednu její stranu. Proto je žádoucí, aby charakteristické prvky byly dodrženy pro celou skupinu (tvar půdorysu, podlažnost, sklon střechy apod.), ale také výška a druh oplocení v uliční čáře.

#### **d.2.1 Architektonické podmínky a výrazové prostředky staveb:**

##### **a) Rodinné domy**

- preferován bude samostatně stojící (izolovaný) rodinný dům předměstského typu odpovídající velikostní kategorií ploše stavebního pozemku (viz odd. b.1) Podmínky pro umístění a prostorové řešení staveb .....), stanoveným plošným a prostorovým regulativům a dané funkci bydlení
- půdorysný tvar rodinného domu bude podřízen jeho umístění v zastavitelné ploše vymezené stavební čarou a stavebními hranicemi  
Limit půdorysu bude dán výrazným obdélníkovým půdorysem, při větším objemu stavby přípustné použít členitější půdorys ve tvaru „L“ nebo „T“.
- podélná osa (ev. hřebenová osa – hřeben střechy) objemu hlavní stavby bude kolmá k obslužné komunikaci (ev. s ní rovnoběžná)
- architektonický výraz objektů rodinných domů bude podřízen jejich funkci – bydlení – bude kultivovaný, jednoduchý až neutrální, bez módních zdobných prvků (arkýře, vikýře, cimbuří, věžičky apod.) s omezeným použitím katalogových rodinných domů, které nerespektují charakter stávající zástavby Hornické Čtvrti
- pro dosažení vyššího architektonického standardu objektů RD – vyprojektování rodinného domu autorizovaným architektem
- architektonický výraz objektů bude umocněn použitím jednoduchých výrazových prvků a materiálových prostředků: strukturální omítkoviny (v barevném odstínu doplňující barvu střešní krytiny)
- v omezeném rozsahu lze použít přírodních materiálů jako výrazných architektonických prvků:
  - přírodní a umělý kámen (podezdívky, pilíře apod.)
  - dřevo (obložení obvodových stěn, střešní podhledy apod.)
  - pohledový beton ev. betonové zdící tvarovky s upraveným povrchem, betonové tvarovky tzv. skrytého bednění, cihelné obkladové pásy
- objekty staveb (samostatně stojící a přistavěné) s funkcí doplňkovou ke stavbě hlavní – jejich architektonický výraz bude respektovat znaky hlavního objektu (tj. objemové a půdorysné poměry, tvar střechy, materiálové provedení, barevnost apod.)

##### **b) Stavby a zařízení občanského vybavení komerčního**

- preferován bude samostatně stojící objekt, který respektuje podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb, intenzitu využití pozemku
- půdorysný tvar objektu bude podřízen jeho nárožní poloze s využitím směrových linií obou komunikací a dispoziční struktury komerčních aktivit
- kompaktní objem objektu (žádný monoblok) bude vytvořen z menších strukturovaných hmot (díličí objemové měřítko blízké hmotovému měřítku rodinných domů) vzájemně propojených (pasáž, atrium) a seskupených do většího celku
- na objemu hlavní stavby bude směřována ke křižovatce silnice III/3226 a místní komunikace (pozn.:

- stanovená stavební čára je ke stavební hranici rovnoběžná s místní komunikací – vyosení objektu)
- architektonický výraz bude jednoduchý až neutrální, s použitím jednoduchých výrazových prvků a materiálových prostředků (dttó rodinné domy) s důrazem na kultivovanou kombinaci střech rovných a sklonitých
- objekty staveb s funkcí doplňkovou ke stavbě hlavní (samostatně stojící ev. přistavěné) budou architektonickým výrazem respektovat znaky hlavního objektu (tj. objemové a půdorysné poměry, tvarosloví střech, materiálové provedení, barevnost apod.)

### d.2.3 Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb vyplývající z urbanistické koncepce

#### A. Podmínky pro umístění a prostorové řešení staveb v plochách bydlení předměstského

V plochách bydlení předměstského je navrženo 24 (variantně 25) stavebních pozemků pro 24 (variantně 25) samostatně stojících rodinných domů s velikostí pozemků v rozmezí 860 – 2020 m<sup>2</sup> (výkr. I.3.a – Hlavní výkres).

Podmínky pro umístění a prostorové řešení staveb jsou dány (výkr. I.3.a – Hlavní výkres):

- § regulativy funkčními (1. Textová část – odd. b.2 Funkční využití území)
- § regulativy pro umísťování staveb (plošné regulativy)
- § regulativy prostorového řešení staveb (prostorové regulativy)

#### A.1 PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ STAVEB RODINNÝCH DOMŮ

- **hranice řešené (zastavitelné) plochy** – vymezují plochu k zastavění stanovenou územním plánem obce, regulační plán respektuje hranice dotčených pozemků
- **hranice ploch s rozdílným funkčním využitím** – stanovené územním plánem obce a převzaty regulačním plánem
- **hranice stavebního pozemku** – vymezují plochu určenou regulačním plánem k umístění stavby, oddělují tuto plochu od sousedních pozemků (navržená parcelace oddělením ev. zcelováním stávajících pozemků)
- **uliční čára** – vymezuje hranici stavebního pozemku a veřejného prostranství (komunikace pro dopravní obsluhu, přidružený prostor vedení inženýrských sítí, komunikace pro pěší, zelený pruh).  
Vzdálenost protilehlých uličních čar tj. příslušných hranic stavebních pozemků vymezuje širší uličního parteru – veřejného prostranství.

Uliční čára jednostranná:

- severní: je vedena v severní hranici stavebních pozemků ve směru V – Z od hranic stávajícího pozemku čp. 192 k hranicím ploch občanského vybavení komerčního (kde není definována). Vymezuje hranici mezi stavebními pozemky a plochami veřejných prostranství podél stávající místní komunikace tj. s jednostranným obestavěním objekty RD.
- jihozápadní: je vedena v jihozápadní hranici stavebních pozemků ve směru JV – SZ od hranic stávajícího pozemku čp. 194 k hranicím ploch občanského vybavení komerčního (kde není definována). Vymezuje hranici mezi stavebními pozemky (jednostranné obestavění RD) a plochami ochranné a izolační zeleně s cyklostezkou a stezkou pro pěší podél stávající silnice III/3225.
- **hranice zastavění stavebního pozemku** – vymezují zastavitelnou plochu ve stavebním pozemku pro stavbu hlavní (rodinný dům) a stavby s funkcí doplňkovou ke stavbě hlavní. Zastavitelnost pozemku stanovena intenzitou využití pozemku (koeficient zastavění) v %. Hranice zastavění jsou stanoveny odstupem 6,0 m, 5,0 m a 3,0 m od hranice stavebního pozemku.  
Zastavitelná plocha pozemku objektem (stavbou hlavní) stanovena:
  - max. 150 m<sup>2</sup> pro pozemek do 1000 m<sup>2</sup>
  - max. 190 m<sup>2</sup> pro pozemek do 1300 m<sup>2</sup>
  - max. 270 m<sup>2</sup> pro pozemek nad 1300 m<sup>2</sup>
- **intenzita využití pozemku (koeficient zastavění) v %** – stanoví max. využití zastavitelné plochy stavebního pozemku vymezené hranicemi zastavění. Je dána podílem součtu zastavěných ploch stavby hlavní a staveb doplňkových k celkové ploše stavebního pozemku.  
Intenzita využití pozemku stanovena:
  - max. 25% pro pozemek do 1000 m<sup>2</sup>
  - max. 30% pro pozemek do 1300 m<sup>2</sup>
  - max. 35% pro pozemek nad 1300 m<sup>2</sup>
  -



- **stavební čára otevřená** – hranice, která určuje polohu průniku obvodových konstrukcí stavby hlavní (rodinného domu) s terénem a je přerušena hranicí stavebního pozemku:
  - stanovená délka (10 – 20,0 m dle šířky a velikosti stavebního pozemku) a nesmí být překročena směrem ven s výjimkou výrazových architektonických prvků (balkon, arkýř, rizalit, závětrří) do hloubky max. 1,5 m
  - nemusí být dokročena směrem dovnitř do hloubky max. 3,0 m (např. ustoupení garáže, krytého přístřešku, zádveří) a max. do ½ celkové délky uličního průčelí stavby hlavní
  - určuje odstup průčelí stavby hlavní od hranice stavebního pozemku (uliční čáry – hranice veřejného prostoru) je stanovena vzdáleností 6,0 (5,0) m od hranice stavebního pozemku a je s ní rovnoběžná
- **stavební hranice** – přípustná hranice zastavění stavbou hlavní:
  - nesmí být překročena směrem ven s výjimkou architektonických prvků (balkon, rizalit, závětrří) do hloubky max. 1,5 m
  - nemusí být dokročena stavbou hlavní
  - je kolmá ev. rovnoběžná se stavební čarou
 Pozn.: stavební hranice pro RD 22, 13, 14 (na západě) je totožná s ochranným pásmem silnice III/3226 do doby přemístění označení začátku (konce) obce.
- **stavební čára a stavební hranice** – určují situování stavby hlavní ve stavebním pozemku a stanovují max. plochu vymezenou pro stavbu hlavní s omezením stanovenou intenzitou využití pozemku tj. podílem zastavěné plochy stavbou hlavní a stavbami doplňkovými k celkové ploše stavebního pozemku (v %)
- umístění přístupu na pozemek (sjezd, vstup do objektu) – je stanoveno délkou stavební čáry. V tomto rozmezí bude situován sjezd (vstup do objektu), jeho optimální polohu a šíři určí další stupeň PD
- poloha osy hlavní hmoty objektu (směr hřebene střechy hlavní hmoty objektu) – v poloze kolmé k dopravně obslužné komunikaci
- půdorysný tvar rodinného domu bude podřízen jeho umístění ve vymezené ploše stavební čarou a stavebními hranicemi
- limit půdorysu bude dán výrazným obdélníkovým půdorysem, při větším objemu stavby přípustný složitější půdorys do tvaru „L“ nebo „T“
- garáže vestavěné nebo přistavěné – součást stavby hlavní, konstrukčně s ní pevně spojené, s možným nedokročením stavební čáry (nepřekročitelné) ve vymezené ploše pro stavbu hlavní do hloubky max. 3,0 m směrem dovnitř
- pro garáže ev. dvougaráže, parkovací přístřešky, venkovní bazény bez zastřešení nebo kryté, zahradní domky, altány apod. jako samostatné stavby platí podmínky pro stavby doplňkové (umístění v ploše vymezené hranicemi zastavění stavebního pozemku)
- přístřešky pro parkování, zimní zahrady, kryté bazény apod. jako objekty – přistavěné ke stavbě hlavní, konstrukčně s ní pevně spojené, s možným nedokročením stavební čáry (nepřekročitelné) ve vymezené ploše pro stavbu hlavní do hloubky max. 3,0 m směrem dovnitř (ev. v zastavitelné ploše stavebního pozemku). Pro parkovací přístřešky jako samostatné stavby platí podmínky pro stavby doplňkové (umístění v zastavitelné ploše stavebního pozemku).

## A.2 PROSTOROVÉ ŘEŠENÍ STAVEB (PROSTOROVÉ REGULATIVY)

- **podlažnost max. 2 NP:**
  - přízemní rodinný dům s vestavěným obytným podkrovím (variantně 1. NP + střecha pro přízemní rodinné domy – bungalovy), přípustné jedno podzemní podlaží
  - umístění 1. NP max. 0,6 m nad terénem
  - výška okapní hrany max. 4,0 m nad terénem
  - výška hřebene hlavního objemu objektu max. 8,5 m (variantně max. 6,5 m pro přízemní rodinné domy) nad terénem
- **tvar střechy:**
  - sedlová valbová, polovalbová (event. jejich kombinace) v souladu se základním půdorysným tvarem objektu
- **sklon střechy:**
  - 38 – 42° (variantně 22 – 25° pro přízemní rodinné domy – bungalovy)
  - krytina tašková profilovaná v barvě červené, červenohnědé až hnědé
- **oplocení:**
  - max. výška 1,5 m

### **A.3 Podmínky pro umístění a prostorové řešení staveb ve stavebním pozemku ozn. RD 24 – variantní řešení na 2 stavební pozemky ozn. RD 24a a RD 24b (grafická příloha textové části)**

#### **Ø Podmínky pro umístění staveb (plošné regulativy) ve stavebním pozemku ozn. RD 24a (výměra cca 997 m<sup>2</sup>)**

- hranice stavebního pozemku: vyznačena v grafické příloze textové části
- uliční čára jednostranná: vymezuje hranici stavebního pozemku a veřejného prostranství (ploch ochranné a izolační zeleně se stezkou pro pěší a cyklisty) – viz výkres I.3.a Hlavní výkres
- hranice zastavění – vymezují zastavitelnou plochu ve stavebním pozemku pro stavbu hlavní (rodinný dům) a stavby s funkcí doplňkovou ke stavbě hlavní. Hranice zastavění jsou stanoveny odstupem 5,0 m, 3,0 m a 6,0 m od hranic pozemku.
  - stavební čára otevřená: není definována
  - stavební hranice – je částečně totožná s hranicí zastavění stavebního pozemku – je vedena rovnoběžně s hranicí stavebního pozemku ve vzdálenosti 6,0 m na jihozápadě, 5,0 m na jihu (pozemková hranice s ozn. RD 22), 3,0 m na jihovýchodě (pozemková hranice s ozn. RD 21), 5,0 m na severovýchodě (pozemková hranice s ozn. RD 23), a 6,0 m na severozápadě (pozemková hranice s ozn. RD 24b)
  - stavební hranice: nesmí být směrem ven překročena s výjimkou výrazových architektonických prvků do hloubky max. 1,5 m
    - nemusí být dokročena stavbou hlavní
  - stavební hranice (a hranice zastavění) určují max. plochu vymezenou pro stavbu hlavní (a stavby doplňkové) s omezením stanovené intenzity využití pozemku (viz odd. b.1 Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb....)
  - zastavitelná plocha pozemku objektem (stavbou hlavní) stanovena:
    - max. 150 m<sup>2</sup> pro pozemek do 1000 m<sup>2</sup>
  - intenzita využití pozemku (koeficient zastavění) v %:
    - 25% (stanoveno pro stavební pozemky do 1000 m<sup>2</sup>)
  - umístění přístupu na pozemek (sjezd, vstup do objektu) od jihozápadu ze silnice III/3226 (společný s ozn. RD 24b) v délce cca 4,5 m. Optimální polohu a šíři určí další stupeň PD.
  - půdorysný tvar rodinného domu bude podřízen jeho umístění např. v severovýchodní části stavebního pozemku v ploše vymezené stavebními hranicemi
  - limit bude dán výrazným obdélníkovým půdorysem, při větším objemu stavby přípustný složitější půdorys ve tvaru „L“ nebo „T“
  - garáž a přístřešek pro parkování – jako samostatný objekt při vstupu (vjezdu) na pozemek. Přípustná vestavěná garáž ev. přistavěný přístřešek jako součást stavby hlavní

#### **Ø Prostorové uspořádání staveb (prostorové regulativy)**

- **podlažnost max. 2 NP:**
  - přízemní rodinný dům s vestavěným obytným podkrovím (ev. nevyužívaným podkrovím pro bydlení), přípustné jedno podzemní podlaží
  - umístění 1. NP max. 1,0 m nad terénem
  - výška okapní hrany max. 4,0 m nad terénem
  - výška hřebene hlavního objemu objektu max. 8,5 m (variantně max. 6,5 m pro přízemní rodinné domy) nad terénem
- **tvar střechy:**
  - sedlová valbová, polovalbová (ev. jejich kombinace) v souladu se základním půdorysným tvarem objektu
- **sklon střechy:**
  - 38° – 42° (variantně 22° – 25° pro přízemní rodinné domy)
  - krytina tašková profilovaná v barvě červené, červenohnědé až hnědé
- **oplocení:**
  - max. výška 1,5 m

#### **Ø Podmínky pro umístění staveb (plošné regulativy) ve stavebním pozemku ozn. RD 24b (výměra cca 955 m<sup>2</sup>)**

- hranice stavebního pozemku: vyznačena v grafické příloze textové části
- uliční čára jednostranná: vymezuje hranici stavebního pozemku a veřejného prostranství (ploch ochranné a izolační zeleně se stezkou pro pěší a cyklisty) – viz výkres I.B.1 Hlavní výkres
- hranice zastavění – vymezují zastavitelnou plochu ve stavebním pozemku pro stavbu hlavní (rodinný dům) a stavby s funkcí doplňkovou ke stavbě hlavní. Hranice zastavění jsou stanoveny odstupem 6,0 m,

5,0 m a 3,0 m od hranic pozemku

- stavební čára otevřená: není definována
- stavební hranice – je částečně totožná s hranicí zastavění stavebního pozemku – je vedena rovnoběžně s hranicí stavebního pozemku ve vzdálenosti 6,0 m na jihozápadě, 3,0 m na jihovýchodě (pozemková hranice s ozn. RD 24a), 5,0 m na severovýchodě (pozemková hranice s ozn. RD 23), a 14,0 m severozápadně a rovnoběžně s hranicí zastavění na jihovýchodě
- stavební hranice: nesmí být směrem ven překročena s výjimkou výrazových architektonických prvků do hloubky max. 1,5 m
  - nemusí být dokročena stavbou hlavní
- stavební hranice (a hranice zastavění) určují max. plochu vymezenou pro stavbu hlavní (a stavby doplňkové) s omezením stanovené intenzity využití pozemku (viz odd. b.1 Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb....)
- zastavitelná plocha pozemku objektem (stavbou hlavní) stanovena:
  - max. 150 m<sup>2</sup> pro pozemek do 1000 m<sup>2</sup>
- intenzita využití pozemku (koeficient zastavění) v %:
  - 25% (stanoveno pro stavební pozemky do 1000 m<sup>2</sup>)
- umístění přístupu na pozemek (sjezd, vstup do objektu) od jihozápadu ze silnice III/3226 (společný s ozn. RD 24b) v délce cca 4,5 m. Optimální polohu a šíři určí další stupeň PD.
- půdorysný tvar rodinného domu bude podřízen jeho umístění např. v severovýchodní části stavebního pozemku v ploše vymezené stavebními hranicemi
- limit bude dán výrazným obdélníkovým půdorysem, při větším objemu stavby přípustný složitější půdorys ve tvaru „L“ nebo „T“
- garáž a přístřešek pro parkování – jako samostatný objekt při vstupu (vjezdu) na pozemek. Přípustná vestavěná garáž ev. přistavěný přístřešek jako součást stavby hlavní

#### Ø Prostorové uspořádání staveb (prostorové regulativy)

- **podlažnost max. 2 NP:**
  - přízemní rodinný dům s vestavěným obytným podkrovím (ev. nevyužívaným podkrovím pro bydlení), přípustné jedno podzemní podlaží
  - umístění 1. NP max. 1,0 m nad terénem
  - výška okapní hrany max. 4,0 m nad terénem
  - výška hřebene hlavního objemu objektu max. 8,5 m (variantně max. 6,5 m pro přízemní rodinné domy) nad terénem
- **tvar střechy:**
  - sedlová valbová, polovalbová (event. jejich kombinace) v souladu se základním půdorysným tvarem objektu
- **sklon střechy:**
  - 38° – 42° (variantně 22° – 25° pro přízemní rodinné domy)
  - krytina tašková profilovaná v barvě červené, červenohnědé až hnědé
- **oplocení:**
  - max. výška 1,5 m

#### B. Podmínky pro umístění a prostorové řešení staveb (plošné a prostorové regulativy) v plochách občanského vybavení komerčního

##### B.1 PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ STAVEB OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

- **hranice zastavění stavebního pozemku** – vymezují zastavitelnou plochu ve stavebním pozemku pro stavbu hlavní a stavby s funkcí doplňkovou. Zastavitelnost vymezené plochy limituje regulativ intenzity využití pozemku (koeficient zastavění) v %. Hranice zastavění jsou stanoveny odstupem 3,0 m od hranic stavebního pozemku.
- **stavební čára otevřená** – hranice, která určuje polohu průniku obvodových konstrukcí stavby hlavní s terénem a je přerušena (nedokračuje) hranicí stavebního pozemku:
  - ve stanovené délce 12,0 m (na severozápadní hranici stavebního pozemku v křižovatce stávajících komunikací) nesmí být překročena směrem ven s výjimkou architektonických prvků do hloubky max. 1,8 m
- **stavební hranice** – přípustná hranice zastavění stavbou hlavní:
  - nesmí být překročena směrem ven s výjimkou architektonických prvků do hloubky max. 1,8 m
  - nemusí být dokročena stavbou hlavní
  - stavební hranice je totožná s hranicí zastavění stavebního pozemku

Pozn.: stavební hranice západní je totožná s ochranným pásmem silnice III/3226 do doby úpravy označení začátku (konce) obce.

- **stavební čára a stavební hranice** – určují situování stavby hlavní ve stavebním pozemku a stanovují max. plochu vymezenou pro stavbu hlavní a stavbami doplňkovými s limitem stanoveného regulativu intenzity využití pozemku (podílem zastavěné plochy stavbou hlavní a stavbami doplňkovými k celkové ploše stavebního pozemku – v %)
- **intenzita využití pozemku (koeficient zastavění) v %** – stanoví max. využití zastavitelné plochy stavebního pozemku vymezené hranicemi zastavění. Je dána podílem součtu zastavěných ploch stavby hlavní a staveb doplňkových k celkové ploše stavebního pozemku.  
Intenzita využití pozemku pro objekty a zařízení občanského vybavení komerčního stanovená:
  - na max. 50%
- **umístění přístupu na pozemek** (sjezd pro zásobování a manipulaci, sjezd na parkovací a odstavné plochy pro osobní automobily):
  - od severu ze stávající místní komunikace
  - ve stanoveném rozmezí tj. v délce 45,0 m od východního lomového bodu stavební hranice směrem ke křižovatce silnice III/3226 a místní komunikace  
V tomto rozmezí bude situován sjezd (ev. sjezdy), jeho optimální polohu (ev. polohy) určí další stupeň PD.
  - přístup pro pěší od severu, západu a jihozápadu ze stávajících a navrhovaných komunikací pro pěší
- **poloha osy hlavní hmoty objekty** – v pohledově exponované poloze směrem ke křižovatce silnice III/3226 a místní komunikace
- **půdorysný tvar objektu a zařízení občanského vybavení** – bude podřízen jeho umístění a funkčnímu využití. Preferováno bude dílčí objemové měřítko blízké hmotovému měřítku rodinných domů (seskupení vhodně volených objemů do většího celku) s možnou kombinací střech rovných i sklonitých.
- **garáže pro služební vozy** – vestavěné jako součást stavby hlavní, konstrukčně s ní pevně spojené  
Přístřešky pro parkování – přistavěné ke stavbě hlavní, konstrukčně s ní pevně spojené, situované ve vymezené ploše pro stavbu hlavní.

## B.2 PROSTOROVÉ ŘEŠENÍ STAVEB (PROSTOROVÉ REGULATIVY)

- **podlažnost max. 2 NP:**
  - ev. 1. nadzemní plnohodnotné podlaží s vestavěným podkrovím využívaným pro aktivity občanského vybavení
  - umístění 1. NP max. 0,02 m nad upraveným terénem (pochozí plochy – bezbariérový přístup)
  - max. výška hřebene hlavního objemu objektu max. 11,5 m nad terénem
- **tvar střechy:**
  - sedlová, valbová, polovalbová (s využívaným podkrovím – ev. jejich kombinace), přípustná střecha rovná v kombinaci se střechami sklonitými
- **sklon střechy:**
  - 38° – 42°, krytina tašková profilovaná v barvě červené, červenohnědé až hnědé
- **oplocení:**
  - optim. výška 2,2 m (podle druhu skladovaného sortimentu)

## C. Další podmínky pro umístění staveb a doporučení pro danou lokalitu

- přírodní a klimatické podmínky v území (orientace ke světovým stranám, převládající směr větrů apod.)
- výsledky hydrogeologického průzkumu
- výsledky radonového průzkumu
- spádové poměry staveniště
- území s archeologickými nálezy (ust. § 22 odst. 2 č. 20/1987 Sb. ve znění pozdějších předpisů)
- dodržení obecných technických požadavků na výstavbu dle vyhlášky č. 268/2009 Sb. v platném znění
- sdružování stavebních pozemků ve větší celky je nepřípustné
- v případě zakoupení sousedících pozemků jedním investorem, musí stavebník dodržet stanovené regulativy plošné a prostorové pro jednotlivé pozemky (dodržení stavební čáry, stavební hranice apod.)
- přípustné dělení na menší celky pouze u stavebního pozemku ozn. RD 24 (variantní řešení)
- pro umístění staveb v plochách občanské vybavenosti komerční platí stejné podmínky jako pro výstavbu rodinných domů

- **věnovat maximální pozornost** ze strany stavebního úřadu **návru prvního rodinného domu v dané skupině** (velikost půdorysu, jeho tvar, dispoziční orientace, objemová architektura objektu) zejména po stránce výrazových architektonických prostředků a použitých materiálů, které doplní stanovené podmínky plošných a prostorových regulativů. Tato korekce by měla být závazná pro následnou zástavbu ostatních stavebních pozemků v navržených jednotlivých skupinách RD, aby výsledný urbanisticko – architektonický a pohledový dojem skupiny rodinných domů v oboustranně obestavěné ulicovce (ev. s jednostranným obestavěním) byl pozitivní a využil maximálně přednosti daného území.
- **zvážit nepřipustnost výstavby** fóliovníků, staveb pro chov hospodářských zvířat (i drobné domácí zvířectvo), skleníků nad 15,0 m<sup>2</sup>
- **zvážit velikostní regulaci** rekreačních bazénů včetně zastřešení (např. do velikosti skleníků)
- jednotný vzhled uličního oplocení (umístění vstupů, vjezdů, plotových pilířů apod.) a jeho výška
- **věnovat pozornost** ze strany Města Chvaletice a stavebního úřadu kvalitě architektonického návrhu a komerční náplni objektu (ev. seskupení objektů) občanské vybavenosti. Plochu určené pro tuto funkci leží v exponované poloze příjezdu do Hornické Čtvrti.
- **koordinovat záměr** a veškerou stavební činnost (technická infrastruktura) v kontaktním území s návrhem regulačního plánu

### d.3. Koncepce veřejné infrastruktury

V řešeném území jsou vymezeny pozemky určené k umístění staveb a zařízení, které slouží pro dopravní a technickou vybavenost (plochy veřejných prostranství, komunikace pro pěší a cyklisty) a občanskou vybavenost.

Veřejná infrastruktura zahrnuje:

- 3.1. Řešení dopravní infrastruktury (výkr. I.3.a.1)
- 3.2. Řešení technické infrastruktury (výkr. I.3.a.2)
- 3.3. Občanská vybavenost
- 3.4. Veřejná infrastruktura – specifikace veřejně prospěšných staveb (výkr. I.3.b)

Veřejné prostranství jako plocha pro dopravní obsluhu, komunikace pro pěší a cyklisty (včetně přidružených prostor pro technické vybavení pod nimi), veřejnou zeleň vymezují uliční čáry – hranice stavebních pozemků.

Veřejné prostranství je řešeno:

- v šíři 10,0 m: příkl. uspořádání – dopravní prostor v š. max. 6,0 m + chodník pro pěší v š. 2,0 m (přidružený prostor inženýrských sítí v šíři 2,0 m) + zelený pruh s alejovou zelení (stromy s malou korunou) v š. min. 2,0 m
- v šíři 7,5 m (obytná zóna): příkl. uspořádání – dopravní prostor v max. š. 3,5 m + prostor pro pěší v š. max. 2,0 m (přidružený prostor inženýrských sítí v šíři 2,0 m) + pobytový prostor ev. vyznačené parkovací pruhy v šíři min. 2,25 m
- v šíři cca 3,6 m při jižní hraně místní komunikace – přidružený prostor inženýrských sítí (ev. komunikace pro pěší) a veřejnou zeleň
- v šíři cca 5,0 m souběžně se silnicí III/3226 (pás ochranné a izolační zeleně) – stezka pro pěší a cyklisty v š. 3,0 m (přidružený prostor inženýrských sítí) a ochranná a izolační zeleň

#### d.3.1. Řešení dopravní infrastruktury

(výkr. I.3.a.1 Řešení dopravní infrastruktury)

Řešené území bude dopravně napojeno:

- § ze silnice III/3226 (jihozápadní hranice řešeného území)
- § z místní komunikace (severní hranice řešeného území – dopravní obsluha ploch občanské vybavenosti a stavebních pozemků ozn. RD 7, RD 8, RD 18, RD 19 a RD 23)
- § ze silnice III/3226 je řešen sjezd pro pozemek ozn. RD 24

#### Dopravní obsluha

Dopravní obsluhu území zajišťují dvě navrhované obslužné komunikace, které propojují silnici III/3226 a místní komunikaci ve směru JZ – SV. Západní navrhovaná místní obslužná komunikace – jednosměrná – bude v režimu obytné zóny.

Obslužné komunikace s proměnnou šířkou 3,5 – 6,0 m (možnost jednostranného odstavení vozidel ev. rozšíření pásu zeleně jako veřejného prostranství) zajistí zklidněný průjezd vozidel včetně vozidel pro svoz TKO a HZS. Konstrukční vrstvy vozovky (druhy a tloušťka) budou stanoveny pro požadovanou úroveň

porušení vozovky v závislosti na dopravním zatížení a rychlost 40/20 km/hod. – povrch živičný. Vjezdové poloměry v napojení na silnici III/3226 budou min. 6,0 m.

Odstavování vozidel je uvažováno na jednotlivých stavebních pozemcích a na vymezených úsecích navrhovaných obslužných komunikací (v rámci širších samostatných sjezdů).

Konkrétní poloha sjezdů ze stávajících a navrhovaných komunikací pro jednotlivé stavební pozemky bude předmětem dalšího stupně PD.

### **Pěší komunikace a cyklistická stezka**

Pěší komunikace jsou navrženy:

- podél východní navrhované obslužné komunikace v š. 2,0 m ve směru JZ – SV.
- podél jižní hrany stávající místní komunikace tvořící severní hranici řešeného území v min. šíři 2,0 m (s ohledem na vysvahování terénu)
- jako součást veřejného prostranství – obytné zóny (RD 14 – 22)
- podél severovýchodní hrany silnice III/3226 je vedena stezka pro cyklisty a pro pěší v š. 3,0 m, která bude spojit Chvaletice s Hornickou Čtvrtí

Z důvodu vedení tras inženýrských sítí (přidružené prostory inženýrských sítí) pod komunikacemi pro pěší, budou tyto provedeny v rozebíratelné konstrukční skladbě (přínos pro minimalizaci odvádění srážkových vod). Pohyb cyklistů bude veden souběžně – v obslužných komunikacích.

Místa pro přecházení budou na pěších komunikacích vyznačena sníženou obrubou. Další stupeň PD bude zpracován v souladu s vyhl. č. 369/2001 a ve znění vyhl. 492/2006 Sb. – o obecně technických požadavcích zabezpečujících užívání staveb osobami s omezenou schopností pohybu a orientace.

### **d.3.2. Řešení technické infrastruktury (výkres I.3.a.2 Řešení technické infrastruktury)**

Navržené inženýrské sítě se napojují na stávající rozvodné řady v kontaktním území a respektují napojovací body stanovené jednotlivými správci sítí.

V kontaktním území jsou vedeny:

- |   |  |
|---|--|
| - vodovodní řad LTH 125                                       | - pro napojení (v místě + 180 m od lokality) |
| - plynovod NTL dn 160   | - pro napojení (9,0 m od lokality)           |
| - vrchní vedení elektro VN 35 kV; č. vedení 913               | - pro napojení nové TS                       |
| - elektro NN (koncová skříň SS – 200 u čp. 128)               | - pro napojení                               |
| - veřejné osvětlení a městský rozhlas                         | - pro napojení (280,0 m od lokality)         |
| - sítě elektronických komunikací (Telefónica O <sub>2</sub> ) | - pro napojení (47,0 m od lokality)          |
| - kanalizace splašková  | - pro napojení (280,0 m od lokality)         |
| - kanalizace dešťová - 190 m od zastavitelné plochy           | - pro napojení (190 m od lokality)           |

Trasy technické infrastruktury v řešeném území jsou navrženy ve vymezených plochách veřejných prostranství – v obslužných komunikacích a přidružených prostorách inženýrských sítí (komunikace pro pěší a cyklisty).

Zásady pro uložení a koordinaci prostorového uspořádání sítí technické infrastruktury respektují normativní ustanovení.

### **Vodovod**

Dostatečná akumulace pitné vody pro řešenou lokalitu je zajištěna vodojemem Hornická Čtvrť (296,75/293/75 m n.m.), ležícího západně od lokality.

Max.kapacita 25 RD

$25 \times 3,5 \text{ obyv/RD} = 88 \text{ obyvatel}$

$Q_d = 88 \times 150/d = 13.200 \text{ l/den}$

$Q_{dmax} = 13.200 \times 1,5 = 19,80 \text{ m}^3/d$

$Q_{hmax} = 19,80 \text{ m}^3/d \times 1,8 = 0,413 \text{ l/s}$

Stanovení potřeb pitné vody pro plochu občanské vybavenosti je bez konkrétního podnikatelského záměru složité. Z tohoto důvodu je uvažováno s kapacitou 25 RD (i když je to počet variantní).

Lokalita bude napojena z odbočky ze stávajícího vodovodního řadu LTH 125 ve dvou napojovacích bodech:

- 1) poblíž autobusové zastávky na silnici III/3226 u stávajícího RD č.p. 138
- 2) v křižovatce místních komunikací u stávajícího RD č.p. 98

Vzhledem k tlakovým poměrům veřejného vodovodu budou navržena opatření pro zajištění zásobování RD

v souladu s příslušnými předpisy (domovní automatické tlakové stanice apod.).  
Vodovod v lokalitě bude v maximální možné míře zaokruhován.

## Odkanalizování a odvodnění území

### Kanalizace – splašková

Napojovacím bodem splaškové kanalizace bude koncová šachta gravitační splaškové kanalizace DN 250 v Hornické Čtvrti (u stávajícího RD č.p. 128).

Lokalita bude odkanalizována gravitačně – dle úrovně dna stávající koncové šachty bude případně nutné do této šachty splaškové vody přečerpávat.

V zastavitelné ploše a přilehlé stávající MO komunikaci je splašková kanalizace navrhována do přibližné osy komunikací.

Bilance množství splaškových vod:

návrh: 88 obyvatel

$Q_p = 88 \times 150 \text{ l/den} = 13.200 \text{ l/den}$

$Q_{d \text{ max}} = Q_p \times 1,5 = 19,8 \text{ m}^3/\text{d} = 0,229 \text{ l/s}$

$Q_h = Q_d \times 1,8 = 0,413 \text{ l/s}$

#### Znečištění

Počet ekvivalentních obyvatel		88,0	EO
BSK na obyvatele		54,0	g/obyv*d
BSK zatížení	- obyvatelstvo	4,752	kg/d
	- průmysl	0,0	kg/d
	- ostatní	0,0	kg/d
Celkem		4,752	kg/d
Průměrná koncentrace		360,0	mg/l
CHSK na obyvatele		120,0	g/obyv*d
CHSK zatížení	- obyvatelstvo	10,56	kg/d
	- průmysl	0,0	kg/d
	- ostatní	0,0	kg/d
Celkem		10,56	kg/d
Průměrná koncentrace		800,0	mg/l
NL na obyvatele		55,0	g/obyv*d
Nerozpustné látky	- obyvatelstvo	4,84	kg/d
	- průmysl	0,0	kg/d
	- ostatní	0,0	kg/d
Celkem		4,84	kg/d
Průměrná koncentrace		366,7	mg/l
N-kj na obyvatele		10,0	g/obyv*d
N-kj zatížení	- obyvatelstvo	0,88	kg/d
	- průmysl	0,0	kg/d
	- ostatní	0,0	kg/d
Celkem		0,88	kg/d
Průměrná koncentrace		66,7	mg/l
P na obyvatele		2,5	g/obyv*d
P zatížení	- obyvatelstvo	0,22	kg/d

- průmysl	0,0 kg/d
- ostatní	0,0 kg/d
Celkem	0,22 kg/d
Průměrná koncentrace	16,7 mg/l

### Kanalizace – dešťová

Srážkové vody z jednotlivých stavebních pozemků budou na nich rovněž zasakovány, případně druhotně využity.

Odvodnění zpevněných ploch veřejných prostranství bude provedeno navrženou dešťovou kanalizací DN 300-400 do stávajícího dešťového sběrače DN 500. Napojovací bod leží 223 m východním směrem v křižovatce místních komunikací u rodinného domu č.p. 98.

Pro snížení objemu srážkových vod budou minimalizovány zpevněné plochy veřejných prostranství, před asfaltobetonem a obalovaným kamenivem bude upřednostňována dlažba (pro snížení odtokového součinitele).

V místech nově vzniklých křižovatek (2 x u silnice III/3226 a 2 x u místní komunikace) budou umístěny horské vpustě pro podchycení srážkových vod odváděných silničními příkopy. Vpustě budou rovněž napojeny do navrhované dešťové kanalizace.

V zastavitelné ploše a přilehlé stávající MO komunikaci je dešťová kanalizace navrhována do přibližné osy jízdního pruhu.

Vsakování dešťových vod na stavebním pozemku (se stavbou pro bydlení) zajistit tak, aby plocha části pozemku schopná vsakovat dešťové vody byla k celkové ploše pozemku v poměru min. 0,4.

### Elektro

Pro připojení řešené lokality bude realizována nová jednosloupová TS 35/04 (160 kVA) za autobusovou čekárnou. Připojená bude vrchním vedením ze stávajícího vrchního vedení č. 913; VN 35 kV (16 m).

Z nové TS budou vyvedeny kabelové vývody – kabelem AYKY – 3x120+70. Nový kabelový rozvod 1kV bude ve své trase smyčkově připojovat jednotlivé stavební parcely, přes kabelové pilíře SS-200. Kabelové vedení bude uloženo v budoucích chodnicích (příp. zeleni), v místě přechodů pod navrhovanými komunikacemi bude uloženo v chráničkách.

Pro p.č. 669/5 (RD 23) je již připravována prováděcí dokumentace (stavba IV-12-2009838 – v koordinaci se zpracovávaným RP) na připojení NN elektro. Jedná se o navrhovaný úsek severně od lokality. RD 23 bude napojen ze stávajícího pilíře SS-200 u čp. 128 pomocí kabelových ok. NN kabel bude v převážné většině veden v souběhu se severní hranicí navrhovaných parcel (trasa shodná s napojením RD 8, 18 a 19).

Všechna kabelová vedení NN budou vedena v přidruženém prostoru inženýrských sítí.

Spotřeba el. energie pro 25 RD:

příkon INSTALOVANÝ x 11 kW/RD = 275 kW

příkon SOUDOBÝ =  $P_i \times 0,38 = 105 \text{ kW}$

Stanovení potřeb elektrické energie pro plochu občanské vybavenosti je bez konkrétního podnikatelského záměru složité. Z tohoto důvodu je uvažováno s kapacitou 25 RD (i když je to počet variantní).

### Zásobování zemním plynem

Řešená lokalita bude napojena na rozvod nízkotlakého plynovodu. Napojovací bod (na NTL plynovodu PE DN/dn 160) leží v severovýchodní části lokality, v místní komunikaci poblíž stávajícího rodinného domu č.p. 128.

Dimenze nového NTL plynovodu se budou pohybovat v rozmezí dn 160 – 110. Přípojky potom dn 50.

bydlení

příprava TUV a vytápění: 25 RD x 3 m<sup>3</sup>/h = 75,00 m<sup>3</sup>/h

vaření: 25 RD x 0,8 m<sup>3</sup>/h = 20,00 m<sup>3</sup>/h

celková max. potřeba zemního plynu: = 95,00 m<sup>3</sup>/h

redukováná spotřeba:

příprava TUV a vytápění: 25 x 0,68 = 17,00 m<sup>3</sup>/h

vaření: 25 x 0,16 = 4,00 m<sup>3</sup>/h

celková redukováná spotřeba zemního plynu: 21,00 m<sup>3</sup>/h

Stanovení potřeb zemního plynu pro plochu občanské vybavenosti je bez konkrétního podnikatelského záměru složité. Z tohoto důvodu je uvažováno s kapacitou 25 RD (i když je to počet variantní).

### Síť elektronických komunikací (Telefónica O<sub>2</sub>)

Napojovacím bodem pro připojení lokality na komunikační síť je spojka SCX 43/8-210 na kabelu 15xN0,4.



Kabel je veden severní hranou místní komunikace tvořící severní hranici zastavitelné plochy. V lokalitě budou umístěny dva účastnické rozvaděče, jeden v každé nově vzniklé ulici. Z těchto rozvaděčů budou připojeny jednotlivé objekty.

### **Veřejné osvětlení**

Napojovacím bodem VO bude koncová lampa umístěná na severní straně místní komunikace u č.p. 128 (při severovýchodním okraji lokality).

Rozmístění jednotlivých bezpaticových stožárů VO bude předmětem řešení dalšího stupně PD (s ohledem na skutečné pozice samostatných sjezdů).

Počet stožárů (v = 4-5 m)           cca 25 ks

### **Městský rozhlas (veden vždy v souběhu s VO)**

Místem napojení na kabelový rozvod městského rozhlasu je stávající trasa vedená podél severního okraje místní komunikace u č.p. 128 (v místě napojovacího bodu veřejného osvětlení).

### **d.3.3. Občanské vybavení komerční**

V souladu s platným územním plánem města je na západním okraji řešeného území ve vazbě na komunikaci III/3226 vymezena zastavitelná plocha (ozn. b.3) pro občanské vybavení komerční (viz odd.b.2. Podmínky využití ploch s rozdílným funkčním využitím). Stavby a zařízení budou poskytovat služby ve stanoveném regulativu funkčního využití pro potřeby obyvatel stávající místní části, nové lokality „U křižovatky“ a rozvojových území dle ÚP Chvalovice a jeho změn. Kromě občanského vybavení komerčního typu budou ve vymezené ploše umístěny komunikace pro zásobování a manipulační plochy s napojením na stávající komunikaci, odstavné a parkovací plochy pro osobné automobily (30 – 50 m<sup>2</sup> komerční plochy / 1 stání). Stezka pro pěší a cyklisty je vedena v těsné blízkosti ploch občanského vybavení. Veřejná, izolační a doprovodná zeleň a pěší komunikace budou plynule propojeny s obdobnými navrženými plochami a zařízeními řešené lokality. Navrhované trasy veřejné infrastruktury (KA, V, PL, EL) jsou zavedeny k hranicím plochy občanské vybavenosti komerční.

### **d.3.4. Veřejná infrastruktura – specifikace veřejně prospěšných staveb**

Veřejně prospěšné stavby zahrnují veřejnou infrastrukturu v řešeném území (RP) a lineární trasy k napojovacím bodům v kontaktním území:

- a) v plochách veřejných prostranství, komunikací pro pěší a cyklisty
- b) v kontaktním území mimo řešené území (napojovací body)

ad a) V plochách veřejných prostranství, komunikací pro pěší a cyklisty

1. Plochy veřejných prostranství, komunikací pro pěší a cyklisty v š. 10,0 m s napojením na silnici III/3226 na jihozápadě a na severovýchodě na místní komunikaci.  
Plochy zahrnují dopravní a technickou infrastrukturu tj. obslužnou komunikaci, komunikaci pro pěší (přidružený prostor pro inženýrské sítě) a plochu veřejné zeleně.  
délka: 245,0 m (informativní údaj)
2. Plochy veřejných prostranství, komunikací pro pěší a cyklisty v š. 7,5 m s napojením na silnici III/3226 na jihozápadě a na severovýchodě na místní komunikaci.  
Plochy zahrnují dopravní a technickou infrastrukturu tj. obslužnou komunikaci s bezpečnostním pruhem, komunikaci pro pěší (přidružený prostor pro inženýrské sítě) ev. plochy veřejné zeleně.  
délka: 160,0 m (informativní údaj)
3. Plochy veřejných prostranství, komunikací pro pěší a cyklisty v š. cca 3,6 m při jižní hraně místní komunikace.  
Plochy zahrnují technickou infrastrukturu tj. přidružený prostor inženýrských sítí, veřejnou zeleň ev. komunikaci pro pěší podél místní komunikace.  
délka: 160,0 m (informativní údaj)
4. Plochy ochranné a izolační zeleně (v plochách veřejných prostranství) vč. stezky pro pěší a cyklisty v š. 5,0 m  
Plochy zahrnují stezku pro pěší a cyklisty (přidružený prostor inženýrských sítí) a ochrannou a izolační zeleň podél silnice III/3226 a sjezd ze silnice III/3226 pro ozn. RD 24.  
délka: 230,0 m (informativní údaj)

Inženýrské sítě vedou v přidružených prostorech inženýrských sítí pod komunikacemi pro pěší (ev. pro cyklisty) a v navrhovaných komunikacích:

- § Navržené kabelové vedení NN 1 kV  
celková délka: 697,0 m (informativní údaj)
- § Navržené veřejné osvětlení (podél navržených komunikací pro dopravní obsluhu a pro pěší)  
celková délka: 578,0 m (informativní údaj)
- § Navržený městský rozhlas (podél navržených komunikací pro dopravní obsluhu a pro pěší)  
celková délka: 579,0 m (informativní údaj)
- § Navržený vodovod  
celková délka: 753,0 m (informativní údaj)
- § Navržený NTL plynovod  
celková délka: 628,0 m (informativní údaj)
- § Navržená splašková kanalizace  
celková délka: 459,0 m (informativní údaj)
- § Navržená dešťová kanalizace  
celková délka: 424,0 m (informativní údaj)
- § Navržená síť elektronických komunikací  
celková délka: 715,0 m (informativní údaj)

ad b) V kontaktním území mimo řešené území (napojovací body elektro VN, trafostanice a NN, vodovod, kanalizace, veřejné osvětlení a městský rozhlas, plynovod, sítě elektronických komunikací)

- § Navržené vrchní vedení VN 35 kV a trafostanice TS 35/04 (160 kVA)  
celková délka: 16,0 m (informativní údaj)
- § Kabelové vedení NN  
celková délka: 59,0 m (informativní údaj)
- § Nízkotlaký plynovod NTL  
celková délka: 9,0 m (informativní údaj)
- § Vodovod  
celková délka: 259,0 m (informativní údaj)
- § Splašková gravitační kanalizace  
celková délka: 289,0 m (informativní údaj)
- § Dešťová kanalizace  
celková délka: 493,0 m (informativní údaj)
- § Podzemní vedení elektronických komunikací  
celková délka: 47,0 m (informativní údaj)
- § Veřejné osvětlení  
celková délka: 285,0 m (informativní údaj)
- § Městský rozhlas  
celková délka: 284,0 m (informativní údaj)

#### d.4. Podmínky pro zpracování územních rozhodnutí

Regulační plán nenahrazuje územní rozhodnutí.

Stanovuje podmínky pro:

- **územní rozhodnutí o umístění stavby**  
Podmínky pro umístění staveb (plošné a prostorové regulativy, napojení na dopravní a technickou infrastrukturu) stanovené regulačním plánem jsou závazné pro konkrétní stavbu umístěnou ve stavebním pozemku a budou součástí územního rozhodnutí (pro stavbu rodinného domu i pro stavbu občanského vybavení komerčního).
- **územní rozhodnutí o umístění staveb a zařízení veřejné infrastruktury**  
Podmínky pro umístění staveb a zařízení veřejné infrastruktury (prostorové a plošné uspořádání dopravní a technické infrastruktury ve veřejných prostranstvích a liniové trasy technické infrastruktury v kontaktním území) stanovené regulačním plánem jsou závazné pro zpracování územního rozhodnutí.
- **územní rozhodnutí o změně využití území – grafická příloha RP – II. Odůvodnění regulačního plánu (výkr. II.2.c – Výkres předpokládaných záborů půdního fondu)**  
Podmínky změny využití území stanovené regulačním plánem jsou závazné pro:
  - změnu druhu pozemku (zahrad, ovocný sad, orná půda) na druh pozemku „ostatní“ (ev. komunikace) v ploše vymezené pro veřejné prostranství s dopravní a technickou infrastrukturou
  - změnu druhu pozemku (zahrad, ovocný sad, orná půda) na druh pozemku „zastavěná plocha a nádvoří“ v ploše stavebního pozemku pod novou realizovanou stavbou a pod stavbami doplňkovými, které podléhají evidenci v katastru nemovitostí

- **územní rozhodnutí o oddělení a zcelování pozemků**

Podmínky pro oddělení stavebních pozemků ze stávajících parcel a zcelování částí stávajících pozemků v nové stavební pozemky stanovené regulačním plánem jsou závazné pro zpracování geometrického plánu.

(grafická příloha RP výkr. I.3.a Hlavní výkres a výkr. II.2.a Koordinační výkres)

## e) Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa

### e.1.Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na ZPF

Řešená lokalita je dle schváleného ÚP města Chvaletice a jeho změn situována mimo zastavěné území obce a vymezena pro zastavitelné plochy:

- ozn. a.11 pro bydlení předměstské (nízkopodlažní)
- ozn. b.3 pro občanské vybavení komerční
- ozn. f.8 pro ochrannou a izolační zeleň (s trasou stezky pro pěší a cyklisty)
- pro veřejná prostranství, komunikace pro pěší a cyklisty

Území řešené lokality (k.ú. Chvaletice) zahrnuje pozemky:

- o v řešeném území: (KN) st. 621, ppč. 668/3, 668/2, 668/1, 669/26, 669/27, 672, 673, 669/4, 669/5, 669/24, 669/25, 1455/3, 1444/25, 1444/26, 1444/39, 1444/23, 1456/1, 1444/11
- o v kontaktním území: (KN) ppč. 656/18, 1455/5, 1455/3, 1444/26, 1444/25, 1444/39, 1444/23, 1444/11, 1444/24, 1456/1, 1444/30, 1456/2

Výše uvedené pozemky katastru nemovitostí jsou převážně v soukromém vlastnictví.

Řešené území – výpis pozemků dle KN:

parc. č.	vlastnické právo vlastník	podíl	celková výměra m <sup>2</sup>	druh pozemku
668/1	Indra Josef, Kolínská 342, Chvaletice 533 12 Indrová Hana, Kolínská 342, Chvaletice 533 12	1/2	3.900	ovocný sad
668/2	Špinka Kamil, Bělušice 280 02		1.902	zahrada
668/3 st. 621	Burgr František, Klumparova 567/16, Hradec Králové Burgr Miloš, nám. 17. listopadu 1231, Přelouč 535 01 Burgrová Lidmila, Palackého 184, Chvaletice 533 12 Kisová Zuzana, Palackého 184, Chvaletice 533 12	1/6 1/6 1/2 1/6	1.779 21	zahrada jiná stavba č.e.621
669/5	Kobr Milan, Budovatelů 377, Chvaletice 533 12		2.019	orná půda
1444/11	Vobořilová Marie, Hornická Čtvrť 142, Chvaletice 533 12		81	ost.plocha
669/4	Vobořilová Marie, Hornická Čtvrť 142, Chvaletice 533 12		6.428	3.21.12
669/26	Listoň František, Pražská 276, Úvaly 250 82 Listoň Pravoslav, B.Němcové 406, Úvaly 250 82	1/2 1/2	9.922	3.21.12 (orná půda) BPEJ
672	Šetinová Věra, Palackého 206, Chvaletice 533 12		3.190	3.21.12
673	Šetinová Věra, Palackého 206, Chvaletice 533 12		3.174	3.21.12
669/27	Kasal Bohuslav, K.Čapka 953, Přelouč 535 01 Kasalová Jiřina, K.Čapka 953, Přelouč 535 01	SJM	3.518	3.21.12
669/24	Kožená Marie, Zdechovice 160, Zdechovice 533 11		2.254	3.21.12
669/25	Míča Jiří a Míčová Jana, Husova 161, Chvaletice 533 12	SJM	6.923	3.21.12
1444/23	Kožená Marie, Zdechovice 160, Zdechovice 533 11		1.064	ost.plocha
1444/25	Listoň František, Pražská 276, Úvaly 250 82 Listoň Pravoslav, B.Němcové 406, Úvaly 250 82	1/2 1/2	392	ost.plocha
1444/39	Kasal Bohuslav, K.Čapka 953, Přelouč 535 01 Kasalová Jiřina, K.Čapka 953, Přelouč 535 01	SJM	514	ost.plocha
1456/1	Město Chvaletice, U stadionu 237, Chvaletice 533 12		8.017	ost.plocha
1444/26	Město Chvaletice, U stadionu 237, 533 12 Chvaletice		54	ost.plocha
1455/3	Město Chvaletice, U stadionu 237, 533 12 Chvaletice		1.573	ost.plocha

## Zemědělský půdní fond: (převzato z ÚP Chvaletice)

Správní území Chvaletice leží v klimatické oblasti T 3, mírně vlhké s průměrnou roční teplotou 8,5°C, průměrný roční úhrn srážek dosahuje 580 mm. Průměrná teplota vzduchu ve vegetačním období dosahuje 14,5°C, průměrný úhrn srážek ve vegetačním období činí 38 mm.

Na území sídla jsou zastoupeny tyto hlavní půdní jednotky:

HPJ 21 hnědé půdy a drnové půdy (regosoly), rendziny a ojediněle i nivní půdy na písčích, velmi lehké a silně výsušné

HPJ 27 hnědé půdy a hnědé půdy na různých břidlicích, drobách a usazeninách karpatského flyše; lehké až lehčí středně těžké, s malou vododržností

HPJ 56 nivní půdy na nivních uloženinách; středně těžké s příznivými vláhovými poměry

Třída ochrany v území města Chvaletice je nejvyšší u BPEJ 3.56.00 (I. třída). Půda této kvality se vyskytuje v území severně od zastavěného území, v labské nivě. Do těchto ploch je zasahováno návrhem trasy obchvatu Chvaletic a umístěním přístaviště rekreační plavby (f.1.2 – obchvat a f.1.3 – přístaviště).

Ostatní zemědělská půda v území je v kvalitě IV. třídy ochrany, s podprůměrnou produkční schopností, využitelná pro výstavbu. Kromě výše uvedených lokalit jsou veškerá zastavitelná území, vymezená v rámci územního plánu na půdách ve IV. třídě ochrany.

V řešeném území je v druhu pozemku „orná půda“ (ochrana ZPF – BPEJ 3.21.12) převážná většina parcel (viz tabulka níže), pozemky parc.č. 1455/3, 1456/1, 1444/25, 1444/39, 1444/23, 1444/26, 1444/11 jsou začleněny jako ostatní plocha (ostatní komunikace – bez evidence způsobu ochrany).

V současné době neprobíhají v řešeném území žádné komplexní pozemkové úpravy.

## Vyhodnocení předpokládaných důsledků na ZPF – tabulková část

Tabulka č. 1 – Řešené území (pozemky KN dle digitálního podkladu)

Tabulka č. 2 – Specifikace záboru ZPF dle funkčního využití ploch v řešeném území

Řešené území (k.ú. 655015 Chvaletice) zahrnuje tyto pozemky:

(KN): st. 621, parc.č. 668/3, 668/2, 668/1, 669/26, 669/27, 672, 673, 669/4, 669/5, 669/24, 669/25, 1455/3, 1444/25, 1444/26, 1444/39, 1444/23, 1456/1, 1444/11

Tabulka č. 1 – Řešené území (pozemky KN)

číslo pozemku	druh pozemku	výměra / m <sup>2</sup> /	BPEJ	třída ochrany (dle BPEJ)	rozsah záboru /m <sup>2</sup> /	zábor ZPF /ha/	zábor ZPF mimo zast. území /ha/
668/1	ovocný sad	3.900	3.21.12	IV.	3.900	0,390	<b>0,390</b>
668/2	zahrada	1.902	3.21.12	IV.	1.902	0,190	<b>0,190</b>
668/3	zahrada	1.785	3.21.12	IV.	1.785	0,179	<b>0,179</b>
st. 621	jiná stavba	21	-	-	21		
669/5	orná půda	2.019	3.21.12	IV.	2.019	0,202	<b>0,202</b>
669/26	orná půda	9.343	3.21.12	IV.	9.343	0,934	<b>0,934</b>
672	orná půda	3.190	3.21.12	IV.	3.190	0,319	0,319
673	orná půda	3.174	3.21.12	IV.	3.174	0,317	0,317
669/27	orná půda	1.493	3.21.12	IV.	1.493	0,149	0,149
669/24	orná půda	1.190	3.21.12	IV.	1.190	0,119	0,119
669/4	orná půda	6.428	3.21.12	IV.	6.347	0,635	0,635
669/25	orná půda	2.708	3.21.12	IV.	2.708	0,271	0,271
1444/11	ost.plocha	81			10	--	--
1455/3	ost.plocha	4.603			16	--	--
1456/1	ost.plocha	8.017			129	--	--
1444/25	ost.plocha	392			42	--	--
1444/26	ost.plocha	54			4	--	--
1444/39	ost.plocha	514			39	--	--
1444/23	ost.plocha	1064			23	--	--

**pozemky v katastru nemovitostí celkem:**

35.945

3,705

3,705

Rekapitulace:

Řešené území celkem (m<sup>2</sup>) ..... 37.426 m<sup>2</sup> (3,7313 ha)  
z toho zábor ZPF (ha) .....3,7164 ha  
zábor ZPF mimo zastavěné území obce (ha) .....3,7164 ha

Tabulka č. 2 – Specifikace záboru ZPF dle funkčního využití (skutečnost):

parc.č.	kultura	výměra (m <sup>2</sup> )	plochy bydlení (ha)	plochy obč. vybavení komerčního (ha)	plochy ochranné a izol. zeleně vč. stezky pro pěší a cyklisty (ha)	plochy veřejného prostranství, komunikace pěší a cyklisty (ha)
668/1	ovocný sad	3.900	0,3999	0	0	0,0001
668/2	zahrada	1.902	0,1910	0	0	0,0021
668/3	zahrada	1.785	0,1785	0	0	0
669/5	orná půda	2.019	0,2019	0	0	0
669/26	orná půda	9.343	0,6410	0	0,0141	0,2662
672	orná půda	3.190	0,3175	0	0	0,0106
673	orná půda	3.174	0,2457	0	0	0,0768
669/27	orná půda	1.493	0,1110	0	0,0166	0,0222
669/24	orná půda	1.190	0,0829	0	0,0281	0,0063
669/4	orná půda	6.428	0,5791	0	0,0110	0,0455
669/25	orná půda	2.708	0	0,2295	0,0388	0
<b>celkem:</b>			2,9484	0,2295	0,1086	0,4299

Rozsah záboru ZPF celkem (ha) .....3,7164 ha  
Předpokládaný rozsah záboru ZPF v plochách pro bydlení (ha) cca ..... 1,04

Pozn.: Zábor ZPF v jednotlivých stavebních pozemcích je dán intenzitou využití pozemku (koeficient zastavění) v %:

- pro rodinné domy a doplňkové stavby (které splňují podmínky zápisu do katastru nemovitostí)  
max. 25% pro pozemek do 1000 m<sup>2</sup> (4 stavební pozemky)  
max. 30% pro pozemek do 1300 m<sup>2</sup> (13 stavebních pozemků)  
max. 35% pro pozemek nad 1300 m<sup>2</sup> (7 stavebních pozemků)
- pro objekty a zařízení občanského vybavení komerčního vč. doplňkových staveb (které splňují podmínky zápisu do katastru nemovitostí – kromě ostatních ploch tj. plochy komunikací, parkovišť, zeleně)  
max. 50% pro stavební pozemek

**e.2. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na pozemky určené k plnění funkce lesa (PUPFL)**

Pozemky určené k plnění funkce lesa se v řešeném území nenacházejí.

**f) Zhodnocení podmínek pro požární bezpečnost staveb, pro které regulační plán nahrazuje územní rozhodnutí**

Regulační plán nenahrazuje územní rozhodnutí pro stavby a zařízení v řešeném území.