

(a) IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

akce	obytný soubor Na zadních horách
stupeň dokumentace	regulační plán
investor	město Chvaletice
zástupce investora	Blanka Zaklová, starostka města
sídlo	Městský úřad U stadionu 237, 53312 Chvaletice t 466 985 021 f 466 985 021
identifikační údaje	ičo 00273660
zástupce investora ve věcech technických	Zdeněk Zakl, vedoucí odboru ÚPV t 466 988 009 f 466 985 021
odpovědný projektant	M.Šrámek A.A. architektonická kancelář Bruselská 14, 12000 Praha 2 t 222 516 194, 603 809 434, f 222 515 172
identifikační údaje	ičo 11202394 dič CZ - 5502126993
autor	akad.arch. Michal Šrámek (čka 00651)
řešení dopravy	ing. Jan Špilar (čkait 0000776) VIA projektový dopravní ateliér Bruselská 14, 12000 Praha 2 ičo 12609447 dič CZ - 470915119 t 222 522 694 f 222 522 694
řešení inženýrských sítí	ing. Petr Hrdlička (čkait 0401000) Ateliér městského inženýrství Velká dominikánská 19, 41201 Litoměřice ičo 15160815 dič CZ - 6504161774 t 416 738 954 f 416 736 954
datum	květen 2005

(b) ZÁVAZNÁ ČÁST VE FORMĚ REGULATIVŮ

Řešené území je dle ÚPSÚ Chvaletice a jeho Změn I. a II. rozvojovou plochou pro bydlení, funkčního typu bydlení předměstské. Funkční regulativy jsou stanoveny pro jednotlivé funkční plochy a vyjadřují možnosti umístění staveb a zařízení, příp. aktivit, které vyhovují danému funkčnímu typu. Regulativy jsou stanoveny:

pro využití přípustné

pro využití doplňkové

Nepřípustné využití je stanoveno základním funkčním regulativem pro rozvojovou plochu ÚPSÚ Chvaletice a jeho Změnami I. a II. Regulační prvky plošného a prostorového uspořádání jsou řešeny v zastavitelném území stanovením základních prostorových a plošných regulativů:

vymezení zastavitelného území

vymezení ploch pro dopravní obsluhu a pro pěší včetně přidružených prostorů technické vybavenosti

vymezení plochy koridoru vyšších vodovodních řadů

vymezení ploch pro zastavění a vymezení hranic jednotlivých stavebních pozemků

stanovení uliční čáry a šíře uličního parteru

vymezení hranic zastavění stavebních pozemků

stanovení stavební čáry

výška zástavby

koefficient zastavění

poloha vjezdů - vstupů na stavební pozemek

Tyto regulativy jsou aplikovány pro stavební pozemky rozdělené do skupin A až E.

v y m e z e n í z a s t a v i t e l n é h o ú z e m í

Hranice území je na severu stanovena parcelou Domu dětí, na východě okrajem zástavby podél ulice Budovatelů, jižní a západní okraj je stanoven uměle ve stávajícím terénu pole v souladu s hranicí určenou ÚPSÚ.

Řešené území zasahuje do parcel o kč.: 1375/27 (část), 1389/2, 1389/3 (část), 1389/9 (část), 1389/130 (část), 1389/160 (část), 1389/161 (část), 1506/1 (část), 1389/172 (část), 1389/185 (část), 1401/39 (část), 1505/1 (část), vše k.ú.Chvaletice.

u r b a n i s t i c k á k o n c e p c e

Základní schéma regulace obytného souboru Na zadních horách navazuje na uliční plán Chvaletic. Rovnoběžně s ulicí Budovatelů je navržena uliční osa souboru. Napojena je na severním konci souboru krátkou kolmou spojkou k ulici Budovatelů. V jižní části souboru je osa ukončena křížovatkou s další kolmou spojkou, která jednak připojuje navržený soubor opět k ulici Budovatelů, na západním okraji pak za zatáčkou navazuje na stávající úvoz a tím dopravně spojuje město se zahrádkářskou kolonií jihozápadně od řešeného území. Pěší osa vedená kolmo k ose podélné je napojena ve středu ulice Budovatelů, v křížení s navrženou ulicí je umístěna čtvercová piazzetta. Regulace navrhuje výstavbu obytného souboru v individuálních rodinných domech o maximální zastavěné ploše 200 m² o maximálně 3 nadzemních úrovních, pro které je navrženo rozvržení parcel. Garážová stání v sektorech a - d jsou umístěna samostatně při okraji pozemku sdružená vždy pro dvě parcely, v sektoru e je navrženo umístění garáží do přízemní úrovně obytných domů. Výrazným urbanistickým prvkem je organizace veřejných prostor okrsku. Podél komunikační osy je uvažováno neprůhledné oplocení do výše 200 cm, podél komunikace je navržena řada kolmých parkovacích stání pro hosty střídavě

s parkovou zelení. Výrazná je západní hranice okrsku, která je také novou, definitivní hranicí města. Představuje ji přímá pěšina podél zadního okraje stavebních parcel, doplněná alejí ovocných stromů a odvodněním. Má dvojitý smysl: jednak jsou tyto aleje třešní, jabloní, hrušní či švestek, vedené za humny sídel pro českou krajinu typické, jednak přesné vymezení okraje sídla zamezí dalšímu (svévolnému) rozšiřování jednotlivých zahrad do pole, jak se děje u dnešní hranice zástavby podél ulice Budovatelů.

f u n k č n í v y u ž í t í ú z e m í

Funkční využití území je definováno ÚPSÚ Chvaletice a jeho Změny I. a II. jako

BP - Bydlení rodinné předměstské

Plochy bydlení rodinného předměstského jsou územím s převládající funkcí bydlení, doplněnou o plochy s činnostmi a stavbami pro využití obyvateli zóny.

Slouží:

- bydlení v rodinných domech, případně nájemních vilách

Přípustné využití hlavní:

- stavby obytné nízkopodlažní do 2 n.p. (převážně rodinné domy)

Přípustné využití doplňkové:

- stavby obytné vícepodlažní - do 4. n. p.
- garáže a drobné stavby (dílny, sklady, altány), které plní doplňkovou funkci k rodinným domům
- stavby a plochy pro obchodní účely a nevýrobní služby - malé, do 400 m² prodejní plochy, vč. zařízení integrovaných do obytných budov
- stavby a plochy pro školské a kulturní účely (mateřské školy, jesle, kluby, knihovny, učebny), vč. zařízení integrovaných do obytných budov
- stavby a plochy pro zdravotnické účely malé (ordinace a laboratoře) včetně zařízení integrovaných do obytných budov
- stavby a plochy pro sport a relaxaci - malá, vč. integrovaných do obytných budov (sauny, posilovny)
- stavby a plochy pro veřejné stravování - restaurace, jídelny, občerstvení
- stavby a plochy pro ubytování do 30 lůžek
- místní obslužné komunikace
- účelové komunikace
- odstavné a parkovací plochy
- veřejná zeleň
- dětská hřiště
- stavby a zařízení technického a provozního zázemí zóny (trafostanice, regulační a výměňková stanice...)

Regulační prvky plošného a prostorového uspořádání, architektonické řešení a další podmínky pro umístění staveb

Plošné a prostorové regulativy (výkres 1 Regulace)

Uplatněné plošné a prostorové regulativy v řešeném území:

- zastavitelné území - vymezené území z území řešeného, které respektuje veškerá omezení ochranných režimů stávající technické infrastruktury a stávající hranice sousedících pozemků
- vymezení ploch pro dopravní obsluhu a komunikací pro pěši včetně přidruženého prostoru inženýrských sítí vedeného souběžně (pro uložení navržené technické infrastruktury)
- vymezení trasy koridoru technické infrastruktury
- vymezení ploch pro zastavění vyplývajících z vymezení ploch pro dopravní obsluhu a komunikací pro pěši včetně přidružených prostorů technické infrastruktury
- vymezení hranic jednotlivých stavebních pozemků
- stanovení uliční čáry - uliční čára bude totožná s hranicí stavebního pozemku přilehlou k vymezené ploše přidruženého prostoru inž. sítí a komunikace dopravní obsluhy
- uliční parter - vzdálenost dvou protilehlých uličních čar, hranic soukromých pozemků
- vymezení hranic zastavění stavebního pozemku - stanovení zastavitelné plochy ve stavebním pozemku pro stavby hlavní (rodinné domy) a stavby s funkcí doplňkovou ke stavbě hlavní
- koeficient zastavění - stanoví maximální využití zastavitelné plochy vymezené hranicemi zastavění ve stavebním pozemku. Je dán podílem celkové zastavěné plochy stavbou hlavní a stavbami doplňkovými k celkové ploše stavebního pozemku - vyjádřen je v %. Pro řešené území je stanoven koeficient zastavění max. 25%.
- stanovení stavební čáry - určení polohy pro stavbu hlavní (rodinný dům)

Před stavební čárou mohou vystupovat balkony, arkýře, římsy nebo jiné konstrukce přiměřené rozsahem, tvarem a funkcí, které jsou součástí hlavního objemu objektu. Stavební čára je stanovená do vzdálenosti 5 m od hranice stavebního pozemku souběžně s komunikací pro dopravní obsluhu.

- výška zástavby - bude limitována 1. nadzemním podlažím s podkrovím, kde podkroví bude sloužit převážně k bydlení a jeho plocha bude tvořit min. 2/3 plochy nadzemního podlaží hlavního objemu objektu. Přípustná je zástavba s rovnou střechou 2 NP (dvě plnohodnotná podlaží), která nepřekročí svou výškou limit 1 NP + P

Výška zástavby: 1 NP + P (sklonitá střecha) 8,5 m od úrovně + 0,0

2 NP (rovná střecha) 7 m od úrovně + 0,0

1 NP + P (rovná střecha v kombinaci se střechou pultovou) 7 - 8,5 m od úrovně + 0,0

- vjezd na pozemek a přístup k hlavnímu objektu - bude řešen v určené poloze vzhledem ke komunikaci jako dopravní obsluhu a přidruženému prostoru technické vybavenosti
- plocha hlavní stavby pro bydlení bude respektovat přirozenou konfiguraci terénu a orientaci ke světovým stranám v jednotlivém stavebním pozemku
- zásobní řady technického vybavení budou ukončeny na hranicích jednotlivých stavebních pozemků připojovacím objektem podle požadavků správců inž. sítí

4.3 Architektonické řešení staveb

přípustný je rodinný dům předměstského typu: samostatně stojící rodinný dům o max. zastavěné ploše 200 m² neutrálního typu jednoduchého půdorysu a objemového tvaru, který reaguje na přirozenou konfiguraci terénu a orientaci ke světovým stranám. V daném stavebním pozemku respektuje výsledky hydrogeologického a radonového průzkumu, přírodní a klimatické podmínky v místě stavby

stavby rodinných domů mohou být

- max. 2 podlaží (1 NP + podkroví využívané pro bydlení)
- max. 2 podlaží (2 plnohodnotná podlaží)

založení objektů RD a event. podsklepení

bude ovlivněno konfigurací terénu, hydrogeologickými a radonovými poměry na stavebním pozemku

doporučená úroveň 1. NP max. 0,15 m nad rostlým terénem (ve svahu nad rostlým terénem v nejvyšším místě zastavěné plochy) nepodsklepené nebo částečně podsklepené (s přihlédnutím ke konfiguraci terénu, hydrogeologickým podmínkám lokality)

zastřešení objektů

střechami tvarovanými

- střechy sedlové - se sklonem 30° - 45°, přesah střechy max. 0,6 m, výška hřebene sedlové střechy max. 8,5 m od úrovně + 0,0
- střechy ploché - výška objektu v rozmezí 7,0 - 8,5 m od úrovně ± 0,0

upřednostnění dispozičního a konstrukčního řešení objektu rodinného domu s energetickou nenáročností a nezávadností použitých technologií

architektonický výraz objektů rodinných domů bude podřízen jejich funkci s použitím jednoduchých výrazových prvků a materiálů vých prostředků

rodinný dům se sklonitou střechou - použití tradičních omítek s konečnou úpravou fasádním nátěrem v pastelových barvách vhodně doplňujících barevný odstín střechy jako dominujícího výrazného objemu

rodinný dům s rovnou střechou - barevné zvýraznění dominujících objemů stavby event. využití barevných odstínů jako architektonického výrazového prostředku

střešní krytina bez omezení

výplně otvorů na bázi dřeva (výjimečně kovu)

v omezeném rozsahu lze použít přírodních materiálů pro výrazné architektonické prvky, např.

- kámen (podezdívky, pilíře)
- dřevo (obložení stěn)
- betonové zdící tvarovky a obklady se štípaným povrchem

oplocení stavebního pozemku v regulovaných částech bude provedeno do výšky 2 m nad úroveň chodníku v kombinaci omítaného zdiva event. kamene nebo štípaných betonových tvarovek (pilíře, kompaktní zdi) a dřeva. Doporučena je neprůhledná úprava. Pilíře pro osazení připojovacích elektroměrových skříní a hlavního uzávěru plynu budou součástí oplocení a budou limitovat výšku oplocení - 2 m

objekty drobných doplňkových staveb budou kultivovaným doplňkem (samostatně stojícím nebo přistavěným) k objektu hlavnímu se shodnými architektonickými výrazovými prostředky (materiálové provedení a barevnost)

Soubor sestává z 52 stavebních parcel rozdělených do skupin A - E.

Pro stavební pozemky v sektorech A - D platí následující regulační pravidla:

Poloha domu na stavebním pozemku je regulována následovně: v regulačním plánu je pro každou stavební parcelu stanovena stavební čára objektu, tj. čára, kterou vnější hrana přední fasády domu musí opisovat. Po stranách pozemku jsou pro každý dům určeny dvě čáry odstupů od oplocení, tj. čáry, které nesmí žádná část domu překročit.

Garáž nebo kryté stání vozidel pro obyvatele má na každé stavební parcele určenou polohu mimo hmotu obytného domu. Jeho zastavěná plocha je omezena na 25 m². Garáž pro víc vozidel je přípustná jen v uspořádání vozidel za sebou, při zachování pozice a velikosti garážového vjezdu z ulice, zastavěná plocha takové garáže je omezena na 50m².

Oplocení stavebních parcel má následující pravidla: v plánu vyznačené části oplocení parcel jsou předepsány jako vysoké 2 m nad úroveň chodníku. Doporučeno je provedení neprůhledné, z cihel pohledových, omítnutých nebo litého betonu. Ostatní oplocení není regulováno. Trvalý vjezd na parcelu je povolen na místě garáže nebo garáží, branka vstupu na pozemek musí být provedena do stejné výšky jako přiléhající plot. Měřicí jednotky medií i jejich domovní uzávěry musí být vestavěny do regulovaného oplocení.

Pro sektor E platí následující regulační pravidla

Připouští se individuální rodinný dům o maximálně 3 nadzemních podlažích (přípustné užití doplňkové), tj. při užití šikmé střechy max. 2 plná nadzemní podlaží + obytné podkroví, při užití ploché střechy max. 2 nadzemní podlaží plná, 3.NP redukováno na 75% zastavěné plochy. Tvar střechy ani výška římsy není regulována. Pro objekt je v pozemku stanovena čára odstupů, tj. hranice, kterou nesmí žádná část domu překročit. Garážové stání musí být umístěno v objektu. Pozice vjezdu na parcelu vychází z návrhu komunikace a musí být respektována. Materiál ani výška oplocení nejsou předepsány.

Tabulka závazných regulativů

číslo parcely	velikost pozemku (m ²)	vzdálenost domu od uličního oplocení (m)	minimální vzdálenost domu od sousedního pozemku (m)
A1	1 047	7,5	3
A2	1 047	20	3
A3	1 047	7,5	3
A4	1 047	20	3
A5	1 047	7,5	3
A6	1 047	20	3
A7	1 047	7,5	3
A8	1 047	20	3
A9	1 047	7,5	3
A10	984	14,5	3
B1	1 252	7,5	3
B2	940	20	3
B3	942	7,5	3
B4	943	20	3
B5	944	7,5	3
B6	945	20	3
B7	946	7,5	3
B8	948	20	3
B9	949	7,5	3
B10	887	14,5	3
C1	984	14,5	3
C2	1 047	32,5	3
C3	1 047	7,5	3
C4	1 047	20	3
C5	1 047	32,5	3
C6	1 047	7,5	3
C7	1 047	20	3
C8	1 047	32,5	3
C9	1 047	7,5	3
C10	1 047	20	3
C11	1 047	32,5	3
C12	1 047	7,5	3
C13	1 313	20	3;7,6
D1	915	14,5	3
D2	980	7,5	3
D3	981	32,5	3
D4	983	20	3
D5	984	7,5	3
D6	985	32,5	3
D7	986	20	3
D8	986	7,5	3
D9	986	32,5	3
D10	985	20	3
D11	985	7,5	3
D12	985	32,5	3
D13	1 071	7,5	3;7,5
E1	1 467	10	3,5
E2	1 468	10	3,5
E3	1 467	10	3,5
E4	1 459	10	3,5
E5	1 436	10	3,5
E6	1 405	10	3,5
celkem	55 431		

Tabulka pozemků pro veřejně prospěšné stavby

pozemek	m ²	pozemek	m ²	pozemek	m ²
VPSd 1	18 609	VPSd 3	591	VPSd 5	1785
VPSd 2	2 508	VPSd 4	1241	VPSd 6	1196
				celkem	25 930