

REGULAČNÍ PLÁN 1

HOŘEŠOVICE SEVER

TEXTOVÁ ČÁST

Opatření obecné povahy č. 1/2026

Regulační plán 1 – Hořešovice sever

Vydaný zastupitelstvem obce Hořešovice jako Opatření obecné povahy č. 1/2026

Objednatel: Obec Hořešovice
Hořešovice 97, 273 74 Hořešovice
určený zastupitel: Martin Štáva

Pořizovatel: Obecní úřad Hořešovice
Hořešovice 97, 273 74 Hořešovice
výkonná pořizovatelka: Ing. Milena Jakeschová

Zhotovitel: Ing. arch. Marek Bečka
autorizovaný architekt pro obor územní plánování
číslo autorizace ČKA: 04502

Datum: 01 / 2026

Záznam o účinnosti	
správní orgán, který regulační plán vydal	Zastupitelstvo obce Hořešovice
datum nabytí účinnosti	31. 3. 2026
jméno oprávněné úřední osoby pořizovatele	Tomáš Perlík
funkce oprávněné úřední osoby pořizovatele	starosta obce
podpis oprávněné úřední osoby pořizovatele	otisk úředního razítka

Obsah

1	Vymezení řešeného území.....	5
2	Podrobné podmínky pro vymezení a využití pozemků.....	5
2.1	Podmínky pro vymezení pozemků.....	5
2.2	Podmínky pro využití pozemků.....	6
3	Podrobné podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb.....	11
3.1	Umístění a osazení staveb.....	11
3.2	Tvar a uspořádání staveb.....	13
3.3	Ráz staveb.....	14
3.4	Oplocení a související prvky.....	16
3.5	Zpevněné povrchy.....	16
3.6	Opěrné zídky a terénní úpravy.....	17
4	Podrobné podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury.....	18
4.1	Uliční prostranství a zeleň.....	18
4.2	Občanské vybavení.....	19
4.3	Dopravní infrastruktura.....	19
4.4	Technická infrastruktura.....	20
5	Podrobné podmínky pro ochranu hodnot, charakteru území a krajinného rázu.....	22
6	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.....	22
6.1	Veřejně prospěšné stavby.....	22
6.2	Civilní ochrana.....	22
7	Vymezení definic pojmů, které nejsou definovány ve stavebním zákoně nebo v jiných právních předpisech.....	22

Textová část regulačního plánu má celkem 23 stran. Součástí regulačního plánu jsou dále **Hlavní výkres** a **Výkres veřejně prospěšných staveb** (na samostatných listech).

1 Vymezení řešeného území



Řešené území leží na severním a východním okraji sídla a zahrnuje zastavitelné plochy SV1 a SV2 a plochu přestavby SV7, vymezené v Územním plánu Hořešovice (vydán 09/2014). Jde o parc. č. 1/14, 1/15, 1/16, st. 10/3, st. 11/2, st. 11/3, 15/6, 15/9, 15/10, 15/12, 98/1, 98/3, 98/4, 98/5, 98/6, st. 138, st. 141/1, st. 144, 681/5, 683/4, 717, 742, 760, 761 (část), 762 (část), 767/1, 767/2, 767/3, 767/4, 767/5, 767/6, 767/7, 767/8, 767/9, 767/10, 767/11, 767/12, 767/13, 767/14, 768/1, 768/2, 768/3, 768/4, 768/5, 768/6, 768/7, 768/8, 768/9, 768/10, 768/11, 768/12, 768/13, 768/14, 1132 (část), 1173 a 1175, vše v katastrálním území Hořešovice. Mimo těchto pozemků jsou součástí řešeného území také plochy, nezbytné pro napojení řešeného území na technickou a dopravní infrastrukturu.

Řešené území je vymezeno v grafické části regulačního plánu.

2 Podrobné podmínky pro vymezení a využití pozemků

2.1 Podmínky pro vymezení pozemků

Regulační plán v Hlavním výkrese vymezuje:

- závazné hranice mezi stavebními pozemky a uličním prostranstvím (uliční čáry), 
- doporučené hranice mezi jednotlivými stavebními pozemky. 

Další uliční prostranství lze vymežit při dodržení těchto zásad:

- nejmenší šířka uličních prostranství bude odpovídat požadavkům vyhlášky na veřejná prostranství, přičemž šířka ulice s obousměrným provozem vozidel neklesne pod 8,0 m a šířka samostatného pěšího prostupu neklesne pod 2,5 m,
- uliční prostranství budou vymezena tak, aby v nich nebylo nutné zřizovat obratiště vozidel.

Změnit doporučené hranice mezi stavebními pozemky, případně **vymezit nové stavební pozemky**, je možné při dodržení těchto zásad:

- pozemky budou vymezeny tak, aby svými vlastnostmi (zejména velikostí, polohou a uspořádáním) umožňovaly využití pro navrhovaný účel, a aby na nich bylo možné umístit stavby v souladu s podmínkami, stanovenými tímto regulačním plánem,
- ke každému pozemku musí být zajištěn přístup z uličního prostranství, přičemž parametry přístupu musí odpovídat způsobu budoucího využití pozemku,
- pozemky budou vymezeny s ohledem na využitelnost navazujícího území,
- parcelace proběhne zpravidla ve směru kolmém na uliční čáru, odůvodněné odchylky jsou přípustné,
- v zastavitelných plochách je minimální velikost pozemku pro samostatně stojící rodinný dům 800 m², pro každou polovinu rodinného dvojdomu 600 m² a pro občanské vybavení, podnikání, nerušící výrobu a služby 800 m²,
- v zastavěném území je minimální velikost pozemku pro rodinný dům 600 m², pro občanské vybavení, podnikání, nerušící výrobu a služby rovněž 600 m².

2.2 Podmínky pro využití pozemků

Způsob a intenzita využití jsou převzaty z územního plánu a upřesněny s ohledem na polohu a vlastnosti jednotlivých pozemků. Všechny uvedené stavby, zařízení a úpravy musí být realizovány v souladu s podrobnými podmínkami, stanovenými v kapitolách 3 a 4.

Pro uplatnění podmínek využití pozemků platí:

- Hlavní využití stanoví účel využití pozemku resp. hlavní stavby na něm a je určující při rozhodování o všech ostatních využitích. Je-li hlavní využití stanoveno výčtem, lze realizovat kterékoli z vyjmenovaných využití, případně jejich kombinaci - za určující se pak považuje realizované využití.
- Přípustné využití zpravidla bezprostředně souvisí s hlavním využitím a slouží v jeho prospěch.
- Podmíněně přípustné využití nemusí bezprostředně souviset s hlavním využitím, avšak musí s ním být slučitelné; slučitelnost je nutno prokázat splněním stanovených podmínek. Nejsou-li podmínky splněny, jde o nepřípustné využití.
- Nepřípustné využití nelze v dané ploše povolit.

B - Pozemky rodinných domů

Hlavní využití

- rodinné domy.

Přípustné využití

- stavby bezprostředně související s bydlením, kde zastavěná plocha žádné z nich nepřekročí 40 m², například garáže, parkovací přístřešky, domácí dílny, bazény a podobně, nebo integrace těchto využití do hlavní stavby,
- stavby související s využitím zahrady, kde zastavěná plocha žádné z nich nepřekročí 25 m², například altány, kůlny na zahradní náčiní, stavby a zařízení pro chovatelství a pěstitelství samozásobovacího charakteru, prvky drobné architektury, a podobně,
- stavby a zařízení související technické infrastruktury,
- zpevněné plochy,
- zahrady a další zeleň s funkcí rekreační, okrasnou či užitkovou,
- oplocení, opěrné zdi a terénní úpravy.

Podmíněně přípustné využití

- drobné komerční podnikání, nerušící výroba a služby, umístěné v samostatné stavbě o zastavěné ploše do 40 m² nebo integrované do hlavní stavby – za podmínky, že svým charakterem a kapacitou v přilehlé lokalitě nezvýší dopravní zátěž a nesníží kvalitu životního prostředí a pohodu bydlení.

Nepřípustné využití

- veškeré stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím.

Další podmínky využití

- maximální zastavěná plocha pozemku je 30% jeho rozlohy,
- minimální podíl nezpevněných ploch na pozemku je 60% jeho rozlohy,
- dešťové vody budou zasakovány v rámci pozemku, případně dále využity (pro zálivku, a podobně),

- na pozemku rodinného domu budou minimálně 2 parkovací stání se zpevněným povrchem.

O - Pozemky občanského vybavení a bydlení

Hlavní využití

- stavby občanského vybavení (stavby pro vzdělání a výchovu, zdravotní a sociální služby, ubytování, stravování, maloobchodní služby, kulturní a společenské aktivity, sport a tělovýchovu) – za podmínky, že svým charakterem a kapacitou v přílehlé lokalitě nezvýší dopravní zátěž a nesníží kvalitu životního prostředí a pohodu bydlení,
- rodinné domy.

Přípustné využití

- stavby bezprostředně související s hlavním využitím, kde zastavěná plocha žádné z nich nepřekročí 40 m², například garáže, parkovací přístřešky, domácí dílny, bazény a podobně, nebo integrace těchto využití do hlavní stavby,
- stavby související s využitím zahrady, kde zastavěná plocha žádné z nich nepřekročí 25 m², například altány, kůlny na zahradní náčiní, stavby a zařízení pro chovatelství a pěstitelství samozásobovacího charakteru, prvky drobné architektury, a podobně,
- stavby a zařízení související technické infrastruktury,
- stavby pro civilní ochranu,
- zpevněné plochy,
- venkovní plochy a zařízení pro sport a tělovýchovu (hřiště, tenisové kurty, a podobně),
- zahrady a další zeleň s funkcí rekreační, okrasnou či užitkovou,
- oplocení, opěrné zdi a terénní úpravy.

Podmíněně přípustné využití

- drobné komerční podnikání, nerušící výroba a služby, umístěné v samostatné stavbě o zastavěné ploše do 40 m² nebo integrované do hlavní stavby a za podmínky, že svým charakterem a kapacitou v přílehlé lokalitě nezvýší dopravní zátěž a nesníží kvalitu životního prostředí a pohodu bydlení.

Nepřípustné využití

- veškeré stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím,
- nákupní a zábavní centra, zvyšující dopravní zátěž v území a s rozsáhlými plochami pro dopravu v klidu.

Další podmínky využití

- maximální zastavěná plocha pozemku je 30% jeho rozlohy,
- minimální podíl nezpevněných ploch na pozemku je 60% jeho rozlohy,
- dešťové vody budou zasakovány v rámci pozemku, případně dále využity (pro zálivku, a podobně),
- na pozemku rodinného domu budou minimálně 2 parkovací stání se zpevněným povrchem,
- pro ostatní způsoby využití bude realizován základní počet parkovacích stání dle Přílohy č. 1 vyhlášky č. 146/2024 Sb.

S - Pozemky smíšeného využití

Hlavní využití

- stavby pro drobné komerční podnikání, nerušící výrobu a služby – za podmínky, že svým charakterem a kapacitou v přílehlé lokalitě nezvýší dopravní zátěž a nesníží kvalitu životního prostředí a pohodu bydlení,
- stavby občanského vybavení (stavby pro vzdělání a výchovu, zdravotní a sociální služby, ubytování, stravování, maloobchodní služby, kulturní a společenské aktivity, sport a tělovýchovu) – za podmínky, že svým charakterem a kapacitou v přílehlé lokalitě nezvýší dopravní zátěž a nesníží kvalitu životního prostředí a pohodu bydlení,
- rodinné domy.

Přípustné využití

- stavby bezprostředně související s hlavním využitím, kde zastavěná plocha žádné z nich nepřekročí 40 m², například garáže, parkovací přístřešky, domácí dílny, bazény a podobně, nebo integrace těchto využití do hlavní stavby,
- stavby související s využitím zahrady, kde zastavěná plocha žádné z nich nepřekročí 25 m², například altány, kůlny na zahradní náčiní, stavby a zařízení pro chovatelství a pěstitelství samozásobovacího charakteru, prvky drobné architektury, a podobně,
- stavby a zařízení související technické infrastruktury,
- stavby pro civilní ochranu,
- zpevněné plochy,
- venkovní plochy a zařízení pro sport a tělovýchovu (hřiště, tenisové kurty, a podobně),
- zahrady a další zeleň s funkcí rekreační, okrasnou či užitkovou,
- oplocení, opěrné zdi a terénní úpravy.

Nepřípustné využití

- veškeré stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím,
- nákupní a zábavní centra, zvyšující dopravní zátěž v území a s rozsáhlými plochami pro dopravu v klidu.

Další podmínky využití

- maximální zastavěná plocha pozemku je 40% jeho rozlohy,
- minimální podíl nezpevněných ploch na pozemku je 50% jeho rozlohy,
- dešťové vody budou zasakovány v rámci pozemku, případně dále využity (pro zálivku, a podobně),
- na pozemku rodinného domu budou minimálně 2 parkovací stání se zpevněným povrchem,
- pro ostatní způsoby využití bude realizován základní počet parkovacích stání dle Přílohy č. 1 vyhlášky č. 146/2024 Sb.

U - Pozemky uličních prostranství

Hlavní využití

- místní obslužné komunikace, obytné zóny, chodníky a pěší cesty, účelové komunikace,
- veřejná prostranství pro odpočinek a setkávání.

Přípustné využití

- stavby a zařízení související dopravní infrastruktury,
- krátkodobá parkovací stání, vjezdy na sousední pozemky,
- stavby a zařízení technické infrastruktury (veřejné osvětlení, objekty hospodaření s dešťovými vodami, vedení sítí pro obsluhu okolních pozemků, kontejnerová stání, a podobně),
- dětská hřiště včetně nezbytného oplocení, drobná architektura a mobiliář,
- doprovodná, okrasná zeleň a ochranná zeleň, nezpevněné travnaté plochy,
- drobné vodní plochy,
- opěrné zdi, schodiště, terénní úpravy a další opatření nezbytná k bezpečnému užívání pozemku.

Nepřípustné využití

- jakékoli jiné než hlavní a přípustné využití.

Další podmínky využití

- dešťové vody budou zasakovány do veřejné zeleně nebo likvidovány jiným vhodným způsobem co nejbližší místu jejich spadu; v nezbytných případech lze dešťové vody odvádět do dešťové kanalizace, popř. do jednotné kanalizace, přičemž regulovaný odtok z území nesmí překročit 3 l/s/ha,
- bude zamezeno stékání dešťových vod na přilehlé stavební pozemky,
- sítě technické infrastruktury budou umístovány tak, aby nekolidovaly s vymezenými koridory pro stromořadí (jejich kolmé křížení v nezbytném rozsahu je přípustné),
- ve vymezených koridorech je požadováno umístění stromořadí z opadavých listnatých dřevin domácího původu, případně zdomácnělých.

P - Pozemky přírodní zeleně

Hlavní využití

- doprovodná, okrasná zeleň a ochranná zeleň, nezpevněné travnaté plochy,
- veřejná prostranství pro odpočinek a setkávání.

Přípustné využití

- místní a účelové komunikace, pěší cesty,
- vjezdy na sousední pozemky,
- stavby a zařízení technické infrastruktury (veřejné osvětlení, objekty hospodaření s dešťovými vodami, vedení sítí pro obsluhu okolních pozemků, a podobně),
- dětská hřiště včetně nezbytného oplocení, drobná architektura a mobiliář,
- drobné vodní plochy,
- opěrné zdi, schodiště, terénní úpravy a další opatření nezbytná k bezpečnému užívání pozemku.

Nepřípustné využití

- jakékoli jiné než hlavní a přípustné využití.

Další podmínky využití

- dešťové vody budou zasakovány do veřejné zeleně nebo likvidovány jiným vhodným způsobem co nejbližší místu jejich spadu; v nezbytných případech lze dešťové vody

odvádět do dešťové kanalizace, popř. do jednotné kanalizace, přičemž regulovaný odtok z území nesmí překročit 3 l/s/ha,

- vysazované dřeviny budou listnaté domácího původu, případně zdomácnělé.

3 Podrobné podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb

3.1 Umístění a osazení staveb

Při umisťování staveb a změnách dokončených staveb budou dodrženy tyto regulativy:

Stavební čára otevřená

- určuje polohu uličního průčelí hlavní budovy, přípustná odchylka směrem vně i dovnitř pozemku je nejvýše 1 m,
- přípustné výjimky:
 - je-li uliční průčelí hlavní budovy delší než 15 m, musí na stavební čáře ležet v součtu alespoň 15 m tohoto průčelí, zbylá část smí libovolně ustupovat,
 - uliční průčelí hlavní budovy lze vůči stavební čáře pootočit až o 10°, je-li důvodem otáčení nepravoúhlý tvar pozemku nebo zakřivení stavební čáry; přípustná odchylka 1 m se v tom případě vztahuje na roh hlavní budovy nejbližší k uliční čáře.
- ostatní budovy smí od stavební čáry libovolně ustupovat, ale nesmí ji překročit směrem k veřejnému prostranství,
- v rámci pozemku nesmí být stavební čára v celé své délce souvisle a úplně zastavěna, minimální šířka stavební mezery je 4 m.

Stavební čára volná

- hlavní budova i ostatní budovy smí od stavební čáry libovolně ustupovat, ale nesmí ji překročit směrem k veřejnému prostranství,
- v rámci pozemku nesmí být stavební čára v celé své délce souvisle a úplně zastavěna.

Rozhraní dvojdomů

- určuje hranici, ke které musí přiléhat štítové zdi obou polovin dvojdomu.

Prostor mezi uliční a stavební čarou

- v tomto prostoru je nepřípustné umisťovat budovy – je určen pro okrasnou předzahrádku, vstup a vjezd na pozemek, oplocení a pod zemí umístěnou technickou infrastrukturu,
- mezi uliční čarou a uličním průčelím hlavní budovy nelze umisťovat parkovací stání.

Zahradní část pozemku

- v zahradní části pozemku je nepřípustné umisťovat parkovací stání (v exteriéru i v budovách) a budovy o zastavěné ploše nad 25 m².

Odstup staveb od hranice sousedního stavebního pozemku

- stavbu lze umístit až na hranici sousedního stavebního pozemku při splnění těchto podmínek:
 - ve stěně stavby orientované k hranici pozemku nebudou žádné stavební otvory,

- stavba bude umístěna a řešena tak, aby bylo zamezeno stékání srážkových vod a spadu sněhu ze stavby na sousední pozemek,
- budou splněny související požadavky právních předpisů (např. požárně-bezpečnostní, hygienické, denní osvětlení, apod.),
- celková délka stěn staveb, přiléhajících k jednomu sousednímu pozemku, nepřesáhne 12 m,
- u staveb vyšších než 3,0 m, které nejsou polovinou dvojdому, musí stavebník doložit výslovný souhlas vlastníka sousedního pozemku.
- v ostatních případech bude odstup stavby od hranice sousedního stavebního pozemku minimálně 2 m.

Výškové osazení staveb

- stavby se umísťují s ohledem na konfiguraci rostlého terénu tak, aby úroveň podlahy 1. nadzemního podlaží:
 - byla maximálně 0,1 m nad nejvyšší úrovní přilehlého rostlého terénu po obvodu stavby,
 - a zároveň nikde po obvodu stavby nebyla výše než 0,8 m nad úrovní přilehlého rostlého terénu,
- z výškového osazení musí vycházet dispozice stavby a poloha vstupů, aby byly minimalizovány související úpravy terénu (především násypy); je nepřípustné rovnání svažitého terénu do ideální roviny pro osazení stavby.

Areály

- areály lze ponechat ve stávajícím rozsahu, anebo zde v souladu s podmínkami v kapitole 2 vymezit nová uliční prostranství a provést parcelaci,
- Areál I:
 - stávající budova na parc. č. 144 svým charakterem nezapadá do vesnické zástavby; v případě stavebních úprav nebude budova zvyšována ani plošně rozšiřována, z požadavků kapitoly 3 se na ni uplatní pouze požadavky na řešení fasád hlavní budovy,
 - případné další budovy je doporučeno umístit při severozápadní hranici areálu, kde historicky budovy stávaly, a znovu tak uzavřít prostor dvora; při umísťování staveb budou zohledněny výše uvedené požadavky na odstup od hranice sousedního pozemku a na výškové osazení a níže uvedené požadavky na tvar, uspořádání a ráz staveb,
- Areál II:
 - při umísťování staveb budou zohledněny výše uvedené požadavky na odstup od hranice sousedního pozemku a na výškové osazení a níže uvedené požadavky na tvar, uspořádání a ráz staveb,
 - v případě transformace areálu pro nové využití budou vymezena nová uliční prostranství v souladu s podmínkami v kapitolách 2 a 4, nové hlavní budovy budou umísťovány svými uličními průčelími cca 4 m od nově vymezených uličních čar a zadní části nových parcel budou ponechány pro zahrady.

Pro všechny výše uvedené podmínky pro umístění a osazení staveb staveb platí:

Bude-li stavebníkem prokázáno, že by dodržení některého z regulativů vedlo k nesouladu se stavebním zákonem nebo jeho prováděcími vyhláškami, anebo pokud regulativ nelze splnit s ohledem na vlastnosti pozemku (tvar, poloha, apod.), lze tento regulativ nezohlednit – nesmí však dojít k narušení charakteru okolního území.

3.2 Tvar a uspořádání staveb

Půdorys

- budovy musí mít obdélníkový půdorys, případně mohou být složeny z více obdélníků a vytvářet tvar L, T nebo U,
- přípustné je drobné porušení obdélného půdorysu (např. předsazeným vstupem) za podmínky, že nevystoupí před základní obdélník o více než 2,5 m a jeho zastavěná plocha nepřesáhne 10 m²,
- nepřípustné jsou kruhové, segmentové, nepravidelné a příliš členité půdorysy a dále arkýře, rizality, balkóny, lodžie, věže a jiné nepravidelnosti, narušující jednoduchou hmotu staveb,
- štít se umísťuje na kratší stranu obdélného půdorysu; šířka štítové stěny nesmí překročit 10,0 m, u staveb občanského vybavení 11,0 m.

Výška

- maximální výška rodinných domů je 1 nadzemní podlaží + obytné podkroví, přičemž výška hřebene střechy nesmí přesáhnout 8,0 m od úrovně přilehlého upraveného terénu,
- maximální výška staveb občanského vybavení a staveb pro drobné komerční podnikání, nerušící výrobu a služby, pokud jsou uvedené v hlavním využití příslušného pozemku (viz kapitola 2), je 2 nadzemní podlaží + podkroví, přičemž výška hřebene střechy nesmí přesáhnout 10,0 m od úrovně přilehlého upraveného terénu,
- ve všech ostatních případech je maximální výška staveb je 1 nadzemní podlaží + půdní prostor nebo podkroví, přičemž výška hřebene střechy nesmí přesáhnout 6,0 m od úrovně přilehlého upraveného terénu,
- samostatně stojící bazény smí mít nejvyšší bod konstrukce bazénu maximálně 1,0 m nad nejnižším bodem přilehlého upraveného terénu,
- všechny stavby mohou být podsklepeny.

Střechy

- střechy budou sedlové o sklonu 38° až 45° (případně s polovalbou v horní 1/3 výšky střechy), s hlavním hřebenem souběžným s delší stranou obdélníkového půdorysu, sklon obou ramen střechy musí být stejný, jejich délka u štítů také,
- pokud konstrukce střechy dle předchozího bodu neumožňuje vestavbu podkroví (např. vazníková konstrukce), je přípustný sklon střechy 30° až 45°,
- u dvojdomů musí mít obě poloviny dvojdomu stejný směr hlavního hřebene a stejný sklon střechy,

- maximálně nad 20% zastavěné plochy hlavní budovy (např. nad vstupy, pultovými vikýři, apod.) a u dalších budov o zastavěné ploše do 40 m² a výšce hřebene do 4,5 m od úrovně přilehlého upraveného terénu jsou přípustné také střechy pultové o sklonu 15° až 45°,
- u staveb o zastavěné ploše do 40 m² a o celkové výšce do 3,2 m od úrovně přilehlého upraveného terénu jsou přípustné také střechy s menším sklonem než 15° a střechy ploché,
- nepřípustné jsou střechy o jiných tvarech a sklonech, než výše uvedených - zejména střechy valbové, mansardové, kopulovité, přetažené na úroveň terénu a rovněž výřezy ve střeše (např. pro terasu).

Vikýře a další prvky vystupující ze střechy

- přípustné jsou vikýře se sedlovou stříškou o sklonu 30° až 45° anebo se stříškou pultovou,
- maximální šířka vikýře je přes dvě krokevní pole, ne však více než 2,0 m,
- vzájemný odstup vikýřů je minimálně 1,5 násobek jejich šířky, vikýře musí být svým počtem a hmotou vyváženy s architekturou stavby,
- nepřípustné jsou vikýře pásové, valbové a polovalbové, stanové, trapézové, obloukové a další výše neuvedené,
- komíny budou umístěny co nejbližší hřebenu střechy,
- fotovoltaické a solární panely jsou přípustné pouze pro individuální zásobování staveb na pozemku a budou umístěny tak, aby co nejméně členily plochu střechy (např. propojeny do jedné obdélné plochy při hřebeni).

3.3 Ráz staveb

Celkový architektonický výraz

- budovy budou mít venkovský ráz – to znamená, že musí svým objemem, měřítkem fasád, použitými materiály a barevností navazovat na tradiční vzhled venkovských staveb v regionu,
- všechny budovy, přístřešky, altány a další obdobné stavby na pozemku budou svou architekturou navazovat na hlavní budovu,
- nepřípustné jsou sruby, alpské roubenky, bungalovy, městské vily a další typologie, nevycházející z místního venkovského rázu.

Fasády

- hlavní budovy - možnosti:
 - omítka v přírodních a přirozených světlých odstínech (bílá, krémová, písková, okrová, béžová, šedá),
 - pro zvýraznění dílčích fasádních prvků (např. říms, šambrán okolo oken, apod.) je přípustné použít i světlé odstíny jiných barev, pro podezdívky rovněž tlumené tmavé odstíny,
 - dřevo nebarvené anebo mořené v tlumeném odstínu (šedá, hnědá, tmavě zelená, apod.) do 20% celkové plochy stěn,

- spárovaný kámen místně typického druhu (např. opuka, pískovec) a skladby (kvádry naležato) do 10% celkové plochy stěn, především na podezdívky,
- ostatní budovy, přístřešky, altány apod.: stejné možnosti jako u hlavních budov, ale bez omezení rozsahu materiálů, a dále kov v tmavě šedé nebo černé barvě a režné zdivo z pálených cihel,
- nepřípustné jsou plechové, plastové, keramické a jiné průmyslové obklady fasád, břízolit, bílé cementové cihly, a dále hrázdění, kyklopské a haklíkové zdivo,
- nepřípustné jsou syté odstíny pestrých a nepřírodních barev (modrá, zelená, fialová, červená, růžová, oranžová, apod.).

Střešní krytina

- možnosti:
 - tašky keramické a betonové (nelesklé), plechová falcovaná krytina - v barvách cihlově červené, červenohnědé, hnědé, tmavě šedé nebo černé,
 - vláknocementové šablony čtvercového tvaru diagonálně kladené, břidlice - v barvě šedé nebo černé,
 - u střech se sklonem do 15° je přípustné řešení s extenzivní zelení,
- nepřípustné jsou asfaltové pásy a šindele, vlnité krytiny, došky, šindele a veškeré náhražky a imitace výše uvedených krytin (např. plastové); dále jsou nepřípustné pestré a nepřírodné barvy (modrá, zelená, fialová, bílá, růžová, oranžová, apod.).

Okna a vnější dveře

- tvar, velikost a členění:
 - všechna okna budou obdélná,
 - doporučuje se, aby většina oken byla orientována na výšku, aby měla poměr stran mezi 2 : 3 a 1 : 2, a aby šlo o klasická dvojkřídlá okna, případně členěná do „T“ nebo do tvaru latinského kříže,
 - přípustná jsou plošná zasklení do 10 m² (např. vstup na terasu),
 - střešní okno může být široké maximálně přes jedno krokrové pole,
 - dveře budou obdélné, přípustná jsou částečná prosklení a nadsvětlíky,
- umístění:
 - okna ve štítovém průčelí se doporučuje umístit osově souměrně podle svislé osy procházející hřebenem střechy,
 - vstup do hlavní budovy se doporučuje neumísťovat do štítového průčelí,
 - vjezd do garáže nesmí být umístěn ve štítovém průčelí hlavní budovy,
 - střešní okna se umísťují samostatně nebo se sdružují maximálně po dvou,
- barevnost, materiálové řešení:
 - rámy oken budou v přírodních barevných odstínech, případně v tlumených odstínech kontrastujících s barvou fasády,
 - vnější dveře a vrata budou rovněž v přírodních barevných odstínech, případně budou mít stejný tlumený odstín, jako rámy oken,
 - nepřípustné jsou pestré a nepřírodné barvy (modrá, zelená, fialová, červená, růžová, oranžová, apod.), odstíny splývající s barvou fasády, nepůvodní příkrasy (jako jsou zlaté mřížky apod.) a výplně ze sklobetonu a z plastu (dutinové polykarbonáty apod.).

3.4 Oplocení a související prvky

- plot:
 - směrem do ulice - dřevěný ze svislých planěk nebo latěk nebarvených anebo natřených v tlumeném odstínu hnědé, popřípadě kovový ze svislých prvků v tlumeném odstínu šedé či hnědé barvy, s mezerami mezi prvky, vsazený mezi dřevěné či ocelové sloupky, přípustná je podezdívka neutrální šedé barvy o maximální výšce 50 cm; výška plotu včetně podezdívky optimálně do 1,5 m, v odůvodněných případech (např. chov psa) maximálně 1,8 m,
 - mezi stavebními pozemky a směrem do volné krajiny - drátěné pletivo o maximální výšce 1,8 m, plaňkový plot jako směrem do ulice ale bez podezdívky, anebo jednoduché dřevěné ohrazení s vodorovnými břevny,
 - mezi pozemky smíšeného využití (S) a fungujícím hospodářským areálem - mimo výše uvedených možností je přípustná také ohradní zeď, buď ze spárovaného kamene místně typického druhu (např. opuka, pískovec), anebo omítaná v přírodních a přirozených světlých odstínech (bílá, krémová, písková, okrová, béžová, šedá); výška zdi nemá překročit 2,0 m,
 - přípustné je nahradit oplocení stříhaným živým plotem z místně původních druhů (např. ptačí zob, habr obecný, líska obecná či brslen); směrem do ulice výška živého plotu nemá překročit 1,2 m,
 - nepřipustné jsou výše neuvedené druhy oplocení, zejména masivní betonové stěny, ploty z betonových prefa dílců, rákosové ploty, ploty s ostnatým drátem, živé ploty z tují a cypřišů, apod.,
- vjezd a vstup na pozemek:
 - vrata a vrátka budou z dřevěných svislých planěk nebo latěk či kovových svislých prvků, stejně jako navazující plot,
 - přípustné jsou zděné pilířky v přírodním barevném odstínu pro osazení závěsů vrat a vrátek,
- rozvodné skříně technické infrastruktury se umísťují tak, aby co nejméně narušovaly vzhled oplocení, doporučuje se jejich barevné sladění s plotem; přípustné je umístění rozvodných skříní do zděných pilířků přírodního barevného odstínu.

3.5 Zpevněné povrchy

- zpevněné plochy v exteriéru musí mít částečně vodopropustný povrch z přírodního materiálu (maloformátová kamenná dlažba do písku, štět, štěrkový trávník, apod.), přípustné jsou také zatravňovací rohože a betonová dlažba v šedé barvě nebo lehce zbarvená do barvy místního kamene (zámková dlažba do písku, zatravňovací tvárnice, apod.),
- nepřipustný je nepropustný povrch (lité beton, asfalt, apod.), keramická dlažba a další ve vesnickém prostředí cizorodé materiály, materiály způsobující znečištění navazující komunikace.

3.6 Opěrné zídky a terénní úpravy

- opěrné zídky musí být z místně typického kamene (např. opuka, pískovec) nebo jiných přírodních materiálů, přípustné jsou také štípané neprobarvené betonové bloky,
- výška opěrných zídek nesmí překročit 1,2 m,
- přípustné jsou drobné terénní úpravy, tedy navážky do výšky 0,8 m nad rostlým terénem a zahloubení do hloubky 0,8 m pod rostlý terén.

4 Podrobné podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury

Základem veřejné infrastruktury je uliční síť. Je navržena tak, aby zajišťovala prostupnost řešeného území, umožňovala dopravní obsluhu stavebních pozemků a jejich napojení na sítě technické infrastruktury, a aby poskytovala prostor pro veřejnou zeleň.

4.1 Uliční prostranství a zeleň

Ulice budou dopravně zklidněné s proměnlivým šířkovým profilem (8 - 13 m, v závislosti na situaci v daném místě). Konkrétní uspořádání uličních profilů bude upřesněno v navazující projektové dokumentaci, přičemž budou zohledněny tyto požadavky:

- v případě řešení ulice v režimu zóny 30 bude mimo vozovky vybudován i **chodník**; při řešení v režimu obytné zóny bude vybudován **sdílený** komunikační prostor pro motorovou a bezmotorovou dopravu (pěší, cyklisté),
- bude **redukován rozsah zpevněných ploch** ve prospěch travnatých ploch a další uliční zeleně, v rámci možností budou komunikace jednopruhové s výhybnami anebo s jednosměrnými úseky,
- ve vymezených **koridorech pro stromořadí** ● ● ● budou vysazeny malé a střední stromy místně původních druhů, v závislosti na prostorových podmínkách v daném místě:
 - malé stromy (cílová šířka koruny 5 - 8 m, cílová výška 6 - 10 m) – doporučené druhy jsou Crataegus monogyna (hloh jednosemenný), Cornus mas (dřín obecný), Malus sp., Prunus sp., Pyrus sp., ovocné stromy s klasickou korunou, půlkmeny a čtvrtkmeny,
 - střední stromy (cílová šířka koruny 8 - 12 m, cílová výška 10 - 15 m) – doporučené druhy jsou Alnus glutinosa (olše lepkavá), Alnus incana (olše šedá), Sorbus aucuparia (jeřáb ptačí), Acer campestre (javor babyka), Prunus padus (střemcha obecná), ovocné stromy s klasickou korunou,
 - konkrétní místa výsadby budou upřesněna tak, aby byl u malých stromů spon maximálně 12 m a u středních stromů maximálně 16 m; v odůvodněných případech, kdy jsou mezi stromy dvě podélná parkovací stání anebo stání a vjezd na pozemek, lze lokálně spon zvětšit až na 18 m u malých stromů, resp. až na 24 m u stromů středních,
- budou respektovány vyznačené **hodnotné stromy** ⊙,
- budou vytvořeny podmínky pro **odpočinek a setkávání** obyvatel (lavičky, rozšířené úseky chodníku, apod.),
- budou vytvořeny podmínky pro **krátkodobé parkování**, přičemž je doporučeno navrhovat podélná stání; stání budou mít vodopropustný povrch buď z přírodního materiálu (maloformátová kamenná dlažba, štěrkový trávník, apod.), anebo z betonové zatravnovací dlažby v šedé barvě nebo lehce zbarvené do barvy místního kamene,
- **vozovky** budou asfaltové, případně dlážděné z maloformátové betonové dlažby šedého odstínu nebo lehce zbarvené do barvy místního kamene (vhodné zejména u obytných ulic); u méně zatížených úseků komunikací je preferováno použití zpevněného kameniva (bez pojiva),

- **vjezdy na pozemky** budou řešeny obdobně jako chodníky (dlažba z přírodního materiálu nebo betonová zámková dlažba) a budou od chodníků přiměřeně barevně odlišeny,
- **chodníky** budou dlážděné buď přírodním materiálem (maloformátová kamenná dlažba, apod.), anebo betonovou zámkovou dlažbou v šedé barvě nebo lehce zbarvené do barvy místního kamene; u méně zatížených úseků je přípustné použití zpevněného kameniva (bez pojiva),
- v nezbytném rozsahu jsou přípustné **nízké opěrné zídky** z místně typického kamene (např. opuka, pískovec).

Nad silnicí u trafostanice je navržena přírodní zeleň, mohlo by zde vzniknout odpočinkové místo s vyhlídkou na obec. Mimo ochranné pásmo elektrického vedení se doporučuje dosadit středně velké a velké listnaté stromy místně původních druhů - ideálně navázat na stávající stromořadí jasanů, ale možné jsou i další druhy: *Fraxinus excelsior* (jasan ztepilý), *Acer platanoides* (javor mléč), *Quercus robur* (dub letní), *Quercus petraea* (dub zimní), *Tilia platyphyllos* (lípa velkolistá), *Tilia cordata* (lípa malolistá).

4.2 Občanské vybavení

Na vhodných místech jsou nastaveny podmínky pro vznik občanského vybavení (Pozemky občanského vybavení a bydlení - O, Pozemky smíšeného využití - S). Není nicméně stanoven ani druh, ani rozsah občanského vybavení, které by zde mohlo vzniknout - je ponechána maximální flexibilita dle záměru vlastníka pozemku a potřeb obce.

4.3 Dopravní infrastruktura

Dopravní koncepce vychází jednak z poměrně malého množství zdrojů a cílů dopravy v řešeném území, jednak z potřeby území zprostit, a jednak z požadavků na bezpečný provoz motorové i bezmotorové dopravy.

Komunikace budou dopravně zklidněné, ať už ve formě zóny 30 anebo obytné zóny (smíšený provoz vozidel, cyklistů a pěších); předpokládá se užití zklidňovacích prvků (zúžení, směrové šikany, apod.).

Sít komunikací ■■■■■

- dvoupruhové uspořádání je uvažováno pouze u vjezdů do řešeného území ze silnice do Hořešoviček (III/23722),
- jinak bude užit jednopruhový profil komunikací (šířka vozovky 3,5 m) s výhybnami, který vychází z ekonomického i ekologického hlediska lépe a pro uspokojení dopravních nároků postačí:
 - západní část řešeného území bude napojena od severovýchodu ze silnice III/23722; navrženo je zokruhování provozu, směrem k západu jsou doporučena dvě výhledová komunikační propojení ◀■■■■▶ mimo řešené území, která bude možné využít v případě dalšího rozvoje zástavby v této lokalitě,
 - severovýchodní část řešeného území bude napojena od západu ze silnice III/23722, výhledově je doporučeno propojení dále k východu na cestu od ČOV a plánovanou polní cestu (naznačeno šipkou ◀■■■■▶); do doby realizace východního napojení je navrženo dočasné obratiště,

- areály ve východní části řešeného území zůstanou napojeny stávajícími komunikacemi na pozemcích parc. č. 719/1 a 749/1.

Pěší a cyklistická doprava

- u silnice III/23722 a zón 30 budou zřízeny chodníky o minimální šířce 1,5 m,
- ze západní části řešeného území bude zřízen pěší prostup směrem k jihu přes pozemek parc. č. 645/33, který lokalitu propojí s autobusovou zastávkou a návší,
- provoz cyklistů se předpokládá v rámci vozovek, vyhrazená infrastruktura pro ně není navržena.

Doprava v klidu (parkování)

- v uličních profilech budou realizována stání pro krátkodobé parkování (především podélná),
- dlouhodobé parkování bude řešeno na vlastních stavebních pozemcích.

4.4 Technická infrastruktura

Stanovuje se následující koncepce technické infrastruktury:

- Pro **napojení zastavitelných ploch** na veřejnou technickou infrastrukturu jsou navrženy doporučené napojovací body (viz Hlavní výkres), přičemž západní a východní část řešeného území budou napojeny samostatně. Území bude napojeno na vodovod, splaškovou kanalizaci a elektrické vedení NN, případně také na sdělovací vedení. Veřejná prostranství lze v případě nutnosti napojit na dešťovou kanalizaci.
- **Plochy přestavby** (transformační plochy) již na technickou infrastrukturu napojeny jsou, předpokládá se zachování stávajícího řešení. V rámci veřejných prostranství lze případně realizovat nové sítě.
- **Stávající sítě** v řešeném území a jejich ochranná pásma budou respektovány, v případě potřeby budou navrženy jejich přeložky.
- **Nové sítě** budou ukládány pod komunikace, chodníky a zelené plochy tak, aby nedocházelo ke kolizím s kořenovými systémy stromů ani s jinými objekty. Ukládání sítí do koridorů pro stromořadí je přípustné pouze takovým způsobem, který nebude omezovat výsadbu stromů dle požadavků kapitoly 4.1. Poloha a dimenze sítí budou upřesněny v navazující projektové dokumentaci.

Vodovod

Napojení na stávající vodovod od Hořešoviček je doporučeno na dvou místech – pro západní část řešeného území na východním konci pozemku parc. č. 1133, pro severovýchodní část řešeného území na pozemku parc. č. 767/6. Dimenze vodovodních řadů budou v návazné projektové dokumentaci navrženy s ohledem na bilanci potřeby vody a zároveň tak, aby vyhověly i pro využití k hasebním účelům.

Pro realizaci vodovodních řadů je nezbytná dostatečná kapacita stávajícího vodovodního řadu, který zásobuje oblast jihovýchodně od Loun – splnění této podmínky bude prokázáno v navazující projektové dokumentaci.

Kanalizace

Napojení na stávající kanalizaci je doporučeno na dvou místech – pro západní část řešeného území na východním konci pozemku parc. č. 645/13, pro severovýchodní část řešeného území na pozemku parc. č. 1126. Dimenze kanalizačních řadů budou v návazné projektové dokumentaci navrženy s ohledem na bilanci vodovodu.

Elektřina

Pro potřeby řešeného území je navrženo využití stávajících trafostanic 22/0,4kV – západní část řešeného území je doporučeno napojit z TS na pozemku parc. č. 773 na západním okraji sídla, severovýchodní část řešeného území z TS na pozemku parc. č. st. 138 u hřbitova. Elektrifikace řešeného území bude upřesněna v navazující projektové dokumentaci s ohledem na potřeby navržené zástavby, vedení budou navržena jako kabelová (podzemní).

Telekomunikační vedení

Doporučené napojení na stávající optický kabel je pro západní část řešeného území navrženo v severovýchodním cípu pozemku parc. č. 767/1, pro severovýchodní část řešeného území na východním konci pozemku parc. č. 1126.

Nakládání s odpady

Řešené území bude zapojeno do stávajícího systému nakládání s komunálním odpadem. Nádoby na odpad budou umístěny na pozemcích jednotlivých staveb, stanoviště tříděného komunálního odpadu lze případně umístit v rámci veřejných prostranství.

Hospodaření se srážkovými vodami

Srážkové vody budou likvidovány na vlastních pozemcích staveb, přičemž nesmí docházet k negativnímu ovlivnění okolních pozemků a staveb. Voda ze střech a zpevněných ploch bude přednostně akumulována a využita (např. pro zálivku), případně bude zasakována.

Na veřejných prostranstvích bude dešťová voda přednostně likvidována co nejbližší místa spadu při využití prvků modrozelené infrastruktury (např. zasakovacích průlehů) a částečně zpevněných ploch s možností vsaku (např. zatravnovací dlažby). Pokud nebude kapacita těchto prvků pro likvidaci dešťových vod stačit, může být přebytečná voda odvedena do dešťové kanalizace – doporučený napojovací bod pro západní část řešeného území je na východním konci pozemku parc. č. 645/13, pro severovýchodní část řešeného území na pozemku parc. č. 1126. Případné využití těchto napojení bude prověřeno v navazující projektové dokumentaci.

5 Podrobné podmínky pro ochranu hodnot, charakteru území a krajinného rázu

Pro zachování stávajících hodnot území, jeho charakteru a krajinného rázu je nutné dodržet podmínky, stanovené v kapitolách 2, 3 a 4.

6 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

6.1 Veřejně prospěšné stavby

Regulační plán vymezuje tři veřejně prospěšné stavby, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit: VPS.1, VPS.2 a VPS.3. Ve všech případech jde o veřejně prospěšné stavby veřejných prostranství a v nich umístěné dopravní a technické infrastruktury.

Právo vyvlastnění k pozemkům a stavbám je pro Obec Hořešovice.

6.2 Civilní ochrana

Pozemky a stavby pro civilní ochranu s možností vyvlastnění nejsou regulačním plánem vymezeny. Požadavky civilní ochrany dle § 21 vyhlášky č. 380 /2002 Sb. budou řešeny takto:

- stálé a improvizované úkryty je možné zřízovat v rámci nově umístovaných staveb,
- v rámci realizace nové výstavby budou vytvořeny podmínky pro varování a informování občanů,
- ostatní požadavky civilní ochrany budou v souladu s územním plánem zajištěny jinde na území obce či mimo obec.

7 Vymezení definic pojmů, které nejsou definovány ve stavebním zákoně nebo v jiných právních předpisech

- **drobná architektura** = drobné sakrální stavby, umělecké prvky, vodní prvky, přístřešky a stavby související s užíváním veřejných prostranství (například kapličky, křížky, památníky, sochy, fontány, pítka, altány, pergoly, veřejné WC, apod.),
- **dvojdům** = dva rodinné domy s odděleným provozem, vstupy a pozemky, které k sobě přiléhají obvodovými stěnami na jedné straně půdorysu,
- **hlavní budova** = budova, odpovídající stanovenému hlavnímu využití pozemku, která určuje účel výstavby na pozemku,
- **mobiliář** = prvky k sezení, odpadkové koše a kontejnery, osvětlovací tělesa, drobné bezpečnostní zábrany, orientační prvky, stojany na kola, herní prvky, mobilní nádoby na zeleň apod.,
- **nadzemní podlaží** = podlaží, které má úroveň podlahy výše, než *podzemní podlaží*,

- **nerušící služby** = služby, které jsou svým charakterem a kapacitou slučitelné s obytným prostředím; za nerušící služby nelze považovat např. klempírny, lakovny, autoservisy, provozy vyžadující vjezd těžké nákladní dopravy do území, třísměnné provozy, herny, diskotéky, apod.,
- **nerušící výroba** = malosériová a řemeslná výroba, která je svým charakterem a kapacitou slučitelná s obytným prostředím; za nerušící výrobu nelze považovat např. klempírny, lakovny, autoservisy, provozy vyžadující vjezd těžké nákladní dopravy do území, třísměnné provozy, apod.,
- **podkroví** = přístupný vnitřní prostor převážně vymezený konstrukcí šikmé střechy, určený k účelovému využití, zpravidla bydlení,
- **podzemní podlaží** = podlaží, které má úroveň podlahy po více než polovině obvodu stavby níže než 0,8 m pod nejvyšší úroveň přilehlého upraveného terénu v pásmu širokém 5 m po obvodu stavby (dle ČSN 73 4301),
- **polovina dvojdому** = jeden z rodinných domů, tvořících *dvojdům*,
- **rostlý terén** = plocha, pod níž není půdní profil oddělen od skalního podloží žádnou stavbou a která umožňuje zdárný růst vegetace a přirozený vsak srážkových vod,
- **spon** = vzájemná vzdálenost kmenů stromů,
- **stromořadí** = převážně souvislá linie stromů, zpravidla založená výsadbou s pravidelnými odstupy mezi jednotlivými stromy,
- **uliční průčelí** = fasáda stavby orientovaná do veřejného prostranství,
- **upravený terén** = konečný stav terénu po realizaci stavby,
- **zasakovací průleh** = mělká terénní prohlubeň či rýha, jejímž cílem je zadržet dešťovou vodu a umožnit její postupný vsak do podloží přes zatravněnou humusovou vrstvu.