

Návrh zadání Regulačního plánu Hořešovice

Pořízení regulačního plánu pro plochy označené v Územním plánu Hořešovice kódy SV1, SV2 a SV7 bylo schváleno Zastupitelstvem obce Hořešovice dne 25. 5. 2021. Jde o regulační plán pořizovaný z podnětu Zastupitelstva.

Předkládaný Návrh zadání je zpracován v souladu s Vyhláškou č. 500/2006 Sb., v platném znění.

a) Vymezení řešeného území

Řešeným územím jsou plochy SV1, SV2 a SV7, vymezené v platném Územním plánu Hořešovice, konkrétně pozemky v katastrálním území Hořešovice 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, 768, 1132 (část), 1173 a 1175. Mimo těchto pozemků budou součástí řešeného území také plochy, nezbytné pro napojení řešeného území na technickou a dopravní infrastrukturu. Řešené území je graficky vymezeno na konci textu zadání.

b) Požadavky na vymezení pozemků a jejich využití

Regulační plán navrhne plošné uspořádání řešeného území s cílem vytvořit optimální podmínky pro rozvoj smíšené obytné zástavby. V souladu s platným Územním plánem Hořešovice bude možné do zástavby zahrnout i občanské vybavení, drobné komerční podnikání, nerušící výrobu a služby a další využití.

Bude vymezena síť pozemků veřejných prostranství pro zajištění prostupnosti řešeného území a pro zabezpečení dopravní obsluhy jednotlivých stavebních pozemků, včetně napojení pozemků na síť technické infrastruktury. Uvažováno bude rovněž s výhledovými komunikačními propojeními mimo řešené území. Budou dodrženy požadavky Vyhlášky č. 501/2006 Sb., v platném znění, zejména rozsah veřejných prostranství (§7) a jejich šířky (§22).

Dále budou stanoveny podmínky pro vymezení a využití stavebních pozemků, na vhodných místech bude navržena konkrétní parcelace. Minimální velikost pozemků bude vycházet z územního plánu a bude upřesněna s ohledem na specifika dané části řešeného území. Využití pozemků bude především pro bydlení v rodinných domech, ale lze uvažovat i s dalšími způsoby využití pozemků, pokud budou v souladu s regulativy územního plánu. Jednotlivé způsoby využití budou rozmístěny s ohledem na navazující zástavbu a na minimalizaci vzájemných rušivých vlivů. Každý stavební pozemek bude napojen na veřejně přístupnou komunikaci a bude navržen tak, aby na něm bylo možné vyřešit odstavování vozidel dle příslušné technické normy.

V ploše SV1 bude zohledněna existující studie zástavby, resp. z této studie vycházející podrobnější řešení.

c) Požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb

Regulační plán stanoví závazné podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb s cílem vhodně navázat na venkovský charakter stávající zástavby a její charakteristické rysy, jako jsou objemy a výšky staveb, jejich materiálové provedení, tvary střech, apod.

Pro jednotlivé části řešeného území, případně jednotlivé pozemky, budou pomocí vhodných prostorových regulativů stanoveny zejména:

- podmínky pro umístění hlavních i vedlejších staveb na pozemcích, a to např. vymezením stavebních čar, zastavitelných částí pozemků a vzájemných odstupů staveb,
- plošný rozsah hlavních i vedlejších staveb, daný např. koeficientem zastavění pozemku a maximální zastavěnou plochou jednotlivého objektu,
- maximální výška hlavních i vedlejších staveb, daná např. maximální podlažností (včetně rozlišení podkroví), maximální absolutní výškou staveb a výškou úrovně podlahy 1. NP,
- zásady pro tvárové řešení staveb, včetně přípustných sklonů a tvarů střech, apod.,
- zásady pro architektonické, materiálové a barevné řešení staveb, oplocení a povrchů.

Regulační plán bude respektovat podmínky prostorového uspořádání, stanovené platným územním plánem.

d) Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území

Regulační plán bude chránit charakter stávající obytné zástavby sídla, navržená zástavba na tento charakter přiměřeně naváže. Bude prověřeno zachování historických hospodářských budov v jihovýchodním výběžku řešeného území (parc. č. st. 11/2 a st. 11/3).

Chráněna bude hodnotná zeleň v řešeném území, zejména vzrostlé listnaté stromy ve vazbě na silnici do Hořešoviček. Budou navrženy plochy pro doplnění zeleně, zejména na rozhraní nové zástavby a volné krajiny. V rámci uličních profilů bude počítáno s výsadbou stromů.

Rozvíjena bude prostupnost území a kvalita veřejných prostranství.

V rámci řešení regulačního plánu lze rozvíjet i další výše neuvedené hodnoty území.

e) Požadavky na řešení veřejné infrastruktury

Požadavky na řešení veřejné dopravní infrastruktury a veřejných prostranství

Regulační plán stanoví požadavky na uspořádání veřejných prostranství, aby v jejich rámci vznikl adekvátní prostor pro motorovou dopravu, pro pěší a cyklisty, pro parkování vozidel, pro veřejnou zeleň a pro pobytové plochy. V ploše SV1 přitom bude zohledněna existující studie zástavby, resp. z této studie vycházející podrobnější řešení.

Pozemní komunikace pro dopravní obsluhu vymezovaných stavebních pozemků budou navrženy jako místní komunikace funkční skupiny C (obslužné) anebo D1 (obytné zóny). Svými parametry budou umožňovat přístup požární techniky a vozidel pro svoz odpadu a jejich řešení bude minimalizovat nutnost zřizování obratišť na slepě zakončených komunikacích.

V rámci veřejných prostranství bude kladen důraz na zajištění podmínek pro bezpečný pohyb pěších a cyklistů a budou nastaveny podmínky pro výsadbu stromů. Umísťování parkovacích stání a vjezdů na pozemky bude řešeno v souladu s platnou legislativou.

Požadavky na řešení veřejné technické infrastruktury

Regulační plán navrhne koncepci všech systémů technické infrastruktury, nezbytných pro obsluhu řešeného území (zásobování pitnou vodou, splašková kanalizace, zásobování elektrickou energií, elektronické komunikace), a to na základě bilančního výpočtu nárůstu potřeby. Bude prověřena potřeba přeložek inženýrských sítí a navržena lokalizace nových objektů technické infrastruktury,

včetně případných objektů a zařízení mimo řešené území. Rozvody elektrické energie (VN, NN a veřejné osvětlení) budou navrženy jako podzemní.

Dešťové vody z veřejných prostranství budou likvidovány vhodným způsobem co nejbližší místu jejich spadu. Na stavebních pozemcích budou dešťové vody zasakovány v rámci pozemku.

Požadavky na řešení veřejného občanského vybavení

Regulační plán prověří podmínky pro umístění stavby sociálních služeb (Domov pro seniory) a pro umístování dalšího občanského vybavení. Pokud to bude účelné, vymezí pro tyto stavby samostatné pozemky.

f) Požadavky na veřejně prospěšné stavby a na veřejně prospěšná opatření

Veřejně prospěšné stavby budou vymezeny v rozsahu nezbytném pro realizaci řešení, navrženého regulačním plánem. Půjde zejména o vybrané stavby dopravní a technické infrastruktury a vybrané pozemky veřejných prostranství.

g) Požadavky na asanace

Regulační plán nemusí stanovit žádné požadavky na asanace.

Návrh případných asanací se zaměří především na stavby, které narušují celkový obraz sídla a jejichž architektonicko-urbanistická hodnota je minimální.

h) Další požadavky vyplývající z územně analytických podkladů a ze zvláštních právních předpisů

Požadavky vyplývající z Územně analytických podkladů ORP Slaný (aktualizace 2020)

Pro řešené území vyplývají tyto obecné požadavky, které jsou řešitelné v regulačním plánu:

- Řešit architektonické a výtvarné uspořádání veřejných ploch ve městech a obcích.
- Navrhnout opatření pro zlepšení stavu historicky a architektonicky cenných objektů.
- Navrhnout lokalizaci nových veřejně prospěšných staveb, zejména těch, které vyplývají z návrhu na řešení technické infrastruktury (komunikace, vodovodní řady, kanalizační řady, plynovodní řady, trafostanice a další) a těch, které slouží jako nekomerční občanská vybavenost.

Ostatní požadavky, obsažené v ÚAP ORP Slaný, se buď netýkají řešeného území, anebo již byly zohledněny v platném územním plánu.

Požadavky vyplývající ze zvláštních právních předpisů

V rámci řešení regulačního plánu budou zohledněny všechny limity využití území vyplývající ze zvláštních právních předpisů. V řešeném území jde zejména o ochranná pásma technické a dopravní infrastruktury, území archeologických nálezů I. a II. kategorie, ochranné pásmo hřbitova a pozemky s I. a II. třídy ochrany ZPF.

Případné další požadavky, vyplývající pro řešení regulačního plánu ze zvláštních právních předpisů, budou doplněny na základě projednání Návrhu zadání regulačního plánu.

i) Požadavky vyplývající z PÚR, ZÚR a z územního plánu

Požadavky vyplývající z Politiky územního rozvoje

Pro řešené území nevyplývají žádné zvláštní požadavky.

Požadavky vyplývající ze Zásad územního rozvoje

Pro řešené území nevyplývají žádné zvláštní požadavky.

Požadavky vyplývající z Územního plánu Hořešovice

Z Urbanistické koncepce vyplývají tyto požadavky:

- je navržena přestavba rozsáhlého výrobního areálu – plocha přestavby SV7
- využití plochy SV1 je podmíněno zpracováním územní studie a podmínkou, že musí být využívána komplexně se zajištěním veškeré technické a dopravní infrastruktury pro celou lokalitu; rozloha veřejného prostranství v ploše SV1 bude 0,12 ha

Z Koncepce veřejné infrastruktury vyplývají požadavky:

- občanské vybavení v plochách smíšených obytných – venkovských (SV) nesmí rušit sousední plochy nad přípustné normy (hluků apod.) pro obytné zóny
- na každé stavební parcele nového rodinného domu musí být dvě místa pro parkování vozidel, z nichž jedno by mělo být v garáži
- do nově vybudované splaškové kanalizace nebudou zaústovány dešťové vody z objektů ani vody z bazénů; u každého rodinného domu je nutno zajistit vsakování dešťových vod na vlastním pozemku, případně uvažovat s jejím dalším využitím
- doporučuje se co nejvíce využívat vsakování dešťové vody do veřejné zeleně
- územní plán nenavrhuje plynofikaci obce Hořešovice

Podmínky využití a prostorového uspořádání, stanovené pro plochy Smíšené obytné – venkovské (SV), budou respektovány.

Respektována bude rovněž veřejně prospěšná stavba – vodovod V1 a kanalizace K1 pro napojení zastavitelné plochy SV2.

j) Výčet územních rozhodnutí, které regulační plán nahradí

Regulační plán nenahradí v řešeném území žádné územní rozhodnutí.

k) Případné požadavky na plánovací smlouvu a dohodu o parcelaci

Regulační plán může vymezit plochy, jejichž využití bude podmíněno uzavřením plánovací smlouvy, tedy smlouvy o spoluúčasti žadatele (investora) na vybudování nové nebo na úpravách stávající veřejné infrastruktury.

l) Požadavky na uspořádání obsahu návrhu regulačního plánu a obsahu jeho odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení.

Obsah regulačního plánu bude odpovídat Příloze č. 11 k vyhlášce č. 500/2006 Sb., v platném znění.

Grafická část regulačního plánu bude obsahovat tyto výkresy:

- Hlavní výkres v měřítku 1 : 1000 (případně pro přehlednost rozdělený na dva či více samostatných tematických výkresů)
- Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací v měřítku katastrální mapy

Grafická část odůvodnění regulačního plánu bude obsahovat tyto výkresy:

- Koordinační výkres v měřítku 1 : 1000
- Výkres širších vztahů v měřítku hlavního výkresu územního plánu
- Výkres předpokládaných záborů půdního fondu v měřítku 1 : 1000

Textová část regulačního plánu i odůvodnění regulačního plánu bude zpracována ve formátu Microsoft Word *.doc nebo *.docx. Zároveň bude textová část odevzdána ve formátu *.pdf

Grafická část regulačního plánu i odůvodnění regulačního plánu bude zpracována nad aktuální katastrální mapou v souřadnicovém systému S-JTSK ve formátu *.shp nebo *.dwg a bude odevzdána zároveň ve formátu *.pdf.

Regulační plán bude vyhotoven a odevzdán v tištěné i digitální formě, a to v tomto počtu paré:

- návrh regulačního plánu pro společné jednání dle § 65 stavebního zákona – 2x
- návrh regulačního plánu pro řízení o regulačním plánu dle § 67 stavebního zákona – 2x
- regulační plán pro vydání dle § 69 stavebního zákona – 4x.

Grafické vymezení řešeného území:

