

REGULAČNÍ PLÁN 1

HOŘEŠOVICE SEVER

TEXTOVÁ ČÁST

návrh pro společné jednání a veřejné projednání

09/2025

Regulační plán 1 – Hořešovice sever

- 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

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.....	10
3.1	Umístění a osazení staveb.....	10
3.2	Tvar a uspořádání staveb.....	12
3.3	Ráz staveb.....	13
3.4	Oplocení a související prvky.....	15
3.5	Zpevněné povrchy.....	15
3.6	Opěrné zídky a terénní úpravy.....	16
4	Podrobné podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury.....	17
4.1	Uliční prostranství a zeleň.....	17
4.2	Občanské vybavení.....	18
4.3	Dopravní infrastruktura.....	18
4.4	Technická infrastruktura.....	19
5	Podrobné podmínky pro ochranu hodnot, charakteru území a krajinného rázu.....	21
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.....	21
6.1	Veřejně prospěšné stavby.....	21
6.2	Civilní ochrana.....	21
7	Vymezení definic pojmů, které nejsou definovány ve stavebním zákoně nebo v jiných právních předpisech.....	21

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; pokud to nebude nezbytně nutné, nebudou odváděny do splaškové kanalizace,
- 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; pokud to nebude nezbytně nutné, nebudou odváděny do splaškové kanalizace,
- vysazované dřeviny budou listnaté domácího původu, případně zdomácnělé.

3 Podrobné podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb

3.1 Umístění a osazení staveb

Při umísťování 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 umísťovat 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 umísťovat parkovací stání.

Zahradní část pozemku

- v zahradní části pozemku je nepřípustné umísťovat 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 náspy); 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 hřebení).

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 zatravnovací rohože a betonová dlažba v šedé barvě nebo lehce zbarvená do barvy místního kamene (zámková dlažba do písku, zatravnovací 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.

Elektrina

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. Nádobý 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 umísťovaných 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 úrovní přilehlého upraveného terénu v pásmu širokém 5 m po obvodu stavby (dle ČSN 73 4301),
- **polovina dvojdomu** = 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.