

Poživatel dokumentace:

## **Obec SULICE**

---

Zpracovatel: Ing. arch. Ivan Kaplan, AGORA STUDIO  
Vinohradská 156  
130 00 Praha 3

Autorský tým: Ing. arch. Ivan Kaplan  
Ing. arch. Karel Maier  
Ing. arch. Pavel Krolák  
Ing. arch. Radka Jarolímová

Technická infrastruktura Ing. František Medek

Přírodní prostředí,  
ochrana půdního fondu Ing. Jan Šteflíček

Doprava Ing. arch. Ivan Kaplan  
Ing. Stanislav Janoš

Technická spolupráce Ing. arch. Helena Hexnerová

## OBSAH GRAFICKÉ ČÁSTI

číslo výkresu	název výkresu	měřítko
1	HLAVNÍ VÝKRES 1 – HLUBOČINKA	1:1000
2	HLAVNÍ VÝKRES 2 – SULICE JIH	1:1000
3	HLAVNÍ VÝKRES 3 – NECHÁNICE	1:1000
4	DOPRAVNÍ ŘEŠENÍ	1:1500
5	TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA – ŘEŠENÍ HMOTOVÝCH SYSTÉMŮ	1:1500
6	TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA – ŘEŠENÍ ENERGETICKÝCH SYSTÉMŮ	1:1500
7	VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY, ASANACE A ASANAČNÍ ÚPRAVY	1:1500
8	ŠIRŠÍ VZTAHY – ÚP OBCE VČETNĚ 1.ZMĚNY	1:10 000
9	ZEMĚDĚLSKÁ PŘÍLOHA (ZÁBORY ZPF)	1:1500

# OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI

1.	Základní údaje .....	5
1.1	Důvody a dosavadní průběh zpracování .....	5
1.2	Hlavní cíle řešení .....	5
1.3	Zhodnocení vztahu dříve zpracované a schválené územně plánovací dokumentace a návrhu regulačního plánu .....	6
1.4	Vyhodnocení splnění požadavků zadání a souborného stanoviska .....	7
1.5	Vyhodnocení souladu s cíli územního plánování .....	8
2.	Vymezení řešeného území .....	9
3.	Specifické charakteristiky řešeného území vyplývající z její polohy a funkcí a základní podmínky ochrany přírodních, civilizačních a kulturních hodnot území .....	10
3.1	Přírodní podmínky .....	10
3.2	Civilizační a kulturní hodnoty .....	11
4.	Vazby řešeného území na širší okolí a ostatní části obce .....	13
4.1	Urbanistické vazby .....	13
4.2	Dopravní vazby .....	13
4.3	Vazby technické infrastruktury .....	13
5.	Návrh urbanistické koncepce .....	14
5.1	Zásady prostorového uspořádání .....	14
5.2	Zásady využití pozemků .....	14
5.3	Zásady pro řešení dopravy a přístupy ke stavbám .....	15
5.4	Zásady pro technické vybavení .....	15
5.5	Zásady uspořádání zeleně ve veřejném prostoru .....	16
6.	Regulační prvky plošného a prostorového uspořádání území a architektonického řešení a další podmínky pro umístění staveb .....	17
6.1	Použití regulace .....	17
6.2	Regulace využití ploch a pozemků .....	17
6.3	Regulace plošného a prostorového uspořádání .....	18
6.4	Regulace architektonického řešení .....	30
7.	Limity využití území .....	31
7.1	Ochrana přírody a krajiny .....	31
7.2	Chráněné území přirozené akumulace vod (CHOPAV) .....	31
7.3	Ochrana památek .....	31
7.4	Územní systém ekologické stability (ÚSES) .....	31
7.5	Poddolovaná a jinak narušená území .....	31
7.6	Ochranná pásma .....	31
7.7	Záplavová území .....	33
7.8	Limity vyplývající z územního plánu obce sulice .....	33
8.	Návrh řešení dopravy .....	35
8.1	Širší vztahy .....	35
8.2	Návrh řešení uličních prostor a komunikací .....	35
8.3	Doprava v klidu .....	37
8.4	Hromadná doprava .....	38
9.	Návrh řešení bydlení a občanského vybavení .....	39
9.1	Bydlení .....	39
9.2	Občanské vybavení .....	40
10.	Návrh řešení technického vybavení a nakládání s odpady .....	41
10.1	Charakteristika obslužných systémů technické infrastruktury .....	41
10.2	Hmotové systémy .....	41
10.3	Energetické systémy .....	44
10.4	Přenos informací .....	45
11.	Vymezení ploch přípustných pro dobývání ložisek nerostů a ploch pro jejich technické zajištění .....	46
12.	Vymezení pozemků veřejně prospěšných staveb, asanací a asanačních úprav .....	46
12.1	Pozemky pro veřejně prospěšné stavby .....	46
13.	Návrh řešení požadavků civilní ochrany .....	49
13.1	Opatření vyplývající z určení záplavových území a zón havarijního plánování .....	49

13.2	Umístění stálých a improvizovaných úkrytů .....	49
13.3	Evakuace a ubytování evakuovaného obyvatelstva .....	49
13.4	Skladování materiálu civilní ochrany .....	49
13.5	Zdravotnické zabezpečení obyvatelstva .....	50
13.6	Ochrana před vlivy nebezpečných látek skladovaných v území .....	50
13.7	Umístění nově navrhovaných objektů zvláštního významu .....	50
13.8	Nouzové zásobování obyvatelstva vodou .....	50
13.9	Zřízení humanitární základny .....	50
13.10	Požární nádrže a místa odběru vody k hašení požárů .....	50
13.11	Rizika, objekty a zóny uvažované Havarijním plánem .....	50
14.	Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na složky životního prostředí, na zemědělský půdní fond a na pozemky určené k plnění funkcí lesa .....	51
14.1	Ovzduší .....	51
14.2	Hluk .....	51
14.3	Půda .....	51
15.	Návrh lhůt aktualizace .....	57
16.	Závazná část ve formě regulativů .....	58
	Vymezení zastavitelného území .....	58
	Vymezení stavebních pozemků a jejich využití .....	58
	Využití pozemků .....	59
	Regulace plošného a prostorového uspořádání .....	59
	Regulace architektonického řešení .....	73
	Řešení dopravy a přístupy ke stavbám .....	73
	Řešení technického vybavení .....	74
	Limity využití území .....	75
	Vymezení pozemků veřejně prospěšných staveb, asanací a asanačních úprav .....	76
16.1	Schemata uličních profilů .....	79
16.2	Ukázky doporučených úprav oplocení vůči veřejnému prostoru .....	83

# 1. ZÁKLADNÍ ÚDAJE

## 1.1 DŮVODY A DOSAVADNÍ PRŮBĚH ZPRACOVÁNÍ

### 1.1.1 DŮVODY PRO ZPRACOVÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU

Územní plán obce Sulice byl schválen dne 23. července 2003. Jeho závazná část stanovila jako podmínku pro zástavbu v souborech Hlubočinka, Sulice jih a Nechanice zpracování regulačních plánů. Důvodem byla nedohoda vlastníků pozemků navzájem i nedohoda vlastníků s obcí v době projednávání územního plánu obce o dopravních a infrastrukturních otázkách uvnitř předmětných souborů.

Zásady prostorové regulace nastavené v článku 7 platné Obecně závazné vyhlášky č.6/03 o závazných částech Územního plánu obce Sulice z 23.7.2003 jsou svým pojetím předefinované a obsahově patří právě do problematiky regulačního plánu, nikoli do plánu územního. Jejich dnešní zpochybnitelnost bude eliminována zpracováním regulačního plánu vybraných souborů, který bude obsahovat právě rámcové či detailní regulativy prostorového uspořádání.

Od regulačního plánu v koordinaci se schválenou Změnou územního plánu obce číslo 1 se očekává též rektifikace nepřesností vyskytujících se ve schváleném územním plánu obce.

Zastupitelstvo obce od regulačního plánu očekává mimo jiné též minimální zabezpečení volně přístupné zeleně, drobných sportovních ploch či dalšího vybavení v předmětných souborech. Vyřešením stávajících konfliktů prostřednictvím regulačního plánu vybraných souborů bude možno vyhovět tlaku vlastníků na jejich stavební otevření.

### 1.1.2 DOSAVADNÍ PRŮBĚH ZPRACOVÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU

Průzkumy a rozbory k Regulačnímu plánu byly zpracovány v Agora Studio – Ing. arch. Kaplan v červenci 2004 a předány obci Sulice.

Zadání pro vypracování Regulačního plánu obce Sulice (dále Regulační plán) vypracoval Obecní úřad Sulice v červnu 2004. Zadání bylo projednáno se všemi dotčenými orgány, nadřízeným orgánem územního plánování, Krajským úřadem Středočeského kraje a veřejností. Zadání schválilo Zastupitelstvo obce Sulice dne 16.11.2004.

Souborné stanovisko ke konceptu regulačního plánu bylo schváleno nadřízeným orgánem územního plánování dne 29.3.2006.

## 1.2 HLAVNÍ CÍLE ŘEŠENÍ

### 1.2.1 CÍLE ZPRACOVÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU

Cílem zpracování regulačního plánu stanoveným v Zadání je stanovit využití jednotlivých pozemků na předmětných souborech a určit regulační prvky plošného a prostorového uspořádání podle zákona o územním plánování. Regulační plán má podle Zadání řešit také nepřesnosti, které jsou v územním plánu obce schváleném 23.7.2003.

### 1.2.2 OKRUHY PROBLÉMŮ K ŘEŠENÍ VYPLÝVAJÍCÍ Z PRŮZKUMŮ A ROZBORŮ

Pro všechny řešené soubory je společným problémem nedostatek veřejné zeleně, drobných sportovních ploch či dalšího vybavení.

Soubor Hlubočinka:

- uzavřenost mezi stávající zástavbou,

- velmi špatná návaznost a propojitelnost s okolím – jak obslužnými komunikacemi, tak pěšími,
- chybějící příprava zřetelné vazby k zastávkám bus na silnici II/603,
- nedostatek zeleně a dalších přírodních prvků,
- dobrá návaznost na budoucí lokalitu G i blízkost komerčních ploch podél silnice II/603,
- po zastavění souboru: nedostatečná kapacita čištění odpadních vod (stávající ČOV Hlubočinka-západ není dimenzována na uvažovaný nárůst); rozšíření ČOV je problematické vzhledem k těsné blízkosti lesních pozemků.,
- umístění některých pozemků v ochranném pásmu vodních zdrojů Radějovice.

Soubor Sulice Jih:

- nahodilé vymezení souboru vůči volné okolní zemědělské krajině (následek restituce pozemků),
- žádná vazba na jakékoli přírodní zázemí,
- cenný jižní a západní pohled do krajiny,
- umístění některých pozemků v místě vedení a v ochranném pásmu nadzemního vedení VN 22kV, v ochranném pásmu silnice III.třídy a částečně PHO štolového přivaděče Želivka.

Soubor Nechánice:

- krajinně velmi příznivý soubor,
- velmi omezené přístupové možnosti,
- nepřehledný stav vydaných rozhodnutí a vlastnických vztahů,
- umístění některých pozemků v OP lesa, v místě vedení VN 22kV (ke zrušení, resp. kabelizaci); chybí komplet odkanalizování území a ČOV v blízké jižní verzi podle územního plánu obce.

## **1.3 ZHODNOCENÍ VZTAHU DŘÍVE ZPRACOVANÉ A SCHVÁLENÉ ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE A NÁVRHU REGULAČNÍHO PLÁNU**

### **1.3.1 ÚZEMNÍ PLÁN VÚC PRAŽSKÉHO REGIONU**

Koncept územního plánu VÚC zpracovaný IKP Consulting Engineers, s.r.o., jehož zadavatelem bylo MMR RP Praha, byl projednáván do 1.11.1997. Od dopracování ÚPG VÚC se upustilo, 05/1998 bylo rozhodnuto o pořízení ÚP VÚC, který navazuje na ÚPG VÚC. Koncept řešení ÚP VÚC Pražského regionu byl znovu projednán na veřejných jednáních ve dnech 22.4.2002, 23.4.2002, 26.4.2002 a 29.4.2002. Je připraven návrh souborného stanoviska.

Územní plán obce Sulice vychází ze zásad zpracovaných v konceptu VÚC Pražský region, ve kterém je zařazeno toto území do vnější příměstské zóny.

Z platného znění Územního plánu VÚC nevyplývají na řešení regulačního plánu žádné konkrétní požadavky.

### **1.3.2 ÚZEMNÍ PLÁN OBCE SULICE**

Územní plán obce Sulice byl schválen Zastupitelstvem obce Sulice dne 23.7. 2003 se všemi přílohami a Obecně závaznou vyhláškou číslo 6/03 o závazných částech územního plánu obce Sulice.

Regulační plán je zpracován v souladu s platným zněním Územního plánu obce Sulice a vyhláškou o závazných částech územního plánu obce Sulice, v koordinaci se Změnou územního plánu obce číslo 1, schválenou dne 29.3.2006. Z územního plánu je převzata

regulace funkčního využití ploch a specifikována na využití pozemků v Regulačním plánu. Obdobně jsou specifikovány veřejně prospěšné stavby, situované na území řešeném Regulačním plánem a podle potřeby jsou upřesněny (VPS D2,D3,D4)

Konkretizace „výstupních“ limitů územního plánu obce Sulice relevantních pro řešení Regulačního plánu je uvedena v části 7.8.

### **1.3.3 NÁSTROJE ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ V SOUSEDNÍCH OBCÍCH**

Pro obce sousedící s obcí Sulice jsou v platnosti tyto územní plány:

- Územní plán sídelního útvaru Psáry, schválen 16.7.1998; vyhláška nabyla účinnosti 15.8.1998;
- Územní plán obce Jesenice, schválen 8.11.2000; vyhláška nabyla účinnosti 6.12.2000;
- Územní plán obce Křížkový Újezdec, schválen 3.4.2000; vyhláška nabyla účinnosti 20.4.2000;
- Územní plán obce Kamenice, schválen 8.11.2000; vyhláška nabyla účinnosti 24.11.2000;
- Územní plán obce Kostelec u Křížků, schválen 8.12.2000; vyhláška nabyla účinnosti 27.12.2000.
- Koncept řešení územního plánu byl vypracován pro obce Radějovice a Pohoří.
- Pro obec Libeň byla zpracována urbanistická studie.

Z uvedených dokumentů se k území řešenému Regulačním plánem nevztahují žádné zásadní požadavky.

## **1.4 VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ ZADÁNÍ A SOUBORNÉHO STANOVISKA**

### **Požadavky vyplývající ze širších vztahů řešeného území k ostatním částem obce z hlediska urbanistické kompozice, dopravy, občanského a technického vybavení**

Regulační plán je zpracován v souladu s platným zněním ÚPn Sulice včetně 1.změny a její vyhláškou o závazných částech ÚPn.

Požadavky zadání jsou v řešení Regulačního plánu splněny. Funkční využití lokality D1 zahrnuje komerční vybavenost v rámci rodinných domů. Předprostorem před domem č. 1901 navazuje na lokalitu Gy která je územním plánem specifikována jako plocha, kde je umístěna veřejně prospěšná stavba.

Bližší specifikace navržené zeleně je popsána v části 5.5.

### **Požadavky vyplývající ze základních demografických, sociálních a ekonomických údajů a výhledů obce**

Zadání předpokládá vycházet z údajů, které jsou uvedeny v současně platném Územním plánu obce Sulice, kde je uveden počet obyvatel 915 a výhled do roku 2010 stanovuje počet obyvatel v rozmezí 2160 – 2260.

Počet obyvatel vyplývající ze způsobu zastavění Regulačním plánem a respektující výpočtovou hodnotu obyvatel na byt, respektive rodinný dům, je uveden v části 9.1. V řešeném území se dosahuje bilanční počet 872 obyvatel.

### **Požadavky a podmínky pro rozvoj obce s přihlédnutím k historickým, kulturním, urbanistickým a přírodním podmínkám v území**

Do řešení Regulačního plánu se požaduje převzít regulativy funkčního využití zastavitelných ploch z platného Územního plánu obce:

- obytné plochy – obytné území s bydlením v rodinných domech v jižní partii
- smíšená funkce I. - komerční občanská vybavenost drobného rozsahu (obchod, služby, řemesla), která tvoří max. 1/3 užité plochy objektu, nejvýše však 150 m<sup>2</sup>

- volně přístupná zeleň
- užitkové a rekreační zahrady, okrasná zeleň.

Regulační plán plně přejímá funkční vymezení řešeného území z územního plánu. Regulační plán poopravuje názvosloví územního plánu dle zákona 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu v platném znění (blíže viz kapitola 6.2.1).

### **Požadavky na řešení dopravy, občanského a technického vybavení a nakládání s odpady**

#### ***Doprava***

Požadavky jsou v řešení regulačního plánu splněny. Navržený systém veřejných komunikací má minimální šířku 8 m, pokud navržené komunikace nenavazují na již realizované komunikace nebo části objektů (lokality K, X); potom jsou navržené komunikace užší, minimálně však 6 m. Pátevní komunikace i některé pěší osy jsou navrženy širší, s alejí, aby tak zpřístupnily území a podtrhly pohledové osy.

#### ***Občanské vybavení***

Regulační plán splňuje požadavky Zadání z hlediska přípustných i nepřípustných funkcí. Ve všech souborech jsou navržena dětská hřiště jako součásti veřejného prostoru souboru a v dostupnosti ze všech částí obytného území. Všechna dětská hřiště plní zároveň funkci shromaždiště.

#### ***Technické vybavení***

Regulační plán splňuje požadavky Zadání. Podrobně je návrh popsán v kapitole 10.

### **Požadavky na využití přírodních zdrojů, tvorbu a ochranu životního prostředí, krajiny a půdy a na prvky ÚSES**

Požadavky jsou v řešení regulačního plánu splněny. Vyhodnocení záborů je zpracováno v části 14.3. Navržené možné zdroje vytápění nezatěžující životní prostředí jsou popsány v části 10.3.4.

### ***Ochrana kulturních památek, památkově chráněných území a jejich ochranných pásem***

V území řešeném Regulačním plánem se nevyskytují kulturní památky, památkově chráněné území ani jejich ochranná pásma.

### ***Zájmy obrany státu, civilní ochrany, ochrany nerostných surovin a jejich těžby apod.***

V navrhovaných lokalitách se nenavrhují žádné trvalé objekty ve veřejném zájmu státu. V katastru obce se nacházejí dvě poddolovaná území, která jsou uvedena ve výkresu limitů a v části 7.5.

Požadavky civilní ochrany jsou v řešení regulačního plánu plněny v části 13.

### ***Požadovaný způsob regulace plošného a prostorového uspořádání s ohledem na funkce a polohu pozemků***

Požadavky jsou v řešení regulačního plánu plněny regulativy plošného a prostorového uspořádání v části 6.3.

## **1.5 VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ**

Regulační plán vytváří rámce pro zabezpečení trvalého souladu přírodních, civilizačních a kulturních hodnot v území. Toho dosahuje upřesněním a konkretizací regulativů konceptu velkého územního celku Pražský region a Územního plánu obce Sulice, regulací využití území, plošného a prostorového uspořádání a architektonického řešení a plným respektováním všech limitů vyplývajících z ochrany památek, ochrany přírody, ochrany nerostného bohatství a ochrany půdy, vod a ovzduší.



V konkrétních podmínkách řešeného území Regulační plán usiluje o maximální využití potenciálu souboru pro kvalitní obytné prostředí, při respektování již provedených investic a vlastnických vztahů v řešeném území.

## 2. VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Řešené území se nachází v katastrálním území Sulice a je Zadáním Regulačního plánu vymezeno hranicemi zastavitelných území lokalit A, A1, D, D1, J, K, X.

Řešené území má rozlohu 36,5 ha a je členěno do tří prostorově oddělených souborů:

- Hlubočinka – rozloha 10,79 ha
- Sulice jih – rozloha 11,42 ha
- Nechánice západ – rozloha 14,29 ha.

Soubory jsou v Regulačním plánu dále členěny na jednotlivé bloky, označené dvojcifernými čísly (viz tabulka). Bloky začínající číslem 1 (10-19) v souboru Hlubočinka odpovídají lokalitám A, A1, D, D1 v platném Územním plánu. Bloky začínající číslem 2 anebo 3 leží na ploše Sulice Jih a odpovídají lokalitám J,K v platném Územním plánu. Bloky začínající číslem 4 anebo 5 se nacházejí v souboru Nechánice a odpovídají lokalitě X v platném Územním plánu.

název souboru	označení bloku v Regulačním plánu	označení lokality v Územním plánu obce	funkční využití podle Územního plánu obce
Hlubočinka	10a, 10b, 10c	A	smíšená funkce I plochy pro bydlení
	11	A1	
	12	A1+D	
	13	A	smíšená funkce I plochy pro bydlení
	13a		
	14	A+A1	plochy pro bydlení
	15	A1+D	
	16	D+D1	
	17	D1	
	18	D+D1	
19	D1	smíšená funkce I	
Sulice jih	21, 22, 23, 24, 25	J	plochy pro bydlení
	30, 31, 32, 33, 34, 35	K	
Nechánice	40, 41, 42, 43, 44, 45, 46	X	plochy pro bydlení
	50, 51, 52, 53, 54, 56		

Přesné vymezení řešeného území je v grafické části dokumentace.

### **3. SPECIFICKÉ CHARAKTERISTIKY ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ VYPLÝVAJÍCÍ Z JEJÍ POLOHY A FUNKCÍ A ZÁKLADNÍ PODMÍNKY OCHRANY PŘÍRODNÍCH, CIVILIZAČNÍCH A KULTURNÍCH HODNOT ÚZEMÍ**

#### **3.1 PŘÍRODNÍ PODMÍNKY**

##### **3.1.1 GEOMORFOLOGIE**

Řešené území leží v geomorfologickém okrsku IIA 1A Velkopopovická vrchovina, na severu se přibližuje hranici s geomorfologickým okrskem Stránčická pahorkatina.

Jedná se o plochou vrchovinu v povodí Sázavy a Vltavy na granitoidech středočeského plutonu požárského typu s tělesy gaber a gabrodioryrů. Nadmořská výška v území je cca 440-460 m/m. Řešené soubory jsou vesměs na mírně svažitém terénu s jihovýchodní, popřípadě východní nebo jižní expozicí.

##### **3.1.2 HYDROGEOLOGICKÉ POMĚRY**

Soubory Hlubočinka a Sulice jih jsou odvodňovány Sulickým potokem (přítok Záhořanského potoka), Nechánice jsou odvodněny Chotouňským potokem.

##### **3.1.3 KLIMATOLOGIE**

Území se nachází v klimatické oblasti mírně teplé okrsku B3 - mírně vlhkém, s mírnou zimou, pahorkatinovém. Průměrné roční teploty vzduchu 7-8°C, průměrné roční srážky 600 mm.

##### **3.1.4 PEDOLOGIE**

V řešených souborech se vyskytují hnědé půdy na kyselých horninách, dle polohy s různým stupněm oglejení a štěrkovitosti (kambizemě typické a kyselé).

- HPJ 26 – hnědé půdy, hnědé půdy kyselé a jejich slabě oglejené formy na různých břidlicích a jim podobných horninách; středně těžké, výjimečně těžší, obvykle štěrkovité, s dobrými vláhovými poměry až stálým převlhčením
- HPJ 32 – hnědé půdy a hnědé půdy kyselé na žulách, rulách, svorech a jim podobných horninách a výlevných kyselých horninách, většinou slabě až středně štěrkovité, s vyšším obsahem hrubšího písku, značně vodopropustné, vláhové poměry jsou velmi závislé na vodních srážkách
- HPJ 50 – hnědé půdy oglejené a oglejené půdy na různých horninách, hlavně žulách a rulách; zpravidla středně těžké, slabě až středně štěrkovité až kamenité, dočasně zamokřené) – v menší míře v souboru Nechánice.

##### **3.1.5 FYTOGEOGRAFIE, GEOBOTANIKA**

Původními společenstvy byly acidofilní doubravy Quercion robori petraeae, v Nechánicích okrajově dubohabrové háje Carpinion betuli. Dle fytogeografického členění území leží ve fytogeografickém podokresu Jevanská plošina (okres Říčanská plošina, obvod Českomoravské mezofyticum). Dle biogeografického členění ČR území leží v bioregionu 1.22 - Posázavském. Všechny soubory jsou na intenzivně obdělávané zemědělské půdě, vesměs v kultuře orná, v malé míře trvalé travní porosty a zahrady.

## **3.2 CIVILIZAČNÍ A KULTURNÍ HODNOTY**

### **3.2.1 VÝVOJOVÉ SOUVISLOSTI**

Řešené území určené jako zastavitelné nebylo nikdy historicky zastavěno, vždy bylo otevřeným předpolím obce Sulice. Zastavěné území sestávalo ze tří samostatných osad: Hlubočinka, Sulice, Nechánice. Osady Hlubočinka a Sulice postupně srůstaly v jednotný celek o délce cca 2 km (sever-jih). Zásadní změna v rozvoji obce nastala na konci 90. let, kdy došlo k postupnému zastavování volných ploch. V roce 1999 byla propojena zástavba mezi Sulicemi a Hlubočinkou; k dalšímu rozšíření došlo po roce 2002 v Mandavě.

Navrhovaná zástavba v rámci řešeného území rozšiřuje zastavěné území obce v rozměru předpokládaného zvýšení počtu obyvatel; prostorově i funkčně navazuje na zástavbu z 90. let.

### **3.2.2 PAMÁTKOVÁ HODNOTA**

V řešeném území ani v jeho blízkosti se nenachází žádná nemovitá kulturní památka zapsaná na seznamu památek.

Archeologická či paleontologická naleziště se v řešeném území nenacházejí.

### **3.2.3 ESTETICKÉ HODNOTY KRAJINNÉHO PROSTŘEDÍ**

Významnou hodnotou řešeného území je okolní neporušená krajina. Propojení řešeného území s Velkopopovickou vrchovinou a na severu se Stráncickou pahorkatinou poskytují území určenému pro bydlení výjimečné kvality. Regulační plán se snaží o přirozené začlenění nové zástavby do krajiny, včetně pohledového propojení zástavby s krajinou.

### **3.2.4 URBANISTICKÉ POTENCIÁLY**

#### **Širší vztahy**

Územní obvod obce Sulice je součástí většího území v jižním zázemí Prahy s vysokou kvalitou krajinného prostředí, s potenciály pro obytnou a rekreační funkci. Členitý terén s pestrou strukturou lesů, polí a luk, bez významnějších zatížení limity využití území a bez významnějších zdrojů znečištění činí z tohoto prostoru jedno z největších stavenišť v suburbánním zázemí Prahy. Problémem území je horší dopravní napojení na Prahu, jež se může stát omezujícím limitem pro rozvoj obytné funkce, a poměrně slabá stávající úroveň infrastruktur, neodpovídající prudkému nárůstu počtu obyvatel v posledním období.

#### **Vhodnost pozemků pro zastavění**

Územní plán vymezil pro nové obytné soubory řešené Regulačním plánem plochy na rovině či v mírných, převážně osluněných svazích, mimo expozici hluku z dopravy. Vysoké kvalitě přírodních podmínek a výběru ploch pro rozvoj obytné funkce provedené v Územním plánu by měla odpovídat i kvalita obytné zástavby.

Přiměřenou mírou stejnorodosti prostorového uspořádání zástavby včetně tvarového řešení hlavních prvků na styku veřejného prostranství a soukromých pozemků lze dosáhnout potřebné vysoké estetické, a tím i ekonomické hodnoty nemovitostí v řešeném území. Dosažení vysoké estetické hodnoty zástavby v řešeném území je považováno za veřejný zájem stejně jako ekonomický zájem jednotlivých vlastníků nemovitostí.

#### **Funkční využití řešeného území a jeho okolí**

Mezi navrženými zastavitelnými plochami v celém správním území obce Sulice převládají plochy s obytnou funkcí, doplněné plochami pro občanskou a technickou vybavenost. V kontaktu se silnicí II/603 jsou navrženy plochy pro smíšené funkce a pro občanskou a komerční vybavenost.

### **Rekreační příležitosti**

Všechny lokality plánovaných obytných souborů mají v blízké dostupnosti kvalitní krajinné zázemí s lesními a vodními plochami: Hlubočinka les Borovinu, Sulice jih vodoteč přitékající do jádra vesnice s malými rybníčky, Nechánice jsou pak v těsném dotyku s lesem K Vrchánovu a potokem s rybníčky nad Chvátalkou.

V blízkosti řešeného území se nachází tvrziště zvané Hradiště se zbytky valů a vodního opevnění středověké tvrze ze 14. století.

### **Pracovní příležitosti**

V místě je jen velmi málo pracovních příležitostí. Územní plán vytváří předpoklady pro vznik nových pracovních příležitostí především v obslužné sféře. Naprostá většina ekonomicky aktivních obyvatel ale bude vyjíždět za prací do Prahy nebo jiných míst Pražského metropolitního regionu.

## 4. VAZBY ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ NA ŠIRŠÍ OKOLÍ A OSTATNÍ ČÁSTI OBCE

### 4.1 URBANISTICKÉ VAZBY

Území souborů řešených Regulačním plánem vesměs navazují na stávající zástavbu.

- Nedávno dokončovaná zástavba navazující na řešený soubor Hlubočinka představuje vcelku vydařený, prostorově jednotný obytný soubor. Jednotnost zástavby bez vysokých objektů i plotů vytváří poměrně esteticky kvalitní veřejný prostor, na který Regulační plán navazuje.
- V současné době probíhající výstavba v Nechánicích naproti tomu postrádá estetickou jednotu. Nedostatků ještě podtrhuje kontrast s přilehlou starší zástavbou. K dosažení vyšší kvality obytného prostředí je zejména v souboru Nechánice třeba věnovat zvláštní pozornost kvalitě řešení veřejného prostoru včetně těch budov a dalších staveb či jejich částí, které s veřejným prostorem vizuálně souvisejí.
- Soubor Sulice jih navazuje na starší zástavbu venkovského sídla s částečně dochovaným jádrem obce. I zde je potenciální hodnotou provázanost a sjednocení stávajícího a nově vytvářeného bytného prostředí. Zejména citlivé je napojení již existující zastavěné enklávy uvnitř plánovaného souboru. Bylo by žádoucí, kdyby se tato enkláva do nové zástavby integrovala.

### 4.2 DOPRAVNÍ VAZBY

Podél okraje zástavby Sulic je na severu a východě situována silnice II/603 (Praha – Benešov), která ve směru severozápad - jihovýchod ohraničuje zástavbu obce. Jedná se o spojnici Prahy s dolním Posázavím se značnou dopravní zátěží. Její význam výhledově poklesne po vybudování dálnice D3 východně od obce, které převezme větší část dopravní zátěže. Výhledově se uvažuje napojení na dálnici D3 silnicí II/107 ze Želivce (JV od Sulic).

### 4.3 VAZBY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

Technická infrastruktura je navázána na systémy obce Sulice a na širší regionální infrastrukturální systémy.

**Zásobování vodou** je zajištěno napojením na skupinový vodovod Kamenicko. Hlavním vodojemem soustavy je vodojem Mandava, který má kótu minimální hladiny 481,0/477,4m n.m.

**Zásobování vodou pro požární účely** lze zajistit ze stávajících rybníků a vodotečí.

**Odvodnění** splaškových odpadních vod ze souboru Hlubočinka a podmíněně výtlačem i ze souboru Sulice jih je možno zajistit do čistírny odpadních vod Borovina, soubor Hlubočinka až po rozšíření ČOV Borovina; pro splaškové odpadní vody z Nechánic je třeba vybudovat novou čistírnu. Dešťové vody je možno v nezbytném rozsahu odvádět oddílnou kanalizací vždy co nejkratším směrem k recipientu.

**Zásobování elektrickou energií** lze zajistit ze stávajícího vedení vysokého napětí 22 kV z rozvodny Stránčice 110/22kV. Řešené soubory lze napojit na novou ústřednu v katastru obce Radějovice.

**Zásobování plynem** souborů Hlubočinka a Sulice jih je možno zajistit napojením na stávající RS Kostelec u Křížků, Nechánice mají vlastní regulační stanici. Územím obce v dotyku se souborem Nechánice prochází vysokotlaký plynovod DN 150 PN 40.

**Telekomunikace** – Řešeným územím procházejí trasy dálkových kabelů správce sítě SPT-Telekom, přenosová technika-ochrana dálkových kabelů Praha a trasy mikrovlnných směrových spojů mobilní sítě Radiomobily a.s.

## 5. NÁVRH URBANISTICKÉ KONCEPCE

Urbanistická koncepce regulačního plánu respektuje a dále rozvíjí koncepci urbanistického uspořádání a zásady řešení rozvoje obytného území, občanského vybavení, zeleně stanovenou Územním plánem obce Sulice. Tuto koncepci pro území řešené Regulačním plánem dotváří, specifikuje a upřesňuje.

### 5.1 ZÁSADY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ

- P1 Prostor řešeného území se v souladu s Územním plánem obce Sulice člení do tří souborů: Hlubočinka, Sulice jih a Nechánice.
- Soubor Hlubočinka vyplní dosud nezastavěnou enklávu mezi zastavěnými územími původní osady Hlubočinka a nedávno zastavěné lokality přiléhající k lesu Bukovnice.
  - Soubor Sulice jih naváže ve dvou lokalitách severně a jižně od silnice III/00326 na stávající zastavěné území Sulic.
  - Soubor Nechánice zastavuje prostor lokality Džbánka mezi stávající zástavbou Nechánic a lesem K Vrchánovu.
- P2 Ve všech souborech bude typickým druhem zástavby volně stojící rodinný dům s jedním nadzemním podlažím a využitým podkrovím na pozemku o velikosti cca 1000 m<sup>2</sup> a více.
- P3 Kvalitní obytné prostředí bude podpořeno liniovou a bodovou zelení ve veřejných prostorech v obytných souborech (stromořadími v zelených pruzích podél ulic a malými náměstíčky s možností využití pro dětské hry).
- P4 K dosažení kvalitního uspořádaného výrazu uličních prostorů se reguluje odstup budov od uliční čáry závaznými stavebními čarami včetně pravidel pro možné úlevy a stanoví se zásady pro oplocení stavebních pozemků vůči veřejnému prostranství. Garáže automobilů na pozemcích rodinných domů budou zásadně řešeny jako součást stavby rodinného domu, na ploše vymezené regulativy plošného a prostorového uspořádání pro budovu rodinného domu.

### 5.2 ZÁSADY VYUŽITÍ POZEMKŮ

- F1 Zastavitelné pozemky jsou Územním plánem obce Sulice zařazeny převážně do funkčních ploch určených pro bydlení; severní a jižní cíp souboru Hlubočinka je určen pro smíšené funkce s rodinným bydlením. Ostatní přípustné využití pozemků bude respektovat residenční funkci jako hlavní a bude stavebně integrováno do obytných domů.
- F2 Ve využití nezastavěných částí pozemků bude jednoznačně převládat zeleň. Na stavebních pozemcích se nepřipustí výstavba samostatně stojících doprovodných staveb s výjimkou zahradních altánů a otevřených besídek, popřípadě otevřených zapuštěných bazénů mimo pásmo vymezené stavebními čarami (mimo pásmo pro zastavění).
- F3 Občanské vybavení místního významu je možno umísťovat jako součást obytných staveb; popřípadě je přípustné zřídit zařízení veřejného občanského vybavení, pokud je v souladu s funkčním využitím plochy v Územním plánu obce Sulice, jako hlavní budovu na pozemku namísto obytného domu.
- F4 Při využití pozemků ve veřejném prostoru (ulic, náměstíček, parčíků) bude dodrženo uspořádání podle grafické části Regulačního plánu. Na veřejných plochách budou zřízeny parkově upravené plochy a zelené pásy při komunikacích. Zejména se nepřipustí rozšiřování ploch vozidlových komunikací včetně ploch pro odstavování vozidel nad rozsah uličního prostoru vymezeného v grafické části Regulačního plánu.

### 5.3 ZÁSADY PRO ŘEŠENÍ DOPRAVY A PŘÍSTUPY KE STAVBÁM

- D1 Řešené soubory se napojí na současně zastavěné území obce zklidněnými ulicemi upravenými tak, aby nebyly využívány pro průjezdnou automobilovou dopravu. Nepřipustí se ale žádná forma či úprava, která by omezila přístup anebo průchodnost všech ulic pěšími popřípadě cyklisty.
- D2 Všechny pěší trasy v uličním profilu budou zásadně řešeny jako bezbariérové<sup>1</sup>.
- D3 Vjezd na pozemek lze zřídit jen v části uliční čáry vymezené grafickou částí dokumentace, a to nejlépe v místě šipky.
- D4 Odstavování vozidel obyvatel rodinných domů a bytových domů, jakož i eventuálních zaměstnanců provozoven a návštěvníků zařízení komerčního občanského vybavení, je nutno zajistit na vlastních stavebních pozemcích, mimo veřejnou komunikaci. Minimální počty stání stanoví regulace odstavování a garážování vozidel v části 6.2.3.

### 5.4 ZÁSADY PRO TECHNICKÉ VYBAVENÍ

- T1 Soubor Hlubočinka bude zásobován vodou z vodárenské soustavy Jirčany. Podmínkou pro otevření souboru pro výstavbu je vybudování posilovací čerpací stanice s akumulací, která by upravila tlakové poměry v síti.
- T2 Soubory Sulice jih a Nechánice budou zásobovány vodou ze skupinového vodovodu Kamenicko s řídicím vodojemem Mandava. Tato soustava bude v Hlubočince v budoucnu propojena se soustavou Jirčany. Zdrojem pitné vody bude dálkový přivaděč ze Želivky.
- T3 Všechny soubory budou odkanalizovány oddílnými kanalizacemi. Síť splaškové kanalizace budou větvné se zaústěním
- do ČOV Borovina / Hlubočinka západ – ze souboru Hlubočinka a výtlakem z jímky pro soubor Sulice jih
  - do nové ČOV Nechánice (část odpadních vod bude přečerpávána)
- Dešťové odpadní vody budou především vsakovány propustnými povrchy zahrad a ostatní zeleně, včetně zachycených srážek na střešních pláštích zástavby. Trubní větvnou síť budou odváděny pouze dešťové odpadní vody zachycené povrchy komunikací a ostatními zpevněnými plochami a gravitací odváděny
- soubor Hlubočinka - do sběrače, který bude napojen na stoku C do retenční nádrže u komunikace II/603
  - soubor Sulice jih - do stávající vodní nádrže v centru původní zástavby Sulice
  - soubor Nechánice - do Chotouňského potoka
- T4 V každém souboru bude zřízeno několik stanovišť pro ukládání složek primárního třídění odpadu: papír, sklo, plasty.
- T5 Pro zásobování elektrickou energií je třeba ve všech souborech zřídit nové trafostanice. Pozemky pro tyto stanice jsou pozemky pro veřejně prospěšné stavby.
- T6 Pro plánovaný stavební rozvoj souborů Sulice jih a Nechánice budou stávající vzdušná vedení vysokého napětí nahrazena kabelizací.
- T7 Všechny soubory řešeného území je možné připojit na stávající středotlakou síť zásobování zemním plynem napojenou na vysokotlakou regulační stanici, umístěnou na území obce Kostelec u Křížku. Na rozhraní veřejných a soukromých pozemků budou zřízeny domovní regulační stanice středotlak – nízkotlak.

---

<sup>1</sup> Vyhláška číslo 174/1994 Sb., o obecných technických podmínkách zabezpečujících užívání staveb osobami s omezenou schopností pohybu a orientace.

## 5.5 ZÁSADY USPOŘÁDÁNÍ ZELENĚ VE VEŘEJNÉM PROSTORU

- Z1 Hlubočinka – Okružní komunikace bude doplněna zeleným pásem se stromořadím. Rozšířený pás na rozhraní mezi stávající zástavbou a územím řešeným Regulačním plánem na západním okraji souboru (označení v grafické části Z8) vytváří výrazný přírodní prvek rozčleňující plošnou zástavbu a tvoří základ propojení zastavěného území s krajinou. V zástavbě souboru budou drobné parkově upravené plochy s jednotlivými stromy a nízkou zelení (Z7, Z9, obratiště). Plochy Z7 a Z9 budou využity pro dětská hřiště. Příčné ulice budou řešeny jako obytné, s nižší zelení v parteru.
- Z2 Sulice jih – Interakční prvek v severní části souboru bude řešen jako široký zelený pás s jednoduchým a dvojitým stromořadím, ve střední části rozšířený do parkově upravené plochy, ve východním cípu s dětským hřištěm (Z5). Drobné parkově upravené plochy Z1, Z2 a Z4 s odpočívadly budou rytmizovat zastavěné plochy. Zeleň zde bude zastoupena jednotlivými stromy a nízkou zelení. Rozšířené zelené pásy se stromořadími budou zřízeny v obytných ulicích Z3, Z6. Ostatní obytné ulice budou doplněny nižší zelení v parteru.
- Z3 Nechánice – Výrazný prvek zeleně je ve sníženině ve střední části souboru (Z11). Na stávajících loukách bude založena jednoduchá parková úprava respektující přírodní charakter místa. Zelené pásy s jednostrannými stromořadími doplní páteřní komunikace v severojižním směru. V zástavbě souboru budou zřízeny drobné parkově upravené plochy s jednotlivými stromy a nízkou zelení Z10, rozšíření komunikací. Obytné ulice budou doplněny nižší zelení, resp. jednotlivými stromy v parteru.

### ***Druhov***á skladba výsadeb

V sortimentu dřevin budou zastoupeny převážně domácí dřeviny z původních společenstev:

- Stromy: dub letní, dub zimní, habr obecný, lípa srdčitá, javor mléč a javor klen, jasan ztepilý, bříza bílá; z jehličnanů borovice lesní. V omezeném uličním prostoru budou použity v přiměřené míře tvarové a vzrůstové kultivary uvedených druhů.
- Keře: vzhledem k omezenému sortimentu domácích keřů bude výběr domácích druhů doplněn o osvědčené a dokonale aklimatizované introdukované dřeviny: kalina obecná, meruzalka horská, ptačí zob obecný, tavolník van Houtteův, tavolník nízký, mochna křovitá, sadové a záhonové růže, aj.

Úprava obytných zahrad se předpokládá individuální.



## **6. REGULAČNÍ PRVKY PLOŠNÉHO A PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ A ARCHITEKTONICKÉHO ŘEŠENÍ A DALŠÍ PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ STAVEB**

### **6.1 POUŽITÍ REGULACE**

Pro regulaci v řešeném území jsou stanoveny regulační prvky týkající se

- využití pozemků, navazující regulaci využití ploch z Územního plánu obce Sulice a částečně ji upřesňující
- plošného a prostorového uspořádání
- architektonického řešení
- zeleně

Příslušný orgán vydá územní rozhodnutí nebo stavební povolení jen tehdy, vyhovuje-li navrhované využití a uspořádání předmětného objektu nebo pozemku všem relevantním regulativům.

Veškeré regulativy, pokud není výslovně uvedeno jinak, se vztahují k celým pozemkům, tedy jak k jejich stavební části, tak i k zahradám či jiným kulturám, které ke stavebním pozemkům přiléhají, s nimi provozně i prostorově souvisejí a jsou s ním užívány jako jeden celek.

### **6.2 REGULACE VYUŽITÍ PLOCH A POZEMKŮ**

#### **6.2.1 FUNKČNÍ VYUŽITÍ PLOCH A POZEMKŮ**

Regulace přípustného využití funkčních ploch vychází ze zásad pro funkční regulaci Změny číslo 1 Územního plánu obce Sulice a tyto zásady upřesňuje takto:

Na stavebních pozemcích v území řešeném Regulačním plánem nejsou v plochách se smíšenou funkcí I (S1) vhodná zejména tato využití uvedená jako podmíněné využití ve Změně číslo 1 Územního plánu obce:

- chovatelství a pěstitelství v rámci drobných staveb nad rozsah samozásobení, které svými negativními účinky zasáhne sousední pozemky
- stavby pro hromadnou rekreaci (hotel, motel, penzion).

#### **6.2.2 VYMEZENÍ POZEMKŮ**

Při oddělování stavebních pozemků se postupuje podle vymezení stavebních pozemků v grafické části Regulačním plánem. Udávaná výměra v grafické části RP je pouze orientační a není závazná.

V odůvodněných případech lze připustit dílčí odchylky, pokud nejsou v rozporu s Územním plánem obce Sulice, pokud nedojde ke snížení počtu stavebních pozemků a pokud nebude snížena využitelnost kteréhokoliv stavebního pozemku. Zásadně se nepřipustí spojování dvou sousedních pozemků do jednoho – kromě pozemků určených Regulačním plánem jako pozemky s možným využitím pro dvojdomky.

#### **6.2.3 Odstavování a garážování vozidel**

Reguluje se způsob zajištění potřebného počtu parkovacích a/nebo garážových stání na pozemku nebo jinde, v členění na vozidla obyvatel bytů, pracovníky a zákazníky firem.

funkční plocha	odstavování vozidel rezidentů	parkování zákazníků	krátkodobé parkování návštěvníků
pro bydlení	zajistit na pozemku se stavbou pro bydlení alespoň jedno stání osobního automobilu v garáži v rámci hlavní stavby + jedno další stání osobního automobilu třídy B (ČSN 73 6056 Odstavné a parkovací plochy, ČSN 73 6058 Hromadné garáže)	zajistit na vlastním pozemku dostatečný počet parkovacích míst podle druhu podnikání; krytá stání mohou být umístěna jen v prostoru přípustném pro stavby budov	možno uvažovat v přilehlém veřejném prostranství (na ulici)
se smíšenou funkcí I	zajistit na pozemku se stavbou alespoň jedno stání osobního automobilu třídy B (ČSN 73 6056 Odstavné a parkovací plochy, ČSN 73 6058 Hromadné garáže) v garáži v rámci hlavní stavby nebo v krytém přístřešku	zajistit na vlastním pozemku dostatečný počet parkovacích míst podle druhu podnikání	možno uvažovat v přilehlém veřejném prostranství (na ulici)

(Zásady pro řešení dopravy v klidu a přístupy ke stavbám viz část 5.3.)

## 6.3 REGULACE PLOŠNÉHO A PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ

### 6.3.1 VYMEZENÍ UŽÍVANÝCH POJMŮ

Pro účely tohoto Regulačního plánu jsou pojmy užívané v regulaci plošného a prostorového uspořádání definovány takto:

**Blok** - Část současně zastavěného nebo zastavitelného území tvořená prostorově souvisejícími stavebními pozemky, popřípadě jediným stavebním pozemkem, vymezená veřejnými prostranstvími nebo veřejnými komunikačními prostory nebo hranicí současně zastavěného či zastavitelného území. Blok je identifikován číslem bloku.

**Uliční čára** - Hranice mezi pozemky a veřejným prostranstvím nebo veřejným komunikačním prostorem; uzavřená uliční čára vymezuje blok.

**Pozemek** - Stavební pozemek, tj. zastavěné plochy a nádvoří, jakož i eventuální přiléhající další pozemky tvořené pozemkovými parcelami, které s nimi provozně souvisejí, prostorově na něj navazují a jsou s ním užívány jako jeden celek.

**Zastavění** – Nadzemní stavby na pozemku, tj. hlavní budova a doprovodné stavby. Zastavění může být umístěno pouze v prostoru mezi vnitřní a vnější stavební čarou.

**Hlavní budova** – budova <sup>2</sup>, která slouží přípustnému funkčnímu využití stanovenému územním plánem.

**Doprovodné stavby** – Zahradní stavby, drobné stavby a jednotlivé garáže popřípadě dvougaráže na pozemku, prostorově oddělené od hlavní budovy nebo k ní přistavěné. Doprovodné stavby podporují funkční využití pozemku stanovené územním plánem.

**Nadzemní podlaží** - Podlaží, která nemají úroveň horního líce podlahy v průměru níže než 0,80m pod úrovní okolního rostlého terénu ve styku s lícem budovy. Pro výpočet průměru se v případě pochybností uvažují místa ve čtyřech reprezentativních (od středu budovy nejvzdálenějších) rozích posuzovaného podlaží. Pokud je stavebně upraveno k účelům využití podkroví o světlé výšce nejméně 1,70 m alespoň v jednom místě, považuje se za

<sup>2</sup> §3 odstavec a) vyhlášky číslo 137/1998 Sb.

zvláštní druh nadzemního podlaží: jeho zastavěná plocha a obestavěný prostor v započítatelné části jsou započítávány spolu se zastavěnou plochou a obestavěným prostorem ostatních nadzemních podlaží.

**Podzemní podlaží** – Podlaží, která mají úroveň horního líce podlahy v průměru níže než 0,80m pod úrovní okolního rostlého terénu ve styku s lícem budovy a plochu o minimální výměře 40 m<sup>2</sup>. Pro výpočet průměru se v případě pochybností uvažují místa ve čtyřech reprezentativních (od středu budovy nejvzdálenějších) rozích posuzovaného podlaží.

**Zastavěná plocha nadzemní části stavby** (dále též: zastavěná plocha) - Plocha půdorysného řezu v úrovni horního líce podlahy I. nadzemního podlaží, vymezená vnějším lícem obvodových konstrukcí tohoto podlaží. U objektů poloodkrytých (bez některých obvodových stěn) je vnějším obvodem obalová čára vedená vnějším lícem svislých konstrukcí. U zastřešených staveb nebo jejich částí bez obvodových svislých konstrukcí je zastavěná plocha podlaží vymezena ortogonálním průmětem střešní konstrukce do vodorovné roviny. Do zastavěné plochy se započte i plocha, v níž není strop nižšího podlaží, například schodiště, haly a dvorany probíhající přes více podlaží. Započítává se plocha prostor podloubí, průjezdů a podobně, které jsou součástí nosných konstrukcí staveb.

### 6.3.2 REGULACE PLOŠNÉHO A PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ NA POZEMCÍCH

**Regulační prvky plošného a prostorového uspořádání na pozemcích**

**Koeficient zastavěné plochy (KZP)** – Maximálně přípustný poměr zastavěné plochy všech nadzemních podlaží staveb k výměře pozemku.

**Vstupní průčelí** – průčelí v němž je umístěn hlavní vjezd a vstup na pozemek; poloha vjezdu je upřesněna v grafické části dokumentace.

**Další uliční průčelí** – další přiléhající k jiné ulici nebo části veřejného prostranství, nežli vstupní průčelí.

**Stavební čára vnější** - rozhraní vymezující zastavění bloku vůči vnějšímu okolí, zpravidla směrem do veřejného prostranství. Rozlišuje se stavební čára

- U - uzavřená - rozhraní souvisle a úplně v celé své délce zastavěné
- O - otevřená – souvislost zastavění je zpravidla přerušena odstupy budov od hranic se sousedními pozemky
- Z - závazná - rozhraní, jež zástavba musí dodržet v celém svém průběhu – v rámci tolerance úlev stanovených individuálně pro každý pozemek
- N - nepřekročitelná - rozhraní, jež zástavba nemusí dodržet v celém svém průběhu (nesmí však být překročeno směrem ven, zpravidla do veřejného prostranství).

**Možné úlevy** z požadavků stanovených pro stavební čáru vnější závaznou vymezují prostor pro správné uvážení schvalujícího orgánu (stavebního úřadu) v konkrétním případě posuzování projektu stavby. Stavební úřad může na základě uvážení povolit

- ustoupení hlavní budovy buď na celé délce hrany průčelí od závazné stavební čáry směrem dovnitř až o 1 m nebo
- ustoupení hlavní budovy na 1/2 (jedné polovině) hrany průčelí od závazné stavební čáry směrem dovnitř bez omezení.

Závaznou stavební čáru však nesmí směrem do uličního prostoru překračovat žádná část budovy.

**Stavební čára vnitřní** - vymezení zastavění směrem dovnitř bloku nebo jeho části. Její poloha se stanoví hloubkou zástavby, tj. vzdáleností od stavební čáry vnější kolmo na uliční čáru v ose pozemku.

**Podlažnost** - Počet nadzemních podlaží nad sebou. Počítá se po hlavní římsu. Pokud se

počet nadzemních podlaží v různých částech budovy liší, uvažuje se pro účely regulace vždy největší počet nadzemních podlaží dosažený v jednom místě budovy při přilehlé veřejné komunikaci. V případě dvojdomů stanoví stavební úřad jako doplňkový regulativ výšku hlavní římsy (viz výška hlavní římsy).

**Podkroví** – možnost využití podkroví je zvláště vyznačena. Podkroví není považováno za nadzemní podlaží.

**Ustupující podlaží** – alespoň v uličních průčelích musí odstupovat atika / římsa ustupujícího podlaží za úroveň střešní roviny v příslušném (uličním) průčelí pod úhlem 45° měřeno ve svislé rovině kolmé na rovinu průčelí.

**Výška hlavní římsy** - Maximální výška hlavní římsy budovy v uličním průčelí nad průměrnou úrovní původního terénu ve styku s lícem budovy. Pro výpočet průměru se uvažují místa ve čtyřech reprezentativních rozích budovy<sup>4</sup>. U dvojdomků se výška hlavní římsy budov řídí vždy výškou římsy prvního postaveného domu.

**Výška hřebene střechy** - Maximální výška hřebene střechy budovy nad průměrnou úrovní původního terénu ve styku s lícem budovy. Pro výpočet průměru se uvažují místa ve čtyřech reprezentativních rozích budovy<sup>4</sup>. U dvojdomků se výška hřebene střechy budov řídí vždy výškou hřebene střechy prvního postaveného domu.

#### **Druh střech**

- sedlová, polovalbová (S/PV); uliční průčelí štítově orientovaných budov nebo jejich částí (křídel) symetrické
- plochá (P) - sklon střešních rovin do 5°

**Sklon střech** je závazně stanoven pro zastřešení v uličním průčelí, t.j. u střechy s hřebenem orientovaným rovnoběžně s přilehlou komunikací (okapová orientace) pro střešní rovinu v průčelí do ulice, přičemž je doporučeno dodržet tíž sklon i v průčelí do vnitrobloku; u střechy s hřebenem orientovaným kolmo na přilehlou komunikaci (štítová orientace) se závaznost regulativu sklonu střech týká obou střešních rovin. V odůvodněných případech může stavební úřad povolit výjimečně odchylku u sedlových a polovalbových střech až o 5°.

**Orientace štítů a hřebenů střech** (sedlových respektive polovalbových) je rozlišována na štítovou a okapovou vzhledem ke vstupnímu průčelí. Při štítové orientaci je hřeben střechy kolmo na hlavní (vstupní) uliční průčelí, při okapové orientaci je hřeben střechy rovnoběžně s tímto průčelím.

**Doprovodné stavby** lze situovat pouze v pásmu vymezeném stavebními čarami, tedy v pásmu pro zastavění.

Na pozemcích pro rodinné domy nelze připustit volně stojící doprovodné nadzemní stavby (zejména garáže je třeba řešit jako vestavěné do hlavní budovy popřípadě jako přistavěné, ale při zachování minimálního odstupu od hranice sousedního pozemku).

\* Další garáž nad stanovenou v hlavní budově lze v případě potřeby umístit jako volně stojící i přistavěnou doprovodnou nadzemní stavbu v celém pásmu pro zastavění vymezeném stavebními čarami, za předpokladu splnění obecných předpisů a norem a na základě vydaného stavebního povolení.

**Zahradní stavby (doprovodné stavby do výšky 50cm nad terénem + pergoly-neuzavřené)** lze situovat pouze v pásmu vymezeném od stavební čáry vnější (závazné) směrem k i za stavební čáru vnitřní (nepřekročitelnou), za předpokladu splnění obecných předpisů a norem.

### Regulativy plošného a prostorového uspořádání na pozemcích

blok	identifikační číslo pozemku	využití dle územního plánu SF – plochy pro bydlení; SF – plochy se smíšenou funkcí	KZP	vstupní průčelí	další uliční průčelí	stavební čáry vnější			stavební č. vnitřní		max. podlažnost hlavní budovy	druh a sklon střechy	orientace střechy	výška hřebene střechy	
						u vstupního průčelí	u dalšího uličního průčelí	u vstupního průčelí	u dalšího uličního průčelí						
				orientace	orientace	druh: U=uzavřená; O=otevřená; Z=závazná; N=nepřekročitelná	vzdálenost od uliční čáry [m]	druh: U=uzavřená; O=otevřená; Z=závazná; N=nepřekročitelná	vzdálenost od uliční čáry [m]	maximální hloubka zástavby kolmo na vstupní průčelí [m]	maximální hloubka zástavby kolmo na další uliční průčelí [m]	P= využití podkrovní; U=ustupující podlaží	S/PV =sedlová, polovalbová P=plochá	ve vstupním průčelí	maximální výška hřebene střechy [m]
10a	01	SF	0,2	JZ		O,Z	8			14		1+P	S/PV 30-40°	okap	9
	02	SF	0,2	JZ		O,Z	8			14		1+P	S/PV 30-40°	okap	9
10b	03	SF	0,2	JZ		O,Z	8			14		1+P	S/PV 30-40°	okap	9
10c	04	SF	0,2	JZ		O,Z	8			14		1+P	S/PV 30-40°	okap	9
	05	SF	0,2	JZ		O,Z	8			14		1+P	S/PV 30-40°	okap	9
11	01	B	0,2	JZ		O,Z	8			14		1+P	S/PV 30-40°	okap	8,5
	02	B	0,2	JZ		O,Z	8			14		1+P	S/PV 30-40°	okap	8,5
	03	B	0,2	JZ	JV	O,Z	8	O,Z	8	14		1+P	S/PV 30-40°	okap	8,5
12	01	B	0,2	SZ		O,Z	6			14		1+P	S/PV 30-40°	štít	8,5
	02	B	0,2	J	Z	O,Z	8	O,Z	6	15*		1+P	S/PV 30-40°	štít	8,5
	03	B	0,2	J		O,Z	8			15*		1+P	S/PV 30-40°	štít	8,5
13	01	SF	0,2	SV	SZ	O,Z	5	O,N	5			1+P	S/PV 30-40°	okap	9
13b	02	B	0,2	J	V	O,Z	8	O,N	5	20		1+P	S/PV 30-40°	štít	8,5
	01	B	0,2	V	Z	O,Z	5	O,N	5		25	1+P	S/PV 30-40°	štít	8,5
14	01	B	0,2	V	Z	O,Z	5	O,N	5			1+P	S/PV 30-40°	štít	8,5
					S		O,Z	5							
	02	B	0,2	S		O,Z	5			20		1+P	S/PV 30-40°	štít	8,5
	03	B	0,2	SZ	SV	O,Z	5	O,Z	5		20*	1+P	S/PV 30-40°	okap	8,5
	04	B	0,2	SV		O,Z	5			20		1+P	S/PV 30-40°	štít	8,5
05	B	0,2	SV		O,Z	5			20*		1+P	S/PV 30-40°	štít	8,5	

blok	identifikační číslo pozemku	využití dle územního plánu	KZP	vstupní průčelí	další uliční průčelí	stavební čáry vnější				stavební č. vnitřní		max. podlažnost hlavní budovy	druh a sklon střechy	orientace střechy	výška hřebene střechy
						u vstupního průčelí		u dalšího uličního průčelí		u vstupního průčelí	u dalšího uličního průčelí				
	06	B	0,2	J	V	O,Z	8	O,N	5	31*		1+P	S/PV 30-40°	štít	8,5
	07	B	0,2	J		O,Z	8			31		1+P	S/PV 30-40°	štít	8,5
	08	B	0,2	J		O,Z	8			31*		1+P	S/PV 30-40°	štít	8,5
	09	B	0,2	J		O,Z	8			20*		1+P	S/PV 30-40°	štít	8,5
	10	B	0,2	V	Z J	O,Z		O,N O,Z	5* 16			1+P	S/PV 30-40°	okap	8,5
15	01	B	0,2	S	Z	O,Z	5	O,N	5	20		1+P	S/PV 30-40°	štít	8,5
	02	B	0,2	S		O,Z	5			20*		1+P	S/PV 30-40°	štít	8,5
	03	B	0,2	S		O,Z	5			20		1+P	S/PV 30-40°	štít	8,5
	04	B	0,2	S	V	O,Z	5	O,N	5	20*		1+P	S/PV 30-40°	štít	8,5
	05	B	0,2	J	V	O,Z	8	O,N	5	20		1+P	S/PV 30-40°	štít	8,5
	06	B	0,2	J		O,Z	8			20		1+P	S/PV 30-40°	štít	8,5
	07	B	0,2	J		O,Z	8			13*		1+P	S/PV 30-40°	štít	8,5
	08	B	0,2	V	Z J	O,Z	5	O,N O,Z	5 8		21*	1+P	S/PV 30-40°	štít	8,5
16	01	B	0,2	V	Z S	O,Z	5	O,N O,Z	5 5		25*	1+P	S/PV 30-40°	štít	8,5
	02	B	0,2	S		O,Z	5					1+P	S/PV 30-40°	štít	8,5
	03	B	0,2	S		O,Z	5			25		1+P	S/PV 30-40°	štít	8,5
	04	B	0,2	S	V	O,Z	5	O,N	5	25		1+P	S/PV 30-40°	štít	8,5
	05	B	0,2	J	V	O,Z	8	O,Z	5	20		1+P	S/PV 30-40°	štít	8,5
	06	B	0,2	J		O,Z	7			20		1+P	S/PV 30-40°	okap	8,5
	07	B	0,2	J	Z	O,Z	7	O,N	5	20		1+P	S/PV 30-40°	okap	8,5
17	01	B	0,2	S	Z	O,Z	5*	O,N	5	24		1+P	S/PV 30-40°	štít	8,5
	02	B	0,2	S	V	O,Z	5	O,Z	5		18	1+P	S/PV 30-40°	okap	8,5
	03	B	0,2	V	J	O,Z	5	O,N	5	18		1+P	S/PV 30-40°	štít	8,5
18	01	B	0,2	S		O,Z	5			22*		1+P	S/PV 30-40°	štít	8,5
	02	B	0,2	S	Z	O,Z	5	O,Z	6		17	1+P	S/PV 30-40°	štít	8,5
	03	B	0,2	Z		O,Z	6			17		1+P	S/PV 30-40°	štít	8,5
	04	B	0,2	Z		O,Z	6			17		1+P	S/PV 30-40°	štít	8,5

blok	identifikační číslo pozemku	využití dle územního nebo plánového	KZP	vstupní průčelí	další uliční průčelí	stavební čáry vnější			stavební č. vnitřní		max. podlažnost hlavní budovy	druh a sklon střechy	orientace střechy	výška hřebene střechy	
						u vstupního průčelí	u dalšího uličního průčelí		u vstupního průčelí	u dalšího uličního průčelí					
	05	B	0,2	Z		O,Z	6			17		1+P	S/PV 30-40°	štít	8,5
	06	B	0,2	Z		O,Z	6			17		1+P	S/PV 30-40°	štít	8,5
	07	B	0,2	Z		O,Z	6			17		1+P	S/PV 30-40°	štít	8,5
	08	B	0,2	SZ		O,Z	6			17		1+P	S/PV 30-40°	štít	8,5
	09	B	0,2	S		O,Z	6			17		1+P	S/PV 30-40°	štít	8,5
	10	B	0,2	SZ		O,N	6			17		1+P	S/PV 30-40°	okap	8,5
	11	B	0,2	SZ		O,N	5			17		1+P	S/PV 30-40°	okap	8,5
	12	B	0,2	Z		O,Z	5			17		1+P	S/PV 30-40°	okap	8,5
	13	B	0,2	Z	J	O,Z	5	O,Z	7	17		1+P	S/PV 30-40°	okap	8,5
	14	B	0,2	Z		O,Z	8			21		1+P	S/PV 30-40°	štít	8,5
	15	B	0,2	Z		O,Z	8			21		1+P	S/PV 30-40°	štít	8,5
	16	B	0,2	Z	S	O,Z	5	O,Z	5	14		1+P	S/PV 30-40°	okap	8,5
19	01 <sup>a</sup>	SF	0,2	Z		O,Z	21			32		1+U nebo 1+P	P nebo S/PV 30-40°	(štít)	(9)
	02 <sup>a</sup>	SF	0,2	Z		O,Z	21			32		1+U nebo 1+P	P nebo S/PV 30-40°	(štít)	(9)
	03	SF	0,2	Z		O,Z	7			17		1+P	S/PV 30-40°	štít	9
	04	SF	0,2	Z		O,Z	7			17		1+P	S/PV 30-40°	štít	9
	05	SF	0,2	Z	S	O,Z	8	O,N	5	20		1+P	S/PV 30-40°	okap	9
	06	SF	0,2	Z	J	O,Z	8	O,N	7	20		1+P	S/PV 30-40°	okap	9
21	01	B	0,2	Z	J	O,Z	8	O,N	8	15		1+P	S/PV 30-40°	okap	8,5
	02	B	0,2	Z		O,Z	8			15		1+P	S/PV 30-40°	okap	8,5
	03	B	0,2	Z		O,Z	8			15		1+P	S/PV 30-40°	okap	8,5
	04	B	0,2	Z	S	O,Z	8	O,N	5	15		1+P	S/PV 30-40°	okap	8,5
	05	B	0,2	V	S	O,Z	5	O,N	5	17		1+P	S/PV 30-40°	okap	8,5
	06	B	0,2	V		O,Z	5			17		1+P	S/PV 30-40°	okap	8,5
	07	B	0,2	V		O,Z	5			17		1+P	S/PV 30-40°	okap	8,5
	08	B	0,2	V	J	O,Z	5	O,N	8	17		1+P	S/PV 30-40°	okap	8,5
22	01	B	0,2	Z		O,N	8			17		1+P	S/PV 30-40°	okap	8,5
	02	B	0,2	J	Z	O,Z	8	O,N	8	17	17	1+P	S/PV 30-40°	štít	8,5
	03	B	0,2	J		O,Z	8			17		1+P	S/PV 30-40°	štít	8,5

blok	identifikační číslo pozemku	využití dle územního nebo plánového	KZP	vstupní průčelí	další uliční průčelí	stavební čáry vnější				stavební č. vnitřní		max. podlažnost hlavní budovy	druh a sklon střechy	orientace střechy	výška hřebene střechy
						u vstupního průčelí		u dalšího uličního průčelí		u vstupního průčelí	u dalšího uličního průčelí				
	04	B	0,2	V	J	O,Z	5	O,Z	8	17	17	1+P	S/PV 30-40°	okap	8,5
	05	B	0,2	V		O,Z	5			17		1+P	S/PV 30-40°	okap	8,5
	06	B	0,2	V		O,Z	5			17		1+P	S/PV 30-40°	okap	8,5
	07	B	0,2	V		O,Z	5			17		1+P	S/PV 30-40°	okap	8,5
	08	B	0,2	V		O,Z	5			17		1+P	S/PV 30-40°	okap	8,5
23	01	B	0,2	V	J	O,Z	5	O,N	8	17		1+P	S/PV 30-40°	okap	8,5
	02	B	0,2	V		O,Z	5			17		1+P	S/PV 30-40°	okap	8,5
	03	B	0,2	V		O,Z	5			17		1+P	S/PV 30-40°	okap	8,5
	04	B	0,2	V		O,Z	5			17		1+P	S/PV 30-40°	okap	8,5
	05	B	0,2	V		O,Z	5			17		1+P	S/PV 30-40°	okap	8,5
	06	B	0,2	V		O,Z	5			17		1+P	S/PV 30-40°	okap	8,5
24	01	B	0,2	J	V	O,Z	6	O,N	5*	18		1+P	S/PV 30-40°	okap	8,5
	02	B	0,2	V		O,Z	5			20		1+P	S/PV 30-40°	štíť	8,5
	03	B	0,2	V		O,Z	5			20		1+P	S/PV 30-40°	štíť	8,5
	04	B	0,2	S	V	O,Z	5	O,N	5*	18		1+P	S/PV 30-40°	okap	8,5
25	01	B	0,2	S	Z	O,Z	5	O,N	5	18*		1+P	S/PV 30-40°	okap	8,5
	02	B	0,2	S		O,Z	5			18*		1+P	S/PV 30-40°	okap	8,5
	03	B	0,2	J	Z	O,Z	5	O,N	5*	18*		1+P	S/PV 30-40°	okap	8,5
30	01	B	0,2	JZ	JV	O,Z	7	O,N	7	20		1+P	S/PV 30-40°	okap	8,5
	02	B	0,2	JZ		O,Z	7			20		1+P	S/PV 30-40°	okap	8,5
	03	B	0,2	JZ		O,Z	7			20		1+P	S/PV 30-40°	okap	8,5
	04	B	0,2	JZ		O,Z	7			20		1+P	S/PV 30-40°	okap	8,5
	05	B	0,2	JZ		O,Z	7			20		1+P	S/PV 30-40°	okap	8,5
	06	B	0,2	JZ	SV	O,N		O,N	5		17	1+P	S/PV 30-40°	štíť	8,5
	07	B	0,2	SV		O,Z	7			16		1+P	S/PV 30-40°	štíť	8,5
	08	B	0,2	SV	S	O,N	5	O,N	5	17		1+P	S/PV 30-40°	štíť	8,5
	09	B	0,2	JV	SV	O,Z	7	O,N	5	17		1+P	S/PV 30-40°	štíť	8,5
	10	B	0,2	JV		O,Z	7			17		1+P	S/PV 30-40°	štíť	8,5
	11	B	0,2	JV	SV	O,Z	7	O,N	5		17	1+P	S/PV 30-40°	okap	8,5
31	01	B	0,2	J	Z	O,Z	10	O,N	8	20		1+P	S/PV 30-40°	okap	8,5



blok	identifikační číslo pozemku	využití dle územního plánu	KZP	vstupní průčelí	další uliční průčelí	stavební čáry vnější				stavební č. vnitřní		max. podlažnost hlavní budovy	druh a sklon střechy	orientace střechy	výška hřebene střechy
						u vstupního průčelí		u dalšího uličního průčelí		u vstupního průčelí	u dalšího uličního průčelí				
	02	B	0,2	SV	J	O,Z	5	O,Z	10	17		1+P	S/PV 30-40°	štít	8,5
	03	B	0,2	SV		O,Z	5			17		1+P	S/PV 30-40°	štít	8,5
	04	B	0,2	SV		O,Z	5			17		1+P	S/PV 30-40°	štít	8,5
	05	B	0,2	J	SV	O,Z	5	O,Z	5		20	1+P	S/PV 30-40°	štít	8,5
	06	B	0,2	J	JZ	O,Z	5	O,Z	5		20	1+P	S/PV 30-40°	štít	8,5
	07	B	0,2	V	J	O,Z	5	O,Z	5	23	15	1+P	S/PV 30-40°	okap	8,5
	32	01	B	0,2	Z		O,Z	8			20		1+P	S/PV 30-40°	štít
02		B	0,2	Z		O,Z	8			20		1+P	S/PV 30-40°	štít	8,5
03		B	0,2	JZ		O,N	8			20		1+P	S/PV 30-40°	okap	8,5
04		B	0,2	JZ		O,N	8			20		1+P	S/PV 30-40°	okap	8,5
05		B	0,2	J		O,Z	8			20		1+P	S/PV 30-40°	okap	8,5
06		B	0,2	J		O,Z	8			20		1+P	S/PV 30-40°	okap	8,5
07		B	0,2	J		O,Z	8			20		1+P	S/PV 30-40°	okap	8,5
08		B	0,2	J	V	O,Z	8	O,N	5	20		1+P	S/PV 30-40°	okap	8,5
09		B	0,2	S		O,N				-		1+P	S/PV 30-40°	okap	8,5
33	01	B	0,2	S		O,Z	5			17		1+P	S/PV 30-40°	okap	8,5
	02	B	0,2	S		O,Z	5			17		1+P	S/PV 30-40°	okap	8,5
	03	B	0,2	S	V	O,Z	5	O,N	5	17		1+P	S/PV 30-40°	okap	8,5
34	01	B	0,2	S	Z	O,Z	5	O,N	8	17		1+P	S/PV 30-40°	okap	8,5
	02	B	0,2	S		O,Z	5			17		1+P	S/PV 30-40°	okap	8,5
	03	B	0,2	S		O,Z	5			17		1+P	S/PV 30-40°	okap	8,5
	04	B	0,2	S		O,Z	5			17		1+P	S/PV 30-40°	okap	8,5
	05	B	0,2	S		O,Z	5			17		1+P	S/PV 30-40°	okap	8,5
	06	B	0,2	S		O,Z	5			17		1+P	S/PV 30-40°	okap	8,5
35	01	B	0,2	JZ		O,Z	6			17		1+P	S/PV 30-40°	štít	8,5
	02	B	0,2	JZ		O,Z	6			17		1+P	S/PV 30-40°	štít	8,5
	03	B	0,2	JZ	J	O,Z	6	O,N	10	17		1+P	S/PV 30-40°	štít	8,5
	04	B	0,2	SV	J	O,Z	6	O,N	7	20		1+P	S/PV 30-40°	okap	8,5
	05	B	0,2	SV		O,Z	6			20		1+P	S/PV 30-40°	okap	8,5
	06	B	0,2	SV		O,Z	6			20		1+P	S/PV 30-40°	okap	8,5

blok	identifikační číslo pozemku	využití dle územního nebo územního plánu	KZP	vstupní průčelí	další uliční průčelí	stavební čáry vnější				stavební č. vnitřní		max. podlažnost hlavní budovy	druh a sklon střechy	orientace střechy	výška hřebene střechy
						u vstupního průčelí		u dalšího uličního průčelí		u vstupního průčelí	u dalšího uličního průčelí				
	07	B	0,2	SV		O,Z	6			20		1+P	S/PV 30-40°	okap	8,5
	08	B	0,2	SV		O,Z	6			20		1+P	S/PV 30-40°	okap	8,5
	09	B	0,2	SV		O,Z	6			20		1+P	S/PV 30-40°	okap	8,5
40	01	B	0,2	J		O,Z	5			14		1+P	S/PV 30-40°	štít	8,5
	02	B	0,2	J		O,Z	5			14		1+P	S/PV 30-40°	štít	8,5
	03	B	0,2	J		O,Z	5			14		1+P	S/PV 30-40°	štít	8,5
41	01	B	0,2	S	V	O,Z	5	O,N	5	8		1+P	S/PV 30-40°	štít	8,5
	02	B	0,2	S		O,Z	5			15		1+P	S/PV 30-40°	okap	8,5
	03	B	0,2	J	V	O,Z	8	O,N	5	20		1+P	S/PV 30-40°	okap	8,5
	04	B	0,2	J	V Z	O,Z	8	O,N	5 7			1+P	S/PV 30-40°	okap	8,5
42	01	B	0,2	S		O,Z	5			17		1+P	S/PV 30-40°	štít	8,5
	02	B	0,2	S	V	O,Z	5	O,Z	5	17	23	1+P	S/PV 30-40°	štít	8,5
	03	B	0,2	J	V	O,Z	8	O,Z	5	17	23	1+P	S/PV 30-40°	štít	8,5
	04	B	0,2	J		O,Z	8			17		1+P	S/PV 30-40°	štít	8,5
43	01	B	0,2	S		O,Z	5			23		1+P	S/PV 30-40°	štít	8,5
	02	B	0,2	S	V	O,Z	5	O,Z	5	17		1+P	S/PV 30-40°	štít	8,5
	03	B	0,2	V	J	O,N		O,Z	5	17		1+P	S/PV 30-40°	okap	8,5
44	01	B	0,2	S	Z	O,Z	5	O,N	12	23		1+P	S/PV 30-40°	štít	8,5
	02	B	0,2	S		O,Z	5			23		1+P	S/PV 30-40°	okap	8,5
	03	B	0,2	J		O,Z	5			11		1+P	S/PV 30-40°	okap	8,5
	04	B	0,2	J	Z	O,Z	5	O,N	7	11		1+P	S/PV 30-40°	štít	8,5
45	01	B	0,2	J	Z	O,Z	8	O,N	10	17		1+P	S/PV 30-40°	okap	8,5
	02	B	0,2	J		O,Z	8			17		1+P	S/PV 30-40°	okap	8,5
	03	B	0,2	J		O,Z	8			17		1+P	S/PV 30-40°	okap	8,5
	04	B	0,2	J	V	O,Z	8	O,N	5	17		1+P	S/PV 30-40°	okap	8,5
46	01	B	0,2	Z		O,Z	5			20*		1+P	S/PV 30-40°	štít	8,5
	02	B	0,2	S		O,Z	5			15		1+P	S/PV 30-40°	štít	8,5
	03	B	0,2	S	Z	O,Z	5	O,Z	5	15		1+P	S/PV 30-40°	štít	8,5
	04	B	0,2	S	Z	O,Z	5	O,Z	5	15		1+P	S/PV 30-40°	štít	8,5

blok	identifikační číslo pozemku	využití dle územního nebo územního plánu	KZP	vstupní průčelí	další uliční průčelí	stavební čáry vnější				stavební č. vnitřní		max. podlažnost hlavní budovy	druh a sklon střechy	orientace střechy	výška hřebene střechy
						u vstupního průčelí		u dalšího uličního průčelí		u vstupního průčelí	u dalšího uličního průčelí				
	05	B	0,2	J	Z	O,Z	5	O,N	5	20		1+P	S/PV 30-40°	okap	8,5
	06	B	0,2	Z		O,N				20		1+P	S/PV 30-40°	štít	8,5
	07	B	0,2	Z	S	O,Z	8	O,N	5	20		1+P	S/PV 30-40°	štít	8,5
	08	B	0,2	Z		O,N				20		1+P	S/PV 30-40°	štít	8,5
50	01	B	0,2	V		O,N	5			18		1+P	S/PV 30-40°	štít	8,5
	02	B	0,2	V		O,N	5			18		1+P	S/PV 30-40°	štít	8,5
	03	B	0,2	SV		O,N	5					1+P	S/PV 30-40°	okap	8,5
	04	B	0,2	Z	S	O,Z	5	O,N	5	17		1+P	S/PV 30-40°	štít	8,5
	05	B	0,2	Z		O,Z	5			17		1+P	S/PV 30-40°	štít	8,5
	06	B	0,2	Z		O,Z	5			17		1+P	S/PV 30-40°	štít	8,5
	07	B	0,2	Z		O,Z	5			17		1+P	S/PV 30-40°	štít	8,5
	08	B	0,2	J	Z	O,Z	8	O,Z	5	17		1+P	S/PV 30-40°	štít	8,5
	09	B	0,2	J		O,Z	8			17		1+P	S/PV 30-40°	štít	8,5
	10	B	0,2	J		O,Z	8			17		1+P	S/PV 30-40°	štít	8,5
	11	B	0,2	V		O,N	5*					1+P	S/PV 30-40°	štít	8,5
51	01	B	0,2	S	Z	O,Z	5	O,N	7	17		1+P	S/PV 30-40°	štít	8,5
	02	B	0,2	S		O,N	5			17		1+P	S/PV 30-40°	štít	8,5
	03	B	0,2	V	S	O,Z	5	O,N	5	20	17*	1+P	S/PV 30-40°	štít	8,5
	04	B	0,2	V		O,Z	5			20		1+P	S/PV 30-40°	štít	8,5
	05	B	0,2	V		O,Z	5			20		1+P	S/PV 30-40°	štít	8,5
	06	B	0,2	V	J	O,Z	5	O,N	7	20*		1+P	S/PV 30-40°	štít	8,5
	07	B	0,2	J		O,N	7			17		1+P	S/PV 30-40°	štít	8,5
	08	B	0,2	Z	J	O,Z	7	O,N	7	17	17*	1+P	S/PV 30-40°	okap	8,5
	09	B	0,2	S	Z	O,Z	5	O,Z	7		17	1+P	S/PV 30-40°	štít	8,5
	10	B	0,2	Z		O,Z	5			18		1+P	S/PV 30-40°	štít	8,5
	11	B	0,2	Z		O,Z	5			18		1+P	S/PV 30-40°	štít	8,5
	12	B	0,2	J	Z	O,Z	7	O,Z	7		17	1+P	S/PV 30-40°	štít	8,5
52	01	B	0,2	Z		O,Z	7			20		1+P	S/PV 30-40°	okap	8,5
	02	B	0,2	Z		O,Z	7			20		1+P	S/PV 30-40°	okap	8,5
	03	B	0,2	Z		O,Z	7			20		1+P	S/PV 30-40°	okap	8,5
	04	B	0,2	Z		O,Z	7			20		1+P	S/PV 30-40°	okap	8,5

blok	identifikační číslo pozemku	využití dle územního nebo územního plánu	KZP	vstupní průčelí	další uliční průčelí	stavební čáry vnější				stavební č. vnitřní		max. podlažnost hlavní budovy	druh a sklon střechy	orientace střechy	výška hřebene střechy	
						u vstupního průčelí		u dalšího uličního průčelí		u vstupního průčelí	u dalšího uličního průčelí					
	05	B	0,2	Z	J	O,Z	7	O,N	7	20	20*	1+P	S/PV 30-40°	okap	8,5	
	06	B	0,2	J		O,N	7			20		1+P	S/PV 30-40°	štít	8,5	
	07	B	0,2	V	J	O,Z	5	O,N	7	20	20*	1+P	S/PV 30-40°	okap	8,5	
	08	B	0,2	S	V	O,Z	5	O,Z	5	20*	20*	1+P	S/PV 30-40°	štít	8,5	
	09	B	0,2	Z		O,N				20		1+P	S/PV 30-40°	okap	8,5	
	10	B	0,2	V		O,Z	5			20		1+P	S/PV 30-40°	okap	8,5	
	11	B	0,2	V		O,Z	5			20		1+P	S/PV 30-40°	okap	8,5	
	12	B	0,2	J	V	O,Z	7	O,Z	5			1+P	S/PV 30-40°	štít	8,5	
	13	B	0,2	Z		O,N				20		1+P	S/PV 30-40°	okap	8,5	
	53	01	B	0,2	V		O,Z	5			15		1+P	S/PV 30-40°	okap	8,5
		02	B	0,2	V		O,Z	5			15		1+P	S/PV 30-40°	okap	8,5
		03	B	0,2	V		O,Z	5			15		1+P	S/PV 30-40°	okap	8,5
	54	01	B	0,2	S		O,Z	5			16		1+P	S/PV 30-40°	okap	8,5
02		B	0,2	S		O,Z	5			16		1+P	S/PV 30-40°	okap	8,5	
03		B	0,2	S		O,Z	5			16		1+P	S/PV 30-40°	okap	8,5	
04		B	0,2	S		O,Z	5			16		1+P	S/PV 30-40°	okap	8,5	
05		B	0,2	S	V	O,Z	5	O,N	5	16		1+P	S/PV 30-40°	okap	8,5	
06		B	0,2	J	V	O,Z	5	O,Z	5	18		1+P	S/PV 30-40°	okap	8,5	
07		B	0,2	J		O,Z	5			18		1+P	S/PV 30-40°	okap	8,5	
08		B	0,2	J		O,Z	5			18		1+P	S/PV 30-40°	okap	8,5	
09		B	0,2	J		O,Z	5			18		1+P	S/PV 30-40°	okap	8,5	
10		B	0,2	J		O,Z	5			18		1+P	S/PV 30-40°	okap	8,5	
11		B	0,2	J		O,Z	5			18		1+P	S/PV 30-40°	okap	8,5	
54a	12	B	0,2	V	S	O,Z	5	O,N	5			1+P	S/PV 30-40°	okap	8,5	
55	01	B	0,2	S	J	O,Z	5	O,N	5			1+P	S/PV 30-40°	okap	8,5	
	02	B	0,2	S	J	O,Z	5	O,N	5			1+P	S/PV 30-40°	okap	8,5	
	03	B	0,2	S	J	O,Z	5	O,N	5			1+P	S/PV 30-40°	okap	8,5	
56	01	B	0,2	J	Z	O,Z	5	O,N	5	15		1+P	S/PV 30-40°	štít	8,5	
	02	B	0,2	J	V	O,Z	5	O,N	10	15		1+P	S/PV 30-40°	štít	8,5	

\* vzdálenosti a odstupy jsou odvislé od vedení regulačních čar uvedených v grafice hlavního výkresu

<sup>a</sup> možno spojit oba pozemky pro využití jako dům s pečovatelskou službou nebo dům důchodců

## 6.4 REGULACE ARCHITEKTONICKÉHO ŘEŠENÍ

### 6.4.1 VIKÝŘE

Vikýře v šikmých střeších se přípouští zřizovat nanejvýše v celkové šíři nepřesahující 1/3 (jednu třetinu) celkové délky příslušného průčelí. Zřizování širokých vikýřů se obecně nedoporučuje.

### 6.4.2 OPLOCENÍ

Reguluje se oplocení pozemku vůči veřejnému prostranství.

Funkční plocha	druh oplocení	výška oplocení měřená uprostřed pole plotu	poznámka
B - pro bydlení	zděná podezdívka + pilíře nebo sloupky + dřevěná částečně průhledná výplň polí mezi pilíři / sloupky	podezdívka max. 0,6 m; pilíře nebo sloupky max. 1,8 m; výplň polí mezi pilíři / sloupky max. 1,6 m.	doporučené úpravy oplocení viz příloha
S1 - smíšená funkce I	zděná podezdívka + pilíře nebo sloupky + průhledný nebo částečně průhledný plot	podezdívka max. 0,6 m; pilíře nebo sloupky max. 1,8 m; výplň polí mezi pilíři / sloupky max. 1,6 m	doporučené úpravy oplocení viz příloha

Za částečně průhledný plot se považuje taková výplň polí oplocení, která zakrývá nejvýše 60% plochy pole. Průhledný plot (zpravidla pletivo) umožňuje neomezené vizuální propojení z normálního horizontu i horizontu dítěte. Výška vstupních vrátek a vrat nesmí přesáhnout výšku sloupků respektive pilířů. Materiál a úprava vrátek a vrat by měly být obdobné jako jsou výplně polí.

Oplocení pozemku vůči nezastavěnému území (park, parkově upravené plochy, louky, vysoká zeleň apod.) by mělo být bez podezdívky nebo jen s nízkou podezdívkou (do 0,3 m), průhledné. Pro ploty mezi pozemky není regulace stanovena, výška plotu by ale neměla být větší, než výška oplocení pozemku vůči veřejnému prostranství.

Ukázky doporučených úprav oplocení vůči veřejnému prostranství jsou v příloze 16.2.

### 6.4.3 BARVY OMÍTEK A STŘEŠNÍCH KRYTIN

Barevné řešení omítek a střešních krytin objektů je doporučeno. Barva střešní krytiny se v souladu s Územním plánem doporučuje ve škále červená až hnědá, barva omítek ve světlých neostřích tónech.

## 7. LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ

### 7.1 OCHRANA PŘÍRODY A KRAJINY

#### 7.1.1 ZVLÁŠTĚ CHRÁNĚNÁ ÚZEMÍ PŘÍRODY

V řešeném území se nevyskytují zvláště chráněná území přírody.

#### 7.1.2 VÝZNAMNÉ KRAJINNÉ PRVKY

V katastrálním území nebyly vyhláškou registrovány žádné významné krajinné prvky. Existují pouze vytypované VKP, zpracované pro Okresní úřad Praha–východ. V řešeném území je vytypovaný VKP K Hlubočince I (120) – polní cesta s doprovodnou zelení.

#### 7.1.3 PAMÁTNÉ STROMY

V řešeném území se nenacházejí památné stromy.

### 7.2 CHRÁNĚNÉ ÚZEMÍ PŘIROZENÉ AKUMULACE VOD (CHOPAV)

V řešeném území se CHOPAV nenachází.

### 7.3 OCHRANA PAMÁTEK

V řešeném území se nenacházejí žádné nemovité památky zapsané ve státním seznamu ani do něj nezasahují území památkové ochrany. Nenacházejí se zde ani archeologické lokality.

### 7.4 ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY (ÚSES)

Řešené soubory se přímo nedotýkají územního systému ekologické stability. Soubor Nechánice na jihovýchodě sousedí s lokálním biocentrem 17 (rybníčky a niva Chotouňského potoka). Interakční prvky zachycené v generelu ÚSES jsou v návrhu respektovány a řešeny jako plochy volně přístupné zeleně (Sulice jih: plochy Z5)

### 7.5 PODDOLOVANÁ A JINAK NARUŠENÁ ÚZEMÍ

V katastru obce se nenacházejí žádná poddolovaná území.

### 7.6 OCHRANNÁ PÁSMA

#### 7.6.1 OCHRANNÁ PÁSMA VEDENÍ A ZAŘÍZENÍ PRO ROZVOD ELEKTŘINY

Ochranná pásma liniových vedení

	ochranná pásma podle zákona číslo 458/2000 Sb.	ochranná pásma, která byla stanovena podle předchozích právních předpisů a nemění se
napájecí vedení 22kV vzdušné	2 x 7 m od krajních vodičů na každou stranu	2 x 10 m od krajních vodičů na každou stranu
podzemní vedení 22kV	1 m po obou stranách kabelu	

(Podle §98 odstavce 2 zákona číslo 458/2000 Sb. zůstávají pro stávající vedení v platnosti ochranná pásma stanovená dle předpisů platných před dnem účinnosti tohoto zákona.)

## Ochranná pásma trafostanic

	ochranná pásma podle zákona číslo 458/2000 Sb.	ochranná pásma, která byla stanovena podle předchozích právních předpisů a nemění se
trafostanice sloupová, mřížová nebo stožárová	platí ochranné pásmo jako pro linku, tj. pro trafo 22/0,4 je to 7 m na všechny strany	10 m na všechny strany
zděné trafostanice	2 m od vnějšího líce obvodové zdi nebo oplocení	

(Podle §98 odstavce 2 zákona číslo 458/2000 Sb. zůstávají pro stávající vedení v platnosti ochranná pásma stanovená dle předpisů platných před dnem účinnosti tohoto zákona.)

K trafostanicím musí být zajištěn trvalý přístup a komunikační propojení pro možnost přístupu mobilní techniky (výměna transformátoru, požární zásah).

### 7.6.2 OCHRANNÁ PÁSMO VEDENÍ VODOVODU A KANALIZACE

Doporučené ochranné pásmo vodovodního potrubí je 2 m od venkovního okraje potrubí vodorovně na obě strany. Vodohospodářský orgán po dohodě s provozovatelem sítě může stanovit podle lokálních poměrů detailnější šíři ochranných pásem, a to podle světlosti potrubí a dle významnosti vodovodního řadu.

Ochranné pásmo kanalizace je 3 m od okrajů půdorysných rozměrů stoky a souvisejících objektů, neurčí-li vodohospodářský orgán jinak. V ochranném pásmu je možné provádět jakoukoliv stavební činnost jen se souhlasem provozovatele kanalizace.

Soubor Hlubočinka spadá do vnějšího ochranného pásma štolového přivaděče Želivka.

### 7.6.3 OCHRANNÉ PÁSMO ROZVODU PLYNU

Vysokotlaký plynovod DN 150 PN 40	ochranné pásmo 4 m na každou stranu potrubí; bezpečnostní pásmo 20m na každou stranu potrubí
v zastavěném území:	
STL rozvody	1 m na každou stranu od potrubí

### 7.6.4 OCHRANA ZAŘÍZENÍ SPOJŮ

Ochranné pásmo podzemních telekomunikačních vedení činí podle §92 odstavce 3 zákona č. 151/2000 Sb., o telekomunikacích a změně dalších zákonů, 1,5 m po stranách krajního vedení.

V ochranném pásmu podzemních telekomunikačních vedení je podle §92 odstavce 4 téhož zákona zakázáno

- provádět bez souhlasu jejich vlastníka zemní práce s výjimkou nezbytně nutných oprav vodovodů a kanalizací při jejich haváriích; v těchto případech je provozovatel vodovodů a kanalizací povinen tuto skutečnost oznámit bez zbytečného odkladu provozovateli dotčeného telekomunikačního zařízení,
- zřizovat stavby či umísťovat konstrukce nebo jiná podobná zařízení a provádět činnosti, které by znemožňovaly nebo podstatně znesnadňovaly přístup k podzemnímu telekomunikačnímu vedení nebo které by mohly ohrozit bezpečnost a spolehlivost jeho provozu,
- vysazovat trvalé porosty.

### 7.6.5 OCHRANNÁ PÁSMO POZEMNÍCH KOMUNIKACÍ

silnice II. nebo III. třídy nebo místní komunikace II. třídy
--



### **7.6.6 OCHRANNÉ HYGIENICKÉ PÁSMO ČOV**

Čistírny odpadních vod se nacházejí mimo území řešené regulačním plánem.

### **7.6.7 OCHRANA VODNÍCH ZDROJŮ**

Do řešeného území zasahuje ochranné pásmo vodních zdrojů Radějovice (pásmo hygienické ochrany 2b). V tomto ochranném pásmu leží celý soubor Hlubočinka.

### **7.6.8 OCHRANNÉ PÁSMO LESA**

Do souboru Nechánice zasahuje ochranné pásmo lesa v šířce 50 m od okraje lesních pozemků.

## **7.7 ZÁPLAVOVÁ ÚZEMÍ**

Záplavová území nejsou v řešeném území vyhlášena. Řešené území je mimo možný dosah záplav.

## **7.8 LIMITY VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCE SULICE**

### **7.8.1 ZASTAVITELNÁ ÚZEMÍ**

Celé území řešené Regulačním plánem Sulice je zastavitelným územím.

### **7.8.2 RELEVANTNÍ USTANOVENÍ ZÁVAZNÉ ČÁSTI ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCE SULICE**

#### **Koncepce rozvoje**

- Prostor Sulic, Boroviny a Hlubočinky vytvoří novou souvislou urbanizovanou část s novým centrálním prostorem
- Prostor Nechánic se bude rozvíjet jako samostatná urbanizovaná část zejména ve své západní části.

#### **Zásady pro funkční regulaci**

Uvedeny jsou pouze regulativy relevantní pro území řešené Regulačním plánem.

#### ***B - Plochy pro bydlení***

Určené využití:

- trvalé bydlení v domech pro rodinné bydlení
- komerční občanská vybavenost drobného rozsahu (obchod, služby, řemesla), která bude tvořit max. 1/3 užitné plochy objektu, nejvíce však 150 m<sup>2</sup>
- užitkové a rekreační zahrady, okrasná zeleň

Přípustné využití:

- parkování a garážování osobních vozidel majitelů a obyvatelů domů – garáže vestavěné do hlavního objektu
- sportoviště místního významu
- stavby pro školství (předškolní zařízení)

#### ***S1 - Plochy se smíšenou funkcí I***

<sup>3</sup> Podle §30 odst. 2c zákona 13/1997, o pozemních komunikacích (silniční zákon).

#### Určené využití:

- trvalé bydlení v domech pro rodinné bydlení
- komerční občanská vybavenost drobného rozsahu (obchod, služby, řemesla), která bude tvořit max. 1/3 užitné plochy objektu, nejvíce však 150 m<sup>2</sup>
- užitkové a rekreační zahrady, okrasná zeleň

#### Přípustné využití:

- chovatelství a pěstitelství v rámci drobných staveb v rozsahu samozásobení, které svými negativními účinky nezasáhne sousední pozemky
- parkování a garážování osobních vozidel majitelů a obyvatelů domů – garáže vestavěné do hlavního objektu
- sportoviště místního významu
- stavby pro školství (předškolní zařízení)
- stavby pro hromadnou rekreaci (hotel, motel, penzion)
- stavby pro sociální účely (dům s pečovatelskou službou, domov důchodců) s veřejnou zelení

## 8. NÁVRH ŘEŠENÍ DOPRAVY

### 8.1 ŠIRŠÍ VZTAHY

Obec Sulice je na stávající páteřní komunikaci prostoru silnici II/603 napojena čtveřicí úrovnových křižovatek. Na severu je to na křižovatce tvaru X se silnicí III/ 00318 na Radějovice, ve středu zástavby Hlubočinky pak dvojicí T-křižovatek a jihovýchodně od obce je situována křižovatka se silnicemi III/00326 a III/00315, která tvoří dnešní jižní hranici zástavby Sulic.

Cca 1 km jihozápadně od konce zástavby Sulic je situována samostatná část Nechánice, která je dopravně napojena na silnici III/00315. Ta tvoří severní hranu zástavby, zpřístupněnou dvojicí T-křižovatek.

### 8.2 NÁVRH ŘEŠENÍ ULIČNÍCH PROSTOR A KOMUNIKACÍ

Pro potřeby regulačního plánu je za celkovou šíři komunikace (vozovku) považován celý profil ulice mezi ploty, nikoli jen jeho zpevněná část.

#### **Soubor Hlubočinka**

Soubor leží v severní části územního obvodu obce Sulice v části Hlubočinka. Jedná se o nepravidelné území mezi zástavbou podél silnice II/603 na východní straně, novou zástavbou u lesa Bukovnice na západní straně a proběhlou parcelací na jižní a jihovýchodní straně.

Nepravidelný tvar souboru podmínil návrh vedení místních komunikací. Hlavní komunikační osa je trasována od severu k jihu, v širší severní části je oboustranná parcelace, na jihu jednostranná. V severní části se předpokládá využití hlukem z průběžné dopravy zasaženého prostoru za parcelací na straně k II/603 pro občanskou výstavbu s nezbytnými koridory účelových vjezdů mezi parcelami. Západním směrem parcelace vytváří slepé uliční prostory. V jižní části naopak vedou slepé ulice východním směrem.

Na severu bude soubor napojen na stávající obslužnou komunikaci funkční třídy C2, která slouží stávající zástavbě na západní straně.

Popsané skutečnosti ovlivňují návrh kategorizace nových komunikací, které jsou navrženy v celém rozsahu jako komunikace dopravně zklidněné funkční třídy D1. Návrh je v souladu s vyhláškou TP103 – Navrhování obytných zón. Hlavní uliční prostor nové zástavby na severu je v šíři 12 m se zeleným pásem po západní straně, v jižní části (od napojení stávající obytné ulice na západě) je šířka uličního prostoru 11 m se zeleným pásem na východní straně. Všechny slepé uliční prostory jsou v jednotné šíři 8 m s obratišti na koncích. Detailní řešení uličních prostorů dopravně zklidněných komunikací je značně variabilní (viz výkresové přílohy) a definitivní situační řešení bude nutno řešit na základě podrobnějších podmiňovacích vstupů (zejména inženýrské sítě, vzrostlá zeleň apod.). Zpevnění na pojezdu ( nikoli celý profil komunikace ) bude v šíři minimálně 3,5 m.

V souboru je ponechána prostorová rezerva pro možnost napojení v těžišti severní části zástavby přímo na II/603 (ve výhledu po výstavbě D3). Podmínkou pro toto řešení je změna územního plánu. V případě takového řešení nastává možnost fyzického uzavření profilu obytné ulice před křižovatkou s obytnou ulicí od západní zástavby.

#### **Soubor Sulice jih**

Soubor leží na jižním okraji Sulic oboustranně podél silnice III/00315. Má půdorysně přibližně čtvercový půdorys o stranách cca 350 m. Z hlediska parcelace se jedná o značně nepravidelný tvar, neboť území je značně rozčleněno morfologicky a stávající nebo probíhající zástavbou.

Komunikace III. třídy probíhá středem souboru od východu k západu a po jeho západním okraji se prudce stáčí k severu a po cca 100 m opět prudce na západ. Přeponu k oběma stranám silnice tvoří ve směru od východojihovýchodu k západoseverozápadu přírodní strž, kterou nelze stavebně využít. Severní polovina souboru je částečně dotčena proběhlou parcelací podél stávající komunikace v sousedství na severozápadě. Ještě více je uskutečněnou parcelací dotčen jižní úsek, kde jsou parcely s výstavbou na severozápadě a severovýchodě. Zde probíhá parcelace v předstihu (oplocení, studny) se vzdáleností mezi uličními čarami pouze 6,0 m.

Celý soubor ve vymezení Regulačního plánu je v návrhu napojen na silnici III/00315 čtyřmi úrovněmi křižovatkami tvaru X. První je na východní straně v centru souboru, kde je oboustranně napojena severní i jižní část zastavitelného území (od jihu v zúženém profilu 6,0 m). Další napojení je 150 m západním směrem, kde je využito napojení stávajícího napojení od jihu – vstřícně severním směrem je dopravní napojení lokální parcelace mezi silnicí a strží. Třetí napojení (pouze od jihu) je v oblouku komunikace III. třídy na západní straně, kde vzniká nová úrovně T-křižovatka. Výhledově bude silnice III. třídy z tohoto místa trasována západním směrem mimo zástavbu obce, čímž zde vznikne úrovně křižovatka tvaru X nebo zde bude realizována malá okružní křižovatka. Poslední napojení nové parcelace (pouze severní část) je na stávající komunikaci funkční třídy C3 v konci stávající zástavby na severozápadě.

Zástavba bude probíhat ve dvou samostatných prostorově oddělených částech. Severní zástavba je parcelována po severní hraně strže, kde je navrhována hlavní ulice v šíři 8 m, která propojuje napojení severní části souboru mezi 1. a 4. křižovatkou (viz výše). Na ní jsou ve směru sever-jih napojeny uliční prostory šíře 8 m s oboustrannou parcelací. Dvojice východních ulic je na severu (na okraji připravované zástavby) propojena, třetí větev je slepá (možné prodloužení ve výhledu). Všechny navrhované komunikace v uličních čarách jsou komunikacemi dopravně zklidněnými funkční třídy D1 s výjimkou malých napojovacích úseků u obou křižovatek (funkční třída C3). Tvarování napojovacích úseků znesnadňuje případné krácení cesty po severní straně strže, zde se navíc předpokládá použití systému příčných výškových prahů.

Samostatnou částí je malá parcelace (6 parcel) jižně od strže s jedinou krátkou centrální komunikací dopravně zklidněnou funkční třídy D1 v centru zástavby a s oválem obratiště na konci. Vzdálenost mezi uličními čarami je 8,0 m.

Jižní část zástavby je napojena trojicí úrovně křižovatek (viz výše). Nová komunikace na západním okraji parcelace je komunikací obslužnou funkční třídy C3 s oboustrannými chodníky a jednostranným zeleným pásem, šíře uličního prostoru 14 m. Komunikace je slepě ukončena na jihu s možností prodloužení ve výhledu. Ostatní komunikace jsou dopravně zklidněné funkční třídy D1 se vzdáleností mezi uličními čarami 8,0 m (u nových ulic) a 6,0 m popřípadě 7,0 m u rozestavěných částí. Podél jižního okraje je oboustrannou parcelací ve směru západ-východ navržena obvodová komunikace, z níž jsou severoseverozápadním směrem navrhovány rovnoběžné ulice v šíři mezi uličními čarami 7,0 m na západě, 8,0 m ve středu a 6,0 m na východě, které jsou vedeny středy oboustranné parcelace. Okrajové komunikace jsou protaženy až na III/00315 (východní je v malém rozsahu u křižovatky vedena jako komunikace obslužná funkční třídy C3, na který je také napojen příčný úsek střední větve v šíři 8,0 m. Jižní obvodová komunikace je v prostoru mezi střední a východní větví přerušena, čímž se východní část zástavby stává dopravně slepou komunikací s otočkou v konci pojížděné plochy. Veškeré komunikace dopravně zklidněné jsou navrženy v souladu s TP103, min. šířka zpevnění je 3,50 m.

Detailní řešení uličních prostorů komunikací dopravně zklidněných je značně variabilní (viz výkresové přílohy) a definitivní situační řešení nutno řešit na základě podrobnějších podmiňovacích vstupů (zejména inženýrské sítě, vzrostlá zeleň apod.).

## Soubor Nechánice

Soubor leží ve východní části Nechánic v prostoru mezi stávající zástavbou obce na východě, na západě je ohraničena lesními pozemky lokality K Vrchánovu a částečně zemědělskými pozemky ve střední části. Na severu tvoří hranici zemědělské pozemky, na jihu probíhá výstavba na břehu rybníka. Zástavbou připravovaného souboru dojde ke zdvojnásobení rozlohy dnešního sídla Nechánice.

Dopravní napojení regulované lokality je po stávající nové obslužné komunikaci funkční třídy C2 do severozápadního rohu lokality, kde již probíhá parcelace.

Samotná plocha souboru je ponechaným zeleným koridorem v centru připravované zástavby rozdělena na dvě samostatné části – severní a jižní. V obou případech nutno novou parcelaci napojit na zástavbu obce na východě. V jižní části je volný pozemek k parcelaci zachován, v severní části probíhá v předstihu parcelace téměř na celé ploše, což značně podmiňovalo řešení připravované regulace.

Přístupová komunikace je prodloužena jako místní obslužná komunikace funkční třídy C2 až na začátek jižní části řešeného území. Ulice je trasována po okraji lesa v šíři 11 m s jednostranným zeleným pásem a chodníkem na východní straně. Z přístupové komunikace je východojihovýchodním směrem navržena trojice respektive čtveřice paralelních uličních prostor v šíři 8,0 m u nové parcelace a 6,0 m u proběhlé parcelace. Vždy dvojice sousedních uličních prostor je propojena příčně, přičemž dvojice ulic na jihu dvakrát, čímž je umožněno napojení na hlavní přístupovou komunikaci pouze jedním napojením – komunikace ve východní části vytvářejí uzavřený ovál. Systém nových komunikací je na východě napojen na systém stávajících komunikací proběhlé parcelace a systém původních ulic obce.

Také jižní část (Džbánka) je v rozsahu nových komunikací navržena jako obytná zóna, tj. všechny nové komunikace jsou komunikacemi dopravně zklidněnými. Napojeny jsou na konec výše popsané přístupové místní obslužné komunikace na severozápadě a jedenkrát na konec stávající úzké komunikace (mimo ČSN) v centru stávající zástavby na východě. Komunikace dopravně zklidněné vytvářejí síť tvořenou trojicí souběžných komunikací od jihu k severu s napojením na hlavní uliční prostor na jižním okraji zeleného koridoru. Na jihu jsou všechny větve propojeny. Parcelace u střední komunikace umožňuje vytvoření centrálního dopravně zklidněného prostoru, o rozměrech 20x70m. Všechny uliční prostory jsou v uličních čarách vzdálených 8,0 m, 9,0 m, 12 m (východní větev) a 13 m (hlavní na severu), výjimku tvoří opět pouze propojení na stávající komunikace obce – v nezbytném rozsahu šířky 6,0 m. Všechny ulice jsou v oboustranné parcelaci, pouze hlavní uliční prostor na severu je na okraji parcelace.

Poslední dvě řady nových parcel na jihu (celkem 9 parcel) využívají založeného komunikačního systému sousední proběhlé parcelace a vytváří zde samostatný ovál komunikace dopravně zklidněné funkční třídy D1 s dvojicí napojení na stávající uliční síť na východě. Dopravně se jedná o samostatný úsek s jiným přístupem.

Veškeré komunikace dopravně zklidněné jsou navrženy v souladu s TP103, min. šířka zpevnění je 3,50 m.

Detailní řešení uličních prostorů komunikací dopravně zklidněných je značně variabilní (viz výkresové přílohy) a definitivní situační řešení nutno řešit na základě podrobnějších podmiňovacích vstupů (zejména inženýrské sítě, vzrostlá zeleň apod.).

## 8.3 DOPRAVA V KLIDU

Dopravu v klidu řeší Regulační plán požadavkem na umístování vozidel rezidentů na vlastním pozemku. Veřejné parkovací plochy ani zařízení pro odstavování vozidel v garážích mimo doplňkovou funkci k funkci hlavní se nenavrhují.

## **8.4 HROMADNÁ DOPRAVA**

Počet současných zastávek MHD je pro obsluhu řešeného území dostačující; pro většinu řešeného území je dodržena zásada dostupnosti maximálně 500 m od zastávky. Nové zastávky MHD proto nejsou navrženy.

## 9. NÁVRH ŘEŠENÍ BYDLENÍ A OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

### 9.1 BYDLENÍ

#### 9.1.1 ORIENTAČNÍ BILANCE POČTU OBYVATEL A BYTŮ

blok	funkční plocha	pozemky	navrhovaný počet RD	bilanční počet obyvatel
10a	smíšená I	1001-1002	0	8
10b	smíšená I	1003	0	4
10c	smíšená I	1004-1005	0	8
11	bydlení	1101-1103	3	12
12	bydlení	1201-1203	3	12
13	bydlení	1301	1	4
13a	bydlení	1302-1303	2	8
14	bydlení	1401-1410	10	40
15	bydlení	1501-1508	8	32
16	bydlení	1601-1607	7	28
17	bydlení	1701-1703	3	12
18	bydlení	1801-1816	16	64
19	smíšená I	1901-1905	5	20
Hlubočinka celkem			58	232
21	bydlení	2101-2108	8	24
22	bydlení	2201-2208	8	24
23	bydlení	2301-2306	6	24
24	bydlení	2401-2404	4	16
25	bydlení	2501-2503	3	12
30	bydlení	3001-3011	11	44
31	bydlení	3101-3107	7	28
32	bydlení	3201-3209	9	36
33	bydlení	3301-3303	3	12
34	bydlení	3401-3405	5	20
35	bydlení	3501-3509	9	36
Sulice jih celkem			73	292
40	bydlení	4001-4003	3	12
41	bydlení	4101-4104	4	16
42	bydlení	4201-4204	4	16
43	bydlení	4301-4303	3	12
44	bydlení	4401-4404	4	16
45	bydlení	4501-4504	4	12
46	bydlení	4601-4608	8	32
50	bydlení	5001-5011	11	44
51	bydlení	5101-5112	12	48
52	bydlení	5201-5213	13	52
53	bydlení	5301-5304	4	16
54	bydlení	5401-5412	12	48
55	bydlení	5501-5503	3	12
56	bydlení	5601-5602	2	8
Nechánice celkem			87	348
řešené území celkem			218	872

Pro propočtení počtu obyvatel byl použit ukazatel 4 obyvatel / byt v rodinném domě i v domě na pozemku v ploše se smíšenou funkcí.

### **9.1.2 ETAPY REALIZACE**

Otevírání zástavby v jednotlivých souborech lze připustit pouze za předpokladu, že bude vybudováno odkanalizování splaškových vod, napojení na veřejný vodovod a přístup po vybudované veřejné komunikaci včetně chodníků a osvětlení pro jednotlivé stavby na stavebních pozemcích. V lokalitě X v Nechánicích je navíc podmíněna vybudováním nové příjezdové komunikace do lokality dle územního plánu (za hotelem René).

V Územním plánu byla etapizace výstavby navržena podle možností zainvestování pozemků technickou infrastrukturou a zájmu investorů. Regulační plán vychází ze skutečnosti zvýšené poptávky po výstavbě ve všech předmětných lokalitách a z toho, že není rozhodnuto o termínech výstavby respektive intenzifikace čistíren odpadních vod jako podmiňujících infrastrukturálních investicích. Proto se stanoví etapizace realizace jen v závislosti na dostupnosti kapacit jednotlivých čistíren.

Proto byly i původní varianty uvažované v konceptu Regulačního plánu vypuštěny.

## **9.2 OBČANSKÉ VYBAVENÍ**

### **9.2.1 VEŘEJNÉ OBČANSKÉ VYBAVENÍ**

Pro obsluhu zařízeními veřejného občanského vybavení se počítá především se stávající vybaveností v obci. Nová zařízení navrhuje Územní plán mimo území řešené Regulačním plánem: konkrétně se jedná zejména o obecní úřad na Mandavě u křižovatky silnic II/603 a III/00315 a o školu v eventuelní kombinaci s mateřskou školou v novém centru obce mezi Sulicemi a Borovinou / Hlubočinkou.

V území řešeném Regulačním plánem lze v souladu s regulativy funkčního využití ploch Územního plánu zřízovat sportoviště místního významu (Regulační plán navrhuje dětská hřiště na veřejných prostranstvích) a stavby pro předškolní zařízení na stavebních pozemcích. Ve funkční ploše se smíšenou funkcí I lze navíc na stavebních pozemcích umístit dům s pečovatelskou službou nebo domov důchodců – doporučeno buď na pozemku 1901 nebo spojením pozemků 1903 a 1904.

### **9.2.2 VYBAVENÍ KOMERČNÍHO CHARAKTERU**

Regulační plán nevymezuje konkrétně dislokaci jednotlivých komerčních zařízení občanského vybavení (obchodu, služeb apod.), pouze v rámci regulativů funkčního využití ploch stanovených Územním plánem umožňuje jako součást obytných staveb zřídit zařízení obchodu, služeb a řemesel do 1/3 užitné plochy objektu, nejvíce však 150 m<sup>2</sup> (200 m<sup>2</sup> ve funkční ploše se smíšenou funkcí I). Ve funkční ploše se smíšenou funkcí I lze navíc na stavebních pozemcích umístit také hotel nebo penzion – doporučeno na pozemku 1901.



## 10. NÁVRH ŘEŠENÍ TECHNICKÉHO VYBAVENÍ A NAKLÁDÁNÍ S ODPADY

### 10.1 CHARAKTERISTIKA OBSLUŽNÝCH SYSTÉMŮ TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

Obslužné systémy technické infrastruktury v obci jsou zastoupeny vodovodní soustavou Jirčany, budovanou odvodňovací soustavou oddílnou splaškovou, s ČOV (pouze pro část zástavby) a dešťovou.

Energetické zabezpečení sídla je vícecestné, přítomna je napájecí vysokonapěťová soustava 22 kV, nízkonapěťová soustava 0,4 kV a převody trafostanice (dále jen TS) 22/0,4 kV; středotlaká soustava přenosu zemního plynu. Část starší zástavby mimo území řešené Regulačním plánem používá ke konverzi na teplo tuhá energetická paliva. Obousměrný přenos informací zabezpečuje Český Telekom a mobilní operátoři. Území je plně saturováno televizními a radio signály.

### 10.2 HMOTOVÉ SYSTÉMY

#### 10.2.1 ZÁSOBOVÁNÍ VODOU

##### Soubor Hlubočinka

Celá tato oblast je napojena na vodárenskou soustavu Jirčany. Do území je voda přiváděna přivaděčem DN 250 mm. Zastavěná území Hlubočinky jsou na tento přivaděč napojena okružovou sítí uličních větví DN 100 (PVC 110). Návrh předpokládá propojení s touto sítí a návrh uličních větví nové zástavby Hlubočinky o profilech DN 100 (PVC potrubí). Síť bude vybavena požárními hydranty DN 100, podzemními. Hydranty budou rozmístěny po cca 100 m. Hydranty současně v nejnižším místě sítě budou sloužit k odkalení potrubí. V nejvyšším místě trubní soustavy bude osazeno (v šachtě) automatické odvzdušnění.

Vlastní připojení odběrných jednotek bude samostatnými přípojkami (připojeny na uliční větve navrtávkou) z PE trub DN 20 – 50 mm. Přípojky budou ukončeny vodoměrovými soustavami s hlavním uzávěrem a měřením odběru vody.

##### Soubor Sulice jih

Soubor bude napojen na vnější vodovod přivaděčem PVC DN 150 z vodojemu Mandava. Vlastní rozvod v navržené zástavbě bude realizován z PVC trub DN 100, síť je navržena jako okružová. Vybavena bude podzemními požárními hydranty (cca po 100 m) DN 100, odkalovacími a odvzdušňovacími soupravami. Připojení odběrných jednotek je navrženo přípojkami z PE DN 20 – 50 mm, u odběratele budou ukončeny hlavním uzávěrem a měřením odběrů vody.

Úroveň přetlaků v souboru

min. hladina VDJ Mandava	475 m n.m.
<u>průměrná úroveň terénu v lokalitě</u>	<u>460 m n.m.</u>
rozdíl	15,50 m
nejvyšší výtok	6,00 m
ztráty tlaku třením cca: $7 \times 0,92$	5,00 m
<u>(při špičkových odběrech <math>Q_h</math> v přivaděči DN 150 mm)</u>	<u></u>

výsledný přetlak 4,50 m = 0,04 MPa je nevyhovující, požadovaný přetlak je 0,1 MPa

Pro lokalitu bude nutné posílit tlak vody v přivaděči DN 150 z VDJ Mandava tím, že bude připojen na čerpací stanici u tohoto vodojemu.

## Soubor Nechánice

Soubor bude zásobován vodou ze skupinového vodovodu Kamenicko s řídicím vodojemem 2 x 400 m<sup>3</sup> Mandava, 180/475 m n.m. Tato soustava bude propojena na území Hlubočinky se stávající soustavou Jirčany vedením DN 150. Zdrojem vody bude napojení skupiny na dálkový štolový přivaděč pitné vody ze Želivky. Rozvodná síť v souboru je navržena z trub PVC DN 100. Síť je řešena jako okružová, vybavena bude podzemními požárními hydranty DN 100. Odběrné jednotky budou připojeny vlastními přípojkami z PE trub DN 20 – 50 mm, ukončeny budou u odběratele hlavním uzávěrem a měřičem vody.

Území souboru se napojí na rozvodnou síť v Nechánicích, ta je připojena gravitačním přivaděčem od Kostelce u Křížku (viz Územní plán).

## 10.2.2 KANALIZACE A ČIŠTĚNÍ ODPADNÍCH VOD

### Soubor Hlubočinka

Návrh odvodnění území souboru předpokládá realizaci oddílné kanalizace, samostatné pro odvádění splaškových odpadních vod a pro drenáž atmosférických srážek.

**Splaškové odpadní vody** budou gravitační větevnu sítí odváděny do stávající mechanicko-biologické čistírny Hlubočinka-západ (ČOV Borovina). Ta byla vybudována pro kapacitu 1200 ekvivalentních obyvatel (E.O.), současné vytížení dle údajů provozovatele zařízení VaK Říčany je pouze cca 650 E.O. (dle nátoky odpadních vod na ČOV) a dle přinášeného biologického znečištění vyjádřeného hodnotou BSK<sub>5</sub>, pouze cca 220 E.O.

Toto zařízení je tedy schopno čistit i odpadní vody ze souboru Sulice a stará Hlubočinka (cca 525 E.O.). Odpadní vody ze souboru Hlubočinka (cca 631 E.O.) je schopno čistit až po rozšíření čistírny o potřebnou kapacitu.

Uliční vedení jsou navržena z PVC trub DN 300 mm, větevnu sítí bude kmenovým sběračem přes sousední zástavbu, podél stávající obslužné komunikace, zaústěna do stávající ČOV Borovina.

**Dešťové odpadní vody** budou maximálně vsakovány propustnými povrchy zahrad a ostatní zeleně, včetně zachycených srážek na střešních pláštích zástavby.

Trubní větevnu sítí budou odváděny pouze dešťové odpadní vody zachycené povrchy komunikací a ostatními zpevněnými plochami a gravitací odváděny mimo území souboru. Do souboru zasahuje ochranné pásmo vodního zdroje Radějovice. Proto bude síť vyústěna do gravitačního sběrače, který bude napojen na stoku C do retenční nádrže u komunikace II/603. Regulovaný odtok z nádrže bude vypouštěn do bezejmenné vodoteče v katastru obce Radějovice.

### Soubor Sulice jih

Soubor bude odvodněn oddílnou kanalizací splaškovou a dešťovou.

**Splaškové odpadní vody** budou odváděny gravitačně větevnu sítí DN 300 PVC podél obslužných komunikací zástavby a kmenovým sběračem zaústěny do společné sběrné a čerpací jímky. Z jímky budou splaškové odpadní vody čerpány OC potrubím DN 150 na jižní okraj souboru Hlubočinka do gravitačního sběrače DN 400 mm a odváděna do stávající ČOV Borovina.

Požadavek na čistící kapacitu ČOV: plánovaná kapacita 1200 E.O.

Hlubočinka	631 E.O.
Sulice jih	525 E.O.
<u>stávající zatížení</u>	<u>650 E.O.</u>
celkem	1866 E.O.

Rozpor v kapacitě bude nutno řešit:

- rozšířením stávající ČOV Borovina (na cca 2000 E.O.) nebo
- vybudováním nové monoblokové ČOV s kapacitou cca 1500 E.O. u vodní nádrže ve staré zástavbě Sulice (možnost gravitačního transportu odpadních vod ze staré zástavby i nového souboru).

**Dešťové odpadní vody** budou v maximální míře vsakovány v místě, pouze zachycené srážky z komunikací a zpevněných ploch budou odváděny oddílnou dešťovou kanalizací gravitačně mimo území souboru.

Uliční větve budou z trub PVC DN 300 a 400 mm. Hlavní sběrné potrubí DN 400 bude vyústěno do stávající vodní nádrže v centru původní zástavby Sulice a dále budou srážky odváděny korytem bezejmenného potoka, který je napájen odtokem z této nádrže. Část území souboru (jihovýchodní okraj) bude odvodněn samostatně, srážky budou vyústěny mimo soubor, volně do terénu.

### Soubor Nechánice

Odvodnění souboru Nechánice je navrženo oddílnou kanalizací splaškovou a dešťovou.

**Splaškové odpadní vody** budou odváděny větvovou sítí do navržené zonální čistírny odpadních vod. Ta bude umístěna pod jižním okrajem území v těsné blízkosti pod stávající vodní nádrží.

Uliční větve sítě jsou navrženy z PVC trub DN 300 mm, soustava bude gravitační, část odpadních vod bude přečerpávána. Potrubí splaškové kanalizace bude ukládáno do hloubky cca 3,5 m pod úroveň povrchů obslužných komunikací (požadavek na možnost gravitačního odvádění odpadních vod splaškových ze suterénních částí objektů).

**Dešťové odpadní vody** z komunikací a zpevněných ploch budou odváděny samostatnou trubní soustavou, obdobně jako kanalizace splašková, která polohou bude kopírovat skelet obslužných komunikací v souboru, vyústěny pod jižním okrajem souboru do místní vodoteče, Chotouňského potoka.

Síť bude provedena z trub PVC DN 300 a 400 mm. Minimální hloubka uložení potrubí dešťové kanalizace bude 1,8 m pod úroveň komunikace.

Ostatní atmosférické srážky budou maximálně vsakovány - ze zahrad, zeleně, střešních pláštěů objektů.

### 10.2.3 HOSPODAŘENÍ S TUHÝMI ODPADY

Obec se postupně orientuje na integrovaný systém hospodaření s tuhými domovními odpady. V obci Sulice je realizován sběr směsného odpadu do sběrných nádob 110 l a 1100 l a zabezpečován pravidelný odvoz (jednou týdně) na řízenou skládku v Jílovém u Prahy. Obec částečně realizuje třídění odpadu. Jednotlivé složky jsou pravidelně odváženy k dalšímu zpracování; tříděny jsou papírové obaly, plasty a sklo. Část komponentů odebírá odborná firma ECO-COM.

Obdobně bude soustava integrovaného systému hospodaření s tuhými odpady realizována i v nových souborech.

V každém souboru bude zřízeno stanoviště pro ukládání složek primárního třídění: papír, sklo, plasty. Nebezpečné látky budou sbírány samostatně ve vyhlášených termínech, do specializovaných nádob, velkoobjemové složky tuhého domovního odpadu budou obdobně ukládány do velkokapacitních kontejnerů ve vyhlášených termínech. Biosložky budou likvidovány individuálně kompostováním.

Netříděný směsný odpad bude ukládán do sběrných nádob pro jednotlivé objekty, pravidelně odvážen na skládku a zneškodňován.

## 10.3 ENERGETICKÉ SYSTÉMY

### 10.3.1 DISTRIBUCE ELEKTRICKÉHO VÝKONU

Soustava distribuční napájecí sítě vn 22 kV je v zástavbě přítomna především vrchním vedením, v souboru Hlubočinka vedením kabelovým. Na tato vedení jsou napojeny spotřební trafostanice 22/0,4 kV.

- Pro soubor Hlubočinka jsou to kabelové trafostanice: TS 2, TS3, TS 4 – stávající TS1 ÚP navržena nová trafostanice.
- Pro soubor Sulice jih je v Územním plánu navržena nová trafostanice N -TS1 napojená na vrchní vedení. Toto vedení s ohledem na plánovanou výstavbu v tomto souboru, bude sneseno (přes celou šířku souboru) a nahrazeno kabelovým podzemním rozvodem 22 kV. Trafostanice N -TS1, TS2, TS3, TS1 budou smyčkově propojeny novým podzemním napájecím kabelem.
- Soubor Nechánice je vybaven trafostanicemi TS3, TS4, TS5. Stávající vrchní vedení 22 kV k TS5 bude zrušeno a sneseno a nahrazeno připojením kabelovým. Trafostanice TS4 (u vodní nádrže) TS5 (nad hotelem René) a TS2 budou propojeny smyčkou napájecího kabelu.

Snesená vedení uvolní jak soubor Sulice jih, tak soubor Nechánice a umožní realizovat kompaktnější a kvalitnější formu zástavby.

#### **Soustava nn 0,4 kV přenosu elektrického výkonu, elektrické osvětlení**

Spotřební soustavy nn 0,4 kV v jednotlivých souborech budou navazovat na nn výstupy trafostanic TS 22/0,4 kV.

Rozvody jsou navrženy kabelové, připojení uživatelských rozvaděčů bude přes kabelové smyčky. Navržená síť bude kombinací radiální a okružové se vzájemných propojením trafostanic i na úrovni nízkého napětí.

Veřejné osvětlení v souborech bude realizováno podél obslužných komunikací na veřejných plochách. Osvětlovací tělesa o výkonech 70 W budou umístěna na samostatných ocelových stožárech vysokých 9m, jednostranně. Veřejná prostranství a parkové cesty budou vybaveny osvětlovacími tělesy 50 W na stožárech 6 m po 20 m. Ostatní veřejné plochy budou vybaveny stožáry 9 m, umístěnými podél okrajů ploch po 30 – 35 m. Osvětlovací tělesa budou připojena přes samostatné kabely 0,4 kV, napojené na nn výstupy, a to v souboru Hlubočinka na TS2, v souboru Nechánice na TS5 a v souboru Sulice jih na nn rozvaděč N - TS1. Zapínací body budou vždy v příslušných TS, automatické časové, případně bude osvětlení spínáno dle intenzity přirozeného osvětlení.

Elektrickou energii budou saturovány v provozních jednotkách především umělé osvětlení, drobné spotřebiče, tepelné zpracování pokrmů, chlazení, ventilace, částečně příprava teplé vody, krytí špiček vytápění, případně jako bivalentní zdroj vytápěcích systémů, využívajících alternativní energetické zdroje, případně v kombinaci s tepelným čerpadlem.

### 10.3.2 PŘENOSOVÁ SÍŤ ZEMNÍHO PLYNU

Řešená území je možné připojit na stávající přenosovou středotlakou síť zemního plynu. Ta je na území místní části Nechánic napojena na vlastní regulační VTL stanici RS 503/2/1-440, vybudovanou na přípojce napojené na VTL přivaděč DN 150, Pn 40 Želivec – Jílové u Prahy. Vlastní středotlaká síť je provozována při provozním tlaku 0,3 MPa. Soubory Hlubočinka, Sulice jih a Nechánice je možné připojit na stávající STL síť napojenou na VTL regulační stanici, umístěnou na území obce Kostelec u Křížku.

Stávající rozvody STL jsou realizovány z trub lineárního polyetylenu LPE DN 50 – 100 mm. Navržený STL rozvod v jednotlivých souborech navazuje na stávající přenosové sítě. Ty jsou kombinací větvového a okružového tvaru, jsou vedeny společně s ostatními vedeními

obslužných systémů, pod obslužnými komunikacemi. Přípojky pro odběrné jednotky jsou napojovány přes T tvarovky a ukončeny v domovních RS STL – NTL.

Tyto regulační stanice budou umístěny na rozhraní veřejných a soukromých pozemků, vybaveny budou hlavním uzávěrem, regulátorem a suchoběžným plynoměrem. Zařízení musí být dostatečně odvětráno.

Zemní plyn bude především využíván pro konverzi na teplo – vytápění, větrání, příprava teplé vody, tepelné zpracování potravin a to v 80 – 90 %. Ostatní část potřeb bude zajišťovat elektrická energie a alternativní energetické zdroje.

### **10.3.3 TUHÁ ENERGETICKÁ PALIVA**

V řešeném území se nepředpokládá využívání tuhých fosilních paliv ke konverzi na teplo.

Částečně může být využíváno palivové dříví v přechodných obdobích (březen, duben, září, říjen ...) jako doplňkové palivo. Toto spalování je ekologicky mnohem výhodnější než spalování hnědého uhlí.

### **10.3.4 ALTERNATIVNÍ ENERGETICKÉ ZDROJE**

Alternativní energetické zdroje, především solární radiace, lze využít jak k pasivní přeměně krátkovlnného solárního spektra záření na teplo (využití skleníkového efektu za zasklenými částmi v objektu), tak fototermální nebo fotovoltaické přeměny v aktivně řízených systémech v objektech instalovaných. Výhodné je i použití odpadní biomasy nebo biomasy účelově pěstované, pro spalování.

Při vhodných podmínkách je možné použít i tepelné čerpadlo. Všechny alternativní zdroje je nutné doplnit klasickými (konvenčními) zdroji v bivalentních soustavách.

## **10.4 PŘENOS INFORMACÍ**

### **10.4.1 TELEKOMUNIKAČNÍ SÍŤ**

Řešená území, tak jako celá obec Sulice, jsou zahrnuta do místního telefonního obvodu MTO s ATÚ Radějovice a ÚTO Říčany. Nová satelitní ATÚ nad severním okrajem Hlubočinky je vybudována u silnice II/603.

V celé obci jsou telekomunikační rozvody provedeny zemními kabely v hlavních trasách od síťových rozvaděčů (SR) až k uživatelským rozvaděčům.

V návrhu pro jednotlivé soubory je rozvodná síť MTO řešena jako kabelová, na síť jsou napojeny jednotlivé uživatelské rozvaděče. Vlastní uživatelské stanice budou připojeny z UR vzdušným vedením. Stupeň vybavení (připojení) průměrných bytů se uvažuje 1,5 – 2,0 Pp.

### **10.4.2 DÁLKOVÉ KABELY, SMĚROVÉ VYSÍLÁNÍ**

V obci jsou situovány dálkové kabely (DOK), umístění je vyznačeno v grafické části dokumentace.

Územím obce procházejí trasy mikrovlnných směrových spojů mobilní sítě R-Mobilu na Mandavě je vybudováno vysílací stanoviště (paprsky na kótě 479,00 m n.m).

Jiné významné radioreléové trasy nejsou nad územím situovány.

## 11. VYMEZENÍ PLOCH PŘÍPUSTNÝCH PRO DOBÝVÁNÍ LOŽISEK NEROSTŮ A PLOCH PRO JEJICH TECHNICKÉ ZAJIŠTĚNÍ

V řešeném území není registrován žádný dobývací prostor.

## 12. VYMEZENÍ POZEMKŮ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, ASANACÍ A ASANAČNÍCH ÚPRAV

### 12.1 POZEMKY PRO VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY

Dále uvedené pozemky lze rozhodnutím stavebního úřadu v souladu s §108 odst. 2a) stavebního zákona vyvlastnit nebo vlastnická práva k pozemkům a stavbám na nich omezit.

#### 12.1.1 STAVBY PRO VEŘEJNÉ DOPRAVNÍ A TECHNICKÉ VYBAVENÍ ÚZEMÍ

##### Veřejně prospěšné stavby pro dopravu

označení	účel stavby	dotčené pozemky	poznámka
<i>soubor Hlubočinka</i>			
VPS 10	nová příjezdová komunikace do souboru	684	VPS D2 v ÚP
VPS11-1	zklidněná komunikace	682/1, 682/2, 684	
VPS11-2	zklidněná komunikace	681/10, 681/11, 681/3, 681/17, 679/1, 679/92, 682/2	
VPS11-3	zklidněná komunikace a veřejné prostranství	684	
VPS11-5	zklidněná komunikace a veřejné prostranství	682/1, 682/2	
VPS11-6	zklidněná komunikace a veřejné prostranství	681/3, 681/7, 681/14	
VPS11-7	zklidněná komunikace	681/3, 681/11, 681/12, 681/19	
VPS11-8	zklidněná komunikace	679/1	
VPS11-9	zklidněná komunikace	679/1	
VPS11-10	zklidněná komunikace	679/92	
VPS11-11	pěší průchod navazující na VPS11-3	684	
VPS11-12	pěší průchod navazující na VPS11-5	682/1, 682/2	
VPS11-13	pěší průchod navazující na VPS11-6	681/6, 681/13	
VPS11-14	pěší průchod navazující na VPS11-8	679/1	
VPS11-15	pěší průchod k zastávce autobusu	684	VPS D3 v ÚP
VPS 12	pěší a cyklistická stezka s alejí	684, 682/1, 682/2, 681/6, 681/3, 681/13, 679/1	VPS D4 v ÚP
<i>soubor Sulice jih</i>			
VPS 13	nová příjezdová komunikace do souboru		
VPS14-1	zklidněná komunikace + vjezd na silnici	774/1, 420/7, 420/9	

označení	účel stavby	dotčené pozemky	poznámka
VPS14-2	zklidněná komunikace	774/10, 774/7, 774/3, 774/8, 774/9, 774/5, 774/6, 774/12, 774/14, 774/16, 774/18	
VPS14-3	zklidněná komunikace	774/11, 774/26, 774/12, 774/13, 774/15, 774/17, 774/19	
VPS14-4	zklidněná komunikace	426/6, 774/2	
VPS14-5	pěší průchod	419/3	
VPS14-6	zklidněná komunikace a veřejné prostranství	419/1, 419/3, 419/2	
VPS14-8	zklidněná komunikace	775/2	
VPS14-9	zklidněná komunikace	775/2, 418/21	
VPS14-10	zklidněná komunikace	418/20, 418/23, 418/27, 418/28, 418/36, 418/37, 418/38	
VPS14-11	zklidněná komunikace	775/2	
VPS14-12	zklidněná komunikace	775/21, 775/22, 775/23	
VPS14-14	pěší průchod	775/2, 418/31	
<i>soubor Nechánice</i>			
VPS15-1	zklidněná komunikace	124/61, 124/59, 124/60, 124/62, 124/63	
VPS15-2	obslužná komunikace s alejí	124/50, 124/4, 129/22, 124/61, 124/31, 124/26, 124/49	
VPS15-3	zklidněná komunikace se zelení	124/18, 124/55, 124/57, 124/24	
VPS15-4	zklidněná komunikace	124/18	
VPS15-5	zklidněná komunikace se zelení	124/4, 124/39, 123/1, 124/5, 129/24, 129/25, 129/5, 129/26	
VPS15-6	zklidněná komunikace	124/50, 124/51, 124/49, 124/48, 124/4, 124/44, 124/47, 124/46, 124/42, 124/36	
VPS15-7	zklidněná komunikace	1240/5, 1240/20, 141/2, 141/4, 129/22, 129/23, 129/24, 129/25, 129/5, 129/26, 129/27	
VPS15-8	zklidněná komunikace	141/2	
VPS15-9	zklidněná komunikace	141/2	
VPS15-10	zklidněná komunikace se zelení	141/2	
VPS15-11	zklidněná komunikace se zelení	141/2	
VPS15-12	zklidněná komunikace s alejí	141/4	
VPS15-13	zklidněná komunikace	141/2, 141/4	

označení	účel stavby	dotčené pozemky	poznámka
VPS15-14	zklidněná komunikace se zelení	141/7, 141/8, 141/108, 141/107, 141/106, 141/105	
VPS15-15	pěší průchod s alejí	124/29, 124/48	
VPS15-16	nová příjezdová komunikace do lokality	mimo řešené území	podmiňovací stavba
VPS15-17	pěší průchod s alejí	141/105	
VPS15-18	pěší průchod	141/7, 141/108, 141/109	

#### Stavby pro veřejné technické vybavení území

označení	účel stavby	dotčené pozemky	poznámka
VPS 20	kabelové vedení elektro 22kV	v nové veřejné komunikaci	
VPS 21	síťový rozvaděč	mimo řešené území	podmiňovací stavba
VPS 22	zrušení nadzemního vedení elektro 22kV		náhrada: VPS 20
VPS 23	zrušení nadzemního vedení elektro 22kV		náhrada: VPS 20
VPS 30	trafostanice TS1 v souboru Hlubočinka	684	
VPS 31	trafostanice TS2 v souboru Hlubočinka	671/44	
VPS 32	trafostanice TS1 v souboru Sulice jih	774/1, 774/6	
VPS 33	trafostanice TS5 v souboru Nechánice	124/62 (mimo řešené území)	
VPS 40	posilovací čerpací stanice vody (ČS1)	mimo řešené území	podmiňovací stavba
VPS 50	sedimentační a retenční nádrž dešťové odpadní vody (DUN)	mimo řešené území	
VPS 51	čerpací jímka splašků (ČJS)	mimo řešené území	podmiňovací stavba

Sítě technické infrastruktury vedené pod novými veřejnými komunikacemi nejsou v seznamu veřejně prospěšných staveb samostatně uváděny, protože budou budovány současně s investicemi do komunikace.



## **13. NÁVRH ŘEŠENÍ POŽADAVKŮ CIVILNÍ OCHRANY**

### **13.1 OPATŘENÍ VYPLÝVAJÍCÍ Z URČENÍ ZÁPLAVOVÝCH ÚZEMÍ A ZÓN HAVARIJNÍHO PLÁNOVÁNÍ**

Havarijní plán neuvádí žádná rizika, která by se bezprostředně týkala řešeného území Regulačním plánem.

V řešeném území ani v jeho bezprostředním okolí se nenacházejí žádné objekty ani zóny zařazené do havarijního plánování. Proto Regulační plán nenavrhuje žádná specifická opatření k snížení nebo eliminaci rizik.

Řešené území je mimo možný dosah záplav.

### **13.2 UMÍSTĚNÍ STÁLÝCH A IMPROVIZOVANÝCH ÚKRYTŮ**

Regulační plán nepředpokládá v řešeném území budování speciálních účelových zařízení civilní ochrany.

Úkrytí obyvatel se předpokládá v suterénech obytných domů, upravených nouzově pro tento účel, nebo v jiných vhodných prostorách. Pokyny pro výběr a úpravu těchto prostor budou vydávány podle povahy ohrožení orgány integrovaného záchranného systému s využitím prostředků pro varování obyvatelstva.

Úkryty v podzemním podlaží jsou doporučeny ve všech navrhovaných objektech v souborech Sulice jih a Nechánice. Stavby v souboru Hlubočinka v souladu s regulací Územního plánu nebudou podsklepeny.

Každý stavebník prokáže zajištění úkrytu pro uživatele připravované stavby v rámci stavebního řízení.

### **13.3 EVAKUACE A UBYTOVÁNÍ EVAKUOVANÉHO OBYVATELSTVA**

Evakuaci z vymezeného území nařizuje a organizuje starosta (zákon č. 240/2000 Sb., § 23). Z ohrožených prostorů objektů vyhláší a organizuje evakuaci představitel právnické osoby nebo podnikající fyzická osoba.

V případě řízené evakuace se předpokládá jako vhodné shromaždiště pro obyvatelstvo souborů Hlubočinka a Sulice jih určené k evakuaci uvažuje náves v Sulicích. Pro obyvatelstvo souboru Nechánice je shromaždiště vymezeno v řešeném území v západní části prostoru zeleně v centru souboru.

Havarijní plán řešené území neuvádí jako území s možným ohrožením osob nebezpečnými látkami. Z tohoto důvodu se pro obyvatele řešeného území neuvažuje trasa evakuace.

Pokud by na řešeném území v ploše se smíšenou funkcí I v souladu s přípustným využitím podle Územního plánu byly navrhovány stavby pro hromadnou rekreaci (hotel, motel, penzion), doporučuje se jejich zařazení na seznam objektů pro nouzové ubytování a stravování.

### **13.4 SKLADOVÁNÍ MATERIÁLU CIVILNÍ OCHRANY**

Materiál civilní ochrany pro obyvatele řešeného území bude skladován společně s materiálem civilní ochrany pro ostatní obyvatele obce Sulice.

### **13.5 ZDRAVOTNICKÉ ZABEZPEČENÍ OBYVATELSTVA**

Zdravotnické zabezpečení pro obyvatele řešeného území bude zajišťováno společně se zabezpečením pro ostatní obyvatele obce Sulice.

### **13.6 OCHRANA PŘED VLIVY NEBEZPEČNÝCH LÁTEK SKLADOVANÝCH V ÚZEMÍ**

V řešeném území ani v jeho okolí se nenacházejí skládky ani spalovny nebezpečných látek.

### **13.7 UMÍSTĚNÍ NOVĚ NAVRHOVANÝCH OBJEKTŮ ZVLÁŠTNÍHO VÝZNAMU**

V řešeném území nejsou a nenavrhují se žádné trvalé objekty ve veřejném zájmu obrany státu ani objekty zvláštního významu..

### **13.8 NOUZOVÉ ZÁSOBOVÁNÍ OBYVATELSTVA VODOU**

V případě potřeby bude zabezpečeno mobilními cisternami.

### **13.9 ZŘÍZENÍ HUMANITÁRNÍ ZÁKLADNY**

Se zřízením humanitární základny se v řešeném území nepočítá.

### **13.10 POŽÁRNÍ NÁDRŽE A MÍSTA ODBĚRU VODY K HAŠENÍ POŽÁRŮ**

K požárním účelům se předpokládá využití vodních nádrží vesměs mimo území řešené Regulačním plánem (v centru staré zástavby Sulic a jižně od Nechánic).

Vodovodní síť v řešeném území bude vybavena požárními hydranty DN 100, podzemními. Hydranty budou rozmístěny po cca 100 m.

### **13.11 RIZIKA, OBJEKTY A ZÓNY UVAŽOVANÉ HAVARIJNÍM PLÁNEM**

V řešeném území se nepočítá s umístěním objektů zařazených do havarijního plánování.

## 14. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA SLOŽKY ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ, NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A NA POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCÍ LESA

### 14.1 OVZDUŠÍ

Ve vlastním řešeném území se žádné registrované zdroje znečištění nenacházejí a Regulační plán ani nepřipouští žádné využití území, které by bylo spojeno s nadměrným znečištěním.

### 14.2 HLUK

V řešeném území se nenacházejí ani neplánují žádné výrazné stacionární zdroje hluku. Hlavním stávajícím zdrojem hluku je doprava na silnici II/603 probíhající v sousedství s řešeným územím. Funkční zónování navrhované zástavby omezuje negativní účinky této dopravy na obytnou zástavbu na minimum.

### 14.3 PŮDA

#### 14.3.1 ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND (ZPF)

##### **Celkový rozsah požadovaných ploch, údaje o druhu pozemku, BPEJ a třídě ochrany ZPF**

K trvalému záboru jsou určeny plochy uvedené v tabulce vyhodnocení ZPF o celkové výměře 33,8541 ha. Celková plocha navržených rozvojových ploch je 35,7148 ha. Všechny plochy jsou navrženy k zástavbě platným územním plánem.

##### ***V území se vyskytují BPEJ:***

BPEJ	třída ochrany ZPF
5.26.11	II.
5.26.01	II..
5.32.11	IV.
5.50.01	III.

Území je v klimatických regionech:

5 - mírně teplý, mírně vlhký, suma teplot nad 10° C 2200-2500, průměrná roční teplota 7-8° C, průměrný roční úhrn srážek 550-650 mm, pravděpodobnost suchých vegetačních období 15-30%, vláhová jistota 4-10

##### **Charakteristika HPJ**

26 - hnědé půdy, hnědé půdy kyselé a jejich slabě oglejené formy na různých břidlicích a jim podobných horninách; středně těžké, výjimečně těžší, obvykle štěrkovité, s dobrými vláhovými poměry až stálým převlhčením.

32 - hnědé půdy a hnědé půdy kyselé na žulách, rulách, svorech a jim podobných horninách a výlevných kyselých horninách, většinou slabě až středně štěrkovité, s vyšším obsahem hrubšího písku, značně vodopropustné, vláhové poměry jsou velmi závislé na vodních srážkách

50 - hnědé půdy oglejené a oglejené půdy na různých horninách, hlavně žulách a rulách; zpravidla středně těžké, slabě až středně štěrkovité až kamenité, dočasně zamokřené

## Charakteristika tříd ochrany ZPF

- II. třída: zemědělské půdy v rámci klimatického regionu s nadprůměrnou produkční schopností. Půdy vysoce chráněné, jen podmíněně odnímatelné a s ohledem na územní plánování také jen podmíněně zastavitelné.
- III. třída: půdy s průměrnou produkční schopností a středním stupněm ochrany, v územním plánování možno eventuelně využít pro výstavbu.
- IV. třída: půdy s převážně podprůměrnou produkční schopností v rámci příslušných klimatických regionů, jen s omezenou ochranou, využitelné i pro výstavbu.
- I. třída ochrany se nevyskytuje.

Třída ochrany II se vyskytuje v rozsahu 19,8887 ha.

## Údaje o uskutečněných investicích do půdy

Na ploše záborů nebyly zjištěny.

## Údaje o areálech zemědělské výroby, síti hospodářských cest a jejich narušení

Zábory se nedotýkají objektů zemědělské výroby a nenarušují síť hospodářských cest.

## Současně zastavěné území

Všechny plochy jsou mimo současně zastavěné území, avšak na toto navazují a zcelují rozdrobené stávající zastavěné plochy.

## Údaje o uspořádání ZPF, ÚSES a pozemkových úpravách

Půda je převážně v kultuře orná, méně trvalé travní porosty a méně zahrady. Část ploch je v současnosti neobdělávána, pozemky jsou vesměs již přeparcelované pro navrženou zástavbu.

ÚSES do řešeného území nezasahuje. Na jihovýchodním cípu lokality Nechánice sousedí s lokálním biocentrem 17 (rybníčky a niva Chotouňského potoka).

Pozemkové úpravy nejsou zpracovány.

## Odtokové a hydrologické poměry

Na plochách určených k zástavbě budou odtokové poměry řešeny příslušnou částí projektové dokumentace staveb. Obecně je vzhledem k technickým řešením zabezpečení odtoku dešťových vod ze zástavby lépe řešeno a méně rizikové, než z polních pozemků. Na plochách určených pro zeleň a zalesnění se projeví pozitivně vliv trvalého porostu dřevin na zpomalení odtoku a protierozní ochranu oproti intenzivně obhospodařované zemědělské půdě. Vliv záborů na odtokové poměry a vodní režim v řešeném území bude tudíž kladný.

## Zdůvodnění řešení

Navržené zábory vycházejí ze schváleného územního plánu, požadavků obce a vlastníků pozemků. Zábory jsou pro účely bydlení, u ploch 10, 10a, 10b, a 13 doplněné o funkce nerušící výroby a služeb drobného podnikání - smíšené území. Tyto funkce jsou doplněny nezbytnými komunikacemi a plochami veřejně přístupné zeleně. Bilance dle účelu vynětí je uvedena v tabulce. Pro zástavbu je určeno 133,5 ha, pro zeleň včetně izolační zeleně 14,5 ha, pro zalesnění převážně na pozemcích již v současnosti zarůstajících spontánními nálety 17 ha.

## Tabulka záborů dle účelu vynětí

lokality	bydlení	smíšená	zeleň	kommunikace
Sulice jih	8,8904	-	0,5931	1,0910
Hlubočinka	6,3933	1,9586	0,5201	1,4757
Nechánice	9,3314	-	1,1120	2,4635
součet	24,6151	1,9586	2,2252	5,0302



### Vyhodnocení záboru ZPF:

označení záboru	kat. území	soubor	p.p.č.	kultura	účel vynětí	plocha	BPEJ	plocha PBEJ	třída ochrany ZPF	celkem plocha záboru	zast. území
<b>10a</b>	Sulice	Hlubočinka	684	orná	smíšené úz.	0.2906	5.48.11 5.26.01	0.2698 0.0088	<b>IV.</b> <b>II.</b>	<b>0.2906</b>	ne
<b>10b</b>	Sulice	Hlubočinka	684	orná	smíšené úz.	0.1086	5.48.11	0.1020	<b>IV.</b>	<b>0.1086</b>	ne
<b>10c</b>	Sulice	Hlubočinka	684	orná	smíšené úz.	0.2993	5.48.11	0.2827	<b>IV.</b>	<b>0.2993</b>	ne
<b>11</b>	Sulice	Hlubočinka	682/1	orná	bydlení	0.2647	5.48.11 5.26.01	0.0169 0.2478	<b>IV.</b> <b>II.</b>	<b>0.2647</b>	ne
<b>12</b>	Sulice	Hlubočinka	682/2 681/11,12	orná orná	bydlení	0.4175	5.26.01	0.4175	<b>II.</b>	<b>0.4175</b>	ne
<b>13a</b>	Sulice	Hlubočinka	684	orná	bydlení	0.2636	5.26.01 5.48.11	0.2405 0.0231	<b>II.</b> <b>IV.</b>	<b>0.2636</b>	ne
<b>13</b>	Sulice	Hlubočinka	684	orná	smíšené úz.	0.1208	5.26.01	0.1208	<b>II.</b>	<b>0.1208</b>	ne
<b>14</b>	Sulice	Hlubočinka	684 682/1	orná orná	bydlení	1.3426	5.26.01 5.48.11	1.2302 0.1124	<b>II.</b> <b>IV.</b>	<b>1.3426</b>	ne
<b>15</b>	Sulice	Hlubočinka	682/2 681/6-10	orná orná	bydlení	1.1286	5.26.01	1.1286	<b>II.</b>	<b>1.1286</b>	ne
<b>16</b>	Sulice	Hlubočinka	681/3 681/13-17 679/1	orná orná orná	bydlení	0.8491	5.26.01	0.8491	<b>II.</b>	<b>0.8491</b>	ne
<b>17</b>	Sulice	Hlubočinka	679/1	orná	bydlení	0.3792	5.26.01	0.3792	<b>II.</b>	<b>0.3792</b>	ne
<b>18</b>	Sulice	Hlubočinka	679/1 681/17,18,19	orná orná	bydlení	1.8482	5.26.01 5.26.11	1.8094 0.0388	<b>II.</b> <b>II.</b>	<b>1.8482</b>	ne
<b>19</b>	Sulice	Hlubočinka	679/92	orná	smíšené úz.	1.1745	5.26.01 5.26.11	1.1049 0.0696	<b>II.</b> <b>II.</b>	<b>1.1745</b>	ne
<b>21</b>	Sulice	Sulice jih	774/12-19	orná	bydlení	0.8879	5.26.01	0.8879	<b>II.</b>	<b>0.8879</b>	ne
<b>22</b>	Sulice	Sulice jih	774/1 774/2 774/3,5,6,8,9	ost. zahrada orná	bydlení	1.0952	5.26.01	1.0843	<b>II.</b>	<b>1.0843</b>	ne
<b>23</b>	Sulice	Sulice jih	423/1,2 426/6	zahrada ost.	bydlení	0.5840	5.26.01	0.5726	<b>II.</b>	<b>0.5726</b>	ne
<b>24</b>	Sulice	Sulice jih	419/1,2	orná	bydlení	0.7952	5.26.01	0.7952	<b>II.</b>	<b>0.7952</b>	ne

označení záboru	kat. území	soubor	p.p.č.	kultura	účel vymezení	plocha	BPEJ	plocha PBEJ	třída ochrany ZPF	celkem plocha záboru	zast. území
25	Sulice	Sulice jih	419/2,3	orná	bydlení	0.3573	5.26.01	0.3573	II.	0.3573	ne
30	Sulice	Sulice jih	418/26,35-39 775/20-,23	orná orná	bydlení	1.3027	5.26.01 5.26.11	0.6264 0.6763	II. II.	1.3027	ne
31	Sulice	Sulice jih	775/2	orná	bydlení	1.0465	5.26.01 5.26.11	0.7613 0.2852	II. II.	1.0465	ne
32	Sulice	Sulice jih	418/7,14,32 775/2	zahrada orná	bydlení	1.0649	5.26.01 5.26.11	0.6237 0.4412	II. II.	1.0649	ne
33	Sulice	Sulice jih	775/2	orná	bydlení	0.3540	5.26.11	0.3540	II.	0.3540	ne
34	Sulice	Sulice jih	775/2 418/31	orná orná	bydlení	0.6000	5.26.11	0.6000	II.	0.6000	ne
34a	Sulice	Sulice jih	418/33	orná	bydlení	0.1553	5.26.11	0.1553	II.	0.1553	ne
35	Sulice	Sulice jih	775/2 418/21-23,27-30	orná orná	bydlení	1.0696	5.26.01 5.26.11	0.6469 0.4227	II. II.	1.0696	ne
40	Sulice	Nechánice	124/64,65,66	orná	bydlení	0.2075	5.32.11	0.2075	IV.	0.2075	ne
41	Sulice	Nechánice	124/25,33,53,57,5 8	orná	bydlení	0.4664	5.32.11	0.4664	IV.	0.4664	ne
42	Sulice	Nechánice	124/26-28 124/48,49	orná orná	bydlení	0.5517	5.32.11	0.5517	IV.	0.5517	ne
43	Sulice	Nechánice	124/4 129/22	orná	bydlení	0.4690	5.32.11 5.50.01	0.2637 0.2053	IV. III.	0.4690	ne
44	Sulice	Nechánice	124/29,30,46,47	orná	bydlení	0.4745	5.32.11	0.4745	IV.	0.4745	ne
45	Sulice	Nechánice	124/4	orná	bydlení	0.5331	5.32.11	0.5331	IV.	0.5331	ne
46	Sulice	Nechánice	123/1 129/21,27 124/4	ttp ttp orná	bydlení	0.7339	5.32.11 5.50.01	0.1269 0.6070	IV. III.	0.7339	ne
50	Sulice	Nechánice	141/17,18,19 141/2,4	zahrada orná	bydlení	1.4522	5.32.11	1.4522	IV.	1.4522	ne
51	Sulice	Nechánice	141/2,4 1240/5	orná ostatní	bydlení	1.4732	5.32.11	1.4349	IV.	1.4349	ne
52	Sulice	Nechánice	141/2	orná	bydlení	1.4922	5.32.11	1.4922	IV.	1.4922	ne
53	Sulice	Nechánice	141/2	orná	bydlení	0.2974	5.32.11	0.2974	IV.	0.2974	ne
54	Sulice	Nechánice	141/2 141/7,8	orná orná	bydlení	1.3579	5.32.11	1.3579	IV.	1.3579	ne

označení záboru	kat. území	soubor	p.p.č.	kultura	účel vymezení	plocha	BPEJ	plocha PBEJ	třída ochrany ZPF	celkem plocha záboru	zast. území
			141/105-109	orná							
<b>55</b>	Sulice	Nechánice	141/7,8	orná	bydlení	0.3051	5.32.11	0.3051	<b>IV.</b>	<b>0.3051</b>	ne
<b>Z1</b>	Sulice	Sulice jih	775/2	orná	zeleň	0.1246	5.26.11	0.1246	<b>II.</b>	<b>0.1246</b>	ne
<b>Z3</b>	Sulice	Sulice jih	775/2 418/31	orná orná	zeleň	0.0396	5.26.11	0.0396	<b>II.</b>	<b>0.0396</b>	ne
<b>Z4</b>	Sulice	Sulice jih	775/2	orná	zeleň	0.0284	5.26.11	0.0284	<b>II.</b>	<b>0.0284</b>	ne
<b>Z5</b>	Sulice	Sulice jih	420/5,8 419/3 418/21 775/2	ost. orná orná orná	zeleň	0.7599	5.26.01	0.7599	<b>II.</b>	<b>0.7599</b>	ne
<b>Z7</b>	Sulice	Hlubočinka	684 682/1	orná orná	zeleň	0.0570	5.26.01	0.0570	<b>II.</b>	<b>0.0570</b>	ne
<b>Z8</b>	Sulice	Hlubočinka	684 682/1 682/2 681/6 681/13 679/1 679/13	orná orná orná orná orná orná orná	zeleň	0.3855	5.26.11 5.26.01	0.1359 0.2496	<b>II.</b> <b>II.</b>	<b>0.3855</b>	ne
<b>Z9</b>	Sulice	Hlubočinka	682/2	orná	zeleň	0.0776	5.26.01	0.0776	<b>II.</b>	<b>0.0776</b>	ne
<b>Z10</b>	Sulice	Nechánice	124/29 124/48,49 124/33	orná orná orná	zeleň	0.0358	5.32.11	0.0358	<b>IV.</b>	<b>0.0358</b>	ne
<b>Z11</b>	Sulice	Nechánice	129/5 129/22-27	ttp ttp	zeleň	0.5889	5.50.01	0.5889	<b>III.</b>	<b>0.5889</b>	ne
<b>K1</b>	Sulice	Sulice jih	775/2 418/22 418/4 418/20 775/20	orná orná orná orná orná	komunikace	0.7637	5.26.01 5.26.11	0.5993 0.2073	<b>II.</b> <b>II.</b>	<b>0.7637</b>	ne
<b>K2</b>	Sulice	Sulice jih	774/11 774/10 774/7	orná orná orná	komunikace	1.3691	5.26.01	0.2844	<b>II.</b>	<b>0.2844</b>	ne



označení záboru	kat. území	soubor	p.p.č.	kultura	účel vymezení	plocha	BPEJ	plocha PBEJ	třída ochrany ZPF	celkem plocha záboru	zast. území
			774/1 420/7 774/26	ostatní ostatní orná							
<b>K3</b>	Sulice	Hlubočinka	682/2 682/1 681/6-10 681/17 679/1 679/92	orná orná orná orná orná orná	komunikace	1.4757	5.26.01 5.26.11 5.48.11	1.1846 0.0317 0.2748	<b>II.</b> <b>II.</b> <b>IV.</b>	<b>1.5861</b>	ne
<b>K4</b>	Sulice	Nechánice	124/59-66 124/44-51 124/4,25,31-34 141/7,8,105-108 129/5 129/22-27 141/2,4	orná orná orná orná ttp ttp orná	komunikace	2.5126	5.32.11 5.50.01	2.1895 0.3231	<b>IV.</b> <b>III.</b>	<b>2.5126</b>	ne
<b>součet</b>						<b>35.7148</b>		<b>33.8541</b>		<b>33.8541</b>	

### 14.3.2 POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA (PUPFL)

Do stávajících pozemků určených k plnění funkce lesa návrh nezasahuje.

## 15. NÁVRH LHŮT AKTUALIZACE

Aktualizace Regulačního plánu je navržena jednou za čtyři roky, současně s Územním plánem. Při změnách týkajících se změn závazné části Regulačního plánu bude nutné provést změny Regulačního plánu případně nový Regulační plán i mimo toto čtyřleté období.

## 16. ZÁVAZNÁ ČÁST VE FORMĚ REGULATIVŮ

### VYMEZENÍ ZASTAVITELNÉHO ÚZEMÍ

Celé území řešené Regulačním plánem Sulice je zastavitelným územím.

### VYMEZENÍ STAVEBNÍCH POZEMKŮ A JEJICH VYUŽITÍ

blok	funkční plocha	stavební pozemky
soubor Hlubočinka		
10a	smíšená I	1001-1002
10b	smíšená I	1003
10c	smíšená I	1004-1005
11	bydlení	1101-1103
12	bydlení	1201-1203
13	bydlení	1301
13a	bydlení	1302-1303
14	bydlení	1401-1410
15	bydlení	1501-1508
16	bydlení	1601-1607
17	bydlení	1701-1703
18	bydlení	1801-1816
19	smíšená I	1901-1905
soubor Sulice jih		
21	bydlení	2101-2108
22	bydlení	2201-2208
23	bydlení	2301-2306
24	bydlení	2401-2404
25	bydlení	2501-2503
30	bydlení	3001-3011
31	bydlení	3101-3107
32	bydlení	3201-3209
33	bydlení	3301-3303
34	bydlení	3401-3405
35	bydlení	3501-3509
soubor Nechánice		
40	bydlení	4001-4003
41	bydlení	4101-4104
42	bydlení	4201-4204
43	bydlení	4301-4303
44	bydlení	4401-4404
45	bydlení	4501-4504
46	bydlení	4601-4608
50	bydlení	5001-5011
51	bydlení	5101-5112
52	bydlení	5201-5213
53	bydlení	5301-5304
54	bydlení	5401-5412
55	bydlení	5501-5503
56	bydlení	5601-5602

# VYUŽITÍ POZEMKŮ

## ZÁSADY VYUŽITÍ POZEMKŮ

- F1 Zastavitelné pozemky jsou Územním plánem obce Sulice zařazeny převážně do funkčních ploch určených pro bydlení; severní a jižní cíp souboru Hlubočinka je určen pro smíšené funkce s rodinným bydlením. Ostatní přípustné využití pozemků bude respektovat residenční funkci jako hlavní a bude stavebně integrováno do obytných domů.
- F2 Ve využití nezastavěných částí pozemků bude jednoznačně převládat zeleň. Na stavebních pozemcích se nepřipustí se výstavba samostatně stojících doplňkových staveb s výjimkou zahradních altánů a otevřených besídek, popřípadě otevřených zapuštěných bazénů.
- F3 Občanské vybavení místního významu je možno umísťovat jako součást obytných staveb; popřípadě je přípustné zřídit zařízení veřejného občanského vybavení, pokud je v souladu s funkčním využitím plochy v Územním plánu obce Sulice, jako hlavní budovu na pozemku namísto obytného domu.
- F4 Při využití pozemků ve veřejném prostoru (ulic, náměstíček, parčíků) bude dodrženo uspořádání podle grafické části Regulačního plánu. Na veřejných plochách budou zřízeny parkově upravené plochy a zelené pásy při komunikacích. Zejména se nepřipustí rozšiřování ploch vozidlových komunikací včetně ploch pro odstavování vozidel nad rozsah v grafické části Regulačního plánu.

## VYMEZENÍ STAVEBNÍCH POZEMKŮ

Při oddělování stavebních pozemků se postupuje podle vymezení stavebních pozemků v grafické části Regulačního plánu. Udávaná výměra v grafické části RP je pouze orientační a není závazná.

V odůvodněných případech lze připustit dílčí odchylky, pokud nejsou v rozporu s Územním plánem obce Sulice, pokud nedojde ke snížení počtu stavebních pozemků a pokud nebude snížena využitelnost kteréhokoliv stavebního pozemku. Zásadně se nepřipustí spojování dvou sousedních pozemků do jednoho – kromě pozemků určených Regulačním plánem jako pozemky s možným využitím pro dvojdomky.

## FUNKČNÍ VYUŽITÍ PLOCH A POZEMKŮ

Regulace přípustného využití funkčních ploch vychází ze zásad pro funkční regulaci Změny číslo 1 Územního plánu obce Sulice a tyto zásady upřesňuje takto:

Na stavebních pozemcích v území řešeném Regulačním plánem nejsou v plochách se smíšenou funkcí I (S1) vhodná zejména tato využití uvedená jako podmíněně využití ve Změně číslo 1 Územního plánu obce:

- chovatelství a pěstitelství v rámci drobných staveb nad rozsah samozásobení, které svými negativními účinky zasáhne sousední pozemky
- stavby pro hromadnou rekreaci (hotel, motel, penzion).

## REGULACE PLOŠNÉHO A PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ

### VYMEZENÍ UŽÍVANÝCH POJMŮ

Pro účely tohoto Regulačního plánu jsou pojmy užívané v regulaci plošného a prostorového uspořádání definovány takto:

**Blok** - Část současně zastavěného nebo zastavitelného území tvořená prostorově souvisejícími stavebními pozemky, popřípadě jediným stavebním pozemkem, vymezená

veřejnými prostranstvími nebo veřejnými komunikačními prostory nebo hranicí současně zastavěného či zastavitelného území. Blok je identifikován číslem bloku.

**Uliční čára** - Hranice mezi pozemky a veřejným prostranstvím nebo veřejným komunikačním prostorem; uzavřená uliční čára vymezuje blok.

**Pozemek** - Stavební pozemek, tj. zastavěné plochy a nádvoří, jakož i eventuální přiléhající další pozemky tvořené pozemkovými parcelami, které s nimi provozně souvisejí, prostorově na něj navazují a jsou s ním užívány jako jeden celek.

**Zastavění** – Nadzemní stavby na pozemku, tj. hlavní budova a doprovodné stavby. Zastavění může být umístěno pouze v prostoru mezi vnitřní a vnější stavební čarou.

**Hlavní budova** - budova<sup>4</sup>, která slouží přípustnému funkčnímu využití stanovenému územním plánem.

**Doprovodné stavby** – Zahradní stavby, drobné stavby a jednotlivé garáže popřípadě dvougaráže na pozemku, prostorově oddělené od hlavní budovy nebo k ní přistavěné. Doprovodné stavby podporují funkční využití pozemku stanovené územním plánem.

**Nadzemní podlaží** - Podlaží, která nemají úroveň horního líce podlahy v průměru níže než 0,80m pod úrovní okolního rostlého terénu ve styku s lícem budovy. Pro výpočet průměru se v případě pochybností uvažují místa ve čtyřech reprezentativních (od středu budovy nejvzdálenějších) rozích posuzovaného podlaží. Pokud je stavebně upraveno k účelům využití podkroví o světlé výšce nejméně 1,70 m alespoň v jednom místě, považuje se za zvláštní druh nadzemního podlaží: jeho zastavěná plocha a obestavěný prostor v započítatelné části jsou započítávány spolu se zastavěnou plochou a obestavěným prostorem ostatních nadzemních podlaží.

**Podzemní podlaží** – Podlaží, která mají úroveň horního líce podlahy v průměru níže než 0,80m pod úrovní okolního rostlého terénu ve styku s lícem budovy a plochu o minimální výměře 40 m<sup>2</sup>. Pro výpočet průměru se v případě pochybností uvažují místa ve čtyřech reprezentativních (od středu budovy nejvzdálenějších) rozích posuzovaného podlaží.

**Zastavěná plocha nadzemní části stavby** (dále též: zastavěná plocha) - Plocha půdorysného řezu v úrovni horního líce podlahy I. nadzemního podlaží, vymezená vnějším lícem obvodových konstrukcí tohoto podlaží. U objektů poloodkrytých (bez některých obvodových stěn) je vnějším obvodem obalová čára vedená vnějším lícem svislých konstrukcí. U zastřešených staveb nebo jejich částí bez obvodových svislých konstrukcí je zastavěná plocha podlaží vymezena ortogonálním průmětem střešní konstrukce do vodorovné roviny. Do zastavěné plochy se započte i plocha, v níž není strop nižšího podlaží, například schodiště, haly a dvorany probíhající přes více podlaží. Započítává se plocha prostor podloubí, průjezdů a podobně, které jsou součástí nosných konstrukcí staveb.

## REGULACE PLOŠNÉHO A PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ NA POZEMCÍCH

### Regulační prvky plošného a prostorového uspořádání na pozemcích

**Koeficient zastavěné plochy (KZP)** – Maximálně přípustný poměr zastavěné plochy všech nadzemních podlaží staveb k výměře pozemku.

**Vstupní průčelí** – průčelí v němž je umístěn hlavní vjezd a vstup na pozemek; poloha vjezdu je upřesněna v grafické části dokumentace.

**Další uliční průčelí** – další přiléhající k jiné ulici nebo části veřejného prostranství, nežli vstupní průčelí.

---

<sup>4</sup> §3 odstavec a) vyhlášky číslo 137/1998 Sb.

**Stavební čára vnější** - rozhraní vymezující zastavění bloku vůči vnějšímu okolí, zpravidla směrem do veřejného prostranství. Rozlišuje se stavební čára

- U - uzavřená - rozhraní souvisle a úplně v celé své délce zastavěné
- O - otevřená – souvislost zastavění je zpravidla přerušena odstupy budov od hranic se sousedními pozemky
- Z - závazná - rozhraní, jež zástavba musí dodržet v celém svém průběhu – v rámci tolerance úlev stanovených individuálně pro každý pozemek
- N - nepřekročitelná - rozhraní, jež zástavba nemusí dodržet v celém svém průběhu (nesmí však být překročeno směrem ven, zpravidla do veřejného prostranství).

**Možné úlevy** z požadavků stanovených pro stavební čáru vnější závaznou vymezují prostor pro správné uvážení schvalujícího orgánu (stavebního úřadu) v konkrétním případě posuzování projektu stavby. Stavební úřad může na základě uvážení povolit

- ustoupení hlavní budovy buď na celé délce hrany průčelí od závazné stavební čáry směrem dovnitř až o 1 m nebo
- ustoupení hlavní budovy na 1/2 (jedné polovině) hrany průčelí od závazné stavební čáry směrem dovnitř bez omezení.

Závaznou stavební čáru však nesmí směrem do uličního prostoru překračovat žádná část budovy.

**Stavební čára vnitřní** - vymezení zastavění směrem dovnitř bloku nebo jeho části. Její poloha se stanoví hloubkou zástavby, tj. vzdáleností od stavební čáry vnější kolmo na uliční čáru v ose pozemku.

**Podlažnost** - Počet nadzemních podlaží nad sebou. Počítá se po hlavní římsu. Pokud se počet nadzemních podlaží v různých částech budovy liší, uvažuje se pro účely regulace vždy největší počet nadzemních podlaží dosažený v jednom místě budovy při přilehlé veřejné komunikaci. V případě dvojdomů stanoví stavební úřad jako doplňkový regulativ výšku hlavní římsy (viz výška hlavní římsy).

**Podkroví** – možnost využití podkroví je zvláště vyznačena. Podkroví není považováno za nadzemní podlaží.

**Ustupující podlaží** – alespoň v uličních průčelích musí odstupovat atika / římsa ustupujícího podlaží za úroveň střešní roviny v příslušném (uličním) průčelí pod úhlem 45° měřeno ve svislé rovině kolmé na rovinu průčelí.

**Výška hlavní římsy** - Maximální výška hlavní římsy budovy v uličním průčelí nad průměrnou úrovní původního terénu ve styku s lícem budovy. Pro výpočet průměru se uvažují místa ve čtyřech reprezentativních rozích budovy<sup>4</sup>. U dvojdomků se výška hlavní římsy budov řídí vždy výškou římsy prvního postaveného domu.

**Výška hřebene střechy** - Maximální výška hřebene střechy budovy nad průměrnou úrovní původního terénu ve styku s lícem budovy. Pro výpočet průměru se uvažují místa ve čtyřech reprezentativních rozích budovy<sup>4</sup>. U dvojdomků se výška hřebene střechy budov řídí vždy výškou hřebene střechy prvního postaveného domu.

#### **Druh střech**

- sedlová, polovalbová (S/PV); uliční průčelí štítově orientovaných budov nebo jejich částí (křídel) symetrické
- plochá (P) - sklon střešních rovin do 5°

**Sklon střech** je závazně stanoven pro zastřešení v uličním průčelí, t.j. u střechy s hřebenem orientovaným rovnoběžně s přilehlou komunikací (okapová orientace) pro střešní rovinu v průčelí do ulice, přičemž je doporučeno dodržet též sklon i v průčelí do vnitrobloku; u střechy s hřebenem orientovaným kolmo na přilehlou komunikaci (štítová orientace) se závaznost regulativu sklonu střech týká obou střešních rovin. V odůvodněných případech může stavební úřad povolit výjimečně odchylku u sedlových a polovalbových střech o 5°.

**Orientace štítů a hřebenů střech** (sedlových respektive polovalbových) je rozlišována na štítovou a okapovou vzhledem ke vstupnímu průčelí. Při štítové orientaci je hřeben střechy kolmo na hlavní (vstupní) uliční průčelí, při okapové orientaci je hřeben střechy rovnoběžně s tímto průčelím.

**Doprovodné stavby** lze situovat pouze v pásmu vymezeném stavebními čarami, tedy v pásmu pro zastavění.

Na pozemcích pro rodinné domy nelze připustit volně stojící doprovodné nadzemní stavby (zejména garáže je třeba řešit jako vestavěné do hlavní budovy popřípadě jako přistavěné, ale při zachování minimálního odstupu od hranice sousedního pozemku).

\* Další garáž nad stanovenou v hlavní budově lze v případě potřeby umístit jako volně stojící i přistavěnou doprovodnou nadzemní stavbu v celém pásmu pro zastavění vymezeném stavebními čarami, za předpokladu splnění obecných předpisů a norem a na základě vydaného stavebního povolení.

**Zahradní stavby (doprovodné stavby do výšky 50cm nad terénem + pergoly-neuzavřené)** lze situovat pouze v pásmu vymezeném od stavební čáry vnější (závazné) směrem k i za stavební čáru vnitřní (nepřekročitelnou) , za předpokladu splnění obecných předpisů a norem.



### Regulativy plošného a prostorového uspořádání na pozemcích

blok	identifikační číslo pozemku	využití dle územního plánu SF – plochy pro bydlení; SF – plochy se smíšenou funkcí	KZP	vstupní průčelí	další uliční průčelí	stavební čáry vnější			stavební č. vnitřní		max. podlažnost hlavní budovy	druh a sklon střechy	orientace střechy	výška hřebene střechy	
						u vstupního průčelí	u dalšího uličního průčelí	u vstupního průčelí	u dalšího uličního průčelí						
				orientace	orientace	druh: U=uzavřená; O=otevřená; Z=závazná; N=nepřekročitelná	vzdálenost od uliční čáry [m]	druh: U=uzavřená; O=otevřená; Z=závazná; N=nepřekročitelná	vzdálenost od uliční čáry [m]	maximální hloubka zástavby kolmo na vstupní průčelí [m]	maximální hloubka zástavby kolmo na další uliční průčelí [m]	P= využití podkrovní; U=ustupující podlaží	S/PV =sedlová, polovalbová P=plochá	ve vstupním průčelí	maximální výška hřebene střechy [m]
10a	01	SF	0,2	JZ		O,Z	8			14		1+P	S/PV 30-40°	okap	9
	02	SF	0,2	JZ		O,Z	8			14		1+P	S/PV 30-40°	okap	9
10b	03	SF	0,2	JZ		O,Z	8			14		1+P	S/PV 30-40°	okap	9
10c	04	SF	0,2	JZ		O,Z	8			14		1+P	S/PV 30-40°	okap	9
	05	SF	0,2	JZ		O,Z	8			14		1+P	S/PV 30-40°	okap	9
11	01	B	0,2	JZ		O,Z	8			14		1+P	S/PV 30-40°	okap	8,5
	02	B	0,2	JZ		O,Z	8			14		1+P	S/PV 30-40°	okap	8,5
	03	B	0,2	JZ	JV	O,Z	8	O,Z	8	14		1+P	S/PV 30-40°	okap	8,5
12	01	B	0,2	SZ		O,Z	6			14		1+P	S/PV 30-40°	štít	8,5
	02	B	0,2	J	Z	O,Z	8	O,Z	6	15*		1+P	S/PV 30-40°	štít	8,5
	03	B	0,2	J		O,Z	8			15*		1+P	S/PV 30-40°	štít	8,5
13	01	SF	0,2	SV	SZ	O,Z	5	O,N	5			1+P	S/PV 30-40°	okap	9
13b	02	B	0,2	J	V	O,Z	8	O,N	5	20		1+P	S/PV 30-40°	štít	8,5
	01	B	0,2	V	Z	O,Z	5	O,N	5		25	1+P	S/PV 30-40°	štít	8,5
14	01	B	0,2	V	Z	O,Z	5	O,N	5			1+P	S/PV 30-40°	štít	8,5
					S		O,Z	5							
	02	B	0,2	S		O,Z	5			20		1+P	S/PV 30-40°	štít	8,5
	03	B	0,2	SZ	SV	O,Z	5	O,Z	5		20*	1+P	S/PV 30-40°	okap	8,5
	04	B	0,2	SV		O,Z	5			20		1+P	S/PV 30-40°	štít	8,5
05	B	0,2	SV		O,Z	5			20*		1+P	S/PV 30-40°	štít	8,5	



blok	identifikační číslo pozemku	využití dle územního nebo územního plánu	KZP	vstupní průčelí	další uliční průčelí	stavební čáry vnější				stavební č. vnitřní		max. podlažnost hlavní budovy	druh a sklon střechy	orientace střechy	výška hřebene střechy
						u vstupního průčelí		u dalšího uličního průčelí		u vstupního průčelí	u dalšího uličního průčelí				
	06	B	0,2	J	V	O,Z	8	O,N	5	31*		1+P	S/PV 30-40°	štít	8,5
	07	B	0,2	J		O,Z	8			31		1+P	S/PV 30-40°	štít	8,5
	08	B	0,2	J		O,Z	8			31*		1+P	S/PV 30-40°	štít	8,5
	09	B	0,2	J		O,Z	8			20*		1+P	S/PV 30-40°	štít	8,5
	10	B	0,2	V	Z	O,Z		O,N	5*			1+P	S/PV 30-40°	okap	8,5
					J			O,Z	16						
15	01	B	0,2	S	Z	O,Z	5	O,N	5	20		1+P	S/PV 30-40°	štít	8,5
	02	B	0,2	S		O,Z	5			20*		1+P	S/PV 30-40°	štít	8,5
	03	B	0,2	S		O,Z	5			20		1+P	S/PV 30-40°	štít	8,5
	04	B	0,2	S	V	O,Z	5	O,N	5	20*		1+P	S/PV 30-40°	štít	8,5
	05	B	0,2	J	V	O,Z	8	O,N	5	20		1+P	S/PV 30-40°	štít	8,5
	06	B	0,2	J		O,Z	8			20		1+P	S/PV 30-40°	štít	8,5
	07	B	0,2	J		O,Z	8			13*		1+P	S/PV 30-40°	štít	8,5
	08	B	0,2	V	Z	O,Z	5	O,N	5			1+P	S/PV 30-40°	štít	8,5
				J			O,Z	8		21*					
16	01	B	0,2	V	Z	O,Z	5	O,N	5			1+P	S/PV 30-40°	štít	8,5
					S			O,Z	5		25*				
	02	B	0,2	S		O,Z	5					1+P	S/PV 30-40°	štít	8,5
	03	B	0,2	S		O,Z	5			25		1+P	S/PV 30-40°	štít	8,5
	04	B	0,2	S	V	O,Z	5	O,N	5	25		1+P	S/PV 30-40°	štít	8,5
	05	B	0,2	J	V	O,Z	8	O,Z	5	20		1+P	S/PV 30-40°	štít	8,5
	06	B	0,2	J		O,Z	7			20		1+P	S/PV 30-40°	okap	8,5
07	B	0,2	J	Z	O,Z	7	O,N	5	20		1+P	S/PV 30-40°	okap	8,5	
17	01	B	0,2	S	Z	O,Z	5*	O,N	5	24		1+P	S/PV 30-40°	štít	8,5
	02	B	0,2	S	V	O,Z	5	O,Z	5		18	1+P	S/PV 30-40°	okap	8,5
	03	B	0,2	V	J	O,Z	5	O,N	5	18		1+P	S/PV 30-40°	štít	8,5
18	01	B	0,2	S		O,Z	5			22*		1+P	S/PV 30-40°	štít	8,5
	02	B	0,2	S	Z	O,Z	5	O,Z	6		17	1+P	S/PV 30-40°	štít	8,5
	03	B	0,2	Z		O,Z	6			17		1+P	S/PV 30-40°	štít	8,5
	04	B	0,2	Z		O,Z	6			17		1+P	S/PV 30-40°	štít	8,5

blok	identifikační číslo pozemku	využití dle územního nebo plánového	KZP	vstupní průčelí	další uliční průčelí	stavební čáry vnější			stavební č. vnitřní		max. podlažnost hlavní budovy	druh a sklon střechy	orientace střechy	výška hřebene střechy	
						u vstupního průčelí	u dalšího uličního průčelí		u vstupního průčelí	u dalšího uličního průčelí					
	05	B	0,2	Z		O,Z	6			17		1+P	S/PV 30-40°	štít	8,5
	06	B	0,2	Z		O,Z	6			17		1+P	S/PV 30-40°	štít	8,5
	07	B	0,2	Z		O,Z	6			17		1+P	S/PV 30-40°	štít	8,5
	08	B	0,2	SZ		O,Z	6			17		1+P	S/PV 30-40°	štít	8,5
	09	B	0,2	S		O,Z	6			17		1+P	S/PV 30-40°	štít	8,5
	10	B	0,2	SZ		O,N	6			17		1+P	S/PV 30-40°	okap	8,5
	11	B	0,2	SZ		O,N	5			17		1+P	S/PV 30-40°	okap	8,5
	12	B	0,2	Z		O,Z	5			17		1+P	S/PV 30-40°	okap	8,5
	13	B	0,2	Z	J	O,Z	5	O,Z	7	17		1+P	S/PV 30-40°	okap	8,5
	14	B	0,2	Z		O,Z	8			21		1+P	S/PV 30-40°	štít	8,5
	15	B	0,2	Z		O,Z	8			21		1+P	S/PV 30-40°	štít	8,5
	16	B	0,2	Z	S	O,Z	5	O,Z	5	14		1+P	S/PV 30-40°	okap	8,5
19	01	SF	0,2	Z		O,Z	21			32		1+U nebo 1+P	P nebo S/PV 30-40°	(štít)	(9)
	02	SF	0,2	Z	J	O,Z	8	O,N	7	20		1+P	S/PV 30-40°	okap	9
	03 <sup>a</sup>	SF	0,2	Z		O,Z	7			17		1+P	S/PV 30-40°	štít	9
	04 <sup>a</sup>	SF	0,2	Z		O,Z	7			17		1+P	S/PV 30-40°	štít	9
	05	SF	0,2	Z	S	O,Z	8	O,N	5	20		1+P	S/PV 30-40°	okap	9
21	01	B	0,2	Z	J	O,Z	8	O,N	8	15		1+P	S/PV 30-40°	okap	8,5
	02	B	0,2	Z		O,Z	8			15		1+P	S/PV 30-40°	okap	8,5
	03	B	0,2	Z		O,Z	8			15		1+P	S/PV 30-40°	okap	8,5
	04	B	0,2	Z	S	O,Z	8	O,N	5	15		1+P	S/PV 30-40°	okap	8,5
	05	B	0,2	V	S	O,Z	5	O,N	5	17		1+P	S/PV 30-40°	okap	8,5
	06	B	0,2	V		O,Z	5			17		1+P	S/PV 30-40°	okap	8,5
	07	B	0,2	V		O,Z	5			17		1+P	S/PV 30-40°	okap	8,5
	08	B	0,2	V	J	O,Z	5	O,N	8	17		1+P	S/PV 30-40°	okap	8,5
22	01	B	0,2	Z		O,N	8			17		1+P	S/PV 30-40°	okap	8,5
	02	B	0,2	J	Z	O,Z	8	O,N	8	17	17	1+P	S/PV 30-40°	štít	8,5
	03	B	0,2	J		O,Z	8			17		1+P	S/PV 30-40°	štít	8,5
	04	B	0,2	V	J	O,Z	5	O,Z	8	17	17	1+P	S/PV 30-40°	okap	8,5
	05	B	0,2	V		O,Z	5			17		1+P	S/PV 30-40°	okap	8,5

blok	identifikační číslo pozemku	využití dle územního nebo územního plánu	KZP	vstupní průčelí	další uliční průčelí	stavební čáry vnější				stavební č. vnitřní		max. podlažnost hlavní budovy	druh a sklon střechy	orientace střechy	výška hřebene střechy
						u vstupního průčelí		u dalšího uličního průčelí		u vstupního průčelí	u dalšího uličního průčelí				
	06	B	0,2	V		O,Z	5			17		1+P	S/PV 30-40°	okap	8,5
	07	B	0,2	V		O,Z	5			17		1+P	S/PV 30-40°	okap	8,5
	08	B	0,2	V		O,Z	5			17		1+P	S/PV 30-40°	okap	8,5
23	01	B	0,2	V	J	O,Z	5	O,N	8	17		1+P	S/PV 30-40°	okap	8,5
	02	B	0,2	V		O,Z	5			17		1+P	S/PV 30-40°	okap	8,5
	03	B	0,2	V		O,Z	5			17		1+P	S/PV 30-40°	okap	8,5
	04	B	0,2	V		O,Z	5			17		1+P	S/PV 30-40°	okap	8,5
	05	B	0,2	V		O,Z	5			17		1+P	S/PV 30-40°	okap	8,5
	06	B	0,2	V		O,Z	5			17		1+P	S/PV 30-40°	okap	8,5
24	01	B	0,2	J	V	O,Z	6	O,N	5*	18		1+P	S/PV 30-40°	okap	8,5
	02	B	0,2	V		O,Z	5			20		1+P	S/PV 30-40°	štit	8,5
	03	B	0,2	V		O,Z	5			20		1+P	S/PV 30-40°	štit	8,5
	04	B	0,2	S	V	O,Z	5	O,N	5*	18		1+P	S/PV 30-40°	okap	8,5
25	01	B	0,2	S	Z	O,Z	5	O,N	5	18*		1+P	S/PV 30-40°	okap	8,5
	02	B	0,2	S		O,Z	5			18*		1+P	S/PV 30-40°	okap	8,5
	03	B	0,2	J	Z	O,Z	5	O,N	5*	18*		1+P	S/PV 30-40°	okap	8,5
30	01	B	0,2	JZ	JV	O,Z	7	O,N	7	20		1+P	S/PV 30-40°	okap	8,5
	02	B	0,2	JZ		O,Z	7			20		1+P	S/PV 30-40°	okap	8,5
	03	B	0,2	JZ		O,Z	7			20		1+P	S/PV 30-40°	okap	8,5
	04	B	0,2	JZ		O,Z	7			20		1+P	S/PV 30-40°	okap	8,5
	05	B	0,2	JZ		O,Z	7			20		1+P	S/PV 30-40°	okap	8,5
	06	B	0,2	JZ	SV	O,N		O,N	5		17	1+P	S/PV 30-40°	štit	8,5
	07	B	0,2	SV		O,Z	7			16		1+P	S/PV 30-40°	štit	8,5
	08	B	0,2	SV	S	O,N	5	O,N	5	17		1+P	S/PV 30-40°	štit	8,5
	09	B	0,2	JV	SV	O,Z	7	O,N	5	17		1+P	S/PV 30-40°	štit	8,5
	10	B	0,2	JV		O,Z	7			17		1+P	S/PV 30-40°	štit	8,5
	11	B	0,2	JV	SV	O,Z	7	O,N	5		17	1+P	S/PV 30-40°	okap	8,5
31	01	B	0,2	J	Z	O,Z	10	O,N	8	20		1+P	S/PV 30-40°	okap	8,5
	02	B	0,2	SV	J	O,Z	5	O,Z	10	17		1+P	S/PV 30-40°	štit	8,5
	03	B	0,2	SV		O,Z	5			17		1+P	S/PV 30-40°	štit	8,5

blok	identifikační číslo pozemku	využití dle územního plánu	KZP	vstupní průčelí	další uliční průčelí	stavební čáry vnější				stavební č. vnitřní		max. podlažnost hlavní budovy	druh a sklon střechy	orientace střechy	výška hřebene střechy
						u vstupního průčelí		u dalšího uličního průčelí		u vstupního průčelí	u dalšího uličního průčelí				
	04	B	0,2	SV		O,Z	5			17		1+P	S/PV 30-40°	štít	8,5
	05	B	0,2	J	SV	O,Z	5	O,Z	5		20	1+P	S/PV 30-40°	štít	8,5
	06	B	0,2	J	JZ	O,Z	5	O,Z	5		20	1+P	S/PV 30-40°	štít	8,5
	07	B	0,2	V	J	O,Z	5	O,Z	5	23	15	1+P	S/PV 30-40°	okap	8,5
32	01	B	0,2	Z		O,Z	8			20		1+P	S/PV 30-40°	štít	8,5
	02	B	0,2	Z		O,Z	8			20		1+P	S/PV 30-40°	štít	8,5
	03	B	0,2	JZ		O,N	8			20		1+P	S/PV 30-40°	okap	8,5
	04	B	0,2	JZ		O,N	8			20		1+P	S/PV 30-40°	okap	8,5
	05	B	0,2	J		O,Z	8			20		1+P	S/PV 30-40°	okap	8,5
	06	B	0,2	J		O,Z	8			20		1+P	S/PV 30-40°	okap	8,5
	07	B	0,2	J		O,Z	8			20		1+P	S/PV 30-40°	okap	8,5
	08	B	0,2	J	V	O,Z	8	O,N	5	20		1+P	S/PV 30-40°	okap	8,5
	09	B	0,2	S		O,N				-		1+P	S/PV 30-40°	okap	8,5
33	01	B	0,2	S		O,Z	5			17		1+P	S/PV 30-40°	okap	8,5
	02	B	0,2	S		O,Z	5			17		1+P	S/PV 30-40°	okap	8,5
	03	B	0,2	S	V	O,Z	5	O,N	5	17		1+P	S/PV 30-40°	okap	8,5
34	01	B	0,2	S	Z	O,Z	5	O,N	8	17		1+P	S/PV 30-40°	okap	8,5
	02	B	0,2	S		O,Z	5			17		1+P	S/PV 30-40°	okap	8,5
	03	B	0,2	S		O,Z	5			17		1+P	S/PV 30-40°	okap	8,5
	04	B	0,2	S		O,Z	5			17		1+P	S/PV 30-40°	okap	8,5
	05	B	0,2	S		O,Z	5			17		1+P	S/PV 30-40°	okap	8,5
	06	B	0,2	S		O,Z	5			17		1+P	S/PV 30-40°	okap	8,5
35	01	B	0,2	JZ		O,Z	6			17		1+P	S/PV 30-40°	štít	8,5
	02	B	0,2	JZ		O,Z	6			17		1+P	S/PV 30-40°	štít	8,5
	03	B	0,2	JZ	J	O,Z	6	O,N	10	17		1+P	S/PV 30-40°	štít	8,5
	04	B	0,2	SV	J	O,Z	6	O,N	7	20		1+P	S/PV 30-40°	okap	8,5
	05	B	0,2	SV		O,Z	6			20		1+P	S/PV 30-40°	okap	8,5
	06	B	0,2	SV		O,Z	6			20		1+P	S/PV 30-40°	okap	8,5
	07	B	0,2	SV		O,Z	6			20		1+P	S/PV 30-40°	okap	8,5
	08	B	0,2	SV		O,Z	6			20		1+P	S/PV 30-40°	okap	8,5

blok	identifikační číslo pozemku	využití dle územního plánu	KZP	vstupní průčelí	další uliční průčelí	stavební čáry vnější				stavební č. vnitřní		max. podlažnost hlavní budovy	druh a sklon střechy	orientace střechy	výška hřebene střechy
						u vstupního průčelí		u dalšího uličního průčelí		u vstupního průčelí	u dalšího uličního průčelí				
40	01	B	0,2	SV		O,Z	6			20		1+P	S/PV 30-40°	okap	8,5
	02	B	0,2	J		O,Z	5			14		1+P	S/PV 30-40°	štíť	8,5
	03	B	0,2	J		O,Z	5			14		1+P	S/PV 30-40°	štíť	8,5
	04	B	0,2	J		O,Z	5			14		1+P	S/PV 30-40°	štíť	8,5
41	01	B	0,2	S	V	O,Z	5	O,N	5	8		1+P	S/PV 30-40°	štíť	8,5
	02	B	0,2	S		O,Z	5			15		1+P	S/PV 30-40°	okap	8,5
	03	B	0,2	J	V	O,Z	8	O,N	5	20		1+P	S/PV 30-40°	okap	8,5
	04	B	0,2	J	V Z	O,Z	8	O,N	5 7			1+P	S/PV 30-40°	okap	8,5
42	01	B	0,2	S		O,Z	5			17		1+P	S/PV 30-40°	štíť	8,5
	02	B	0,2	S	V	O,Z	5	O,Z	5	17	23	1+P	S/PV 30-40°	štíť	8,5
	03	B	0,2	J	V	O,Z	8	O,Z	5	17	23	1+P	S/PV 30-40°	štíť	8,5
	04	B	0,2	J		O,Z	8			17		1+P	S/PV 30-40°	štíť	8,5
43	01	B	0,2	S		O,Z	5			23		1+P	S/PV 30-40°	štíť	8,5
	02	B	0,2	S	V	O,Z	5	O,Z	5	17		1+P	S/PV 30-40°	štíť	8,5
	03	B	0,2	V	J	O,N		O,Z	5	17		1+P	S/PV 30-40°	okap	8,5
44	01	B	0,2	S	Z	O,Z	5	O,N	12	23		1+P	S/PV 30-40°	štíť	8,5
	02	B	0,2	S		O,Z	5			23		1+P	S/PV 30-40°	okap	8,5
	03	B	0,2	J		O,Z	5			11		1+P	S/PV 30-40°	okap	8,5
	04	B	0,2	J	Z	O,Z	5	O,N	7	11		1+P	S/PV 30-40°	štíť	8,5
45	01	B	0,2	J	Z	O,Z	8	O,N	10	17		1+P	S/PV 30-40°	okap	8,5
	02	B	0,2	J		O,Z	8			17		1+P	S/PV 30-40°	okap	8,5
	03	B	0,2	J		O,Z	8			17		1+P	S/PV 30-40°	okap	8,5
	04	B	0,2	J	V	O,Z	8	O,N	5	17		1+P	S/PV 30-40°	okap	8,5
46	01	B	0,2	Z		O,Z	5			20*		1+P	S/PV 30-40°	štíť	8,5
	02	B	0,2	S		O,Z	5			15		1+P	S/PV 30-40°	štíť	8,5
	03	B	0,2	S	Z	O,Z	5	O,Z	5	15		1+P	S/PV 30-40°	štíť	8,5
	04	B	0,2	S	Z	O,Z	5	O,Z	5	15		1+P	S/PV 30-40°	štíť	8,5
	05	B	0,2	J	Z	O,Z	5	O,N	5	20		1+P	S/PV 30-40°	okap	8,5
	06	B	0,2	Z		O,N				20		1+P	S/PV 30-40°	štíť	8,5

blok	identifikační číslo pozemku	využití dle územního plánu	KZP	vstupní průčelí	další uliční průčelí	stavební čáry vnější				stavební č. vnitřní		max. podlažnost hlavní budovy	druh a sklon střechy	orientace střechy	výška hřebene střechy
						u vstupního průčelí		u dalšího uličního průčelí		u vstupního průčelí	u dalšího uličního průčelí				
	07	B	0,2	Z	S	O,Z	8	O,N	5	20		1+P	S/PV 30-40°	štíť	8,5
	08	B	0,2	Z		O,N				20		1+P	S/PV 30-40°	štíť	8,5
50	01	B	0,2	V		O,N	5			18		1+P	S/PV 30-40°	štíť	8,5
	02	B	0,2	V		O,N	5			18		1+P	S/PV 30-40°	štíť	8,5
	03	B	0,2	SV		O,N	5					1+P	S/PV 30-40°	okap	8,5
	04	B	0,2	Z	S	O,Z	5	O,N	5	17		1+P	S/PV 30-40°	štíť	8,5
	05	B	0,2	Z		O,Z	5			17		1+P	S/PV 30-40°	štíť	8,5
	06	B	0,2	Z		O,Z	5			17		1+P	S/PV 30-40°	štíť	8,5
	07	B	0,2	Z		O,Z	5			17		1+P	S/PV 30-40°	štíť	8,5
	08	B	0,2	J	Z	O,Z	8	O,Z	5	17		1+P	S/PV 30-40°	štíť	8,5
	09	B	0,2	J		O,Z	8			17		1+P	S/PV 30-40°	štíť	8,5
	10	B	0,2	J		O,Z	8			17		1+P	S/PV 30-40°	štíť	8,5
	11	B	0,2	V		O,N	5*					1+P	S/PV 30-40°	štíť	8,5
51	01	B	0,2	S	Z	O,Z	5	O,N	7	17		1+P	S/PV 30-40°	štíť	8,5
	02	B	0,2	S		O,N	5			17		1+P	S/PV 30-40°	štíť	8,5
	03	B	0,2	V	S	O,Z	5	O,N	5	20	17*	1+P	S/PV 30-40°	štíť	8,5
	04	B	0,2	V		O,Z	5			20		1+P	S/PV 30-40°	štíť	8,5
	05	B	0,2	V		O,Z	5			20		1+P	S/PV 30-40°	štíť	8,5
	06	B	0,2	V	J	O,Z	5	O,N	7	20*		1+P	S/PV 30-40°	štíť	8,5
	07	B	0,2	J		O,N	7			17		1+P	S/PV 30-40°	štíť	8,5
	08	B	0,2	Z	J	O,Z	7	O,N	7	17	17*	1+P	S/PV 30-40°	okap	8,5
	09	B	0,2	S	Z	O,Z	5	O,Z	7		17	1+P	S/PV 30-40°	štíť	8,5
	10	B	0,2	Z		O,Z	5			18		1+P	S/PV 30-40°	štíť	8,5
	11	B	0,2	Z		O,Z	5			18		1+P	S/PV 30-40°	štíť	8,5
	12	B	0,2	J	Z	O,Z	7	O,Z	7		17	1+P	S/PV 30-40°	štíť	8,5
52	01	B	0,2	Z		O,Z	7			20		1+P	S/PV 30-40°	okap	8,5
	02	B	0,2	Z		O,Z	7			20		1+P	S/PV 30-40°	okap	8,5
	03	B	0,2	Z		O,Z	7			20		1+P	S/PV 30-40°	okap	8,5
	04	B	0,2	Z		O,Z	7			20		1+P	S/PV 30-40°	okap	8,5
	05	B	0,2	Z	J	O,Z	7	O,N	7	20	20*	1+P	S/PV 30-40°	okap	8,5
	06	B	0,2	J		O,N	7			20		1+P	S/PV 30-40°	štíť	8,5

blok	identifikační číslo pozemku	využití dle územního plánu	KZP	vstupní průčelí	další uliční průčelí	stavební čáry vnější				stavební č. vnitřní		max. podlažnost hlavní budovy	druh a sklon střechy	orientace střechy	výška hřebene střechy
						u vstupního průčelí		u dalšího uličního průčelí		u vstupního průčelí	u dalšího uličního průčelí				
	07	B	0,2	V	J	O,Z	5	O,N	7	20	20*	1+P	S/PV 30-40°	okap	8,5
	08	B	0,2	S	V	O,Z	5	O,Z	5	20*	20*	1+P	S/PV 30-40°	štít	8,5
	09	B	0,2	Z		O,N				20		1+P	S/PV 30-40°	okap	8,5
	10	B	0,2	V		O,Z	5			20		1+P	S/PV 30-40°	okap	8,5
	11	B	0,2	V		O,Z	5			20		1+P	S/PV 30-40°	okap	8,5
	12	B	0,2	J	V	O,Z	7	O,Z	5			1+P	S/PV 30-40°	štít	8,5
	13	B	0,2	Z		O,N				20		1+P	S/PV 30-40°	okap	8,5
53	01	B	0,2	V		O,Z	5			15		1+P	S/PV 30-40°	okap	8,5
	02	B	0,2	V		O,Z	5			15		1+P	S/PV 30-40°	okap	8,5
	03	B	0,2	V		O,Z	5			15		1+P	S/PV 30-40°	okap	8,5
54	01	B	0,2	S		O,Z	5			16		1+P	S/PV 30-40°	okap	8,5
	02	B	0,2	S		O,Z	5			16		1+P	S/PV 30-40°	okap	8,5
	03	B	0,2	S		O,Z	5			16		1+P	S/PV 30-40°	okap	8,5
	04	B	0,2	S		O,Z	5			16		1+P	S/PV 30-40°	okap	8,5
	05	B	0,2	S	V	O,Z	5	O,N	5	16		1+P	S/PV 30-40°	okap	8,5
	06	B	0,2	J	V	O,Z	5	O,Z	5	18		1+P	S/PV 30-40°	okap	8,5
	07	B	0,2	J		O,Z	5			18		1+P	S/PV 30-40°	okap	8,5
	08	B	0,2	J		O,Z	5			18		1+P	S/PV 30-40°	okap	8,5
	09	B	0,2	J		O,Z	5			18		1+P	S/PV 30-40°	okap	8,5
	10	B	0,2	J		O,Z	5			18		1+P	S/PV 30-40°	okap	8,5
	11	B	0,2	J		O,Z	5			18		1+P	S/PV 30-40°	okap	8,5
54a	12	B	0,2	V	S	O,Z	5	O,N	5			1+P	S/PV 30-40°	okap	8,5
55	01	B	0,2	S	J	O,Z	5	O,N	5			1+P	S/PV 30-40°	okap	8,5
	02	B	0,2	S	J	O,Z	5	O,N	5			1+P	S/PV 30-40°	okap	8,5
	03	B	0,2	S	J	O,Z	5	O,N	5			1+P	S/PV 30-40°	okap	8,5
56	01	B	0,2	J	Z	O,Z	5	O,N	5	15		1+P	S/PV 30-40°	štít	8,5
	02	B	0,2	J	V	O,Z	5	O,N	10	15		1+P	S/PV 30-40°	štít	8,5

\* vzdálenosti a odstupy jsou odvislé od vedení regulačních čar uvedených v grafice hlavního výkresu

<sup>a</sup> možno spojit oba pozemky pro využití jako dům s pečovatelskou službou nebo dům důchodců



## REGULACE ARCHITEKTONICKÉHO ŘEŠENÍ

### VIKÝŘE

Vikýře v šikmých střeších se přípouští zřizovat nanejvýše v celkové šíři nepřesahující 1/3 (jednu třetinu) celkové délky příslušného průčelí. Zřizování širokých vikýřů se obecně nedoporučuje.

### OPLOCENÍ

Reguluje se oplocení pozemku vůči veřejnému prostranství.

Funkční plocha	druh oplocení	výška oplocení měřená uprostřed pole plotu
pro bydlení	zděná podezdívka + pilíře nebo sloupky + dřevěná částečně průhledná výplň polí mezi pilíři / sloupky	podezdívka max. 0,6 m; pilíře nebo sloupky max. 1,8 m; výplň polí mezi pilíři / sloupky max. 1,6 m.
smíšená funkce I	zděná podezdívka + pilíře nebo sloupky + průhledný nebo částečně průhledný plot	podezdívka max. 0,6 m; pilíře nebo sloupky max. 1,8 m; výplň polí mezi pilíři / sloupky max. 1,6 m

Za částečně průhledný plot se považuje taková výplň polí oplocení, která zakrývá nejvýše 60% plochy pole. Průhledný plot (zpravidla pletivo) umožňuje neomezené vizuální propojení z normálního horizontu i horizontu dítěte. Výška vstupních vrátek a vrat nesmí přesáhnout výšku sloupků respektive pilířů. Materiál a úprava vrátek a vrat by měly být obdobné jako jsou výplně polí.

## ŘEŠENÍ DOPRAVY A PŘÍSTUPY KE STAVBÁM

- D1 Řešené soubory se napojí na současně zastavěné území obce zklidněnými ulicemi upravenými tak, aby nebyly využívány pro průjezdnou automobilovou dopravu. Nepřipustí se ale žádná forma či úprava, která by omezila přístup anebo průchodnost všech ulic pěšími popřípadě cyklisty.
- D2 Všechny pěší trasy v uličním profilu budou zásadně řešeny jako bezbariérové<sup>5</sup>.
- D3 Vjezd na pozemek lze zřídit jen v části uliční čáry vymezené grafickou částí dokumentace, a to nejlépe v místě šipky.
- D4 Odstavování vozidel obyvatel rodinných domů a bytových domů, jakož i eventuálních zaměstnanců provozoven a návštěvníků zařízení komerčního občanského vybavení, je nutno zajistit na vlastních stavebních pozemcích, mimo veřejnou komunikaci.

## ODSTAVOVÁNÍ A GARÁŽOVÁNÍ VOZIDEL

Reguluje se způsob zajištění potřebného počtu parkovacích a/nebo garážových stání na pozemku nebo jinde, v členění na vozidla obyvatel bytů, pracovníky a zákazníky firem.

<sup>5</sup> Vyhláška číslo 174/1994 Sb., o obecných technických podmínkách zabezpečujících užívání staveb osobami s omezenou schopností pohybu a orientace.

funkční plocha	odstavování vozidel rezidentů	parkování zákazníků	krátkodobé parkování návštěvníků
pro bydlení	zajistit na pozemku se stavbou pro bydlení alespoň jedno stání osobního automobilu v garáži v rámci hlavní stavby + jedno další stání osobního automobilu třídy B (ČSN 73 6056 Odstavné a parkovací plochy, ČSN 73 6058 Hromadné garáže)	zajistit na vlastním pozemku dostatečný počet parkovacích míst podle druhu podnikání; krytá stání mohou být umístěna jen v prostoru přípustném pro stavby budov	možno uvažovat v přílehlém veřejném prostranství (na ulici)
se smíšenou funkcí I	zajistit na pozemku se stavbou alespoň jedno stání osobního automobilu třídy B (ČSN 73 6056 Odstavné a parkovací plochy, ČSN 73 6058 Hromadné garáže) v garáži v rámci hlavní stavby nebo v krytém přístřešku	zajistit na vlastním pozemku dostatečný počet parkovacích míst podle druhu podnikání	možno uvažovat v přílehlém veřejném prostranství (na ulici)

## ŘEŠENÍ TECHNICKÉHO VYBAVENÍ

- T1 Soubor Hlubočinka bude zásobován vodou z vodárenské soustavy Jirčany. Podmínkou pro otevření souboru pro výstavbu je vybudování posilovací čerpací stanice s akumulací, která by upravila tlakové poměry v síti.
- T2 Soubory Sulice jih a Nechánice budou zásobovány vodou ze skupinového vodovodu Kamenicko s řídicím vodojemem Mandava. Tato soustava bude v budoucnu v Hlubočince propojena se soustavou Jirčany. Zdrojem pitné vody bude dálkový přivaděč ze Želivky.
- T3 Všechny soubory budou odkanalizovány oddílnými kanalizacemi. Sítě splaškové kanalizace budou větvěné se zaústěním
- do ČOV Borovina / Hlubočinka západ – ze souboru Hlubočinka a výtlakem z jímky pro soubor Sulice jih
  - do nové ČOV Nechánice (část odpadních vod bude přečerpávána)
- Dešťové odpadní vody budou především vsakovány propustnými povrchy zahrad a ostatní zeleně, včetně zachycených srážek na střešních pláštích zástavby. Trubní větvěnou sítí budou odváděny pouze dešťové odpadní vody zachycené povrchy komunikací a ostatními zpevněnými plochami a gravitací odváděny
- soubor Hlubočinka - do sběrače, který bude napojen na stoku C do retenční nádrže u komunikace II/603
  - soubor Sulice jih - do stávající vodní nádrže v centru původní zástavby Sulice
  - soubor Nechánice - do Chotouňského potoka
- T4 V každém souboru bude zřízeno několik stanovišť pro ukládání složek primárního třídění: papír, sklo, plasty.
- T5 Pro zásobování elektrickou energií je třeba ve všech souborech zřídit nové trafostanice. Pozemky pro tyto stanice jsou pozemky pro veřejně prospěšné stavby.
- T6 Pro plánovaný stavební rozvoj souborů Sulice jih a Nechánice budou stávající vzdušná vedení vysokého napětí nahrazena kabelizací. především využívat volné kapacity ve stávajících zdrojích a rozvodech vody, v kanalizační síti a v zařízeních pro zásobování plynem a elektrickou energií.

T7 Všechny soubory řešeného území je možné připojit na stávající středotlakou síť zásobování zemním plynem napojenou na vysokotlakou regulační stanici, umístěnou na území obce Kostelec u Křížku. Na rozhraní veřejných a soukromých pozemků budou zřízeny domovní regulační stanice středotlak – nízkotlak.

## LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ

### OCHRANNÁ PÁSMA VEDENÍ A ZAŘÍZENÍ PRO ROZVOD ELEKTRINY

#### Ochranná pásma liniových vedení

	ochranná pásma podle zákona číslo 458/2000 Sb.	ochranná pásma, která byla stanovena podle předchozích právních předpisů a nemění se
napájecí vedení 22kV vzdušné	2 x 7 m od krajních vodičů na každou stranu	2 x 10 m od krajních vodičů na každou stranu
podzemní vedení 22kV	1 m po obou stranách kabelu	

(Podle §98 odstavce 2 zákona číslo 458/2000 Sb. zůstávají pro stávající vedení v platnosti ochranná pásma stanovená dle předpisů platných před dnem účinnosti tohoto zákona.)

#### Ochranná pásma trafostanic

	ochranná pásma podle zákona číslo 458/2000 Sb.	ochranná pásma, která byla stanovena podle předchozích právních předpisů a nemění se
trafostanice sloupová, mřížová nebo stožárová	platí ochranné pásmo jako pro linku, tj. pro trafo 22/0,4 je to 7 m na všechny strany	10 m na všechny strany
zděné trafostanice	2 m od vnějšího líce obvodové zdi nebo oplocení	

(Podle §98 odstavce 2 zákona číslo 458/2000 Sb. zůstávají pro stávající vedení v platnosti ochranná pásma stanovená dle předpisů platných před dnem účinnosti tohoto zákona.)

### OCHRANNÁ PÁSMA VEDENÍ VODOVODU A KANALIZACE

Doporučené ochranné pásmo vodovodního potrubí je 2 m od venkovního okraje potrubí vodorovně na obě strany. Vodohospodářský orgán po dohodě s provozovatelem sítě může stanovit podle lokálních poměrů detailnější šíři ochranných pásem, a to podle světlosti potrubí a dle významnosti vodovodního řadu.

Ochranné pásmo kanalizace je 3 m od okrajů půdorysných rozměrů stoky a souvisejících objektů, neurčí-li vodohospodářský orgán jinak. V ochranném pásmu je možné provádět jakoukoliv stavební činnost jen se souhlasem provozovatele kanalizace.

Soubor Hlubočinka spadá do vnějšího ochranného pásma štolového přivaděče Želivka.

### OCHRANA ZAŘÍZENÍ SPOJŮ

Ochranné pásmo podzemních telekomunikačních vedení činí podle §92 odstavce 3 zákona č. 151/2000 Sb., o telekomunikacích a změně dalších zákonů, 1,5 m po stranách krajního vedení.

## VYMEZENÍ POZEMKŮ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, ASANACÍ A ASANAČNÍCH ÚPRAV

### POZEMKY PRO VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY

Dále uvedené pozemky lze rozhodnutím stavebního úřadu v souladu s §108 odst. 2a) stavebního zákona vyvlastnit nebo vlastnická práva k pozemkům a stavbám na nich omezit.

#### Veřejně prospěšné stavby pro dopravu

označení	účel stavby	dotčené pozemky	poznámka
<i>soubor Hlubočinka</i>			
VPS 10	nová příjezdová komunikace do souboru	684	VPS D2 v ÚP
VPS11-1	zklidněná komunikace	682/1, 682/2, 684	
VPS11-2	zklidněná komunikace	681/10, 681/11, 681/3, 681/17, 679/1, 679/92, 682/2	
VPS11-3	zklidněná komunikace a veřejné prostranství	684	
VPS11-5	zklidněná komunikace a veřejné prostranství	682/1, 682/2	
VPS11-6	zklidněná komunikace a veřejné prostranství	681/3, 681/7, 681/14	
VPS11-7	zklidněná komunikace	681/3, 681/11, 681/12, 681/19	
VPS11-8	zklidněná komunikace	679/1	
VPS11-9	zklidněná komunikace	679/1	
VPS11-10	zklidněná komunikace	679/92	
VPS11-11	pěší průchod navazující na VPS11-3	684	
VPS11-12	pěší průchod navazující na VPS11-5	682/1, 682/2	
VPS11-13	pěší průchod navazující na VPS11-6	681/6, 681/13	
VPS11-14	pěší průchod navazující na VPS11-8	679/1	
VPS11-15	pěší průchod k zastávce autobusu	684	VPS D3 v ÚP
VPS 12	pěší a cyklistická stezka s alejí	684, 682/1, 682/2, 681/6, 681/3, 681/13, 679/1	VPS D4 v ÚP
<i>soubor Sulice jih</i>			
VPS 13	nová příjezdová komunikace do souboru		
VPS14-1	zklidněná komunikace + vjezd na silnici	774/1, 420/7, 420/9	
VPS14-2	zklidněná komunikace	774/10, 774/7, 774/3, 774/8, 774/9, 774/5, 774/6, 774/12, 774/14, 774/16, 774/18	
VPS14-3	zklidněná komunikace	774/11, 774/26, 774/12, 774/13, 774/15, 774/17, 774/19	
VPS14-4	zklidněná komunikace	426/6, 774/2	
VPS14-5	pěší průchod	419/3	
VPS14-6	zklidněná komunikace a veřejné prostranství	419/1, 419/3, 419/2	
VPS14-8	zklidněná komunikace	775/2	
VPS14-9	zklidněná komunikace	775/2, 418/21	

označení	účel stavby	dotčené pozemky	poznámka
VPS14-10	zklidněná komunikace	418/20, 418/23, 418/27, 418/28, 418/36, 418/37, 418/38	
VPS14-11	zklidněná komunikace	775/2	
VPS14-12	zklidněná komunikace	775/21, 775/22, 775/23	
VPS14-14	pěší průchod	775/2, 418/31	
<i>soubor Nechánice</i>			
VPS15-1	zklidněná komunikace	124/61, 124/59, 124/60, 124/62, 124/63	
VPS15-2	obslužná komunikace s alejí	124/50, 124/4, 129/22, 124/61, 124/31, 124/26, 124/49	
VPS15-3	zklidněná komunikace se zelení	124/18, 124/55, 124/57, 124/24	
VPS15-4	zklidněná komunikace	124/18	
VPS15-5	zklidněná komunikace se zelení	124/4, 124/39, 123/1, 124/5, 129/24, 129/25, 129/5, 129/26	
VPS15-6	zklidněná komunikace	124/50, 124/51, 124/49, 124/48, 124/4, 124/44, 124/47, 124/46, 124/42, 124/36	
VPS15-7	zklidněná komunikace	1240/5, 1240/20, 141/2, 141/4, 129/22, 129/23, 129/24, 129/25, 129/5, 129/26, 129/27	
VPS15-8	zklidněná komunikace	141/2	
VPS15-9	zklidněná komunikace	141/2	
VPS15-10	zklidněná komunikace se zelení	141/2	
VPS15-11	zklidněná komunikace se zelení	141/2	
VPS15-12	zklidněná komunikace s alejí	141/4	
VPS15-13	zklidněná komunikace	141/2, 141/4	
VPS15-14	zklidněná komunikace se zelení	141/7, 141/8, 141/108, 141/107, 141/106, 141/105	
VPS15-15	pěší průchod s alejí	124/29, 124/48	
VPS15-16	nová příjezdová komunikace do lokality	mimo řešené území	podmiňova cí stavba
VPS15-17	pěší průchod s alejí	141/105	
VPS15-18	pěší průchod	141/7, 141/108, 141/109	




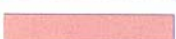

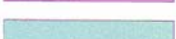
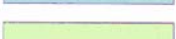
### Stavby pro veřejné technické vybavení území

označení	účel stavby	dotčené pozemky	poznámka
VPS 20	kabelové vedení elektro 22kV	v nové veřejné komunikaci	
VPS 21	síťový rozvaděč	mimo řešené území	podmiňovací stavba
VPS 22	zrušení nadzemního vedení elektro 22kV		náhrada: VPS 20
VPS 23	zrušení nadzemního vedení elektro 22kV		náhrada: VPS 20
VPS 30	trafostanice TS1 v souboru Hlubočinka	684	
VPS 31	trafostanice TS2 v souboru Hlubočinka	671/44	
VPS 32	trafostanice TS1 v souboru Sulice jih	774/1, 774/6	
VPS 33	trafostanice TS5 v souboru Nechánice	124/62 (mimo řešené území)	
VPS 40	posilovací čerpací stanice vody (ČS1)	mimo řešené území	podmiňovací stavba
VPS 50	sedimentační a retenční nádrž dešťové odpadní vody (DUN)	mimo řešené území	
VPS 51	čerpací jímka splašků (ČJS)	mimo řešené území	podmiňovací stavba

Sítě technické infrastruktury vedené pod novými veřejnými komunikacemi nejsou v seznamu veřejně prospěšných staveb samostatně uváděny, protože budou budovány současně s investicemi do komunikace.






## 16.1 SCHEMATA ULIČNÍCH PROFILŮ

### 16.1.1 ŠÍŘKA ULIČNÍHO PROSTORU 8 M – TYP A

	KOMUNIKACE DOPRAVNĚ ZKLIDNĚNÁ F.Ř.D1 – VIBROLISOVANÁ DLAŽBA
	KOMUNIKACE DOPRAVNĚ ZKLIDNĚNÁ F.Ř.D1 – VÝHYBNY – VIBROLISOVANÁ DLAŽBA
	ÚČELOVÁ PLOCHA – PODÉLNÉ STÁNÍ NA TERÉNU – VEGETAČNÍ DLAŽBA
	ÚČELOVÁ PLOCHA – VJEZD NA PARCELU – VIBROLISOVANÁ DLAŽBA
	ÚČELOVÁ PLOCHA – PŘÍSTUP K POPELNICÍM + PLOCHY U DA – VIBROLISOVANÁ DL
	ÚČELOVÁ PLOCHA – PŘÍSTUP K PRIS – VEGETAČNÍ DLAŽBA
	HUMUSOVANÉ PLOCHY



### 16.1.2 ŠÍŘKA ULIČNÍHO PROSTORU 8 M – TYP B

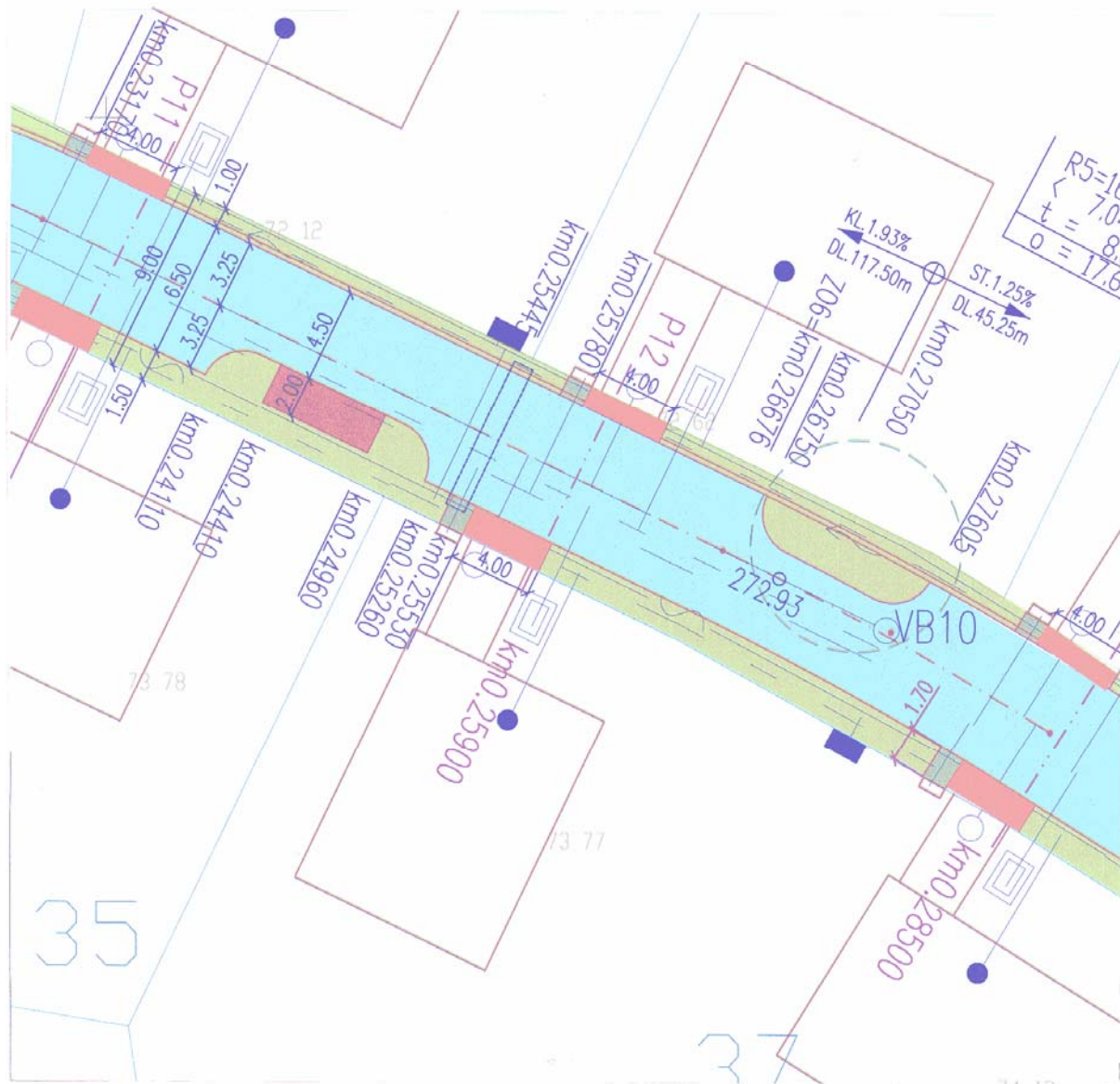
-  KOMUNIKACE DOPRAVNĚ ZKLIDNĚNÁ F.TŘ.D1 – VIBROLISOVANÁ DLAŽBA
-  ÚČELOVÁ PLOCHA – PODÉLNĚ STÁNÍ NA TERÉNU – VEGETAČNÍ DLAŽBA
-  ÚČELOVÁ PLOCHA – VJEZD NA PARCELU – VIBROLISOVANÁ DLAŽBA
-  ÚČELOVÁ MANIPULAČNÍ PLOCHA – – VEGETAČNÍ VIBROLISOVANÁ DLAŽBA
-  HUMUSOVANÉ PLOCHY






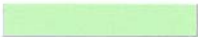



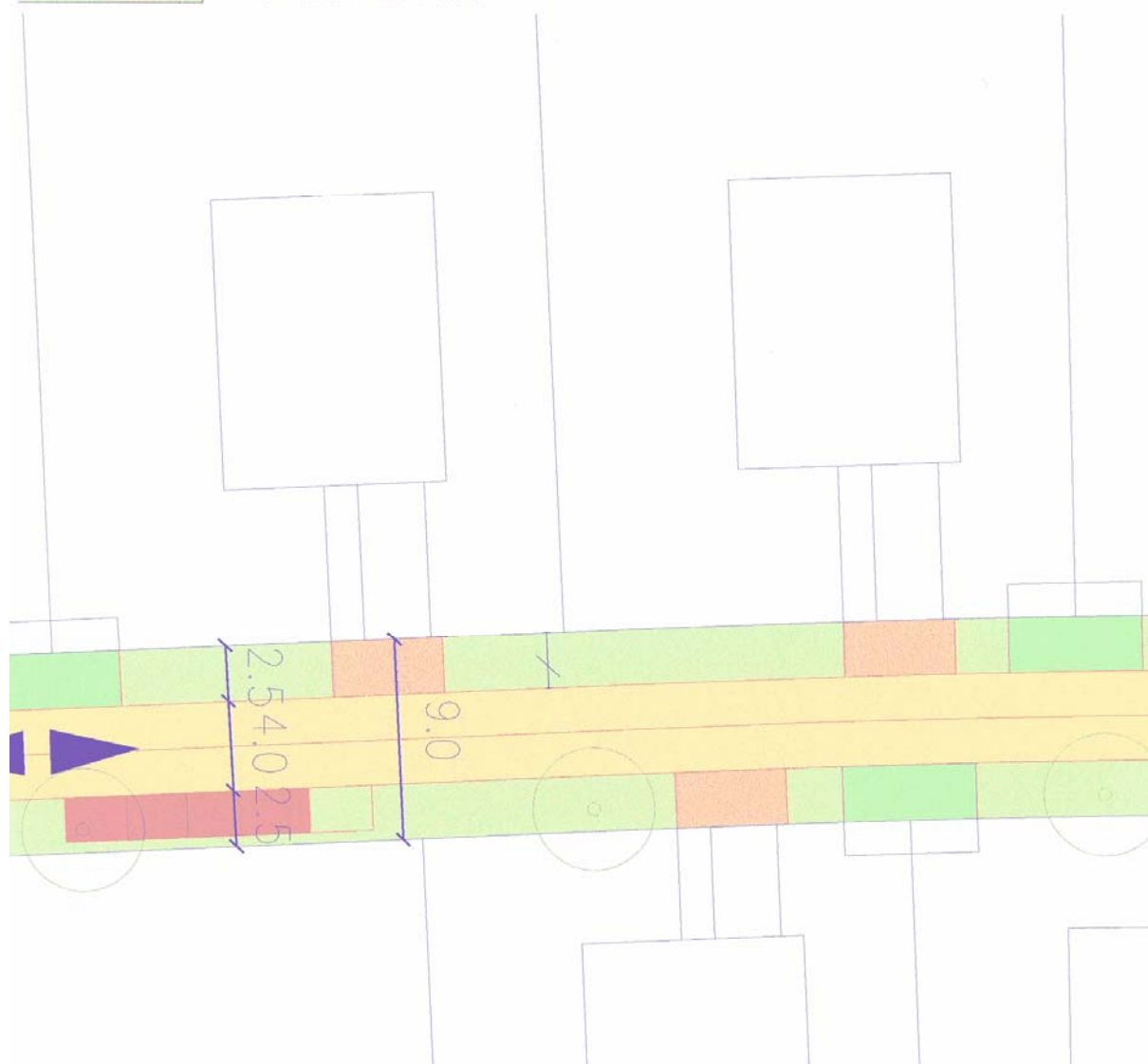
### 16.1.3 ŠÍŘKA ULIČNÍHO PROSTORU 9 M – TYP C

- KOMUNIKACE DOPRAVNĚ ZKLIDNĚNÁ F.TŘ.D1 – ŽIVICE
- VJEZDY NA PARCELY – VIBROLISOVANÁ DLAŽBA
- PARKOVACÍ STÁNÍ NA TERÉNU – VIBROLISOVANÁ DLAŽBA
- ZPEVNĚNÁ POLCHA PŘED PRIS – VEGETAČNÍ DLAŽBA
- HUMUSOVANÉ PLOCHY



### 16.1.4 ŠÍŘKA ULIČNÍHO PROSTORU 9 M – TYP D

-  KOMUNIKACE DOPRAVNĚ ZKLIDNĚNÁ F.TŘ.D1 – VIBROLISOVANÁ DLAŽBA
-  ÚČELOVÁ PLOCHA – PODÉLNÉ STÁNÍ NA TERÉNU – VEGETAČNÍ DLAŽBA
-  ÚČELOVÁ PLOCHA – VJEZD NA PARCELU – VIBROLISOVANÁ DLAŽBA
-  ÚČELOVÁ MANIPULAČNÍ PLOCHA – – VEGETAČNÍ VIBROLISOVANÁ DLAŽBA
-  HUMUSOVANÉ PLOCHY



## 16.2 UKÁZKY DOPORUČENÝCH ÚPRAV OPLOCENÍ VŮČI VEŘEJNÉMU PROSTORU

