

NÁVRH PRO VYDÁNÍ

Autor projektované části:



MS plan s.r.o.
U Nikolajky 1085/15, 150 03 Praha 5
IČO: 16190513
tel: 226 203 710
www.msgrupp.cz

Objednatel:

Město Chýně,
IČO 00241296

Pořizovatel:

Městský úřad Chýně,
Hlavní 200,
253 03 Chýně



Zástupce pořizovatele:

Ing. Ladislav Vich
PRISVICH, s.r.o.
IČO 27101053

Název akce:

Regulační plán RP1 CHýně - Pod Horou

k.ú. Chýně 655465, parc. č. 742, 755, 756/122, 756/123, 756/124, 756/125, 756/126, 756/127, 756/128, 756/129, 756/130, 756/131, 756/132, 756/133, 756/134, 756/135, 759/1, 759/2, 761, 762, 763/1, 764/1, 764/2 a 809

Místo:

Fáze:

Návrh Regulačního plánu pro vydání

Objekt:

Projektová část:

Architektonické
a stavební řešení:
MS architekti s.r.o.

Paré:

Zodpovědný
projektant:

ing. arch. Alexandr Verner
ing. Martin Studnička

Vypracoval:

ing. arch. Alexandr Verner
ing. arch. David Hlaváč

Kontroloval:

Datum:

16.2.2026

Formát:

Měřítko:

Obsah:

Č. výkresu:

SEZNAM DOKUMENTACE

AKCE / PROJECT:

REGULAČNÍ PLÁN RP1 CHÝNĚ - POD HOROU

PŘEDÁNO KÝM / ISSUED

BY:

Ing. arch. Alexandr Verner

VYSTAVIL / SUBMITTED BY:

PŘEDÁNO KOMU /

TRANSMITTED TO:

K RUKÁM / FOR ATTENTION OF:

Status projectu / Project Phase

REGULAČNÍ PLÁN

Část dokumentace / Part of documentation:

NÁVRH PRO VYDÁNÍ

Popis / Description :

Dokumentace regulačního plánu - DOC, DWG, PDF elektronicky.

Datum/ Date:

16.02.2026

Ozn. dokumentu	Č.výkr./ DV	Měřítko	Název výkresu / Drawing Title:
			TEXTY
539309_1_A	A	-	Textová část regulačního plánu
539309_1_priloha_P01	P.1	-	Pokyny pro podstatnou úpravu návrhu regulačního plánu RP1 Chýně - Pod Horou po projednání
539309_1_priloha_P04	P.4	-	Pokyny pro nepodstatnou úpravu návrhu regulačního plánu RP1 Chýně - Pod Horou před vydáním
			VÝKRESY
539309_1_B_1_HLV	B.1	1 : 1000	Hlavní výkres
539309_1_B_2_TI	B.2	1 : 1000	Hlavní výkres - technická infrastruktura
539309_1_B_3_DI	B.3	1 : 1000	Hlavní výkres - dopravní infrastruktura
539309_1_B_4_VPS	B.4.	1 : 1000	Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací
539309_1_C	C	-	Textová část odůvodnění regulačního plánu
539309_1_D_1_KOV	D.1	1 : 1000	Koordinační výkres
539309_1_D_2_VSV	D.2	1 : 5000	Výkres širších vztahů
539309_1_D_3_ZPF	D.3	1 : 1000	Výkres předpokládaného záboru půdního fondu
539309_1_priloha_P03	P.3	-	Výkres docházkové vzdálenosti k zastávkám bus (PID)

Vystavil / Issued by:

MSP

Převzal / Received by:

Autor projektované části:

MS plan s.r.o.
U Nikolajky 1085/15, 150 03 Praha 5
IČO: 16190513
tel: 226 203 710
www.msgroup.cz

Objednatel:

Město Chýně,
IČO 00241296

Pořizovatel:

Městský úřad Chýně,
Hlavní 200,
253 03 Chýně

**Zástupce pořizovatele:**

Ing. Ladislav Vích
PRISVICH, s.r.o.
IČO 27101053

Název akce:**Regulační plán RP1 CHýně - Pod Horou****Místo:**

k.ú. Chýně 655465, parc. č. 742, 755, 756/122, 756/123, 756/124, 756/125,
756/126, 756/127, 756/128, 756/129, 756/130, 756/131, 756/132, 756/133,
756/134, 756/135, 759/1, 759/2, 761, 762, 763/1, 764/1, 764/2 a 809

Fáze:

Návrh Regulačního plánu pro společné projednání

Objekt:**Projektová část:**

Architektonické
a stavební řešení:
MS architekti s.r.o.

Paré:

Zodpovědný
projektant:

ing. arch. Alexandr Verner
ing. Martin Studníčka

Vypracoval:

ing. arch. Alexandr Verner
ing. arch. David Hlaváč

Kontroloval:

Datum:

02/2026

Formát: A4

Měřítko:

Č. výkresu:

A

Obsah:**TEXTOVÁ ČÁST
REGULAČNÍHO PLÁNU**

Obsah:

A.	VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ.....	3
B.	PODROBNÉ PODMÍNKY PRO VYMEZENÍ A VYUŽITÍ POZEMKŮ.....	3
C.	PODROBNÉ PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB	6
D.	PODROBNÉ PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY	12
E.	PODROBNÉ PODMÍNKY PRO OCHRANU HODNOT, CHARAKTERU ÚZEMÍ A KRAJINNÉHO RÁZU	18
F.	PODMÍNKY PRO PŘÍZNIVÉ ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ A ZELENOU INFRASTRUKTURU, VČETNĚ VYMEZENÍ A VYUŽITÍ POZEMKŮ ÚZEMNÍHO SYSTÉMU EKOLOGICKÉ STABILITY,	20
G.	VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A VYMEZENÍ POZEMKŮ PRO ASANACI, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT,	21
H.	STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACI),	21
I.	PODMÍNKY PRO POŽÁRNÍ OCHRANU,	22
J.	PODMÍNKY PRO OCHRANU VEŘEJNÉHO ZDRAVÍ,	22
K.	STANOVENÍ POŽADAVKŮ NA VÝSTAVBU ODCHYLNĚ OD PROVÁDĚCÍHO PRÁVNÍHO PŘEDPISU,	22
L.	VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH CELKŮ,	22
M.	VYMEZENÍ ZÁMĚRŮ, PRO KTERÉ JE UZAVŘENÍ PLÁNOVACÍ SMLOUVY PODMÍNKOU PRO ROZHODOVÁNÍ,	22
N.	VYMEZENÍ ZÁMĚRŮ, PRO KTERÉ JE REALIZACE ARCHITEKTONICKÉ NEBO URBANISTICKÉ SOUTĚŽE PODMÍNKOU PRO ROZHODOVÁNÍ,	22
O.	VYMEZENÍ STAVEB DOMŮ PRO DOSTUPNÉ NÁJEMNÍ BYDLENÍ, A.....	22
P.	VYMEZENÍ DEFINIC POJMŮ, KTERÉ NEJSOU DEFINOVÁNY VE STAVEBNÍM ZÁKONĚ NEBO V JINÝCH PRÁVNÍCH PŘEDPISECH.	22

A. VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

- A.1 Regulační plán RP1 Chýně – Pod Horou „(dále jen „RP1“)“, řeší území, které leží na jihovýchodním okraji obce a je znázorněno výkresem A/II.1. Obsahuje z části zastavěné a zastavitelné plochy Z16, Z17a, Z17b, Z17d a Z40. Řešené území má rozlohu **16,19 ha**.
- A.2 Řešené území se nachází na katastrálním území Chýně [655465] a zahrnuje celé parcely, nebo jejich části dle katastru nemovitostí (www.cuzk.cz, cit. 12. 7. 2024). Konkrétně se jedná o parcely číslo **742**, 755, 756/122, 756/123, 756/124, 756/125, 756/126, 756/127, 756/128, 756/129, 756/130, 756/131, 756/132, 756/133, 756/134, 756/135, 759/1, 759/2, 761, 762, 763/1, 764/1, 764/2 a 809.
- A.3 Vymezené řešené území je vyznačeno ve všech grafických přílohách RP1.

B. PODROBNÉ PODMÍNKY PRO VYMEZENÍ A VYUŽITÍ POZEMKŮ

B.1 Obecné body

- B.1.1 „RP1“ vymezuje jednotlivé stavební pozemky a stanovuje pro každý pozemek jeho funkční využití v souladu se zadáním „RP1“ a platného znění aktuální podoby územního plánu Chýně,
- B.1.2 „RP1“ rozděluje stavební pozemky a definuje je pořadovým označením (01) až (25),
- B.1.3 Pozemky označené (26) až (34) a (36) vymezují veřejná prostranství,
- B.1.4 Vymezené plochy veřejných komunikací jsou označeny (35),
- B.1.5 Pozemek (37) vymezuje plochu ZV, Z40
- B.1.6 Za účelem ochrany zdraví před hlukem bude v následných řízeních, v rámci povolovacích procesů konkrétních záměrů, řešen vliv hluku z provozu na přilehlé komunikaci III/00513 (ul. U Chýně) a z provozu stávajících (sousední komerční areál) či nově navržených stacionárních zdrojů hluku (VZT, rekuperace, parkoviště...) a bude prokázáno splnění hygienických hlukových limitů v chráněném venkovním prostoru stávajících nebo navrhovaných staveb pro bydlení, v souladu s nařízením vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, ve znění pozdějších předpisů.**

B.2 Bytové a rodinné domy

- B.2.1 Maximální počet bytů v rodinných a bytových domech v řešeném území „RP1“ je 509 a 10 bytů v Městském domě na pozemku (01),
- B.2.2 Vymezené plochy stavebních pozemků určených pro výstavbu bytových domů jsou značeny kódem SM – BH a zahrnují v řešeném území celkovou plochu **4,34 ha**,
- B.2.3 Vymezené plochy stavebních pozemků určených pro výstavbu rodinných domů jsou značeny kódem SM – BI a zahrnují v řešeném území celkovou plochu 4,54 ha,**

- B.2.4 Bytové domy mohou být v úrovni přístupné z úrovně rostlého nebo upraveného terénu doplněny nerušící občanskou vybaveností,
- B.2.5 Bytové domy ohraničující veřejný prostor náměstí, který je označený kódem SM – PV s pořadovým označením číslo (27), musí být v úrovni přístupné z úrovně rostlého nebo upraveného terénu a ze strany vymezeného veřejného prostoru doplněny nerušící občanskou vybaveností,
- B.2.6 Mezi přípustné využití stavebních pozemků označených kódem SM – BH, určených k výstavbě bytových domů patří:
- B.2.6.1 Stavby, zařízení, terénní úpravy a opatření související a podmiňující hlavní či přípustné využití, s výjimkou staveb pro reklamu.
- B.2.6.2 Občanské vybavení slučitelné s hlavním využitím
- B.2.6.3 Tělovýchova a sport slučitelné s hlavním využitím
- B.2.6.4 Hromadná rekreace slučitelná s hlavním využitím
- B.2.6.5 Chovatelské a pěstitelské zázemí pro samozásobení
- B.2.6.6 Nevýrobní služby slučitelné s hlavním využitím, s výjimkou fotovoltaických elektráren apod.
- B.2.6.7 Dopravní a technická infrastruktura a vodohospodářství slučitelné s hlavním využitím
- B.2.6.8 Veřejná prostranství a zeleň
- B.2.7 Všechny ostatní činnosti, stavby, zařízení a terénní úpravy a opatření, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím jsou na stavebních pozemcích označených kódem SM – BH nepřípustné
- B.2.8 Mezi přípustné využití stavebních pozemků označených kódem SM – BI, určených k výstavbě rodinných domů patří:
- B.2.8.1 Stavby, zařízení, terénní úpravy a opatření související a podmiňující hlavní či přípustné využití, s výjimkou staveb pro reklamu.
- B.2.8.2 Občanské vybavení slučitelné s hlavním využitím
- B.2.8.3 Tělovýchova a sport slučitelné s hlavním využitím
- B.2.8.4 Hromadná rekreace slučitelná s hlavním využitím
- B.2.8.5 Chovatelské a pěstitelské zázemí pro samozásobení
- B.2.8.6 Nevýrobní služby slučitelné s hlavním využitím, s výjimkou fotovoltaických elektráren apod.
- B.2.8.7 Dopravní a technická infrastruktura a vodohospodářství slučitelné s hlavním využitím,
- B.2.8.8 Veřejná prostranství a zeleň,
- B.2.9 Všechny ostatní činnosti, stavby, zařízení a terénní úpravy a opatření, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím jsou na stavebních pozemcích označených kódem SM – **BI** nepřípustné,

B.3 Občanská vybavenost

- B.3.1 Celková plocha stavebních pozemků vymezených pro výstavbu komerční a veřejné občanské vybavenosti je 2,76 ha,
- B.3.2 Vymezené plochy stavebních pozemků určených pro výstavbu veřejné občanské vybavenosti jsou značeny kódem SM – OV a zahrnují v řešeném území celkovou plochu 0,32 ha,
- B.3.3 Vymezené plochy stavebních pozemků určených pro výstavbu komerční občanské vybavenosti jsou značeny kódem SM – OK a zahrnují v řešeném území celkovou plochu 2,44 ha,
- B.3.4 Stavební pozemek s pořadovým označením 23 a kódem SM – OV je určen pro výstavbu mateřské školky s kapacitou nejméně 50 dětí, umožní kapacitu 100 dětí
- B.3.5 Stavební pozemek s pořadovým označením 04 a kódem SM – OK je určen pro výstavbu domu pro seniory,

B.4 Veřejná prostranství

- B.4.1 „RP1“ rozděluje navržené stavební pozemky soustavou veřejných prostorů ulic a veřejných prostranství, která zajišťují prostupnost území a dopravní a technickou obsluhu stavebních pozemků.
- B.4.2 „RP1“ vymezuje plochy veřejných prostranství v řešeném území podle zadání RP1 v celkové ploše 1,07 ha a podrobněji je rozděluje na veřejnou zeleň a veřejný prostor.
- B.4.3 Vymezené plochy veřejné zeleně jsou značeny kódem SM – ZV a zahrnují v řešeném území celkovou plochu 0,70 ha.
- B.4.4 Vymezené plochy veřejných prostor jsou značeny kódem SM – PV a zahrnují v řešeném území celkovou plochu 0,37 ha.
- B.4.5 Veřejné komunikace označené V1 až V11 jsou stavebním pozemkem veřejného prostranství (35) SM-PV, jejich plocha se nezapočítává do povinných výměr veřejných prostranství, která jsou uvedena výše,
- B.4.6 Veřejné prostranství ZV na ploše Z40 dle územního plánu Chýně označené pozemkem veřejného prostranství (37) ZV se nezapočítává do povinných výměr veřejných prostranství, která jsou uvedena výše,

B.5 Dětská hřiště

- B.5.1 V ploše stavebních pozemků s pořadovým označením 01,02,03,17 a 20 určených pro výstavbu bytových, městských a rodinných domů a parkovacího domu, je povinností majitele nebo majitelů pozemků, vymezit v uvedené ploše volný nezastavitelný prostor pro výstavbu čtyř dětských hřišť, každé o ploše nejméně 500 m². Celková plocha hřišť je stanovena minimálně 2000 m². Minimálně jedno ze hřišť bude zaměřené na teenagery. Hřiště na pozemcích (01) a (02) může být rozděleno mezi oba pozemky. Preferuje se využití slepé fasády parkovacího domu pro účely lezecké stěny.

C. PODROBNÉ PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB

- C.1 Zástavba stavebních pozemků se nebude navzájem negativně ovlivňovat a nebude ani vizuálně ovlivňovat architektonický a urbanistický ráz sídla.
- C.1.1 Vylučují se výrazné barevné odstíny omítek a cizorodé konstrukce jako sruby a bungalovy.
- C.2 Přípustná je zástavba jednoduchého půdorysného tvaru obdélníku nebo čtverce.
- C.3 Na každém stavebním pozemku bytových domů SM-BH jednotlivě je přípustná shodná orientace navržených objektů ve vzájemném kolmém nebo paralelním směru, přibližně odvislého od směru souběžné veřejné komunikace. Volné natačení jednotlivých objektů vzájemně na jednotlivých pozemcích není povoleno.
- C.4 Každý stavební pozemek je v grafické části definován pořadovým číslem, kódem využití, výměrou, výškovým limitem a požadavkem na specifickou stavbu,
- C.4.1 Na 1. řádku v závorce je uvedeno pořadové označení pozemku, na druhé pozici je uveden kód funkčního využití podle platného územního plánu Chýně a na třetí pozici za pomlčkou se jedná o kód konkrétního určení využití pozemku podle RP1,
- C.4.2 Na 2. řádku je označena celková plocha pozemku v m²,
- C.4.3 Na 3. řádku je označena maximální povolená výška staveb na pozemku od rostlého nebo upraveného terénu a u některých pozemků je současně stanovena minimální povolená výška staveb od rostlého nebo upraveného terénu,
- C.4.4 U vybraných pozemků jsou v kroužku označeny stavby jako výjimky, které jsou povinnou součástí stavebního pozemku,
- C.4.4.1 TR znamená povinnost umístění trafostanice,
- C.4.4.2 HR znamená povinné umístění dětského hřiště o ploše nejméně 500 m²,
- C.4.4.3 OH znamená odstíněná místa pro svoz skla, kovů, olejů a textilů, v celkovém počtu 4, každé o ploše min. 15 m²
- C.4.4.4 AT znamená umístění tlakové stanice vodovodu,
- C.4.4.5 SH znamená povinnost umístění domu pro seniory,
- C.4.4.6 MŠ znamená povinnost umístění mateřské školky o kapacitě nejméně 50 dětí,
- C.4.4.7 TS znamená, objekt technických služeb umístěný v návaznosti na Městský dům,
- C.4.4.8 PD znamená povinnost umístění parkovacího domu,
- C.5 Regulační plán RP1 Chýně – Pod Horou je vypracován na základě předchozí Architektonicko-urbanistické studie lokality Pod horou, vypracované Ing. arch. Michalem Šourkem, a schválené usnesením č. UZ-82-7/23 Zastupitelstva města Chýně ze dne 13. 12. 2023).
- C.6 Všechny stavební pozemky RP1 jsou vymezeny stavebními nebo uličními čarami v souladu s aktuálním zněním stavebního zákona č. 283/2021 Sb. podle § 12, odstavce m) a n). **Na pozemcích SM-OK (05) a (24), kde je stavební čára odstoupena od hranice funkční plochy bude mezi fasádou**

a ulicí (chodníkem) bezbariérové veřejně přístupné prostranství propojující chodník se zástavbou s umožněním lokálního užití zeleně.

- C.7 Oplocení povolené regulačním plánem RP1 má max. výšku 1,6 m. Nejsou přípustné betonové a zděné plně neprůhledné ploty.
- C.8 Oplocení je povoleno u předzahrádek bytových domů, zahrad rodinných domů, domu pro seniory a mateřské školky. Oplocení předzahrádek rodinných domů se nepřipouští,
- C.9 Stavby, jejich změny a úpravy a změny užívání s požadavkem navyšujícím kapacitu splaškové kanalizace nad již povolený / kolaudovaný stav je možné realizovat po intenzifikaci ČOV na 9900 EO.
- ~~C.10 Pro povolení umístění bytových domů a rodinných domů je požadováno doložení splnění hygienického limitu v chráněném venkovním prostoru staveb z provozu komunikace III/00513-U Chýně,~~

C.11 Podmínky prostorového uspořádání:

C.11.1 Pro bydlení v rodinných domech (SM-BI):

- C.11.1.1 Zastavěná plocha stavbami nesmí přesáhnout 40 % z celkové plochy stavebního pozemku, zastavěná plocha hlavní stavbou nesmí přesáhnout 30 % z celkové plochy stavebního pozemku
- C.11.1.2 Minimální plocha zeleně na rostlém terénu je 40 % z celkové plochy stavebního pozemku
- C.11.1.3 Výšková hladina: Maximální výška objektu se šikmou střechou se sklonem nad 40 stupňů je 12 m od původního terénu, jinak max. 10 m. Výjimkou jsou pozemky (15), (16) a (21), u kterých je výškový limit stanoven na max. 8 m, a pozemky (7) a (14), u kterých je výškový limit stanoven na max. 10 m,
- C.11.1.4 Počet nadzemních podlaží: max. 1 nadzemní podlaží + podkroví nebo 2 nadzemní podlaží bez podkroví.
- C.11.1.5 Oplocení předzahrádek u řadových rodinných domů je nepřípustné. Předzahrádkou se myslí prostor mezi uliční fasádou a komunikací.
- C.11.1.6 Oplocení zahrad rodinných domů bude max. výšky 1,6 m. Nejsou přípustné betonové a zděné plně neprůhledné ploty.
- C.11.1.7 Jako vhodné je doplnění zástavbou řadových domů v max. počtu 4 RD v jednom objemovém uskupení.
- C.11.1.8 Zastřešení rodinných domů se připouští jak se sedlovými střechami, tak plochými střechami nebo zelenými. Řešení musí tvořit logické celky v kontextu celé délky konkrétní uliční větve.
- C.11.1.9 Orientace hřebene sedlové střechy je přípustná v kolmém i paralelním směru s pomyslnou stavební čarou. Jiná orientace hřebenů sedlových střech rodinných domů se nepřipouští. Jiné typy střech než sedlová nebo plochá a zelená se nepřipouští.
- C.11.1.10 Ke každému bytu rodinného/řadového domu na pozemcích SM-BI musí být zřízena alespoň 2 stání na vlastním pozemku rodinného domu mimo uliční prostor veřejné komunikace v souladu s platnou legislativou a vyhláškou města Chýně v platném znění. Veškerá tato parkovací stání

mohou být řešena jako podzemní nebo uvnitř objektů, nebo povrchová případně krytá lehkou rámovou konstrukcí ve vymezené ploše polosoukromých ploch.

C.11.1.11 Umístění komunálního, tříděného odpadu (plast, papír, biododpad) je nedílnou součástí každého pozemku rodinného domu, buď uvnitř objektu, nebo v prostoru předzahrádky rodinného domu. Řešení odpadu nesmí esteticky narušovat vzhled ulice a veřejných prostranství (v případě předzahrádky je možné např. odclonění vegetací nebo nízká zástěna lehkou konstrukcí na výšku nádob),

C.11.1.12 Pozemek každého rodinného domu vymezuje prostor předzahrádky min. šířky 6,0 m. Prostor předzahrádky nebude zastavěn nadzemní stavbou. Přípustné je zastřešení parkovacích stání pomocí lehkých konstrukcí pergol. Předzahrádky nebudou oplocené.

C.11.2 Pro bydlení v bytových domech (SM-BH):

C.11.2.1 Zastavěná plocha stavbami nesmí přesáhnout 40 % z celkové plochy stavebního pozemku, zastavěná plocha hlavní stavbou nesmí přesáhnout 30 % z celkové plochy stavebního pozemku.

C.11.2.2 Minimální plocha zeleně na rostlém terénu je 40 % z celkové plochy stavebního pozemku.

C.11.2.3 Výšková hladina: Maximální výška objektu je 15 m od původního terénu s výjimkou pozemků (18), (22) a (25), na kterých je výškový limit max. 12 m, minimální výška objektů na pozemcích (03), (20) a (25) je 9 m,

C.11.2.4 Počet nadzemních podlaží: max. 3 nadzemní podlaží + podkroví

C.11.2.5 Navýšení počtu stávajících bytů v bytových domech jejich rozdělením je nepřípustné

C.11.2.6 Bytové domy lze na vymezených stavebních parcelách orientovat k uliční čáře podélnou fasádou i štítem.

C.11.2.7 Povoleny jsou kompaktní celky/bloky formou blokové zástavby – na stavebních pozemcích (03) a (20) budou sdruženy plochy „vyhrazené zeleně, oplocené“ do kompaktnějších celků (se zachováním prostupů min. každých 100 m),

C.11.2.8 Oplocení předzahrádek je přípustné za podmínek uvedených v tomto regulačním plánu a umožnění propustnosti územím.

C.11.2.9 Oplocení předzahrádek bytových domů bude max. výšky 1,6 m. Nejsou přípustné betonové a zděné plně neprůhledné ploty.

C.11.2.10 Poslední 4. NP bytových domů je vhodné řešit jako ustupující s plochou střechou, ale musí splňovat podmínky územního plánu Chýně, který předepisuje pro poslední 4. NP bytových domů podkroví.

C.11.2.11 Ke každému bytu bytového domu na pozemcích SM-BH musí být zřízena alespoň 2 stání na pozemku bytového domu mimo uliční prostor veřejné komunikace ve společných garážích v souladu s platnou legislativou a vyhláškou města Chýně v platném znění. Jedno z těchto parkovacích stání na každý byt, může být umístěno ve společném parkovacím domě na pozemku SM-OK (02). Veškerá tato parkovací stání na pozemcích bytových domů budou řešena jako podzemní nebo uvnitř objektů. Vyjma min. počtu časově omezených návštěvnických stání a příp. výjimek vyžadovaných zákonnými normami.

C.11.2.12 Umístění komunálního, tříděného odpadu (plast, papír, biododpad) je nedílnou součástí každého pozemku bytového domu, buď uvnitř objektu, nebo v prostoru oplocené předzahrádky bytového domu. Řešení odpadu nesmí esteticky narušovat vzhled ulice a veřejných prostranství,

C.11.3 Pro občanské vybavení (SM-OV, SM-OK):

C.11.3.1 Zastavěná plocha stavbami nesmí přesáhnout 50 % z celkové plochy stavebního pozemku,

C.11.3.2 Minimální plocha zeleně na rostlém terénu je 30 % z celkové plochy stavebního pozemku,

C.11.3.3 Výšková hladina: Minimální výška objektu je 9 m. Maximální výška objektu je 12 m,

C.11.3.4 na pozemku (05) u Hlavní ulice budou min. 3 dominanty vzdálené od sebe vzájemně v rozmezí min. 40 m a max. 100 m (tj. nebudou situovány do stejného místa) – smyslem je proložení případných nižších objektů či jejich části rytmickým střídáním vyšších dominant,

C.11.3.5 parkovací dům na pozemku (02) umožní komerční parter v nároží orientovaném k náměstí na pozemku č. (27)

C.11.3.6 Počet nadzemních podlaží: max. 2 nadzemní podlaží + podkroví nebo ustupující podlaží ustoupené pod úhlem 45 stupňů,

C.11.3.7 Pozemky občanského vybavení musí umožnit volný průchod územím,

C.11.3.7.1 Na pozemku SM-OK (05) bude umožněn volný průchod veřejnosti z prostoru větve V2 do ulice Hlavní. Průchod zajistí 5 samostatných prostupů, každý šířky min. 3,0 m.

C.11.3.7.2 Na pozemku SM-OK (24) bude umožněn alespoň jeden průchod veřejnosti z prostoru větve V2 do pozemku parc. č. 369/8 kat. území Chrašťany u Prahy. Volný průchod bude šířky min. 3,0 m.

C.11.3.8 Ve vymezených plochách stavebních pozemků SM-OK a SM-OV není v souladu s územním plánem Chýně přípustné bydlení,

C.11.3.9 Splnění podmínky plochy zeleně na rostlém terénu lze vypočítat celkově pro celou řešenou část území,

C.11.3.10 Nepřípustné jsou samostatné nízkopodlažní (1-2 NP) zařízení (zejména pro obchod a služby) a „slepé fasády“ bez výkladců a oken vyjma takového urbanisticko-architektonického řešení, kdy tato „halová část“ nenavazuje na veřejná prostranství ani z nich není viditelná (tj. je ohraničena objekty splňujícími požadovaný charakter);

C.11.3.11 U pozemků přímo navazujících na Hlavní ulici jsou přípustné zařízení o 2 NP, pokud jinak splňují ostatní podmínky – zejména podmínku minimální výšky, podmínku dominant, podmínku parteru, oken apod., výjimkou jsou objekty technické infrastruktury (např. trafostanice) v případě, že je není, jakkoliv možné zakomponovat jako součást vyšších objektů. V takovém případě musí být umístěny a architektonicky řešeny tak, aby se zcela minimalizoval jejich vliv na veřejná prostranství, zejména ulice (např. umístěním za vyšší objekt s možností příjezdu);

C.11.3.12 Tvary střech (regulaci střešní krajiny) určit tak, aby střešní krajina vytvářela estetický celek. Preferují se „užitné“ střechy, tj. využití jako pobytové terasy, jako zelené střechy (extenzivní/intenzivní), pro fotovoltaiku apod.;

C.11.3.13 Každá plocha SM-OK bude vybavena potřebným počtem parkovacích a zásobovacích stání na vlastním pozemku v počtu odpovídajícímu platné legislativě a územnímu plánu města Chýně.

C.11.3.14 V ploše SM-OK (24) bude povinně zřízeno obřiště navazující na větev V2 a bude umožněn volný průchod veřejnosti přes pozemek na pozemek parc. č. 369/8, k. ú. Chrástany u Prahy.

C.11.4 RP1 vymezuje v hlavním výkrese nezastavitelné plochy, které zůstávají veřejně přístupné a podle charakteru obsahují povinnost převahy zeleně nebo zpevněných ploch, tyto části ploch stavebních pozemků a ploch veřejných prostranství jsou nezastavitelné a bez možnosti oplocení, mezi povolené stavby patří pouze stavby dětských hřišť a zpevněné plochy, případně drobné stavby veřejné (ne soukromé) vybavenosti,

C.11.5 RP1 vymezuje v hlavním výkrese polosoukromé plochy, které jsou bez možnosti oplocení a bez možnosti zastavění hlavní stavbou, jejich zastavění je omezeno na zpevněné plochy, drobné stavby kryjící parkovací stání a místa pro ukládání odpadků a sloupky přípojek technické infrastruktury,

C.11.6 Maximální povolená hrubá podlažní plocha všech nadzemních objektů v Území vyjma samostatného parkovacího domu, městského domu na pozemku (01) a školky je 60 000 m², z toho maximálně:

C.11.6.1 48 000 m² HPP pro bydlení celkově, bez započítání komerčního parteru,

C.11.6.2 19 000 m² HPP pro bydlení v rodinných domech,

C.11.6.3 10 000 m² **HPP** pro bydlení ve viladomech,

C.11.7 Po obvodě náměstí, podél Hlavní ulice a z části podél větve V2 a větve V1 v návaznosti na ulici Pražskou je povinný aktivní parter v celkové minimální délce 250 m,

C.11.8 Součet všech hrubých podlažních ploch nadzemních i podzemních částí objektu/ů vystavěných na ploše SM-OK (24) bude max. 3500 m² HPP, min. 500 m² HPP z toho pro podzemní parkování (popř. kryté parkování jako součásti hlavního objektu).

C.12 Souhrnná tabulka regulativů prostorového uspořádání pro jednotlivé stavební pozemky:

Číslo stavebního pozemku	Funkční využití	Výměra pozemku (m ²)	Min. koeficient zeleně na rostlém terénu	Max. zastavěná plocha stavebního pozemku	Max. zastavěná plocha hlavní stavbou	Max. výška zástavby	Povinná stavba
1	SM – BH	2272	40 %	40 %	30 %	15 m	HR, TS, TR
2	SM – OK	3502	30 %	50 %	50 %	9-12 m	TR, AT, PD
3	SM – BH	14561	40 %	40 %	30 %	9-15 m	OH, HR
4	SM – OK	3406	30 %	50 %	40 %	9-12 m	SH, RT
5	SM – OK	14153	30 %	50 %	50 %	9-12 m ^{D)}	TR, PR
6	SM – BH	1155	40 %	40 %	30 %	15 m	TR
7	SM – BI	5510	40 %	40 %	30 %	10 m	
8	SM – BI	5738	40 %	40 %	30 %	12 m	
9	SM – BH	1142	40 %	40 %	30 %	15 m	
10	SM – BI	4141	40 %	40 %	30 %	12 m	

11	SM – BI	4015	40 %	40 %	30 %	12 m	
12	SM – BH	1150	40 %	40 %	30 %	15 m	
13	SM – BH	1229	40 %	40 %	30 %	15 m	
14	SM – BI	4243	40 %	40 %	30 %	10 m	
15	SM – BI	1894	40 %	40 %	30 %	8 m	
16	SM – BI	5958	40 %	40 %	30 %	8 m	
17	SM – BI	8389	40 %	40 %	30 %	12 m	HR
18	SM – BH	1908	40 %	40 %	30 %	12 m	
19	SM – BH	2126	40 %	40 %	30 %	15 m	
20	SM – BH	14106	40 %	40 %	30 %	9-15 m	HR, OH
21	SM – BI	5537	40 %	40 %	30 %	8 m	
22	SM – BH	2292	40 %	40 %	30 %	12 m	
23	SM – OV	3188	30 %	50 %	40 %	12 m	MŠ
24	SM – OK	3351	30 %	50 %	40 %	9-12 m	HPP, PR, DP
25	SM – BH	1495	40 %	40 %	30 %	9-12 m	PR

vysvětlivky:

HR – dětské hřiště, TS – objekt technických služeb, TR – trafostanice, AT – tlaková stanice, PD – parkovací dům, OH – odpadové hospodářství, SH – dům pro seniory, RT – retenční nádrž, PR – průchod pozemkem, MŠ – mateřská školka, HPP – omezení hrubé podlažní plochy na pozemku, DP – obrátiště na komunikaci,

C.13 Souhrnná tabulka vymezených pozemků veřejných prostranství:

Číslo stavebního pozemku	Funkční využití	Výměra pozemku (m ²)	Využití
26	SM – ZV	1960	park
27	SM – PV	1428	náměstí
28	SM – ZV	3033	park
29	SM – PV	612	cesta pro pěší s odpočinkovou plochou v zeleni
30	SM – PV	856	cesta pro pěší s odpočinkovou plochou v zeleni
31	SM – ZV	1973	park
32	SM – PV	213	cesta pro pěší v zeleni
33	SM – PV	196	cesta pro pěší v zeleni
34	SM – PV	134	cesta pro pěší v zeleni
35	SM – PV	24729	veřejné komunikace
36	SM – PV	264	cesta pro pěší
37	ZV	10092	veřejná zeleň

D. PODROBNÉ PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

D.1 Dopravní infrastruktura

D.1.1 Dopravní napojení řešeného území je dáno prvky vyšší dopravní kostry:

D.1.1.1 Území řešené RP1 je dopravně napojeno na komunikaci III. třídy ve dvou místech pomocí křižovatek a na opačné straně na ulici Pražskou,

D.1.1.1.1 Napojení páteřní komunikace na severozápadě řešeného území návrhu RP Chýně – Pod Horou, větve V1 místní obslužné komunikace MO2, na silnici III/00513, ulici Hlavní, bude provedeno okružní křižovatkou, včetně příslušných přechodů pro chodce a přejezdů pro cyklisty.

D.1.1.1.2 Napojení páteřní komunikace na jihovýchodě řešeného území návrhu RP Pod Horou, větve V5 místní obslužné komunikace MO2p, na silnici III/00513, ulici U Chýně, bude provedeno buď v souladu se záměrem města Hostivice na provedení okružní křižovatky, tj. včetně příslušných přechodů pro chodce, vedení cyklostezky a zastávek městské hromadné dopravy nebo do doby než město Hostivice získá na okružní křižovátku povolení záměru podle Stavebního zákona č. 283/2024 Sb. v platném znění jako průsečná křižovatka.

D.1.1.2 Na dvou místech je navrženo propojení k pozemku parc. č. 759/1 do plochy (37) a dále propojení s pozemkem parc. č. 79/3,

D.1.2 Páteřní komunikací se myslí nové dopravní propojení ulice Pražská a Hlavní,

D.1.2.1 Páteřní komunikace protíná prostor náměstí a po jedné straně obsahuje autobusovou zastávku městské hromadné dopravy,

D.1.3 Navrhovaná dopravní infrastruktura je definována kategorizovanými koridory, které zajišťují obsluhu a využití ploch vymezených stavebních pozemků.

D.1.4 Parametry jednotlivých větví dopravního systému vycházejí ze základních pravidel ČSN 73 6110 a ČSN 73 6056. Jednotlivé větve dopravního systému jsou ve výkresové části znázorněny v podobě koridorů, které zobrazují tvarování komunikací. Šířky komunikací jsou udávány včetně vodícího proužku.

D.1.4.1 S výjimkou větve V1 a Hlavní ulice jsou povoleny pouze minimální šířky jízdních pruhů pro motorovou dopravu,

D.1.4.2 Větve V3, V6, V7, V8, V9, V10 a V11 mají úroveň vozovky ve stejné výšce s úrovní chodníku,

D.1.4.3 Větve V1, V2, V4 a V5 mají standardně sníženou úroveň jízdních pruhů vůči chodníkům a cyklostezkám, výjimkou je prostor náměstí, pozemek (27), kde mají větve V1 a V3 v související délce úroveň vozovky ve stejné výšce s úrovní chodníků a cyklostezek,

D.1.4.4 Šířky chodníků: větev V1 a Hlavní ulice má čistou průchozí šířku (tj. bez jakýchkoliv objektů vč. vertikálního dopravního značení, VO apod.) min. 2,0 m; ostatní větve mají čistou průchozí šířku (tj. bez jakýchkoliv objektů vč. vertikálního dopravního značení, VO apod.) min. 1,5 m, který se dále zvětšuje v případě společného pohybu chodců a cyklistů, viz níže,

D.1.4.5 Větve V2, V3, V5, V6 a V7 obsahují podélný parkovací pás šířky 2,25 m,

D.1.4.6 Větev V8 obsahuje podélný parkovací pás šířky 2 m,

D.1.4.7 V pásech podélných parkovacích stání je požadováno ozelenění ulic vzrostlými stromy v počtu min. 1 strom na 14 m délky ulice, preferována je variabilita různých řešení v různých ulicích a využití i velkých stromů, spon uličního stromořadí je v rozmezí 7–21 m,

D.1.4.8 V ulicích (větvě V1, V4, V9, V10 a V11), které neobsahují podélné parkovací pásy, mají povinnost ozelenění vzrostlými stromy v počtu min. 1 strom na 14 m délky ulice a to (preferovaně) buď přímo v ploše pozemku ulice, nebo v nezastavitelné ploše vymezených stavebních pozemků přilehlé k uličnímu prostranství,

D.1.4.9 Prostorové řešení (např. navržené šířky a odstupy) u ulice Hlavní umožní v celé délce této ulice přiléhající k řešenému území výsadbu stromů v počtu min. 1 strom na 14 m délky ulice tak, aby byla ozeleněna celá západní strana tohoto úseku ulice, tj. v přibližně pravidelných sponech větších stromů; Tyto stromy budou umístěny ve vegetačním páse oddělovacím vozovku a cyklostezku, který se nachází těsně za hranicí řešeného území RP1; realizace výstavby u Hlavní ul. je však jimi podmíněna,

D.1.5 Souhrnná tabulka navrhovaných komunikací:

Označení komunikace	Označení typu místní komunikace podle tabulky 6 ČSN 736110	počet jízdních pruhů	šířka jízdních pruhů (m)	šířka pásu pro chodce (m) / počet pruhů	šířka přidruženého prostoru (m)	šířka prostoru místní komunikace (m)	Délka komunikace (m)	Požadovaný počet stromů (ks)
V1	MO2	2	3,25	2,5+2,0/2	6,00	14,00	233,30	17
V2	MO2p	2	3,00	2,5+2,0/2	5,75	12,75	452,70	32
V3	MO1p	1	3,50	2,5+2,0/2	5,75	10,25	300,20	21
V4	MO2	2	3,00	2*2,0/2	3,00	10,00	104,00	7
V5	MO2p	2	3,00	2*2,5/2	6,25	13,25	67,80	5
V6	MO2p	2	3,00	2,5+2,0/2	5,75	12,75	114,10	8
V7	MO1p	1	3,50	2,5+2,0/2	5,75	10,25	98,40	7
V8	MO1p	1	3,50	2*2,0/2	5,00	10,50	240,30	17
V9	MO2	2	2,25	1,5+2,0/2	2,50	8,00	51,90	4
V10	MO1	1	3,00	1,5*2,0/2	2,50	7,00	184,10	13
V11	MO1	1	3,00	1,5*2,0/2	2,50	7,00	144,60	10

D.1.5.1 Místní obslužné komunikace jsou navrženy v přibližné niveletě stávajícího terénu se standardními terénními úpravami. Specifickou výjimkou je páteřní komunikace V1, která bude v části svého úseku provedena na násypu mocnosti přibližně 1,0 m na překonání prohlubně ve stávajícím terénu,

D.1.5.2 Uspořádání všech navrhovaných komunikací umožní příjezd vozidel záchranných složek, těžké požární techniky i servisních a úklidových sborů, resp. technologické dopravy,

D.1.6 Kapacitní posouzení

D.1.6.1 V řešeném území je navrženo max. 509 bytových jednotek a 10 bytových jednotek v městském domě na pozemku (01), dům pro seniory, mateřská školka a objekty občanské vybavenosti,

kteří budou znamenat navýšení intenzity dopravy. Maximální navýšení intenzity dopravy ve špičkových hodinách je 500 až 600 vozů / hod. Navržené okružní a stykové křižovatky jsou kapacitně navrženy v souladu s navrhovanou dopravní zátěží,

- D.1.6.2 Povolení a realizace nového dopravního připojení lokality na komunikaci III. třídy a ulici Pražskou je nezbytnou podmínkou dopravního připojení Území RP1,

D.1.7 Bezmotorová doprava

- D.1.7.1 Návrh dopravy je zpracován v RP1 v souladu se zadáním, a aby vylepšil pohyb chodců a cyklistů,
- D.1.7.2 Větev V1 (Pátevní komunikace) obsahuje po jedné straně samostatnou nesdílenou obousměrnou cyklostezku (Pražské kolo),
- D.1.7.3 Větvě V2, V3, V4, V5, V6 a V7 obsahují povinné opatření formou společného pohybu chodců a cyklistů, tomu odpovídá šířka chodníku pro společný pohyb s cyklisty šířky min. 2,5 m,
- D.1.7.4 Větvě V8, V9, V10 a V11 obsahují pohyb cyklistů ve vozovce společně s IAD,
- D.1.7.5 Prostorové řešení (např. navržené šířky a odstupy) u ulice Hlavní umožní v celé délce této ulice přiléhající k řešenému území vedení obousměrné nesdílené cyklostezky; cyklostezka může být vedena (těsně) za hranicí řešeného území, realizace výstavby u Hlavní ul. je jí však podmíněna,

D.1.8 MHD

- D.1.8.1 Z hlediska MHD je lokalita Pod Horou obsluhována zastávkami veřejné autobusové dopravy „Chýně, Žitná“ a „Chýně, Pivovarský dvůr“. Docházková vzdálenost 400 m pokrývá celé řešené území RP1,
- D.1.8.2 RP1 umísťuje jednu autobusovou zastávku veřejné hromadné dopravy na úseku pátevní komunikace (V1),

D.1.9 Doprava v klidu

- D.1.9.1 Odstavování vozidel bude provedeno v rámci stavebních pozemků nebo na místech zajištěných majiteli vozidel mimo veřejné prostranství. Dlouhodobé odstavení vozidel rezidentů ve veřejném prostranství není možné.
- D.1.9.2 Počty parkovacích stání jsou dány podmínkami územního plánu Chýně a platnou legislativou,
- D.1.9.3 Parkovací místa návštěvníků jsou umístěna v rámci veřejných ploch navrhovaných komunikací v parkovacích pásech, která jsou společná se stromořadím
- D.1.9.3.1 Parkovací plochy ve veřejné ploše navržených komunikací jsou řešeny jako dlážděné propustné (umožňující však srážkových vod),
- D.1.10 RP1 vymezuje dva druhy parkovacích míst v rámci navržených komunikací:
- D.1.10.1 krátkodobá (modrá) jsou umístěna ve veřejném prostranství pátevní komunikace u pozemku (23) SM – OV určenému k výstavbě mateřské školy,

D.1.10.2 dlouhodobá (hnědá), jsou ostatní parkovací plochy v rámci navržených veřejných komunikací určených pro návštěvníky,

D.2 Technická infrastruktura

D.2.1 Řešení technické infrastruktury, které je nezbytné pro obsluhu celého řešeného území RP1, je provedeno včetně nezbytných souvisejících návazností a potřeby napojení na technickou infrastrukturu v lokalitě

D.2.2 Nezbytnou součástí technické infrastruktury řešeného území RP1 jsou: vodovod, splašková a dešťová kanalizace a její likvidace, plyn, zásobování elektrickou energií, veřejné komunikační sítě a likvidace odpadů,

D.2.3 Do ochranných pásem sítí technické infrastruktury mohou zasahovat kořenové prostory vzrostlých stromů na základě dohody stavebníka se správcem sítě a na základě technického opatření, které neovlivní negativně vzrůst a zdraví stromů,

D.2.4 Vodovod

D.2.4.1 Vlastníkem a provozovatelem vodovodního systému v řešeném území je TS Chýně s.r.o.,

D.2.4.2 Napojení lokality je navrženo na stávající řad vedený v ulici Hlavní a Hostivická, kde je položen vodovod PE d 160 ve II. tlakovém pásmu,

D.2.4.3 Na pozemku (02) je požadováno vybudovat tlakovou stanici, která zajistí dostatečný tlak v rozvodech vody v rámci řešeného území RP1

D.2.4.4 Tabulka s výpočtem spotřeby vody:

Součinitel denní nerovnoměrnosti	K_d	1,4			
Součinitel hodinové nerovnoměrnosti	K_d	2,1			
Maximální denní potřeba vody	Q_{dmax}	311,66	m3/den	12,99	m3/hodinu
Maximální hodinová potřeba vody	Q_{hmax}	27,27	m3/hodinu	7,58	l/s
Roční potřeba vody	Q_{rok}	74 318,00	m3/rok		

D.2.4.5 Poloha vodovodu v rámci profilu navržených komunikací odpovídá ČSN 73 6005 Prostorové uspořádání sítí technického vybavení, vodovodní potrubí je navrhované v souběhu s plynovodem,

D.2.4.6 Kromě navrhovaných místních komunikací je vodovod navržen v plochách veřejných prostranství,

D.2.4.6.1 V ploše náměstí (26) SM-PV obsluhuje vodní prvek, fontánu,

D.2.4.6.2 V ploše parku (27) SM-ZV a (29) SM-PV napojuje veřejně přístupná pítka

D.2.4.6.3 Nový vodovod v řešeném území RP1 je navržen DN125, DN150 a obsahuje podzemní požární hydranty DN80, které plní funkci kalníků a vzdušníků,

D.2.5 Splašková kanalizace

- D.2.5.1 Bilance odpadních splaškových vod odpovídá bilanci pitné vody,
- D.2.5.2 Vlastníkem a provozovatelem veřejné kanalizace v řešeném území je TS Chýně s.r.o.,
- D.2.5.3 Asi 350 m severně od řešeného území je při ulici Hostivická ukončen stávající veřejný kanalizační řad, tlakové kanalizace v obecní ČOV,
 - D.2.5.3.1 Řešené území je odkanalizováno do nové stoky obecní splaškové kanalizace do kapacitně navýšené ČOV – přípustné je kompletně gravitační řešení až do objektu ČOV (tj. bez použití čerpacích stanic),
 - D.2.5.3.2 Povolení a realizace nové obecní stoky, stejně jako nová čerpací stanice a napojení na ČOV a kapacitní navýšení ČOV, je nezbytnou součástí odkanalizování řešeného území RP1,
- D.2.5.4 Poloha splaškové kanalizace v rámci profilu navržených komunikací odpovídá ČSN 73 6005 Prostorové uspořádání sítí technického vybavení
- D.2.5.5 Kanalizační systém je navržen v dimenzích DN 300, se spády dle konfigurace terénu min. 1,2 %, na trubních vedeních kanalizace jsou rozmístěny revizní šachty v max. vzdálenosti 50,0 m a na všech lomových bodech,

D.2.6 Dešťová kanalizace

- D.2.6.1 Koncepce odvádění srážkových vod je řešena v souladu s TNV 75 9011 - Hospodaření se srážkovými vodami. Maximální vypouštění množství dešťové vody z území činí 3 l / s. ha.
- D.2.6.2 Výpočet velikosti objemu retence musí odpovídat návrhové křivce dešťů dle ČSN 75 9010 "Vsakovací zařízení srážkových vod – periodičita = 0,2 ("pětiletý" déšť).
- D.2.6.3 V rámci řešeného území RP1 je navržen systém dešťových kanalizačních stok, které jsou odváděny gravitačně do retenční nádrže přibližně v ose páteřní komunikace, a dále se napojuje na obecní dešťovou stoku přes regulovaný odtok severně od řešeného území,
- D.2.6.4 Kanalizační systém je navržen v dimenzích DN 300 – DN 500, se spády dle konfigurace terénu min. 1,0 %, na trubních vedeních kanalizace jsou rozmístěny revizní šachty v max. vzdálenosti 50,0 m a na všech lomových bodech,
- D.2.6.5 Do dešťové kanalizace se přímo napojuje odvodnění ze zpevněných ploch veřejných komunikací pomocí uličních vpustí nebo liniových odvodňovacích prvků a regulované odtoky retencí na jednotlivých stavebních pozemcích. Uliční vpusti jsou z prefabrikovaných betonových dílců DN 500, zakryté litinovou mříží. Vpusti jsou opatřeny koši na bahno. Napojení vpustí je navrženo potrubím DN 150. Napojení na stoky je navrženo přes revizní šachty nebo přímo na odbočky,
- D.2.6.6 Objem retenční nádrže a maximální povolený odtok je navržen na základě hydrogeologického průzkumu,
- D.2.6.7 Srážkové vody ze střech a zpevněných ploch jednotlivých stavebních pozemků musí být v co největší míře likvidovány přímo na pozemcích u jednotlivých objektů akumulací a druhotným využitím pro zálivku nebo vsakováním, resp. vypouštěním přes půdní vrstvy do podzemních vod

v souladu se zákonem č. 254/2001 Sb. § 5 odst. 3 (Vodního zákona). Do dešťové kanalizace bude z jednotlivých stavebních pozemků napojen pouze bezpečnostní přepad,

D.2.6.8 Řešené území RP1 není dotčeno plošnými meliorizačními zařízeními ani liniovým odvodňovacím zařízením (HOZ),

D.2.7 Plyn

D.2.7.1 Vlastníkem a provozovatelem plynovodního systému v řešeném území je GasNet, s.r.o.,

D.2.7.2 Napojení lokality je navrženo v bodě UB1, na parc. č. 742, k. p. Chýně. a to propojem na stávající potrubí PE d90,

D.2.7.3 Tabulka bilance potřeby plynu:

Občanská vybavenost	108	m ³ /h
Bytové domy / ostatní plochy	172	m ³ /h
rodinné domy	171	m ³ /h
Celková bilance řešeného území	451	m³/h

D.2.7.4 Poloha plynovodu v rámci profilu navržených komunikací odpovídá ČSN 73 6005 Prostorové uspořádání sítí technického vybavení a prostorově je veden v souběhu s vodovodem,

D.2.7.5 Plynovod je navrženy v dimenzích d63 a d90 z materiálu PE,

D.2.8 Zásobení elektrickou energií

D.2.8.1 Vlastníkem a provozovatelem elektrické sítě v řešeném území je ČEZ Distribuce a.s.,

D.2.8.2 Napojení lokality je navrženo na pozemku parc. č. 761 katastrálního území Chýně odbočkou z kabelového vedení VN 22kV,

D.2.8.1 Tabulka výpočtu potřeby elektrické energie:

Občanská vybavenost	Pi	3856	kW	Pmax	1626	kW
Bytové domy / ostatní plochy	Pi	10409	kW	Pmax	1068	kW
rodinné domy	Pi	5160	kW	Pmax	986	kW
Celková bilance řešeného území	Pi	19425	kW	Pmax	3680	kW

D.2.8.2 Poloha kabelů NN a VN v rámci profilu navržených komunikací odpovídá ČSN 73 6005 (vyd. 10/2020) Prostorové uspořádání sítí technického vybavení. Kabely budou vedeny v chodníku v souběhu (ve společném výkopu) podél hranic pozemků,

D.2.8.3 Kabely NN jsou navrženy v dimenzích 1-AYKY-J 3x240+120mm²,

D.2.8.4 Kabely VN jsou navrženy v dimenzích 3x 22-AXEKVCEY 1x240,

D.2.8.5 V řešeném území je navrženo 6 míst pro instalaci nových trafostanic o výkonu 5ks TS 2x630kVA + 1ks TS 1x630kVA,

- D.2.8.6 Nové trafostanice nebudou oplocené a budou volně přístupné z veřejného prostoru, pro parkování servisní techniky bude využíváno venkovních parkovacích stání v blízkosti polohy trafostanic. Kolem TS budou ochranná pásma š. 2 m. TS budou dosažitelné těžkou technikou (jeřáb, nákladní auto),

D.2.9 Veřejné osvětlení

- D.2.9.1 Veřejné osvětlení je napojeno na nová zapínací místa, která se zřídí v blízkosti TS a řídí se požadavky správce sítě,
- D.2.9.2 Nové kabely veřejného osvětlení jsou navrženy podél veřejných komunikací v souběhu s rozvody KNN při respektování minimálních vzdáleností dle ČSN 73 6005, v pěších koridorech veřejných prostranství a náměstí,
- D.2.9.3 Veřejné osvětlení se řídí požadavky souboru norem ČSN EN 13211, kabely jsou navrženy 1-CYKY-J 4 x 25 mm² (CYKY-J 4x16mm²),
- D.2.9.4 Veřejné osvětlení je navrženo ve standardu města Chýně v LED s bezdrátovým napojením na centrální pult s možností vzdálené regulace podle podmínek standardů veřejného osvětlení města Chýně,

D.2.10 Veřejné komunikační síť

- D.2.10.1 Vlastníkem a provozovatelem komunikační sítě v řešeném území je CETIN a.s.,
- D.2.10.2 Ke každému navrhovanému stavebnímu pozemku je přiveden optický kabel pro telefonní, resp. datové připojení. Připojení objektů se řídí podmínkami poskytovatele komunikační sítě CETIN a.s.,
- D.2.10.3 Kabelové trasy jsou vedeny v chodníku, v odstupové vzdálenosti min. 1,2 m od uličních čar dle ČSN 73 6005,

D.2.11 Likvidace odpadů

- D.2.11.1 Nakládání s komunálním odpadem je v řešeném území RP1 řízeno obecnou závaznou vyhláškou obce Chýně
- D.2.11.2 Individuální nádoby na odpad obsahující plast, papír, bioodpad a směsný odpad musí být součástí každého stavebního pozemku a řídí se požadavky provozovatele svozu odpadu
- D.2.11.3 Stanoviště pro umístění kapacitních nádob na sběr tříděného odpadu obsahující sklo, kovy, oleje a textil musí být součástí stavebních pozemků (03) SM-BH a (20) SM-BH. Minimální plocha jednoho místa je 15 m²,
- D.2.11.4 Všechny odpadové nádoby v řešeném území RP1 musí být vizuálně odstíněné od ulic a dalších veřejných prostranství

E. PODROBNÉ PODMÍNKY PRO OCHRANU HODNOT, CHARAKTERU ÚZEMÍ A KRAJINNÉHO RÁZU

- E.1 Podmínky pro ochrany hodnot, charakteru území a krajinného rázu pro řešené území RP1 vyplývají z územního plánu Chýně, územního plánu Chrástčan a územního plánu Hostovic, se kterými řešené

území RP sousedí, a dále z podmínek PÚR a ZÚR a umístění stavby v rámci řešeného území RP1 je budou respektovat,

E.2 Ochrana civilizačních hodnot řešeného území RP1

- E.2.1 Řešené území je v současné době nezastavěné území, které tvoří plochy zemědělské půdy a krajinné zeleně,
- E.2.2 V okolí řešeného území se nachází ochranné pásmo nemovité kulturní památky františkánského kláštera v Hájku, ale svým ochranným pásmem do řešeného území nezasahuje,
- E.2.3 Drobná část řešeného území zasahuje do plochy území s archeologickými nálezy
- E.2.4 V okolí řešeného území se nacházejí architektonicky významné stavby (z dat ÚAP),
- E.2.5 RP1 zachovává prostupnost řešeného území
- E.2.6 V celém území RP1 budou respektována ochranná pásma technické infrastruktury a hygienické limity hluku ve venkovním prostředí,
- E.2.7 V celém území RP1 budou respektovány nadřazené zájmy MO ČR a nadřazené záměry PÚR a ZÚR,
 - E.2.7.1 Celé území RP1 spadá do ochranného pásma radaru Kbely
 - E.2.7.2 V blízkosti řešeného území RP1 se nachází objekty důležité pro obranu státu a jejich ochranná pásma,
 - E.2.7.3 Celé území RP1 spadá do rozvojové oblasti OB1,
 - E.2.7.4 Celé území RP1 spadá do ochranného pásma radiolokačního zařízení MO ČR a je zájmovým územím MO ČR z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb,
 - E.2.7.5 Do části území obce Chýně zasahují zájmová území MO ČR pro nadzemní stavby a objekty důležité pro obranu státu včetně zájmových území objektů důležitých pro obranu státu,
 - E.2.7.6 Celé území RP1 spadá do ochranného pásma leteckých pozemních zařízení a ochranného pásma letiště Václava Havla,
- E.2.8 Zástavba v řešeném území RP1 se nesmí navzájem negativně ovlivňovat a nesmí ani vizuálně ovlivňovat architektonický a urbanistický ráz sídla

E.3 Ochrana přírodních hodnot a krajinného rázu řešeného území RP1

- E.3.1 Celé území RP1 spadá do oblasti krajinného rázu 11 – Kladensko,
- E.3.2 V sousedství řešeného území se nachází lesní plochy a ochranné pásmo vodních zdrojů 1. a 2. stupně,
- E.3.3 Částí řešeného území prochází ochranné pásmo nadregionálního biokoridoru,

F. PODMÍNKY PRO PŘÍZNIVÉ ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ A ZELENOU INFRASTRUKTURU, VČETNĚ VYMEZENÍ A VYUŽITÍ POZEMKŮ ÚZEMNÍHO SYSTÉMU EKOLOGICKÉ STABILITY,

F.1 Modrozelená infrastruktura (MZI)

- F.1.1 Celé Území RP1 bude řešeno s důrazem na zajištění celkové funkční modrozelené infrastruktury odpovídající soudobým trendům a poznatkům tak, aby bylo dlouhodobě ekologicky, ekonomicky i provozně udržitelné,
- F.1.2 V rámci Území RP1 lze podmínky pro splnění zeleně na rostlém terénu vypočítat celkově pro celou řešenou část, je však nezbytné zeleň logicky rozmístit napříč celým řešeným územím. Splnění podmínky se vypočítává součtem požadované plochy zeleně na rostlém terénu za jednotlivé pozemky řešené části Území.
- F.1.3 Na všech objektech v Území s plochou střechou mají být provedeny zelené střechy, pokud nejsou využity jinak,
- F.1.4 V pásech podélných parkovacích stání je požadováno ozelenění ulic vzrostlými stromy v počtu min. 1 strom na 14 m délky ulice, preferována je variabilita různých řešení v různých ulicích a využití i velkých stromů, spon uličního stromořadí je v rozmezí 7–21 m,
- F.1.5 V ulicích se společným dopravním prostorem (např. obytná ulice) bude využito alternativního řešení ozelenění ulice, např. zelené ostrovy s výsadbou stromů,
- F.1.6 Ve veřejném prostoru náměstí a dětských hřišť je podmínkou zastoupení zeleně ve vztahu k funkci místa, vytvoření stíněných odpočinkových míst a ochraně před přehříváním fasád,
- F.1.7 U alejových výsadeb jsou požadovány listnaté stromy taxonu, který má průběžný terminál umožňující postupné vyvětňování kmene (koruna stromu, která zasahuje nad vozovku, nesmí mít nasazení níže než 4,5 m a nad chodníkem níže než 2,5 m) a který dobře snáší zhoršené stanovištní podmínky ve městě. **Současně pro výsadbu dřevin v plochách (31) SM-ZV a (37) ZV, nacházejících se na okrajích řešeného území, budou použity domácí druhy dřevin vhodné na dané stanoviště; přitom nemohou být použity kultivary těchto dřevin s nepřírozeným habitem (sloupovité, s olistěním nepřírozených barev apod.).**
- F.1.8 Minimální vzdálenost stromů od fasád vícepodlažních budov je 4,0 m,
- F.1.9 Plocha pro vsak vody a prokořitelný prostor musí odpovídat taxonu stromu a nesmí být zakryt nepropustným krytem pro vodu a vzduch,
- F.1.10 Podmínkou je přirozené ozelenění polosoukromých a soukromých prostranství. Součástí ozelenění jsou stromy,
- F.1.11 Srážkové vody ze střech a zpevněných ploch jednotlivých stavebních pozemků musí být likvidovány přímo na pozemcích u jednotlivých objektů akumulací a druhotným využitím pro zálivku nebo vsakováním, resp. vypouštěním přes půdní vrstvy do podzemních vod. Do dešťové kanalizace mohou být z jednotlivých stavebních pozemků napojeny pouze bezpečnostní přepady,
- F.2 RP1 nevymezuje pozemky územního systému ekologické stability,

G. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A VYMEZENÍ POZEMKŮ PRO ASANACI, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT,

G.1 Jako veřejně prospěšné stavby jsou vymezeny vyvolané přeložky inženýrských sítí v souladu se zadáním RP1 dle odstavce č. 18 kapitoly A/I.10 b výrokové části ÚP Chýně, konkrétně se jedná o:

G.1.1 Přeložku trasy VN na pozemcích parc. č. 761 a 809 k. ú. Chýně,

G.1.2 Přeložky tras veřejného osvětlení včetně stožárů veřejného osvětlení na pozemcích parc. č. 756/124 a 759/2 k. ú. Chýně,

G.1.3 Přeložku kabelové trasy Cetin na pozemcích parc. číslo 756/122 a 759/2 a 761 k. ú. Chýně,

G.2 Na pozemcích parc. č. 756/122 a 762 v katastrálním území Chýně jsou vymezeny veřejně prospěšné stavby občanského vybavení,

G.3 ÚP Chýně nevymezuje stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a plochy pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit,

G.4 Před realizací jednotlivých záměrů jsou požadovány plošné asanace stávajících pozemků od navážek a odpadu a staveb rušených komunikací a technické infrastruktury, konkrétně se jedná o řady a přípojky vodovodu, stoky a přípojky kanalizace, retenční nádrže a trasu STL plynovodu,

H. STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACI),

H.1 Součástí každé etapy je realizace odpovídající infrastruktury vč. přilehlé uliční sítě a odpovídajícího procenta (+ / - 10 %) veřejných prostranství, bez dokončení této části infrastruktury a veřejných prostranství se etapa nepovažuje za dokončenou. Současně před kolaudací jakékoliv bytu i komerčních prostor bude rozšířena kapacita stávající ČOV (čistírny odpadních vod) a před zahájením jakékoliv výstavby v lokalitě Pod Horou bude dostavena ulice Pražská.

H.2 Součástí 1. etapy projektu o rozsahu do 250 BJ je i výstavba v okolí ulice Pražská, výstavba mateřské školy na pozemku (23) SM-OV s kapacitou 2 tříd (25 dětí / třída), a jako součást výše uvedené podmínky veřejných prostranství také náměstí (27), investoři zajistí kolaudaci prvních 2 tříd Mateřské školy nejpozději společně s kolaudací první fáze Rodinné a komerční výstavby v rozsahu prvních 250 bytů. První 2 třídy Mateřské školy musí být zkolaudovány před tím, než dojde ke kolaudaci kterékoliv z prvních 250 bytů.

H.3 Směr dalšího rozvoje území v dalších etapách je od severu k jihu,

H.4 Součástí 2. etapy projektu o rozsahu do 350 BJ je jako součást výše uvedené podmínky veřejných prostranství také centrální park (28) a výstavba městského domu na pozemku (01), který obsahuje:

H.4.1 v 1. NP 500 m² hrubé podlažní plochy nebytových prostor pro zřízení zdravotnických zařízení (např. ordinace lékařů) a 150 m² prostor pro technické služby, včetně sociálního zázemí a garáže pro servis a parkování 4 ks techniky,

H.4.2 ve 2. a 3. NP celkem 10 bytů v konfiguraci 2kk o rozměrech 48-55 m² a min. průměrnou plochou. 52 m²,

H.4.3 Městský dům bude kolaudován nejpozději společně s kolaudací 350 bytů,

H.5 V případě, že Mateřská škola bude na základě vyhodnocení demografického vývoje území rozšiřována (další 2 třídy), zajistí investoři kolaudaci rozšíření nejpozději společně s kolaudací 350 bytů v rámci Rodinné a komerční výstavby.

I. PODMÍNKY PRO POŽÁRNÍ OCHRANU,

I.1 Uspořádání veřejných a účelových komunikací v řešeném území musí umožnit dosažení veškeré zástavby vozidly těžké požární techniky a záchranných složek,

I.2 Na navrženém vodovodu musí být osazeny v potřebném počtu hydranty DN 80,

J. PODMÍNKY PRO OCHRANU VEŘEJNÉHO ZDRAVÍ,

J.1 Zajištění podmínek pro ochranu veřejného zdraví se řídí platnou legislativou,

J.2 Nedílnou součástí RP1 je hluková studie, která zohledňuje navýšení intenzity hluku z dopravy vlivem realizace záměru (*studie bude doplněna do čistopisu RP), zákres hlukové izofony 60 dBA je respektován při vymezení stavebních čar,

K. STANOVENÍ POŽADAVKŮ NA VÝSTAVBU ODCHYLNĚ OD PROVÁDĚCÍHO PRÁVNÍHO PŘEDPISU,

K.1 RP1 takové požadavky nestanovuje,

L. VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH CELKŮ,

L.1 RP1 nevymezuje architektonicky významné stavby nebo urbanisticky významné celky,

M. VYMEZENÍ ZÁMĚRŮ, PRO KTERÉ JE UZAVŘENÍ PLÁNOVACÍ SMLOUVY PODMÍNKOU PRO ROZHODOVÁNÍ,

M.1 Na realizaci záměrů řešeného území RP1 je uzavřena plánovací smlouva,

N. VYMEZENÍ ZÁMĚRŮ, PRO KTERÉ JE REALIZACE ARCHITEKTONICKÉ NEBO URBANISTICKÉ SOUTĚŽE PODMÍNKOU PRO ROZHODOVÁNÍ,

N.1 RP1 nevymezuje záměry, pro které je realizace architektonické nebo urbanistické soutěže podmínkou pro rozhodování,

O. VYMEZENÍ STAVEB DOMŮ PRO DOSTUPNÉ NÁJEMNÍ BYDLENÍ, A

O.1 Na pozemku (01) SM-BH bude umístěn městský dům, který bude ve 2. a 3. NP obsahovat 10 bytů v konfiguraci 2kk o rozměrech 48-55 m² a min. průměrnou plochou. 52 m²,

O.2 Na pozemku (25) SM-BH bude umístěn městský dům polyfunkčního charakteru, bytové jednotky jsou součástí stanovené max. kapacity, 1. NP bude sloužit účelům občanské vybavenosti,

P. VYMEZENÍ DEFINIC POJMŮ, KTERÉ NEJSOU DEFINOVÁNY VE STAVEBNÍM ZÁKONĚ NEBO V JINÝCH PRÁVNÍCH PŘEDPISECH.

P.1 Hranice mezi pozemky vymezuje jednotlivé stavební pozemky RP1 mezi sebou,

- P.2 Hranice veřejného prostranství vymezuje plochu veřejného prostranství od veřejného uličního prostoru,
- P.3 Prostupnost územím je požadavek na umožnění volného průchodu veřejnosti přes řešené území regulačního plánu Pod Chýní. V návrhu regulačního plánu je vymezeno navrženou uliční sítí mezi jednotlivými stavebními pozemky a plochami veřejných prostranství, a dále poloveřejnými plochami a nezastavitelnými plochami a plovoucí značkou PR. Poloveřejné plochy a nezastavitelné plochy vymezují požadavek průchodu přes stavební pozemky SM-BH (03) a (20), a jsou definovány vymezenou plochou s okótovanou polohou a min. požadovanou šířkou. Plovoucí značka PR vyznačuje požadavek na průchod přes stavební pozemky SM-OK (05) a (24). Plovoucí značka PR označuje přibližnou požadovanou polohu pěšího průchodu z volného prostranství přes stavební pozemek na volné prostranství na druhé straně stavebního pozemku. Počet plovoucích značek PR určuje požadovaný počet těchto průchodů přes konkrétní stavební pozemek. Šířka takto vyznačených průchodů prostupnosti území je vždy nejméně 3,0 m.
- P.4 Objemové řešení je odvozeno z architektonicko-urbanistické studie lokality Pod Horou, vypracované Ing. arch. Michalem Šourkem a určuje přibližnou polohu zastavěných ploch,
- P.5 Stromořadí je souvislá řada nejméně deseti stromů s pravidelnými rozestupy. Chybí-li v některém úseku souvislé řady některý strom, pořád se jedná o stromořadí,
- P.6 Aktivní parter je spodní část fasády na úrovni 1. NP přilehlá k terénu s portály, výkladci obchodů a přístupná z veřejného prostoru,
- P.7 Rostlý terén je plocha, pod níž není půdní profil oddělen od skalního podloží žádnou stavbou, a která umožňuje zdárný růst vegetace a přirozený vsak srážkových vod,
- P.8 Upravený terén je souvislá plocha terénu po ukončení stavebních prací, které jsou provedeny v souladu se schválenou dokumentací, za upravený terén se nepovažuje účelně upravená část malé plochy terénu,
- P.9 Původní terén je souvislá plocha terénu před započítáním stavebních prací,
- P.10 Nezastavitelné plochy (světle zelená šrafa celoplošná hlavního výkresu) jsou minimální vymezené plochy veřejně přístupného prostoru s charakterem parkových ploch a převahou zeleně. Ve vymezeném prostoru jsou povoleny zpevněné plochy pro pěší, dětská hřiště a herní prvky a související drobné stavby a městský mobiliář. Vymezená plocha je nezastavitelná hlavní stavbou ani vedlejší ani drobnými stavbami soukromého charakteru,
- P.11 Nezastavitelné plochy (oranžová šrafa, síť orientovaná na koso hlavního výkresu) jsou minimální vymezené plochy veřejně přístupného prostoru s charakterem zpevněných ploch pro pěší. Ve vymezeném prostoru jsou povoleny zpevněné plochy obecně, dětská hřiště a herní prvky a související drobné stavby a městský mobiliář a zeleň. Vymezená plocha je nezastavitelná hlavní stavbou ani vedlejší ani drobnými stavbami soukromého charakteru,
- P.12 Polosoukromé plochy (tmavě zelená šrafa, síť orientovaná na koso hlavního výkresu) jsou minimální vymezené plochy veřejně přístupného prostoru s polosoukromým charakterem. Ve vymezeném prostoru jsou povoleny zpevněné plochy obecně, dětská hřiště a herní prvky a související drobné stavby, městský mobiliář a zeleň. Vymezená plocha je nezastavitelná hlavní stavbou ani vedlejší s výjimkou krytých parkovacích stání pomocí lehkých konstrukcí (např. pergol), které jsou v této ploše povoleny. Drobné stavby soukromého charakteru jsou v této ploše povoleny,

- P.13 Poloveřejné plochy (tmavě zelená šrafa úsečky na koso hlavního výkresu) jsou minimální vymezené plochy veřejně přístupného prostoru s poloveřejným charakterem a s převažujícím podílem zeleně. Ve vymezeném prostoru jsou povoleny zpevněné plochy obecně, dětská hřiště a herní prvky a související drobné stavby, městský mobiliář a zeleň. Vymezená plocha je nezastavitelná hlavní stavbou ani vedlejší, ani nejsou povoleny lehké konstrukce např. pergol. Drobné stavby soukromého charakteru jsou v této ploše povoleny pouze na výjimku vydanou městem,
- P.14 Výškový limit a výška stavby. Výška stavby je výška od nejnižšího bodu přilehlého stávajícího (ve smyslu původního) terénu po vršek atiky (v případě ploché střechy) nebo hřeben střechy (v případě šikmé střechy). Výjimkou je určení nejnižšího bodu terénu u budov, u kterých se nadzemní část alespoň jedné fasády nachází blíže než 40 m ke střední ose Pražské ulice (větev V1) nebo ke střední ose dnešní Hlavní ulice / ulice U Chýně – u těchto budov se jako výchozí nejnižší (spodní) bod počítá nejnižší bod vozovky příslušné ulice v úseku určeném kolmým průmětem všech částí dané budovy k ose vozovky, nejvyšší bod stavby se určí stejně jako v předchozí větě. Ve všech případech výška stavby takto měřená musí být stejná nebo menší než maximální povolená výška či výškový limit pro danou plochu regulačního plánu,
- P.15 Pojmem „objekt“, který se v návrhu regulačního plánu vyskytuje se myslí pojem stavba dle § 5 stavebního zákona č. 283/2021 Sb.,
- P.16 Pojmem „výška objektu“, který se v návrhu regulačního plánu vyskytuje se myslí pojem výška stavby podle subkapitoly P.14,
- P.17 Obrys nadzemních podlaží je ve výkrese č. B.1 – Hlavní výkres vymezeno plovoucí čarou, která vymezuje zastavěnou plochu nadzemní části staveb podobně jako stavební čára podle Stavebního zákona č. 283/2021 Sb. Skutečná poloha obrysu zastavěné plochy nadzemní stavby se podle regulačního plánu RP1 Pod Horou může od plovoucí čáry drobně lišit, avšak nesmí překročit obrys zastavitelné plochy, která je stanovena ve výkrese č. B.1 – Hlavní výkres.
- P.18 Obrys podzemních podlaží je ve výkrese č. B.1 – Hlavní výkres vymezeno plovoucí čarou, která vymezuje zastavěnou plochu podzemní části staveb podobně jako stavební čára podle Stavebního zákona č. 283/2021 Sb. Skutečná poloha obrysu zastavěné plochy podzemní stavby se podle regulačního plánu RP1 Pod Horou může od plovoucí čáry drobně lišit, avšak nesmí překročit obrys zastavitelné plochy, která je stanovena ve výkrese č. B.1 – Hlavní výkres.

Souhrnná tabulka regulačiv prostrového uspořádání pro jednotlivé stavební pozemky:							
Číslo stavebního pozemku	Funkční využití	Výměra pozemku (m ²)	Min. koeficient zeleně na rostlém terénu	Max. zastavěná plocha stavebního pozemku	Max. zastavěná plocha hlavní stavbu	Max. výška zástavby	Povinná stavba
1	SM - BH	2272	40%	40%	30%	15m	HR, TS, TR
2	SM - OK	3502	30%	50%	50%	9-12 m	TR, AT, PD
3	SM - BH	14561	40%	40%	30%	9-15 m	OH, HR
4	SM - OK	3406	30%	50%	40%	9-12 m	SH, RT
5	SM - OK	14153	30%	50%	50%	9-12 m	TR, PR
6	SM - BH	1155	40%	40%	30%	15 m	TR
7	SM - BI	5510	40%	40%	30%	10 m	
8	SM - BI	5738	40%	40%	30%	12 m	
9	SM - BH	1142	40%	40%	30%	15 m	
10	SM - BI	4141	40%	40%	30%	12 m	
11	SM - BI	4015	40%	40%	30%	12 m	
12	SM - BH	1150	40%	40%	30%	15 m	
13	SM - BH	1229	40%	40%	30%	15 m	
14	SM - BI	4243	40%	40%	30%	10 m	
15	SM - BI	1894	40%	40%	30%	8 m	

16	SM - BI	5958	40%	40%	30%	8m	
17	SM - BI	8389	40%	40%	30%	12m	HR
18	SM - BH	1908	40%	40%	30%	12m	
19	SM - BH	2126	40%	40%	30%	15m	
20	SM - BH	14106	40%	40%	30%	9-15m	HR, OH
21	SM - BI	5537	40%	40%	30%	8m	
22	SM - BH	2292	40%	40%	30%	12m	
23	SM - OV	3188	30%	50%	40%	12m	MS
24	SM - OK	3351	30%	50%	40%	9-12m	HPP, PR, DP
25	SM - BH	1495	40%	40%	30%	9-12m	PR

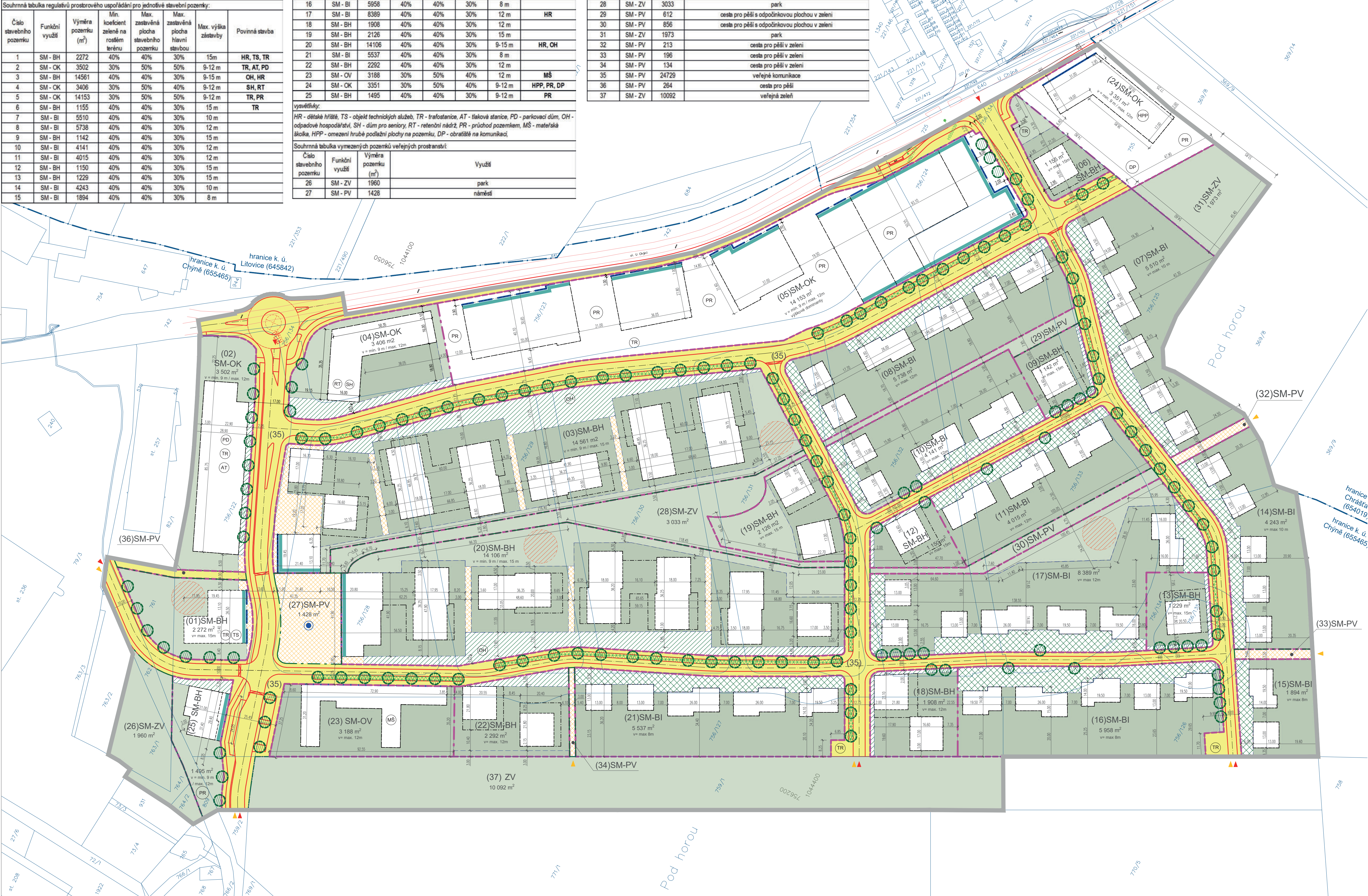
vysvětlivky:

HR - dětské hřiště, TS - objekt technických služeb, TR - trafostanice, AT - tlaková stanice, PD - parkovací dům, OH - odpadové hospodářství, SH - dům pro seniory, RT - retenční nádrž, PR - průchod pozemkem, MS - mateřská škola, HPP - omezení hrubé podlažní plochy na pozemku, DP - obratiště na komunikaci,

Souhrnná tabulka vymezených pozemků veřejných prostranství:

Číslo stavebního pozemku	Funkční využití	Výměra pozemku (m²)	Využití
26	SM - ZV	1960	park
27	SM - PV	1428	náměstí

28	SM - ZV	3033	park
29	SM - PV	612	cesta pro pěší s odpočinkovou plochou v zeleni
30	SM - PV	856	cesta pro pěší s odpočinkovou plochou v zeleni
31	SM - ZV	1973	park
32	SM - PV	213	cesta pro pěší v zeleni
33	SM - PV	196	cesta pro pěší v zeleni
34	SM - PV	134	cesta pro pěší v zeleni
35	SM - PV	24729	veřejné komunikace
36	SM - PV	264	cesta pro pěší
37	SM - ZV	10092	veřejná zeleň



LEGENDA HLAVNÍHO VÝKRESU REGULAČNÍHO PLÁNU 1:1000

KÓDOVÁNÍ STAVEBNÍCH POZEMKŮ:

(23)SM-BH	 (pořadové číslo pozemku) kód funkčního využití
2 330 m²	 výměra pozemku
v= max. 15m	 nejvyšší přípustná výška staveb

FUNKČNÍ VYUŽITÍ PLOCH UVNITŘ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

SM-OV	PLOCHY PRO SM-OV smíšené obytné - městské - občanské vybavení (veřejná vybavenost)
SM-OK	PLOCHY PRO SM-OV smíšené obytné - městské - občanské vybavení (komerční)
SM-BH	PLOCHY PRO SM-BH smíšené obytné - městské - bydlení v bytových domech
SM-BI	PLOCHY PRO SM-BI smíšené obytné - městské - bydlení v rodinných domech
SM-PV	PLOCHY PRO SM-PV smíšené obytné - městské - veřejná prostranství - veřejné prostory
SM-ZV	PLOCHY PRO ZV smíšené obytné - městské - veřejná prostranství - veřejná zeleň

OSTATNÍ	DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA
HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ	PLOCHA VEŘEJNÝCH KOMUNIKACÍ navrhované větve 1 až 11 pořadové číslo pozemku (35)
HRANICE KATASTRÁLNÍHO ÚZEMÍ	PARKOVACÍ PRUHY podlažní parkovací stání pro návštěvníky
KATASTRÁLNÍ HRANICE vymezení hranice a číslo parcel	VÝSADBA VZROSTLYCH STROMŮ plovoucí znak, min. počet 1 strom / 14 m délky komunikace
ULIČNÍ ČÁRA PODLE z. 283/2021 Sb. hranice mezi pozemky a veřejným prostranstvím	STÁVAJÍCÍ OBRYSY KOMUNIKACE komunikace II. třídy
HRANICE MEZI POZEMKY hranice odděluje jednotlivé stavební pozemky	VJEZDY DO ÚZEMÍ předepsané umístění
STAVEBNÍ ČÁRA PODLE z. 283/2021 Sb. uzavřená	VSTUPY DO ÚZEMÍ předepsané umístění
STAVEBNÍ ČÁRA PODLE z. 283/2021 Sb. otevřená	DOPRAVNÍ PRAHY na začátku zvýšené komunikace
HRANICE VEŘEJNÉHO PROSTRANSTVÍ vymezení plochy	POVINNÉ STAVBY NA STAVEBNÍM POZEMKU:
AKTIVNÍ PARTER povinné umístění otevřených komerčních ploch	TRAFOSTANICE 2 x 630 kV
NEZASTAVITELNÉ PLOCHY veřejné přístupné s převahou zeleně pozemky (05), (24) viz. poznámka 1	OH OPADOVÉ HOSPODÁŘSTVÍ místo svazu třídného odpadu
ZASTAVITELNÁ PLOCHA max. plocha zastavitelná a oplotitelná, soukromá pozemky (05), (24) viz. poznámka 1	AT TLAKOVÁ STANICE vodonos
POLOSOUKROMÉ PLOCHY neoplotitelné s významným podílem zeleně	VD VODNÍ PRVEK vodní plocha nebo fontána na náměstí
POLOVOJEŘE PLOCHY neoplotitelné s významným podílem zeleně	DČ DĚTSKÉ HRISTE plovoucí znak, min. plocha 500 m²
NEZASTAVITELNÉ PLOCHY veřejné přístupné s převahou zpevněných ploch	PD PARKOVACÍ DŮM rezerva rezidenčních parkovacích stání
ROZHRANÍ PLOCH vymezující čára jednotlivých ploch	TS OBJEKT TECHNICKÝCH SLUŽEB v návaznosti na městský dům
OBRYSY NAOZEMNÍCH PODLAŽÍ plovoucí čára vymezující stavby součást zastavitelné plochy	MS MATEŘSKÁ ŠKOLA min. kapacita 50 dětí
OBRYSY PODZEMNÍCH PODLAŽÍ plovoucí čára vymezující stavby součást zastavitelné plochy	RT RETEŇNÍ NÁDRŽ akumulační, retenční nebo vsakovací nádrž
	SH SENIORHOUSE dům s pečovatelskou službou
	DP DOPRAVA - OBRAŤIŠTĚ v rámci účelové komunikace na pozemku
	PR PROSTUPNOST ÚZEMÍ min. šířka 3,0 m volného průchodu pro veřejnost
	HPP HPP pro pozemek SM-OK (24) je stanoveno omezení max. 3500 m², min. 500 m² HPP z toho pro podzemní parkování (popř. kryté parkování jako součást hlavního objektu).

poznámka 1: na pozemcích (05) a (24) RP1 neurčuje rozhraní zastavitelných a nezastavitelných ploch. Rozhraní bude navrženo v rámci dokumentace předložené k žádosti o vydání povolení záměru a bude zkontrolováno v souladu s ostatními regulačními RP1 a územním plánem Chýně.

Platnost katastrální mapy odpovídá pořízení podkladu geodetického
zaměření řešeného území regulačního plánu Pod horou ze dne 28.4.2024

0 25 50 75 100 m

Autor projektované části:



MS plan s.r.o.
U Nikolajky 1065/15, 150 03 Praha 5
IČO: 16190513
tel: 226 203 710
www.msgrupp.cz

Objednatel:

Město Chýně,

IČO 00241296

Pořizovatel:

Městský úřad Chýně,

Hlavní 200,

253 03 Chýně



Zástupce pořizovatele:

Ing. Ladislav Vích

PRISVICH, s.r.o.

IČO 27101053

Název akce: Regulační plán RP1 CHÝNĚ - Pod horou

Místo: k.ú. Chýně 655465, parc. č. 742, 755, 756/122, 756/123, 756/124, 756/125,
756/126, 756/127, 756/128, 756/129, 756/130, 756/131, 756/132, 756/133,
756/134, 756/135, 759/1, 759/2, 761, 762, 763/1, 764/1, 764/2, a 809

Fáze: projektant: Návěr Regulačního plánu pro společné projednání

Objekt: Vypracoval: Ing. arch. Alexandr Verner

Projektová část: Kontroloval: Ing. arch. David Hlaváč

Datum: 02/2026 Formát: 1:1000

Měřítko: Č. výkresu: B.1

Obsah: HLAVNÍ VÝKRES

LEGENDA HLAVNÍHO VÝKRESU
TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY REGULAČNÍHO PLÁN 1:1000

KÓDOVÁNÍ STAVEBNÍCH POZEMKŮ:

(23)SM-BH (pořadové číslo pozemku) kód funkčního využití
2 330 m² výměra pozemku
v= max. 15m nejvyšší přípustná výška staveb
..... plovací značka, umístění specifické stavby na pozemku

VÝJIMKY , POVINNÉ STAVBY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY NA STAVEBNÍM POZEMKU:

TR TRAFOSTANICE
1 x 630 kV nebo 2 x 630 kV
AT TLAKOVÁ STANICE
vodovod
RT RETENČNÍ NÁDRŽ
akumulační, retenční nebo vsakovací nádrž
VODNÍ PRVEK
vodní plocha nebo fontána na náměstí

OSTATNÍ

HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ
HRANICE KATASTRÁLNÍHO ÚZEMÍ
KATASTRÁLNÍ HRANICE
vymezení hranice a číslo parcel
369/8 ULIČNÍ ČÁRA PODLE z. 283/2021 Sb.
hranice mezi pozemky a veřejným prostranstvím
HRANICE MEZI POZEMKY
hranice oddělující jednotlivé pozemky

VPS

VEREJNÉ PROSPĚŠNÉ STAVBY
přeložka Cetiň
VEREJNÉ PROSPĚŠNÉ STAVBY
přeložka veřejného osvětlení
VEREJNÉ PROSPĚŠNÉ STAVBY
přeložka kabelu VN

NAVRHOVANÉ SÍTĚ TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

KANALIZACE SPLAŠKOVÁ - (KAN - S)
návrh
KANALIZACE DEŠŤOVÁ - (KAN - D)
návrh
VODOVOD - (VOD)
návrh
PLYNOVOD STL - (PLYN)
návrh
SLABOPROUD - (SEK)
návrh
ELEKTRO NÍZKÉ NAPĚTÍ - (NN)
návrh
ELEKTRO VYSOKÉ NAPĚTÍ - (VN)
návrh
VEREJNÉ OSVĚTLENÍ - (VO)
návrh

STÁVAJÍCÍ SÍTĚ TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

KANALIZACE SPLAŠKOVÁ
stav
KANALIZACE DEŠŤOVÁ
stav
VODOVOD
stav
PLYNOVOD STL
stav
SEK - TMOBILE
stav
SEK - CETIN
stav
VEREJNÉ OSVĚTLENÍ
stav
ELEKTRO - NN
stav
ELEKTRO - VN
stav - podzemní
ELEKTRO - VN
stav - nadzemní
RŁP ČR - SĐELOVACÍ KABEL 22kV
stav

Ochranná pásma inženýrských sítí jsou po:
• podzemní vedení elektrické soustavy do 110 kV
• elektrické stanice - zřetě
• podzemní komunikační vedení
• podzemní vedení STL plynovodu v zastavěném území
• podzemní vedení vodovodu s DN do 500 mm včetně
• podzemní vedení kanalizace s DN do 500 mm včetně
• podzemní vedení kanalizace s DN nad 500 mm

1 m po obou stranách krajního kabelu
2 m od hranice objektu
1 m po obou stranách krajního kabelu
1 m na obě strany stěny potrubí
1,5 m vodorovná vzdálenost od vnějšího lce stěny potrubí
2,5 m vodorovná vzdálenost od vnějšího lce stěny potrubí
1,5 m vodorovná vzdálenost od vnějšího lce stěny potrubí
2,5 m vodorovná vzdálenost od vnějšího lce stěny potrubí

Platnost katastrální mapy odpovídá pořizování podkladu geodetického
zaměření řešeného území regulačního plánu Pod Horou ze dne 28.4.2024

0 25 50 75 100 m

Autor projektované části:



MS plan s.r.o.
U Nikolajky 1065/15, 150 03 Praha 5
IČO: 16190513
tel: 226 203 710
www.msgrupp.cz

Objednatel:

Město Chýně,
IČO 00241296

Pořizovatel:

Městský úřad Chýně,
Hlavní 200,
253 03 Chýně



Zástupce pořizovatele:

Ing. Ladislav Vich
PRISVICH, s.r.o.
IČO 27101053

Název akce: Regulační plán RP1 CHÝNĚ - Pod Horou

Místo: k.ú. Chýně 655465, parc. č. 742, 755, 756/122, 756/123, 756/124, 756/125,
756/126, 756/127, 756/128, 756/129, 756/130, 756/131, 756/132, 756/133,
756/134, 756/135, 759/1, 759/2, 761, 762, 763/1, 764/1, 764/2 a 809

Fáze: Návrh Regulačního plánu pro společné projednání

Objekt: Vypracoval: Ing. arch. Alexandr Verner

Projektová část: Kontroloval: Ing. arch. David Hlaváč

Datum: 02/2026 Formát: 1:1000

Měřítko: Č. výkresu: B.2

Obsah: HLAVNÍ VÝKRES TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

Paré:

Architektonické a stavební řešení: MS architekti s.r.o.

Zodpovědný projektant: Ing. arch. Alexandr Verner

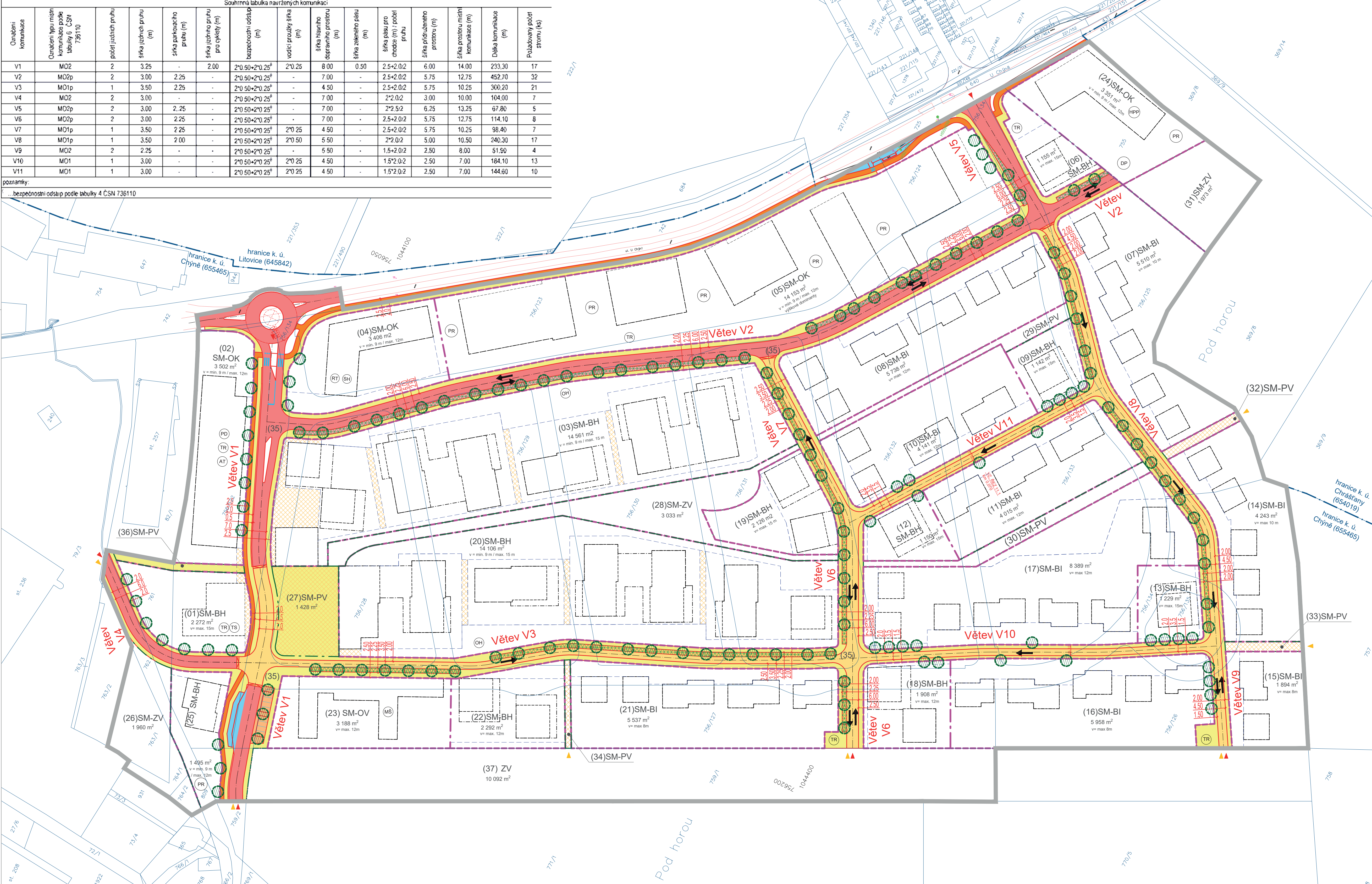
Vypracoval: Ing. arch. Alexandr Verner

Kontroloval: Ing. arch. David Hlaváč

Datum: 02/2026 Formát: 1:1000

Měřítko: Č. výkresu: B.2

Souhrnná tabulka navržených komunikací													
Označení komunikace	Označení typu místní komunikace podle tabulky 6 ČSN 736110	počet jízdních pruhů	šířka jízdních pruhů (m)	šířka parkovacího pruhu (m)	šířka jízdního pruhu pro cyklisty (m)	bezpečnostní odstup (m)	širka pružky šířka (m)	šířka hlavního dopravního prostoru (m)	šířka zeleného pásu (m)	šířka pásu pro chodce (m) / počet pruhů	šířka přiléhajícího prostoru (m)	šířka prostoru místní komunikace (m)	Délka komunikace (m)
V1	MO2	2	3,25	-	2,00	2'0.50+2'0.25 ^a	2'0.25	8.00	0.50	2.5+2.0/2	6.00	14.00	233.30
V2	MO2p	2	3.00	2.25	-	2'0.50+2'0.25 ^a	-	7.00	-	2.5+2.0/2	5.75	12.75	452.70
V3	MO1p	1	3.50	2.25	-	2'0.50+2'0.25 ^a	-	4.50	-	2.5+2.0/2	5.75	10.25	300.20
V4	MO2	2	3.00	-	-	2'0.50+2'0.25 ^a	-	7.00	-	2'2.0/2	3.00	10.00	104.00
V5	MO2p	2	3.00	2.25	-	2'0.50+2'0.25 ^a	-	7.00	-	2'2.5/2	6.25	13.25	67.80
V6	MO2p	2	3.00	2.25	-	2'0.50+2'0.25 ^a	-	7.00	-	2.5+2.0/2	5.75	12.75	114.10
V7	MO1p	1	3.50	2.25	-	2'0.50+2'0.25 ^a	2'0.25	4.50	-	2.5+2.0/2	5.75	10.25	98.40
V8	MO1p	1	3.50	2.00	-	2'0.50+2'0.25 ^a	2'0.50	5.50	-	2'2.0/2	5.00	10.50	240.30
V9	MO2	2	2.25	-	-	2'0.50+2'0.25 ^a	-	5.50	-	1.5+2.0/2	2.50	8.00	51.50
V10	MO1	1	3.00	-	-	2'0.50+2'0.25 ^a	2'0.25	4.50	-	1.5'2.0/2	2.50	7.00	184.10
V11	MO1	1	3.00	-	-	2'0.50+2'0.25 ^a	2'0.25	4.50	-	1.5'2.0/2	2.50	7.00	144.60
Poznamky: - bezpečnostní odstup podle tabulky 4 ČSN 736110													
Požadovaný počet stromů (ks)													



LEGENDA HLAVNÍHO VÝKRESU
DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY REGULAČNÍHO PLÁNU 1:1000

KÓDOVÁNÍ STAVEBNÍCH POZEMKŮ:
(23)SM-BH (pořadové číslo pozemku) kód funkčního využití
2 330 m² výměra pozemku
v= max. 15m nejvyšší přípustná výška staveb

FUNKČNÍ VYUŽITÍ PLOCH UVNITŘ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

SM-OV
smíšené obytné - městské - občanské vybavení (veřejná vybavenost)

SM-OK
smíšené obytné - městské - občanské vybavení (komerční)

SM-BH
smíšené obytné - městské - bydlení v bytových domech

SM-BI
smíšené obytné - městské - bydlení v rodinných domech

SM-PV
smíšené obytné - městské - veřejná prostranství - veřejné prostory

SM-ZV
smíšené obytné - městské - veřejná prostranství - veřejná zeleň

OSTATNÍ

HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

HRANICE KATASTRÁLNÍHO ÚZEMÍ

KATASTRÁLNÍ HRANICE
vymezení hranice a číslo parcel

ULIČNÍ ČÁRA PODLE Z. 283/2021 Sb.
hranice mezi pozemky a veřejným prostranstvím

HRANICE MEZI POZEMKY
hranice oddávající jednotlivé stavební pozemky

HRANICE VEŘEJNÉHO PROSTRANSTVÍ
vymezení plochy

ROZHRANÍ PLOCH
vymezení čáry jednotlivých ploch

OBRYS NADZEMNÍCH PODLAŽÍ
plovoucí čára vymežující stavby

OBRYS PODZEMNÍCH PODLAŽÍ
plovoucí čára vymežující stavby

NEZASTAVITELNÉ PLOCHY
veřejně přístupné s převahou zpevněných ploch

POVINNÉ STAVBY NA STAVEBNÍM POZEMKU:

(TR) TRAFOSTANICE
2 x 630 kV

(OH) ODPADOVÉ HOSPODÁŘSTVÍ
místo svozu tříděného odpadu

(AT) TLAKOVÁ STANICE
vodovod

(V) VODNÍ PRVEK
vodní plocha nebo fontána na náměstí

(D) DĚTSKÉ HRÁŠTĚ
plovoucí znak, min. plocha 500 m²

(PD) PARKOVACÍ DŮM
rezerva rezidenčních parkovacích stání

(TS) OBJEKT TECHNICKÝCH SLUŽEB
v návaznosti na městský dům

(MS) MATĚŘSKÁ ŠKOLKA
min. kapacita 50 dětí

(RT) RETENČNÍ NÁDRŽ
akumulační, retenční nebo vsakovací nádrž

(SH) SENIORHOUSE
dům s pečovatelskou službou

(DP) DOPRAVA - OBRAŽENÍ
v rámci účelové komunikace na pozemku

(PR) PROSTUPNOST ÚZEMÍ
min. šířka 3,0 m volného průchodu pro veřejnost

(HPP) pro pozemek SM-OK (24) je stanoveno omezení max. 3500 m², min. 500 m² HPP z toho pro podzemní parkování (popř. kryté)

DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

vozovka
obslužná komunikace

CHODNÍK

ZVÝŠENÁ NIVELETA VOZOVKY - DLAŽBA
obytá zóna

PARKOVACÍ STÁNÍ
kolna

AUTOBUSOVÁ ZASTÁVKA
městské hromadné dopravy

CYKLOSTEZKA
obousměrný směr

STÁVAJÍCÍ OBRYS KOMUNIKACE
komunikace III. třídy

VJEZDY DO ÚZEMÍ
předepsané umístění

VSTUPY DO ÚZEMÍ
předepsané umístění

DOPRAVNÍ PRAHY
na začátku zvýšené komunikace

JEDNOSMĚRKA
obslužná komunikace

OBOUSMĚRNÝ PROVOZ
obslužná komunikace

VÝSADBA VZROSTLÝCH STROMŮ
plovoucí znak, min. počet 1 strom / 14 m délky komunikace

Platnost katastrální mapy odpovídá pořízení podkladu geodetického zaměření řešeného území regulačního plánu Pod Horou ze dne 28.4.2024

Autor projektované části:

MS plan s.r.o.
U Nikolajky 1085/15, 150 03 Praha 5
IČO: 16190513
tel: 226 203 710
www.msgrupp.cz

Objednatel:
Město Chýně,
IČO 00241296

Pořizovatel:
Městský úřad Chýně,
Hlavní 200,
253 03 Chýně

Zástupce pořizovatele:
Ing. Ladislav Vích
PRISVICH, s.r.o.
IČO 27101053

Název akce: Regulační plán RP1 CHÝNĚ - Pod Horou
k.ú. Chýně 655465, parc. č. 742, 755, 756/122, 756/123, 756/124, 756/125, 756/126, 756/127, 756/128, 756/129, 756/130, 756/131, 756/132, 756/133, 756/134, 756/135, 759/1, 759/2, 761, 762, 763/1, 764/1, 764/2 a 809

Místo: Město Chýně, 150 03 Praha 5

Fáze: Návrh Regulačního plánu pro společné projednání

Objekt: Městský úřad Chýně, Hlavní 200, 253 03 Chýně

Projektová část: Hlavní výkres Dopravní infrastruktura

Obsah: Hlavní výkres Dopravní infrastruktura

Paré:
ing. arch. Alexandr Verner
ing. Martin Studnička
ing. arch. Alexandr Verner
ing. arch. David Hlaváč

Zodpovědný projektant:
ing. arch. Alexandr Verner
ing. arch. David Hlaváč

Vypracoval:
ing. arch. Alexandr Verner
ing. arch. David Hlaváč

Kontroloval:
ing. arch. Alexandr Verner
ing. arch. David Hlaváč

Datum: 02/2026
Měřítko: 1:1000

Formát: A3

Č. výkresu: B.3

Obsah: Hlavní výkres Dopravní infrastruktura



LEGENDA VÝKRESU VPS, VPO a ASANACÍ
REGULAČNÍHO PLÁNU 1:1000

OSTATNÍ

HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

HRANICE KATASTRÁLNÍHO ÚZEMÍ

KATASTRÁLNÍ HRANICE
vymezení hranice a číslo parcel

VEREJNÉ PROSPĚŠNÉ STAVBY PODLE ZADÁNÍ RP1 DLE BODU Č. 18 ODDSTAVCE AII.10b
TEXTOVÉ ČÁSTI ÚZEMNÍHO PLÁNU CHÝNĚ:

PŘELOŽKA STÁVAJÍCÍ TRASY CETIN

PŘELOŽKA TRASY VEREJNÉHO OSVĚTLENÍ VČETNĚ STOŽARŮ VEREJNÉHO OSVĚTLENÍ

PŘELOŽKA TRASY KABELU VN

VEREJNÉ PROSPĚŠNÉ STAVBY PODLE ÚZEMNÍHO PLÁNU CHÝNĚ:

VEREJNÉ PROSPĚŠNÉ STAVBY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ POZ

ASANACE

CELE ÚZ.

ODSTRANĚNÍ NAVÁŽEK
v celém území RP

RETENČNÍ NÁDRŽE
asanace stávajících retenčních nádrží

KANALIZACE
asanace stávajících stok kanalizace

VODOVOD
asanace stávajících rozvodů vodovodu

PLYNOVOD STL (NEUVEDENO DO PROVOZU)
asanace stávajících rozvodů plynu

Platnost katastrální mapy odpovídá pořízení podkladu geodetického
zaměření řešeného území regulačního plánu Pod Horou ze dne 28.4.2024

0255075100

m

S

Autor projektované části:

MOP

MS plan s.r.o.
U Nikolajky 1085/15, 150 03 Praha 5
IČO: 16190513
tel: 226 203 710
www.msgrupp.cz

Objednatel:

Město Chýně,
IČO 00241296

Pořizovatel:

Městský úřad Chýně,
Hlavní 200,
253 03 Chýně

Zástupce pořizovatel:

Ing. Ladislav Vich
PRISVICH, s.r.o.
IČO 27101053

Název akce:

Regulační plán RP1 CHÝNĚ - Pod Horou

Místo:

k.ú. Chýně 655465, parc. č. 742, 755, 756/122, 756/123, 756/124, 756/125, 756/126, 756/127, 756/128, 756/129, 756/130, 756/131, 756/132, 756/133, 756/134, 756/135, 759/1, 759/2, 761, 762, 763/1, 764/1, 764/2 a 809

Fáze:

Návrh Regulačního plánu pro společné projednání

Objekt:

Projektová část:

Zodpovědný projektant:

ing. arch. Alexandr Verner

Vypracoval:

ing. arch. Alexandr Verner

Kontroloval:

ing. arch. David Hlaváč

Datum:

02/2026

Měřítko:

1:1000

Obsah:

VÝKRES VEREJNÉ PROSPĚŠNÝCH STAVEB,
OPATŘENÍ A ASANACÍ

Č. výkresu:

B.4

Autor projektované části:



MS plan s.r.o.
U Nikolajky 1085/15, 150 03 Praha 5
IČO: 16190513
tel: 226 203 710
www.msgrupp.cz

Objednatel:

Město Chýně,
IČO 00241296

Pořizovatel:

Městský úřad Chýně,
Hlavní 200,
253 03 Chýně



Zástupce pořizovatele:

Ing. Ladislav Vich
PRISVICH, s.r.o.
IČO 27101053

Název akce:

Regulační plán RP1 CHÝNĚ - Pod Horou

Místo:

k.ú. Chýně 655465, parc. č. 742, 755, 756/122, 756/123, 756/124, 756/125,
756/126, 756/127, 756/128, 756/129, 756/130, 756/131, 756/132, 756/133,
756/134, 756/135, 759/1, 759/2, 761, 762, 763/1, 764/1, 764/2 a 809

Fáze:

Návrh Regulačního plánu pro společné projednání

Objekt:

Projektová část:

Architektonické
a stavební řešení:
MS architekti s.r.o.

Paré:

**Zodpovědný
projektant:**

ing. arch. Alexandr Verner
ing. Martin Studnička

Vypracoval:

ing. arch. Alexandr Verner
ing. arch. David Hlaváč

Kontroloval:

Datum:

02/2026

Formát: A4

Měřítko:

Č. výkresu:

C

Obsah:

TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU

Obsah

(1) TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU	3
A. STRUČNÝ POPIS POSTUPU POŘÍZENÍ REGULAČNÍHO PLÁNU.....	3
B. VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ A S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA	4
C. VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY JINÝCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ, POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKY ŘEŠENÍ ROZPORŮ,	4
D. VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A NADŘÁZENOU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ	7
E. VYHODNOCENÍ SOULADU SE ZADÁNÍM RP1 Chýně – Pod Horou	14
F. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ, VČETNĚ VYBRANÉ VARIANTY,	17
G. ODŮVODNĚNÍ STANOVENÍ POŽADAVKŮ NA VÝSTAVBU ODCHYLNĚ OD PROVÁDĚČÍHO PRÁVNÍHO PŘEDPISU,	19
H. KVALIFIKOVANÝ ODHAD ZÁBORŮ PŮDNÍHO FONDU PRO NAVRHOVANÉ PLOCHY A KORIDORY	
A 19	
I. VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK, VČETNĚ JEHO ODŮVODNĚNÍ.....	25

(1) TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU

A. STRUČNÝ POPIS POSTUPU POŘÍZENÍ REGULAČNÍHO PLÁNU

A.1 DŮVODY POŘÍZENÍ REGULAČNÍHO PLÁNU

- A.1.1 Lokalita Pod Horou představuje významnou rozvojovou plochu pro expanzi města. Jedná se o velký rozvojový potenciál, který má předpoklady výrazně změnit současné rozvrstvení obce po stránce obyvatel, vybavenosti, dopravy, služeb apod. Jedná se o příležitost správně nastavit na dlouhou dobu dopředu rozvoj obce.
- A.1.2 Regulační plán vychází z návrhu urbanisticko-architektonické studie, která určila urbanistické principy řešení území. Z nich vycházejí stanovené regulativy, které představují mantinely pro rozvoj území. Zajistí kontrolovatelný rozvoj území a zamezí negativnímu využití území.
- A.1.3 Regulativy zajistí nejen vznik struktury rodinných domů, ale především plnohodnotnou rezidenční strukturu s odpovídajícími veřejnými prostranstvími, vybaveností, dopravním napojením apod. Veřejné prostranství představuje základ funkční struktury (regulativy určují uliční profily, dávající podmínky pro funkce v území a zeleň). Zároveň regulativy ochraňují základní architektonické a urbanistické principy lokality, které byly definovány urbanisticko-architektonickou studií.
- A.1.4 Regulační plán vyjma vlastních regulativů a podmínek přebírá podmínky a regulativy stávajících nadřazených územně plánovacích dokumentací a podmínky určené orgány státní správy.

A.2 POSTUP PŘI POŘÍZENÍ REGULAČNÍHO PLÁNU:

Návrh na pořízení regulačního plánu „RP1 Chýně – Pod Horou“ (dále jen „RP1“) byl předložen Zastupitelstvu města Chýně ke schválení dne 17. 4. 2024. Zastupitelstvo obce na tomto zasedání pod číslem usnesení UZ-22-3/24 návrh na pořízení RP1 schválilo. RP1 je pořizován z podnětu Czech Investment Fond SICAV, a.s., IČO 02789027, a ČSNF SICAV, a.s., IČO 06561705 (v textu dále jen investor). Investor lokality navazuje na urbanisticko-architektonickou studii. Návrh zastavovacího plánu území Pod Horou v Chýni, která byla prezentována 12/2023. Pořízení RP1 probíhá v souladu s požadavky zákona 283/2021 Sb. Stavební zákon (dále jen Stavební zákon nebo SZ) a v návaznosti na zákonem citované prováděcí vyhlášky.

A.3 POUŽITÉ PODKLADY:

- Architektonicko-urbanistické studie lokality Pod Horou (MS plan s.r.o., 12/2023)
- Zaměření území
- Dostupné archivní dokumentace a mapy
- Inženýrsko-geologický průzkum, Mgr. Jeroným Lešner, Geotechnik.cz, 11/2024
- Výskyt sítí – kanalizace a vodovod (Technické služby Chýně s.r.o., 07/2024)
- Výskyt sítí – plyn (GasNet, s.r.o., 04/2024)
- Výskyt sítí – energetické zařízení (ČEZ Distribuce, a.s., 04/2024)
- Změna č.1 Územní plán města Chýně (sw architekti s.r.o., 04/2024)

- Měření hluku, Akustika Praha, 14.10.2024

B. VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ A S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA

B.1 RP1 je v souladu s cíli územního plánování stanovenými v § 38 Stavebního zákona č. 283/2021 Sb.

B.1.1 V souladu s cíli územního plánování řeší RP1 podrobněji funkční využití území a stanovuje zásady jeho plošného a prostorového uspořádání, které vytvářejí předpoklady pro udržitelný rozvoj území spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území, který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.

B.1.2 Struktura zástavby a členění veřejných komunikací umožní harmonické prostředí pro každodenní život jejich obyvatel

B.1.3 RP1 s ohledem na cíle územního plánování určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a ochranu a rozvoj zelené infrastruktury. Zastavitelné plochy jsou vymezeny s ohledem na míru využití zastavěného území,

B.2 RP1 je v souladu s úkoly územního plánování stanovenými v § 39 Stavebního zákona č. 283/2021 Sb.

B.2.1 Veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření, jsou stanovena zadáním RP1,

B.2.2 RP1 uplatňuje požadavky na adaptaci sídel a uspořádání krajiny vyplývající ze změny klimatu a stanovuje podmínky pro uplatnění modrozelené infrastruktury a zelených střech,

B.2.3 RP1 nemění podmínky pro zajištění obrany a bezpečnosti státu a civilní ochrany, která jsou v území uplatněna,

B.2.4 RP1 určuje v souladu se zadáním nutné asanační a rekultivační zásahy do území,

B.3 RP1 je v souladu se zněním Stavebního zákona č. 283/2021 Sb. v platném znění a v souladu s jeho prováděcími předpisy,

C. VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY JINÝCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ, POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKY ŘEŠENÍ ROZPORŮ,

C.1 Stanoviska dotčených orgánů (§94 odst. 3 stavebního zákona) jsou obsaženy v příloze č. P02 textové části s označením Vyhodnocení společného jednání a veřejného projednání návrhu regulačního plánu RP1 Chýně – Pod Horou.

C.1.1 Hasičský záchranný sbor Středočeského kraje, HSKL-860-2/2025-PCNP ze dne 30. 1. 2025, vydal souhlasné stanovisko,

C.1.2 Krajská hygienická stanice, Čj. KHSSC 03545/2025 ze dne 22. 1. 2024 s návrhem RP RP1 – Pod Horou se souhlasí. V souladu s § 77 odst. 1 zákona č. 258 se souhlas váže na splnění níže uvedených podmínek, které jsou stanoveny na základě požadavků § 30 a § 77 odst. 2 zákona č. 258 a dále dle požadavků § 12 nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „nařízení č. 272“). 1. Ke stavbám pro bydlení, bude v dalším stupni řízení prokázáno splnění hygienických limitů hluku v chráněném venkovním prostoru staveb z provozu přilehlé komunikace III/00513 (ul. U Chýně) a z provozu

stávajících (sousední komerční areál) či nově navržených stacionárních zdrojů hluku a případně navržení vhodných protihlukových opatření pro splnění platných hygienických limitů. Požadavek byl doplněn do odstavce textové části regulačního plánu B.1.6, ve kterém kompletně nahradil původní text. Současně byl zrušen odstavec C.10 textové části regulačního plánu, který vložním nového textu do odstavce B.1.6 textové části regulačního plánu je duplicitní a nepřesný.

- C.1.3 Krajská veterinární správa, Státní veterinární správa pro Středočeský kraj, Stanovisko nebylo uplatněno ve stanovené lhůtě,*
- C.1.4 Krajský úřad Středočeského kraje, 166878/2024/KUSK ze dne 17. 1. 2025, bere návrh regulačního plánu RP1 na vědomí,*
- C.1.5 Městský úřad Černošice oddělení dopravy a správy komunikací a úsek památkové péče se nevyjádřili ve stanovené lhůtě,*
- C.1.6 Městský úřad Černošice, odbor životního prostředí MUCE 12077/2025 OŽP/Bo ze dne 28. 1. 2025, Orgán ochrany přírody (dále OOP) požaduje z hlediska ochrany krajinného rázu doplnit v odd. F.1 textové části návrhu RP tuto podmínku: Pro výsadbu dřevin plochách (31) SM-ZV a (37) ZV, nacházejících se na okrajích řešeného území, budou použity domácí druhy dřevin vhodné na dané stanoviště; přitom nemohou být použity kultivary těchto dřevin s nepřirozeným habitem (sloupovité, s olistěním nepřirozených barev apod.) Navržené rozmístění staveb na (přibližně) západním a jižním okraji řešeného území tak, že domy jsou situovány směrem do zástavby a plochy zeleně směrem ven, je z hlediska ochrany krajinného rázu vhodné. Rovněž etapizace zástavby od severu k jihu je z hlediska zájmů chráněných OOP příznivá. Toto je stanovisko ve smyslu § 54 odst. 1 stavebního zákona. Podmínka byla doplněna k textu odstavce F.1.7 textové části regulačního plánu*
- C.1.7 Ministerstvo dopravy, odbor strategie se ve stanovené lhůtě nevyjádřilo,*
- C.1.8 Ministerstvo obrany sekce majetková, MO 2235/2025-1322 ze dne 2. 1. 2025, vydali ve svém stanovisku pokyny k doplnění regulačního plánu, které byly doplněny do pokynů pro podstatnou úpravu a v rámci aktualizace zapracovány,*
- C.1.9 Ministerstvo průmyslu a obchodu MPO 114791/2024 ze dne 10. 1. 2025, souhlasí bez připomínek,*
- C.1.10 Ministerstvo vnitra MV-1414-4/OSM-2025 ze dne 29. 1. 2025, neuplatňuje žádné námitky,*
- C.1.11 Ministerstvo zdravotnictví, Český inspektorát lázní a zřidel, se ve stanovené lhůtě nevyjádřilo,*
- C.1.12 Ministerstvo životního prostředí, odbor výkonu státní správy I, ochrana nerostného bohatství, se ve stanovené lhůtě nevyjádřilo,*
- C.1.13 Obvodní báňský úřad pro území Hlavního města Prahy a kraje Středočeského, SBS 56663/2024/OBÚ- 02/1 ze dne 2. 1. 2025, vydali souhlasné stanovisko,*
- C.1.14 Státní energetická inspekce se ve stanovené lhůtě nevyjádřili,*
- C.1.15 Státní pozemkový úřad se ve stanovené lhůtě nevyjádřili,*
- C.1.16 Státní úřad pro jadernou bezpečnost se ve stanovené lhůtě nevyjádřili,*

C.2 Zvláštní zájmy Ministerstva obrany

- C.2.1 celé řešené území RP Pod Horou se nachází ve vymezeném území Ministerstva obrany, jevu 102 a (ochranné pásmo radiolokačního zařízení) a zasahuje do něj zájmové území Ministerstva obrany pro nadzemní stavby, jevu 82 a (koridor radioreléových směrů). Současně je na celém řešeném území RP Pod Horou zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb, jevu 119, podle ustanovení § 36 odst. 1 stavebního zákona. [9]
- C.2.1.1 OP RLP – Ochranné pásmo radiolokačního zařízení, které je nutno respektovat podle ustanovení § 37 zákona č. 49/1997 Sb. O civilním letectví. V tomto území lze umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany (dle ustanovení § 36 odst. 1 v kontinuitě na § 317 odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon) - viz ÚAP jev 102 a. Jedná se o výstavbu (včetně rekonstrukce a přestavby) větrných elektráren, výškových staveb, venkovního vedení VVN a VN, základových stanic mobilních operátorů. V tomto vymezeném území může být výstavba větrných elektráren, výškových staveb nad 30 m nad terénem a staveb tvořících dominanty v terénu výškově omezena nebo zakázána.
- C.2.1.2 Koridor RR směrů – zájmové území pro nadzemní stavby (dle ustanovení § 36 odst. 1 v kontinuitě na § 317 odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon), které je nutno respektovat podle zákona č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany ČR a zákona č. 127/2005 o elektronických komunikacích. V tomto vymezeném území lze umístit a povolit nadzemní výstavbu jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany – viz mapový podklad, ÚAP – jev 82 a. V případě kolize může být výstavba omezena.
- C.2.1.3 Na celém území dotčeném regulačním plánem je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb podle ustanovení § 36 odst. 1 v kontinuitě na § 317 odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon (dle ÚAP jev 119). Na celém správním území umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany:
- C.2.1.3.1 výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě, rychlostních komunikací, silnic I. II. a III. Třídy
- C.2.1.3.2 výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů
- C.2.1.3.3 výstavba a rekonstrukce letišť všech druhů, včetně zařízení
- C.2.1.3.4 výstavba vedení VN a VVN
- C.2.1.3.5 výstavba větrných elektráren
- C.2.1.3.6 výstavba radioelektronických zařízení (radiové, radiolokační, radionavigační, telemetrická) včetně anténních systémů a opěrných konstrukcí (např. základnové stanice...)
- C.2.1.3.7 výstavba vodních nádrží (přehrady, rybníky)
- C.2.1.3.8 výstavba objektů tvořících dominanty v území (např. rozhledny)

D. VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A NADŘAZENOU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ

D.1 Soulad návrhu regulačního plánu s politikou územního rozvoje

- D.1.1 Řešené území se dle Politiky územního rozvoje ČR ve znění aktualizace č.7 schválené usnesením vlády ČR č. 89/2024 ze dne 7. 2. 2024 nachází v metropolitní rozvojové oblasti a specifické oblasti SOB9.
- D.1.2 RP1 respektuje a chrání priority týkající se ochrany přírody a jejího přirozeného využívání, ochrany životního prostředí a historických hodnot. Návrh ploch podporuje cíle a úkoly a naplňuje republikové priority stanovené PÚR ČR.
- D.1.3 Regulační plán RP1 je v souladu s platnou **Politikou územního rozvoje České republiky**, schválenou usnesením vlády ČR č. 89/2024 ze dne 7.2.2024, včetně všech následných aktualizací.

D.2 Soulad návrhu regulačního plánu s územním rozvojovým plánem ČR

- D.2.1 Regulační plán RP1 Chýně – Pod Horou byl posouzen z hlediska jeho vztahu k Územnímu rozvojovému plánu, který nabyl účinnosti dne 29. 10. 2024 a je nástrojem územního plánování podle § 74 až § 76 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů.
- D.2.2 Regulační plán RP1 Chýně – Pod Horou není v rozporu s cíli a úkoly územního plánování ani s koncepčními záměry vyplývajícími z Územního rozvojového plánu. V řešeném území nejsou Územním rozvojovým plánem vymezeny žádné plochy ani koridory, které by byly regulačním plánem dotčeny nebo s nimi byly v rozporu.

D.3 Soulad návrhu regulačního plánu se zásadami územního rozvoje

- D.3.1 Zásady územního rozvoje Středočeského kraje byly vydány dne 19.12.2011 usnesením č. 4-20/2011/ZK. ZÚR SK byly vydány formou opatření obecné povahy dne 7. 2. 2012 a nabyly účinnosti dne 22. února 2012. Dne 26.6.2025 nabyla účinnosti 15. a 16. aktualizace Zásad územního rozvoje Středočeského kraje a úplného znění Zásad územního rozvoje Středočeského kraje. Platným zněním Zásad územního rozvoje Středočeského kraje se myslí úplné znění po těchto aktualizacích.
- D.3.2 RP1 je v rámci řešeného území a všech následných aktualizací v souladu s předmětnou nadřazenou územně plánovací dokumentací. Pro řešení nevyplývají ze ZÚR žádné požadavky.
- D.3.3 STANOVENÍ PRIORIT ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ STŘEDOČESKÉHO KRAJE PRO ZAJIŠTĚNÍ UDRŽITELNÉHO ROZVOJE ÚZEMÍ
- D.3.3.1 „RP1“ respektuje krajské priority územního plánování. RP1 sleduje především vyváženost, udržitelnost a reálnost navrhovaného rozvoje. Navrhovaný RP1 vytváří citlivé doplnění stávající struktury sídla bez výrazného narušení kvality prostředí. RP1 výrazně nezatíží území hlukem ani škodlivými látkami v ovzduší.
- D.3.4 ZPŘESNĚNÍ VYMEZENÍ ROZVOJOVÝCH OBLASTÍ A ROZVOJOVÝCH OS VYMEZENÝCH V PÚR A VYMEZENÍ OBLASTÍ SE ZVÝŠENÝMI POŽADAVKY NA ZMĚNY V ÚZEMÍ, KTERÉ SVÝM ROZSAHEM PŘESAHOJÍ ÚZEMÍ VÍCE OBCÍ (NADMÍSTNÍ ROZVOJOVÉ OBLASTI)

D.3.4.1 ZÚR stanovují v oblasti rozvojovou oblasti OB1 Metropolitní rozvojové oblasti Praha – ve správním obvodu ORP Černošice. RP1 svým návrhem reaguje na následné potřeby kapacitních rozvojových ploch a navrhuje převážně plochy obytné.

D.3.5 ZPŘESNĚNÍ VYMEZENÍ SPECIFICKÝCH OBLASTÍ VYMEZENÝCH V PÚR A VYMEZENÍ DALŠÍCH SPECIFICKÝCH OBLASTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU

D.3.5.1 ZÚR vymezují v souladu s PÚR specifickou oblast SOB9 v rozsahu celého Středočeského kraje, ve kterém se projevuje aktuální problém ohrožení územím suchem.

D.3.6 ZPŘESNĚNÍ VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ VYMEZENÝCH V PÚR A VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU OVLIVŇUJÍCÍCH ÚZEMÍ VÍCE OBCÍ, VČETNĚ PLOCH A KORIDORŮ VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, ÚSES A ÚZEMNÍCH REZERV

D.3.6.1 ZÚR vymezují hlavní cyklotrasu po hranici katastrálního území mezi městy Hostivice a Chýně. Do RP1 je cyklotrasa zakomponována.

D.3.7 ŘEŠENÍ ÚZEMNÍCH PODMÍNEK KONCEPCE OCHRANY A ROZVOJE PŘÍRODNÍCH, KULTURNÍCH A CIVILIZAČNÍCH HODNOT ÚZEMÍ KRAJE

D.3.7.1 Řešené území se nachází v nezastavěném území na katastrální hranici s městy Hostivice a Chrástany. Leží mimo přírodní hodnoty území kraje. RP nenarušuje krajinný ráz území stanovením maximální možné výšky staveb a lokálních dominant.

D.3.7.2 V blízkosti RP se nachází nadregionální biokoridor Údolí Vltavy – NK177 a regionálního biokoridor RC1466 – Břevská rákosina.

D.3.8 STANOVENÍ CÍLOVÝCH CHARAKTERISTIK KRAJINY A ÚKOLŮ PRO KRAJINNÉ CELKY

D.3.8.1 ZÚR na řešeném území vymezují typ krajiny sídelní. RP rozvíjí obytný a obslužný standard sídel. Rozvíjí systém sídelní zeleně a podporuje rekreaci obyvatel přilehlých sídel.

D.3.9 VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A VYMEZENÍ ASANAČNÍCH ÚZEMÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT

D.3.9.1 Jako veřejně prospěšné stavby jsou vymezeny vyvolané přeložky inženýrských sítí. Opatření ve veřejném zájmu nebyla v zadání RP1 požadována.

D.3.10 STANOVENÍ POŽADAVKŮ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU NA KOORDINACI ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ ČINNOSTI OBCÍ A NA ŘEŠENÍ V ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACI OBCÍ, ZEJMÉNA S PŘÍHLÉDNUTÍM K PODMÍNKÁM ODBOVY A ROZVOJE SÍDELNÍ STRUKTURY

D.3.10.1 Pro plochy Z17b, Z17d: Umožnit souběžné vedení cyklotrasy „Pražské kolo“ (formou cyklostezky apod.) mimo silnici III/00513. Objekty v plochách Z17b, Z17d musí být umístěny tak, aby byly splněny hygienické limity v chráněném venkovním prostoru staveb z provozu komunikace III/00513 (ul. U Chýně). U ploch pro realizaci vnitřní páteřní sítě místních komunikací v rámci území regulačního plánu (Z17a, Z17b, Z17d) musí být dodrženy hygienické limity v chráněném venkovním prostoru stávajících i budoucích staveb nejbližší obytné zástavby dle Nařízení.

D.3.11 VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE PROVĚŘENÍ ZMĚN JEJICH VYUŽITÍ ÚZEMNÍ STUDIÍ PODMÍNKOU PRO ROZHODOVÁNÍ, A DÁLE STANOVENÍ LHŮTY PRO

POŘÍZENÍ STUDIE, JEJÍ SCHVÁLENÍ POŘIZOVATELEM A VLOŽENÍ DAT O ÚZEMNÍ STUDII DO EVIDENCE ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ ČINNOSTI

D.3.11.1 ZÚR nevymezují plochy a koridory, pro které je nutno pořídit územní studii.

D.3.12 VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE POŘÍZENÍ A VYDÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU ORGÁNY KRAJE PODMÍNKOU PRO ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH JEJICH VYUŽITÍ, A DÁLE STANOVENÍ LHŮTY PRO POŘÍZENÍ REGULAČNÍHO PLÁNU A JEHO PŘEDLOŽENÍ ZASTUPITELSTVU KRAJE

D.3.12.1 ZÚR nevymezují plochy a koridory, pro které je nutno pořídit regulační plán.

D.3.13 VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE PODMÍNKOU PRO ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH JEJICH VYUŽITÍ POŘÍZENÍ A VYDÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU NA ŽÁDOST

D.3.13.1 ZÚR nevymezují plochy a koridory, pro které je nutno pořídit a vydat regulační plán na žádost.

D.3.14 ZADÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU V ROZSAHU DLE PŘÍLOHY Č.9 PRO PLOCHU NEBO KORIDOR VYMEZENÝ PODLE BODŮ B.10 A B.11.

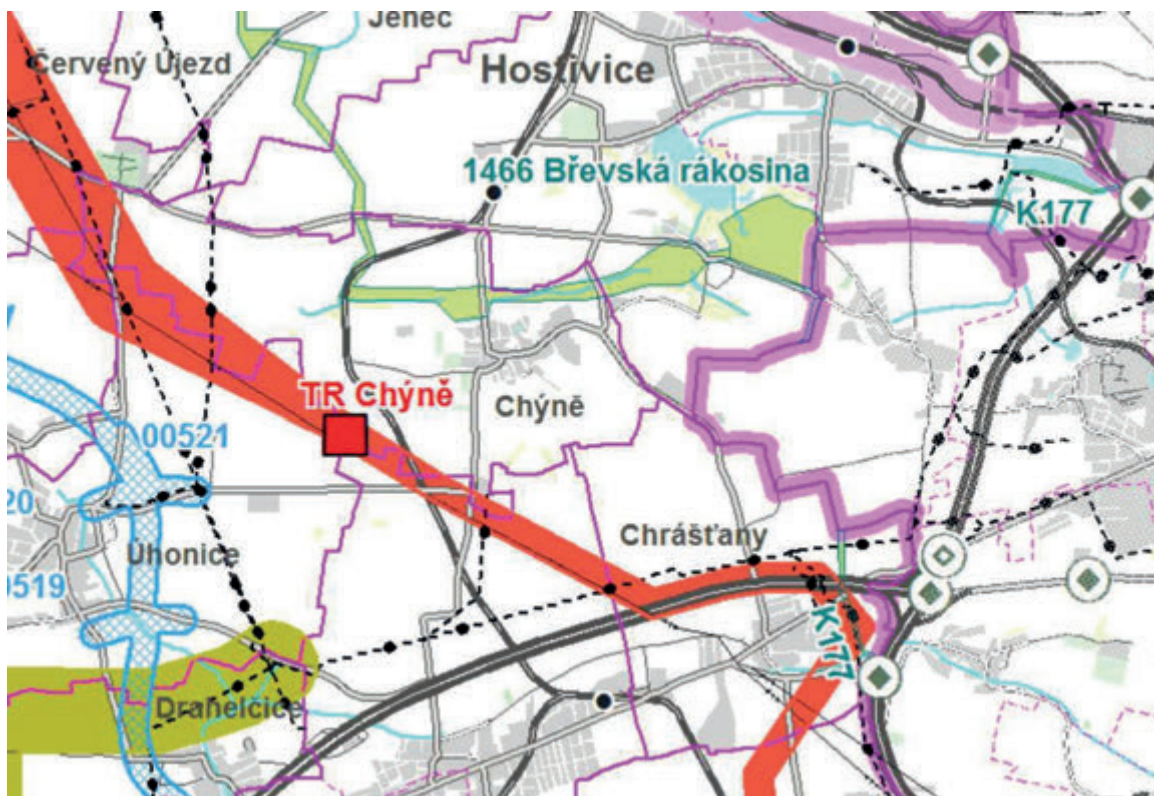
D.3.14.1 ZÚR nestanovují zadání zpracování regulačního plánu.

D.3.15 STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACE)

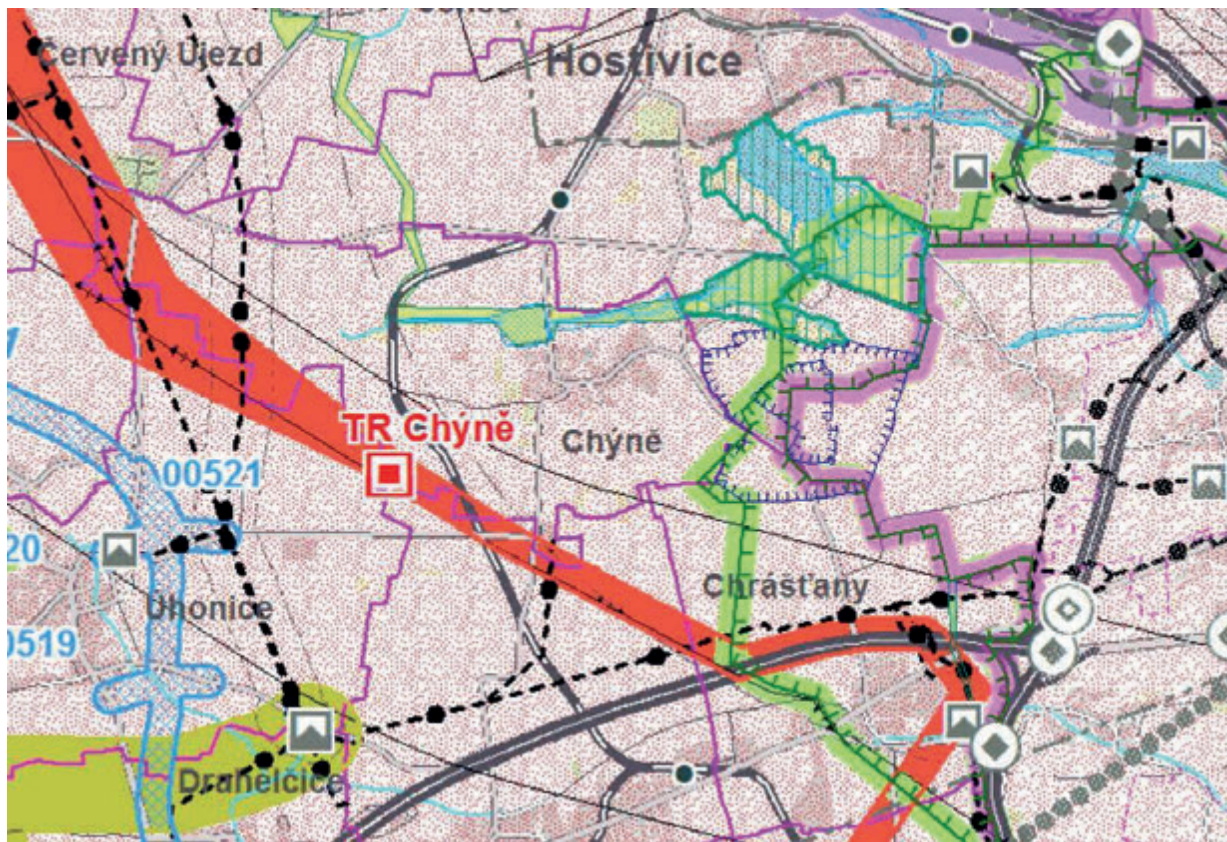
D.3.15.1 ZÚR pořadí změn nestanovuje.

D.3.15.2 Podstatné zásady pro územní rozvoj obce Chýně jsou graficky znázorněny ve výřezu č. 12

D.3.15.3 Plochy a koridory nadmístního významu a ve výřezu výkresu č. II2 – Koordinační výkres.



Výřez výkresu č. I2 – Plochy a koridory nadmístního významu



Výřez výkresu č. II2 – Koordinační výkres

D.4 Soulad návrhu regulačního plánu s územním plánem obce

Územní plán Chýně byl schválen Zastupitelstvem města Chýně. Změna č. 1 územního plánu Chýně nabyla účinnosti ke dni 3. 1. 2023 pod číslem jednací: 3451/MBE/22/Ch. Změna č. 2 územního plánu Chýně nabyla účinnosti 27.12.2025 pod číslem jednací: 2971/MBE/25/Ch. Regulační plán RP1 Chýně – Pod Horou respektuje příslušné regulativy a zachovává koherenci s grafickou i textovou částí platného územního plánu Chýně včetně výše uvedených změn. Všechny požadované funkční a prostorové regulativy jsou dodrženy a není navrhován žádný prvek v rozporu platným územním plánem Chýně.

D.4.1 VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

D.4.1.1 Řešené území RP1 je z velké části mimo současné zastavěné území ÚP obce Chýně.

D.4.1.2 Řešené území RP1 obsahuje zastavitelné plochy SM a PV resp. ZV.

D.4.2 ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT

D.4.2.1 RP1 je v souladu s koncepcí rozvoje města. Návrh podporuje rozvoj bydlení v řešeném území. Zároveň umožňuje zlepšit podmínky pro rozvoj veřejné vybavenosti. RP1 plně respektuje přírodní, kulturní a urbanistické hodnoty území.

D.4.3 URBANISTICKÉ KONCEPCE, VČETNĚ VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ

- D.4.3.1 RP1 v souladu s územním plánem Chýně vymezuje nové centrální prostranství obce, které svým měřítkem odpovídá řešenému území a jejímu okolí. Centrální prostor náměstí je vymezen pozemkem (27) a stavebními čarami okolních budov. Jeho prostranství bude základních rozměrů 47 x 55 m.
- D.4.3.2 RP1 v souladu s územním plánem Chýně definuje veřejná prostranství a veřejnou zeleň, která budou mít charakter procházkových parků, a která jsou vymezena mezi jednotlivými stavebními pozemky na podélné ose severozápad – jihovýchod. Tato vymezená veřejná prostranství budou spojoval oba okraje řešeného území a umožní prostupnost celou osou řešeného území. Na plochy veřejné zeleně vhodnou formou naváží plochy dětských hřišť a hřišť pro teenagery na stavebních pozemcích.
- D.4.3.3 RP1 v souladu s územním plánem Chýně respektuje příměstský charakter řešeného území a v souladu s ochranou hodnot urbanistické struktury obce stanovuje podmínky orientace nové zástavby, jejích výškových limitů a typu a tvaru střech.

D.4.4 KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMÍSTĚOVÁNÍ

- D.4.4.1 RP1 je v souladu s koncepcí dopravní infrastruktury. Z dopravního hlediska dochází k napojení lokality na stávající komunikaci III/00513 U Chýně pomocí dvou křižovatek. Dále dle zadání RP1 dochází k napojení nové páteřní komunikace na účelovou komunikaci na pozemku parc. č. st. 236. RP1 rozšiřuje cyklistickou dopravu, kdy vytváří podmínky pro vedení oddělené cyklostezky podél komunikace III/00513 U Chýně.
- D.4.4.2 RP1 respektuje zásady dopravy v klidu stanovené územním plánem Chýně, které definují potřebné počty parkovacích stání pro jednotlivé typy zástavby. V návaznosti na stání pro rodinné a bytové domy vymezuje RP1 veřejná stání pro návštěvy ve veřejném prostranství v počtu 1 stání na každých započatých 10 bytů v bytových nebo rodinných domech. V souladu s územním plánem Chýně vymezuje RP1 zastavitelnou plochu určenou pro hromadné parkování na stavebním pozemku č. (02) v rámci občanské vybavenosti, a nikoliv v rámci plochy veřejného prostranství komunikací. Objekt hromadného parkování bude částečně sloužit také pro potřeby rezidentů bytových domů na pozemcích SM-BH v rámci řešeného území RP1.
- D.4.4.3 V souladu s územním plánem Chýně vymezuje RP1 novou uliční síť tak, aby ji mohli bezpečně využívat cyklisté. Podél páteřní komunikace V1 a ulice Hlavní vymezuje RP1 obousměrnou oddělenou cyklostezku v rámci cyklotrasy „Pražské kolo“.
- D.4.4.4 RP1 respektuje stávající ochranná pásma silnice III/00513 a letecké dopravy,
- D.4.4.5 RP1 je v souladu s koncepcí technické infrastruktury. Návrh na parcele (02) SM – OK podmiňuje vybudování lokální AT stanice. Lokalita je gravitačně odkanalizována do ČOV Chýně. Srážkové vody jsou z velké části zadržovány na jednotlivých pozemcích. Z důvodu odvádění srážkových vod z pozemních komunikací a jiných zpevněných ploch tohoto typu je navržena retenční nádrž, která následně odvádí srážkové vody do Strahovského rybníka.

D.4.5 KONCEPCE OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

- D.4.5.1 V souladu s územním plánem Chýně vymezuje RP1 plochy veřejného a komerčního občanského vybavení v plochách SM-OK a SM-OV. Na pozemku (23) vymezuje RP1 pozemek pro výstavbu

mateřské školky v sousedství základní školy a zeleně a v krátké docházkové vzdálenosti na novou autobusovou zastávku u vymezeného prostoru náměstí na pozemku (27). Pozemky pro výstavbu komerční občanské vybavenosti vymezuje RP1 na pozemcích (02, 04, 05 a 24), kde budou navazovat na ulici Hlavní (III/00513) a novou páteřní komunikaci V1. Nezbytnou součástí těchto ploch bude parkovací dům na pozemku (02) a dům pro seniory na pozemku (04).

- D.4.5.2 Navíc oproti podmínkám územního plánu Chýně vymezuje RP1 dvojici pozemků č. (01 a 25) pro výstavbu městských domů s polyfunkčním charakterem. Oba pozemky jsou v souladu s územním plánem Chýně určeny pro výstavbu domů s byty v ploše SM-BH, protože územní plán neumožňuje výstavbu bytů v ploše občanské vybavenosti. Oba pozemky reguluje RP1 k výstavbě polyfunkčních domů s podílem bytových jednotek v nadzemních podlažích určených pro účely města, a nikoliv pro komerční účely a současně požaduje RP1 u objektů na obou pozemcích v úrovni 1 NP veřejnou vybavenost pro účely města tak jak je definuje plánovací smlouva.

D.4.6 KONCEPCE VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

- D.4.6.1 V souladu s územním plánem Chýně vymezuje RP1 síť veřejných prostranství a veřejné zeleně, které zajistí prostupnost celým územím a doplní sousedící vymezené stavební pozemky. Dětská hřiště a hřiště pro teenagery budou umisťována na stavebních pozemcích tak, aby plynule navazovali na plochy veřejné zeleně v rámci vymezených veřejných prostranství.

D.4.7 KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, VČETNĚ VYMEZENÍ PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO ZMĚNY V JEJICH VYUŽITÍ, ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY, PROSTUPNOST KRAJINY, PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ, OCHRANU PŘED POVODNĚMI, REKREACE, DOBÝVÁNÍ NEROSTŮ A PODOBNĚ

- D.4.7.1 V souladu s územním plánem Chýně chrání RP1 charakter krajiny nezastavitelného území obce venkovského charakteru. RP1 stanovuje požadavky na vhodnou vzrostlou zeleň s výrazně převládajícím zastoupením listnatých stromů a dále chrání nezastavitelné území před oplocováním.

D.4.8 STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ S URČENÍM PŘEVAŽUJÍCÍHO ÚČELU VYUŽITÍ (HLAVNÍ VYUŽITÍ), POKD JE MOŽNÉ JEJ STANOVIT, PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ, NEPŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ (VČETNĚ STANOVENÍ, VE KTERÝCH PLOCHÁCH JE VYLOUČENO UMÍSŤOVÁNÍ STAVEB, ZAŘÍZENÍ A JINÝCH OPATŘENÍ PRO ÚČELY UVEDENÉ V § 18 ODS. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA), POPŘÍPADĚ STANOVENÍ PODMÍNEK PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ TĚCHTO PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ, VČETNĚ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU (NAPŘÍKLAD VÝŠKOVÉ REGULACE ZÁSTAVBY, CHARAKTERU A STRUKTURY ZÁSTAVBY, STANOVENÍ ROZMEZÍ VÝMĚRY PRO VYMEZOVÁNÍ STAVEBNÍCH POZEMKŮ A INTENZITY JEJICH VYUŽITÍ)

- D.4.8.1 Podmínky pro využití ploch a podmínky podrobného prostorového uspořádání jednotlivých stavebních pozemků vymezených RP1 jsou v souladu s podmínkami územního plánu Chýně. Navíc oproti územnímu plánu Chýně vymezuje RP1 pro některé pozemky výškové omezení tak, že max. výška staveb je proti podmínkám územního plánu Chýně snížena, zde se jedná zejména o okolí sousedství základní školy, a dále oproti územnímu plánu Chýně stanovuje RP1 pro některé pozemky tzv. min. výšku, zde zejména s ohledem na sousedství s ulicí Hlavní.

D.4.9 VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠTĚNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI, PRO KTERÉ LZE PRÁVA POZEMKŮ A STAVBÁM VYVLASTNIT

D.4.9.1 V rámci vymezených veřejně prospěšných staveb (VPS), pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit se RP1 dotýká podmínek územního plánu Chýně pouze nepřímo a to tím, že napojení na ČOV bude umožněno pouze v případě, že investor zajistí intenzifikaci ČOV dle platné PD s vydaným SP o min. 2 000 EO (tj. na 8 000 EO) a to dle podmínek TS Chýně.

D.4.9.2 V rámci vymezených veřejně prospěšných opatření (VPO), pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit se RP1 podmínek územního plánu Chýně nedotýká.

D.4.10 VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO, S UVEDENÍM V ČÍ PROSPĚCH JE PŘEDKUPNÍ PRÁVO ZŘIZOVÁNO, PARCELNÍCH ČÍSEL POZEMKŮ, NÁZVU KATASTRÁLNÍHO ÚZEMÍ A PŘÍPADNĚ DALŠÍCH ÚDAJ PODLE KATASTRÁLNÍHO ZÁKONA

D.4.10.1 V rámci vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle katastrálního zákona se v rámci řešeného území RP1 nachází plocha PO2 vymezená na parcelách 756/122 a 762. Tato plocha je v územním plánu Chýně označena jako občanské vybavení – školská či komunitní zařízení a RP1 v této ploše v souladu s podmínkami uvedenými pro tuto plochu vymezuje pozemky občanské vybavenosti a polyfunkčních městských domů s povinností občanské vybavenosti v 1 NP obou objektů a bytových jednotek sloužících výhradně účelům obce.

D.4.11 STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ PODLE § 50 ODS. 6 STAVEBNÍHO ZÁKONA (V AKTUÁLNÍM ZNĚNÍ)

D.4.11.1 V ÚP Chýně se nestanovují žádná kompenzační opatření.

D.4.12 VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE, STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJÍ POŘÍZENÍ A PŘÍMĚŘENÉ LHŮTY PRO VLOŽENÍ DAT O TĚTO STUDII DO EVIDENCE ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ ČINNOSTI

D.4.12.1 Územní plán Chýně vymezuje lokality US 3 a a US 3 b, které jsou mimo řešené území RP1.

D.4.13 VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO VYDÁNÍM REGULAČNÍHO PLÁNU, ZADÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU V ROZSAHU PODLE PŘÍLOHY Č.9, STANOVENÍ, ZDA SE BUDE JEDNAT O REGULAČNÍ PLÁN Z PODNĚTU NEB NA ŽÁDOST, A U REGULAČNÍHO PLÁNU Z PODNĚTU STANOVENÍ PŘÍMĚŘENÉ LHŮTY PRO JEHO VYDÁNÍ

D.4.13.1 Územní plán Chýně vymezuje lokalitu Pod Horou, která je řešeným územím RP1. Splnění podmínek zadání RP1 je popsáno v odstavcích E.

D.4.14 VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV A STANOVENÍ MOŽNÉHO BUDOUCÍHO VYUŽITÍ, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEHO PROVĚŘENÍ

D.4.14.1 V ÚP Chýně nejsou vymezeny územní rezervy.

E. VYHODNOCENÍ SOULADU SE ZADÁNÍM RP1 Chýně – Pod Horou

E.1 Zastupitelstvo města schválilo dne 17.4.2024 usnesením pod číslem UZ-22-3/24 pořízení regulačního plánu RP1 Chýně – Pod Horou z podnětu uplatněného dne 8. 3. 2024 pod čj. 668/Ave/24Ch právníky osobami Czech Investment Fund SICAV, a.s., IČO 02789027, a ČSNF SICAV, a.s., IČO 06561705, podle § 6 odst. 5 písm. a § 62 odst. 2 písm. b) zákona č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), ve spojení s § 334a zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, které uhradí veškeré náklady spojené s pořízením regulačního plánu prostřednictvím oprávněné osoby k územně plánovací činnosti a zajistí na vlastní náklady zpracování návrhu regulačního plánu RP1 Chýně – Pod Horou autorizovaným architektem, kterému se tímto předává jeho zadání dle ÚP Chýně, upravené podle Architektonicko-urbanistické studie lokality Pod Horou, vypracované Ing. arch. Michalem Šourkem a schválené usnesením č. UZ-82-7/23 Zastupitelstva města Chýně ze dne 13. 12. 2023.

E.2 V subkapitolách E.2.1 až E.2.19 je kurzívou a šedým textem opsán text zadání RP1 Chýně – Pod Horou a černý text bez kurzívy popisuje vyhodnocení souladu RP1 se zadáním,

E.2.1 *Území leží na jihovýchodním okraji obce. Je zařazeno do zastavitelných ploch SM a PV, řešená lokalita je vymezena zastavitelnými plochami Z16, Z17a, Z17b a Z17d. Řešené území má rozlohu 15,23 ha a je graficky vyznačeno ve výkresu A/II.1. Navržený RP1 respektuje hranice řešeného území stanovené v podkladu dle bodu E.1. Dále v souladu s výkresem územního plánu Chýně č. A/II.1 zahrnuje plochu Z40. Plochu na pozemcích parc. č. 763/2 a 763/3 řešené území nezahrnuje, protože spadá do funkční skupiny OK a zastavění této plochy bude řešeno na základě jiného opatření v území.*

E.2.2 *Plocha je vymezena jako smíšená. RP vymezí jednotlivé stavební pozemky a stanoví pro každý pozemek jeho funkční využití podle funkčních ploch územního plánu a to tak, že celková výměra stavebních pozemků bytových domů nepřekročí 4,6 ha, pozemků rodinných domů nepřekročí 4,7 ha, pozemků pro občanské vybavení nepřekročí 2,8 ha. Celková kapacita území bude 509 bytů v rodinných a bytových domech. V souladu se zadáním vymezuje RP1 jednotlivé stavební pozemky a stanovuje pro každý pozemek jeho funkční využití podle funkčních ploch územního plánu a to tak, že celková výměra stavebních pozemků bytových domů je stanovena 4,35 ha, pozemků rodinných domů je stanovena 4,55 ha a pozemků pro občanské vybavení je stanovena 2,66 ha. Celková kapacita území je 509 bytů v rodinných a bytových domech a 10 bytů v Městském domu na pozemku (01).*

E.2.3 *RP navrhne soustavu veřejných prostorů (ulic a veřejných prostranství), která zajistí prostupnost území a dopravní obsluhu stavebních pozemků. V souladu se zadáním vymezil RP1 soustavu veřejných prostorů podle schválené Architektonicko-urbanistické studie lokality Pod Horou. Průchodnost územím je zajištěna pomocí systému veřejných prostranství, která plynule prochází řešenou lokalitou a volně na sebe navazují. Mezi hlavní prvky veřejných prostranství patří: náměstí, park a menší odpočinkové plochy, které jsou distribuovány ve funkčních plochách rodinných domů.*

E.2.4 *Bude vymezena plocha veřejných prostranství o výměře min. 1000 m² (mimo výměry pozemních komunikací), tj. náměstí, parky, koridory zeleně na každé 2 hektary pozemků bytových domů, pozemků rodinných domů, pozemků občanského vybavení. V souladu se zadáním vymezil RP1 plochy veřejných prostranství o výměře 1,07 ha (mimo výměry pozemních komunikací a plochu (37)), Celková výměra veřejných prostranství včetně plochy Z40 a pozemních komunikací je 4,53 ha.*

- E.2.5** *Regulační plán rozčlení řešené území na jednotlivé stavební pozemky, které budou provázány s veřejně přístupnými plochami s umístěním veřejné zeleně a dalšími veřejnými prostranstvími. V některé z ploch pro občanskou vybavenost bude vymezen pozemek pro mateřskou školu pro min. 50 dětí. V jedné z ploch pro bytové domy bude vymezen min. jeden pozemek pro stavbu veřejného dětského hřiště. V jedné z ploch pro rodinné domy bude vymezen min. jeden pozemek pro stavbu veřejného dětského hřiště. Minimální plocha každého pozemku pro dětské hřiště bude 500 m² a minimální plocha všech pozemků dětských hřišť musí být v součtu min. 1500 m². V souladu se zadáním rozčlenil RP1 řešené území na jednotlivé stavební pozemky, které jsou provázány s veřejně přístupnými plochami s umístěním veřejné zeleně a dalšími veřejnými prostranstvími podle schválené Architektonicko-urbanistické studie Pod Horou. V ploše číslo (23), určenou pro občanskou vybavenost, je vymezen pozemek pro mateřskou školu pro min. 50 dětí s možností rozšíření na kapacitu 100 dětí. V plochách číslo (03) a (20) pro bytové domy jsou vymezeny plochy pozemku pro stavbu veřejných dětských hřišť, každé o ploše min. 500 m², celkem 1000 m². V ploše číslo (17) pro rodinné domy je vymezena část plochy pozemku pro stavbu veřejného dětského hřiště o ploše min. 500 m². V ploše (01) a (02) pro bytové domy a parkovací dům je vymezena část plochy pozemku pro stavbu veřejného dětského hřiště společně o ploše min. 500 m². Celkem RP1 vymezuje čtyři plochy pro stavbu veřejných dětských hřišť o celkové ploše min. 2000 m², přesná poloha v rámci uvedených pozemků není v RP1 vymezena a bude podrobněji zkoumána v rámci řízení o povolení záměrů,*
- E.2.6** *Navržená struktura zástavby naváže vhodně na plochy stávajícího a budoucího zastavěného území. V souladu se zadáním ukládá RP1 aby, struktura zástavby vhodně navázala na plochy stávajícího zastavěného území. RP1 respektuje navrženou strukturu zástavby podle schválené Architektonicko-urbanistické studie lokality Pod Horou, která prověřila podmínky prostorového uspořádání budoucí zástavby a stanovila podrobné prostorové regulativy, mezi kterými jsou mimo jiné zahrnuty základní podmínky o rozmístění a vymezení ploch veřejných prostranství a zeleně, druhu a výšce zástavby a tvarování střech, podmínky rovnoměrného rozmístění výškových dominant podél Hlavní ulice a odclonění ulice objekty občanské vybavenosti, povinností min. délek aktivního parteru a jeho povinné rozmístění v rámci navržených ulic, poloha pozemku pro mateřskou školu a náměstí,*
- E.2.7** *RP stanoví podrobné regulativy prostorového uspořádání území, zejména uliční čáru, stavební čáru, a popřípadě stanoví nezastavitelnou část pozemků, pokud tak vyplyne z existence ochranných pásem infrastruktury, kompozičních záměrů, nebo záměrů ochrany přírody. V souladu se zadáním stanovuje RP1 podrobné regulativy prostorového uspořádání území, zejména vymezuje jednotlivé stavební pozemky pomocí uliční čáry dle odstavce m) §12 Stavebního zákona č. 283/2021 Sb., a stanovuje nezastavitelnou část pozemků s ohledem na ochranná pásma technické infrastruktury, kompoziční záměr a přístupnost zelených veřejných prostranství a záměr ochrany přírody.*
- E.2.8** *Regulační plán vymezí dále trasování komunikací a prostorové poměry: šířkový a výškový profil uličního prostoru, a to v úseku celého území řešeného regulačním plánem. Páteřní komunikace bude vymezena o šířce uličního prostoru min. 12 m. Bude navržena nová komunikace pro propojení účelové komunikace na pozemku parc. č. st. 236 s novou páteřní komunikací nahrazující komunikaci na pozemku p. č. 762. Slepé komunikace jsou nepřipustné s výjimkou komunikací určených k budoucímu prodloužení. V souladu se zadáním vymezuje RP1 trasování komunikací a prostorové poměry: šířkový a výškový profil uličního prostoru, a to v úseku celého území řešeného regulačním plánem. Páteřní komunikace je označena jako větev V1 a její šířka uličního prostoru je větší než 12 m. Dále RP1 navrhuje novou komunikaci označenou jako větev V4, která slouží pro*

propojení účelové komunikace na pozemku parc. č. st. 236 s novou páteční komunikací V1. Slepé komunikace RP1 nenavrhuje s výjimkou komunikací určených k budoucím prodloužení,

- E.2.9 *Nedílnou součástí toho uličního profilu je řešení oplocení pozemků v uliční čáře, popřípadě řešení případných částí území bez oplocení. RP stanoví pravidla pro oplocení pozemků. V souladu se zadáním stanovuje RP1 pravidla pro oplocení pozemků, jeho maximální výšku, materiálové řešení a podmínky umístění, maximální výšku oplocení RP1 dále snižuje na max. výšku 1,6 m,*
- E.2.10 *RP bude respektovat regulativy pro plochy SM stanovené v ÚP pro řešenou lokalitu, veřejných prostranství stanovené v ÚP s výjimkou minimálních ploch pozemků, které budou definovány v RP. RP1 respektuje v souladu s podklady dle bodu E.1 regulativy pro plochy SM stanovené v ÚP pro řešenou lokalitu, veřejných prostranství stanovené v ÚP s výjimkou minimálních ploch pozemků, které RP1 definuje,*
- E.2.11 *Bytové a rodinné domy musí být umístěny tak, aby byly splněny hygienické limity v chráněném venkovním prostoru staveb z provozu komunikace III/00513 U Chýně. V souladu se zadáním byla podmínky doplněna do textové části regulačního plánu,*
- E.2.12 *V řešeném území bude vytvořena trasa pro vedení cyklostezky „Pražské kolo“ mimo silnici III/00513, včetně dopravních návazností. V souladu se zadáním vymezil RP1 v rámci páteční komunikace cyklostezku a dále vymezil uliční čáru mezi stavebními pozemky v sousedství komunikace III/00513 v takovém odstupu, který umožní realizaci nové cyklostezky podél této komunikace. Tato plocha se částečně nachází mimo Území RP1,*
- E.2.13 *Požadavky na řešení technické infrastruktury: „RP vyřeší napojení všech stavebních pozemků na inženýrské sítě (vodovod, splašková kanalizace, plynovod, vedení elektrické energie, datové sítě). RP vyřeší umístění trafostanic. RP vyřeší umístění AT stanice pro zajištění dostatečného tlaku vody pro zásobování z dolního tlakového pásma obce. RP vyřeší hospodaření se srážkovými vodami, jejich využití a likvidaci.“ V souladu se zadáním vymezil RP1 podmínky a prostorové uspořádání všech sítí technické infrastruktury a napojení všech stavebních pozemků na tyto technické sítě, dále vymezil umístění trafostanic a AT stanice pro zajištění dostatečného tlaku vody pro zásobování z dolního tlakového pásma obce. RP1 dále v rámci hospodaření se srážkovými vodami vymezil polohu retenčního objektu na dešťové kanalizaci navržených zpevněných prostranství a ulic a určil podmínky pro hospodaření se srážkovými vodami, jejich využitím a likvidací v rámci jednotlivých stavebních pozemků,*
- E.2.14 *Řešené území bude odkanalizováno do stokové sítě obecní splaškové kanalizace a ČOV a napojené na veřejný vodovod obce. RP1 odvádí kanalizaci řešeného území do stokové sítě obecní splaškové kanalizace, která bude vybudována jako nová a ČOV a napojuje řešené území na veřejný vodovod obce,*
- E.2.15 *Prostorové uspořádání technické infrastruktury bude řešeno koordinovaně s návrhem veřejných prostor, zejména s řešením dopravy a vymezením ploch veřejné zeleně. V souladu se zadáním je prostorové uspořádání technické infrastruktury řešeno koordinovaně s návrhem veřejných prostor, zejména s řešením dopravy a vymezením ploch veřejné zeleně,*
- E.2.16 *Jako veřejně prospěšné stavby budou vymezeny tyto stavby: Vyvolané přeložky inženýrských sítí. Opatření ve veřejném zájmu nejsou požadována. Jako veřejně prospěšné stavby vymezuje RP1 vyvolané přeložky inženýrských sítí,*

E.2.17 Budou navrženy plošné asanace stávajících pozemků od navážek a odpadu a staveb rušených komunikací. RP1 v souladu se zadáním požaduje plošné asanace stávajících pozemků od navážek a odpadu a staveb rušených komunikací,

E.2.18 Vydaný regulační plán nenahradí v řešené lokalitě žádná územní rozhodnutí. RP1 nenahrazuje v řešené lokalitě žádná územní rozhodnutí,

E.2.19 Jedná se o regulační plán z podnětu, u kterého se stanovuje lhůta k pořízení s ohledem na vlastnické vztahy v území do 5 ti let od nabytí účinnosti územního plánu. RP1 má stanovenou lhůtu k pořízení s ohledem na vlastnické vztahy v území do 5 ti let od nabytí účinnosti územního plánu,

F. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ, VČETNĚ VYBRANÉ VARIANTY,

F.1 Základní principy vycházejí z předchozí Architektonicko-urbanistické studie lokality Pod horou, vypracované Ing. arch. Michalem Šourkem, a schválené usnesením č. UZ-82-7/23 Zastupitelstva města Chýně ze dne 13. 12. 2023).

F.2 Kompozice území sleduje mimo jiné tyto základní prostorové a funkční principy.

F.2.1 Měřítko navržené zástavby. Přechází plynule od Hlavní ulice směrem k pozemku školy. Zatímco podél Hlavní ulice je povolena výstavba větších bloků s lokálními dominantami, na druhé strany u školy bude zástavba drobnější s výškou, kterou RP1 ještě navíc oproti územnímu plánu snižuje.

F.2.2 Lokální centrum v podobě náměstí je obklopeno bytovými domy a občanskou vybaveností v parteru a navazuje na páteřní komunikaci v blízkosti školy. Těžiště centra s obchody je rozloženo v území podél Hlavní ulice, kde mají vzniknout objekty občanské vybavenosti s aktivním parterem.

F.2.3 Poloha pozemku určeného pro výstavbu mateřské školky je situovaný v sousedství školy.

F.2.4 Hlavní pás pozemků určených pro výstavbu občanské vybavenosti vytváří přirozené rozhraní mezi stavebními pozemky určenými pro výstavbu bytových a rodinných domů a Hlavní ulicí.

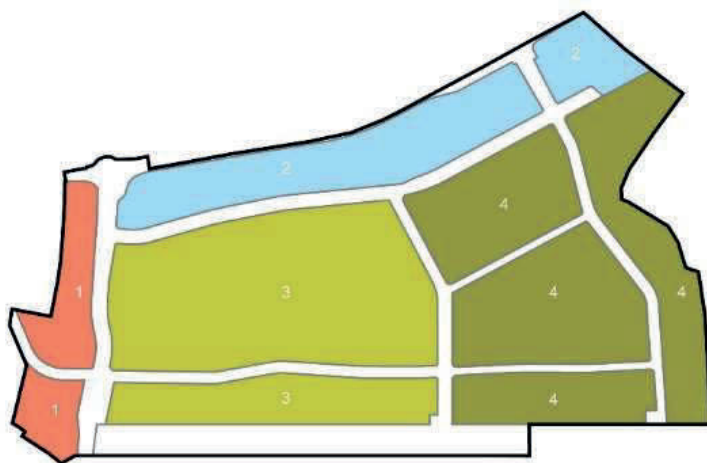
F.2.5 Struktura bytových domů plynule přechází na strukturu rodinných domů mezi které, jsou vloženy viladomy.

F.2.6 Navržená struktura je ovlivněna tvarem řešeného území. Návrh vytváří soustavu velkých a malých veřejných prostranství, které jsou navzájem propojeny pěšími trasami. Tato soustava propojuje příčně a podélně celou lokalitu. Poměrně hustá síť veřejných prostranství, zabraňuje monotónnosti ulic a zajišťuje potřebnou různorodost veřejných prostranství. Zároveň se jedná o místa podporující společenské soužití, která budou obsahovat dětská hřiště a hřiště pro náctileté.

F.2.7 Jižní hranice je v celé délce napojena prostřednictvím rodinných domů, které svými zahradami plynule přechází do zelených ploch v okolí. Tento přechod umožňuje přirozené navázání na krajinný ráz a podporuje harmonický vztah mezi zastavěnými a nezastavěnými plochami. Zahrádky představují jemný a postupný přechod, který nevyvolává náhlé změny v krajinném charakteru a zároveň zajišťuje snadnou integraci obytných oblastí do okolní přírody. Tímto způsobem je podpořena udržitelnost a ekologická rovnováha, což je kladně vnímáno nejen z hlediska estetického, ale i funkčního, kdy zůstává zachována biologická diverzita a kvalita životního prostředí.

F.2.8 Území je pomyslně rozděleno na čtyři zóny. Každá zóna svým charakterem reaguje na své okolí. Jednotlivé zóny přirozeně navazují na okolní zástavbu a zeleň.

- F.2.8.1 Zóna č. 1 navazuje na stávající stav průmyslové části města Chýně. Nachází se zde parkovací dům, městský dům s objektem technických služeb. Městský dům je navržen v návaznosti na náměstí.
- F.2.8.2 Zóna č. 2 kopíruje komunikaci III/00513. Podél ní se rozkládají objekty občanské vybavenosti. Součástí zóny je domov pro seniory a bytový dům.
- F.2.8.3 Zónu č. 3 tvoří rezidenční objekty s převahou bytových domů a je doplněna rodinnými domy a mateřskou školou. Školka je umístěna v návaznosti na sousední školu a náměstí.
- F.2.8.4 Zóna č. 4 je čistě rezidenční. Převládají zde rodinné domy, do kterých jsou volně rozmístěny viladomy.
- F.2.8.5 Schéma rozdělení lokality na zóny:



- F.3 Doprava: Lokalita je dopravně napojena na stávající komunikaci III/00513. Návrh respektuje zadání a propojuje komunikaci III/00513 s ulicí Pražská pomocí páteřní komunikace. Lokalita se dle zadání napojuje na stávající účelovou komunikaci na pozemku parc. č. st. 236. Navrhované dopravní řešení zajišťuje obslužnost všech pozemků. Páteřní komunikace se napojuje na komunikaci III/00513 U Chýně pomocí okružní křižovatky. Pomocí průsečné křižovatky je lokalita napojena na komunikaci III/00513 U Chýně u jihovýchodní hranici řešeného území. Ve dvou bodech je navrženo napojení lokality na plochu značenou územním plánem jako Z40. RP1 si klade za cíl maximálně možné zklidnění dopravy v rámci řešeného území a navržené šířky vozovek z toho důvodu odpovídají minimálním šířkám dle platných norem.
- F.4 Cyklodoprava: Podél komunikace III/00513 a podél páteřní komunikace je vedena oddělená obousměrná cyklostezka „Pražské kolo“. Tato trasa následně pokračuje směrem do města a k základní škole. Cyklotrasa je vedena mimo prostor vozovky. Ve zbývajících větvích je cyklistům zajištěna bezpečnost prostřednictvím sdílených chodníků pro pěší a cyklisty. U ostatních komunikací se jedná o sdílený prostor všech: pěších, cyklistů a vozidel. U takových komunikací je pohyb pěších a cyklistů vůči motorovým vozidlům nadřazen. *Cyklodoprava je řešena s ohledem na zvýšenou bezpečnost. Navržené vedení cyklotrasy „Pražské kolo“ podél komunikace III/00513 a její pokračování směrem do města a k základní škole zohledňuje bezpečnost, funkčnost a pohodlí uživatelů. Vedení oddělené cyklotrasy mimo vozovku podél hlavní komunikace zajišťuje maximální bezpečnost cyklistů na frekventovaných úsecích. Toto řešení minimalizuje konflikty s motorovou*

dopravou, což je zvláště důležité pro děti a méně zkušené cyklisty, kteří cyklotrasu využívají například při cestě do školy. U komunikací s nízkou intenzitou provozu je zajištěno bezpečné soužití pěších, cyklistů a vozidel pomocí principu sdíleného prostoru, kde mají pohyb pěších a cyklistů přednost před motorovou dopravou. Toto uspořádání podporuje pomalejší a ohleduplnější chování všech účastníků provozu, což přispívá k bezpečnosti a příjemnému využití těchto ulic. Celkově je navržený systém cyklodopravy řešen s ohledem na bezpečnost, plynulost dopravy a integraci cyklistů do dopravního systému, čímž podporuje udržitelné formy dopravy a zvyšuje kvalitu života v dané lokalitě.

- F.5 **Zeleň:** Těžištěm celé lokality je centrální park, který vytváří prostor pro setkávání, sportovní vyžití a odpočinek. Na park je navázán systém pěších tras, které postupně prochází celou lokalitou. Zeleň je také silně zastoupena v uličním profilu. V pásech podélných parkovacích stání je budou ulice ozeleněny vzrostlými stromy. Preferována je variabilita různých řešení v různých ulicích a využití i velkých stromů. Požadovány jsou listnaté stromy taxonu, který má průběžný terminál umožňující postupné vyvětvování kmene (koruna stromu, která zasahuje nad vozovku, nesmí mít nasazení níže než 4,5 m a nad chodníkem níže než 2,5 m) a který dobře snáší zhoršené stanovištní podmínky ve městě. *Návrh zelených ploch v lokalitě kladě důraz na zvýšení kvality životního prostředí a vytvoření atraktivních veřejných prostorů. Centrální park umístěný mezi bytovými domy slouží jako klíčový prvek pro setkávání obyvatel, odpočinek a relaxaci. Tato plocha poskytuje nejen estetické, ale i funkční benefity, jako je podpora mikroklimatu, zlepšení kvality ovzduší a zvýšení biodiverzity v území. Kromě centrálního parku jsou navrženy stromy podél všech ulic, které přispívají k celkové zelené infrastruktuře a zajišťují příjemnější prostředí pro pohyb a pobyt obyvatel. Stromy v ulicích plní také důležitou roli při stínění, snižování prašnosti a regulaci teploty, což přispívá k udržitelnosti a zdraví obytného prostředí. Tyto zelené plochy jsou zásadním prvkem urbanistického návrhu, který propojuje estetické, ekologické a sociální aspekty, čímž podporují dlouhodobou atraktivitu a obyvatelnost celé lokality.*

G. ODŮVODNĚNÍ STANOVENÍ POŽADAVKŮ NA VÝSTAVBU ODCHYLNĚ OD PROVÁDĚCÍHO PRÁVNÍHO PŘEDPISU,

- G.1 RP1 nestanovuje žádné požadavky odchylně od žádného prováděcího právního předpisu.

H. KVALIFIKOVANÝ ODHAD ZÁBORŮ PŮDNÍHO FONDU PRO NAVRHOVANÉ PLOCHY A KORIDORY A

- H.1 Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond je proveden dle metodického doporučení Odboru územního plánování s přihlédnutím na podrobnost regulačního plánu na základě dokumentace ve fázi hrubopisu po zpracování připomínek,
- H.2 Legislativními výchozími podklady jsou:
- H.2.1 Zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF, ve znění pozdějších předpisů
- H.2.2 Vyhláška č. 48/2011 Sb., o stanovení tříd ochrany, ve znění pozdějších předpisů
- H.3 Velká část řešeného území leží v nezastavěném území. Plochy leží na půdách III. a IV. třídy ochrany. Na těchto půdách leží převážná část města Chýně. V řešené lokalitě se nachází z velké většiny druhy pozemků s ornou půdou. U těchto pozemků dojde k záboru ZPF.

Tabulka Zábory ZPF

Číslo lokality	parc. č.	Způsob využití plochy	Celkový zábor ZPF (ha)	Zábor ZPF podle jednotlivých kultur [ha]	Zábor ZPF podle třídy ochrany (ha)					Investice do půdy (ha)
				orná půda	I.	II.	III.	IV.	V.	
1a	756/122	OK	0,0009	0,0009	-	-	0,0009	-	-	
1b	756/127	OV	0,0516	0,0516	-	-	0,0516	-	-	
2a	756/123	OK	0,2697	0,2697	-	-	0,2697	-	-	
2b	756/127	OV	0,1354	0,1354	-	-	0,1354	-	-	
3a	756/123	OK	0,2219	0,0198	-	-	0,2219	-	-	
3b	756/127	OV	0,1316	0,1316	-	-	-	0,1316	-	
4a	756/122	OK	0,3501	0,3501	-	-	0,3501	-	-	
5a	756/134	OK	0,0003	0,0003	-	-	0,0003	-	-	
6a	756/133	OK	0,0303	0,0303	-	-	0,0303	-	-	
7a	756/123	OK	1,0011	1,0011	-	-	1,0011	-	-	
8a	756/124	OK	0,1594	0,1594	-	-	0,1594	-	-	
9a	756/132	OK	0,0035	0,0035	-	-	0,0035	-	-	
10a	755	OK	0,3351	0,3351	-	-	0,3351	-	-	
11a	756/134	OK	0,0702	0,0702	-	-	0,0702	-	-	
Plochy OK a OV celkem			2,76				2,5591	0,1316		

Číslo lokality	parc. č.	Způsob využití plochy	Celkový zábor ZPF (ha)	Zábor ZPF podle jednotlivých kultur [ha]	Zábor ZPF podle třídy ochrany (ha)					Investice do půdy (ha)
				orná půda	I.	II.	III.	IV.	V.	
1c	756/134	BH	0,0597	0,0597	-	-	0,0597	-	-	
2c	756/129	BH	0,0023	0,0023	-	-	0,0023	-	-	
3c	756/127	BH	0,1047	0,1047	-	-	0,1047	-	-	
4c	756/127	BH	0,0624	0,0624	-	-	-	0,0624	-	
5c	756/128	BH	0,2455	0,2455	-	-	0,2455	-	-	
6c	756/134	BH	0,0526	0,0526	-	-	0,0526	-	-	
7c	756/129	BH	0,3914	0,3914	-	-	0,3914	-	-	
8c	756/134	BH	0,0542	0,0542	-	-	0,0542	-	-	
9c	756/130	BH	0,3721	0,3721	-	-	0,3721	-	-	
10c	756/134	BH	0,0450	0,0450	-	-	0,0450	-	-	
11c	756/131	BH	0,2495	0,2495	-	-	0,2495	-	-	
12c	756/131	BH	0,2056	0,2056	-	-	0,2056	-	-	
13c	756/131	BH	0,2085	0,2085	-	-	0,2085	-	-	
14c	756/134	BH	0,0468	0,0468	-	-	0,0468	-	-	

15c	756/130	BH	0,3646	0,3646	-	-	0,3646	-	-	
16c	756/134	BH	0,0500	0,0500	-	-	0,0500	-	-	
17c	756/129	BH	0,3620	0,3620	-	-	0,3620	-	-	
18c	756/134	BH	0,0467	0,0467	-	-	0,0467	-	-	
19c	756/128	BH	0,3061	0,3061	-	-	0,3061	-	-	
20c	756/134	BH	0,0680	0,0680	-	-	0,0680	-	-	
21c	756/122	BH	0,0031	0,0031	-	-	0,0031	-	-	
22c	761	BH	0,0720	0,0720	-	-	0,0720	-	-	
23c	756/122	BH	0,1552	0,1552	-	-	0,1552	-	-	
24c	756/125	BH	0,1160	0,1160	-	-	0,1160	-	-	
25c	756/134	BH	0,0065	0,0065	-	-	0,0065	-	-	
26c	756/122	BH	0,0933	0,0933	-	-	0,0933	-	-	
27c	759/2	BH	0,0233	0,0233	-	-	0,0233	-	-	
28c	756/133	BH	0,0117	0,0117	-	-	0,0117	-	-	
29c	756/134	BH	0,0482	0,0482	-	-	0,0482	-	-	
30c	756/127	BH	0,1310	0,1310	-	-	0,1310	-	-	
31c	756/132	BH	0,1151	0,1151	-	-	0,1151	-	-	
32c	756/133	BH	0,0826	0,0826	-	-	0,0826	-	-	
33c	756/134	BH	0,0308	0,0308	-	-	0,0308	-	-	
34c	756/125	BH	0,0012	0,0012	-	-	0,0012	-	-	
35c	756/134	BH	0,0004	0,0004	-	-	0,0004	-	-	
36c	756/133	BH	0,0029	0,0029	-	-	0,0029	-	-	
37c	756/134	BH	0,0510	0,0510	-	-	0,0510	-	-	
38c	756/135	BH	0,0626	0,0626	-	-	0,0626	-	-	
39c	756/134	BH	0,0064	0,0064	-	-	0,0064	-	-	
Plochy BH celkem			4,31					0,0624		

Číslo lokality	parc. č.	Způsob využití plochy	Celkový zábor ZPF (ha)	Zábor ZPF podle jednotlivých kultur [ha]	Zábor ZPF podle třídy ochrany (ha)					Investice do půdy (ha)
				orná půda	I.	II.	III.	IV.	V.	
1d	756/127	BI	0,3089	0,3089	-	-	0,3089	-	-	
2d	756/127	BI	0,1031	0,1031	-	-	0,1031	-	-	
3d	756/129	BI	0,0005	0,0005	-	-	0,0005	-	-	
4d	756/130	BI	0,0030	0,0030	-	-	0,0030	-	-	
5d	756/134	BI	0,1381	0,1381	-	-	0,1381	-	-	
6d	756/134	BI	0,0095	0,0095	-	-	0,0095	-	-	
7d	756/132	BI	0,2107	0,2107	-	-	0,2107	-	-	
8d	756/134	BI	0,0341	0,0341	-	-	0,0341	-	-	

Regulační plán RP1 Chýně – Pod Horou: návrh pro opakované projednání

Zelený text – aktualizace textu na základě „Pokynů pro podstatnou úpravu návrhu Regulačního plánu RP1 Chýně – Pod Horou“

Červený text – aktualizace textu na základě „Pokynů pro nepodstatnou úpravu návrhu Regulačního plánu RP1 Chýně – Pod Horou“

9d	756/133	BI	0,4731	0,4731	-	-	0,4731	-	-	
10d	756/134	BI	0,0267	0,0267	-	-	0,0267	-	-	
11d	756/134	BI	0,0461	0,0461	-	-	0,0461	-	-	
12d	756/126	BI	0,0383	0,0383	-	-	0,0383	-	-	
13d	756/125	BI	0,0007	0,0007	-	-	0,0007	-	-	
14d	756/127	BI	0,0679	0,0679	-	-	0,0679	-	-	
15d	756/126	BI	0,3936	0,3936	-	-	0,3936	-	-	
16d	756/134	BI	0,0258	0,0258	-	-	0,0258	-	-	
17d	756/135	BI	0,0869	0,0869	-	-	0,0869	-	-	
18d	756/132	BI	0,0051	0,0051	-	-	0,0051	-	-	
19d	756/133	BI	0,0076	0,0076	-	-	0,0076	-	-	
20d	756/135	BI	0,0094	0,0094	-	-	0,0094	-	-	
21d	756/126	BI	0,1872	0,1872	-	-	0,1872	-	-	
22d	756/134	BI	0,0018	0,0018	-	-	0,0018	-	-	
23d	756/135	BI	0,0001	0,0001	-	-	0,0001	-	-	
24d	756/134	BI	0,0167	0,0167	-	-	0,0167	-	-	
25d	756/126	BI	0,2988	0,2988	-	-	0,2988	-	-	
26d	756/125	BI	0,1079	0,1079	-	-	0,1079	-	-	
27d	756/125	BI	0,5502	0,5502	-	-	0,5502	-	-	
28d	756/134	BI	0,0234	0,0234	-	-	0,0234	-	-	
29d	756/133	BI	0,3132	0,3132	-	-	0,3132	-	-	
30d	756/134	BI	0,0353	0,0353	-	-	0,0353	-	-	
31d	756/132	BI	0,0299	0,0299	-	-	0,0299	-	-	
32d	756/131	BI	0,0001	0,0001	-	-	0,0001	-	-	
33d	756/134	BI	0,0143	0,0143	-	-	0,0143	-	-	
34d	756/132	BI	0,2123	0,2123	-	-	0,2123	-	-	
35d	756/134	BI	0,0355	0,0355	-	-	0,0355	-	-	
36d	756/133	BI	0,1519	0,1519	-	-	0,1519	-	-	
37d	756/131	BI	0,0364	0,0364	-	-	0,0364	-	-	
38d	756/134	BI	0,0363	0,0363	-	-	0,0363	-	-	
39d	756/132	BI	0,2089	0,2089	-	-	0,2089	-	-	
40d	756/134	BI	0,0346	0,0346	-	-	0,0346	-	-	
41d	756/133	BI	0,2261	0,2261	-	-	0,2261	-	-	
42d	756/134	BI	0,0304	0,0304	-	-	0,0304	-	-	
43d	756/125	BI	0,0015	0,0015	-	-	0,0015			
Plochy BI celkem			4,54							

Číslo lokality	parc. č.	Způsob využití plochy	Celkový zábor ZPF (ha)	Zábor ZPF podle jednotlivých kultur [ha]	Zábor ZPF podle třídy ochrany (ha)					Investice do půdy (ha)
				orná půda	I.	II.	III.	IV.	V.	
1e	759/2	PV	0,0107	0,0107	-	-	0,0107	-	-	
1f	756/128	ZV	0,0325	0,0325	-	-	0,0325	-	-	
2e	759/2	PV	0,0006	0,0006	-	-	0,0006	-	-	
2f	756/134	ZV	0,0048	0,0048	-	-	0,0048	-	-	
3e	759/2	PV	0,0277	0,0277	-	-	-	0,0277	-	
3f	756/129	ZV	0,0396	0,0396	-	-	0,0396	-	-	
4e	756/134	PV	0,0009	0,0009	-	-	-	0,0009	-	
4f	756/134	ZV	0,0062	0,0062	-	-	0,0062	-	-	
5e	756/127	PV	0,0038	0,0038	-	-	-	0,0038	-	
5f	756/130	ZV	0,1316	0,1316	-	-	0,1316	-	-	
6e	756/127	PV	0,0187	0,0187	-	-	0,0187	-	-	
6f	756/134	ZV	0,0229	0,0229	-	-	0,0229	-	-	
7e	756/134	PV	0,1795	0,1795	-	-	0,1795	-	-	
7f	756/131	ZV	0,0475	0,0475	-	-	0,0475	-	-	
8e	756/134	PV	0,0905	0,0905	-	-	0,0905	-	-	
9e	761	PV	0,0121	0,0121	-	-	0,0121	-	-	
10e	756/122	PV	0,2635	0,2635	-	-	0,2635	-	-	
10f	763/1	ZV	0,1163	0,1163	-	-	0,1163	-	-	
11e	756/129	PV	0,0008	0,0008	-	-	0,0008	-	-	
11f	761	ZV	0,0079	0,0079	-	-	0,0079	-	-	
12e	761	PV	0,0250	0,0250	-	-	0,0250	-	-	
12f	755	ZV	0,1973	0,1973	-	-	0,1973	-	-	
13e	756/134	PV	0,0331	0,0331	-	-	0,0331	-	-	
13f	756/131	ZV	0,0180	0,0180	-	-	0,0180	-	-	
14e	756/123	PV	0,0972	0,0972	-	-	0,0972	-	-	
14f	759/1	ZV	0,7999	0,7999	-	-	-	0,7999	-	
15e	756/128	PV	0,1796	0,1796	-	-	0,1796	-	-	
15f	759/1	ZV	0,2092	0,2092	-	-	0,2092	-	-	
16e	756/129	PV	0,0545	0,0545	-	-	0,0545	-	-	
17e	756/134	PV	0,0093	0,0093	-	-	0,0093	-	-	
18e	756/130	PV	0,0624	0,0624	-	-	0,0624	-	-	
19e	756/134	PV	0,0209	0,0209	-	-	0,0209	-	-	
20e	756/127	PV	0,0437	0,0437	-	-	0,04368	-	-	
21e	756/131	PV	0,0793	0,0793	-	-	0,0793	-	-	
22e	756/132	PV	0,0361	0,0361	-	-	0,0361	-	-	
23e	756/134	PV	0,0070	0,0070	-	-	0,0070	-	-	
24e	756/133	PV	0,0274	0,0274	-	-	0,0274	-	-	
25e	756/134	PV	0,0219	0,0219	-	-	0,0219	-	-	

Regulační plán RP1 Chýně – Pod Horou: návrh pro opakované projednání

Zelený text – aktualizace textu na základě „Pokynů pro podstatnou úpravu návrhu Regulačního plánu RP1 Chýně – Pod Horou“

Červený text – aktualizace textu na základě „Pokynů pro nepodstatnou úpravu návrhu Regulačního plánu RP1 Chýně – Pod Horou“

26e	756/126	PV	0,0067	0,0067	-	-	0,0067	-	-	
27e	756/135	PV	0,0418	0,0418	-	-	0,0418	-	-	
28e	756/134	PV	0,0088	0,0088	-	-	0,0088	-	-	
29e	756/126	PV	0,0434	0,0434	-	-	0,0434	-	-	
30e	756/126	PV	0,0165	0,0165	-	-	0,0165	-	-	
31e	756/134	PV	0,0110	0,0110	-	-	0,0110	-	-	
32e	756/126	PV	0,0507	0,0507	-	-	0,0507	-	-	
33e	756/125	PV	0,1981	0,1981	-	-	0,1981	-	-	
34e	756/134	PV	0,0310	0,0310	-	-	0,0310	-	-	
35e	756/134	PV	0,0045	0,0045	-	-	0,0045	-	-	
36e	756/133	PV	0,0607	0,0607	-	-	0,0607	-	-	
37e	756/134	PV	0,0052	0,0052	-	-	0,0052	-	-	
38e	756/132	PV	0,0152	0,0152	-	-	0,0152	-	-	
39e	756/133	PV	0,0482	0,0482	-	-	0,0482	-	-	
40e	756/134	PV	0,0063	0,0063	-	-	0,0063	-	-	
41e	756/132	PV	0,0476	0,0476	-	-	0,0476	-	-	
42e	756/134	PV	0,0080	0,0080	-	-	0,0080	-	-	
43e	756/133	PV	0,0303	0,0303	-	-	0,0303	-	-	
44e	756/134	PV	0,0027	0,0027	-	-	0,0027	-	-	
45e	756/132	PV	0,0161	0,0161	-	-	0,0161	-	-	
46e	756/134	PV	0,0027	0,0027	-	-	0,0027	-	-	
47e	756/134	PV	0,0846	0,0846	-	-	0,0846	-	-	
48e	756/124	PV	0,0486	0,0486	-	-	0,0486	-	-	
49e	756/133	PV	0,0727	0,0727	-	-	0,0727	-	-	
50e	756/134	PV	0,0119	0,0119	-	-	0,0119	-	-	
51e	756/132	PV	0,0515	0,0515	-	-	0,0515	-	-	
52e	756/131	PV	0,1207	0,1207	-	-	0,1207	-	-	
53e	756/134	PV	0,2241	0,2241	-	-	0,2241	-	-	
54e	756/130	PV	0,0277	0,0277	-	-	0,0277	-	-	
55e	756/129	PV	0,0232	0,0232	-	-	0,0232	-	-	
56e	756/128	PV	0,0334	0,0334	-	-	0,0334	-	-	
57e	756/134	PV	0,0031	0,0031	-	-	0,0031	-	-	
58e	756/127	PV	0,0066	0,0066	-	-	0,0066	-	-	
59e	756/127	PV	0,0029	0,0033	-	-	-	0,0029	-	
60e	756/134	PV	0,0082	0,0033	-	-	0,0082	-	-	
61e	756/134	PV	0,0030	0,0030	-	-	0,0030	-	-	
62e	756/125	PV	0,0213	0,0213	-	-	0,0213	-	-	
63e	756/132	PV	0,0004	0,0004	-	-	0,0004	-	-	
64e	756/125	PV	0,0011	0,0011	-	-	0,0011	-	-	
65e	756/131	PV	0,0001	0,0001	-	-	0,0001	-	-	
66e	756/122	PV	0,0143	0,0143	-	-	0,0143	-	-	
Plochy PV a ZV celkem			4,3405							

H.4 ODŮVODNĚNÍ ODHADU ZÁBORU PŮDNÍHO FONDU:

- H.4.1 Řízení o vynětí příslušných ploch nebo jejich částí ze ZPF bude předmětem jednotlivých povolovacích procesů.

I. **VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK, VČETNĚ JEHO ODŮVODNĚNÍ.**

I.1 **Vyhodnocení společného jednání a veřejného projednání návrhu regulačního plánu RP1 Chýně – Pod Horou“**

- I.1.1 Návrh regulačního plánu RP1 Chýně – Pod Horou z 11/2024, vystavený k nahlédnutí od 19. prosince 2024 do 31. ledna 2025, byl projednán dne 16. ledna 2025 od 14:00 hodin na společném jednání a od 15:00 hodin na veřejném projednání v zasedací místnosti Městského úřadu Chýně, Hlavní 200, Chýně

- I.1.2 Na základě společného jednání a veřejného projednání projektant obdržel:

- I.1.2.1 Stanoviska dotčených orgánů (§ 94 odst. 3 stavebního zákona) v celkovém počtu 17 s pořadovým číslem 1 až 17

- I.1.2.2 Připomínky obce, pro kterou je regulační plán pořizován (§ 94 odst. 3 stavebního zákona) v celkovém počtu 1 s pořadovým číslem 18

- I.1.2.3 Připomínky registrovaných oprávněných investorů (§ 42 odst. 2 a § 94 odst. 3 stavebního zákona) v celkovém počtu 8 s pořadovým číslem 19 až 26

- I.1.2.4 Připomínky právnických a fyzických osob (§ 97 odst. 1 stavebního zákona) v celkovém počtu 77 s pořadovým číslem 27 až 103

- I.1.2.5 Stanoviska dotčených orgánů k návrhu vypořádání připomínek (§ 98 odst. 5 stavebního zákona) v celkovém počtu 17 s pořadovým číslem 104 až 120

- I.1.3 „Na základě obdržených připomínek pořizovatel vypracoval souhrn vyhodnocení společného jednání a veřejného projednání návrhu regulačního plánu a pokyny pro podstatnou úpravu návrhu regulačního plánu RP1 Chýně – Pod Horou, jehož textová i tabulková část je obsažena v příloze textové části číslo P01 a P02. Součástí vyhodnocení bylo mj. posouzení souladu regulačního plánu s vydanými stanovisky a vyjádřeními.

- I.1.4 „Výsledkem uvedeného procesu je aktualizovaný návrh RP1, jehož znění, výkresy a přijatá opatření plně odpovídají všem obdrženým připomínkám, stanoviskům dotčených orgánů a zásadám územního plánování, tak jak je požadováno § 68 odst. 1 písm. c) a d) stavebního zákona.“

I.2 **Popis splnění pokynů pro podstatnou úpravu společně s doplněním o výčet měněných částí textové a grafické části návrhu RP1 Chýně – Pod Horou, provedených oproti návrhu RP1 Chýně – Pod Horou z 11/2024 z důvodu, že podstatně upravený návrh RP1 Chýně – Pod Horou bude projednán v rozsahu měněných částí podle § 103 odst. 3 stavebního zákona.**

- I.2.1 Subkapitoly I.2.1.1 až I.2.1.33 obsahují na začátku textu označení položek, které je identické s označením položek dle pokynu pro podstatnou úpravu návrhu regulačního plánu RP1 Chýně – Pod Horou, který je součástí příloh textové části s označením P01,

- I.2.1.1 SJ-VP*1. Požadavek byl doplněn do odstavce textové části regulačního plánu B.1.6, ve kterém kompletně nahradil původní text. Současně byl zrušen odstavec C.10 textové části regulačního

- plánu, který vložením nového textu do odstavce B.1.6 textové části regulačního plánu je duplicitní a nepřesný.
- I.2.1.2 SJ-VP*2. Podmínka byla doplněna k textu odstavce F.1.7 textové části regulačního plánu
 - I.2.1.3 SJ-VP*3. Textovou část odůvodnění návrhu RP Pod Horou byla doplněna o kapitolu D.5 „Zvláštní zájmy Ministerstva obrany“ podle požadavků Ministerstva obrany, které byly doplněny do subkapitol D.5.1, D.5.1.1, D.5.1.2, D.5.1.3, a D.5.1.3.1 až D.5.1.3.8
 - I.2.1.4 SJ-VP*4. Pod legendu výkresu č. D.1 „KOORDINAČNÍ VÝKRES“ grafické části odůvodnění návrhu RP Pod Horou byly doplněny textové poznámky „Celé řešené území je situováno v ochranném pásmu radiolokačního zařízení Ministerstva obrany“ a „Celé řešené území je zájmovým územím Ministerstva obrany z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb“ podle požadavku Ministerstva obrany.
 - I.2.1.5 SJ-VP*5. Návrh RP RP1 Chýně – Pod Horou byl doplněn v textu subkapitoly H.1 v kapitole H. Stanovení pořadí změn v území (etapizaci) podle § 86 odst. 6 stavebního zákona byl doplněn požadovaný text za stávající jako jeho doplnění,
 - I.2.1.6 SJ-VP*6. Ve výkrese č. B.1 Hlavní výkres byly v ploše SM-OK (05, 24) a v ploše náměstí (27) upraveny, rozšířeny a doplněny stavební čáry dle zákresu v příloze připomínky, tzn. v ploše (27) byly změněny vyznačené stavební čáry z otevřené na uzavřenou, v ploše (05) byly doplněny stavební čáry otevřené, a to ve vztahu k ulici Hlavní, a v ploše (24) byla doplněna stavební čára uzavřená, a to též ve vztahu k ulici Hlavní. Navíc oproti pokynu byly v ploše SM-OK (05) doplněny otevřené stavební čáry i ve vztahu k navrhovaným komunikačním větví V2 a V5. Důvodem je požadavek, aby i podél větve V5, která je druhým vstupním bodem do řešeného území, vznikala kompaktnější a ucelenější zástavba, která bude držet shodnou linii aktivního průčelí. Větší odstup stavební čáry od hranice řešeného území, než je obvyklý odstup do přibližně 3,0 m, je navržen na nároží pozemku SM-OK (05) podél ulice Hlavní a větve V5 z důvodu navrhované polohy zastávky autobusu při ulici Hlavní a zajištění optimální rozptylové plochy pro veřejnost, která bude navštěvovat obchodní plochy na pozemku SM-OK (05). Dále byl v textové části regulačního plánu v subkapitole C.6 doplněn text původního znění odstavce o požadavek na řešení plochy mezi stavební čarou a hranicí řešeného území.
 - I.2.1.7 SJ-VP*7. Návrh RP RP1 Chýně – Pod Horou byl doplněn. V textové části regulačního plánu byla upřesněna subkapitola H.2 doplněním textu: „investoři zajistí kolaudaci prvních 2 tříd Mateřské školy nejpozději společně s kolaudací první fáze Rodinné a komerční výstavby v rozsahu prvních 250 bytů. První 2 třídy Mateřské školy musí být zkolaudovány před tím, než dojde ke kolaudaci kterékoliv z prvních 250 bytů.“. Dále byla doplněna nová subkapitola H.4.3 s textem: „Městský dům bude kolaudován nejpozději společně s kolaudací 350 bytů,“ a text subkapitoly H.5 byl celý nahrazen novým textem: „V případě, že Mateřská škola bude na základě vyhodnocení demografického vývoje území rozšiřována (další 2 třídy), zajistí investoři kolaudaci rozšíření nejpozději společně s kolaudací 350 bytů v rámci Rodinné a komerční výstavby“.
 - I.2.1.8 SJ-VP*8. Pro plochu (24) SM-OK v návrhu RP Pod Horou byla do výkresu č. B.1 - Hlavní výkres doplněna značka HPP s vysvětlujícím textem v legendě výkresu a v textové části regulačního plánu byla doplněna nová subkapitola C.11.8 Zároveň zůstali zachováni ostatní stávající regulativy pro tuto plochu (zejména její funkční zařazení a min. a max. výšku zástavby).
 - I.2.1.9 SJ-VP*9. Výkres č. B.1 – Hlavní výkres byl upraven. V ploše SM-BH (25) byl upraven obrys nadzemní a podzemní zastavěné plochy stavby a zrušena maximální zastavitelná a oplotitelná

plocha. Obrys nadzemní zastavitelné plochy stavby byl upraven tak, aby splňoval odstup 2,0 m od hranice parcely č. 809, k. ú. Chýně. Vymezený prostor pro umístění trafostanice u plochy SM-ZV (26) byl zrušen a přiřazen k ploše SM-ZV (26). Trafostanice byla v návrhu přesunuta jako plovoucí značka s povinností umístění na pozemku SM-BH (01). Na pozemek SM-BH (25) byla doplněna plovoucí značka PR, za účelem možného budoucího umístění stezky či cyklostezky. Označení PR znamená propustnost územím a je vysvětlena v subkapitole P.3 textové části regulačního plánu.

- I.2.1.10 SJ-VP*10. Výkres č. B.1 – Hlavní výkres byl doplněn o velké množství kót definujících šířky a délky pozemků, odstupy zástavby apod.,
- I.2.1.11 SJ-VP*11. V názvu kapitoly P „VYMEZENÍ DEFINIC POJMŮ, KTERÉ NEJSOU DEFINOVÁNY V TOMTO ZÁKONĚ NEBO V JINÝCH PRÁVNÍCH PŘEDPÍSECH“ textové části návrhu RP Pod Horou byl nahrazen text „V TOMTO“ textem „VE STAVEBNÍM“ a tato kapitola byla doplněna o novou subkapitolu P.14, ve které byla vymezena definice pojmů „výškový limit“ a „výška stavby“, a to dle připomínky města Chýně „Výška stavby je výška od nejnižšího bodu přilehlého stávajícího (ve smyslu původního) terénu po vršek atiky (v případě ploché střechy) nebo hřeben střechy (v případě šikmé střechy). Výjimkou je určení nejnižšího bodu terénu u budov, u kterých se nadzemní část alespoň jedné fasády nachází blíže než 40 m ke střední ose Pražské ulice (větev V1) nebo ke střední ose dnešní Hlavní ulice / ulice U Chýně – u těchto budov se jako výchozí nejnižší (spodní) bod počítá nejnižší bod vozovky příslušné ulice v úseku určeném kolmým průmětem všech částí dané budovy k ose vozovky, nejvyšší bod stavby se určí stejně jako v předchozí větě. Ve všech případech výška stavby takto měřená musí být stejná nebo menší než maximální povolená výška či výškový limit pro danou plochu regulačního plánu“. Dále byly doplněny nové subkapitoly P.15 a P.16, které definují pojmy „objekt“ či „výška objektu“, které se v návrhu regulačního plánu vyskytují.
- I.2.1.12 SJ-VP*12. Všechny pěší průchody v řešeném území návrhu RP Pod Horou byly rozšířeny na šířku min. 3 m, z důvodu jejich údržby, viz výkres č. B.1 – Hlavní výkres regulačního plánu a navrhované šířky byly definovány doplněním kót.
- I.2.1.13 SJ-VP*13. Podmínky byly doplněny do nových subkapitol C.11.3.10, C.11.3.11 a C.11.3.12. textové části regulačního plánu. Podmínku, že v plochách SM-OK není přípustné bydlení obsahuje subkapitola C.11.3.8. V souvislosti se zněním nové podmínky týkající se umístění trafostanic, byly tři navržené plochy pro umístění trafostanic u pozemků SM-ZV (26), SM-OK (05) a SM-BH (06) zrušeny, jejich plocha byla přiřazena k ploše těchto stavebních pozemků a na pozemky SM-BH (01) a (06) a SM-OK (05) byly doplněny plovoucí značky povinného umístění trafostanic.
- I.2.1.14 SJ-VP*14. Upřesnění podmínky bylo doplněno úpravou textu subkapitol C. 11.1.10, C.11.2.11 a doplněním nové subkapitoly C.11.3.13.
- I.2.1.15 SJ-VP*15. Podmínka byla doplněna v textu nové subkapitoly D.1.1.1.1. a řešené území RP1 bylo rozšířeno o celou plochu okružní křižovatky, tj. včetně příslušných přechodů pro chodce a plochu opěrné stěny, která bude zajišťovat stabilitu svahu na pozemku parc. č. 754 k. ú. Chýně. Z důvodu rozšíření řešeného území Regulačního plánu RP1 Chýně – Pod Horou byl do pozemků řešeného území doplněn pozemek parc. č. 742 k. ú. Chýně, byla upravena plocha řešeného území a plocha pozemků SM-PV (35).

- I.2.1.16 SJ-VP*16. Podmínka byla doplněna v textu nové subkapitoly D.1.1.1.2. Vysvětlení: „Preferované řešení křižovatky jako okružní je investičním záměrem města Hostivice, které se řešeného území regulačního plánu RP1 Chýně – Pod Horou dotýká pouze okrajově. Regulační plán RP1 Chýně – Pod Horou zadává stavebníkovi komunikace větve V5 primárně povinnost koordinace s plánovanou okružní křižovatkou, pokud bude záměr okružní křižovatky v procesu získávání stanovisek dotčených správců sítí, orgánů státní správy a povolení záměru nebo pokud bude stavba okružní křižovatky již zahájena nebo již dokončena. V opačném případě regulační plán RP1 Chýně – Pod Horou umožňuje stavebníkovi komunikace větve V5 připojení na ulici Hlavní formou průsečné křižovatky.
- I.2.1.17 SJ-VP*17. Připomínka byla prověřena v příloze č. P03 – výkres docházkové vzdálenosti k zastávkám BUS (PID). Závěr z vyhodnocení délek docházkové vzdálenosti ke stávající zastávce Chýně, Žitná na ulici Hlavní a nové zastávce, kterou navrhuje regulační plán RP1 u náměstí v sousedství plochy SM-BH (25), když zastávka v opačném směru je součástí řešeného území povolení a realizace stavby „Svazková škola Chýně-Hostivice“, konstatuje, že docházkové vzdálenosti v řešené lokalitě regulačního plánu RP1 jsou v souladu s ČSN 73 6110 – Projektování místních komunikací a v souladu s odstavcem 11.1.3 této normy je docházková vzdálenost max. 300 m pro zástavby 1. etapy a max. 400 m pro navrženou zástavbu 2. a 3. etapy. Text subkapitol D.1.8.1 a D.1.8.2 textové části regulačního plánu tak zůstává bez doplnění nebo úpravy.
- I.2.1.18 SJ-VP*18. Výkres č. B.1 – Hlavní výkres byl doplněn o plovoucí značky PR, které určují požadavek na volný přístup území přes pozemek SM-OK (05) podle Architektonicko-urbanistické studie lokality Pod horou, vypracované Ing. arch. Michalem Šourkem, a schválené usnesením č. UZ-82-7/23 Zastupitelstva města Chýně ze dne 13. prosince 2023. Dále byl v souvislosti s tímto pokynem upraven text popisu prostupnosti území v subkapitole P.3, kapitoly P. VYMEZENÍ DEFINIC A POJMŮ, KTERÉ NEJSOU DEFINOVÁNY VE STAVEBNÍM ZÁKONĚ NEBO V JINÝCH PRÁVNÍCH PŘEDPÍSECH textové zprávy regulačního plánu a současně byl do kapitoly C. PODROBNÉ PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB, subkapitoly C.11.Podmínky prostorového uspořádání a subkapitoly C.11.3 Pro občanské vybavení (SM-OV, SM-OK) textové části regulačního plánu doplněna subkapitola C.11.3.7.1 s doplněním požadavku na prostupnost přes pozemek SM-OK (05),
- I.2.1.19 SJ-VP*19. Část větve V2 obslužné komunikace, vymezené návrhem RP Pod Horou v ploše SM-PV na pozemku parc. č. 755, k. ú. Chýně, byla vypuštěna a nahrazena plochou SM-OK (24), úprava byla provedena ve všech grafických přílohách regulačního plánu a doplněna jako podmínka v nové subkapitole C.11.3.14 textové části regulačního plánu. Vysvětlení: Obratiště bude zřízeno v rámci účelové komunikace na pozemku parc. č. 755 v rámci venkovních zpevněných ploch a parkoviště. Původní návrh řešení připomínky, tj. doplnění obratiště do plochy SM-ZV (31), se mění v návaznosti na vypořádání připomínky s označením SJ-VP*21 a SJ-VP*22.
- I.2.1.20 SJ-VP*20. Do podmínek pro stavební pozemek SM-OK (24) byla doplněna plovoucí značka prostupnosti území. Vysvětlení pojmu prostupnosti územím bylo doplněno úpravou textu v subkapitole P.3. Podmínka prostupu na sousední pozemek parc. č. 369/8, k. ú. Chrášťany u Prahy byla doplněna novou subkapitolou C.11.3.14 textové části regulačního plánu.
- I.2.1.21 SJ-VP*21. V návrhu regulačního plánu Pod Horou byla upravena velikost funkčních ploch SM-OK (24) a SM-ZV (31). Plocha SM-OK (24) má upravenou výměru 3351 m² s doplněním požadovaného umístění obratiště napojující se na větev V2 a povinného průchodu přes stavební

pozemek. Plocha SM-ZV (31) má upravenou plochu 1973 m². Navržená úprava ploch je v souladu se zadáním regulačního plánu RP1, tj. s požadovanými celkovými kapacitami ploch jednotlivých funkcí. Úprava ploch byla změněna ve všech částech RP1.

- I.2.1.22 SJ-VP*22. Na základě podnětu byly doplněny texty nových subkapitol P.17 a P.18 textové části regulačního plánu.
- I.2.1.23 SJ-VP*23. Ve výkrese č. B.1 - Hlavní výkres byla v ploše SM-OK (24) doplněna uzavřená stavební čára v odstupu přibližně 3,0 m od hranice pozemku s ulicí Hlavní. Stanovená čára je paralelní s okrajem komunikace. Dále byl v textové části regulačního plánu v subkapitole C.6 doplněn text původního znění odstavce o požadavek na řešení plochy mezi stavební čarou a hranicí řešeného území.
- I.2.1.24 SJ-VP*24. Ve znění odstavce C.9 kapitoly C „PODROBNÉ PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB“ textové části návrhu RP Pod Horou byl opraven údaj o požadované kapacitě intenzifikované ČOV z „8000 EO“ na „9900 EO“ v souladu s ÚP Chýně.
- I.2.1.25 SJ-VP*25. Ve znění bodu C.11.3.2 odstavce C.11 „Podmínky prostorového uspořádání:“ textové části návrhu RP Pod Horou byl opraven údaj o minimální ploše zeleně na rostlém terénu z uváděných „20 %“ na „30 %“ v souladu s ÚP Chýně. Tato oprava byla současně provedena v souhrnné tabulce regulativů prostorového uspořádání pro jednotlivé stavební pozemky, která se nachází v subkapitole C.12 textové části regulačního plánu a výkrese č. B.1 – Hlavní výkres.
- I.2.1.26 SJ-VP*26. Body C.11.3.4, C.11.3.5 a C.11.3.6 pododstavce C.11.3 „Pro občanské vybavení (SMOV, SM-OK):“ odstavce C.11 „Podmínky prostorového uspořádání:“ textové části návrhu RP Pod Horou byly textově upraveny a uvedeny do souladu s ÚP Chýně. Konkrétně byl zachován požadavek na dle ÚP Chýně na max. 2 nadzemní podlaží + podkroví nebo ustupující podlaží ustoupené pod úhlem 45 stupňů v pododstavci C.11.3.6 a zrušeny návrhy výjimky pro všechny původně vyjmenované pozemky a v podkapitolách C.11.3.4 a C.11.3.5 byly zrušeny popisy maximálních výšek objektů, neboť jsou obsaženy v opraveném textu podkapitoly C.11.3.6.
- I.2.1.27 SJ-VP*27. Z odstavce D.4 „Soulad návrhu regulačního plánu s územním plánem obce“ textové části odůvodnění návrhu RP Pod Horou byla vypuštěna věta „Změna č. 2 územního plánu Chýně ze dne 24. 6. 2024 je poslední verzí územního plánu.“,
- I.2.1.28 SJ-VP*28. Osnova kapitoly E. byla upravena. Název kapitoly E. byl opraven a vypuštěn text „NEBO ZADÁNÍ ZMĚNY“, byla doplněna vysvětlující subkapitola E.2 a k jednotlivým subkapitolám popisujícím vyhodnocení souladu se zadáním RP1 v subkapitolách E.2.1 až E.2.19 byly doplněny o text zadání. Text subkapitoly E.2.11 byl opraven v souladu s připomínkou SJ-VP*1.
- I.2.1.29 SJ-VP*29. Do výkresu B.2 – Hlavní výkres technická infrastruktura, B.4 – výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací a výkresu číslo D.1 – Koordinační výkres byla doplněna kabelová trasa 22 kV se sdělovacím kabelem a byla uvedena v legendě stávajících sítí těchto výkresů.
- I.2.1.30 SJ-VP*30. Kapitola D „VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A NADŘÁZENOU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ“ textové části odůvodnění návrhu RP Pod Horou byla aktualizována a byl vyhodnocen soulad s platným stavem Politiky územního rozvoje ČR a dále s platným stavem nadřazené územně plánovací dokumentace, tj. Územním rozvojovým plánem České republiky, Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje a

územním plánem Chýně, ke dni zpracování návrhu RP Pod Horou pro opakované projednání. V mezidobí došlo k aktualizaci Zásad územního rozvoje Středočeského kraje. Tyto aktualizace byly prostudovány a nemají do řešeného území regulačního plánu RP1 Chýně – Pod Horou žádný dopad. V souvislosti s vyhodnocením souladu aktualizace regulačního plánu s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací byly aktualizovány subkapitoly D.1.3, D.2.1, D2.2 a D.4.

- I.2.1.31 SJ-VP*31. Pokyn byl již plně obsažen v připomínce s označením SJ-VP*11, u které je také popsán způsob zpracování připomínky do návrhu regulačního plánu Pod Horou,
- I.2.1.32 SJ-VP*32. Všude ve výkresech, kde je použita katastrální mapa, byla v legendě doplněna poznámka s datem platnosti katastrální mapy.
- I.2.1.33 SJ-VP*33. Ve výkrese číslo B.4 – Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací byla odstraněna kresba stávajících sítí technické infrastruktury a dále byla odstraněna kresba ploch navrhovaných veřejných prostranství a veřejné zeleně. Ponechány byly pouze prvky určené k asanaci podle zadání RP1 dle odstavce č. 19 kapitoly A/1.10 b výrokové části ÚP Chýně. Dále byla ve stejném výkrese opravena legenda s popisem veřejně prospěšných staveb, které jsou vymezeny a popsány ve výkrese A/II.3 Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací územního plánu Chýně a vyvolané přeložky sítí, které mají být zahrnuty do veřejně prospěšných staveb dle zadání RP1 viz odstavec č. 18 kapitoly A/1.10 b výrokové části ÚP Chýně. V textové části regulačního plánu byl upřesněn text subkapitoly G.1 a nově byly doplněny subkapitoly G.1.1, G.1.2 a G.1.3. Subkapitola G.4 byla v textu doplněna o konkrétní síť technické infrastruktury určené k asanaci,

I.3 Vyhodnocení opakovaného společného jednání a veřejného projednání návrhu regulačního plánu RP1 Chýně – Pod Horou“

I.3.1 Návrh regulačního plánu RP1 Chýně – Pod Horou z 7/2025, vystaveny k nahlédnutí od 5. září 2025 do 22. října 2025, byl projednán v úterý **dne 7. října 2025 od 15:00 hodin** na veřejném projednání v zasedací místnosti Městského úřadu Chýně, Hlavní 200, Chýně.

I.3.2 Na základě opakovaného společného jednání a veřejného projednání projektant obdržel:

I.3.2.1 Stanoviska dotčených orgánů (§ 94 odst. 3 stavebního zákona) v celkovém počtu 17 s pořadovým číslem 1 až 17

I.3.2.2 Připomínky obce, pro kterou je regulační plán pořizován (§ 94 odst. 3 stavebního zákona) v celkovém počtu 1 s pořadovým číslem 18

I.3.2.3 Připomínky registrovaných oprávněných investorů (§ 42 odst. 2 a § 94 odst. 3 stavebního zákona) v celkovém počtu 6 s pořadovým číslem 19 až 24

I.3.2.4 Připomínky právnických a fyzických osob (§ 97 odst. 1 stavebního zákona) v celkovém počtu 3 s pořadovým číslem 25 až 27

I.3.2.5 Stanoviska dotčených orgánů k návrhu vypořádání připomínek (§ 98 odst. 5 stavebního zákona) v celkovém počtu 17 s pořadovým číslem 28 až 44

I.3.3 „Na základě obdržených připomínek pořizovatel vypracoval souhrn vyhodnocení společného jednání a veřejného projednání návrhu regulačního plánu a pokyny pro nepodstatnou úpravu

návrhu regulačního plánu RP1 Chýně – Pod Horou, jehož textová i tabulková část je obsažena v příloze textové části číslo P04 a P05.

I.3.4 „Výsledkem uvedeného procesu je aktualizovaný návrh RP1, jehož znění, výkresy a přijatá opatření plně odpovídají všem obdrženým připomínkám, stanoviskům dotčených orgánů a zásadám územního plánování, tak jak je požadováno § 68 odst. 1 písm. c) a d) stavebního zákona.“

I.4 **Popis splnění pokynů pro nepodstatnou úpravu společně s doplněním o výčet měněných částí textové a grafické části návrhu RP1 Chýně – Pod Horou,**

I.4.1 Subkapitoly I.4.1.1 až I.4.1.4 obsahují na začátku textu označení položek, které je identické s označením položek dle pokynu pro nepodstatnou úpravu návrhu regulačního plánu RP1 Chýně – Pod Horou, který je součástí příloh textové části s označením P04,

I.4.1.1 O-SJ-VP*1. V subkapitole C.11.3.7.2 textové části bylo opraveno č. pozemku na 369/8 k. u. Chraštiny u Prahy.

I.4.1.2 O-SJ-VP*2. V subkapitole C.11.8 textové části u plochy SM-OK (24) byl upraven stanovený součet všech hrubých podlažních ploch nadzemních i podzemních částí na 3500 m² HPP, min. 500 m² HPP z toho pro podzemní parkování (popř. kryté parkování jako součástí hlavního objektu). Oprava byla provedena také v legendě hlavního výkresu a koordinačního výkresu,

I.4.1.3 O-SJ-VP*3. V subkapitole B.2.9 textové části byl opraven kód SM – BI,

I.4.1.4 O-SJ-VP*4. V subkapitole C.11.6.3 textové části byla doplněna za hodnotu 10 000 m² zkratka HPP,

J. POSOUZENÍ SOULADU REGULAČNÍHO PLÁNU S JEDNOTNÝM STANDARDEM

J.1 Posouzení souladu regulačního plánu s jednotným standardem je provedeno na základě vyhlášky č. 157/2024 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu, část čtvrtá, hlava VI Jednotný standard regulačního plánu § 34 odstavce (1), (2), (3) a (4).

J.1.1 Standardizovaným jevem regulačního plánu je řešené území.

J.1.2 Požadavky na strukturu standardizovaného jevu regulačního plánu v prostředí GIS jsou stanoveny v příloze č. 15 k této vyhlášce a požadavky na strukturu standardizovaného jevu regulačního plánu v prostředí CAD jsou stanoveny v příloze č. 16 k této vyhlášce.

J.1.3 Požadavky na grafické vyjádření standardizovaného jevu regulačního plánu jsou stanoveny v příloze č. 17 k této vyhlášce.

J.1.4 Požadavky na uspořádání a označení složek a souborů a na výměnný formát předávaných dat regulačního plánu jsou stanoveny v příloze č. 18 k této vyhlášce.

J.2 Regulační plán je zpracován v souladu s požadavky výše uvedené vyhlášky dle příloh č. 15, 16, 17 a 18.

POKYNY PRO PODSTATNOU ÚPRAVU

NÁVRHU REGULAČNÍHO PLÁNU

RP1 CHÝNĚ – POD HOROU

PO PROJEDNÁNÍ

Pořizovatel v součinnosti s určeným zastupitelem, starostkou města Mgr. Annou Chvojkovou, vypracoval pokyny pro podstatnou úpravu návrhu regulačního plánu RP1 Chýně – Pod Horou z listopadu 2024 (dále také jen „návrh RP Pod Horou“) v souladu s vyhodnocením výsledků společného jednání a veřejného projednání konaného dne 16. ledna 2025 a závěry pořizovatele k **uplatněným stanoviskům a připomínkám** tak, jak je uvedeno ve „Vyhodnocení společného jednání a veřejného projednání návrhu regulačního plánu RP1 Chýně – Pod Horou“, podle § 102 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), a **stanovuje pro jeho podstatnou úpravu, před opakovaným projednáním** podle § 103 odst. 1 stavebního zákona, **následující pokyny** (dále jen „Pokyny“):

Poznámka: Označení položek pokynů „SJ-VP*...“ je zvoleno v kontextu s fázemi pořizování návrhu RP Pod Horou **pro pokyny určující podstatnou úpravu návrhu RP Pod Horou z 11/2024** po fázi společného jednání a veřejného projednání, **před fází opakovaného společného jednání a veřejného projednání**. V případě, že pokyn vyplývá z „Vyhodnocení společného jednání a veřejného projednání návrhu regulačního plánu RP1 Chýně – Pod Horou“ – je v hranaté závorce uváděno pořadové číslo příslušného stanoviska či připomínky dle citovaného vyhodnocení, v případě, že pokyn vyplývá ze spolupráce s určeným zastupitelem podle § 98 odst. 1, 2 a 6 a § 102 odst. 1 stavebního zákona, je v hranaté závorce uvedeno „určený zastupitel“, jinak se jedná o pokyn pořizovatele.

- SJ-VP*1.** Textovou část návrhu RP Pod Horou **doplnit o podmínka orgánu ochrany veřejného zdraví**, Krajské hygienické stanice Středočeského kraje, **požadující**, aby za účelem ochrany zdraví před hlukem byl v následných řízeních, v rámci povolenacích procesů konkrétních záměrů, **řešen vliv hluku** z provozu na přilehlé komunikaci III/00513 (*ul. U Chýně*) a z provozu stávajících (*sousední komerční areál*) či nově navržených stacionárních zdrojů hluku (*VZT, rekuperace, parkoviště...*) bylo **prokázáno splnění hygienických hlukových limitů** v chráněném venkovním prostoru stávajících nebo navrhovaných staveb pro bydlení, **v souladu s nařízením vlády č. 272/2011 Sb.**, o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, ve znění pozdějších předpisů. [2]
- SJ-VP*2.** Subkapitolu F.1 „Modrozelená infrastruktura (MZI)“ kapitoly F „PODMÍNKY PRO PŘÍZNIVÉ ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ A ZELENOU INFRASTRUKTURU, VČETNĚ VYMEZENÍ A VYUŽITÍ POZEMKŮ ÚSES“ textové části návrhu RP Pod Horou **doplnit podle požadavku orgánu ochrany přírody** o podmínku: „Pro výsadbu dřevin plochách (31) SM-ZV a (37) ZV, nacházejících se na okrajích řešeného území, budou použity domácí druhy dřevin vhodné na dané stanoviště; přitom nemohou být použity kultivary těchto dřevin s nepřírodným habitem (sloupovité, s olistěním nepřírodných barev apod.).“. [4/OOP]
- SJ-VP*3.** Textovou část odůvodnění návrhu RP Pod Horou **doplnit o kapitolu „Zvláštní zájmy Ministerstva obrany“** podle požadavků Ministerstva obrany z titulu, že **celé řešené území RP Pod Horou se nachází ve vymezeném území Ministerstva obrany, jevu 102a** (ochranné pásmo radiolokačního zařízení) a zasahuje do něj zájmové území Ministerstva obrany pro nadzemní stavby, **jevu 82a** (koridor radioreléových směrů). Současně je na celém řešeném území RP Pod Horou **zájem Ministerstva obrany** posuzován z hlediska

povolování vyjmenovaných druhů staveb, **jevu 119**, podle ustanovení § 36 odst. 1 stavebního zákona. [9]

- SJ-VP*4.** Pod legendu výkresu č. D.1 „KOORDINAČNÍ VÝKRES“ grafické části odůvodnění návrhu RP Pod Horou **doplnit textové poznámky** „Celé řešené území je situováno v ochranném pásmu radiolokačního zařízení Ministerstva obrany“ a „Celé řešené území je zájmovým územím Ministerstva obrany z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb“ **podle požadavku Ministerstva obrany.** [9]
- SJ-VP*5.** Návrh RP RP1 Chýně – Pod Horou **doplnit** v textové i grafické části o **stanovení pořadí provádění změn v území (etapizaci)** podle § 86 odst. 6 stavebního zákona k zajištění splnění podmínek **rozšíření ČOV** (čistírny odpadních vod) před kolaudací jakékoliv bytu i komerčních prostor a **dostavby ul. Pražské** před zahájením jakékoliv výstavby v lokalitě Pod Horou. [18/1]
- SJ-VP*6.** V ploše SM-OK (05, 24) a v ploše náměstí (27) návrh RP Pod Horou **upravit a rozšířit či doplnit stavební čáry** dle zákresu v příloze připomínky, tzn. **v ploše (27) změnit** vyznačenou část stavební čáry z otevřené na uzavřenou – **viz příloha tohoto pokynu**, **v ploše (05) doplnit** stavební čáru otevřenou, a to ve vztahu k ulici Hlavní, a **v ploše (24) doplnit** stavební čáru uzavřenou, a to též ve vztahu k ulici Hlavní. [18/2]
- SJ-VP*7.** V návrh RP Pod Horou, doplněném o stanovené pořadí provádění změn v území (etapizaci) podle § 86 odst. 6 stavebního zákona, **upřesnit podmíněnost etapizace i s ohledem na občanskou vybavenost území** tak, že investoři zajistí kolaudaci prvních 2 tříd **Mateřské školy** nejpozději společně s kolaudací první fáze Rodinné a komerční výstavby v rozsahu prvních 250 bytů. První 2 třídy **Mateřské školy** musí být zkolaudovány před tím, než dojde ke kolaudaci kterékoliv z prvních 250 bytů. **Druhá fáze – Městský dům** bude kolaudován nejpozději společně s kolaudací 350 bytů. V případě, že Mateřská škola bude na základě vyhodnocení demografického vývoje území rozšiřována (další 2 třídy), zajistí investoři kolaudaci rozšíření nejpozději společně s kolaudací 350 bytů v rámci Rodinné a komerční výstavby. **Plochu (24) vyjmout** z etapizace. [18/3]
- SJ-VP*8.** Pro plochu (24) SM-OK návrh RP Pod Horou **upřesnit regulativy** stanovením maximální hrubé podlažní plochy (HPP) jako součet všech hrubých podlažních ploch nadzemních i podzemních částí objektu/ů vystavěných na ploše (24), a to na **max. 3000 m² HPP**. Zároveň zachovat ostatní stávající regulativy pro tuto plochu (zejména její funkční zařazení a min. a max. výšku zástavby). [18/4]
- SJ-VP*9.** Vymezení plochy (25) SM-BH návrhu RP Pod Horou **upřesnit s ohledem na majetkové poměry**. Stavby i zastavitelná (oplotitelná) část plochy by měly zasahovat pouze do pozemků majoritního investora a případně města Chýně. [18/5]
- SJ-VP*10.** Pro základní orientaci ve výkresech návrhu RP Pod Horou **je doplnit o více kót šířek a délek ploch, odstupů zástavby apod., určujících velikosti a vzdálenosti v území** (např. min. a max. šířky a délky ploch, min. a max. odstupy apod.). [18/6]
- SJ-VP*11.** V názvu kapitoly P „VYMEZENÍ DEFINIC POJMŮ, KTERÉ NEJSOU DEFINOVÁNY V TOMTO ZÁKONĚ NEBO V JINÝCH PRÁVNÍCH PŘEDPÍSECH“ textové části návrhu RP Pod Horou **nahradit text** „V TOMTO“ textem „VE STAVEBNÍM“ a tuto **kapitolu doplnit** o vymezení definic pojmů „**výškový limit**“ a „**výška stavby**“, pro který se použije definice pojmu vymezená v připomínce města Chýně, a to „**Výška stavby je výška od nejnižšího bodu přilehlého původního terénu po vršek atiky (v případě ploché střechy) nebo hřeben střechy (v případě šikmé střechy). Výška stavby takto měřená musí být stejná nebo menší než maximální povolená výška či výškový limit pro danou plochu**“

regulačního plánu“. V souvislosti s tím je nutné se vypořádat v textové části používaným a nevymezeným pojmem „*objekt*“ či „*výška objektu*“. [18/7]

SJ-VP*12. Pro pěší průchody v řešeném území návrhu RP Pod Horou **stanovit min. šíři 3 m**, z důvodu jejich údržby. [18/8]

SJ-VP*13. Regulativy plochy SM-OK, uvedené v subkapitole B.3 „Občanská vybavenost“ kapitoly B „PODROBNÉ PODMÍNKY PRO VYMEZENÍ A VYUŽITÍ POZEMKŮ“ a v subkapitole C.11.3 „Pro občanské vybavení (SM-OV, SM-OK):“ kapitoly C „PODROBNÉ PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB“ textové části návrhu RP Pod Horou **zpřesnit v souladu s připomínkou města Chýně**, a to [18/9]

1. nepřípustné jsou samostatné nízkopodlažní (1-2 NP) zařízení (zejména pro obchod a služby) a „slepé fasády“ bez výkladů a oken vyjma takového urbanisticko-architektonického řešení, kdy tato „halová část“ nenavazuje na veřejná prostranství ani z nich není viditelná (tj. je ohraničena objekty splňujícími požadovaný charakter);
2. u pozemků přímo navazujících na Hlavní ulici jsou přípustné zařízení o 2 NP, pokud jinak splňují ostatní podmínky – zejména podmínku minimální výšky, podmínku dominant, podmínku parteru, oken apod., výjimkou jsou objekty technické infrastruktury (např. trafostanice) v případě, že je není, jakkoliv možné zakomponovat jako součást vyšších objektů. V takovém případě musí být umístěny a architektonicky řešeny tak, aby se zcela minimalizoval jejich vliv na veřejná prostranství, zejména ulice (např. umístěním za vyšší objekt s možností příjezdu);
3. tvary střech (regulaci střešní krajiny) určit tak, aby střešní krajina vytvářela estetický celek. Preferují se „užitné“ střechy, tj. využití jako pobytové terasy, jako zelené střechy (extenzivní/intenzivní), pro fotovoltaiku apod.;
4. v plochách SM-OK není přípustné bydlení.

SJ-VP*14. Regulativy ploch SM-BI, SM-BH a SM-OK, uvedenými v kapitole C „PODROBNÉ PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB“ textové části návrhu RP Pod Horou **zajistit dostatečné množství parkovacích míst**, stanovením, že **plochy SM-BI** budou mít min. 2 parkovací místa na byt na vlastním pozemku, **plochy SM-BH** bude mít 2 parkovací místa na byt v garážích, kde 1 místo může být využito v parkovacím domě (02), a **plochy SM-OK** parkovací místa v počtu odpovídajícím kapacitě staveb občanského vybavení v ploše. [18/10]

SJ-VP*15. Napojení páteřní komunikace na severozápadě řešeného území návrhu RP Chýně – Pod Horou, větve V1 místní obslužné komunikace MO2, **na silnici III/00513**, ulici Hlavní, **provést okružní křižovatkou**, která bude celá, včetně příslušných přechodů pro chodce, **součástí řešeného území** návrhu RP Pod Horou. [27, 28, 29, 30, 31, 32, 33/3, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 46, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103]

SJ-VP*16. Napojení páteřní komunikace na jihovýchodě řešeného území návrhu RP Pod Horou, větve V5 místní obslužné komunikace MO2p, **na silnici III/00513**, ulici U Chýně, **nahradit** průsečnou křižovatkou **okružní křižovatkou**, která bude včetně příslušných přechodů pro chodce, **zčásti v řešeném území** návrhu RP Pod Horou, a to **až po hranici území města Chýně**, a v části **na území města Hostivice** bude zajištěna koordinace se současně pořizovaným návrhem ÚP Hostivice. [27, 28, 29, 30, 31, 32, 33/2, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103]

- SJ-VP*17. Řešení veřejné autobusové dopravy** návrhem RP Pod Horou **zrevidovat**, protože deklarovaná docházková vzdálenost 400 m k autobusovým zastávkám, pokrývající podle návrhu RP Pod Horou celé řešené území, **je na hranici doporučené docházkové vzdálenosti 500 m**, a proto, vzhledem k plánovanému počtu obyvatel v lokalitě Pod Horou, ale i v lokalitě Nové Hostivice na území města Hostivice, **je třeba systém veřejné hromadné dopravy prověřit**, a to i četnost a vzdálenost zastávek veřejné autobusové dopravy, navržené řešení řádně **odůvodnit**. [27, 28, 29, 30, 31, 32, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 46, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103]
- SJ-VP*18. Podle Architektonicko-urbanistické studie lokality Pod horou**, vypracované Ing. arch. Michalem Šourkem, a schválené usnesením č. UZ-82-7/23 Zastupitelstva města Chýně ze dne 13. prosince 2023, **doplnit 5 prostupů řešeným územím označených plovoucí značkou a šíří prostupů 3 m**. Pozemky jednotlivých budov jsou neoplotitelné, ale bude vhodné v návrhu RP Pod Horou prostupy lokalizovat grafickou značkou a jejich šíří. [33/4]
- SJ-VP*19. Část větve V2 obslužné komunikace**, vymezené návrhem RP Pod Horou v ploše SM-PV na pozemku parc. č. 755, k. ú. Chýně, **vypustit a nahradit plochou (31) SM-ZV**. [34/1]
- SJ-VP*20. Pro řešení dopravního připojení ploch (24) SM-OK a (31) SM-ZV** dle návrhu RP Pod Horou v navazující dokumentaci pro povolení záměru, **použít plovoucí značku se stanovením parametrů** dopravního připojení a prostupu na sousední pozemek parc. č. 369/8, k. ú. Chrášťany u Prahy. [34/2]
- SJ-VP*21. Upravit velikost funkčních ploch (24) SM-OK a (31) SM-ZV** vymezených návrhem RP Pod Horou, a to výměru u funkční plochy (24) SM-OK z 2373 m² **na 2970 m²** a u funkční plochy (31) SM-ZV z 2637 m² **na 2436 m²** – viz příloha tohoto pokynu. [34/3]
- SJ-VP*22. Regulativy návrhu RP Pod Horou umožnit konkrétní umístění a tvar jednotlivých staveb** na pozemku v navazující dokumentaci pro povolení záměru a **definovat vymezení pojmu „plovoucí čára“** v kapitole P „VYMEZENÍ DEFINIC POJMŮ, KTERÉ NEJSOU DEFINOVÁNY V TOMTO ZÁKONĚ NEBO V JINÝCH PRÁVNÍCH PŘEDPISECH“ návrhu RP Pod Horou se současnou **opravou názvu této kapitoly** nahrazením textu „V TOMTO ZÁKONĚ“ textem „VE STAVEBNÍM ZÁKONĚ“. [34/4]
- SJ-VP*23. V návrhu RP Pod Horou definovat uzavřenou stavební čáru 3 m** od hranice rozšířeného veřejného prostranství ulice U Chýně **pro pozemek parc. č. 755**, k. ú. Chýně. [34/5]
- SJ-VP*24. Ve znění odstavce C.9 kapitoly C „PODROBNÉ PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB“** textové části návrhu RP Pod Horou **opravit údaj** o požadované kapacitě intenzifikované ČOV z „8000 EO“ na „9900 EO“ v souladu s ÚP Chýně. [30/1]
- SJ-VP*25. Ve znění bodu C.11.3.2 odstavce C.11 „Podmínky prostorového uspořádání:“** textové části návrhu RP Pod Horou **opravit údaj** o minimální ploše zeleně na rostlém terénu z uváděných „20 %“ na „30 %“ v souladu s ÚP Chýně. [30/2]
- SJ-VP*26. Body C.11.3.4, C.11.3.5 a C.11.3.6 pododstavce C.11.3 „Pro občanské vybavení (SM-OV, SM-OK):“** odstavce C.11 „Podmínky prostorového uspořádání:“ textové části návrhu RP Pod Horou **uvést do souladu s ÚP Chýně**. [30/3]
- SJ-VP*27. Z odstavce D.4 „Soulad návrhu regulačního plánu s územním plánem obce“** textové části odůvodnění návrhu RP Pod Horou **vypustit větu „Změna č. 2 územního plánu Chýně ze dne 24. 6. 2024 je poslední verzí územního plánu.“, která neplatí**, protože změna č. 2 ÚP Chýně není vydaná. [30/4]

- SJ-VP*28.** Požaduje se přepracovat kapitola E „VYHODNOCENÍ SOULADU SE ZADÁNÍM NEBO ZADÁNÍM ZMĚNY“ textové části odůvodnění návrhu RP Pod Horou tak, aby bylo zřejmé, jak byly či nebyly a proč jednotlivé požadavky zadání zapracovány do návrhu RP Pod Horou. V návrhu 11/2024 tomu tak nebylo a citovaná kapitola je zpracována nepřehledně bez vazby na body zadání, současně se požaduje z názvu kapitoly E vypustit text „NEBO ZADÁNÍM ZMĚNY“. [30/5+pořizovatel]
- SJ-VP*29.** Projektant návrhu RP Pod Horou prověří existenci kabelu ŘLP ČR, s.p., v řešeném území či v jeho sousedství k zajištění jeho ochrany, současně ověří možné dotčení ochranného pásma přehledového systému, pokud k němu může dojít. [71]
- SJ-VP*30.** Kapitulu D „VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A NADŘÁZENOU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ“ textové části odůvodnění návrhu RP Pod Horou aktualizovat a vyhodnotit soulad s platným stavem Politiky územního rozvoje ČR a dále s platným stavem nadřazené územně plánovací dokumentace, tj. Územním rozvojovým plánem České republiky, Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje a územním plánem Chýně, ke dni zpracování návrhu RP Pod Horou pro opakované projednání.
- SJ-VP*31.** Pokud je v textové části návrhu RP Pod Horou používán pojem „výška objektu“ namísto „výška stavby“, musí být vymezení tohoto pojmu uvedeno v kapitole P „VYMEZENÍ DEFINIC POJMŮ, KTERÉ NEJSOU DEFINOVÁNY V TOMTO ZÁKONĚ NEBO V JINÝCH PRÁVNÍCH PŘEDPISECH“, v jejímž názvu je nutné opravit sousloví „V TOMTO ZÁKONĚ“ na znění „VE STAVEBNÍM ZÁKONĚ“.
- SJ-VP*32.** Všude ve výkresech, kde je použita katastrální mapa, doplnit v legendě datum platnosti.
- SJ-VP*33.** Veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření vymežit v návrhu RP Pod Horou jednotlivě a v textové části i grafické části je popsat a členit podle § 11 stavebního zákona ve vztahu k § 10 stavebního zákona. Stávající sítě technické infrastruktury aj. ve výkrese č. B.4 „Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací“ neuvádět, tam se vymezují pouze navrhované.
- SJ-VP*34.** K textové části odůvodnění návrhu RP Pod Horou připojit „Vyhodnocení společného jednání a veřejného projednání návrhu regulačního plánu RP1 Chýně – Pod Horou“ a „Pokyny pro podstatnou úpravu návrhu regulačního plánu RP1 Chýně – Pod Horou po projednání“ a v textové části odůvodnění návrhu RP Pod Horou uvést, jak byly pokyny pro podstatnou úpravu splněny.
- SJ-VP*35.** Textovou část odůvodnění návrhu RP Pod Horou doplnit o výčet měněných částí textové a grafické části návrhu RP Pod Horou, provedených oproti návrhu RP Pod Horou z 11/2024 z důvodu, že podstatně upravený návrh RP Pod Horou bude projednán v rozsahu měněných částí podle § 103 odst. 3 stavebního zákona.

* * *

V Chýni dne 4. července 2025

*Za pořizovatele
regulačního plánu RP1 Chýně – Pod Horou:*

Ing. Ladislav Vich
zástupce pořizovatele
PRISVICH, s.r.o.



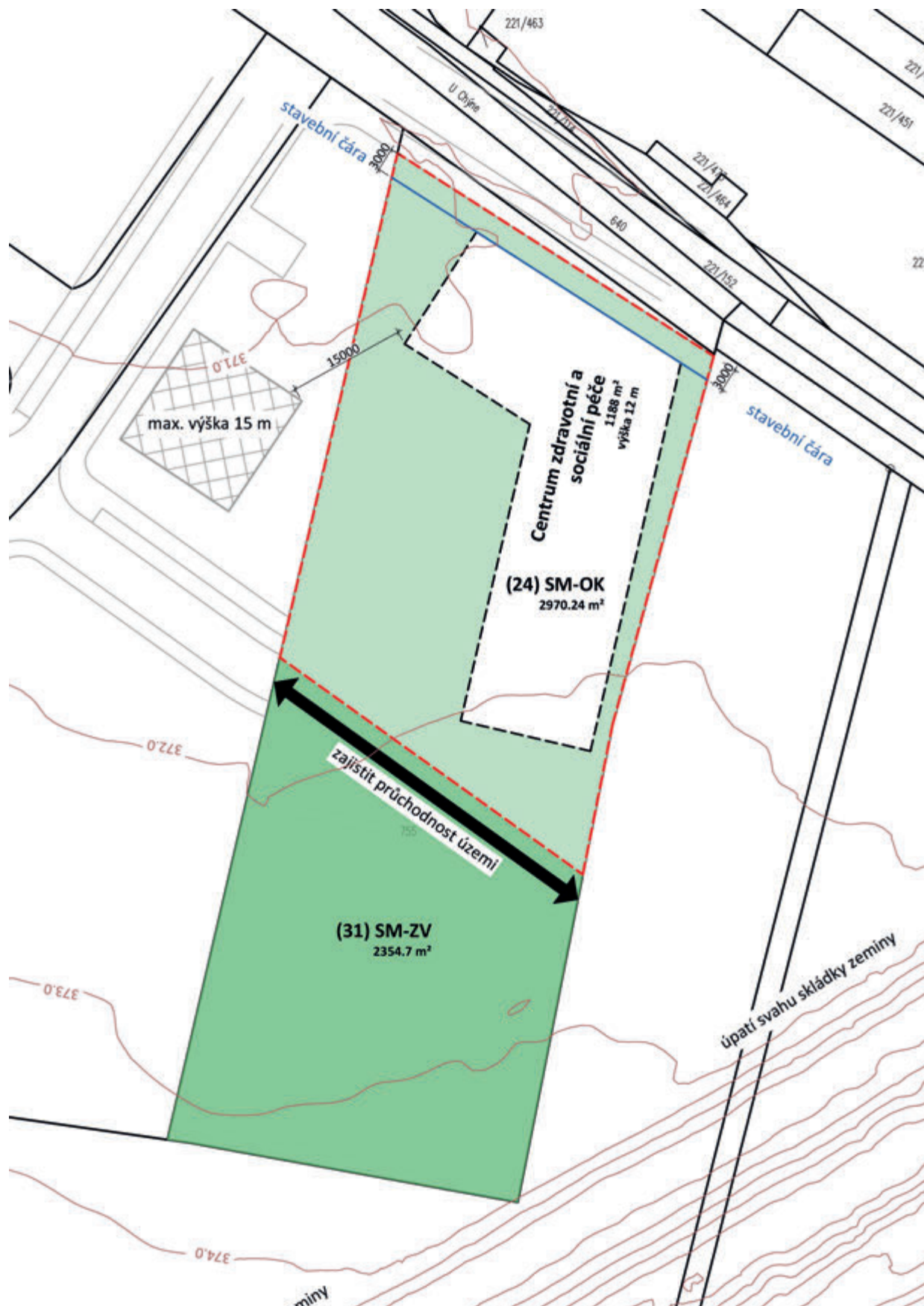
PRISVICH, s.r.o.
Nad Orionem 140, 252 06 Davle
kancelář: Zelený pruh 1560 99, 140 00 Praha 4
IČO: 27101053, DIČ: CZ27101053
tel.: 241 444 053, mob.: 606 638 956

Mgr. Anna Chvojková
starostka města Chýně

Příloha k Pokynu SJ-VP*6



Příloha k Pokynu SJ-VP*21



LEGENDA VÝKRESU ETAPIZACE
REGULAČNÍHO PLÁNU 1:1000

KÓDOVÁNÍ STAVEBNÍCH POZEMKŮ:

(23)SM-BH (pořadové číslo pozemku) kód funkčního využití
2 330 m² výměra pozemku
v= max. 15m nejvyšší přípustná výška staveb

FUNKČNÍ VYUŽITÍ PLOCH UVNITŘ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

SM-OV PLOCHY PRO SM-OV
smíšené obytné - městské - občanské vybavení (veřejná vybavenost)
SM-OK PLOCHY PRO SM-OV
smíšené obytné - městské - občanské vybavení (komerční)
SM-BH PLOCHY PRO SM-BH
smíšené obytné - městské - bydlení v bytových domech
SM-BI PLOCHY PRO SM-BI
smíšené obytné - městské - bydlení v rodinných domech
SM-PV PLOCHY PRO SM-PV
smíšené obytné - městské - veřejná prostranství - veřejné prostory
SM-ZV PLOCHY PRO ZV
smíšené obytné - městské - veřejná prostranství - veřejná zeleň

OSTATNÍ

HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ
HRANICE KATASTRÁLNÍHO ÚZEMÍ
KATASTRÁLNÍ HRANICE
vymezení hranice a číslo parcel
ULIČNÍ ČÁRA PODLE z. 283/2021 Sb.
hranice mezi pozemky a veřejným prostranstvím
HRANICE MEZI POZEMKY
hranice oddělující jednotlivé stavební pozemky
ROZHRANÍ PLOCH
vymezuji čára jednotlivých ploch
OBRYSY NADZEMNÍCH PODLAŽÍ
plovoucí čára vymezuji stavby
součást zastavitelné plochy
OBRYSY PODZEMNÍCH PODLAŽÍ
plovoucí čára vymezuji stavby
součást zastavitelné plochy

DOCHÁZKOVÁ VZDÁLENOST (PID):



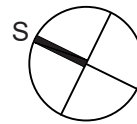
50 m VZDÁLENOST OD ZASTÁVKY (m)

GRAFICKÉ VYZNAČENÍ PĚŠÍ TRASY
GRAFICKÉ VYZNAČENÍ PĚŠÍ TRASY
GRAFICKÉ VYZNAČENÍ PĚŠÍ TRASY
GRAFICKÉ VYZNAČENÍ PĚŠÍ TRASY
GRAFICKÉ VYZNAČENÍ POLOVINY DÉLKY TRASY
GRAFICKÉ VYZNAČENÍ POLOVINY DÉLKY TRASY
GRAFICKÉ VYZNAČENÍ POLOVINY DÉLKY TRASY
GRAFICKÉ VYZNAČENÍ POLOVINY DÉLKY TRASY

POZNÁMKA:
DOCHÁZKOVÁ VZDÁLENOST JE V SOULADU S ČSN 73 6110 - PROJEKTOVÁNÍ MÍSTNÍCH KOMUNIKACÍ (LEDEN 2006).
KAPITOLA 11 VEŘEJNÁ HROMADNÁ DOPRAVA, PODTITUL 11.1.3

Platnost katastrální mapy odpovídá pořízení podkladu geodetického
zaměření řešeného území regulačního plánu Pod Horou ze dne 28.4.2024

0 25 50 75 100 m



Autor projektované části:



MS plan s.r.o.
U Nikolajky 1085/15, 150 03 Praha 5
IČO: 16190513
tel: 226 203 710
www.msgrgroup.cz

Objednatel:

Město Chýně,
IČO 00241296

Pořizovatel:

Městský úřad Chýně,
Hlavní 200,
253 03 Chýně



Zástupce pořizovatele:

Ing. Ladislav Vích
PRISVICH, s.r.o.
IČO 27101053

Název akce: Regulační plán RP1 CHÝNĚ - Pod Horou

Místo: k.ú. Chýně 655465, parc. č. 742, 755, 756/122, 756/123, 756/124, 756/125,
756/126, 756/127, 756/128, 756/129, 756/130, 756/131, 756/132, 756/133,
756/134, 756/135, 759/1, 759/2, 761, 762, 763/1, 764/1, 764/2 a 809

Fáze: Návrh Regulačního plánu pro společné projednání

Objekt: Vypracoval: Ing. arch. Alexandr Verner

Projektová část: Kontroloval: Ing. arch. David Hlaváč

Datum: 02/2026 Formát: A4

Měřítko: 1:1000

Obsah: VÝKRES DOCHÁZKOVÉ VZDÁLENOSTI
K ZASTÁVKÁM BUS (PID)

Paré:

Ing. arch. Alexandr Verner

Ing. Martin Studnička

Ing. arch. Alexandr Verner

Ing. arch. David Hlaváč

Č. výkresu: P.3

POKYNY PRO NEPODSTATNOU ÚPRAVU

NÁVRHU REGULAČNÍHO PLÁNU

RP1 CHÝNĚ – POD HOROU

PŘED VYDÁNÍM

Pořizovatel v součinnosti s určeným zastupitelem, starostkou města Mgr. Annou Chvojkovou, vypracoval pokyny pro nepodstatnou úpravu návrhu regulačního plánu RP1 Chýně – Pod Horou z července 2025 (dále také jen „návrh RP Pod Horou“) v souladu s vyhodnocením výsledků opakovaného společného jednání a veřejného projednání konaného dne 7. října 2025 a závěry pořizovatele k uplatněným stanoviskům a připomínkám tak, jak je uvedeno ve „Vyhodnocení opakovaného společného jednání a veřejného projednání návrhu regulačního plánu RP1 Chýně – Pod Horou“, podle § 102 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), a stanovuje pro jeho nepodstatnou úpravu, před vydáním podle § 104 odst. 1 stavebního zákona, následující pokyny (dále jen „Pokyny“):

Poznámka: Označení položek pokynů „O-SJ-VP*...“ je zvoleno v kontextu s fázemi pořizování návrhu RP Pod Horou pro pokyny určující nepodstatnou úpravu návrhu RP Pod Horou z 07/2025 po fázi opakovaného společného jednání a veřejného projednání, před vydáním Zastupitelstvem města Chýně. V případě, že pokyn vyplývá z „Vyhodnocení opakovaného společného jednání a veřejného projednání návrhu regulačního plánu RP1 Chýně – Pod Horou“ – je v hranaté závorce uváděno pořadové číslo příslušného stanoviska či připomínky dle citovaného vyhodnocení, v případě, že pokyn vyplývá ze spolupráce s určeným zastupitelem podle § 98 odst. 1, 2 a 6 a § 102 odst. 1 stavebního zákona, je v hranaté závorce uvedeno „určený zastupitel“, jinak se jedná o pokyn pořizovatele.

- O-SJ-VP*1.** V subkapitole C.11.3.7.2 **opracovat** č. pozemku na 369/8 k. ú. Chraštiny u Prahy. [26]
- O-SJ-VP*2.** V subkapitole C.11.8 u plochy SM-OK (24) **stanovit** součet všech hrubých podlažních ploch nadzemních i podzemních částí na 3500 m² HPP, min. 500 m² HPP z toho pro podzemní parkování (popř. kryté parkování jako součásti hlavního objektu). [26]
- O-SJ-VP*3.** V subkapitole B.2.9 **uvést** kód SM – B1, jedná se o překlep v textu. [27]
- O-SJ-VP*4.** V subkapitole C.11.6.3 **uvést** za hodnotu 10 000 m² zkratku HPP, jedná se pouze o textovou chybu. [27]

* * *

V Chýni dne 12. února 2026

Mgr. Anna Chvojková
starosta města Chýně

Za pořizovatele
regulačního plánu RP1 Chýně – Pod Horou:

Ing. Ladislav Vich
zástupce pořizovatele
PRISVICH, s.r.o.


PRISVICH, s.r.o.
Nad Orionem 140, 252 06 Davle
kancelář: Zelený pruh 1560 99, 140 00 Praha 4
IČO: 27101053, DIČ: CZ27101053
tel.: 241 444 053, mob.: 606 638 956

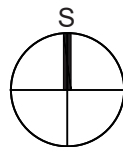
LEGENDA
VÝKRESU ŠIRŠÍCH VZTAHŮ REGULAČNÍHO PLÁNU 1:5000

- HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ REGULAČNÍHO PLÁNU
- Výkres širších vztahů je zhotoven na podkladě Hlavního výkresu Územního plánu Města Chýně (zpracovatel: územního plánu - sw architekti s.r.o., Ing. arch. Tomáš Slavík, prosinec 2022)
- 369/8

KATASTRÁLNÍ HRANICE
vymezení hranice a číslo parcel

Platnost katastrální mapy odpovídá pořízení podkladu geodetického zaměření řešeného území regulačního plánu Pod Horou ze dne 28.4.2024

0 100 200 300 400 m



Autor projektované části:



MS plan s.r.o.
U Nikolajky 1085/15, 150 03 Praha 5
IČO: 16190513
tel: 226 203 710
www.msgroup.cz

Objednatel:

Město Chýně,
IČO 00241296

Pořizovatel:

Městský úřad Chýně,
Hlavní 200,
253 03 Chýně

Zástupce pořizovatele:

Ing. Ladislav Vích
PRISVICH, s.r.o.
IČO 27101053



Název akce: Regulační plán RP1 CHÝNĚ - Pod Horou

Místo: k.ú. Chýně 655465, parc. č. 742, 755, 756/122, 756/123, 756/124, 756/125, 756/126, 756/127, 756/128, 756/129, 756/130, 756/131, 756/132, 756/133, 756/134, 756/135, 759/1, 759/2, 761, 762, 763/1, 764/1, 764/2 a 809

Fáze: Návrh Regulačního plánu pro společné projednání

Objekt:

Projektová část:

Obsah: VÝKRES ŠIRŠÍCH VZTAHŮ

Architektonické a stavební řešení: MS architekti s.r.o.

Zodpovědný projektant: ing. arch. Alexandr Verner
ing. Martin Studnička

Vypracoval: ing. arch. Alexandr Verner
Kontroloval: ing. arch. David Hlaváč

Datum: 02/2026 Formát:
Měřítko: 1:5000

Č. výkresu: D.2

LEGENDA
VÝKRESU PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ PŮDNIHO FONDU 1 : 1 000

- HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ
- HRANICE KATASTRÁLNÍHO ÚZEMÍ
- HRANICE BPEJ
- 2.30.01
III.

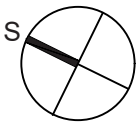
KÓD BPEJ
III. třída ochrany ZPF
- 1a

HRANICE A KÓD PLOCHY ZÁBORU
- 369/8

KATASTRÁLNÍ HRANICE
vymezení hranice a číslo parcel
- ZÁBOR III. třídy ZPF
- ZÁBOR IV. třídy ZPF

Platnost katastrální mapy odpovídá pořízení podkladu geodetického
zaměření řešeného území regulačního plánu Pod Horou ze dne 28.4.2024

0 25 50 75 100 m



Autor projektované části:



MS plan s.r.o.
U Nikolajky 1085/15, 150 03 Praha 5
IČO: 16190513
tel: 226 203 710
www.msgrupp.cz

Objednatel:

Město Chýně,
IČO 00241296

Pořizovatel:

Městský úřad Chýně,
Hlavní 200,
253 03 Chýně



Zástupce pořizovatele:

Ing. Ladislav Vích
PRISVICH, s.r.o.
IČO 27101053

Název akce: Regulační plán RP1 CHÝNĚ - Pod Horou

Místo: k.ú. Chýně 655465, parc. č. 742, 755, 756/122, 756/123, 756/124, 756/125,
756/126, 756/127, 756/128, 756/129, 756/130, 756/131, 756/132, 756/133,
756/134, 756/135, 759/1, 759/2, 761, 762, 763/1, 764/1, 764/2 a 809

Fáze: Návrh Regulačního plánu pro společné projednání

Objekt: Vypracoval: ing. arch. Alexandr Verner

Projektová část: Kontroloval: ing. arch. David Hlaváč

Datum: 02/2026

Měřítko: 1:1000

Obsah: VÝKRES PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ PŮDNIHO FONDU Č. výkresu: D.3

Paré:

Architektonické
a stavební řešení:
MS architekti s.r.o.

Zodpovědný
projektant: ing. arch. Alexandr Verner

Vypracoval: ing. arch. Alexandr Verner

Kontroloval: ing. arch. David Hlaváč

Datum: 02/2026

Měřítko: 1:1000

Obsah: VÝKRES PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ PŮDNIHO FONDU Č. výkresu: D.3