

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 Vich
PRISVICH, s.r.o.
IČO 27101053

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

k.ú. Chýně 655465, parc. č. 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 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:**

11/2024

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	5
D.	PODROBNÉ PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY	10
E.	PODROBNÉ PODMÍNKY PRO OCHRANU HODNOT, CHARAKTERU ÚZEMÍ A KRAJINNÉHO RÁZU ...	17
F.	PODMÍNKY PRO PŘÍZNIVÉ ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ A ZELENOU INFRASTRUKTURU, VČETNĚ VYMEZENÍ A VYUŽITÍ POZEMKŮ ÚZEMNÍHO SYSTÉMU EKOLOGICKÉ STABILITY,	18
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,	19
H.	STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACI),	19
I.	PODMÍNKY PRO POŽÁRNÍ OCHRANU,	19
J.	PODMÍNKY PRO OCHRANU VEŘEJNÉHO ZDRAVÍ,	19
K.	STANOVENÍ POŽADAVKŮ NA VÝSTAVBU ODCHYLNĚ OD PROVÁDĚCÍHO PRÁVNÍHO PŘEDPISU, ..	20
L.	VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH CELKŮ,	20
M.	VYMEZENÍ ZÁMĚRŮ, PRO KTERÉ JE UZAVŘENÍ PLÁNOVACÍ SMLOUVY PODMÍNKOU PRO ROZHODOVÁNÍ,	20
N.	VYMEZENÍ ZÁMĚRŮ, PRO KTERÉ JE REALIZACE ARCHITEKTONICKÉ NEBO URBANISTICKÉ SOUTĚŽE PODMÍNKOU PRO ROZHODOVÁNÍ,.....	20
O.	VYMEZENÍ STAVEB DOMŮ PRO DOSTUPNÉ NÁJEMNÍ BYDLENÍ, A.....	20
P.	VYMEZENÍ DEFINIC POJMŮ, KTERÉ NEJSOU DEFINOVÁNY V TOMTO ZÁKONĚ NEBO V JINÝCH PRÁVNÍCH PŘEDPÍSECH.	20

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 16,11 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 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 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).

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 4,35 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 4,55 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 nepřipustné
- 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 – BH nepřipustné,

B.3 Občanská vybavenost

- B.3.1 Celková plocha stavebních pozemků vymezených pro výstavbu komerční a veřejné občanské vybavenosti je 2,66 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 2,34 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 0,75 ha.

B.4.4 Vymezené plochy veřejných prostor jsou značeny kódem SM – PV a zahrnují v řešeném území celkovou plochu 2,77 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 natočení 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).
- 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 8000 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 nepřipustné. 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 pozemku 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 nepřipustné

- 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 mimo uliční prostor veřejné komunikace v souladu s platnou legislativou a vyhláškou města Chýně v platném znění. Veškerá tato parkovací stání 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 20 % 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 s min. výškou 3 NP 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) bude mít výšku min. 3 NP, s umožněním komerčního parteru v nároží orientovaném k náměstí, pozemek č. (27)
- C.11.3.6 Počet nadzemních podlaží: max. 2 nadzemní podlaží + podkroví nebo ustupující podlaží ustoupené pod úhlem 45 stupňů, s výjimkou pozemků (02), (04), (05) a (24), u kterých se počet nadzemních podlaží nestanovuje,
- C.11.3.7 Pozemky občanského vybavení musí umožnit volný průchod územím,
- 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.11.4 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 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.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	2276	40%	40%	30%	15m	HR, TS
2	SM - OK	3513	20%	50%	50%	9-12 m	TR, AT, PD
3	SM - BH	14556	40%	40%	30%	9-15 m	OH, HR
4	SM - OK	3409	20%	50%	40%	9-12 m	SH
5	SM - OK	14120	20%	50%	50%	9-12 m ^{D)}	
6	SM - BH	1204	40%	40%	30%	15 m	
7	SM - BI	5504	40%	40%	30%	10 m	
8	SM - BI	5744	40%	40%	30%	12 m	
9	SM - BH	1145	40%	40%	30%	15 m	
10	SM - BI	4096	40%	40%	30%	12 m	
11	SM - BI	4018	40%	40%	30%	12 m	
12	SM - BH	1151	40%	40%	30%	15 m	
13	SM - BH	1230	40%	40%	30%	15 m	
14	SM - BI	4235	40%	40%	30%	10 m	
15	SM - BI	1890	40%	40%	30%	8 m	
16	SM - BI	6007	40%	40%	30%	8 m	
17	SM - BI	8445	40%	40%	30%	12 m	HR
18	SM - BH	1910	40%	40%	30%	12 m	
19	SM - BH	2126	40%	40%	30%	15 m	

20	SM - BH	14105	40%	40%	30%	9-15 m	HR, OH
21	SM - BI	5516	40%	40%	30%	8 m	
22	SM - BH	2292	40%	40%	30%	12 m	
23	SM - OV	3186	20%	50%	40%	12 m	MŠ
24	SM - OK	2373	20%	50%	40%	9-12 m	
25	SM - BH	1498	40%	40%	30%	9-12 m	

poznámky:

D) na pozemku (05) u Hlavní ulice budou min. 3 dominanty s min. výškou 3 NP 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 částí rytmickým střídáním vyšších dominant,

C.13 Souhrnná tabulka vymezených pozemků veřejných prostranství:

Číslo stavebního pozemku	Funkční využití	Výměra pozemku (m ²)	Využití
26	SM - ZV	1878	park
27	SM - PV	1432	náměstí
28	SM - ZV	3032	park
29	SM - PV	659	cesta pro pěší s odpočinkovou plochou v zeleni
30	SM - PV	803	cesta pro pěší s odpočinkovou plochou v zeleni
31	SM - ZV	2637	park
32	SM - PV	213	cesta pro pěší v zeleni
33	SM - PV	195	cesta pro pěší v zeleni
34	SM - PV	156	cesta pro pěší v zeleni
35	SM - PV	23979	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.1.1.2 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 Pátevní komunikací se myslí nové dopravní propojení ulice Pražská a Hlavní,

D.1.2.1 Pátevní 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 (větve 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 oddělujícím 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	477,20	34
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 navržených 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, které 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 (Páteřní 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 umisťuje jednu autobusovou zastávku veřejné hromadné dopravy na úseku páteřní 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 odstavování 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 páteřní 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 pásnu,

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 Konceptce odvádění srážkových vod je řešena v souladu s TNV 75 9011 - Hospodaření se srážkovými vodami. Maximální vypouštěné 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 navržený 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. 2m. 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 Hostivic, se kterými řešené území RP sousedí, a dále z podmínek PÚR a ZÚR a umístěné 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 Hájků, 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 Části 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.
 - F.1.8 Minimální vzdálenost stromů od fasád vícepodlažních budov je 4,0 m,
 - F.1.9 Plocha pro vsak vody a prokořenitelný 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,
- G.2 Na pozemcích parc. č. 756/122 a 762 v katastrálním území Chýně jsou vymezeny veřejně prospěšné stavby občanského vybavení, pro které lze uplatnit předkupní právo,
- 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,

H. STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACI),

- H.1 Součástí každé etapy je realizace odpovídající infrastruktury vč. přílehlé uliční sítě a odpovídajícího procenta (+ / - 10%) veřejných prostranství, bez dokončení této části infrastruktury a veřejných prostranství se etapa nepovažuje za dokončenou,
- 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),
- 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.5 Součástí poslední etapy projektu o rozsahu do 509 BJ je případně výstavba rozšíření mateřské školy na pozemku (23) SM-OV na výslednou kapacitu 4 tříd (25 dětí / třída) a dokončení všech veřejných prostranství a infrastruktury,

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 čístopisu 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 ZÁMĚŘŮ, PRO KTERÉ JE UZAVŘENÍ PLÁNOVACÍ SMLOUVY PODMÍNKOU PRO ROZHODOVÁNÍ,

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

N. VYMEZENÍ ZÁMĚŘŮ, 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 V TOMTO 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 Pěší propojení je povinným pěším průchodem přes stavební pozemek, který určuje počet těchto průchodů přes stavební pozemek a jeho přibližnou polohu,

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,