

ÚZEMNÍ STUDIE DRAŽEJOV – D29

K. Ú. DRAŽEJOV U STRAKONIC



NÁVRH PRO PROJEDNÁNÍ

Zpracovatel:

BKarchitekti s.r.o.

Vodní 12/42, 370 06 České Budějovice

Vedoucí projektant:

Ing. arch. Jiří Brůha, Ing. Václav Krampera,

Zodpovědný projektant:

Ing. arch. Jiří Brůha,

Ing. Roman Soukup, Iva Krýchová

Pořizovatel:

MÚ Strakonice

Datum: březen 2025

Číslo zakázky: 24-026.1


BKarchitekti

OBSAH:

A.	TEXTOVÁ ČÁST	1
A.1.	ZÁKLADNÍ ÚDAJE	2
A.2.	VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ.....	3
A.3.	PODMÍNKY PRO VYMEZENÍ A VYUŽITÍ POZEMKŮ	6
A.4.	PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY	9
A.5.	PODMÍNKY PRO OCHRANU HODNOT A CHARAKTERU ÚZEMÍ	17
A.6.	PODMÍNKY PRO VYTVÁŘENÍ PŘÍZNIVÉHO ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ A OCHRANU VEŘEJNÉHO ZDRAVÍ	18
A.7.	PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ ŘEŠENÍ STAVEB.....	19
A.8.	PODMÍNKY PRO NAPOJENÍ STAVEB NA VEŘEJNOU DOPRAVNÍ A TECHNICKOU INFRASTRUKTURU.....	21
A.9.	ÚDAJE O POČTU LISTŮ TEXTOVÉ ČÁSTI A POČTU VÝKRESŮ	22
B.	ODŮVODNĚNÍ	23
B.1.	ÚDAJE O POŘÍZENÍ ÚZEMNÍ STUDIE	24
B.2.	VYHODNOCENÍ SOULADU ÚZEMNÍ STUDIE S PLATNOU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ	24
B.3.	ÚDAJE O SPLNĚNÍ ZADÁNÍ ÚZEMNÍ STUDIE	24
B.4.	VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ŘEŠENÉ PLOCHY Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH ÚZEMNÍCH VZTAHŮ	25
B.5.	ZDŮVODNĚNÍ NAVRŽENÉ KONCEPCE ŘEŠENÍ	25
B.6.	VYHODNOCENÍ SOULADU SE STAVEBNÍM ZÁKONEM A OBECNÝMI POŽADAVKY NA UŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ	25
B.7.	VYHODNOCENÍ SOULADU SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ A SPRÁVCŮ INŽENÝRSKÝCH SÍTÍ.....	25
C.	GRAFICKÁ ČÁST	26

A. TEXTOVÁ ČÁST

A.1. ZÁKLADNÍ ÚDAJE

Místo: město Strakonice, katastrální území Dražejov u Strakonic

Pořizovatel: Městský úřad Strakonice, odbor rozvoje – úřad územního plánování
Ing. arch. Marta Slámová, vedoucí odboru rozvoje

Zhotovitel: BKarchitekti s.r.o.
Vodní 12/42
370 06 České Budějovice
Ing. arch. Jiří Brůha ČKA – 00103

A.2. VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Zpracování Územní studie Dražejov D29 (dále „ÚS“) je podmínkou pro rozhodování o změnách v území danou platným Územním plánem Strakonice (úplné znění po změnách č. 1 až 12). Územní studie Dražejov D29 byla již pořízena a data o této studii jsou vložena do evidence územně plánovací činnosti dne 10.04.2015, dne 10.04.2023 byla ověřena její aktuálnost. Změnou č. 12 Územního plánu Strakonice, která nabyla účinnosti dne 01.02.2024, byly změněny podmínky v území a byla upravena hranice plochy, ve které je pořízení územní studie podmínkou pro rozhodování v území. Ve vazbě na nové vymezení řešeného území se zpracovala tato ÚS, která původní nahradí.

Řešené území ÚS je vymezeno v katastrálním území Dražejov u Strakonice. Navazuje na zastavitelnou plochu D14a, která se nachází v severovýchodní části osady Nový Dražejov. Řešené území vyplňuje prostor mezi severní hranicí plochy D14a a silnicí III. třídy. Vůči městu Strakonice se lokalita nachází západně od zastavěného území města Strakonice. Celková výměra řešeného území činí 13,56 ha.

Hranice řešeného území je tvořena z jihu hranicí zastavitelné plochy D14a, ulicí K Dražejovu ze severu, větrolamem ze západu a malým vodním tokem z východu.

Řešené území se svažuje od severu směrem na jih. Území se nachází v nadmořské výšce 406 m n. m. až 426 m n. m..

Lokalita je dle katastrální mapy součástí 39 pozemků s hlavním zastoupením druhu pozemku orná půda a v malé míře se zastoupením druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří.



obr. 1: Schéma řešeného území na podkladu Základní mapy 1:10 000, podkladová mapa zdroj ČÚZK

Návrh ÚS podrobněji řeší a člení zastavitelné plochy D29a, část zastavitelné plochy D29e a ST79/5 vymezených v platném ÚP.

ÚP v řešeném území definuje tyto způsoby využití:

- Br PLOCHY BYDLENÍ – rodinné domy
- Rv PLOCHY REKREACE – plochy rekreace veřejné
- Pv PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ



obr. 2: Řešené území na podkladu platného znění ÚP Strakonice

Zájmové území se nachází na západním okraji města Strakonice mezi stávající zástavbou sídla Nový Dražejov a zástavbou města Strakonice umístěnou podél ulice K Dražejovu. Lokalita přináší docházkovou vzdálenost do volné krajiny, konkrétně na vrch Kuřidlo, kde se nachází přírodní rezervace Kuřidlo. Vzhledem ke svažitému terénu nabízí výhledy jižním směrem do krajiny kolem Strakonice. Po silnici III. třídy (ulici K Dražejovu) je lokalita dobře dopravně dostupná k silnici I/22, která je hlavním dopravním tahem přes Strakonice. V krátké dojízdě vzdálenosti od řešené lokality je nákupní centrum Strakonice, nákupní park Strakonice či centrum města.

Lokalita je v současné době bez vzrostlé zeleně využívána jako orná půda. Na jihovýchodní hranici je liniová zeleň podél vodního toku a na západní hranici je přimknutá k lesnímu porostu – větrolamu.



obr. 3: Řešené území na podkladu ortofoto mapy a katastrální mapy

A.3. PODMÍNKY PRO VYMEZENÍ A VYUŽITÍ POZEMKŮ

Územní studie vychází z vymezených zastavitelných ploch územního plánu. Tyto plochy zpřesňuje, navrhuje v rámci ploch bydlení místní komunikace, veřejná prostranství a plochu rekreace. Způsoby využití jsou definovány v souladu s platným územním plánem města. Podmínky způsobu využití pozemků vycházejí z platného ÚP, který je závazným dokumentem při rozvoje obce.

Územní studie vymezuje tyto způsoby využití pozemků:

BYDLENÍ V RODINNÝCH DOMECH
POZEMNÍ KOMUNIKACE
VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ – ZELEŇ
REKREACE NA PLOCHÁCH ZELENĚ

BYDLENÍ V RODINNÝCH DOMECH

Hlavní využití:

- izolované rodinné domy předměstského charakteru;

Přípustné využití:

- dvojdomy
- pozemky dalších staveb a zařízení, které nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v takto vymezené ploše (např. stavby a přístřešky pro nádoby komunálního odpadu, bazény, altány, kůlny, garáže atd.);
- zahrady okrasné, pobytové, užitkové;
- dopravní a technická infrastruktura;
- veřejná prostranství místního významu, zeleň, drobné vodní plochy;
- činnosti a zařízení zdravotní a sociální, vzdělávací, kulturní a kulturní, sportovní a infrastrukturní (zejména dopravní), nepřekračující významem místní dosah.

Podmíněně přípustné využití:

- občanské vybavení místního významu integrované do hlavní nebo doplňkové stavby nesnižující kvalitu prostředí a pohodu bydlení;
- sportovní hřiště a dětská hřiště místního významu;
- drobná a řemeslná výroba integrovaná do hlavní nebo doplňkové stavby nesnižující kvalitu prostředí a pohodu bydlení (vyloučena je doprava nad 5 tun);
- plochy pro bydlení budou mít na vnějším okraji směrem do volné krajiny pás zahrad.

Nepřípustné využití:

- veškeré činnosti, děje a zařízení, které zátěží (především hluk, prach, exhalace, organoleptický zápach, i druhotně např. zvýšenou nákladní dopravou, světelné znečištění apod.) narušují prostředí nebo takové důsledky vyvolávají druhotně, včetně činností a zařízení chovatelských a pěstitelských, a které buď jednotlivě nebo v souhrnu překračují stupeň zátěže, měřítko anebo režim stanovený územním plánem (čerpací stanice pohonných hmot, auto a motoopravny, truhlářství, strojné obráběcí dílny, lakovny, prodejny spojené se servisní činností, apod.) a příslušnými hygienickými normami
- související občanské vybavení o výměře větší než 500 m² podlahové plochy
- stavby pro výrobu většího rozsahu, haly, velké skladové prostory (větší než 150 m²)
- velkokapacitní stavby občanského vybavení (větší než 150 m²)
- velkokapacitní stavby pro dopravu (větší než 150 m²)
- velkokapacitní stavby technického vybavení
- jiné než hlavní, přípustné a podmíněně přípustné využití

POZEMNÍ KOMUNIKACE

Hlavní využití:

- náměstí, ulice, místní obslužné komunikace, ostatní veřejná zeleň včetně ochranné a izolační

Přípustné využití:

- pěší cesty, cyklistické cesty, naučné stezky
- občanské vybavení, slučitelné s účelem veřejných prostranství (parkoviště apod.)
- dopravní a technická infrastruktura místního významu
- území veřejně přístupné a vyhrazené zeleně, sloužící zejména jako zázemí pro odpočinek a rekreační aktivity. Přípustné je provádět na těchto plochách vegetační úpravy, které svým charakterem nenaruší funkci plochy a odpovídající skladbu dřevin
- kašny a vodní plochy a toky, umělecká díla (plastiky apod.), odpočinkové plochy s lavičkami
- altány, pergoly, stánky, drobná architektura uličního mobiliáře

Podmíněně přípustné využití:

- podmíněně přípustné je na těchto plochách zřizovat a provozovat zařízení a sítě technické infrastruktury, nezbytné pro funkci a provoz obce, za předpokladu, že budou citlivě začleněny do tohoto území, drobné kulturní a kulturní stavby za předpokladu, že svým charakterem a doprovodnými způsoby využití, nenaruší charakter tohoto území, umělé vodní plochy, potřebné technické zázemí
- hřiště (mimo frekventovaná území v centru a podél hlavních průjezdných komunikací)
- zázemí – zástavba drobným objektem občanské vybavenosti (např. sociální zařízení, drobné občerstvení apod. do 25 m²)

Nepřípustné využití:

- nepřípustné je na těchto územích zřizovat a provozovat veškerá zařízení a stavby, která nejsou uvedena jako přípustná a podmíněně přípustná

VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ – ZELEŇ

Hlavní využití:

- parky, parkově upravená veřejná prostranství, ostatní veřejná zeleň včetně ochranné a izolační zeleně, aleje a stromořadí v zastavěném území, plochy zeleně intenzivně využívané pro každodenní rekreaci, veřejně využívaná zeleň navazující na zastavěné území

Přípustné využití:

- území veřejně přístupné a vyhrazené zeleně, sloužící zejména jako zázemí pro odpočinek a rekreační aktivity. Přípustné je provádět na těchto plochách vegetační úpravy, které svým charakterem nenaruší funkci plochy a odpovídající skladbu dřevin
- kašny a vodní plochy a toky, umělecká díla (plastiky apod.), odpočinkové plochy s lavičkami
- pěší cesty, cyklistické cesty, naučné stezky
- altány, pergoly, stánky, drobná architektura uličního mobiliáře
- občanské vybavení, slučitelné s účelem veřejných prostranství
- dopravní a technická infrastruktura nejevící charakter nadmístního významu
- protipovodňová opatření

Podmíněně přípustné využití:

- podmíněně přípustné je na těchto plochách zřizovat a provozovat zařízení a sítě technické infrastruktury, nezbytné pro funkci a provoz obce, za předpokladu, že budou citlivě začleněny do tohoto území, drobné kulturní a kulturní stavby za předpokladu, že svým charakterem a doprovodnými způsoby využití, nenaruší charakter tohoto území, umělé vodní plochy, potřebné technické zázemí
- sportovní a rekreační hřiště (mimo ploch zeleně s izolační funkcí a frekventovaná území v centru a podél hlavních průjezdných komunikací)
- zázemí – zástavba drobným objektem Ov (např. sociální zařízení, drobné občerstvení apod.) pokud doplňuje hlavní účel funkční plochy

Nepřípustné využití:

- nepřípustné je na těchto územích zřizovat a provozovat veškerá zařízení a stavby, která nejsou uvedena jako přípustná a podmíněně přípustná.

Podmínky prostorového uspořádání:

- zastavěnost – nadzemní objekty max. 5 %, zpevněné plochy max. 10 %, zeleň min. 85 %
- všechna existující veřejná prostranství (definice dle § 34 zákona o obcích) musí být zachována bez ohledu na to, ve které ploše se nacházejí (pokud regulační plán nebo územní rozhodnutí neprokáže udržení funkčnosti systému veřejné infrastruktury jiným řešením) a nepřipouští se jejich využívání pro jiný účel, než stanovují podmínky pro plochy veřejných prostranství
- veřejná zeleň, která plní funkci izolační zeleně neplní rekreační funkci (nejde umístit lavičky, hřiště atd.).

REKREACE NA PLOCHÁCH ZELENĚ**Hlavní využití:**

- plochy veřejné zeleně intenzivně využívané pro každodenní rekreaci
- sportovní a rekreační hřiště, sezónní tělovýchovná zařízení

Přípustné využití:

- území veřejně přístupné a vyhrazené zeleně, sloužící zejména jako zázemí pro odpočinek a rekreační aktivity. Přípustné je provádět na těchto plochách vegetační úpravy, které svým charakterem nenaruší funkci plochy a odpovídající skladbu dřevin
- parky, parkově upravená veřejná prostranství, ostatní veřejná zeleň včetně ochranné a izolační zeleně, aleje a stromořadí v zastavěném území, plochy zeleně intenzivně využívané pro každodenní rekreaci, veřejně využívaná zeleň navazující na zastavěné území
- vodní plochy a toky, umělecká díla (plastiky apod.), odpočinkové plochy s lavičkami
- pěší cesty, cyklistické cesty
- altány, pergoly, stánky, drobná architektura uličního mobiliáře
- občanské vybavení sloužící návštěvníkům – sociální zařízení, drobné občerstvení, nezbytná technická vybavenost a provozy
- dopravní a technická infrastruktura nejevící charakter nadmístního významu
- stání pro karavany
- protipovodňová a protierozní opatření

Podmíněně přípustné využití:

- podmíněně přípustné je na těchto plochách zřizovat a provozovat zařízení a sítě technické infrastruktury, nezbytné pro funkci a provoz obce, za předpokladu, že budou citlivě začleněny do tohoto území, drobné kulturní stavby za předpokladu, že svým charakterem a doprovodnými způsoby využití, nenaruší charakter tohoto území,
- ubytování správce – v případě splnění hygienických limitů hluku

Nepřípustné využití:

- nepřípustné je na těchto územích zřizovat a provozovat veškerá zařízení a stavby, která nejsou uvedena jako hlavní, přípustná a podmíněně přípustná.

Podmínky prostorového uspořádání:

- výška zástavby bude odpovídat okolní zástavbě
- stání osobních vozidel budou řešena na vlastním pozemku
- bude vyřešeno nakládání s odpady na vlastním pozemku
- ve vzdálenosti 0–10 m od hranice pozemků určených k plnění funkce lesa vyloučeny veškeré stavby
- ve vzdálenosti min. 10 m od hranice pozemků určených k plnění funkce lesa, mohou být umístěny pouze: pozemní komunikace, inženýrské sítě (včetně přípojkových skříní = kapliček) a krytá kontejnerová stání
- ve vzdálenosti min. 25 m od hranice pozemků určených k plnění funkce lesa mohou být umístěny stavby oplocení či stavby určené pro rekreaci

A.4. PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání veřejné infrastruktury vycházejí především z širších vztahů v území, vlastnických vztahů, konfigurace terénu a optimalizace urbanistického řešení.

A.4.1. Dopravní infrastruktura

Dopravní napojení území lokality je řešeno zejména ze severu ze silnice III. třídy III/02220 (ulice K Dražejovu). Většina stavebních parcel je obsloužena z obousměrných zaslepených místních komunikací napojujících se na silnici III. třídy a zakončených úvratovými obratišti. Tyto místní komunikace jsou navrženy v šíři 8 m v režimu obytných zón.

Navržená dopravní koncepce v širších vazbách řeší napojení na ulici K Dražejovu i sousední zastavitelnou plochu D14a řešenou v Regulačním plánu Větrolamka. Jako páteřní komunikace je tak navržena komunikace "A". Tato navržená místní komunikace je uvažovaná v režimu zóny 30 s šíří uličního profilu 12 m. V jižním cípu je na této místní komunikaci navržena okružní křižovatka se čtyřmi výjezdy, které zajišťují dopravní napojení do dalších území. Komunikace (včetně úseku v zastavitelné ploše D14a) vytváří tak dopravní okruh zajišťující obousměrný průjezd kolem řešené lokality s duplicitním napojením ze severu na ulici K Dražejovu, z jihu přes ulici U Větrolamu a Na Hrázi na ulici Otavská. V rámci Regulačního plánu Větrolamka a dalších PD je nutné zkoordinovat a zachovat tuto navrženou dopravní kostru.

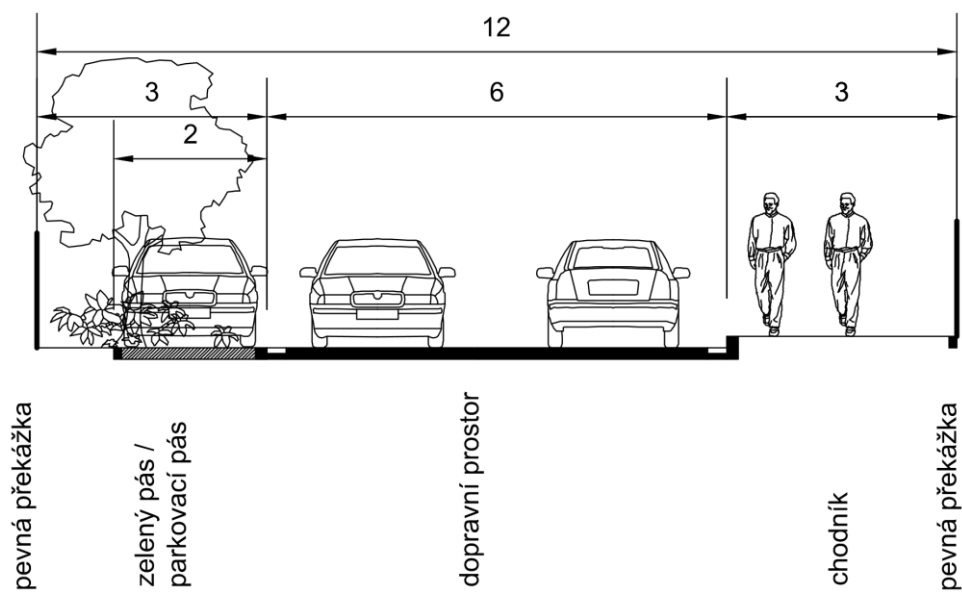
Na tuto páteřní komunikaci je dopravně napojena cca třetina navržených stavebních parcel určených pro rodinné domy.

Pro obsloužení stavebních parcel č. 67-72 a 89-92 jsou navrženy krátké účelové komunikace napojující se na místní komunikaci "E". Z důvodu většího počtu pozemků, které komunikace "E" obsluhuje, se doporučuje zvážit uliční profil v šíři 8,5 m, ale přípustný je i profil 8,0 m, tj. v souladu se zákresem v grafické části. Komunikace "B", "C", "D" jsou koncipovány v šíři 8,0 m. Podrobné řešení uličního profilu bude navrženo v rámci navazujících projektových dokumentací.

Do budoucna se uvažuje s dopravním napojením z ulice Otavská nacházející se jižně od řešeného území, což je evidentní v grafické příloze v jižní části řešeného území je naznačeno prodloužení komunikací "A" a "F" mimo řešené území ÚS.

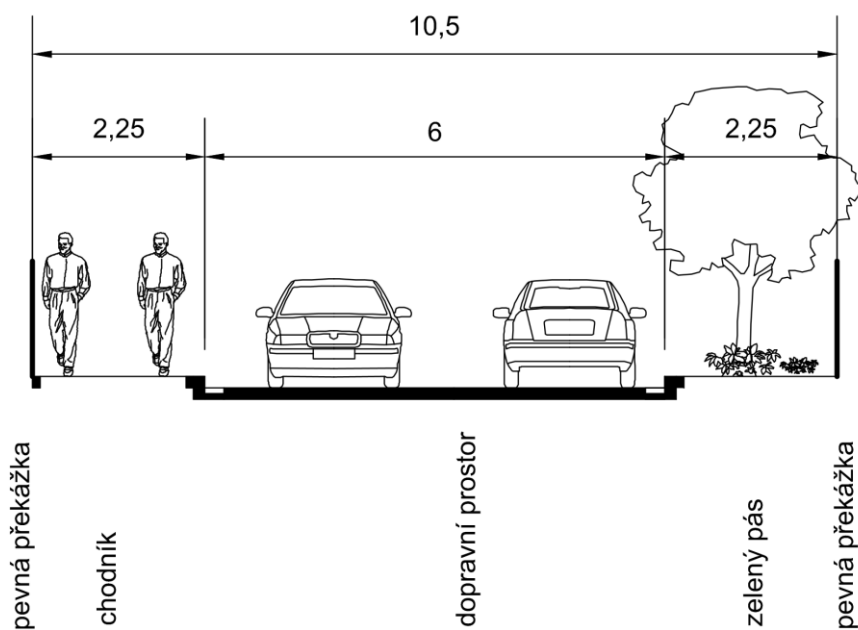
Komunikace "A", "G"

Obousměrné místní komunikace v režimu zóny 30



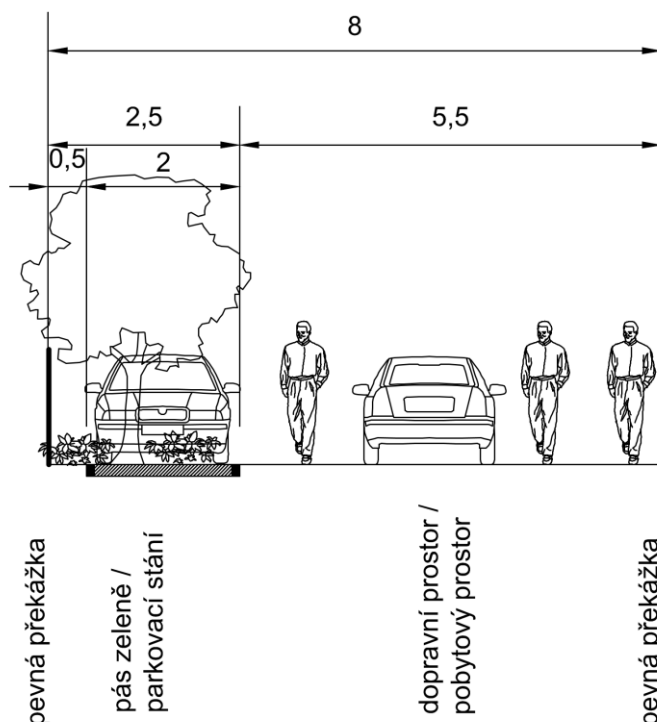
Komunikace "F"

Obousměrná místní komunikace v režimu zóny 30.



Komunikace "B", "C", "D", "E"

Zklidněné místní komunikace v režimu obytné zóny



Šířka navržených uličních profilů by měla i pro navazující PD zůstat neměnná, uliční profily však mohou být přeuspořádány pro konkrétní potřeby v území v rámci navazujících projektových dokumentací.

Pro komunikaci "C" je vydáno územní rozhodnutí, řešení je převzato z projektové dokumentace včetně vyznačených parkovacích stání.

Zaslepené místní komunikace budou zakončené úvratěovými obratišti dimenzovanými pro nákladní vozidla (vozidla pro dvounápravový automobil pro svoz komunálního odpadu, vozidla hasičských záchranných vozů). Tvar ani přesné umístění obratišť není závazné. Jejich konkrétní řešení bude řešeno v následujících řízeních.

Územní studie při křížení místních komunikací volí bezpečnostní poloměry vnitřích oblouků, při zpracování navazující PD mohou být dopravním specialistou zpřesněny podle konkrétních výhledových trojúhelníků. S tím souvisí i možná úprava hranic stavebních pozemků. Obdobně budou řešeny plánované sjezdy na pozemky určené k výstavbě, při jejich umístění je nutno v PD dodržet soulad se zněním právních předpisů a příslušných norem tak, aby byl zajištěn dostatečný rozhled na obě strany při užití sjezdu, přičemž umístění pilířů připojení technické infrastruktury bude provedeno tak, aby nevytvářely překážky ve vymezených rozhledových trojúhelnících.

Orientační umístění vjezdů je vyznačeno v grafické části a stanovuje stranu pozemku, ve které bude řešen vjezd na stavební pozemek. V navazující projektové dokumentaci bude poloha vjezdu upřesněna. Sjezdy pro dva sousední pozemky se mohou sdružovat.

Projektování místních komunikací v navazující PD bude dodržovat technické podmínky TP 218 a TP 103.

Příčný sklon navržených pozemních komunikací bude navržen v hodnotě 2.0 % a to buď jako střešovitý, případně jednostranný.

Odstavení vozidel, doprava v klidu

Pro zajištění návštěvnických stání v části zástavby rodinných domů je pro 111 navrhovaných stavebních parcel nutné zajistit v souladu s § 7 vyhlášky 146/2024 Sb. Vyhláška o požadavcích na výstavbu parkovací stání krátkodobá a dlouhodobá, včetně stání vyhrazených pro vozidla označená parkovacím průkazem označující vozidlo přepravující osobu těžce zdravotně postiženou. Konkrétní počty stanovují Příloha č. 1 a Příloha č. 2 vyhlášky. Konkrétní počty vycházejí z budoucích účelových jednotek, tj. u staveb pro bydlení z podlahové plochy, nelze tedy ve stupni ÚS předjímat konkrétní počty. Vzhledem k uspořádání území je závazné pro každý blok zástavby vyčlenit potřebný počet stání v rámci stavebních parcel a zároveň i v uličním profilu budoucích komunikací.

Zcela orientačně při předpokladu, že budou v území realizovány všechny rodinné domy o 120 m² podlahové plochy by mělo v území vzniknout 100 dlouhodobých stání na pozemcích vlastníků a 11 krátkodobých parkovacích stání v rámci veřejného prostoru, navíc ještě 1 vyhrazené stání. U dlouhodobých stání je potřeba vycházet z podmínek stanovených územním plánem – viz poslední odstavec.

Dlouhodobá stání budou umístována v rámci jednotlivých stavebních parcel, krátkodobá stání budou vymezena jako podélná stání v uličních profilech nebo jako konkrétně vymezená parkoviště s kolmým stáním. Přesné umístění parkovacích stání bude řešeno dopravním specialistou s ohledem na rozhledové trojúhelníky u vjezdů na pozemek v rámci navazující PD. Zpracování parkovacích stání bude preferováno z polopropustných materiálů, které umožňují co největší míru zasakování dešťové vody (např. zatravněné dlažby či dlažby se širokou spárou).

V rámci vymezení navržených stavebních pozemků pro rodinné domy budou navržena odstavná parkovací stání na vlastních pozemcích (řešeno individuálně v rámci navazující dokumentace). ÚS respektuje počet parkovacích stání stanovených územním plánem na **min. 2 parkovací stání** (nekryté, kryté či garážové) **na jeden stavební pozemek**. Při výstavbě RD o více bytových jednotkách musí být zřízeno minimálně 1 parkovací stání v objektu nebo na vlastním pozemku pro každou bytovou jednotku. Skutečný počet bude upřesněn dle nároků, velikosti a účelu dané stavby v navazujících PD.

Prostupnost území pro pěší a cyklisty

Řešená lokalita je navržena pro bezpečnou prostupnost pro pěší a cyklisty tím, že dopravní systém navrhuje dostatečně široké uliční profily pro umístění chodníků v kombinaci s místními komunikacemi v režimu obytné zóny se smíšeným provozem.

Zároveň ÚS navrhuje systém veřejné zeleně, kde se uvažuje s pěšími cestami, které je vhodné řešit z propustného či polopropustného materiálu. Pro snadný průchod do veřejné zeleně VP6 jsou navrženy pěší cesty na konci zaslepených místních komunikací v šíři 3 m. Pro prostupnost celé lokality ze severovýchodu na jihozápad jsou v rámci ochranného pásma vodovodu vymezena veřejná prostranství VP 2, VP 3, VP 4 A VP 5, pomocí kterých je zajištěna průchodnost pro pěší z ulice K Dražejovu do ulice U Větrolamu.

A.4.2. Technická infrastruktura

V řešeném území jsou zohledněny existence a trasování stávajících inženýrských sítí a jejich ochranných pásem vedoucích v zájmovém území i v navazujícím okolí.

ÚS navrhuje orientační umístění vedení technické infrastruktury na základě geomorfologických poměrů v území, stávajícího vedení sítí. Pro vedení sítí budou využity primárně veřejné uliční profily.

Přesné umístění sítí, včetně konkrétních domovních přípojek bude řešeno v rámci navazující podrobnější projektové dokumentace. V rámci navazující podrobnější PD bude také stanovena taková dimenze, která umožní napojení okolní zástavby.

Podrobná projektová příprava i realizace záměru může postupovat v dílčích samostatně funkčních etapách, v závislosti na rozhodnutí investora. Vždy musí být respektovány zásady stanovené urbanistické koncepcí; dílčí etapa musí umožňovat následné pokračování v navrženém řešení.

Zásobování pitnou vodou

ÚS navrhuje veřejný vodovod vedoucí v nově vybudovaných komunikacích. Napojení veřejného vodovodu je uvažováno na pěti místech stávajícího vedení veřejného vodovodu v ulici K Dražejovu vedoucí podél severovýchodní hranice řešeného území. Pro zokruhování veřejného vodovodu je navrženo vedení v celé délce místní komunikace "A", která vede částečně i mimo řešené území.

Řešeným územím jsou paralelně vedena dvě potrubí přivádějícího vodovodu. Ten přivádí vodu z úpravny vody do vodojemu, odkud je následně voda dále distribuována zásobovacími řady. Z tohoto důvodu není možné v řešené lokalitě se na tento řad připojit.

Územní studie navrhuje i propojení do stávajících vodovodních řadů umístěných jižně od řešeného území v ulicích U Větrolamu a Na Rozhledech.

Navržený zákres řešení vodovodního řadu znázorněný v grafické příloze ÚS je orientační, bude upřesněn navazující projektovou dokumentací. Je možné, že bude při zainvestování území v dílčích etapách prokázán vhodnější způsob trasování vodovodního řadu, pak je změna přípustná po dohodě se správcem sítě a za podmínky, že neznemožní zásobování pitnou vodou navazujících území.

Při výstavbě vodovodu a vodovodních přípojek budou dodrženy příslušné standardy.

Orientační výpočet potřeby pitné vody pro navržené RD:

Počet RD 111

Počet ekvivalentních obyvatel na 1 RD 3,5

Průměrná denní potřeba 1 ekvivalentního obyv. 150 l/den

Denní nerovnoměrnost k_d 1,5

Hodinová nerovnoměrnost 1,8

Počet ekvivalentních obyvatel: $P_o = \text{počet RD} * \text{počet ekvivalentní obyvatel na 1 RD}$
 $= 111 * 3,5 = 388,5$

Průměrná celková denní potřeba $Q_p = P_o * \text{Průměrná denní potřeba 1 ekvivalentního obyv.}$
 $= 388,5 * 150 = 58\,275 \text{ l/den}$

Maximální denní potřeba: $Q_d = Q_p * k_d$
 $= 58\,275 * 1,5 = 87\,512,5 \text{ l/den}$

Maximální hodinová potřeba: $Q_h = (Q_d/24) * 1,8$
 $= (87\,512,5 / 24) * 1,8 = 6\,555,9 \text{ l/hod}$

Podrobnější řešení včetně návrhu dimenzí vedení bude součástí navazující PD.

Zneškodňování odpadních vod

V současné době je v Strakonice v provozu mechanicko-biologická čistírna odpadních vod s kapacitou pro 75 000 ekvivalentních obyvatel. K 1. 1. 2024 dle ČSÚ je ve Strakonici trvale bydlících obyvatel 22 522. I při plném využití řešené plochy (cca 1 500 EO) má současná ČOV dostatečnou rezervu.

V řešeném území bude vybudován oddílný systém stok pro odvádění splašků a dešťových vod. Vzhledem ke konfiguraci terénu ÚS řeší komplexně odvedení splaškových a dešťových vod

z celého území jižním směrem. Splašková kanalizace se napojí do stávající kanalizace v ulici Otavská, odkud budou dále odváděny do městské ČOV.

Pátevní kanalizační stoka je navržena v průběhu místní komunikace "A", a dále jižním směrem podél navržené místní komunikace mimo řešené území až k ulici Otavská. Na tuto pátevní stoku budou napojeny vedlejší kanalizační stoky z ostatních komunikací.

V případě stavebních parcel navazujících na ulici K Dražejovu, které se budou domovními přípojkami napojovat na stávající kanalizaci v ulici je nutné řešit odvádění splašek pomocí domácích čerpacích stanic.

Pro stavební parcely č. 46, 67-72 a 89-92 bude v navazující PD prověřena realizovatelnost gravitační kanalizace. V případě, že sklon pro gravitační splaškovou stoku nebude dostatečný, budou parcely odvádět splašky pomocí domovních čerpacích stanic do navržené gravitační stoky.

Navržená kanalizace bude uložena pod nově vybudovanými pozemními komunikacemi. Minimální dimenze splaškové kanalizace bude DN 300. Kanalizační přípojky z nemovitostí budou mít parametr DN 150 a budou provedeny v souladu se zněním příslušných právních předpisů a norem.

Vzhledem k velké investici pro realizaci celé kanalizační sítě až k napojení v ulici Otavská územní studie umožňuje řešit odvedení splaškových vod po dílčích celcích buď gravitačním napojením na stávající kanalizaci v ulicích U Větrolamu a Na Rozhledech nebo čerpáním splaškových vod na sever do stávající kanalizace v ulici K Dražejovu. Umístění čerpacích stanic bude řešeno tak, aby k nim byl umožněn dopravní přístup a nebránil plynulému průchodu v navržených veřejných prostranstvích.

Navržený zakres řešení splaškové kanalizace znázorněný v grafické příloze ÚS je orientační, bude upřesněn navazující projektovou dokumentací. Je možné, že bude při zainvestování území v dílčích etapách prokázán vhodnější způsob trasování kanalizačního řadu, pak je změna přípustná po dohodě se správcem sítě, za podmínky, že neznemožní zneškodňování odpadních vod v navazujících územích.

Splašková kanalizace bude spravována Technickými službami Strakonice s.r.o., Vodohospodářské středisko.

Při výstavbě splaškové kanalizace a kanalizačních přípojek budou dodrženy příslušné standardy.

Množství splaškových vod v denních a hodinových intervalech zhruba odpovídá hodnotám potřeb pitné vody (viz výpočet potřeby pitné vody).

Hospodaření s dešťovými vodami

V souladu s vyhláškou MMR č. 146/2024 Sb. v platném znění o požadavcích výstavby je nutno na každém pozemku přednostně zajistit vsakování srážkových vod. Doporučuje se využívat pro zpevněné plochy příjezdových komunikací a dvorů polopropustné povrchy. Dešťové vody z pozemků parcel rodinných domů se vzhledem k jejich ploše a dostupným hydrogeologickým datům doporučuje řešit zasakováním na pozemku. Navržení odpovídajícího zasakovacího prostoru je nutné stanovit až na základě podrobného hydrogeologického průzkumu, který by proto měl být součástí projektové dokumentace komunikace/zástavby RD ve vyznačené lokalitě (kde je nutné s dešťovými vodami hospodařit v místě zástavby).

Dešťové vody z veřejných komunikací a veřejných zpevněných ploch v řešené ploše budou svedeny do vsakovacích šachet a do nově vybudované dešťové kanalizace umístěné v nově vybudovaných místních a účelových komunikacích v souběhu s ostatními sítěmi. Návrh odvodnění území vychází ze studie „*STUDIE ODVODNĚNÍ ÚZEMÍ VĚTROLAMKA – Hydraulický posudek*“ (Vodohospodářský rozvoj a výstavba a.s., 2022). Dešťové vody jsou odvedeny navrženou dešťovou kanalizací do jižního cípu řešeného území, kde se vlijí do stávajícího bezejmenného vodního toku. V současné době se jedná o otevřené koryto malého vodního toku v přirozeném stavu, které je ve své dolní části nad ulicí Otavská zatrubněno a propustkem vedeno pod komunikací. Ve stávajícím stavu je zatrubněná část toku na jih od ulice Otavská vedena pod soukromou parcelou. Z hydraulického hlediska se za účelem dosažení příznivých odtokových podmínek doporučuje vodní koryto zmíněného vodního toku zatrubnit od místa napojení nových dešťových stok až po její výúst do recipientu Otava. V rámci zatrubnění je doporučena nová trasa zatrubněné části vodního toku v místě křížení s ulicí Otavská a dále směrem do recipientu. Nové vedení je navrženo přes pozemky 1275/1, 1275/2, 1336/3, 1336/4, 1333, 1277/21, 1277/7, 1277/22 (vlastnické právo Město Strakonice) a 1336/1 (vlastnické právo Česká republika).

Minimální dimenze dešťové kanalizace bude DN 300.

Jednotlivé prostory (dopravní i pobytové) budou zpravidla řešeny v jedné výškové úrovni bez vyvýšených obrubníků, což zajistí odvádění dešťové vody ze zpevněných ploch do přilehlých ploch zeleně.

Navržený zakres řešení dešťové kanalizace znázorněný v grafické příloze ÚS je orientační, bude upřesněn navazující projektovou dokumentací. Je možné, že bude při zainvestování území v dílčích etapách prokázán jiný způsob hospodaření se srážkovými vodami, retence, kompletní vsakování, pak je přípustné po dohodě se správcem sítě nerealizovat dešťovou kanalizaci v celém navrhovaném rozsahu.

Dešťová kanalizace bude spravována Technickými službami Strakonice s.r.o., Vodohospodářské středisko.

Při výstavbě dešťové kanalizace a kanalizačních přípojek budou dodrženy příslušné standardy. Podrobnější řešení dešťové kanalizace bude součástí navazující PD.

Projektové dokumentace zpracované pro navazující řízení v území budou respektovat příslušné české technické normy (ČSN) a technickou normou vodního hospodářství (TNV).

Zásobování elektrickou energií, rozvody NN

Při severní hranici řešeného území v ulici K Dražejovu se nachází stávající trafostanice VN/NN, ze které vede stávající kabelové vedení NN. Na stávající TS se napojí navrhovaná vedení NN pro obsluhu navržených parcel v řešeném území.

Kapacita stávající trafostanice a případná potřeba výstavby nové bude řešena v rámci navazující PD. Umístění případné nové trafostanice bude zvoleno tak, aby venkovní prostor navržených stavebních parcel nebyl negativně ovlivněn nadlimitním hlukem z provozu trafostanice.

Pro zokruhování vedení a přípravu pro další rozvoj v území jižně od řešeného území územní studie navrhuje el. vedení po celé délce navržené komunikace "A" s větvením do místních komunikací v jižním cípu území.

Navržené podzemní vedení NN bude umístěno v uličním profilu v souběhu s ostatními sítěmi ke všem navrhovaným stavebním parcelám.

Jednotlivé stavební pozemky budou napojeny na kabelový rozvod elektrické energie zakončený na hranici pozemků v pilíři s kabelovou skříní NN. Kabelové rozvody NN budou vedeny převážně v chodnících nebo zelených pásích.

Navržený zakres řešení vedení NN znázorněný v grafické příloze ÚS je orientační, bude upřesněn navazující projektovou dokumentací. Je možné, že bude při zainvestování území v dílčích etapách prokázán vhodnější způsob trasování vedení el. energie, pak je změna přípustná za podmínky, že neznemožní zásobování el. energií navazujících území.

Orientační výpočet potřeby elektrické energie pro navržené RD:

Instalovaný příkon 1 RD bez topení 10 kW $\beta = 0,3$

pro topení 10 kW $\beta = 0,7$

Soudobý příkon pro 111 RD bez topení: $111 \cdot 10 \cdot 0,3 = 333 \text{ kW}$

pro topení: $111 \cdot 10 \cdot 0,7 = 777 \text{ kW}$

celkem: $333 + 777 = 1110 \text{ kW}$

Veřejné osvětlení

Veřejné osvětlení bude napojeno na stávající vedení. Veřejným osvětlením budou osvětleny veškeré místní a účelové komunikace v řešeném území. Osvětlení komunikací se provede svítidly osazenými na stožárech výšky cca 4 m vzdálených po cca 30-40 m. Stožáry budou umístěny dle konkrétní situace min. 0,75 m od okraje vozovky, kabely umístěny zelených pásích podél komunikací. Podrobnější řešení bude součástí navazující PD.

Navržený zakres řešení vedení VO znázorněný v grafické příloze ÚS je orientační, bude upřesněn navazující projektovou dokumentací.

Zásobování plynem

STL plynovod vede při severní hranici území v ulici K Dražejovu a z jihu v ulici U Větrolamu. ÚS navrhuje zásobování plynem formou doplnění plynovodních sítí v dotčené lokalitě. Navržený zakres řešení plynovodní sítě znázorněný v grafické příloze ÚS je orientační, bude upřesněn navazující projektovou dokumentací. Vzhledem k energetické situaci a k současným možnostem vytápění tepelnými čerpadly, plynovými kotly, elektrokotly ev. kotly na tuhá paliva je na budoucích investorech dílčích lokalit, zda-li a jakém rozsahu plynovodní rozvod v rámci navazujícího základního technického vybavení lokalit zvolí.

Nakládání s odpady

V řešeném území se vzhledem k navrženému způsobu využití předpokládá vznik tuhého komunálního odpadu. Likvidace domovního odpadu se řídí obecně závaznou legislativou a místními vyhláškami. Stanoviště TKO bude vybudováno v rámci každého stavebního pozemku.

S ostatními odpady a nebezpečnými odpady se bude nakládat v souladu se zákonem o odpadech v platném znění.

ÚS navrhuje v řešeném území orientační místo pro shromažďování tříděného komunálního odpadu, které je umístěno ve veřejné zeleni VP5, která se nachází příhodně u hlavní příjezdové komunikace (ulice K Dražejovu) a zároveň u středu lokality.

Slaboproudé rozvody

ÚS nenavrhuje rozšíření podzemních vedení elektronických komunikací.

Teplovod

Stávající vedení teplovodu je rozvedeno v zástavbě ležící východně od řešeného území v okolí domu pro seniory a základní školy F. L. Čelakovského. Vzhledem ke vzdálenosti stávajících vedení teplovodu a řešeného území územní studie nenavrhuje rozvod teplovodu.

A.5. PODMÍNKY PRO OCHRANU HODNOT A CHARAKTERU ÚZEMÍ

A.5.1. Ochrana hodnot území

Západní hranici území tvoří větrolam, jehož pozemky jsou vedené jako lesní pozemky. Tento větrolam je zároveň vymezen jako interakční prvek IP 221, nachází se však vně řešeného území. Navržené parcely č. 1, 7 a 8 se nachází ve vzdálenosti 30 m od okraje lesa. V těchto parcelách ÚS vymezuje stavební hranice tak, aby výstavba nezasahovala do této ochranné vzdálenosti od lesa. Lesní pozemky se nachází i u východní hranici řešeného území a do území zasahuje jejich ochranná vzdálenost. Dotčené jsou plochy rekreace RP1 a stavební parcela č. 93. ÚS stanovuje podmíněné využití v ploše RP1 s ohledem na vzdálenost od pozemků lesa.

Ve východním cípu řešeného území vede venkovní vedení elektrické sítě VN včetně ochranného pásma a středem lokality vede stávající vodovod. Tyto technické limity jsou ÚS respektovány a využívány pro umístění ploch veřejné zeleně.

A.5.2. Výčet limitů využití území

V daném území je potřeba respektovat následující stávající limity využití území:

- venkovní vedení VN včetně ochranného pásma,
- veřejný vodovod včetně ochranného pásma
- ochranné pásmo radioreléové trasy Ministerstva obrany ČR,
- ochranné pásmo letiště Strakonice,
- zranitelná oblast povrchových a podzemních vod,
- vzdálenost 30 m od okraje lesa,
- koridor radioreléové trasy-

Lokalita sousedí s interakčním prvkem IP 221.

V koridoru radioreléových směrů (tedy v celém řešeném území) lze umístit a povolit nadzemní výstavbu jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany, ÚAP – jev 82a. V případě kolize může být výstavba omezena (viz. stanovisko č.j. 204715/2024-1322 ze dne 07.03.2024).

Jihozápadní cíp řešeného území se nachází ve výškových hladinách přechodových ploch letiště Strakonice s elevační výškou 455 m n. m. až 462,84 m n. m. Vzhledem k tomu, že nadmořská výška v těchto místech je cca 406–426 m n. m., tak navrhovaná zástavba rodinnými domy by neměla být v rozporu s těmito limity.

Vzhledem k blízkosti letiště budou investoři nově navrhovaných staveb v projektové dokumentaci pro územní nebo stavební povolení prokazovat, že stávající zdroje nepřekračují hygienické limity pro chráněný venkovní prostor a chráněné venkovní prostory staveb a chráněné vnitřní prostory staveb, obytné stavby budou navrhovány s potřebnými protihlukovými opatřeními, realizace navrhovaných opatření bude zajištěna na náklady investora.

Navrhovaná vedení sítí budou pokládána v příslušných odstupech stanovených ochrannými pásmy jednotlivých druhů sítí.

A.5.3. Ochrana charakteru území

Území se nachází na mírném jižním svahu na předělu mezi kompaktní městskou zástavbou města a venkovskou krajinou. Území podle územního plánu má potenciál pro rozvoj rodinného bydlení v příjemné lokalitě s výhledem do okolní krajiny města Strakonice. Územní studie tento charakter respektuje a vymezuje zde stavební parcely pro rodinné bydlení protkané plochami veřejné zeleně. Územní studie svým návrhem respektuje i měřítko okolní zástavby.

A.6. PODMÍNKY PRO VYTVÁŘENÍ PŘÍZNIVÉHO ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ A OCHRANU VEŘEJNÉHO ZDRAVÍ

Navrhovaný rozvoj bydlení v lokalitě Dražejov je doprovázen plochami veřejné zeleně, které přispívají k příznivému životnímu prostředí.

Při západním okraji řešeného území je navržena plocha veřejné zeleně, která navazuje na stávající větrolam. Středem území pak ÚS navrhuje zelený pás podél vedení veřejného vodovodu. Tento koridor veřejné zeleně bude sloužit jako jedna z možných pěších cest, jak se dostat od ulice K Dražejovu do Nového Dražejova. V jižní části území je vymezena ještě další plocha veřejné zeleně, která zajišťuje pěší prostupnost ze západu na východ řešeného území k ploše rekreace RP1.

Územní studie nenavrhuje konkrétní umístění nových výsadeb, ale počítá s nimi v rámci navržených ploch veřejné zeleně případně v uličních profilech a v rozsáhlejších plochách se způsobem využití veřejná prostranství – zeleň označených indexem „VP“.

Novou výsadbu je nutno koordinovat s budoucím nebo stávajícím vedením technické infrastruktury a jeho ochranným pásmem.

Z hlediska druhové skladby lze doporučit vysazení dřevinných druhů, které budou lépe snášet městské prostředí spojené s řadou rizik. Těmi jsou např. zasolení z posypových solí, stíněnější podmínky uličních prostranství, vyšší zastoupení zpevněných ploch, vyšší náchylnost k mechanickému poškození apod. Dále je vhodné upřednostňovat domácí druhy. Rámcově lze doporučit tyto dřeviny:

- Uliční prostranství: dřeviny s menší korunou, které budou co nejméně zasahovat do průjezdných profilů komunikací (javor mléč, javor babyka, jasan ztepilý nebo platan javorolistý a jejich kultivary s kulovitou nebo sloupcovitou korunou apod.).
- Veřejná prostranství: lze uvažovat o mohutnějších dřevinách (lípa malolistá nebo velkolistá, dub letí nebo zimní, jírovec maďal, platan javorolistý, javor klen apod.). V souladu se stávající druhovou skladbou bříza bělokorá. Návrh je možné doplnit keři.
- V blízkosti malého vodního toku tekoucímu po východní hranici: břehové porosty snášející větší množství vody (vrba, olše, javor mléč i babyka, dub, jasan, střemcha a jilm), možné doplnit mokřadními a vodními rostlinami

Výsadbu dřevin je doporučeno realizovat najednou společně s výstavbou komunikací a veřejných prostranství z důvodu zajištění jednotného charakteru budoucí zeleně.

Vymezená veřejná prostranství VP8 a VP9 jsou navržena z důvodu ochrany území před přívalovými srážkami, důležitost vymezení z hydrotechnického posouzení lokality, kdy se v této oblasti navrhuje protizáplavové opatření.

A.7. PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ ŘEŠENÍ STAVEB

Pro dosažení požadovaného charakteru zástavby se vymezují stavební hranice, stanovují se maximální podlažnost, výška zástavby, sklon a typ střechy a reguluje se maximální zastavěnost navržených stavebních pozemků. Prvky regulace jsou uvedeny v grafické části ve výkresu C.1. Výkres urbanistického řešení. Stavební regulace platí pro všechny navržené stavební pozemky, pokud není stanoveno jinak.

A.7.1. PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ ŘEŠENÍ NA POZEMCÍCH URČENÝCH PRO VÝSTAVBU RODINNÝCH DOMŮ

Parcelace pozemků

Navržené hranice pozemků jsou doporučující, v rámci navazující PD je možné v odůvodněných případech hranice parcel upravit, je však nutné zachovat principy komunikační kostry, dodržet regulační a objemové zásady zástavby. Velikost pozemků pro rodinné domy se pohybuje v rozmezí 499 m² – 3803 m². Průměrná velikost parcel činí 932 m².

Maximální podíl zastavěných ploch (index KZP)

Udává se v procentech jako poměr součtu zastavěné plochy hlavními i vedlejšími stavbami a zpevněných ploch k celkové výměře příslušného stavebního pozemku. Zpevněné plochy jsou upraveny nebo zakryty materiály, které zabraňují propustnosti vody do podloží, například beton, asfalt, dlažba nebo jiné podobné materiály. Do zpevněných ploch se počítají i zatravnovací dlažby.

Hlavní stavba je svým rozsahem největší a soustřeďuje v sobě hlavní, přípustné nebo podmíněčně přípustné využití stanovené územní studií.

Vedlejší stavba funkčně úzce souvisí s hlavní budovou. Je od ní zpravidla oddělena. Jedná se o drobné doprovodné stavby na pozemku, jako např. garáže, zahradní chatky, altánky, stodoly, opěrné zdi, kůlny, dílny, bazény, studny, přístavky, přístřešky, skleníky, oplocení nebo jiné nebytové prostory.

Územní studie stanovuje pro plochy „bydlení v rodinných domech“ maximální podíl zastavěných ploch KZP = max. 50 %, tzn. je možné zastavět a „zpevnit“ max. 50 % z výměry plochy každého jednotlivého stavebního pozemku.

Stavební pozemek může být tvořen více pozemky ve vlastnictví jednoho majitele. Podíl zastavěných ploch se vztahuje na jednotlivé stavební pozemky oddělené v grafické části definovanou hranicí stavebních pozemků.

Pro plochy „veřejná prostranství – zeleň“ platí maximální podíl zastavěných ploch nadzemními objekty max. 5 %, zpevněných ploch max. 10 %.

Minimální podíl zeleně (KAP)

Poměr mezi součtem výměr zeleně, resp. „biologicky aktivních ploch“ na regulovaném pozemku (vlastnickém celku) k celkové výměře tohoto pozemku (vlastnického celku). Udává se v procentech. Zároveň musí být dodržen min. podíl biologicky aktivních ploch k celkové výměře příslušného zastavitelného bloku stanoveného v ÚS. Vyjadřuje minimální podíl biologicky aktivních ploch.

Biologicky aktivní plochou se rozumí plocha, na které nejsou umístěny nadzemní stavby, a která není ani žádným způsobem zpevněna, umožňuje přirozené zasakování vod a růst vegetace, vč. keřů a stromů. **Mezi biologicky aktivní plochy se nezapočítávají plochy zdlážděné zatravnovací dlažbou.**

Stavební pozemek může být tvořen více pozemky ve vlastnictví jednoho majitele.

Územní studie stanovuje pro plochy „bydlení v rodinných domech“ minimální podíl zeleně KAP = min. 40 % z výměry plochy každého jednotlivého stavebního pozemku.

Pro plochy „veřejná prostranství – zeleň“ platí minimální podíl zeleně KAP = min. 85 %.

Poznámka: U každého bloku je stanovena hodnota KZP a KAP. Součet hodnot KZP+KAP (př. 50+40) udává maximální možné zastavění a minimální zastoupení biologicky aktivních ploch. Zbývající rozdíl do celkové výměry pozemku je možný využít pro další zpevněné plochy povolené v rámci způsobu využití daného bloku (např. dlažby, travníkové dlaždice a zpevněné travníky (vegetační zádlažba), zámková dlažba, asfaltové plochy, betonové plochy, polyuretanové nebo epoxidové povrchy, zpevněné cesty apod.).

Výška zástavby

Reguluje se počtem nadzemních podlaží (NP) a maximální výškou hřebene.

V navržené zástavbě rodinných domů jsou územním plánem povoleny maximálně **dvě nadzemní podlaží a podkroví (2NP+podkroví)**.

Podkroví je územním plánem (ÚZ ÚP Strakonice po změnách č. 1-12) definováno jako přístupný vnitřní prostor nad posledním nadzemním podlažím vymezený konstrukcí krovu a dalšími stavebními konstrukcemi nalézající se v prostoru pod šikmou střechou (střecha se sklonem 22-45°) a určený k účelovému využití, v němž se může nacházet nejvýš jedno podkrovní podlaží; v případě, že je podkroví navrhováno nad druhým nadzemním podlažím může být realizováno pouze bez nadezdívky, pokud je navrhováno nad prvním nadzemním podlažím, je povolená max. výška nadezdívky 1,3 m od úrovně nejvyšší vodorovné nosné konstrukce.

V navržené zástavbě je možné podsklepení.

Maximální výška hřebene budovy je stanovena na **12 m**. Výškou budovy se rozumí výška měřená od nejnižšího místa styku obvodových stěn budovy s původním terénem (nikoliv terénem upraveným násypem) ke hřebeni. Nadezdívku lze vyzdvihnout maximálně do 1 m.

Umístění staveb

Umístění staveb bude respektovat navrhované stavební hranice a stavební čáry navrhovaných stavebních pozemků. Navíc ve všech případech je nutno dodržet zákonem stanovené odstupy, vycházející ze zákona 283/2021 Sb., vyhlášky 146/2024 Sb. a dalších prováděcích vyhlášek a předpisů.

Stavební čára

- rozhraní vymezující zastavění na pozemcích směrem do veřejného prostranství nebo veřejného komunikačního prostoru,
- udává povinnou polohu průčelí hlavní stavby (rodinného domu) na pozemcích vůči vnějšímu okolí bloku,
- **je překročitelná** (směrem ke komunikaci), a to **max. o 2,0 m**, přičemž překročena směrem ke komunikaci smí být stavební čára pouze předsazenými vstupy do objektu (zádveří, verandy, pergoly, terasy, balkony) nikoli garáží,
- **je podkročitelná** (směrem do nitra pozemku), a to **max. o 5,0 m**,
- je stanovena z pravidla na 5,0 m kolmo od vstupní parcelní hranice sousedící s veřejným prostranstvím (uličním prostorem),
- z výše uvedeného vyplývá povinná poloha hlavního průčelí objektu, které musí být umístěno v pásmu rozpětí ve vzdálenosti 5,0 - 10,0 m od příslušné hranice sousedící s veřejným komunikačním prostorem či veřejným prostranstvím,
- před vjezdem do garáže, tvoří-li součást hlavního objektu, nebo i před samostatnou garáží či krytým odstavným parkovacím stáním (parkovací stání kryté z boku či shora) musí být zachován prostor o šíři min. 5,0 m od uliční hranice pozemku (odstavení dalšího vozidla před garáží či parkovacím stáním).

Stavební hranice

- udává povinnou polohu objemu hlavní stavby (rodinného domu) na pozemcích vůči vnějšímu okolí bloku,
- **je překročitelná** (směrem ke komunikaci), a to **max. o 2,0 m** směrem ke komunikaci pouze předsazenými vstupy do objektu (zádveří, verandy, pergoly, terasy, balkony) nikoli pro garáž,
- **je podkročitelná** (směrem do nitra pozemku) bez omezení,
- ve všech případech je nutno dodržet zákonem stanovené odstupy,
- při hranici pozemku sousedící s uličním prostorem je stanovena zpravidla na 5,0 m, při hranici pozemku sousedící s veřejnou zelení je stanovena z pravidla na 2,0 m,
- před vjezdem do garáže, tvoří-li součást hlavního objektu, nebo i před samostatnou garáží či krytým odstavným parkovacím stáním (parkovací stání kryté z boku či shora) musí být zachován prostor o šíři min. 5,0 m od uliční hranice pozemku (odstavení dalšího vozidla před garáží či parkovacím stáním).
- určuje i hloubku zástavby, která je stanovena individuálně.

Typ střechy

- regulativy pro střechu se vztahují na převládající plochu střešní roviny, výjimku mohou tvořit pouze malé části půdorysné plochy v celkovém součtu do 20 % například zastřešení vstupů, přístřešků pro venkovní posezení, samostatné garáže, kůlny, vikýře apod.
- přípustné typy střech: sedlové, valbové, polovalbové, rovné a pultové

Sklon střechy

- regulativy pro střechu se vztahují na převládající plochu střešní roviny; výjimku mohou tvořit pouze malé části půdorysné plochy v celkovém součtu do 20 % například zastřešení vstupů, přístřešků pro venkovní posezení, samostatné garáže, kůlny, vikýře atd.
- sklon 0° - 40°

Oplocení

Oplocení pozemku do veřejného prostoru bude řešeno tradičními poloprůhlednými materiály. Maximální výška oplocení bude 1,8 m včetně podezdívky. Preferovanými materiály podezdívky jsou kámen, omítané či neomítané zdivo. Pro plotové výplně jsou doporučené materiály dřevo, věrné imitace dřeva a kov.

Oplocení směrem do veřejného uličního prostoru nebude řešeno neprůhledným oplocením, např. betonovými deskami, panely či zdíciemi a plotovými tvárnicemi (tvárnice je možné použít pouze pro podezdívku).

Oplocení u společných hranic stavebních parcel nepodléhá specifikaci, i tam je však doporučena maximální výška 1,8 m a použití poloprůhledných variant řešení plotu.

A.8. PODMÍNKY PRO NAPOJENÍ STAVEB NA VEŘEJNOU DOPRAVNÍ A TECHNICKOU INFRASTRUKTURU

Podrobné řešení dopravní obslužnosti území je popsáno v kap. A.4.1. *Dopravní infrastruktura*.

Územní studie stanovuje stranu pro vjezd z veřejných komunikací na jednotlivé stavební pozemky. Konkrétní poloha vjezdů bude řešena v navazujících projektových dokumentacích ZTV s ohledem na rozhledové poměry vůči křižovatkám, vysázeným stromům a parkovacím stání ve veřejném prostoru.

Všechny navržené stavební pozemky budou napojeny na veřejný vodovod a splaškovou kanalizaci domovními přípojkami. Elektrické napětí NN bude přivedeno k hranici pozemků a zakončeno pilířem, na který budou konkrétní stavby napojeny. Nakládání s odpady v řešené lokalitě bude řešeno stávajícím způsobem jako v celé v obci, včetně separace a sběru recyklovatelného odpadu, a sběru a likvidace nebezpečného odpadu.

A.9. ÚDAJE O POČTU LISTŮ TEXTOVÉ ČÁSTI A POČTU VÝKRESŮ

Textová část včetně odůvodnění obsahuje: 1A4 jednostranně tištěná *titulní strana*, 1A4 jednostranně tištěný *obsah* a 26A4 jednostranně tištěný text návrhu a odůvodnění.

Grafická část ÚS obsahuje tyto výkresy:

C.1. Výkres urbanistického řešení včetně dopravní a technické infrastruktury

měřítko 1 : 1 000

C.2. Výkres širších vztahů dokumentující vazby na sousední území

měřítko 1 : 2 000

Grafická část obsahuje celkem 2 výkresy.

B. ODŮVODNĚNÍ

B.1. ÚDAJE O POŘÍZENÍ ÚZEMNÍ STUDIE

KAPITOLA BUDE DOPLNĚNA PO PROJEDNÁNÍ ÚS.

B.2. VYHODNOCENÍ SOULADU ÚZEMNÍ STUDIE S PLATNOU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ

B.2.1. Podmínky vyplývající z ÚP

Aktuální znění Územního plánu Strakonice – úplné znění po změnách č. 1 až 12 (dále „ÚP“) nabylo účinnosti dne 01.02.2024.

ÚP vymezuje pro rozhodování o změnách v území zastavitelné plochy D29 potřebu zpracování územní studie s názvem Dražejov D29.

Řešeným územím územní studie je zastavitelná plocha D29a a část plochy ST79/5 a D29e.

Vyhodnocení: Územní studie respektuje vymezení zastavitelných ploch včetně jejich způsobu využití a jejich upřesňujících podmínek pro využití. Tyto plochy dále zpřesňuje tak, aby byla v souladu s jejich způsobem využití. V navržených pozemcích s rozdílným způsobem stanovuje prostorové a plošné regulace pro vytvoření kvalitního příměstského území pro život.

B.3. ÚDAJE O SPLNĚNÍ ZADÁNÍ ÚZEMNÍ STUDIE

Územní studie respektuje stanovený rozsah řešeného území, které je dáno plochami D29a a částmi ploch ST79/5 a D29e vymezenými platným Územním plánem Strakonice.

ÚS respektuje požadavky na obsah řešení územní studie vyplývající ze zadání ÚS tím, že vychází z vyhledávací studie Dražejov (Ing. arch. Jiří Brůha, 2021), navrhuje parcelaci, dopravní a technickou obsluhu území, stanovuje regulativy prostorového a plošného uspořádání včetně podlažnosti. Územní studie vychází také ze „*Studie odvodnění území Větrolamka*“ (Vodohospodářský rozvoj a výstavba a.s., 2022), která řeší odvodnění území, trasování dešťové a splaškové kanalizace.

ÚS respektuje požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb vyplývající ze zadání ÚS tím, že stanovuje stavební čáry, stavební hranice a navrhuje možná uspořádání uličních profilů.

ÚS respektuje požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území vyplývající ze zadání tím, že je respektována funkční návaznost na okolní území a zachován charakter lokality. To je již nastaveno územním plánem, který ÚS také respektuje. ÚS navrhuje svou parcelaci s ohledem na stávající limity území vč. jejich ochranných pásem, okolní stávající zeleň a hodnotné území údolí řeky Otavy.

ÚS respektuje požadavky na řešení veřejné infrastruktury. Lokalita je dopravně napojená na silnici III. třídy (ulice K Dražejovu) a v širší vazbě v okolí navrhuje dopravní propojení s ulicí Otavská.

ÚS navrhuje trasy vedení veřejných inženýrských sítí včetně míst napojení na stávající technickou infrastrukturu. ÚS obsahuje odhad potřeby vody, elektrické energie a množství vyprodukovaných splaškových vod. Na základě těchto informací bude v dalších stupních projektové dokumentace navržena odpovídající dimenze vedení.

Územní studie je členěna v souladu na obsah územní studie ze zadání ÚS.

B.4. VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ŘEŠENÉ PLOCHY Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH ÚZEMNÍCH VZTAHŮ

Řešené území je územním plánem vymezeno jako jedna ze dvou hlavních rozvojových ploch pro rodinné bydlení v této místní části. Druhá rozvojová plocha D14a sousedí s řešeným územím při jeho jižní hranici. Pro plochu D14a ÚP stanovuje podmínku prověření území regulačním plánem. Pro území je zpracována dokumentace Regulační plán Větrolamka, Strakonice – Nový Dražejov – úplné znění po změnách č. 1 a 2 (Ing. arch. Jiří Brůha, 07/2024) se kterým je ÚS koordinována a jsou zajištěny veškeré návaznosti. Využitím těchto dvou zastavitelných ploch dojde k propojení zástavby Pod Kuřidlem a Novým Dražejovem. Vzhledem k velikosti rozvojového území a širších vazeb v okolí je potřeba rozvoj v těchto plochách vzájemně koordinovat, zejména návrh dopravní a technické infrastruktury, čemuž tato územní studie přispívá.

Severní hranice navazuje na stávající zástavbu rodinných domů. Zvolené řešení je tak navrženo v koordinaci s okolním územím a širšími vazbami vyplývající i z koncepce územního plánu.

Západní hranice řešeného území reaguje na stávající les sloužící jako větrolam odstoupením navrhované zástavby rodinných domů tak, aby stavební pozemky byly co nejméně dotčeny bezpečnostní vzdáleností 30 m od okraje lesa.

Pro potenciální budoucí rozvoj území ležícího východně od řešené lokality je navrženo komunikační napojení odbočením z okružní křižovatky v jižním cípu. Rozvoji by nutně musela předcházet změna ÚP Strakonice.

B.5. ZDŮVODNĚNÍ NAVRŽENÉ KONCEPCE ŘEŠENÍ

Lokalita určená k rozvoji rodinného bydlení je řešena s důrazem na maximální využitelnost území při zachování jejích předností, kterými jsou dobrá dopravní dostupnost, klidné prostředí na periferii města, morfologie terénu (mírný jižní svah), docházková vzdálenost přírodní rezervaci Kuřidlo a další.

Uspořádání území respektuje širší územní vazby, dopravní obslužnost stávajícími místními komunikacemi. V navržené koncepci bylo dbáno na ideální využití území jako funkčního celku. ÚS navrhuje v území různorodou nabídku velikostí stavebních parcel pro rodinné bydlení doplněnou veřejnou zelení přispívající ke zlepšení životního prostředí. Dopravní skelet a návrh uličních prostorů je volen tak, aby zajistil pohodlný pohyb jak pro osobní automobily, tak i pro pěší pohyb. ÚS navrhuje kombinaci místních komunikací v režimu zón 30 a obytných zón.

Koncepce technické infrastruktury je navržena na základě poznatků dané problematiky. Zároveň je snahou najít optimální napojení navrhovaných vedení na stávající vedení v okolí řešeného území a možnost napojení se sousedící zastavitelné plochy D14a. Cílem koncepce je navrhnout efektivní a ekonomicky výhodnou síť vedení technické infrastruktury.

B.6. VYHODNOCENÍ SOULADU SE STAVEBNÍM ZÁKONEM A OBECNÝMI POŽADAVKY NA UŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ

Územní studie je zpracována v souladu se stavebním zákonem a dalšími prováděcími vyhláškami upravující požadavky na užívání území.

B.7. VYHODNOCENÍ SOULADU SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ A SPRÁVCŮ INŽENÝRSKÝCH SÍTÍ

KAPITOLA BUDE DOPLNĚNA PO PROJEDNÁNÍ ÚS.

C. GRAFICKÁ ČÁST
