



Ing Lucie Laštovičková
autorizovaný architekt
Tolstého 1062/19, 101 00 Praha 10
Strašice 264/I, 338 45 Strašice

01/2024



O B E C  S T R A Š I C E
REGULAČNÍ PLÁN LOKALITY Z22
„OBYTNÁ ZÓNA RAČANY - POD KOSTELEM”

O B E C S T R A Š I C E
REGULAČNÍ PLÁN LOKALITY Z22
„OBYTNÁ ZÓNA RAČANY - POD KOSTELEM”

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI	
<i>Orgán, který Regulační plán vydal</i> Zastupitelstvo obce Strašice	
<i>Datum nabytí účinnosti</i>	
<i>Jméno a příjmení, funkce oprávněné úřední osoby pořizovatele</i>	Dagmar Svobodová pověřená výkonem územně plánovací činnosti pro pořízení Regulačního plánu lokality Z22 „Obytná zóna Račany – Pod kostelem“ Jiří Hahner , člen zastupitelstva určený k pořízení změny č. 8 ÚP Strašice

leden 2024

REGULAČNÍ PLÁN LOKALITY Z22 „OBYTNÁ ZÓNA RAČANY - POD KOSTELEM“

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

Zadavatel **Obec Strašice**
Strašice 276, 338 45 Strašice
IČ 00259098
Určený člen zastupitelstva **Jiří Hahner**, starosta

Pořizovatel **Obec Strašice**
Strašice 276, 338 45 Strašice
IČ 00259098
Oprávněná osoba
vykonávající funkci
pořizovatele **Dagmar Svobodová**

Zhotovitel Ing **Lucie Laštovičková**, autorizovaný architekt
ČKA 02590
Tolstého 19, 101 00 Praha 10
Strašice 264, 338 45 Strašice
tel. 774515702, e,mail: lucielast@lucielast.cz
*datová schránka **izrmy27***

Dopravní řešení Road Project, s.r.o
Vejprnická 489/99, 318 00 Plzeň – Skvrňany
Míru 153, 337 01 Rokycany
tel. 608520089, e,mail: roadproject@email.cz

OBSAH

OPATŘENÍ OBECNÉ POVAHY

I. Regulační plán

Textová část

a) vymezení řešeného území	str. 5
b) požadavky na vymezení pozemků a jejich využití	str. 8
c) požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb	str. 16
d) požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území	str. 19
e) požadavky na řešení veřejné infrastruktury	str. 25
f) požadavky na veřejně prospěšné stavby a na veřejně prospěšná opatření	str. 31
g) požadavky na asanace	str. 32
h) další požadavky vyplývající z územně analytických podkladů a ze zvláštních právních předpisů	str. 33
i) výčet územních rozhodnutí, která regulační plán nahrazuje	str. 34
j) požadavky na plánovací smlouvu a dohodu o parcelaci	str. 34
Údaje o počtu listů regulačního plánu a počtu výkresů grafické části	str. 34

Grafická část

I.a) Hlavní výkres	M. 1:1000
I b) Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací	M. 1:1000
I c) Výkres pořadí změn v území	M. 1:1000
I d) 1 Veřejně prospěšná opatření pro zvýšení retenčních schopností území	M. 1:1000
I d) 1.1 VPO pro zvýšení retenčních schopností území – I. etapa	M. 1:1000
I d) 1.2 VPO pro zvýšení retenčních schopností území – II. etapa	M. 1:1000
I d) 1.3 VPO pro zvýšení retenčních schopností území – III. etapa	M. 1:1000
I d) 1.4 VPO pro zvýšení retenčních schopností území – IV. etapa	M. 1:1000
I d) 2.1 Prostorová regulace staveb dopravní infrastruktury - půdorys	M. 1:1000
I d) 2.2 Prostorová regulace staveb dopravní infrastruktury – vzorové příčné řezy	M. 1: 500 / 1: 100
I d) 3.1 Prostorová regulace staveb technické infrastruktury - půdorys	M. 1:1000
I d) 3.2 Prostorová regulace staveb technické infrastruktury – vzorové příčné řezy	M. 1: 100
I d) 4.1 Prostorová regulace staveb veřejných prostranství - půdorys	M. 1:1000
I d) 4.2 Prostorová regulace staveb veřejných prostranství – vzorové příčné řezy	M. 1: 100
I d) 5 Prostorová regulace staveb rodinných domů	M. 1: 100
I d) 6 Dendrologie – kácení při západní a severní hraně území	M. 1: 500

OBSAH

Regulační plán

II. Odůvodnění

Textová část

a) údaje o způsobu pořízení regulačního plánu	str. 35
b) vyhodnocení koordinace využívání řešené plochy z hlediska širších územních vztahů, včetně vyhodnocení souladu regulačního plánu s územním plánem	str. 35
c) údaje o splnění zadání regulačního plánu	str. 39
d) zdůvodnění navržené koncepce řešení	str. 41
e) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a na pozemky určené k plnění funkce lesa	str. 60
f) zhodnocení podmínek pro požární bezpečnost staveb, pro které regulační plán nahrazuje územní rozhodnutí	str. 63
g) zvláštní zájmy Ministerstva obrany	str. 63

Grafická část

II a) Koordinační výkres	M. 1:1000
II b) Výkres širších vztahů	M. 1:5000
II c) Výkres předpokládaných záborů půdního fondu	M. 1:1000

I. Regulační plán

Textová část

a) vymezení řešeného území

Řešeným územím je plocha, která byla Změnou č. 8 ÚPSÚ Strašice určena jako plocha, ve které je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu.

V platné ÚPD je ve výkresu základního členění území tato plocha označena RP1, plocha je dále začleněna do územním plánem stanovených zastavitelných ploch pod označením Z22.

V této ploše se v platné ÚPD nachází tyto plochy s rozdílným způsobem využití:

- SV (smíšené obytné venkovské)
- PP (veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch)
- PZ (veřejná prostranství s převahou zeleně)
- WT (vodní plochy)
- ZO+ (zeleň ochranná a izolační obsahující pěší cestu)

V 90. letech 20. století vznikly na severní hraně území 3 stavební parcely, dnes patří do stabilizovaného území bydlení individuální, tento regulační plán se na ně nevztahuje. Změnou č. 5 územního plánu bylo určeno zastavitelné území v západním pásu řešeného území, s územní rezervou ve zbytku plochy. V minulých letech došlo k zastavění 4 pozemků v západním pásu, RD jsou v různém stupni dokončenosti, podmínky regulačního plánu se v jejich případě týká úprav terénu, pokud ještě nebyly provedeny, dále pouze případných budoucích stavebních akcí. Změny 6 a 7 územního plánu se předmětné lokality netýkaly.

Zastavitelná plocha Z22 tedy byla ve Změně 8 ÚPD částečně převzata z ÚPD po změně 7, bylo upraveno funkční využití z bydlení individuálního na v místě vhodnější území smíšené venkovské a vzhledem k expozici území při pohledech na dominantu obce, kostel sv. Vavřince, byla zastavitelná plocha zcelena s původními územními rezervami tak, aby bylo možno řešit území jako celek. Zastavitelnost plochy byla podmíněna zpracováním regulačního plánu, který stanoví především:

- etapizaci výstavby v horizontu 10 – 15 let
- uliční síť s ohledem na dopravní řešení a zachování pohledových os na dominantu obce; kostel sv. Vavřince
- charakter a proporce zástavby s ohledem na expozici území při pohledech na dominantu obce; kostel sv.

Vavřince

- opatření k zadržení vody v krajině.

REGULAČNÍ PLÁN

a) vymezení řešeného území

p.č.	Výměra [m²]	Druh pozemku	majitel
1841/1	34784	orná půda	Štych David Ing., č. p. 7, 33845 Strašice
1841/2	391	orná půda	Obec Strašice, č. p. 276, 33845 Strašice
1838/4	280	orná půda	Sedláček Roman, č. p. 619, 338 45 Strašice
1838/5	280	zahrada	Čermák Vladimír Ing., Klánova 334/31, Hodkovičky, 14700 Praha 4 (1/2) Miková Jana, Javorenská 712/4, Písnice, 14200 Praha 4 (1/2)
1855/1	64600	orná půda	Hrabák Jiří MUDr., Sokolovská 1043/99, Bolevec, 32300 Plzeň
1850/4	5116	orná půda	Kasíková Eva, Jeřabinová 1557/8, 26801 Hořovice (1/6) Kasíková Jana, Palackého 588, 36461 Teplá (1/6) Svoboda Tomáš Mgr., č. p. 274, 33845 Strašice (1/3) Vančatová Hana Mgr., Těšínská 853/8, Lobzy, 31200 Plzeň (1/3)
1850/3	4929	orná půda	Matoušek Miloslav Ing., U Čápu 480, 33808 Zbiroh
1858/2	13736	orná půda	Obec Strašice, č. p. 276, 33845 Strašice
1870	360	orná půda	Obec Strašice, č. p. 276, 33845 Strašice
1863/2	24751	orná půda	Poláková Helena, č. p. 78, 33701 Hůrky
1863/4	167	orná půda	Obec Strašice, č. p. 276, 33845 Strašice
1863/1	24918	orná půda	Hacmac Libuše, Gartenstr. 38, CH 8102 Oberengstringen, Švýcarsko
1872/1	2085	orná půda	Vajnar Vratislav Ing., Třešňová 1726, 43201 Kadaň
1872/8	380	orná půda	Obec Strašice, č. p. 276, 33845 Strašice
1872/7	572	orná půda	Obec Strašice, č. p. 276, 33845 Strašice
1838/8	760	orná půda	Obec Strašice, č. p. 276, 33845 Strašice
1838/9	15	orná půda	Štokr Josef Ing., č. p. 198, 33845 Strašice
1838/10	134	orná půda	Obec Strašice, č. p. 276, 33845 Strašice
Celkem	178258 m² ... 17,8 ha		

REGULAČNÍ PLÁN

a) vymezení řešeného území

Zastavěné pozemky dotčené pouze v případě budoucích stavebních akcí na nich

p.č.	Výměra [m²]	Druh pozemku	majitel
st. 1036	111	zastavěná plocha a nádvoří	Havel Miroslav Bc., č. p. 676, 33845 Strašice
st. 1037	25	zastavěná plocha a nádvoří	
st. 1038	17	zastavěná plocha a nádvoří	
1838/17	776	orná půda	
st. 1161	150	zastavěná plocha a nádvoří	SJM Červenka Michal a Červenková Lenka MVDr., č. p. 719, 33845 Strašice
1838/15	338	orná půda	
1838/22	441	orná půda	
st. 1022	117	zastavěná plocha a nádvoří	SJM Fetter Miloš Ing. a Fetterová Jana, č. p. 657, 33845 Strašice
1838/13	811	orná půda	
st. 1068	131	zastavěná plocha a nádvoří	Sadílek Martin, č. p. 713, 33845 Strašice
1838/11	392	orná půda	
1838/24	405	orná půda	
Celkem	3714 m² ... 0,4 ha		

REGULAČNÍ PLÁN

b) požadavky na vymezení pozemků a jejich využití

b) požadavky na vymezení pozemků a jejich využití

Území je vymezeno silnicí III. třídy při jihovýchodní hraně, místními komunikacemi při západní a severní hraně, východní hrana přímo navazuje na stávající zastavěné území.

Při silnici III. třídy je vymezen pás ochranné zeleně (ZO+), jehož součástí je záchytný příkop (opatření pro zvýšení retenčních schopností území označené v ÚPD jako veřejně prospěšné opatření VR4, VR5), dále chodník (tvar chodníku je převzat z předcházející projektové dokumentace akce „II/117 Strašice – Mirošov – chodník, MK a VO“, 11/2022, objednatel: SÚS Plzeňského kraje) a pás zeleně s korytem odvádějícím přebytečné srážkové vody do retenční nádrže (WT1) umístěné v jižním rohu území v místě stávající mokřiny. Kolem nádrže je vymezeno veřejné prostranství s převahou zeleně (PZ2). Oba prvky (WT1 a PZ2) byly tvarově určeny už v platné ÚPD. Stejně tak bylo určeno veřejné prostranství s převahou zeleně v protilehlém severovýchodním rohu území (PZ1), které navazuje na stávající požární nádrž, která se nachází již mimo řešené území.

Od plochy pro veřejného prostranství PZ1 vede podél východní hrany území přírodní koryto odvádějící přebytečné vody do příkopu podél silnice. To bude zachováno včetně pásu zeleně kolem něj (ZO). Tento pás bude tvořit předěl mezi stávající zástavbou východně od území a zástavbou novou.

Koryto bude svedeno do nového koryta za chodníkem podél JV hrany, v místě napojení bude koryto rozšířeno a vytvořena malá retenční nádrž (WT2). Přebytečné vody budou dále pokračovat do nádrže WT1, odkud bude přepad do stávajícího rybníka jižně od WT1. Tento rybník je součástí soustavy 3 stávajících rybníků.

Celé území, které se svažuje směrem k jihu, je rozděleno 4 pohledovými osami na věž kostela sv. Vavřince na protějším kopci jižně od řešeného území. Osa 1 začíná přibližně v polovině západní hrany území, osa 2 vede od rozcestí při severozápadním rohu území a poskytuje frontální pohled na kostel, lze ji považovat za hlavní pohledovou osu. Osa 3 začíná přibližně v polovině severní hrany území, osa 4 vede ze severovýchodního rohu, kde bude veřejné prostranství PZ1. Tyto osy jsou zároveň osami komunikací.

V příčném směru – víceméně po vrstevnicích – je území rozděleno 5 osami komunikací obloukového tvaru. Osy A a B při západní hraně území navazují na stávající uliční síť.

Podél hlavní pohledové osy 2 jsou umístěna menší veřejná prostranství, která kombinují zpevněné plochy, pěší zóny, plochy zeleně a malé záchytné retenční nádrže (PP2, PP5, PZ6, WT6, PP4, PZ5, WT5, PP3, PZ4, WT4, PZ3, WT3). Tyto retenční nádrže umístěné po svahu jsou propojeny zatrubněnými drenážemi, přepad z nich je takto sveden do koryta vedoucího do hlavní retenční nádrže (Wt1).

Při zeleném pásu ZO+ je na hlavní pohledové ose umístěno větší prostranství s převahou zpevněných ploch (PP1), které je vymezeno již v platné ÚPD. Z tohoto prostranství vede pěšina na chodník podél silnice, v tomto místě bude na protější straně silnice navazovat pěšina plánovaného přírodního parku, která povede až ke kostelu. Tak bude zajištěna prostupnost celého území.

Osy B, 4 a E tvoří osu páteřní obslužné komunikace (DC), která propojuje jižní a severní část stávající místní komunikace podél západní hrany území. Ostatní komunikace v ploše jsou v režimu obytných zón (DD1 – 11). Popsaná síť komunikací vymezuje plochy s funkčním využitím smíšené obytné venkovské - SV (SV1 – 19). Od hlavní osy 2 bude podél severozápadní a západní hrany území chodník, mezi chodníkem a místní komunikací zelený pás se vsakovací rýhou (veřejně prospěšná stavba PO+PT1, 5, 6, 7, 8)

Výše popsané prvky jsou vymezeny v grafické části Regulačního plánu a nacházejí se na těchto pozemcích:

PP1	p.č. 1855/1
PP2	p.č. 1850/3, 1870, 1863/2
PP3	p.č. 1855/1
PP4	p.č. 1855/1
PP5	p.č. 1855/1, 1850/4, 1850/3
PZ1	p.č. 1841/1
PZ2	p.č. 1858/2, 1863/2, 1863/1
PZ3	p.č. 1855/1
PZ4	p.č. 1855/1
PZ5	p.č. 1855/1, 1850/4
PZ6	p.č. 1850/4, 1850/3
WT1	p.č. 1863/2, 1863/1
WT2	p.č. 1841/1
WT3	p.č. 1855/1
WT4	p.č. 1855/1
WT5	p.č. 1855/1
WT6	p.č. 1850/4, 1850/3
DC*	p.č. 1841/1, 1855/1, 1850/4, 1850/3, 1858/2, 1863/2, 1863/1, 1872/1, 1872/8, 1872/7, 1838/8
DD1	p.č. 1838/4, 1838/5
DD2	p.č. 1850/3, 1870, 1863/2
DD3	p.č. 1855/1
DD4	p.č. 1855/1, 1858/2, 1863/2, 1863/1, 1838/9, 1838/10
DD5	p.č. 1855/1, 1858/2
DD6	p.č. 1858/2, 1863/2, 1863/1
DD7	p.č. 1855/1
DD8	p.č. 1841/1, 1855/1, 1858/2, 1863/2, 1863/1
DD9	p.č. 1855/1
DD10	p.č. 1841/1, 1855/1, 1850/4, 1850/3, 1863/2, 1863/1, 1838/8

REGULAČNÍ PLÁN

b) požadavky na vymezení pozemků a jejich využití

REGULAČNÍ PLÁN

b) požadavky na vymezení pozemků a jejich využití

DD11	p.č. 1855/1
ZO	p.č. 1841/1
ZO+	p.č. 1841/1, 1841/2, 1855/1, 1858/2, 1863/2, 1863/4, 1863/1, p.č. 1838/10
SV1	p.č. 1841/1
SV2	p.č. 1855/1, 1850/4, 1870, 1863/2
SV3	p.č. 1863/2, 1863/1, 1872/1, 1872/8
SV4	p.č. 1841/1
SV5	p.č. 1841/1, 1855/1
SV6	p.č. 1855/1
SV7	p.č. 1855/1, 1858/2
SV8	p.č. 1855/1, 1858/2
SV9	p.č. 1858/2, 1863/2, 1863/1
SV10	p.č. 1841/1, 1855/1
SV11	p.č. 1855/1
SV12	p.č. 1855/1, 1858/2, 1863/2, 1863/1
SV13	p.č. 1863/2, 1863/1
SV14	p.č. 1841/1, 1855/1
SV15	p.č. 1855/1
SV16	p.č. 1855/1, 1850/4, 1850/3, 1858/2, 1863/2, 1863/1
SV17	p.č. 1841/1, 1855/1
SV18	p.č. 1855/1, 1850/4, 1850/3
SV19	p.č. 1850/3, 1863/2, 1863/1, 1872/1, 1872/8
VPS – PO+PT1	p.č. 1870, 1872/1, 1872/8, 1872/7
VPS – PO+PT5	p.č. 1838/8
VPS – PO+PT6	p.č. 1838/9, 1838/10
VPS – PO+PT7	p.č. 1863/1, 1838/8
VPS – PO+PT8	p.č. 1872/7

* pozemky pro komunikaci DC jsou vymezeny včetně souvisejících veřejně prospěšných staveb chodníků, odstavných ploch a zelených pásů se vsakovacími rýhami

REGULAČNÍ PLÁN

b) požadavky na vymezení pozemků a jejich využití

Plochy s funkčním využitím smíšené obytné venkovské - SV

Plocha - označení	Pozemky - označení	Rozloha pozemku [m ²]	Etapa výstavby
SV1	SV1/1	920	I.
	SV1/2	960	I.
	SV1/3	968	I.
	SV1/4	901	I.
	SV1/5	843	I.
	SV1/6	809	I.
SV2	SV2/1	1032	I.
	SV2/2	1084	I.
	SV2/3	1103	I.
	SV2/4	1133	I.
	SV2/5	803	I.
	SV2/6	812	I.
	SV2/7	906	I.
	SV2/8	1016	I.
	SV2/9	1059	I.
SV3	SV3/1	1002	I.
	SV3/2	1006	I.
	SV3/3	1140	I.
	SV3/4	1014	I.
	SV3/5	1024	I.
	SV3/6	1164	I.
	SV3/7	1005	I.
SV4	SV4/1	875	II.
	SV4/2	875	II.
	SV4/3	875	II.
	SV4/4	876	II.
	SV4/5	878	II.

SV5	SV5/1	1004	II.
	SV5/2	1037	II.
	SV5/3	1078	II.
	SV5/4	1142	II.
SV6	SV6/1	801	II.
	SV6/2	877	II.
SV7	SV7/1	801	II.
	SV7/2	801	II.
	SV7/3	845	II.
SV8	SV8/1	814	II.
	SV8/2	821	II.
	SV8/3	870	II.
	SV8/4	840	II.
	SV8/5	904	II.
SV9	SV9/1	804	II.
	SV9/2	838	II.
	SV9/3	817	II.
	SV9/4	872	II.
	SV9/5	989	II.
	SV9/6	975	II.
	SV9/7	843	II.
	SV9/8	933	II.
	SV9/9	956	II.
	SV9/10	1051	II.
SV10	SV10/1	888	III.
	SV10/2	881	III.
	SV10/3	886	III.
	SV10/4	911	III.
	SV10/5	958	III.

REGULAČNÍ PLÁN

b) požadavky na vymezení pozemků a jejich využití

SV11	SV11/1	876	III.
	SV11/2	892	III.
	SV11/3	957	III.
	SV11/4	1052	III.
	SV11/5	1053	III.
SV12	SV12/1	1071	III.
	SV12/2	940	III.
	SV12/3	935	III.
	SV12/4	1099	III.
	SV12/5	860	III.
	SV12/6	967	III.
	SV12/7	967	III.
	SV12/8	832	III.
SV13	SV13/1	800	III.
	SV13/2	809	III.
	SV13/3	1118	III.
	SV13/4	1000	III.
	SV13/5	886	IV.
SV14	SV14/1	995	IV.
	SV14/2	946	IV.
	SV14/3	952	IV.
	SV14/4	1047	IV.
	SV14/5	1054	III.
	SV14/6	1043	III.
	SV14/7	1009	III.
SV15	SV15/1	919	IV.
	SV15/2	964	IV.
	SV15/3	990	IV.
	SV15/4	947	IV.
	SV15/5	1095	III.
	SV15/6	1033	III.
	SV15/7	1050	III.

REGULAČNÍ PLÁN

b) požadavky na vymezení pozemků a jejich využití

REGULAČNÍ PLÁN

b) požadavky na vymezení pozemků a jejich využití

SV16	SV16/1	1008	IV.
	SV16/2	1022	IV.
	SV16/3	943	IV.
	SV16/4	1010	IV.
	SV16/5	1238	IV.
	SV16/6	1002	III.
	SV16/7	985	III.
	SV16/8	1037	III.
	SV16/9	997	III.
	SV16/10	923	III.
SV17	SV17/1	808	IV.
	SV17/2	825	IV.
	SV17/3	825	IV.
	SV17/4	825	IV.
	SV17/5	919	IV.
	SV17/6	1031	IV.
	SV17/7	985	IV.
	SV17/8	987	IV.
	SV17/9	997	IV.
SV18	SV18/1	956	IV.
	SV18/2	931	IV.
	SV18/3	1000	IV.
	SV18/4	1026	IV.
	SV18/5	1070	IV.
	SV18/6	1006	IV.
	SV18/7	994	IV.
	SV18/8	1019	IV.
	SV18/9	1073	IV.
	SV18/10	1098	IV.

SV19	SV19/1	1105	IV.
	SV19/2	1107	IV.
	SV19/3	1096	IV.
	SV19/4	1073	IV.
	SV19/5	1107	IV.
	SV19/6	1097	IV.
	SV19/7	1078	IV.
	SV19/8	1050	IV.
	SV19/9	886	IV.
	SV19/10	1084	IV.
	SV19/11	814	IV.
	SV19/12	861	IV.

REGULAČNÍ PLÁN

b) požadavky na vymezení pozemků a jejich využití

c) požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb

Pro umístění a prostorové uspořádání staveb platí kromě požadavků, které definuje související legislativa v platném znění a regulativů definovaných platnou ÚPD (pokud nejsou zpřesněny Regulačním plánem), další požadavky:

- komunikace včetně vybavení (chodníky, odstavné a zastavovací pruhy, vsakovací rýhy, zeleň, technická infrastruktura), obytné zóny, veřejná prostranství, retenční nádrže, ochranná zeleň, koryta jsou prostorově definovány v grafické části Regulačního plánu, zejména na výkresech:

- I d) 1 Veřejně prospěšná opatření pro zvýšení retenčních schopností území
M. 1:1000
 - I d) 1.1 VPO pro zvýšení retenčních schopností území – I. etapa M. 1:1000
 - I d) 1.2 VPO pro zvýšení retenčních schopností území – II. etapa M. 1:1000
 - I d) 1.3 VPO pro zvýšení retenčních schopností území – III. etapa M. 1:1000
 - I d) 1.4 VPO pro zvýšení retenčních schopností území – IV. etapa M. 1:1000
 - I d) 2.1 Prostorová regulace staveb dopravní infrastruktury - půdorys M. 1:1000
 - I d) 2.2 Prostorová regulace staveb dopravní infrastruktury – vzorové příčné řezy
M. 1: 500 / 1: 100
 - I d) 3.1 Prostorová regulace staveb technické infrastruktury - půdorys M. 1:1000
 - I d) 3.2 Prostorová regulace staveb techn. infrastruktury – vzorové příčné řezy
M. 1: 100
 - I d) 4.1 Prostorová regulace staveb veřejných prostranství - půdorys M. 1:1000
 - I d) 4.2 Prostorová regulace staveb veřejných prostranství – vzorové příčné řezy
M. 1: 100
 - veškeré výše uvedené prvky budou umístěny dle úrovně rostlého terénu při dodržení zásad definovaných na výkresech
 - dopravní a veřejná infrastruktura budou respektovat morfologii terénu, vozovky, chodníky a odstavné plochy však musí respektovat maximální povolený příčný sklon, budou tedy v příčných trasách do terénu zakousnuty tak, aby rozdíl mezi rostlým terénem a hranou komunikace byl na obou stranách přibližně stejný
- pozemky pro výstavbu RD jsou prostorově definovány na výše uvedených výkresech grafické části a platí pro ně tyto požadavky:
- na pozemcích bude respektován tvar rostlého terénu
 - nižší hrana pozemků sousedící s komunikací (chodníkem, zeleným pásem, obytnou

REGULAČNÍ PLÁN

c) požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb

Komunikace, obytne zóny, veřejná prostranství, retenční nádrže, ochranná zeleň, koryta

Pozemky pro výstavbu RD

zónou) bude opatřena opěrnou zídou oddělující úroveň rostlého terénu na stavebním pozemku a úroveň přilehlé komunikace, horní hrana opěrné zídky bude 100 mm od úrovně rostlého terénu na stavebním pozemku, na straně komunikace nebude vyšší než 750 mm (většinou vyjde 200 – 500 mm)

- na hranách pozemků, které jsou ve sklonu, bude výška podezdívky uskakovaná po max. 3 m, výškový rozdíl mezi horní hranou podezdívky a terénem na pozemku bude min. 100 mm, ze strany přilehlé komunikace max. 750 mm

- každý pozemek bude vybaven podél níže položené hrany pozemku vsakovací rýhou, pod ní položená drenáž bude součástí drenážního systému v celém území

- výstavba rodinných domů a doplňkových staveb se bude řídit těmito zásadami:

- zastavitelná plocha 40%, přičemž zastavěná plocha rodinným domem a terasou bude činit max. 250 m²

- mezi stavby se počítá i nezastřešená terasa

- minimální podíl zeleně 40%

- maximální výška zástavby: přízemí + obytné podkrovní

- je-li přístup na pozemek z výše položené hrany pozemku, bude objekt napojovaný na splaškovou kanalizaci (RD) umístěn 2 m od hrany pozemku

- půdorysný tvar hmoty objektu bude obdélný, o poměru stran 1 / min. 1,5 m

- přípustná je vystupující hmota z hlavní hmoty objektu, tu bude tvořit obdélník o poměru stran max. 1/3 délky stran hlavní hmoty a bude překryta pultovou střechou

- přípustná je hmota vykouslá do hlavní hmoty objektu, tu bude tvořit obdélník o poměru stran max. 1/3 délky stran hlavní hmoty a bude překryta střechou hlavní hmoty

- úroveň podlahy přízemí bude maximálně 150 mm od úrovně rostlého terénu v místě průniku obvodové stěny s terénem na straně vyšší úrovně terénu

- terasa bude umístěna tak, aby maximální výškový rozdíl mezi úrovní terasy a úrovní rostlého terénu činil 750 mm, přičemž výškový rozdíl bude dorovnán terénním valem tak, aby rozdíl mezi úrovní terasy a úrovní upraveného terénu činil max. 150 mm

- přípustné tvary střech:

- sedlová (event. valbová) se sklonem min. 30°, max. 42°, s hřebenem podle delší strany půdorysu, maximální výška nadezdívky 900 mm

- pultová se sklonem min. 10°, max. 20°, s hřebenem podle delší strany půdorysu, směr sklonu střechy v souladu se sklonem terénu, maximální výška nadezdívky na nižší straně 1600 mm

- tyto požadavky jsou graficky vyjádřeny na výkresu

l d) 5 Prostorová regulace staveb rodinných domů M. 1:1000

- uvedené požadavky platí v přiměřené míře i pro doplňkové stavby

REGULAČNÍ PLÁN

c) požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb

Pozemky pro výstavbu RD

Výstavba rodinných domů

- regulativy pro funkční plochu SV (smíšené obytné venkovské) pro výstavbu RD převzaté z platné ÚPD:
Plochy SV jsou určeny pro venkovské bydlení spojené se zemědělským hospodařením a s integrovanými nerušícími komerčními aktivitami a též pro rekreaci.

- **hlavní využití**

rodinné domy venkovského charakteru se zahradami a dalším nezbytným zázemí (garáže, zahradní stavby),

- **přípustné využití**

- občanská vybavenost místního významu,

- zemědělská malovýroba integrovaná ve stavbách pro bydlení nebo umístěná ve stavbě vedlejší ke stavbě pro bydlení,

- nerušící komerční aktivity, zejména drobná a řemeslná výroba a služby integrovaná ve stavbách pro bydlení nebo umístěná ve stavbě vedlejší ke stavbě pro bydlení,

- samostatné zahrady s možností výstavby zahradních staveb (altány, přístřešky, skleníky, zahradní domky),

- nezbytná vedení a zařízení technické infrastruktury,

- **podmíněně přípustné využití**

fotovoltaické panely za podmínky umístění na střeších objektů při respektování podmínek ochrany kulturních hodnot, krajinného rázu a prostorového uspořádání,

- **nepřípustné využití**

- veškeré činnosti, které nejsou uvedené v hlavním, přípustném, popřípadě podmíněně přípustném využití

- všechny činnosti, zařízení a stavby, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují limity stanovené příslušnými právními předpisy

REGULAČNÍ PLÁN

c) požadavky na umístění
a prostorové uspořádání
staveb

Regulativy převzaté z ÚPD

d) požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území

Archeologické naleziště

Celá jižní polovina území spadá do plochy archeologického naleziště. Stavební záměr v této části území (hranice je patrna z grafické části Odůvodnění – II. a) Koordinační výkres) bude oznámen Archeologickému ústavu s předstihem před započítím výkopových prací. Pracovníkům Archeologického ústavu bude umožněno provést na dotčeném území archeologický výzkum.

Do plochy archeologického naleziště spadají tyto plochy:

- jižní polovina komunikace DC
- obytné zóny DD3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 (jižní polovina)
- veřejná prostranství PP1, 3
- veřejná prostranství PZ2, 3, 4
- retenční nádrže WT1, 2, 3, 4, 5 (jižní část)
- pás ochranné zeleně ZO+, ZO
- plochy SV4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 14
- v ploše SV13 4 jižní pozemky (SV13/1, 2, 3, 4)
- v ploše SV15 3 jižní pozemky (SV15/5, 6, 7)
- v ploše SV16 jižní hrana 5 jižních pozemků (SV16/6, 7, 8, 9, 10)

Odvodňovací zařízení

V území se také nacházejí odvodňovací zařízení (tzv. meliorace budované cca v 70. letech 20. století). Vzhledem k tomu, že neexistuje evidence meliorací, je potřeba při provádění zemních prací postupovat s opatrností, v případě nálezu odvodňovacího zařízení provede stavebník technické opatření, které zajistí jeho opětovnou funkčnost. Při provádění výsadeb budou provedena taková opatření, aby bylo zabráněno prorůstání kořenů do drenáží (geotextilie).

Retenční potenciál

V současné době je řešené území využíváno jako zemědělská plocha s půdou bonity IV (kód 7.47.12, bodová výnosnost 27 – produkčně málo významné), celá plocha má ale významný podíl na zvyšování retenčních schopností území.

Ochranu této hodnoty území bude tvořit soustava opatření na zvyšování retence území, do kterých patří systém vsakovacích rýh, drenáží, retenčních nádrží, zelených pásů, veřejných prostranství s převahou zeleně, ale také volba materiálů zpevněných ploch, které umožní zásak i mimo zelené plochy (podrobně v kapitole f) požadavky na veřejně prospěšné stavby a na veřejně prospěšná opatření).

REGULAČNÍ PLÁN

d) požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území

Archeologické naleziště

Odvodňovací zařízení

Retenční potenciál

Domovní studny

Dalším prostředkem na ochranu a rozvoj hodnot území je vznik domovních studní na pozemcích SV. Tento Regulační plán nahrazuje územní rozhodnutí o umístění studní.

Etapizace

Důležitým opatřením na ochranu hodnoty území je rozdělení zástavby území do 4 etap, přičemž až do uvolnění poslední etapy pro zástavbu bude vždy část území využívána jako zemědělská plocha.

I. etapa bude uvolněna nabytím účinnosti tohoto Regulačního plánu, dále v čase bude etapizace probíhat tak, že další etapa bude uvolněna nejdříve po 5 letech od uvolnění předchozí etapy, zároveň musí být splněna podmínka zastavěnosti předchozí etapy minimálně ze 75%. Uvolnění etapy IV je navíc podmíněno realizací rozšíření stávající ČOV – více v kapitole e) požadavky na řešení veřejné infrastruktury.

K zastavění celého území tedy může dojít nejdříve po 15 letech od účinnosti tohoto Regulačního plánu, ale v závislosti na vývoji ekonomických a demografických podmínek to může být i později.

V každé dílčí etapě výstavby bude přednostně stavebně povolena dopravní a technická infrastruktura, která bude vybudována do fáze prozatímního užívání nebo zkušebního provozu. Zároveň bude v předstihu realizována příslušná část opatření pro zvyšování retenčních schopností území (včetně vsakovacích rýh podél níže položených hran budoucích stavebních pozemků). Teprve poté budou uvolněny plochy k výstavbě rodinných domů a souvisejících doplňkových staveb.

U pozemků s přístupem ze stávajících místních komunikací bude podmínkou jejich uvolnění pro výstavbu pouze realizace vsakovací rýhy při spodní hraně pozemku. To se týká těchto pozemků:

- I. etapa: SV1/1, SV1/2, SV1/3, SV2/1, SV2/2, SV2/3, SV2/4, SV3/1, SV3/2, SV3/3, SV3/7;
- II. etapa: SV9/10;
- IV. etapa: SV19/10, SV19/12, SV13/5.

Etapu I

- chodník podél silnice III. třídy při jihovýchodní hraně území, který je součástí chodníku podél severní hrany silnice vedoucího od východního konce obce až k návsi
- severní část páteřní komunikace DC (na východním konci v místě budoucího prostranství PZ1 obrátiště pro požární techniku až do dokončení celé komunikace ve II. etapě) včetně TI
- obytné zóny DD1, DD2 včetně TI
- veřejné prostranství PP2
- veřejně prospěšná stavba chodníku PO+PT1
- po vybudování dopravní a technické infrastruktury budou uvolněny plochy SV:
 - SV1 (6 pozemků)
 - SV2 (9 pozemků)
 - SV3 (7 pozemků)

REGULAČNÍ PLÁN

d) požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území

Domovní studny

Etapizace

REGULAČNÍ PLÁN

d) požadavky na ochranu
a rozvoj hodnot území

Etapizace

V etapě I bude umožněna výstavba 22 RD.

Etapu II

- koryto a zelený pás (ZO) podél východní hrany území, nádrž WT2
- záchytný příkop, koryto a zelený pás (ZO+) podél jihovýchodní hrany území
- retenční nádrž WT1 a veřejné prostranství PZ2
- dokončení páteřní komunikace DC včetně TI
- obytné zóny DD3, DD4, DD5 včetně TI
- veřejná prostranství PP1 a PZ3
- retenční nádrž WT3
- veřejně prospěšná stavba chodníků PO+PT5, PO+PT6
- po vybudování dopravní a technické infrastruktury budou uvolněny plochy SV:
 - SV4 (5 pozemků)
 - SV5 (4 pozemky)
 - SV6 (2 pozemky)
 - SV7 3 pozemky)
 - SV8 (5 pozemků)
 - SV9 (10 pozemků)

V etapě II bude umožněna výstavba 29 RD.

Etapu III

- obytné zóny DD6, DD7, DD8, jižní část DD9 včetně TI
- veřejná prostranství PP3 a PZ4
- retenční nádrž WT4
- po vybudování dopravní a technické infrastruktury budou uvolněny plochy SV:
 - SV10 (5 pozemků)
 - SV11 (5 pozemků)
 - SV12 (8 pozemků)
 - SV13 – jižní část (4 pozemky)
 - SV14 – jižní část (3 pozemky)
 - SV15 – jižní část (3 pozemky)
 - SV16 – jižní část (5 pozemků)

V etapě III bude umožněna výstavba 33 RD.

Etapu IV

- severní část DD9 , obytné zóny DD10, DD11 včetně TI
- veřejná prostranství PP4, PP5, PZ5 a PZ6

- retenční nádrže WT5, WT6
- veřejně prospěšná stavba chodníků PO+PT7, PO+PT8
- po vybudování dopravní a technické infrastruktury budou uvolněny plochy SV:
 - SV13 – severní část (1 pozemek)
 - SV14 – severní část (4 pozemky)
 - SV15 – severní část (4 pozemky)
 - SV16 – severní část (5 pozemků)
 - SV17 (9 pozemků)
 - SV18 (10 pozemků)
 - SV19 (12 pozemků)

V etapě IV bude umožněna výstavba 45 RD.

Celkový počet RD v případě zastavění celého území bude 129.

Prostorové a materiálové řešení

Vzhledem k tomu, že se předmětné území uplatňuje při pohledu na dominantu obce Strašice, kostel sv. Vavřince, který je na vrchu protějščího kopce jižně od území, je potřeba při přetváření území na toto brát zřetel. Z tohoto důvodu Regulační plán určuje:

- tvar komunikací ve směru pohledových os na kostel
- respektování rostlého terénu v maximální míře
- zasazení veškerých staveb do terénu tak, aby nebyly vytvářeny vyvýšené platformy
- maximalizaci zelených ploch
- materiálové řešení objektů a zpevněných ploch

Při výstavbě rodinných domů a doplňkových staveb je třeba respektovat předepsanou volbu materiálů.

MATERIÁLY NA OBJEKTECH:

- *Fasády*
 - hladké omítky (štukové, na soklu je přípustná minerální omítka zrnitosti 1)
 - dřevo
 - cementotřískové desky
 - sklo
 - vegetační fasáda
 - kamenné zdivo
 - zdivo z lícových cihel
- *Okna a dveře*
 - dřevěné
 - hliníkové

REGULAČNÍ PLÁN

d) požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území

Etapizace

Prostorové a materiálové řešení

- dřevohliníkové
- kompozitní
- *Střešní krytina*
- keramické tašky
- falcovaný plech
- vláknocementové šablony
- betonové tašky
- vegetační střechy
- FV a solární panely (pouze na střechách a s podmínkou stejného sklonu jako sklon střechy)

NEPŘÍPUSTNÉ MATERIÁLY:

- zrnité omítky
- plastové materiály
- napodobeniny skládaného kamene či lícového zdiva (vnější obklady)
- plastová okna a dveře
- plechové napodobeniny střešních tašek
- asfaltové střešní krytiny

MATERIÁLY ZPEVNĚNÝCH PLOCH:

- veškeré zpevněné plochy (vyjma vozovek) budou vodopropustné a vsakovací
- příklady vhodných zpevněných ploch
- mlatový povrch
- štěrkový trávník
- vsakovací dlažba
- zatravnovací dlažba
- maloformátová dlažba v pískovém loži s velkými sparami
- kamenné šlapáky zasazené do terénu
- pruhy dlažby v trávníku, kdy šířka dlažby bude tvořit polovinu šířky trávníku mezi pruhy dlažby

NEPŘÍPUSTNÉ MATERIÁLY ZPEVNĚNÝCH PLOCH:

- betonové plochy
- betonová dlažba s běžnými sparami
- zámková dlažba

REGULAČNÍ PLÁN

d) požadavky na ochranu
a rozvoj hodnot území

Prostorové a materiálové
řešení

OPLOCENÍ

- podezdívka o výšce max. 100 mm nad úrovní terénu na pozemku
- sloupky: ocelové , zděné
- plotová pole: drátěná, dřevěná, s pozinkovaných děrovaných materiálů

NEPŘÍPUSTNÉ OPLOCENÍ

- plná zeď, betonové dílce
- napodobeniny z plastu

Vzrostlá zeleň

Pozice a druh stávající vzrostlé zeleně včetně odlišení zeleně určené ke kácení jsou obsahem výkresu

I d) 6 Dendrologie – kácení při západní a severní hraně území M. 1: 500

Stromy a keře jsou podél západní hrany území v její severní polovině (nad 4 novostavbami RD), podél celé severní hrany území, pás zeleně je zakončen 2 kaštanů u východní hrany na jejím severním konci. Dále podél východní hrany pokračuje pás keřů a menších náletů u stávajícího koryta – koryto včetně tohoto zeleného pásu zůstane zachováno, stejně jako oba kaštanů a veškerá zeleň východní poloviny severní hrany území.

Dojde ke kácení podél západní a severozápadní hrany pozemku tam, kde zeleň stojí v cestě budoucí komunikaci, kde by byla uprostřed chodníku či vsakovací rýhy. Ostatní stromy a keře včetně těch, které jsou na krajích budoucích pozemků pro výstavbu RD, budou zachovány.

Tam, kde zachované stromy budou blízko novým inženýrským sítím či drenážím, budou výkopy pro sítě opatřeny protikořenovou fólií.

Zachovány budou také 3 stromy menšího vzrůstu při východním okraji jižní části budoucí obytné zóny Dd1.

Kácené dřeviny:

- aronie – 1 ks
- špendlíky – 2 ks
- jeřáb – 1 ks
- douglaska – 1 ks
- borovice – 5 ks
- jabloň – 2 ks
- bříza – 2 ks
- pámelník – 5 ks
- třešeň – 2 ks
- smrk – 1 ks
- lípa – 1 ks
- akát – 1 ks

REGULAČNÍ PLÁN

d) požadavky na ochranu
a rozvoj hodnot území

Prostorové a materiálové
řešení

Vzrostlá zeleň

e) požadavky na řešení veřejné infrastruktury

Dopravní řešení

Rozvojové území v lokalitě Račany je z jižní strany lemováno silnicí II/117. Ze západní, severní východní strany je lemováno místními obslužnými komunikacemi. Silnice II/117 i místní komunikace jsou v daných úsecích při řešení lokalitě provedeny bez parkovacích pruhů a pásů a bez chodníků pro pěší dopravu.

Řešené území je z pohledu výstavby dopravy rozděleno na I. a II. etapu, kdy území bude místní obslužnou komunikací rozděleno na tři dílčí území pro vytvoření nových stavebních pozemků. Jednotlivá území budou rozdělena zklidněnými místními komunikacemi DD – obytná zóna, případně pěšími koridory a chodníky a pobytovémi prostory s veřejnou zelení a odpočinkovou funkcí.

Lokalita v části I. etapy zástavby bude napojena místní obslužnou komunikací (dále jen DC1) na stávající místní komunikaci stykovou křižovatkou na západním okraji lokality. DC1 je směrově vedena pod částí I. etapy na východ lokality. Místní komunikace bude funkční skupiny MO2p s šířkou jízdního pásu 5,50 m a bude provozována jako obousměrná. Ke komunikaci bude přiléhat jednostranný parkovací pruh pro podélné stání vozidel šířky 2,50 m. K parkovacímu pruhu bude navazovat chodník šířky 2,00 m. DC1 bude zakončena na východním okraji lokality úvratovým obratištěm, kdy komunikace bude v navazující II. etapě pokračovat a obratiště bude zrušeno v době, kdy bude DC1 zokružována.

Na DC1 budou navazovat zklidněné komunikace DD – obytné zóny, která dané území budou rozdělovat na třetiny. Jízdní pruh komunikací DD bude šířky 3,50 m s výhybnami šířky 6,00 m. Zklidněné komunikace DD budou provozovány jako obousměrné.

Detailní řešení členění obytných zón bude předmětem dalšího stupně projektové dokumentace.

Lokalita v části II. etapy zástavby napojena na I. etapu v místě konce obslužné komunikace DC1, kdy bude pokračovat v obdobných parametrech jako v I. etapě, tedy funkční skupiny MO2p s šířkou jízdního pásu 5,50 m a bude provozována jako obousměrná. Ke komunikaci bude přiléhat jednostranný parkovací pruh pro podélné stání vozidel šířky 2,50 m. K parkovacímu pruhu bude navazovat chodník šířky 2,00 m. DC1 bude zakončena napojením na stávající místní komunikaci při západním okraji území.

Na DC1 budou navazovat zklidněné komunikace DD – obytné zóny a DP – Pěší zóny, které dané území budou rozdělovat na třetiny s návazností na I. etapu. Jízdní pruh komunikací DD bude šířky 3,50 m s výhybnami šířky 6,00 m. Zklidněné komunikace DD budou provozovány jako obousměrné.

Dále budou lokalitu II. etapy rozdělovat zklidněné komunikace DD ze západní strany na východní, kdy zklidněné komunikace budou lokalitu rozdělovat též na třetiny, tak aby byly všechny nově vzniklé stavební pozemky napojeny dopravní infrastrukturou. Tyto zklidněné komunikace DD budou na západní straně napojeny na stávající místní komunikaci a na východní straně napojeny na novou obslužnou komunikaci lokality DC.

REGULAČNÍ PLÁN

e) požadavky na řešení veřejné infrastruktury

Dopravní řešení

REGULAČNÍ PLÁN

e) požadavky na řešení veřejné infrastruktury

Doprava v klidu

Prostorové uspořádání staveb dopravní infrastruktury

Doprava v klidu

Plochy pro parkování automobilů majitelů RD budou umístěny na pozemcích SV včetně možnosti odstavení 1 automobilu hostů.

Dále jsou navržena záchytná parkoviště na horních hranách veřejných prostranství umístěných podél osy 2.

Části zelených pásů podél páteřní komunikace DC budou řešeny jako zastavovací pruh a budou pojednány jako zpevněná zatravněná vodopropustná plocha (např. štěrkový trávník).

Podél severozápadní hrany veřejného prostranství PZ2 v jižním rohu území budou umístěny plochy pro kolmá stání se stejnou povrchovou úpravou jako u zastavovacích pruhů.

Prostorové uspořádání staveb dopravní infrastruktury

je patrné na výkresech:

I d) 1 Veřejně prospěšná opatření pro zvýšení retenčních schopností území M. 1:1000

I d) 2.1 Prostorová regulace staveb dopravní infrastruktury - půdorys M. 1:1000

I d) 2.2 Prostorová regulace staveb dopravní infrastruktury – vzorové příčné řezy M. 1:500 / 1:100

Uliční síť je navržena s ohledem na respektování pohledových os na dominantu obce – kostel sv. Vavřince.

Celé území, které se svažuje směrem k jihu, je rozděleno 4 pohledovými osami na věž kostela sv. Vavřince na protějším kopci jižně od řešeného území. Osa 1 začíná přibližně v polovině západní hrany území, osa 2 vede od rozcestí při severozápadním rohu území a poskytuje frontální pohled na kostel, lze ji považovat za hlavní pohledovou osu. Osa 3 začíná přibližně v polovině severní hrany území, osa 4 vede ze severovýchodního rohu, kde bude veřejné prostranství PZ1. Tyto osy jsou zároveň osami komunikací.

V příčném směru – víceméně po vrstevnicích – je území rozděleno 5 osami komunikací obloukového tvaru. Osy A a B při západní hraně území navazují na stávající uliční síť.

Vozovky páteřní komunikace DC jsou navrženy ve spádu 2,5%, chodníky 2%, zastavovací pruhy 5% ve směru spádu rostlého terénu. Podél nižší hrany komunikace jsou navrženy zelené pásy široké 2 m se vsakovacími rýhami, pod nimi záchytná drenáž.

Součástí páteřní komunikace DC je jednostranný chodník podél severní, východní a jižní hrany komunikace (jižní chodník je za zeleným vsakovacím pásem, je tedy vyspádován v 2% sklonu ve směru opačném proti sklonu rostlého terénu; směrem k vsakovacímu pásu). Materiálem chodníku bude vsakovací dlažba.

Mezi chodníkem při severní a východní hraně a vozovkou a podél vyšší hrany jižní části páteřní komunikace je zelený pás šíře 2,5 m členěný na plochy zeleně s výsadbou stromů menšího vzrůstu (návrh výsadby bude předmětem dalšího stupně projektové dokumentace) a zpevněné zatravněné vodopropustné plochy, které slouží jako zastavovací pruh.

Komunikace v obytných zónách jsou navrženy ve sklonu 2,5% ve směru spádu rostlého terénu, budou rozčleněny na vozovky s výhybnami a zelené plochy. Mimo vozovku budou plochy zeleně. Podél nižší hrany obytné zóny budou zelené pásy se vsakovacími rýhami, pod nimi záchytná drenáž. Detailní členění obytných zón bude

předmětem dalšího stupně projektové dokumentace.

Podél silnice III. třídy je od východního konce obce až k návsi navržen chodník (projektová dokumentace „II/117 Strašice – Mirošov – chodník, MK a VO“, 11/2022, objednatel: SÚS Plzeňského kraje), jeho část tedy prochází řešeným územím. Tvar chodníku byl převzat z uvedené projektové dokumentace a chodník zakomponován do koncepce řešení území.

Prostorové uspořádání staveb technické infrastruktury

je patrné na výkresech:

I d) 3.1 Prostorová regulace staveb technické infrastruktury - půdorys M. 1:1000

I d) 3.2 Prostorová regulace staveb technické infrastruktury – vzorové příčné řezy M. 1: 100

Vedení technické infrastruktury jsou umístěna přednostně pod chodníky a vozovkami tak, aby prostor pod zelenými pásy byl v maximální možné míře volný pro kořeny stromů a keřů. Výkop pro výsadbu stromů a keřů bude vždy opatřen protikořenovou fólií.

Vodovod

Řešené území bude napojeno na stávající vodovodní síť dle podkladů poskytnutých správcem vodovodní sítě, společností VOSROK. Dle vyjádření společnosti VOSROK (zn. 271/23/P ze dne 30.11.2023) je kapacita vodovodu pro celý záměr dostatečná.

Kanalizace a čištění odpadních vod

Řešené území budou odkanalizováno splaškovou kanalizací do stávající ČOV.

V současné době je množství ekvivalentních obyvatel (EO) na přítoku do ČOV 1571.

Stávající ČOV je dimenzována na 2000 EO, rezerva činí 429 EO, tedy 107 RD.

V etapách I, II a III je kapacita řešeného území 84 RD, po realizaci etapy IV 129 RD.

Kapacita stávající ČOV tedy vystačí na etapy I, II a III.

Obec plánuje rozšíření ČOV – po rozšíření bude mít kapacitu 3500 EO, tedy dostatečnou pro realizaci všech etap. Je zpracována projektová dokumentace „Intenzifikace ČOV Strašice“ (zpracovatel: INGVAMA inženýrská a projektová společnost s.r.o, prosinec 2022)

Likvidace dešťových vod

Dešťové vody z jednotlivých objektů budou zachycovány a likvidovány přímo na pozemcích jednotlivých nemovitostí. Předepsané materiály zpevněných ploch na pozemcích jsou voleny tak, aby umožňovaly zásak v maximální možné míře. Pozemky jsou při spodních hranách opatřeny vsakovacími rýhami.

Dešťové vody z vozovek budou stékat do přilehlých zasakovacích rýh, předepsané materiály chodníků a zastavovacích pruhů jsou voleny tak, aby umožňovaly zásak v maximální možné míře. Přebytkové vody jsou systémem záchytných drenáží svedeny do retenčních nádrží umístěných podél osy 2 a dále do hlavní retenční nádrže v nejnižším bodě území; v jižním rohu. Sem vede také koryto podél východní a jihovýchodní hrany

REGULAČNÍ PLÁN

e) požadavky na řešení veřejné infrastruktury

Prostorové uspořádání staveb dopravní infrastruktury

Prostorové uspořádání staveb technické infrastruktury

území a stávající příkop podél silnice III, třídy. Přepad z této nádrže bude sveden do stávajícího rybníku jižně od retenční nádrže. Rybník je součástí soustavy 3 rybníků v obci.

Retenční nádrž v jižním rohu území bude zároveň sloužit jako zdroj požární vody, je sem navržen přístup pro požární techniku.

Plynovod

V předstihu byla rezervována potřebná kapacita u společnosti GasNet (Protokol o zajištění kapacity č. 4000249791, 24.3.2023). Společnost GasNet určila bod napojení na stávající síť STL plynovodu proti ose 2 – na tento bod bude napojena hlavní větev podél obytné zóny DD2 a páteřní komunikace DC, z ní bude napojeno celé území.

Zásobování elektřinou

Společností ČEZ bylo určeno umístění 3 nových trafostanic – TS1 u severní části páteřní komunikace, TS2 u jihovýchodního rohu páteřní komunikace a TS3 poblíž retenční nádrže v jižním rohu území, u stávající místní komunikace podél západní hrany území.

TS1 bude vybudována v rámci I. etapy zástavby a bude napojena vedením 22 kV ze stávající sítě severně od území. Zároveň bude zrušeno nadzemní vedení NN, které vede přes severozápadní roh území nad budoucími pozemky pro výstavbu RD a bude přeloženo do přilehlé komunikace v rámci budování sítí pro etapu I.

TS 2 a TS 3 budou vybudovány v rámci II. etapy a napojeny na stávající trafostanici jižně od území, při silnici III. třídy. Ve IV. etapě výstavby bude tato trafostanice zrušena a přeložena do nové TS3 a TS 1 bude propojena s TS 2.

Nové trafostanice jsou umístěny tak, aby jejich ochranná pásma nezasahovala na pozemky pro výstavbu RD. Rozvody nízkého napětí budou vedeny zemními kabely.

Veřejné osvětlení

Podél páteřní komunikace budou umístěny lampy veřejného osvětlení výšky 5 m po max. 35 m. V obytných zónách budou umístěny lampy veřejného osvětlení výšky 4 m po max. 30 m. V dalším stupni projektové dokumentace budou zvoleny typy lamp a navrženo jejich konkrétní umístění.

Sdělovací kabely

Byla zahájena jednání se společností CETIN o napojení řešeného území na optickou síť. Napojovací bod je ve spodní části návsi. Napojení bude řešeno v rámci jiné investiční akce (stavební úpravy silnice III. třídy, budování chodníku podél silnice) ve spolupráci se společností CETIN. Hlavní napojení na optickou síť povede v komunikaci podél západní hrany pozemku. V rámci zasíťování řešeného území budou položeny kabely optické sítě, po vybudování hlavního napojení budou propojeny.

V rámci etapy I bude přeložen podzemní metalický kabel, který vede přes severozápadní roh území pod budoucími pozemky pro výstavbu RD, bude přeložen do přilehlé komunikace v rámci budování sítí pro etapu I.

REGULAČNÍ PLÁN

e) požadavky na řešení veřejné infrastruktury

Prostorové uspořádání
staveb technické
infrastruktury

Prostorové uspořádání staveb veřejných prostranství

je patrné na výkresech:

I d) 4.1 Prostorová regulace staveb veřejných prostranství - půdorys M. 1:1000

I d) 4.2 Prostorová regulace staveb veřejných prostranství – vzorové příčné řezy M. 1: 100

V severovýchodním rohu území je navrženo veřejné prostranství s převahou zeleně (PZ1). Toto prostranství již ve své severní části k tomuto účelu slouží; je zde umístěno několik herních prvků pro nejmenší děti, informační tabule a několik laviček. To bude zachováno, prostranství bude rozšířeno směrem najih, do řešeného území. Zde bude možné umístit další mobiliář (lavičky, event. herní prvky) s tím, že stejně jako stávající část prostranství bude celá plocha zatravněna, bude mít přírodní charakter. Je žádoucí místy (především v sousedství pozemků pro výstavbu RD a komunikace) vysadit keře či stromy menšího (i středního) vzrůstu.

V protilehlém, jižním rohu území je navrženo další veřejné prostranství s převahou zeleně (PZ2) kolem hlavní retenční nádrže WT1, která přiléhá k pásu ochranné zeleně s chodníkem (ZO+) podél silnice III. třídy. Od místní komunikace při západní hraně území a od pozemku pro výstavbu RD bude toto veřejné prostranství odcloněno zeleným pásem, do kterého bude zakomponována trafostanice TS3 a příjezd pro požární techniku k retenční nádrži. Podél severní hrany prostranství budou 2 pásy kolmých parkovacích stání, které bude tvořit zpevněná zatravněná vodopropustná plocha, mezi nimi bude zelený pás. V zelených pásích budou vysazeny stromy menšího vzrůstu. Vnitřek plochy prostranství bude zatravněn, mohou zde být umístěny prvky mobiliáře (lavičky, zahradní osvětlení), jinak bude zachován přírodní charakter.

Podél osy 2 je umístěno několik menších veřejných prostranství – na východní straně s převahou zpevněných ploch, na západní straně s převahou zeleně a s malými retenčními nádržemi.

Postupujeme-li od severu, v 1. části je v ose 2 obytná zóna (DD2), východně od ní veřejné prostranství s převahou zpevněných ploch PP2. V dalších 3 částech (části jsou odděleny páteřní komunikací a obytnými zónami) jsou v ose 2 pěší zóny (DPZ3, 2, 1), po jejich východní straně veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch (PP5, 4, 3), po západní straně veřejná prostranství s převahou zeleně (PZ6, 5, 4) s retenčními nádržemi (WT6, 5, 4). Jižně od jižní části páteřní komunikace DC je v ose 2 obytná zóna (DD3), po její západní straně poslední veřejné prostranství s převahou zeleně PZ3 s retenční nádrží Wt3.

Jižně od DD3 v ose 2 je pěší cesty navazující na chodník podél silnice III. třídy, která tvoří západní hranu velkého veřejného prostranství s převahou zpevněných ploch Pp1.

U menších prostranství s převahou zpevněných ploch PP2, 3, 4, 5 trojúhelníkového tvaru je regulačním plánem určena základní koncepce: plocha jako celek respektuje tvar rostlého terénu, do ní jsou „zakousnuty“ 2 menší plochy s rovným dnem; v nižší části jsou okraje rovné plochy se svažitém terénem vyrovnány zatravněným svahem, dno písčité, na dně plochy je předpoklad umístění herních prvků pro menší děti; ve vyšší části jsou okraje rovné plochy se svažitém terénem vyrovnány zpevněnými pobytovými stupni, dno je zatravněno, je zde

REGULAČNÍ PLÁN

e) požadavky na řešení veřejné infrastruktury

Prostorové uspořádání staveb veřejných prostranství

předpoklad plochy sloužící jako hřiště na míčové hry apod. Podél západní hrany prostranství je alej stromů střední nebo menší velikosti.

U menších prostranství s převahou zeleně PZ3, 4, 5, 6 trojúhelníkového tvaru je regulačním plánem určena základní koncepce: plocha jako celek respektuje tvar rostlého terénu, do ní je „zakousnuta“ plocha retenční nádrže WT3, 4, 5, 6 se zatravněnými vysvahovanými břehy, břehy a dno budou zpevněny kameny. Zbytek plochy tvoří pobytový zatravněný prostor, v něm je možno umístit:

- pruhy dlažby v trávě,
- mlatové cestičky,
- stromy, keře.

Tam, kde jsou oba typy prostranství vedle sebe, je mezi nimi v ose 2 pěší zóna – pochozí plocha pojednaná vsakovací dlažbou, podél ní je možno umístit lavičky.

Veřejné prostranství s převahou zpevněných ploch PP1 respektuje tvar rostlého terénu na severní a jihozápadní hraně, vnitřek plochy je srovnán s nejnižší úrovní prostranství, výškový rozdíl je vyrovnán stupni.

Detailní řešení všech veřejných prostranství s převahou zpevněných ploch (PP1 – 5) a menších veřejných prostranství s převahou zeleně (PZ3 – 6) včetně retenčních nádrží (WT3 – 6) bude předmětem dalšího stupně projektové dokumentace.

Občanské vybavení ve formě herních prvků, laviček a pobytových prostor bude řešeno v rámci výše popsané koncepce veřejných prostranství, v reakci na aktuální potřeby obce.

Dalším prvkem občanského vybavení bude stanoviště kontejnerů na tříděný odpad. Jedno stávající je umístěno při severní hraně prostranství PZ1, další je kousek na západ od západní hrany řešeného území. V řešeném území je navrženo nové stanoviště přibližně v půli cesty mezi oběma stávajícími stanovišti; vedle jižního cípu prostranství PP3.

REGULAČNÍ PLÁN

e) požadavky na řešení veřejné infrastruktury

Prostorové uspořádání staveb veřejných prostranství

Občanské vybavení

f) požadavky na veřejně prospěšné stavby a na veřejně prospěšná opatření

Veřejně prospěšné stavby a opatření

jsou patrné na výkresu:

- I b) Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací M. 1:1000

Jedná se o:

- veřejně prospěšné stavby technické infrastruktury s možností vyvlastnění i uplatnění předkupního práva
 - WT1, 2, 3 – trafostanice
 - WT4 – retenční nádrž s využitím i jako požární nádrž
- veřejně prospěšná opatření s možností vyvlastnění
 - VR1 – záchytný příkop mezi chodníkem a silnicí
 - VR2 – zelený pás s rýhou odvádějící přebytečnou vodu do retenční nádrže
- veřejně prospěšné stavby dopravní a technické infrastruktury s možností uplatnění předkupního práva
 - PD+PT1 – 5 (dopravní a technická infrastruktura) – komunikace, vsakovací rýhy, vjezdy, odstavná stání, inženýrské sítě
 - PO+PT1 - 8 (stavby občanského vybavení a technická infrastruktura) – chodníky, vsakovací rýhy, vjezdy, zastavovací pruhy, inženýrské sítě
 - PP1, PP4 – veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch
 - PP2, PP3 – veřejná prostranství s převahou zeleně
 - PP5 – veřejné prostranství s převahou zeleně a s retenční nádrží
 - PP6, PP7, PP8 – veřejná prostranství s kombinací zpevněných ploch, zeleně a retenčních nádrží

Další veřejně prospěšná opatření

jsou patrna na výkresech:

- I d) 1 Veřejně prospěšná opatření pro zvýšení retenčních schopností území M. 1:1000
- I d) 1.1 VPO pro zvýšení retenčních schopností území – I. etapa M. 1:1000
- I d) 1.2 VPO pro zvýšení retenčních schopností území – II. etapa M. 1:1000
- I d) 1.3 VPO pro zvýšení retenčních schopností území – III. etapa M. 1:1000
- I d) 1.4 VPO pro zvýšení retenčních schopností území – IV. etapa M. 1:1000

Tato opatření se týkají zvyšování retenčních schopností území a spočívají v umožnění vsaku na maximální možné ploše. Přebytečné vody pak budou shromažďovány v menších retenčních nádržích umístěných kaskádovitě, ze kterých povede přepad do hlavní retenční nádrže v nejnižším místě území, kde je v současné době mokřina. Případný přepad z hlavní retenční nádrže bude do stávajícího rybníku jižně od řešeného území, který je součástí soustavy 3 rybníků na území obce.

Do hlavní retenční nádrže bude dále svedeno stávající koryto podél východní hrany území, na které bude napojeno koryto podél jihovýchodní hrany území, v místě styku obou koryt bude ještě menší záchytná retenční

REGULAČNÍ PLÁN

f) požadavky na veřejně
prospěšné stavby
a na veřejně prospěšná
opatření

nádrž. K celému systému bude dále patřit příkop v krajnici silnice III. třídy.

Opatření na zvyšování retenčních schopností území jsou:

- maximalizace zatravněných a přírodních ploch,
- volba vhodných materiálů zpevněných ploch.

MATERIÁLY ZPEVNĚNÝCH PLOCH:

- veškeré zpevněné plochy (vyjma vozovek) budou vodopropustné a vsakovací
- příklady vhodných zpevněných ploch
 - mlatový povrch
 - štěrkový trávník
 - vsakovací dlažba
 - zatravněovací dlažba
 - maloformátová dlažba v pískovém loži s velkými sparami
 - kamenné šlapáky zasazené do terénu
 - pruhy dlažby v trávníku, kdy šířka dlažby bude tvořit polovinu šířky trávníku mezi pruhy dlažby

NEPŘÍPUSTNÉ MATERIÁLY ZPEVNĚNÝCH PLOCH:

- betonové plochy
- betonová dlažba s běžnými sparami
- zámková dlažba

Pozemky pro výstavbu RD budou podél svých spodních hran opatřeny zasakovacími rýhami, které budou součástí systému popsaného výše. Srážkové vody ze střech budou na jednotlivých pozemcích shromažďovány v akumulačních nádobách na dešťové vody a následně využívány na pozemcích.

Díky celému výše popsanému systému bude zachován retenční potenciál území na téměř stejné úrovni jako nyní, kdy je území využíváno jako zemědělská plocha.

g) požadavky na asanace

Řešené území je v současné době využíváno jako zemědělská plocha, žádné stavby na něm nejsou, nedojde tedy k žádným asanacím.

REGULAČNÍ PLÁN

f) požadavky na veřejně prospěšné stavby a na veřejně prospěšná opatření

g) požadavky na asanace

h) další požadavky vyplývající z územně analytických podkladů a ze zvláštních právních předpisů

Při tvorbě regulačního plánu byly respektovány požadavky z ÚAP:

- pro specifickou oblast Brdy (SON5), kam řešené území spadá, jsou stanovena kritéria a podmínky pro rozhodování o změnách v území:

- *posilovat stabilitu sídelní struktury regionu, zejména menších vesnických sídel s cílem obnovy vyvážených podmínek udržitelného rozvoje území*

- *vytvářet podmínky pro širší využití rekreačního potenciálu území v přímé návaznosti na území vojenského újezdu Brdy*

- *posilovat trvalé osídlení nabídkou volných ploch pro přiměřený rozvoj bydlení a podnikatelských aktivit v území*

Stabilitu sídelní struktury sídla návrhy obsažené v regulačním plánu posilují nabídkou volných ploch pro výstavbu RD, přiměřenost rozvoje bydlení je ošetřena etapizací uvolňování nových ploch za jasně daných podmínek. K rekreačnímu potenciálu přispívá vytváření veřejných prostranství s možnostmi volnočasových aktivit a zajištění prostupnosti celého území, především propojení směrem ke kostelu a k návsi.

- *urbanistické hodnoty*

Řešení území regulačním plánem zajišťuje prostupnost území, propojení nyní odtržených částí obce. Regulační plán pracuje i s návazností na další plány obce, především přírodní park na protilehlé straně silnice III. třídy, pod kostelem. V rámci přírodního parku bude vytvořena stezka přírodního charakteru, která bude navazovat na síť veřejných prostranství podél osy 2 řešeného území, stezka povede až ke kostelu a bude navazovat na plánované veřejné prostranství kolem hřbitovní zdi, kde budou umístěna zastavení křížové cesty. Síť vytvořených pěších cest dále navazuje na další aktivitu v obci, kterou je obnova polních cest. Chodník podél západní hrany území navazuje v místě, kde se setká s chodníkem podél silnice III. třídy, na cestu podél stávajícího rybníku jižně od území, na ni již navazuje obnovená polní cesta s alejí směřující ke kostelu a na cestu vedoucí k návsi. Chodník podél silnice III. třídy zajišťuje bezpečný pohyb chodců a přímou pěší cestu mezi částmi obce Dvůr a Ves.

- *Negativa v území: absence ekologické likvidace odpadních vod, nepříznivá věková struktura obyvatel (vyšší index stáří)*

Řešení těchto negativ napomáhají podmínky regulačního plánu:

- posílení retenčních schopností území

- nabídka volných ploch pro rozvoj bydlení a vytváření veřejných prostranství s možnostmi volnočasových aktivit.

- v grafické části regulačního plánu, ve výkresu I. d)3.1, je zpracováno vedení kanalizační stoky uvedené v ÚAP pro odkanalizování pozemků a staveb v severovýchodním území obce (tedy mimo řešené území)

REGULAČNÍ PLÁN

**h) další požadavky
vyplývající z územně
analytických podkladů
a ze zvláštních právních
předpisů**

i) výčet územních rozhodnutí, která regulační plán nahrazuje.

Regulační plán nahrazuje územní rozhodnutí na:

- dělení pozemků
- umístění dopravní infrastruktury
- umístění technické infrastruktury
- umístění domovních studní

j) požadavky na plánovací smlouvu a dohodu o parcelaci

Do vlastnictví Obce patří pozemky p.č. 1841/2, 1858/2, 1870, 1863/4, 1872/8, 1872/7, 1838/8 a 1838/10.

Ostatní pozemky patří soukromým vlastníkům. Vzhledem k průběhu vlastnických hranic nebylo možné regulačním plánem tyto hranice respektovat.

Obec uzavře se všemi vlastníky pozemků plánovací smlouvu a dohodu o parcelaci, přičemž na základě předkupního právy vykoupí části pozemků pro veřejnou infrastrukturu a veřejná prostranství. Pozemky funkční plochy SV pak budou pro každou etapu rozděleny poměrově dle velikosti parcel ve vlastnictví jednotlivých vlastníků.

Textová část regulačního plánu obsahuje 34 listů, grafická část 16 výkresů.

REGULAČNÍ PLÁN

i) výčet územních rozhodnutí, která regulační plán nahrazuje

j) požadavky na plánovací smlouvu a dohodu o parcelaci

údaje o počtu listů regulačního plánu a počtu výkresů grafické části

II. Odůvodnění

Textová část

a) údaje o způsobu pořízení regulačního plánu

Pořízení regulačního plánu bylo schváleno Zastupitelstvem obce Strašice dne 14.6.2021.

Obsah regulačního plánu byl v průběhu práce na něm několikrát prezentován a diskutován na zasedání Komise pro rozvoj obce Strašice.

Poté bylo zpracováno a schváleno Zadání regulačního plánu, na základě kterého byl regulační plán dokončen při respektování požadavků Zadání, včetně požadavku zpracování v souladu s jednotným standardem územně plánovací dokumentace.

b) vyhodnocení koordinace využívání řešené plochy z hlediska širších územních vztahů, včetně vyhodnocení souladu regulačního plánu s územním plánem

Územní rozvojový plán

Podle ustanovení § 35 odst. 2 stavebního zákona je od 01. 01. 2021 pro rozhodování v území závazný územní rozvojový plán. Tato územně plánovací dokumentace zahrnující celé území České republiky však dosud nebyla Ministerstvem pro místní rozvoj ČR pořízena.

Politika územního rozvoje ČR

Z hlediska platné Politiky územního rozvoje ČR ve znění Aktualizací č. 1 až 7 účinné od 1.3.2024 (PÚR ČR), se obec Strašice nachází ve specifické oblasti, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem (SOB9). Tato oblast má dána kritéria a podmínky pro rozhodování o změnách v území:

„Při rozhodování a posuzování záměrů na změny v území přednostně sledovat:

- a) podporu přirozeného vodního režimu v krajině,*
- b) posilování odolnosti a rozvoj vodních zdrojů,*
- c) zajištění rovnováhy mezi užíváním vodních zdrojů a jejich přirozenou obnovitelností,*
- d) účinné snižování a odstraňování znečištění vody z plošných i bodových zdrojů znečištění, které omezují využívání povrchových a podzemních vod,*
- e) rozvoj a údržbu vodohospodářské infrastruktury, pro zabezpečení požadavků na dodávky vody v proměnlivých hydrologických podmínkách (zejm. při nedostatku srážek, zmenšení průtoků ve vodních tocích, poklesu vody v půdě a poklesu hladiny podzemních vod),*
- f) bránit zhoršování stavu vodních útvarů, úbytku mokřadů, větrné a vodní erozi půdy, degradaci a desertifikaci půdy,*
- g) prohloubení koordinace územního plánování, krajinného plánování, vodohospodářského plánování a pozemkových úprav,*

ODŮVODNĚNÍ

a) údaje o způsobu pořízení regulačního plánu

b) vyhodnocení koordinace využívání řešené plochy z hlediska širších územních vztahů, včetně vyhodnocení souladu regulačního plánu s územním plánem

Územní rozvojový plán

Politika územního rozvoje ČR

h) rozvoj zelené infrastruktury v zastavěném a nezastavěném území obcí a následnou péči o ní.“

Problematicke zadržování vody v krajině, zvyšování jejího retenčního potenciálu, podpory přirozeného vodního režimu, posilování odolnosti a rozvoji vodních zdrojů a rozvoji modrozelené infrastruktury je v tomto Regulačním plánu věnována maximální pozornost.

Je navržena soustava opatření na zvyšování retence území, do kterých patří systém vsakovacích rýh, drenáží, retenčních nádrží, zelených pásů, veřejných prostranství s převahou zeleně, ale také volba materiálů zpevněných ploch, které umožní zásak i mimo zelené plochy – všechna tato opatření jsou podrobně popsána v kapitole f) požadavky na veřejně prospěšné stavby a na veřejně prospěšná opatření a graficky znázorněna především v těchto výkresech grafické části Regulačního plánu:

l d) 1 Veřejně prospěšná opatření pro zvýšení retenčních schopností území

l d) 1.1 VPO pro zvýšení retenčních schopností území – I. etapa

l d) 1.2 VPO pro zvýšení retenčních schopností území – II. etapa

l d) 1.3 VPO pro zvýšení retenčních schopností území – III. etapa

l d) 1.4 VPO pro zvýšení retenčních schopností území – IV. etapa

l d) 2.1 Prostorová regulace staveb dopravní infrastruktury - půdorys

l d) 2.2 Prostorová regulace staveb dopravní infrastruktury – vzorové příčné řezy

l d) 3.1 Prostorová regulace staveb technické infrastruktury - půdorys

l d) 3.2 Prostorová regulace staveb technické infrastruktury – vzorové příčné řezy

l d) 4.1 Prostorová regulace staveb veřejných prostranství - půdorys

l d) 4.2 Prostorová regulace staveb veřejných prostranství – vzorové příčné řezy

Další požadavky na obsah regulačního plánu z PÚR ČR nevyplývají.

Zásady územního rozvoje Plzeňského kraje

Ze Zásad územního rozvoje Plzeňského kraje, ve znění Aktualizací č. 1, 2, 3 a 4, které nabyly účinnosti dne 28.9.2023, vyplývá:

- území obce se nachází v ochranném pásmu vojenského objektu: řešeno v kapitole g) zvláštní zájmy Ministerstva obrany;

- územím obce Strašice prochází návrhová silnice III. třídy: podél území řešeného Regulačním plánem prochází stabilizovaná část silnice III. třídy; v jejím ochranném pásmu je navržen pouze chodník pro pěší podél jihovýchodní hrany řešeného území;

- na území obce se nachází vodní zdroj, je zde stanovené záplavové území, vymezen přírodní park, chráněná krajinná oblast a poddolované území – žádný z těchto prvků nezasahuje na území řešené Regulačním plánem;

- obec Strašice se nachází ve specifické oblasti Brdy (SON5), kde jsou stanovena kritéria a podmínky pro rozhodování o změnách v území:

„- posilovat stabilitu sídelní struktury regionu, zejména menších vesnických sídel s cílem obnovy vyvážených podmínek udržitelného rozvoje území

- vytvářet podmínky pro širší využití rekreačního potenciálu území v přímé návaznosti na území vojenského újezdu Brdy

ODŮVODNĚNÍ

b) vyhodnocení koordinace využívání řešené plochy z hlediska širších územních vztahů, včetně vyhodnocení souladu regulačního plánu s územním plánem

Politika územního rozvoje ČR

Zásady územního rozvoje
Plzeňského kraje

- posilovat trvalé osídlení nabídkou volných ploch pro přiměřený rozvoj bydlení a podnikatelských aktivit v území

- urbanistické hodnoty“

Stabilitu sídelní struktury sídla návrhy obsažené v regulačním plánu posilují nabídkou volných ploch pro výstavbu RD, přiměřenost rozvoje bydlení je ošetřena etapizací uvolňování nových ploch za jasné daných podmínek.

K rekreačnímu potenciálu přispívá vytváření veřejných prostranství s možnostmi volnočasových aktivit a zajištění prostupnosti celého území, především propojení směrem ke kostelu a k návsi.

Řešení území regulačním plánem zajišťuje prostupnost území, propojení nyní odtržených částí obce. Regulační plán pracuje i s návazností na další plány obce, především přírodní park na protilehlé straně silnice III. třídy, pod kostelem. V rámci přírodního parku bude vytvořena stezka přírodního charakteru, která bude navazovat na síť veřejných prostranství podél osy 2 řešeného území, stezka povede až ke kostelu a bude navazovat na plánované veřejné prostranství kolem hřbitovní zdi, kde budou umístěna zastavení křížové cesty. Síť vytvořených pěších cest dále navazuje na další aktivitu v obci, kterou je obnova polních cest. Chodník podél západní hrany území navazuje v místě, kde se setká s chodníkem podél silnice III. třídy, na cestu podél stávajícího rybníku jižně od území, na ni již navazuje obnovená polní cesta s alejí směřující ke kostelu a na cestu vedoucí k návsi. Chodník podél silnice III. třídy zajišťuje bezpečný pohyb chodců a přímou pěší cestu mezi částmi obce Dvůr a Ves.

- ZÚR PK zařazuje obec Strašice do specifické oblasti SOB9, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem a stanovuje kritéria a podmínky pro rozhodování o změnách v území:

„Při rozhodování a posuzování záměrů na změny v území přednostně sledovat nezhoršování, resp. možnosti zlepšování:

a) vodního režimu krajiny,

b) zelené infrastruktury v rámci urbanizovaného území i volné krajiny,

c) hospodárného využívání a ochrany vodních zdrojů, zejména těch pro pitné účely,

d) stavu všech útvarů vod a jejich znečištění,

e) stavu, životnosti, kapacity a technických možností vodovodů a kanalizací.“

Vodnímu režimu krajiny a rozvoji modrozelené infrastruktury je v tomto Regulačním plánu věnována maximální pozornost.

Je navržena soustava opatření na zvyšování retence území, do kterých patří systém vsakovacích rýh, drenáží, retenčních nádrží, zelených pásů, veřejných prostranství s převahou zeleně, ale také volba materiálů zpevněných ploch, které umožní zásak i mimo zelené plochy – všechna tato opatření jsou podrobně popsána v kapitole f) požadavky na veřejně prospěšné stavby a na veřejně prospěšná opatření a graficky znázorněna především ve výkresech I d) 1 – 4.2 grafické části Regulačního plánu.

Vodní zdroj pro pitné účely se na řešeném území nenachází.

Území bude napojeno na stávající vodovodní síť dle podkladů poskytnutých správcem vodovodní sítě, společností VOSROK. Dle vyjádření společnosti VOSROK (zn. 271/23/P ze dne 30.11.2023) je kapacita vodovodu pro celý záměr dostatečná.

Území budou odkanalizováno splaškovou kanalizací do stávající ČOV.

V současné době je množství ekvivalentních obyvatel (EO) na přítoku do ČOV 1571.

ODŮVODNĚNÍ

b) vyhodnocení koordinace využívání řešené plochy z hlediska širších územních vztahů, včetně vyhodnocení souladu regulačního plánu s územním plánem

Zásady územního rozvoje
Plzeňského kraje

Stávající ČOV je dimenzována na 2000 EO, rezerva činí 429 EO, tedy 107 RD.
V etapách I, II a III je kapacita řešeného území 84 RD, po realizaci etapy IV 129 RD.

Kapacita stávající ČOV tedy vystačí na etapy I, II a III.

Obec plánuje rozšíření ČOV – po rozšíření bude mít kapacitu 3500 EO, tedy dostatečnou pro realizaci všech etap. Je zpracována projektová dokumentace „Intenzifikace ČOV Strašice“ (zpracovatel: INGVAMA inženýrská a projektová společnost s.r.o, prosinec 2022)

Dešťové vody z jednotlivých objektů budou zachycovány a likvidovány přímo na pozemcích jednotlivých nemovitostí. Předepsané materiály zpevněných ploch na pozemcích jsou voleny tak, aby umožňovaly zásak v maximální možné míře. Pozemky jsou při spodních hranách opatřeny vsakovacími rýhami.

Dešťové vody z vozovek budou stékat do přilehlých zasakovacích rýh, předepsané materiály chodníků a zastavovacích pruhů jsou voleny tak, aby umožňovaly zásak v maximální možné míře. Přebytkové vody jsou systémem záchytných drenáží svedeny do retenčních nádrží umístěných podél osy 2 a dále do hlavní retenční nádrže v nejnižším bodě území; v jižním rohu.

Sem vede také koryto podél východní a jihovýchodní hrany území a stávající příkop podél silnice III, třídy. Přebudování této nádrže bude sveden do stávajícího rybníku jižně od retenční nádrže.

Rybník je součástí soustavy 3 rybníků v obci.

Retenční nádrž v jižním rohu území bude zároveň sloužit jako zdroj požární vody, je sem navržen přístup pro požární techniku

- ZÚR PK vymezuje krajiny jakožto území s charakteristickým prostředím a unikátními specifickými znaky a hodnotami. Obec Strašice se nachází v krajině KR10 – Brdy, kde jsou pro tuto oblast stanovené dané cílové kvality, z nichž se obce Strašice týkají:

„a) harmonická krajina zalesněné vrchoviny s významným podílem ploch přírodních či přírodě blízkých;

b) krajina velkého měřítka s rozsáhlými lesy doplněnými výraznými plochami bezlesí a plochami luk a polí rozčleněnými krajinnými prvky přírodního charakteru“

„d) zachované, obnovené a dotvořené hodnotné části a prvky krajiny:

- hřeben Strašické vrchoviny jako významný vymezení horizont“

„e) zachované hodnotné vizuální charakteristiky krajiny:

- hřbet Strašické vrchoviny s dominantním vrcholem Žďár,

- dominantu kostela sv. Vavřince ve Strašicích.“

Řešené území se nachází v urbanizované části obce Strašice, severně od něj se nachází zalesněná vrchovina – hřeben Strašické vrchoviny, do kterého návrh nikterak nezasahuje.

Zachování pohledových os na dominantu kostela sv. Vavřince je jedním z hlavních východisek návrhu Regulačního plánu.

Uliční síť je navržena s ohledem na respektování pohledových os na dominantu obce – kostel sv. Vavřince. Celé území, které se svažuje směrem k jihu, je rozděleno 4 pohledovými osami na věž kostela sv. Vavřince na protějším kopci jižně od řešeného území.

Osa 1 začíná přibližně v polovině západní hrany území, osa 2 vede od rozcestí při severozápadním rohu území a poskytuje frontální pohled na kostel, lze ji považovat za hlavní pohledovou osu.

ODŮVODNĚNÍ

b) vyhodnocení koordinace využívání řešené plochy z hlediska širších územních vztahů, včetně vyhodnocení souladu regulačního plánu s územním plánem

Zásady územního rozvoje Plzeňského kraje

Osa 3 začíná přibližně v polovině severní hrany území, osa 4 vede ze severovýchodního rohu, kde bude veřejné prostranství PZ1. Tyto osy jsou zároveň osami komunikací. Pozornost je věnována také vzhledu výstavby, která se při pohledech na kostel sv. Vavřince bude uplatňovat. Jsou dány požadavky na její prostorové uspořádání včetně zasazení do svažitého terénu a požadavky na použité materiály.

Další požadavky pro zadání regulačního plánu Strašice ze ZÚR PK nevyplývají.

Soulad regulačního plánu s územním plánem

V platné ÚPD po Změně č. 8 je řešené území označeno „Z22“ s převažujícím funkčním využitím SV (plocha smíšená obytná vekovská) a s plochami PP (veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch), PZ (veřejná prostranství s převahou zeleně), WT (vodní nádrž v místě mokřiny) a ZO+ (zeleň ochranná a izolační obsahující pěší cestu). Velká veřejná prostranství a hlavní retenční nádrž jsou tvarově vymezeny již v ÚPD, což je zapracováno do regulačního plánu. Podrobnost regulačního plánu oproti územnímu plánu pak dovoluje určit detailní členění území – prostorové a materiálové členění komunikací, drobných veřejných prostranství a doplnit požadavky na prostorové a materiálové řešení objektů, které budou umístovány v plochách SV.

V ÚPD je dále definován požadavek na zpracování Regulačního plánu, jímž podmiňuje zastavitelnost území Z22 a určeno zadání.

„Zastavitelnost území Z22 je podmíněna zpracováním Regulačního plánu, který stanoví:

- *etapizaci výstavby s horizontem zastavění území 10 – 15 let*
- *uliční síť s ohledem na dopravní řešení a zachování pohledových os na dominantu obce; kostel sv. Vavřince*
- *charakter a proporce zástavby s ohledem na expozici území při pohledech na dominantu obce; kostel sv. Vavřince*
- *opatření k zadržení vody v krajině.*

Bude se jednat o regulační plán z podnětu; o zpracování rozhodlo Zastupitelstvo obce dne 24.6.2021.“

Body tohoto zadání tvoří základní osnovu, na základě které byl regulační plán zpracován a jsou v souladu s PÚR ČR a ZÚR PK, jak vyplývá z textu této kapitoly výše.

c) údaje o splnění zadání regulačního plánu

Tento regulační plán stanovuje

- etapizaci výstavby s horizontem zastavění území 15 let
 - viz kapitolu d) požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území
- uliční síť s ohledem na dopravní řešení a zachování pohledových os na dominantu obce; kostel sv. Vavřince
 - viz kapitoly c) požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb,
 - d) požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území,
 - e) požadavky na řešení veřejné infrastruktury

ODŮVODNĚNÍ

b) vyhodnocení koordinace využívání řešené plochy z hlediska širších územních vztahů, včetně vyhodnocení souladu regulačního plánu s územním plánem

Soulad regulačního plánu s územním plánem

c) údaje o splnění zadání regulačního plánu

- charakter a proporce zástavby s ohledem na expozici území při pohledech na dominantu obce; kostel sv. Vavřince

viz kapitoly c) požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb,

d) požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území

- opatření k zadržení vody v krajině

viz kapitoly d) požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území,

f) požadavky na veřejně prospěšné stavby a na veřejně prospěšná opatření

Všechny tyto body jsou zpracovány do grafické části regulačního plánu:

I.a)	Hlavní výkres	M. 1:1000
I b)	Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací	M. 1:1000
I c)	Výkres pořadí změn v území	M. 1:1000
I d) 1	Veřejně prospěšná opatření pro zvýšení retenčních schopností území	M. 1:1000
I d) 1.1	VPO pro zvýšení retenčních schopností území – I. etapa	M. 1:1000
I d) 1.2	VPO pro zvýšení retenčních schopností území – II. etapa	M. 1:1000
I d) 1.3	VPO pro zvýšení retenčních schopností území – III. etapa	M. 1:1000
I d) 1.4	VPO pro zvýšení retenčních schopností území – IV. etapa	M. 1:1000
I d) 2.1	Prostorová regulace staveb dopravní infrastruktury - půdorys	M. 1:1000
I d) 2.2	Prostorová regulace staveb dopravní infrastruktury – vodorové příčné řezy	M.1: 500 / 1: 100
I d) 3.1	Prostorová regulace staveb technické infrastruktury - půdorys	M. 1:1000
I d) 3.2	Prostorová regulace staveb technické infrastruktury – vodorové příčné řezy	M. 1: 100
I d) 4.1	Prostorová regulace staveb veřejných prostranství - půdorys	M. 1:1000
I d) 4.2	Prostorová regulace staveb veřejných prostranství – vodorové příčné řezy	M. 1: 100
I d) 5	Prostorová regulace staveb rodinných domů	M. 1: 100
I d) 6	Dendrologie – kácení při západní a severní hraně území	M. 1: 500

ODŮVODNĚNÍ

c) údaje o splnění zadání
regulačního plánu

d) zdůvodnění navržené koncepce řešení

Koncepce navrženého řešení vznikla na základě řešení problematiky 3 základních okruhů: urbanistická koncepce zajišťující prostupnost území, vzhled území, které se uplatňuje při pohledech na dominantu obce Strašice, kostel sv. Vavřince založený patrně ve 13. století a opatření k zadržení vody v krajině (modrozelená infrastruktura).

Urbanistická koncepce zajišťující prostupnost území

Kostel sv. Vavřince v obci Strašice pochází z nejstaršího strašického osídlení v okolí bývalého strašického hradu, na jehož místě nyní stojí fara, kolem které jsou ještě patrné zbytky opevnění. Kostel a fara se nachází na návrší, které je lemováno soustavou tří rybníků, z nichž největší je nejvýchodnější „Dvorský rybník“, nejzápadněji je „Veský rybník“, mezi nimi pod návrším s kostelem se nachází nejmenší rybník nazývaný „Pod kostelem“. Na úpatí návrší se pak rozvíjela nejstarší zástavba obce.

Proti tomuto návrší severozápadně leží kopec, jehož vrch je zalesněný, na úpatí se na přelomu 19. a 20. století rozvíjela zástavba severně od kostela (místní název „Dvůr“), později západně od kostela (místní název „Kout“). Obě části zástavby se propojily v době mezi válkami pouze v jedné linii na hraně lesa, tato část má místní název „Račany“. Mezi Dvorem, Koutem a Račany je zcelená zemědělská plocha, která je předmětem tohoto regulačního plánu. Tato plocha má místní název „Pod kostelem“.

Mezi oběma vrchy probíhá silnice III. třídy.

Pěší cesta mezi částmi Dvůr a Kout je možná buď po severní hraně pole přes Račany nebo po krajnici silnice III. třídy. Ke kostelu se lze dostat ze severu nebo z jihozápadu. Ze severozápadu je území nyní neprostupné. Zatímco dříve býval kopec holý, jak můžeme vidět na historické fotografii (pohled přes řešené území na kostel):



ODŮVODNĚNÍ

d) zdůvodnění navržené koncepce řešení

Urbanistická koncepce zajišťující prostupnost území

a celé území bylo přirozeně prostupné, nyní je úpatí kopce s kostelem z této strany zarostlé těžko prostupnými náletovými dřevinami. V 70. letech 20. století zde byly vysazeny smrky. Pod úpatím kopce ale protéká potok – spojnice mezi rybníky – místy je zde mokřina, v takovém prostředí smrky neprosplávaly. V posledních letech byly vykáceny, zbyly ovšem nálety dřevin, které mezi smrky zasemenily.

Současný stav:



Pro vyřešení tohoto stavu Obec přikročila k plánování a následné realizaci několika akcí:

- chodník podél silnice III. třídy od východního konce obce až k návsi, tedy podél jihovýchodní hrany řešeného území, který zajistí bezpečnou pěší cestu mezi Dvorem a Vsí
- obnova polních cest – jedna z nich navazuje na cestu podél Veského rybníka a pokračuje přes louku k cestě vedoucí ke kostelu z jihu
- proměna úpatí návrší s kostelem na přírodní park, kdy budou náletové dřeviny vykáceny, ponechány soliterní dominantní stromy, ty budou doplněny vhodnou vegetací, která v přírodních lokalitách Brd prosperuje, k tomu bude doplněna pěší stezka. Stezka bude začínat přibližně v polovině jihovýchodní hrany území (bude navazovat na veřejná prostranství v ose 2 regulačního plánu) a bude pokračovat cestou schůdného převýšení, tedy oklikou, až k jižní hraně areálu kostela se hřbitovem. Zároveň bude toto území podél silnice upraveno tak, aby bylo možné po travnaté ploše jít podél silnice až k Veskému rybníku, kde navazuje již zmíněná cesta s obnoveným zakončením přes louku. Díky redukci náletových dřevin se pohled na kostel ze severozápadu více otevře.

ODŮVODNĚNÍ

d) zdůvodnění navržené koncepce řešení

Urbanistická koncepce
zajišťující prostupnost
území

ODŮVODNĚNÍ

d) zdůvodnění navržené koncepce řešení

Urbanistická koncepce
zajišťující prostupnost
území



Pohled na budoucí přírodní park v místě začátku navrhované stezky

- v rámci opravy hřbitovní zdi bude vně zdi vytvořeno veřejné prostranství, které umožní obejít celý areál kostela se hřbitovem, součástí veřejného prostranství budou zastavení křížové cesty

- regulační plán na postupné přetvoření zcelené zemědělské plochy na obytnou zónu „Račany – Pod kostelem“
Návrh regulačního plánu pracuje se sítí komunikací s chodníkem, obytných zón a pěších cest ve směrech od Kouta, Račan a Dvora k chodníku podél silnice III. třídy, přičemž cesty jsou plánovány v osách, které se setkávají u kostela a jsou doplněny příčnými propojkami.

ODŮVODNĚNÍ

d) zdůvodnění navržené koncepce řešení

Urbanistická koncepce zajišťující prostupnost území



Základní schéma komunikací v řešeném území

- červeně pohledová osa č. 1
- fialově osa 2
- modře osa 3
- oranžově osa 4
- žlutě příčné propojky
- zeleně navazující pěší stezka přírodního parku
- okrově cesta podél Veského rybníku s navazující obnovenou polní cestou

ODŮVODNĚNÍ

d) zdůvodnění navržené
koncepce řešení

Urbanistická koncepce
zajišťující prostupnost
území



Pohledová osa 1 (z poloviny západní hrany území na kostel)



Pohledová osa 2 (ze severozápadního rohu území na kostel)

ODŮVODNĚNÍ

d) zdůvodnění navržené
koncepce řešení

Urbanistická koncepce
zajišťující prostupnost
území



Pohledová osa 3 (z poloviny severní hrany území na kostel)



Pohledová osa 4 (ze severovýchodní hrany území na kostel)

Realizací všech uvedených akcí bude zajištěna maximální prostupnost území, přičemž pasantovi budou nabídnuty různé charaktery tras od zpevněných chodníků po přírodní pěšiny a cestou různá prostranství s možnostmi odpočinku či rekreace.

Vzhled území, které se uplatňuje při pohledech na kostel sv. Vavřince

Strašický kostel zasvěcený svatému Vavřinci byl založen s velkou pravděpodobností ve 13. století. Okolní střepové nálezy pocházejí z doby ještě starší, nicméně první písemná zmínka o Strašicích je až z roku 1349. Tehdy zde drželi synové Petra I. z Rožmberka hrad a městečko. Současně s tímto majetkem vlastnili i kostel sv. Vavřince, ve kterém najdeme ještě dnes znak rožmberské růže ve svorníku původní gotické křížové klenby v zákristii a presbytáři.

Kostel sv. Vavřince byl zformován především dvěma stavebními slohy – gotickým a pozdně barokním. Z původní gotické stavby se zachovala věž (na které nelezneme i románské prvky), presbytář a zákristie. V prostoru presbytáře je odkryta nástěnná malba datovaná do roku 1380. Je na ní znázorněn pašijový výjev. V roce 2009 byla v lodi kostela objevena další gotická malba, na níž je znázorněna Marie Panna Sedmiboletná, před níž klečí patron sv. Vavřinec společně s donátory kostela.

Kostel je jednolodní, uzavřený na severovýchodě polygonálním presbytářem. Na jihozápadě je v podélné ose umístěna mohutná hranolovitá věž. Na obou stranách lodi jsou situovány pozdně barokní přístavky s bočními kruchtami. Díky nim získal kostel sv. Vavřince tvar kříže.

Zástavba na protilehlém svahu, kde se nachází řešené území, je povětšinou tvořena chalupami z přelomu 19. a 20. století, které jsou přízemní, zasazené do svažitého terénu, mají půdy kryté sedlovými střechami, u některých v rámci rekonstrukcí došlo k přeměně půdy na obytné podkrovní.

Charakter této zástavby byl zhusta poničen v 70. a 80. letech 20. století aplikací břizolitových omítek, u rekonstrukcí však vidíme příznivý trend použití omítek štukových.

Stávající zástavba při východní hraně řešeného území (Dvůr) zasazená do terénu (pohled od silnice III. třídy):



ODŮVODNĚNÍ

d) zdůvodnění navržené koncepce řešení

Vzhled území, které se uplatňuje při pohledech na kostel sv. Vavřince

ODŮVODNĚNÍ

d) zdůvodnění navržené
koncepce řešení

Vzhled území, které se
uplatňuje při pohledech
na kostel sv. Vavřince



Pohledy ulic při východní hraně území směrem k silnici III. třídy:



ODŮVODNĚNÍ

d) zdůvodnění navržené
konceptu řešení

Vzhled území, které se
uplatňuje při pohledech
na kostel sv. Vavřince

V novější čtvrti Kout a především při severní hraně území, na Račanech, se už vyskytují stavby z meziválečného období, stavěné s obytným podkrovím. V Koutě pak místy najdeme i typické stavby ze 70. a 80. let 20. století.

Stávající zástavba při západní hraně řešeného území (Kout) zasazená do terénu:



(na snímku napravo příklad nevhodného oplocení)

Na severní hraně pozemku jsou pak 3 rodinné domy budované v 90. letech 20. století až kolem roku 2000 – jeden z nich na snímku:



ODŮVODNĚNÍ

d) zdůvodnění navržené koncepce řešení

Vzhled území, které se uplatňuje při pohledech na kostel sv. Vavřince

Všechny tyto – i novější stavby – jsou přirozeně zasazeny do svažitého terénu. V posledních letech se začaly stavět 4 rodinné domy při západní hraně řešeného území, kde už bohužel nalezneme příklad tendence poslední doby – terén byl srovnán podle nejvyšší úrovně na pozemku do roviny, v místě původně nejnižší úrovně pak vznikla vysoká opěrná zeď.

Příklad nevhodného řešení terénu:



Hned vedle jsou terénní úpravy nedokončeny, nicméně dle podmínek regulační plánu může terén zůstat v nynějším tvaru:



Podmínky regulačního plánu srovnání terénu nedovolují. Cílem je nikoli potlačení morfologie krajiny, ale naopak její respektování a podtržení protiváhy svahu k návrší s kostelem.

ODŮVODNĚNÍ

d) zdůvodnění navržené koncepce řešení

Vzhled území, které se uplatňuje při pohledech na kostel sv. Vavřince

ODŮVODNĚNÍ

d) zdůvodnění navržené koncepce řešení

Vzhled území, které se uplatňuje při pohledech na kostel sv. Vavřince

Pozemky budou zachovávat tvar rostlého terénu po celém obvodu, při níže položené hraně bude vsakovací rýha. Úroveň přízemí domu bude max. 150 mm nad úrovní terénu v místě průniku zdiva s terénem na straně, kde je terén výše, případné terasy budou umístěny max. 750 mm nad nižší úrovní terénu v místě hrany terasy, terén pak bude u terasy doplněn terénním valem tak, aby u hrany terasy byl rozdíl mezi terénem a terasou max. 150 mm.

Dopravní a veřejná infrastruktura budou také respektovat morfologii terénu, vozovky, chodníky a odstavné plochy však musí respektovat maximální povolený příčný sklon, budou tedy v příčných trasách do terénu zakousnuty tak, aby rozdíl mezi rostlým terénem a hranou komunikace byl na obou stranách přibližně stejný. Rozdíl mezi úrovní v ploše komunikace a na pozemcích SV bude vyrovnán opěrnými zídkami, jejichž horní hrana bude max. 100 mm nad úrovní terénu na pozemku SV. Maximální výška opěrných zídek ze strany komunikace bude do 750 mm (většinou vyjde 200 – 500 mm).

Další podmínky regulačního plánu se týkají tvarového řešení objektů, především ve snaze zamezit výstavbě cizorodě působících přízemních domů o půdorysu blízcímu se čtverci, s nízkou valbovou střechou, kterým se říká „bungalov“. Pro vyjasnění – neboť termín „bungalov“ se začal chybně používat pro veškeré stavby s obytným pouze přízemím – uvádím definici „bungalovu“:

„Bungalov je lehká obytná stavba, zpravidla pravidelného (až čtvercového) půdorysu doplněná vstupní verandou. Klasický bungalov má jediné podlaží na jedné výškové úrovni. V případě dvou výškových úrovní je vyšší nazývána půlpatro (americká definice bungalovu – dům s jedním nebo jeden a půl patrem). Dispozičně obsahuje standardní místnosti obytného domu (jídelnu, kuchyň, ložnice, koupelny aj.) rozložené kolem ústředního obytného prostoru. Hlavním konstrukčním materiálem je většinou dřevo nebo konstrukční prvky na bázi dřeva (stěny, nosníky, vazníky).

Název, konstrukce i uspořádání má původ v koloniálním Bengálsku (Indie). Pro potřeby Britů byly upraveny místní lehké vzdušné dřevěné obytné stavby (bangla, bangala) s mírně skloněnou střechou z palmových listů a doplněny o vlivy tradiční anglické venkovské architektury i dalšími prvky, např. o verandu, která je původem z Persie. Raný bungalov se skládal z jídelny, ložnice, kuchyně a koupelny kolem centrálního obývacího prostoru. Tento základní půdorys byl později jen nepatrně vylepšen a doplněn.

Bungalov jako úsporný, rychle realizovatelný typ rodinného domu se masově rozšířil na přelomu 19. a 20. století v USA a později i v Kanadě a dále ve světě. První bungalov postavil v roce 1879 William Gibbons Preston v Monumental Beach na Cape Cod, Massachusetts. Odtud se pak rozšířil na Západní pobřeží. První bungalov tam postavil A. Page Brown, sanfranciský architekt pro J. D. Granta na počátku 90. let 19. století. Velká vlna výstavby bungalovů v USA proběhla v letech 1880 až 1930 a také po 2. světové válce, kdy se bungalovy staly synonymem pro předměstskou a příměstskou zástavbu. Jejich obliba nadále trvá a rozšířila se po celém světě.“

Z výše uvedeného více než jasně vyplývá, že tam, kde je potřeba zachovat autentický ráz českého (brdského)

ODŮVODNĚNÍ

d) zdůvodnění navržené koncepce řešení

Vzhled území, které se uplatňuje při pohledech na kostel sv. Vavřince

venkovského prostředí, stavba importovaná z koloniální Indie, potažmo z USA a Kanady, rozhodně nepatří, pohled přes ni na středověký kostel by byl tristní. Proto je definován půdorysný tvar, který při zachování daných podmínek bude jasně obdélný. Sedlový tvar střechy je ve vesnické zástavbě nejobvyklejší a nejpřirozenější, přípustná je i valbová střecha, ovšem ve sklonu stejném jako u sedlové střechy, tedy min. 30°, max. 42°. Přidanou hodnotou je pak, v případě obytného pouze přízemí, prostor půdy využitelný pro uskladnění např. sezónních věcí, tradičně bylo na půdách uskladňováno seno. Vzhledem k tomu, že prostor půdy by měl být trvale větraným prostorem, je zde také výhodné např. sušení prádla v době nepříznivých klimatických podmínek.

Cílem však není zamezit stavbám s prvky moderní architektury, k těm ovšem domy typu „bungalov“ nepatří. Skutečná moderní architektura naopak navazuje na tradiční proporce zástavby, vyznačuje se především principem, že materiály a funkční požadavky ovlivňují výsledek a jednoduchostí forem. Přípustný je tak i tvar pultové střechy a skleněné stěny. Míra prosklení fasád není regulačním plánem omezena. Cílem je autenticita, přirozenost a proporční přiměřenost, nikoli skanzen.

U všech typů střech je také určena maximální výška nadezdívky v případech obytného podkroví, opět s cílem přiblížit se proporcím venkovské zástavby.

Při porovnání s regulativy pro funkční plochu SV (smíšené obytné venkovské) definovanými platným zněním ÚPD, je regulačním plánem zachován maximální podíl zastavění pozemku 40%, ale zastavěnost je omezena maximální plochou 250 m². Mezi stavby se počítá i nezastřešená terasa. Minimální podíl zeleně je oproti ÚPD zvýšen ze 40% na 50%. Cílem obou úprav je zvětšení vegetačních ploch při zachování funkce stavebního pozemku a eliminace v posledních letech oblíbených rozsáhlých ploch betonové dlažby. Oproti ÚPD bylo také upraveno využití pozemků SV, kdy byly vyňaty možnosti umístit na nich dopravní a veřejnou infrastrukturu. Vzhledem k větší podrobnosti regulačního plánu oproti ÚPD jsou plochy dopravní a veřejné infrastruktury jasně dány.

Další podmínky regulačního plánu se týkají použitých materiálů.

Hlavním hlediskem je přirozenost materiálů, vyloučeny jsou plasty (plastová okna, plastové plotové plaňky, ...) a napodobeniny – klasickým příkladem jsou „střešní tašky“ z plechu, které ve skutečnosti nejsou taškami, ale zvlněným pruhem plechu položeným na střeše ve směru podél hřebene, není to tedy skládaná střešní krytina, ale její napodobenina.

Plech je jako materiál střešní krytiny výhodný v případě, že využijeme jeho plošnosti logickým a praktickým způsobem – hladké pásy plechu položené ve směru spádu střechy, navzájem propojené falcem – tedy falcovaný plech. Taková střešní krytina patří mezi materiály vhodné.

Chceme-li použít střešní tašky, pak použijeme keramické střešní tašky, případně betonové – u těch je třeba upozornit na větší hmotnost, které je potřeba přizpůsobit dimenzi prvků krovu.

ODŮVODNĚNÍ

d) zdůvodnění navržené koncepce řešení

Vzhled území, které se uplatňuje při pohledech na kostel sv. Vavřince

Dalším vhodným materiálem na střešní krytinu jsou vláknocementové šablony, které svým vzhledem připomínají klasický „Eternit“, jehož použití se v poválečném období rozmohlo natolik, že s ním máme vzhled venkovských objektů neodmyslitelně spojený, vzhledem k přítomnosti azbestu však Eternit v dnešní době použít nelze.

Archaické střešní krytiny jako jsou došky či dřevěné šindele sice nejsou zahrnuty mezi nepřipustné materiály, jejich použití by ale nebylo ani praktické, ani vhodné. Dřevěný šindel, neřkuli došky, patří na rekonstruované původní objekty starších chalup, nikoli na novostavby. Jejich údržba navíc není snadná.

Především u pultových střech, kde je podmínka jejich sklon ve směru sklonitosti terénu, se nabízí použití vegetační střechy, která je schopná absorbovat část srážkových vod a při pohledu z návrší s kostelem bude pocitově splývat s terénem.

Přípustné je také umístění FV a solárních panelů na střeších (nikoli na terénu) s podmínkou, že budou mít stejný sklon jako střecha, na které budou umístěny.

Naopak nepřipustné je použití asfaltových střešních krytin jako je např. tzv. bonnský šindel.

Na fasády je určena především hladká štuková omítka a dřevo.

Možné je také použití větších formátů cementotřískových desek.

Další možností je celoskleněná či vegetační fasáda.

Nepřípustné je užití omítek s většími zrny či plastických omítek a také použití venkovních obkladů, které napodobují kamenné zdivo či zdivo z lícových cihel. Chceme-li kamennou podezdívku, použijeme kámen, chceme-li lícové zdivo, pak použijeme kvalitní lícové cihly.

Okna a dveře jsou předepsány dřevěné, hliníkové nebo dřevohliníkové – především pro svůj přirozený vzhled. Nepřípustná jsou plastová okna a dveře. Pokud jde o tvar plastových rámců a jejich výraz, bylo by možné je použít u domů, které se hlásí k moderní architektuře. K té ale neodmyslitelně patří větší prosklené plochy, kde ale plastové rámy svými vlastnostmi nestačí – nemají dostatečnou nosnost a tvarovou stálost. Proto jsou kompromisně do materiálů vhodných zahrnuta kompozitní okna (kombinace plastu a skleněných vláken). Vlastnosti rámců z kompozitu jsou vysoká stabilita téměř jako u hliníkových rámců a bezúdržbovost lepší než u plastových rámců (plastové rámy přitahují díky svým elektrostatickým vlastnostem prachové částice). Plastová okna mají i další negativa – v létě u nich, zvláště u tmavých odstínů, dochází k velkému nárůstu teploty, což vede až k trvalé deformaci, která není opravitelná.

Stejná hlediska jsou uplatněna i u oplocení, přičemž výška podezdívky je dána prostorovými podmínkami (max. 100 mm nad úroveň terénu na pozemku, na hranách pozemků, které jsou ve sklonu, bude výška podezdívky uskakovaná po max. 3 m, výškový rozdíl mezi horní hranou podezdívky a terénem na pozemku bude min. 100 mm, ze strany přilehlé komunikace max. 750 mm). Materiál podezdívky omezen není.

U plotových polí jsou vyloučeny opět plastové napodobeniny. Nepřípustné jsou také plné zdi ať už zděné nebo z betonových dílců.

Všechny podmínky stanovené regulačním plánem mají za cíl zachování proporcí a charakteru venkovského typu původní zástavby, která rezonuje s proporcemi venkovského kostelíku, který, jakkoli je významný, už svými rozměry jasně naznačuje, že je zasazen do venkovského prostředí.

Opatření k zadržení vody v krajině (modrozelená infrastruktura)

Velká pozornost byla věnována problematice modrozelené infrastruktury, tedy opatřením, která zajistí přirozený koloběh vody v krajině ve spojení s adekvátní skladbou a rozložením vegetačních ploch a s volbou vhodných materiálů zpevněných ploch.

Primární pozornost je věnována maximalizaci retenčních schopností území pomocí maximalizace zatravněných a zpevněných ploch a pomocí volby takových materiálů zpevněných ploch, které umožňují zásak. Vzhledem ke sklonitosti terénu je navržena síť vsakovacích rýh, které zachytí vodu, která nezasákne v průběhu svahu.

Brána v úvahu je i klimatická situace, kdy po období sucha nastane období abnormálně deštivé a nějakou dobu trvá než vyschlá krajina začne absorbovat srážky.

Z toho důvodu jsou pod vsakovacími rýhami navrženy záchytné drenáže a koryta odvádějící přebytečnou vodu do sítě retenčních nádrží umístěných po svahu, s přepadem do hlavní retenční násrže v jižním rohu území, odkud je přepad do stávající rybniční sítě.

Vše ale začíná u zvětšení ploch vegetace – proto jsou navržena veřejná prostranství s převahou zeleně, zelené pásy podél komunikací a koryt a je určen větší podíl zeleně na pozemcích pro výstavbu rodinných domů. Vozovky jsou jedinými kompaktně zpevněnými plochami v celém území, při jejich spodních hranách jsou navrženy vpusti, ze kterých vlnkost stéká do vsakovacích rýh.

Některé plochy je potřeba zpevnit, tedy jsou určeny vsakovací materiály zpevněných ploch:

mlatový povrch, štěrkový trávník, vsakovací dlažba, zatravněovací dlažba, maloformátová dlažba v pískovém loži s velkými sparami, kamenné šlapáky zasazené do terénu, pruhy dlažby v trávníku, kdy šířka dlažby bude tvořit polovinu šířky trávníku mezi pruhy dlažby.

Nepřípustné jsou betonové plochy, betonová dlažba s běžnými sparami, zámková dlažba.

Ačkoli je této problematice věnováno hodně času a úsilí v rámci osvětové činnosti a povinnost zajistit zadržení vody v krajině je zakotvena v legislativě, kromě instalace akumulčních nádrží na dešťovou vodu vzhledem k povinnosti likvidovat vodu na vlastním pozemku není většinové obyvatelstvo ochotno udělat cokoli dalšího směrem ke zlepšení retenčních schopností jejich vlastních pozemků.

ODŮVODNĚNÍ

d) zdůvodnění navržené koncepce řešení

Vzhled území, které se uplatňuje při pohledech na kostel sv. Vavřince

Opatření k zadržení vody v krajině (modrozelená infrastruktura)

Z toho důvodu jsou při spodních hranách pozemků pro výstavbu RD navrženy vsakovací rýhy napojené na výše popsanou síť, které budou patřit k vybavení pozemku stejně jako přípojky inženýrských sítí. Podmínkou vyššího podílu zeleně je omezena plocha zpevněných ploch a pro zpevněné plochy platí stejné podmínky týkající se vsakovacích materiálů zpevněných ploch jako platí ve veřejném prostoru.

Některé doporučené zpevněné plochy:



Mlatová cesta



Mlatová plocha

ODŮVODNĚNÍ

d) zdůvodnění navržené koncepce řešení

Opatření k zadržení vody
v krajině
(modrozelená infrastruktura)

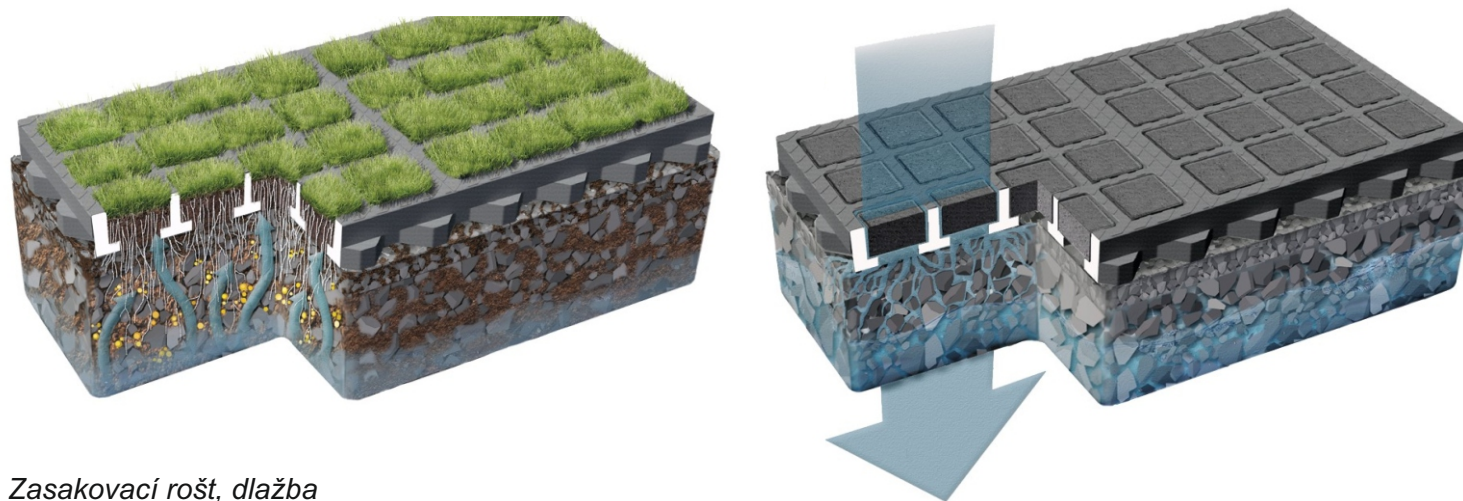


ODŮVODNĚNÍ

d) zdůvodnění navržené koncepce řešení

Opatření k zadržení vody
v krajině
(modrozelená infrastruktura)

Štěrkový trávník



Zasakovací rošt, dlažba



Zatrávňovací dlažba



ODŮVODNĚNÍ

d) zdůvodnění navržené koncepce řešení

Opatření k zadržení vody
v krajině
(modrozelená infrastruktura)

V minulosti se průjezdy běžně zpevňovaly položením kamenů s mezerami mezi nimi, které se nechaly zarůst, časem vznikla zatravněná plocha, pod vrstvou trávy zpevněná kameny. Taková plocha dokonale plnila svoji funkci průjezdu, zároveň zasakovala.

Později se do trávníků osazovaly betonové čtverce, které tvořily pěší cestičku nebo 2 pruhy pro pojezd kol automobilů.

V posledních letech se však množí případy, kdy vlastníci pozemků dláždí rozsáhlé plochy betonovou dlažbou

Negativní příklad ze zástavby východně od řešeného území:



Naopak pozitivní příklady ze zástavby při východní hraně území:



ODŮVODNĚNÍ

d) zdůvodnění navržené koncepce řešení

Opatření k zadržení vody v krajině
(modrozelená infrastruktura)

A další pozitivní příklad ze zástavby při severní hraně řešeného území:



Taková řešení jsou optimální a zjevně fungují po celá desetiletí.

Pro ty, kdo touží po více zpevněných plochách jsou podmínkami regulačního plánu striktně určeny vhodné materiály, jak je uvedeno výše.

e) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a na pozemky určené k plnění funkce lesa

Zemědělský půdní fond

Celé řešené území má půdu bonity IV (kód 7.47.12, bodová výnosnost 27 – produkčně málo významné). Do IV. třídy ochrany jsou sdruženy půdy s převážně podprůměrnou produkční schopností v rámci příslušných klimatických regionů, s jen omezenou ochranou, využitelné i pro výstavbu.

ZÁSAH ZASTAVITELNÝCH PLOCH DO ZEMĚDĚLSKÉHO PŮDNÍHO FONDU

Etapa	Označení plochy	Využití plochy	Výměra záboru [m²]	Třída ochrany
I.	součást ZO+	chodník podél silnice III. třídy při jihovýchodní hraně území	894	IV
	DC sever	severní část páteřní komunikace DC	5338	IV
	DD1	komunikace - obytná zóna	624	IV
	DD2	komunikace - obytná zóna	678	IV
	PP2	veřejné prostranství s převahou zpevněných ploch	990	IV
	PO+PT1	veřejně prospěšná stavba chodníku na hraně území	715	IV
	SV1	smíšené obytné venkovské	5400	IV
	SV2	smíšené obytné venkovské	8947	IV
	SV3	smíšené obytné venkovské	7356	IV
	I. etapa celkem		30942 m² = 3,1 ha	
II.	WT1	retenční nádrž	1680	IV
	PZ2	veřejné prostranství s převahou zeleně	2648	IV
	DC zbytek	východní a jižní část páteřní komunikace DC	7433	IV
	DD3	komunikace - obytná zóna	406	IV
	DD4	komunikace - obytná zóna	1887	IV
	DD5	komunikace - obytná zóna	640	IV
	PP1	veřejné prostranství s převahou zpevněných ploch	1474	IV
	PZ3	veřejné prostranství s převahou zeleně	354	IV
	WT3	retenční nádrž	106	IV
	PO+PT5	veřejně prospěšná stavba chodníku na hraně území	341	IV

ODŮVODNĚNÍ

e) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a na pozemky určené k plnění funkce lesa

Zemědělský půdní fond

	PO+PT6	veřejně prospěšná stavba chodníku	217	IV
	SV4	smíšené obytné venkovské	4379	IV
	SV5	smíšené obytné venkovské	4262	IV
	SV6	smíšené obytné venkovské	1678	IV
	SV7	smíšené obytné venkovské	2446	IV
	SV8	smíšené obytné venkovské	4250	IV
	SV9	smíšené obytné venkovské	9078	IV
	II. etapa celkem		4379 m² = 4,4 ha	
III.	DD6	komunikace - obytná zóna	782	IV
	DD7	komunikace - obytná zóna	610	IV
	DD8	komunikace - obytná zóna	2957	IV
	DD9 jih	komunikace - obytná zóna - jižní část	323	IV
	PP3	veřejné prostranství s převahou zpevněných ploch	1235	IV
	PZ4	veřejné prostranství s převahou zeleně	568	IV
	WT4	retenční nádrž	134	IV
	SV10	smíšené obytné venkovské	4524	IV
	SV11	smíšené obytné venkovské	4830	IV
	SV12	smíšené obytné venkovské	7672	IV
	SV13 jih	smíšené obytné venkovské - jižní část	3728	IV
	SV14 jih	smíšené obytné venkovské - jižní část	3106	IV
	SV15 jih	smíšené obytné venkovské - jižní část	3178	IV
	SV16 jih	smíšené obytné venkovské - jižní část	4944	IV
	III. etapa celkem		38591 m³ = 3,9 ha	

ODŮVODNĚNÍ

e) vyhodnocení
předpokládaných důsledků
navrhovaného řešení
na zemědělský půdní fond
a na pozemky určené
k plnění funkce lesa

Zemědělský půdní fond

IV.	DD9 sever	komunikace - obytná zóna - severní část	332	IV
	DD10	komunikace - obytná zóna	3757	IV
	DD11	komunikace - obytná zóna	657	IV
	PP4	veřejné prostranství s převahou zpevněných ploch	1251	IV
	PP5	veřejné prostranství s převahou zpevněných ploch	1561	IV
	PZ5	veřejné prostranství s převahou zeleně	565	IV
	PZ6	veřejné prostranství s převahou zeleně	722	IV
	WT5	retenční nádrž	157	IV
	WT6	retenční nádrž	186	IV
	PO+PT7	veřejně prospěšná stavba chodníku	1028	IV
	PO+PT8	veřejně prospěšná stavba chodníku	384	IV
	SV13 sever	smíšené obytné venkovské - severní část	886	IV
	SV14 sever	smíšené obytné venkovské - severní část	3940	IV
	SV15 sever	smíšené obytné venkovské - severní část	3820	IV
	SV16 sever	smíšené obytné venkovské - severní část	5221	IV
	SV17	smíšené obytné venkovské	8201	IV
	SV18	smíšené obytné venkovské	10174	IV
	SV19	smíšené obytné venkovské	12361	IV
IV. etapa celkem			55203 m ² = 5,5 ha	
PŘEDPOKLÁDANÉ ZÁBORY PŮDNÍHO FONDU CELKEM			16,9 ha	

ODŮVODNĚNÍ

e) vyhodnocení
předpokládaných důsledků
navrhovaného řešení
na zemědělský půdní fond
a na pozemky určené
k plnění funkce lesa

Zemědělský půdní fond

Pozemky určené k plnění funkce lesa

V řešeném území nejsou žádné pozemky určené k plnění funkcí lesa, ani na území nezasahuje ochranné pásmo lesa.

Pozemky určené k plnění
funkce lesa

f) zhodnocení podmínek pro požární bezpečnost staveb, pro které regulační plán nahrazuje územní rozhodnutí

Regulační plán nahrazuje územní rozhodnutí na:

- dělení pozemků
- umístění dopravní infrastruktury
- umístění technické infrastruktury
- umístění domovních studní

Tyto stavby svým charakterem nevykazují požární riziko.

g) zvláštní zájmy Ministerstva obrany

Na celém území dotčeném regulačním plánem - plocha Z22 ÚPSÚ Strašice je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb podle ustanovení § 175 zákona č. 183/2006 Sb. (dle ÚAP jev 119)

Na celém správním území umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany:

- výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě, rychlostních komunikací, silnic I. II. a III. třídy
- výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů
- výstavba a rekonstrukce letišť všech druhů, včetně zařízení
- výstavba vedení VN a VVN
- výstavba větrných elektráren
- výstavba radioelektronických zařízení (radiové, radiolokační, radionavigační, telemetrická) včetně anténních systémů a opěrných konstrukcí (např. základnové stanice....)
- výstavba objektů a zařízení vysokých 30 m a více nad terénem
- výstavba vodních nádrží (přehrady, rybníky)
- výstavba objektů tvořících dominanty v území (např. rozhledny)

Vymezené území Ministerstva obrany je nezbytné respektovat ve veřejném zájmu na zajištění obrany státu v rámci územně plánovací dokumentace a při rozhodování v území.

ODŮVODNĚNÍ

f) zhodnocení podmínek pro požární bezpečnost staveb, pro které regulační plán nahrazuje územní rozhodnutí

g) zvláštní zájmy Ministerstva obrany