

ČESKÁ ZEMĚDĚLSKÁ UNIVERZITA V PRAZE

FAKULTA ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ

KATEDRA APLIKOVANÉ GEOINFORMATIKY A ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ



ÚZEMNÍ STUDIE – REGULAČNÍ PLÁN –
STRAKONICE – PODSKALÍ

BAKALÁŘSKÁ PRÁCE

VEDOUCÍ PRÁCE: Prof. Ing. arch. Karel Maier, CSc.

AUTOR: Ondřej Maroušek

2016

ČESKÁ ZEMĚDĚLSKÁ UNIVERZITA V PRAZE

Fakulta životního prostředí

ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

Ondřej Maroušek

Územní plánování

Název práce

Územní studie – regulační plán Strakonice – Podskalí

Název anglicky

Study – Regulatory Plan Strakonice – Podskalí

Cíle práce

Návrh územní studie pro vybranou rozvojovou část lokality Podskalí v obci Strakonice a návrh regulativů pro toto území v podrobnosti odpovídající regulačnímu plánu.

Metodika

Provedu rešerši a analýzu platné územně plánovací dokumentace, územně plánovacích podkladů a strategických dokumentů týkajících se Strakonice. Dále provedu doplňující průzkumy v řešeném území studie. Na základě rešerše, analýz a doplňujících průzkumů vytvořím variantní mezní scénáře rozvoje Strakonice (především se vstupy: populační a ekonomický růst Strakonice, další rezidenční suburbanizace kolem Strakonice na úkor města, celková stagnace města i zázemí). Na podkladu scénářů vytvořím odpovídající varianty konceptů územní studie pro širší řešené území (tj. ÚS Podskalí 1, Podskalí 2, Podskalí 3). Stanovím kritéria pro hodnocení variant a použiji je pro vyhodnocení. Na jeho základě vytvořím výsledný návrh územní studie. Tento návrh použiji jako podklad pro vytvoření regulativů v tomto rozvojovém území v podrobnosti odpovídající Příloze č. 11 vyhlášky č. 500/2006 Sb., v platném znění.

Doporučený rozsah práce

textová část + grafické přílohy odpovídající vyhl. 500/2006

Klíčová slova

regulační plán; územní studie

Doporučené zdroje informací

BLAŽEK, K. – GEHL, J. *Města pro lidi*. Brno: Partnerství, 2012. ISBN 978-80-260-2080-6.

ČESKO. STAVEBNÍ ZÁKON (2006, NOVELY 2007-). *Stavební zákon 2013 : redakční uzávěrka 1.11.2012*.

Ostrava: Sagit, 2012. ISBN 978-80-7208-945-1.

ČESKO. Vyhláška číslo 500/2006 Sb., o územně plánovacích podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti .

Praha: MMR

GEHL, J. *Život mezi budovami : užívání veřejných prostranství*. Brno: Nadace Partnerství, 2000. ISBN 80-85834-79-0.

MAIER, K. et al. Udržitelný rozvoj území. Praha: Grada ISBN 978-80-267-4198-7

MAIER, K. (2006). Regulační prvky pro zpracování regulačních plánů. MSM

210000026 Proměny urbanismu. Praha: ČVUT – FA

MĚSTO STRAKONICE. Strategický

plán města Strakonice MĚSTO

STRAKONICE. Územní plán města

Strakonice

ORP STRAKONICE. Územně analytické podklady Strakonice

Předběžný termín obhajoby

2015/16 LS – FŽP

Vedoucí práce

prof. Ing. arch. Karel Maier, CSc.

Garantující pracoviště

Katedra aplikované geoinformatiky a územního plánování

Elektronicky schváleno dne 24.

3. 2016

doc. Ing. Petra Šímová, Ph.D.

Vedoucí katedry

Elektronicky schváleno dne 29.

3. 2016

**prof. RNDr. Vladimír Bejček,
CSc.**

Děkan

V Praze dne 05. 04. 2016

PODĚKOVÁNÍ

Profesoru Ing. arch. Karlu Maierovi, CSc. za čas a trpělivost a užitečné rady při vedení mé práce.

Prohlašuji, že jsem tuto bakalářskou práci vypracoval samostatně, pod vedením Prof. Ing. arch. Karla Maiera, CSc. V práci jsou uvedeny všechny literární prameny, zdroje a publikace, ze kterých jsem čerpal.

V Praze dne 9. 4. 2016

.....
Ondřej Maroušek

ABSTRAKT

Práce se zabývá řízením územního rozvoje pomocí platných územně plánovacích nástrojů. Snahou je zajistit adekvátní formu udržitelného rozvoje města Strakonice. Za tímto účelem byla vypracována územní studie lokality Podskalí ve městě Strakonice.

V první části bakalářské práce je zpracována rešerše na téma územní studie a legislativa regulačního plánu.

V další části je práce zaměřena na důkladné nastudování platné územně plánovací dokumentace, územně plánovacích podkladů a strategických dokumentů týkajících se Strakonice. Dále byl proveden vlastní průzkum řešeného území studie.

Následujícím krokem zpracovává tři možné scénáře vývoje města. Dále byla stanovena kritéria pro zhodnocení pracovních návrhů. Tato kritéria byla zvolena pomocí předchozího nastudování aktuálních nástrojů územního a strategického plánování pro město Strakonice.

Na základě zhodnocení pracovních návrhů je vytvořen právě výsledný návrh územní studie pro rozvojové území Strakonice v lokalitě Podskalí. Tento návrh slouží dále, jako podklad pro následné vytvoření regulativů v tomto rozvojovém území v podrobnosti odpovídající Příloze č. 11 vyhlášky č. 500/2006 Sb., v platném znění.

SUMMARY

The thesis deals with territorial development management using valid territorial planning tools. The goal is to ensure an adequate form of sustainable development for the town of Strakonice. For this purpose a territorial study of the Podskali location in the town of Strakonice was completed.

Searches are compiled in the first part of the bachelor thesis on the topic of territorial studies and legislative regulation plans.

The next part is focused on thorough studies of valid territorial planning documentations, territorial planning foundations and documents/strategies concerning Strakonice. Moreover, a personal research of a worked upon territorial study was done.

The next step processes three possible scenarios for the development of the town. Furthermore, criteria for work proposal evaluations were stated. These criteria were selected by past studies of current tools of territorial and strategic plans for the town of Strakonice.

Based on the evaluations of work proposals a final proposal of territorial study, for the developmental area Strakonice in the location of Podskali, is created. This proposal serves, furthermore, as a foundation for further creation of regulatives in this developmental area, in detail, corresponding to the appendix no. 11 of bill no. 500/2006 of the collection in its current version.

KLÍČOVÁ SLOVA

Strakonice
Urbanistická studie
Regulační plán
Územní plánování

KEY WORDS

Strakonice
Urban studies
Detailed regulation plan
Spatial planning

Obsah

1	Úvod.....	8
2	Cíle práce	8
3	METODIKA	9
4	ÚZEMNÍ STUDIE, REGULAČNÍ PLÁN	10
4.1	Územní studie.....	10
4.2	LEGISLATIVA REGULAČNÍHO PLÁNU.....	11
5	PŘEHLED AKTUÁLNÍCH NÁSTROJŮ ÚZEMNÍHO A STRATEGICKÉHO PLÁNOVÁNÍ	15
5.1	Vlastní průzkum území	15
5.2	Územní plán	16
5.3	Strategický plán města.....	16
5.4	Územně analytické podklady	17
6	VARIANTNÍ MEZNÍ SCÉNÁŘE ROZVOJE STRAKONIC.....	17
7	ÚZEMNÍ STUDIE – STRAKONICE- PODSKALÍ	18
8	ÚZEMNÍ STUDIE - REGULAČNÍ PLÁN – STRAKONICE – PODSKALÍ (TEXTOVÁ ČÁST).....	20
9	DISKUSE.....	29
10	ZÁVĚR (ZHODNOCENÍ PRÁCE).....	29
11	SEZNAM PŘÍLOH.....	30
12	ZDROJE.....	31

1 Úvod

V dnešní době ze všech stran slyšíme, že současný směr rozvoje obcí a měst je neudržitelný, že nerespektuje současnou zástavbu ani okolní krajinu. Slýcháme, že konzumní společnost touží po vlastním domě někde v přírodě, v zeleni. Tyto důvody vyháňají obyvatelstvo z center sídel do přilehlých obcí v zázemí měst. Centra měst se tak vylidňují. Suburbánní zástavba v jejich zázemí roste, urbanismus i architektura na tyto nároky nestíhá reagovat a výsledkem je, že se nacházejí v krizi. Soudobá města již nepovažujeme za „krásná“, a jak popisuje architekt Hnilička, s melancholií se vracíme do historických center měst, a to s vědomím, že místo na periferii, kde bydlíme, nikdy nebude tak krásné a příjemné jako na středověkých základech zbudované sídlo. [1]

Příčin, proč situace dospěla, až k tomuto bodu je několik. Globální rozvoj evropské společnosti od tradiční přes průmyslovou neboli industriální až po nynější formy post-industriální společnosti přinesl mnoha pohledů, názorů či směrů, jak plánovat a budovat prostředí, ve kterém žijeme, bydlíme či pracujeme.

Stejný případ postihuje město Strakonice. Město Strakonice představuje příklad sídla, které v posledních letech postihuje rezidentní suburbanizace. Lidé raději vyhledávají klidnější zázemí města pro rodinné bydlení. Město Strakonice právě nesplňuje tyto potřeby, také díky monotónnímu typu panelákové výstavby. Město Strakonice se proměnilo v historii v 70. – 80. letech 20. století na takové „panelákové město“, což dnešní potřeby obyvatel neuspokojuje. [2]

2 Cíle práce

Cílem teoretické části práce je na základě studia dostupné literatury stručně přiblížit problematiku územní studie. Dále popsat dle zákonů a vyhlášek legislativu regulačního plánu. Nastudovat všechny dostupné aktuální nástroje územního a strategického plánování pro město Strakonice.

Pomocí určených mezních scénářů vývoje města Strakonice vytvořím návrh územní studie pro vybranou rozvojovou část lokality Podskalí v obci Strakonice. Následný návrh regulativů na vybranou část územní studie v podrobnosti odpovídající Příloze č. 11 vyhlášky č. 500/2006 Sb., v platném znění.

3 METODIKA

Provedu rešerši na téma územní studie a legislativa regulačního plánu, což mi pomůže k seznámení s danou problematikou. Dále provedu analýzu platné územně plánovací dokumentace, územně plánovacích podkladů a strategických dokumentů týkajících se Strakonice a výhradně se soustředím na řešené území. Následně provedu doplňující průzkumy soustředěné na zmapování terénu, poloha a vzdálenost k centru města, dopravní napojení, širší vztahy území, docházkové vzdálenosti, zmapování okolní zástavby a krajiny v řešeném území studie.

Poté na základě rešerše, analýz, aktuálních nástrojů územního a strategického plánování a mých doplňujících průzkumů, vytvořím tři variantní mezní scénáře rozvoje Strakonice v řešeném území. Při provedení prvního pracovního návrhu reagují na populační a ekonomický růst Strakonicka, druhým na rezidenční suburbanizaci kolem Strakonice na úkor města a třetím návrhem na celkovou stagnaci města i zázemí. Poté stanovím kritéria pro hodnocení a posuzování těchto návrhů. Kritéria jsem vytvořil pomocí nastudování a zjištění situace ve městě Strakonice.

Na základě tohoto vyhodnocení, který scénář nejlépe reaguje na danou situaci ve městě, jsem vytvořil výsledný návrh územní studie v daném rozvojovém území města Strakonice.

V následujícím kroku jsem si vybral část území studie okolo veřejného prostranství, které bude potřeba nejvíce podchytit regulativy. Finálový návrh územní studie jsem tedy použil jako podklad pro vytvoření regulativů v tomto rozvojovém území v podrobnosti odpovídající příloze 11. vyhlášky č. 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, v platném znění. Na základě literární rešerše, byla zpracována regulace této územní studie. V průběhu následných konzultací a úprav bylo rozhodnuto o finální podobě regulace územní studie Strakonice – lokality Podskalí. Když byla celková podoba jasná, mohly být postupně doplňovány, konzultovány a upravovány jednotlivé regulativy. Formálním výstupem regulace je textová a grafická část (hlavní výkres, výkres technických infrastruktur, výkres etapizace a výkres veřejně prospěšných staveb).

Řešená lokalita územní studie se nachází na jižním okraji města Strakonice. Horní strana řešeného území je omezena komunikací II. třídy ulice Katovická. Pravá část stávající zástavbou sídliště Mír a ve spodní části je území omezeno řekou Otavou. Viz obrázek níže. Dané řešené území vyznačeno červeným ohraničením.



Obrázek 1 Vyznačení řešeného území [3]

4 ÚZEMNÍ STUDIE, REGULAČNÍ PLÁN

4.1 Územní studie

Územní studie hlavně ověřuje východiska a podmínky změn v území, dále slouží jako podklad k pořizování politiky územního rozvoje, územně plánovací dokumentace včetně jejich změn a také jako podklad pro rozhodování v území. [18]

Podle Maiera je územní studie se hodí pro menší území, kde je očekávána větší koncentrace stavebních záměrů. Zároveň však podotýká, že může prověřovat funkční systémy v kontextu velkých celků. Jako příklad zde uvádí územní systém ekologické stability. [6]

Územní studii lze využít dle § 30, odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. in UUR (2010) například pro prověření a posouzení: „územních podmínek ochrany hodnot území při řešení střetů zájmů (těžby nerostných surovin se zájmy ochrany přírody nebo rekreace atd.), umístění technické infrastruktury nebo dopravních systémů, umístění obnovitelných zdrojů v krajině, územního systému ekologické stability, řešení vybraných problémů urbanistické koncepce (dopravního řešení, umístění občanské vybavenosti, uspořádání zastavitelných ploch, technické infrastruktury, zeleně apod.).“ [4]

Pokud je územní studie vložena do evidence územně plánovací činnosti, je neopominutelným podkladem. Tento fakt platí, i přesto že územní studie není závazným podkladem pro územní rozhodování. Rozhodnutí, které se studií nekoresponduje, je potřeba patřičně zdůvodnit a prokázat vhodnější nebo ekvivalentní řešení z pohledu veřejného zájmu. (§ 25 zákona č. 183/2006 Sb. in UUR 2010) [4]

Maier uvádí, že by měla být územní studie využívána zejména v problematických územích s velkým počtem střetů a nejasným budoucím využitím. [6]

Územní studie se též hodí k podrobnějšímu prošetření území pojednaného v územně plánovací dokumentaci. Na základě územní studie může být například navrženo umístění pro místní komunikace. Výhodou územní studie je také, že napomáhá prověřovat různé změny v území, bez přílišných formálních náležitostí potřebných u pořizování územně plánovací dokumentace. (§ 30, odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. in UUR 2010) [4]

4.2 LEGISLATIVA REGULAČNÍHO PLÁNU

Definice regulačního plánu

Dle zákona č 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) se pojmem regulační plán rozumí:

Dle § 61 odst. 1 regulační plán v řešené ploše stanoví podrobné podmínky pro využití pozemků, pro umístění a prostorové uspořádání staveb, pro ochranu hodnot a charakteru území a pro vytváření příznivého životního prostředí.

Dle § 61 odst. 2 Regulační plán vždy stanoví podmínky pro vymezení a využití pozemků, pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury a vymezí veřejně prospěšné stavby nebo veřejně prospěšná opatření. Regulační plán je závazný pro rozhodování v území. Regulačním plánem lze nahradit územní rozhodnutí. V tomto případě se v regulačním plánu stanoví, která územní rozhodnutí nahrazuje.

Dle § 61 odst. 3 Pokud část regulačního plánu nahrazuje územní rozhodnutí pro záměr, který je předmětem posuzování vlivů na životní prostředí (zákon č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění zákona č. 93/2004 Sb.).

Dle § 2 odst. 1 písm. n) územně plánovací dokumentace zahrnuje regulační plán, zásady územního rozvoje a územní plán.

Nahrazení územního rozhodnutí

Dle § 77 o územním rozhodnutí je rozhodnutí o:

- a) umístění stavby nebo zařízení
- b) změně využití území
- c) změně vlivu užívání stavby na území
- d) dělení nebo scelování pozemku

e) ochranném pásmu.

Pořízení regulačního plánu

Dle § 6 odst. 1 písm. a) Obecní úřad obce s rozšířenou působností (úřad územního plánování) v přenesené působnosti pořizuje územní plán a regulační plán pro území obce.

Dle § 6 odst. 1 písm. c) Obecní úřad obce s rozšířenou působností (úřad územního plánování) v přenesené působnosti pořizuje územní plán, regulační plán a územní studii na žádost obce ve svém správním obvodu.

Dle § 7 odst. 1 písm. a) Krajský úřad v přenesené působnosti pořizuje v zákonem stanovených případech regulační plán pro plochy a koridory nadmístního významu.

Dle § 10 odst. 1 písm. a) Ministerstvo obrany pro území vojenských újezdů vydává územní plán a regulační plán.

Dle § 62 odst. 1 Regulační plán se vydává z podnětu nebo na žádost formou opatření obecné povahy podle správního řádu.

Při stanovování zadání regulačního plánu je nutné dodržet všechny obsahové náležitosti. Obsah zadání regulačního plánu, jímž je potřeba se řídit, je stanoven v příloze č. 9 k vyhlášce č. 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti.

Existují případy, kdy je pro další rozhodování v území povinné regulační plán pořídít. A to v případech, kdy to stanoví nadřazená územně plánovací dokumentace. Dle přílohy č. 6 k vyhlášce č. 500/2006 Sb. písm. d) již zadání územního plánu obsahuje případné plochy a koridory, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu. V takových případech bude textová část územního plánu obsahovat zadání plánu regulačního dle přílohy č. 9 k vyhlášce č. 500/2006 Sb. a jasné vyjádření, zda se jedná o regulační plán z podnětu, či na žádost. V grafické části územního plánu budou tato území vyznačena (výkres základního členění území).

Souběžné pořízení regulačního plánu a změny územního plánu

Dle § 70 zastupitelstvo obce může v odůvodněných případech rozhodnout o souběžném pořízení a vydání regulačního plánu pořizovaného z podnětu a změny územního plánu, která je vyvolána tímto regulačním plánem. Regulační plán nemusí být v tomto případě v souladu s částmi územního plánu, které jsou měněny souběžně pořizovanou změnou územního plánu. Vydání změny územního plánu je podmínkou pro vydání regulačního plánu, který změnu vyvolal. Což znamená, že územní plán musí být vydán před vydáním plánu regulačního.

Obsah regulačního plánu

Dle § 19 odst. 1 vyhlášky 500/2006 Sb. regulační plán obsahuje textovou a grafickou část. Obsah a další náležitosti regulačního plánu i obsah odůvodnění regulačního plánu jsou stanoveny v příloze č. 11 k této vyhlášce.

1) TEXTOVÁ ČÁST

Příloha č. 11 vyhlášky č. 500/2006 Sb. stanoví, že textová část regulačního plánu obsahuje vždy:

- a) vymezení řešené plochy
- b) podmínky pro vymezení a využití pozemků
- c) podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury
- d) podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území
- e) podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí
- f) podmínky pro ochranu veřejného zdraví
- g) vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a vymezení pozemků pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit, v případě, že nahrazuje pro tyto stavby územní rozhodnutí, též s uvedením katastrálních území a parcelních čísel pozemků dotčených vymezením
- h) vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, katastrálních území a parcelních čísel
- i) výčet územních rozhodnutí, která regulační plán nahrazuje
- j) údaje o počtu listů regulačního plánu a počtu výkresů grafické části.

2) GRAFICKÁ ČÁST

Příloha č. 11 vyhlášky č. 500/2006 Sb. stanoví, že grafická část regulačního plánu obsahuje vždy:

- a) hlavní výkres obsahující hranici řešené plochy, vymezení a využití pozemků a graficky vyjádřitelné podmínky umístění staveb veřejné infrastruktury
- b) výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací.

Obsah odůvodnění regulačního plánu

Obsah odůvodnění regulačního plánu je stanoven v příloze č. 11 k vyhlášce č. 500/2006 Sb. Vzhledem k návrhové povaze této práce se i textová část zpracovaných regulativ na lokalitu Strakonice - Podskalí zabývá samotným výrokem než jeho odůvodněním. Proto se i v tomto oddíle obsahu odůvodnění zabýváme pouze stručně. V textové části odůvodnění regulačního plánu nalezneme například: údaje o způsobu pořízení regulačního plánu, vyhodnocení koordinace, vyhodnocení souladu regulačního plánu s nadřazenou územně plánovací dokumentací, údaje o splnění zadání regulačního plánu, zdůvodnění navržené koncepce atd.

Grafická část odůvodnění regulačního plánu obsahuje dle přílohy č. 11 zejména:

- a) koordinační výkres
- b) výkres širších vztahů, dokumentující vazby na sousední území
- c) výkres předpokládaných záborů půdního fondu.

Měřítko zpracovávaných výkresů regulačního plánu

Dle § 19 odst. 2 vyhlášky se výkresy, které jsou součástí grafické části regulačního plánu, zpracovávají a vydávají zpravidla v měřítku 1:1 000, popřípadě 1:500, s výjimkou výkresu veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací, který se zpracovává a vydává v měřítku katastrální mapy. Výkres širších vztahů se zpracovává a vydává v měřítku hlavního výkresu územního plánu (nejběžněji 1:10 000 nebo 1:5 000). Vyhláška dále říká, že výkresy obsahují jevy zobrazitelné v daném měřítku. Ve výkresech se vyznačí hranice řešeného území. Regulační plán který nahrazuje územní rozhodnutí, lze vydat v měřítku 1:2000.

Vydání regulačního plánu

Dle § 6 odst. 5 písm. d) vydává regulační plán zastupitelstvo obce.

Dle § 7 odst. 2 písm. d) zastupitelstvo kraje vydává regulační plán v zákonem stanovených případech.

Dle § 10 odst. 1 písm. a) ministerstvo obrany pro území vojenských újezdů vydává regulační plán.

Doba platnosti, změna a zrušení regulačního plánu

Dle § 71 odst. 1 Doba platnosti regulačního plánu pořízeného z podnětu, který nenahrazuje územní rozhodnutí, nestanovuje. Pokud se změní podmínky, za kterých byl regulační plán pořízen a vydán, zajistí příslušná obec nebo kraj jeho změnu, nebo jej zruší.

Dle § 71 odst. 4 obec (popř. kraj) povinna uvést regulační plán z podnětu do souladu s následně vydanou územně plánovací dokumentací kraje, územním plánem obce nebo následně schválenou politikou územního rozvoje. Do té doby nelze rozhodovat podle částí regulačního plánu, které jsou v rozporu s touto územně plánovací dokumentací nebo politikou územního rozvoje.

Dle § 71 odst. 2 ustanovení o nahrazení územního rozhodnutí regulačním plánem z podnětu platí 3 roky ode dne nabytí účinnosti. Doba platnosti může být v odůvodněných případech prodloužena změnou regulačního plánu v době jeho platnosti (celkově však na max. 5 let). Územní rozhodnutí však nepozbývá platnosti, bylo-li již vydáno pravomocné stavební povolení, započato s využitím území pro stanovený účel, vzniklo-li právo stavební záměr realizovat nebo nabyla-li účinnosti veřejnoprávní smlouva nahrazující stavební povolení (písm. a) až d)).

Dle § 71 odst. 3 regulační plán lze z podnětu změnit nebo zrušit rozhodnutím příslušného zastupitelstva a při změna regulačního plánu se dle § 21 vyhlášky č. 500/2006 Sb. vydává pouze v rozsahu měněných částí.

Evidence územně plánovací činnosti a nahlížení do ní

Dle § 165 odst. 1 regulační plán, včetně dokladů o jeho pořizování, ukládá pořizovatel u obce, pro kterou byl pořízen. Regulační plán opatřené zaznamenány o účinnosti obec poskytuje stavebnímu úřadu, úřadu územního plánování a krajskému úřadu.

[18]

5 PŘEHLED AKTUÁLNÍCH NÁSTROJŮ ÚZEMNÍHO A STRATEGICKÉHO PLÁNOVÁNÍ

Při navrhování urbanistické studie pro mě bylo klíčové postupovat pomocí vlastního průzkumu, nastudování Územního plánu města, Strategického plánu a Územně analytických podkladů.

5.1 Vlastní průzkum území

Vlastní průzkum zahrnoval zmapování řešeného území v terénu. Zjištění jaké má řešené území vztah a polohu k samotnému městu Strakonice (např. poloha a vzdálenost do centra města). Dále jak je území dopravně napojeno, významnost okolních komunikací například ve vztahu k této západní části města. V řešeném případě i v širším vztahu na území. Zjištění typologie a charakteru okolní zástavby. Vazbu a následné propojení na okolí řešeného území. Pořízení fotografické dokumentace řešeného území a okolí (okolní zástavby, okolní krajiny). Vlastní průzkum zahrnoval také přibližné zjištění svažitosti a nerovnosti terénu v území. Následně detailně prověřeno v aplikaci Zabaget. Dále průzkum zahrnoval zjištění docházkových vzdáleností za občanskou vybaveností (jak do mateřských škol,

základních škol či obchodu). Ve shrnutí tyto mé doplňující průzkumy mi poskytly informace, že okolní přiléhající zástavba (sídliště Mír) k řešenému území je bytová, panelového typu. Okolní krajina řešeného území je pozitivně ovlivněna přiléhající řekou v jižní části území. V okolí řeky je s krajinou pracováno a tvoří zde příjemný park. Terén je zde takřka rovinný, svažuje se mírně směrem na sever. Území je dopravně napojeno z přilehlé komunikace II. třídy (ulice Katovická). Tato ulice spojuje řešené území s centrem města. Ulice je vysoce zatížena jak automobilovou tak tranzitní dopravou. Slouží jako výjezd z města směrem na západ (směr Horaždovice). Poloha k centru města je přibližně v docházkové vzdálenosti 800 metrů. Docházková vzdálenost MŠ a ZŠ od řešeného území je 500 m. Obchody (supermarkety) jsou v blízkém kontaktu s řešeným územím. Celé toto terénní šetření vedlo k představě jak daný prostor uchopit a jak s ním pracovat dále při navrhování nově vzniklé zástavby, tak aby byla pro dané území co nejvíce přínosná, jak z hlediska estetického tak funkčního. [5]

5.2 Územní plán

Prostudování grafické, textové a odůvodňovací části Územního plánu města Strakonice.

Nastudování celé koncepce města. Výhradně jsem se však soustředil na mé řešené území a území přiléhající. Na řešené území v Územním plánu byly vyžadovány tři územní studie. Z hlediska funkčnosti a celistvosti území jsem se rozhodl řešit právě všechny tři územní studie najednou. Řešené území obsahuje plochy (ST51 veřejné prostranství - veřejná zeleň, ST52 veřejné prostranství - veřejná zeleň, ST53 bydlení - rodin. domy, ST54 bydlení - bytové domy, ST55 občanské vybavení - neveřejný zájem a ST56 smíšené obytné - bydlení a podnikání). Prostudování limit v území, obsluhy, podmínek využití a předpokládaných kapacit pro tyto plochy zadané Územním plánem. Dále důležitý prvek v Územním plánu byl návrh nového obchvatu města. Tento obchvat silně ovlivní řešené území. Jednak zklidní proud tranzitní dopravy do města, čímž je řešené území velice ovlivněno a musí na to výsledný návrh územní studie brát značné ohledy. [7]

5.3 Strategický plán města

Strategický plán pro mě byl určující z pohledu širšího měřítka celého města. Jaký dosavadní vývoj město mělo a jaký vývoj do budoucna plánují. Také zde byl směrodatný vývoj počtu obyvatel a vývoj počtu obyvatel menších okolních sídel v zázemí města (prověření trendu suburbanizace). Důležitou částí byla SWOT analýza pro určení toho jaké má město potřeby. Díky tomu jsem zejména zjistil jaké objekty zde navrhnout a jaké funkční využití by objekty měli nést. Například jedna ze slabých stránek poukazuje na nízkou kvalitu materiálně-technické základny pro

rekreační a výkonnostní sport. Tudiž hlavní snaha návrhu po prostudování strategického plánu byla, uspokojit v novém rozvojovém území hlavní budoucí potřeby sídla a podpořit tak udržitelný rozvoj celého města. [8]

5.4 Územně analytické podklady

Prověření území na stávající hodnoty, problémy, záměry či limity. Z důvodu přilehlé řeky u řešeného území prověření záplavové oblasti. Dále zjištění vývoje celého okresu. Poznatek nejen o vývoji samotného města Strakonice, ale právě i okolních obcích, které řešenému městu Strakonice těsně přiléhají. To mi napomohlo k tomu, kam se místní obyvatelé v dnešní době nejvíce soustřeďují, například v bydlení, či vyjíždějí za prací. V jakých částech města, či v jakých okolních obcích se nejvíce rozvíjí zástavba. Dále prostudování pilířů (sociálního, environmentálního a ekonomického) a zjišťuji kde je právě slabina města a co by se nadále mělo ve městě podporovat. [9]

6 VARIANTNÍ MEZNÍ SCÉNÁŘE ROZVOJE STRAKONIC

Zvolil jsem si tři možné scénáře vývoje města Strakonice. Následné pracovní návrhy by měli pomoci k určení a uvědomění si, co by městu v danou chvíli prospělo a naopak co by mu uškodilo. Řešená lokalita je poměrně velká a mohla by výrazně ovlivnit průběh rozvoje samotného města. Proto jsem také bral v potaz řešení návrhu územní studie v širším měřítku.

Zvolil jsem si tedy tři možné scénáře vývoje města Strakonice. První scénář reagoval na populační a ekonomický růst Strakonicka. Tedy jsem se v řešeném území studie snažil vytvořit takový návrh, který by byl co nejvíce prospěšný pro město v případě takového růstu. Dostatek pracovních míst. Dostatečná kapacita pro bydlení například pomocí převážně bytové zástavby. V tomto návrhu jsem takřka nebyl ničím limitován.

Druhý scénář reagoval na rezidenční suburbanizaci kolem Strakonice na úkor města. V tomto návrhu jsem se opět snažil navrhnout takové území, které by dokázalo dostatečně konkurovat suburbii a být tak jejich alternativou. Pokusit se poskytnout obyvatelům takové podmínky k bydlení jako poskytují právě suburbie na v zázemí města. Vytvořit pro ně kvalitní rodinné bydlení v klidném území. A hlavně tento pocit poskytnout budoucím obyvatelům území pomocí urbanistického návrhu a celkové práce s územím.

Poslední třetí scénář reagoval na stagnaci města a jeho zázemí. V tomto návrhu jsem pracoval s územím tak, aby mohlo být realizováno při této situaci města nebo, daný stav města obrátit k lepšímu. Toto území by bylo dělené na etapy, aby byla možná jeho realizace nezávisle na sobě. Také pokus o vytvoření atraktivního návrhu pro nové investory.

Dále jsem si vytvořil kritéria pro hodnocení těchto návrhů. Tyto kritéria jsem vytvořil díky nastudování aktuálních nástrojů územního a strategického plánování. Z nichž vyplynulo, že Strakonice jsou silně postihnuty trendem suburbanizace a také že samotné město stagnuje. Proto pro mě byli právě tyto dva návrhy scénářů zabývající se problematikou suburbanizace a stagnace klíčové. Tedy výsledný finálový návrh se orientoval právě tímto směrem. Tudíž ke vzniku finálového návrhu napomohly právě tyto dva pracovní návrhy. Z těchto pracovních návrhů jsem právě čerpal možnosti podoby finálové verze územní studie. [10]

Tedy hlavním cílem výsledného návrhu bylo, aby co nejlépe konkuroval zmiňovaným suburbiím v zázemí města, ale také v částečné míře napomohl stagnaci.

7 ÚZEMNÍ STUDIE – STRAKONICE- PODSKALÍ

- **Cíl studie:** vytvořit podmínky pro kvalitní bydlení ve městě, které by byly alternativou suburbiím. Propojit přírodu se zástavbou pomocí třech hlavních širokých zelených bulvárů.
- Návrh urbanistické studie řeší území vymezené územním plánem pro zpracování třech urbanistických studií.
- Samotný návrh respektuje územní plán ve funkčním využití území, jak v hlavním využití ploch, tak v přípustném využití ploch.
- Územní studie zpracovává území o velikosti 40 ha. Řešené území studie se nachází na příhodném místě na okraji města. Území obklopuje z jedné strany řeka (proto kladen důraz na přírodu) a komunikace II. třídy (řešeno obchvatem navrženým v Územním plánu).

Popis samotné koncepce návrhu a návrhu takového. Celé řešené území se napojuje na stávající komunikaci II. třídy (ulice Katovická). Zde je nově vybudovaný kruhový objezd, který počítá s napojením nově vzniklého obchvatu města. Pomůže části řešeného území studie právě snížením vytiženosti zejména tranzitní dopravou. Na této změně využívání a zklidnění také stojí převážně tento návrh územní studie. Z klidnění ulice Katovické směrem od kruhového objezdu do centra města vznikne ulice, která ponese charakter městské třídy. Bude fungovat jako jakýsi pomyslný vstup do města. [11]

Ulice bude dostatečně široká a ve velké míře tvořena veřejnou zelení. Tuto ulici bude obklopuvat smíšené bydlení. Kdy parter budov bude využíván pro občanskou vybavenost v podobě kaváren, restaurací, maloobchodů, drobných služeb atd.

Na tuto nově vzniklou městskou třídu se budu napojovat převážně zelené náměstí. Bude sloužit převážně k odpočinku a relaxaci. (možnost sezení na lavičkách, v letních měsících možnost odpočinku na trávniku, možnost pozorovat pohledový vodní prvek...). Toto náměstí bude opět obklopeno smíšeným bydlením s obchodním parterem. Budovy budou mít předzahrádky a hosté tak budou v kontaktu s celých veřejných prostranstvím, což bude vytvářet velice živé náměstí.

Z náměstí směrem na jih vychází jeden ze tří širokých zelených bulváru, které tvoří hlavní bod koncepce návrhu. Směrem od nově navrženého lesoparku se táhnou tři široké zelené bulváry a zároveň tedy rozdělují území na pomyslné tři bloky. Hlavně se snaží v táhnou přírodu z parku do ulic zástavby. Je zde kladen velký důraz na zelenou síť, jak v podobě trávníků tak v podobě stromořadí a jiné veřejné zeleně. [12]

Směrem na západ je tvořen blok čistým individuálním rodinným bydlením, ale také rodinné bydlení s podnikáním. Kdy budovy podnikání v kontaktu s veřejným prostranstvím jsou navrženy jako dvojdomy. Zákazníci musí vždy odstavovat auta na pozemku podnikatele. V tomto bloku jsou také dva pozemky sloužící pro občanskou vybavenost. Jedním z nich je mateřská školka, která má sloužit primárně pro toto nově nadřazené území. Dále v horní části území je navržena sportovní hala sloužící jak pro samotné řešené území, ale je spíše brána v potřebě měřítka celého města. Sportovní hala má na svém pozemku parkoviště dimenzované přibližně na 90 parkovacích míst. [13]

Další blok zástavby směrem na západ je tvořen hlavně individuálními rodinnými domy. Tato část území má nejvíce konkurovat suburbii v okolí Strakonice. Svoji atraktivní polohou a klidem přilákat co nejvíce obyvatel. Pouze pak v horní části tohoto bloku je navržen obchod pro zahrádkáře a drobné kutily. Obchod má na svém pozemku parkoviště nadimenzované přibližně na 130 parkovacích míst. Od rodinného bydlení je tento obchod zas oddělen pozemky pro podnikání. [14]

Ve spodní části řešeného území se nachází park (lesopark). Park bude sloužit hlavně jako odpočinková rekreační zóna, ale bude se moci zde dělat mnoho sportovních aktivit. Nově navržené cesty sloužící jako cyklostezky, in-line dráhy, bude zde zhotoveno hřiště na minigolf, tenisové kurty, volejbalová hřiště, workoutové hřiště a všechny možné sporty venkovního typu, nebo můžete zde vyrazit jen tak na procházku, či vyvenčit psa. [15]

Předpokládaná bilance počtu nových obyvatel v řešeném území studie je 3050. Z toho 313 v rodinných domech.

8 ÚZEMNÍ STUDIE - REGULAČNÍ PLÁN – STRAKONICE – PODSKALÍ (TEXTOVÁ ČÁST)

- Využito členění podle přílohy č.11 vyhlášky č.500/2006 Sb., v platném znění.

A) Vymezení řešené plochy

Řešené území se nachází podél komunikace 1/22 (ulice Katovická) na západním okraji obce Strakonice. Regulační plán skládá zčásti ploch označených v Územním plánu Strakonice jako ST 54, ST 53, ST 55 a ST 56).

Jedná se o plochy s funkčním využitím „plochy občanského vybavení - neveřejný zájem“, „plochy smíšené obytné - bydlení a podnikání“, „plochy bydlení - bytové domy“, „plochy bydlení - rodinné domy“ a „plochy pro parkování a veřejné prostranství“.

Plošný rozsah je označen v hlavním výkresu regulačního plánu. Rozloha řešeného území je 18,3 ha.

Území je v současné době využíváno jako orná půda.

Pozemky s funkčním využitím - bilance:

- celková plocha řešeného území RP:	183 311 m ²
- RP vymezená plocha VP	55 688 m ²
- pozemky bydlení - rodinné domy	25 939 m ²
- pozemky rodinné bydlení a podnikání	11 158 m ²
- pozemky bydlení - bytové domy	30 668 m ²
- pozemky občanské vybavení	22 214 m ²
- pozemky bydlení s obchodním parterem	28 608 m ²

Demografie: Počet bytů: 1137

Počet obyvatel: 2842 (počet bytů x 2,5 obyv.)

B) Podmínky pro vymezení a využití pozemků

Stávající využití řešeného území je ve schváleném územním plánu sídelního útvaru Strakonice určeno pro plochy s funkčním využitím „občanského vybavení - neveřejný zájem“, „plochy smíšené obytné - bydlení a podnikání“, „plochy bydlení - bytové domy“, „plochy bydlení - rodinné domy“ a „plochy veřejná prostranství“.

V řešeném území regulační plán tedy vymezuje tyto plochy:

- vymezuje jednotlivé pozemky pro bydlení rodinné domy,
- vymezuje jednotlivé pozemky pro bydlení rodinné domy s podnikáním,
- vymezuje jednotlivé pozemky pro bytové bydlení,
- vymezuje jednotlivé pozemky pro bytové bydlení s obchodním parterem,
- vymezuje jednotlivé pozemky pro sportovní zařízení,
- vymezuje jednotlivé pozemky pro školské zařízení,
- vymezuje pozemky pro veřejnou zeleň
- vymezuje pozemky pro veřejnou komunikaci-

Zde jsou zahrnuty stavby dopravní a technické infrastruktury

Výše uvedené vymezení pozemků je provedeno ve výkresové dokumentaci regulačního planu – viz. hlavní výkres.

Parcelace: velikost pozemků viz. hlavní výkres

S ohledem na skutečnost, že regulační plán nenahrazuje územní rozhodnutí o umístění staveb dopravní a technické infrastruktury (§ 79 stavebního zákona) a o dělení nebo scelování pozemků (§ 82 stavebního zákona) v řešeném území, je třeba vymezení pozemků dle návrhu regulačního planu považovat za finální a závazné. Na návrh parcelace pozemků navazuje návrh jejich napojení na dopravní a technickou infrastrukturu. Lokalita je funkčně vymezena a je v souladu se zpracovaným územním plánem města. Jedná se o plochy dle ÚPD Strakonice: ST 53, ST 54, ST 55 a ST 56.

Využití pozemků: Viz tabulka v příloze – Tabulka podrobného využití pozemků

C) Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury

Dopravní infrastruktura

Dopravní infrastruktura v řešeném území bude řešena funkční skupinou komunikací typu C a D:

Vymezuje se prostor místních komunikací funkční skupiny C

- jeden jízdní pruh komunikace (3 m)
 - oboustranný chodník (3 m) pro pěší včetně křižovatek, u staveb s obchodním parterem chodník rozšířen (≥ 5 m)
 - možnost parkování v uličním prostoru (2,5x5m) místo kde je parkování umožněno vyznačeno v hlavním výkresu,
 - komunikace rozdělené zeleným pásem se stromořadím (viz hl. výkres),
- prostorové uspořádání je vyznačeno v hlavním výkresu.

Vymezuje se prostor místních komunikací funkční skupiny D

příjezd k navrhovaným parcelám - obytné zóny - o celkové šířce 12 m, v obytné části rodinných domů zvednutí komunikace na úroveň chodníků, Prostorové vymezení je vyznačeno v hlavním výkresu.

Technická infrastruktura

Vodovod - nové trasy budou napojeny na stávající rozvody (ulice Katovická). Na hlavní trase vodovodu budou v blízkosti křížení komunikací umístěny nadzemní hydranty, na ostatních úsecích budou dále na koncích každé vodovodní páteře nebo na jejich křížení umístěny podzemní hydranty. Vodovodní síť bude v každém stupni

výstavby vzájemně propojena. Od místa napojení bude rozvod vody s umístěním v tělesech komunikací v souběhu s ostatními inženýrskými sítěmi (viz. výkres technické infrastruktury). Dimenze nových sítí je 150 DN.

Ochranná pásma vodovodu:

U všech vodovodních řadů včetně přípojek bude vymezeno ochranné pásmo 1,5 m od vnějšího líce potrubí. Je nutné dodržet toto ochranné pásmo.

Kanalizace

odpadní vody z jednotlivých funkčních celků a komunikací budou svedeny jednotnou kanalizací do stávající obecní kanalizace (ulice Katovická), dále pak do ČOV. Kanalizační sběrač podél ulice Katovická bude zkapacitněn na DN 800 (původně DN 500). Potrubí kanalizace bude uloženo v tělesech komunikací v souběhu s ostatními sítěmi. Umístění a uspořádání staveb veřejné kanalizace jsou stanoveny ve výkresu technická infrastruktura.

Dešťové vody z jednotlivých objektů budou zachyceny vsakováním výhradně na příslušných pozemcích. Dešťové vody z komunikace a ostatních veřejných zpevněných ploch budou svedeny do dešťové kanalizace, vedené po okraji komunikace. Potrubí je dimenzováno jako 1200 DN.

Ochranná pásma kanalizace:

U všech kanalizačních řadů včetně přípojek bude vymezeno ochranné pásmo 1,5 m od vnějšího líce potrubí a stanoveno pásmo bezpečnostní. Je nutné dodržet toto ochranné pásmo.

Elektrická energie

zásobování lokality bude zabezpečeno z nově navržených TS. Jednotlivé funkční celky budou samostatně připojeny. V řešeném území je navrženo celkem 5 nových trafostanic.

Umísťuje se podzemní elektrické vedení 22 kV, včetně kabelových svodů a kabelů k trafostanicím, které bude napojeno na stávající rozvod.

Připojení jednotlivých rodinných domů na elektrickou energii bude provedeno z nově vybudované trafostanice prostřednictvím podzemních kabelových rozvodů 0,4 kV. Kabelové skříně budou umístěny v pilířích na hranici příslušných parcel.

Prostorové uspořádání staveb pro zásobování elektrickou energií jsou stanoveny ve výkresu technické infrastruktury.

Ochranná pásma:

U všech elektrických zařízení budou respektována ochranná pásma, prostor v bezprostřední blízkosti tohoto zařízení určený k zajištění jeho spolehlivého provozu a k ochraně života, zdraví a majetku osob. Je nutné dodržet tato pásma. Ochranná pásma u podzemních vedení činí 1 m od krajního kabelu.

Veřejné osvětlení - napojeno na stávající vedení VO na severním okraji řešeného území (ulice Katovická).

Teplvod (parovod) – Vybudování rozvodů centrálního zdroje tepla, které budou umístěny v souběhu s dalšími inženýrskými sítěmi. Napojení oblasti Podskalí na zásobování teplem pomocí centrálního zdroje tepla odbočkami teplovodů ze sídliště Mír a teplovodem v místě budoucí kruhové křižovatky severního dopravního půloblouku. Přesné umístění inženýrských sítí viz výkres technické infrastruktury. V řešeném území se napojení na teplovod netýká pozemků s funkčním využitím rodinné bydlení a rodinné bydlení + podnikání. (Tj. čísla pozemku 2-39).

Ochranná pásma teplovod:

U všech teplovodních řadů včetně přípojek bude vymezeno ochranné pásmo 2,5 m od vnějšího líce potrubí a stanoveno pásmo bezpečnostní. Je nutné dodržet toto ochranné pásmo.

Nakládání s odpady

Odvoz komunálního odpadu bude zajišťován na řízené zajištěné skládce mimo řešené území. Nádoby na směsný domovní odpad budou umístěny na jednotlivých pozemcích rodinných domů. Tříděný odpad bude ukládán do nádob (kontejnerů) na tříděný odpad, které budou umístěny na plochách veřejných prostranství. Separace odpadů bude prováděna přímo u zdroje.

[16]

D) Podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území

Chránit průhled pomocí širokých bulvárů mířící do parku v jižní části území.

E) Podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí

Navrhované řešení rozvojového území pro zástavbu rodinnými a bytovými domy občanské vybavenosti, smíšené obytné bydlení a podnikání nevykazuje žádné negativní důsledky na životní prostředí:

- V celém řešeném území lokality a jejím okolí nesmí být umístěny žádné stavby, zařízení a činnosti, které by mohly mít negativní vliv na čistotu vod.
- Všechny objekty budou napojeny na veřejný vodovod.
 - odpadní vody z jednotlivých objektů v řešeném území budou odváděny jednotnou kanalizací do městské kanalizační sítě, ukončené na ČOV.
 - pro jednotlivé objekty bude možno navrhnout ekologický způsob vytápění a ohřevu teplé vody
- V řešeném území lokality a jejím okolí nesmí být umístěny žádné stavby, zařízení a činnosti, které by mohly mít negativní vliv na čistotu ovzduší.
- nakládání s odpady v řešené lokalitě bude řešeno jako v celém městě, včetně separace a sběru recyklovatelného odpadu, a sběru a likvidace nebezpečného odpadu.
- V řešeném území lokality nesmí být umístěny žádné stavby, zařízení a činnosti, které by zatížily území nadměrným hlukem
- v rámci uličního prostoru budou kladen velký důraz na zeleň v podobě vymezené „sítě“ středových zelených ostrůvků pro ozelenění a propojení parku se zástavbou, na

určitých vymezených stavebních parcelách jsou podmínky pro zelené plochy dány koeficientem zastavění, uvedeném v regulativech pro výstavbu.

• další předpoklady pro vznik příznivého životního prostředí spočívají ve vymezení ploch veřejného prostranství.

G) Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu, vymezení pozemků pro asanaci pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit s uvedením katastrálních území a parcelních čísel

Viz tabulka v příloze – Tabulka veřejně prospěšných staveb, Viz výkres veřejně prospěšných staveb.

H) Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření pro které lze uplatnit předkupní právo s uvedením katastrálních území a parcelních čísel

Bude zahrnovat pozemek číslo 138. Pozemek s využitím školské zařízení – Mateřská škola

D) Údaje o počtu listů a počtu výkresů

A Textová část: (12 x A4)

B Výkresová část: Hlavní výkres	M 1:1000
Veřejně prospěšné stavby	M 1:2000
Etapizace	M 1:2000
Výkres technické infrastruktury	M 1:1000

(2) Textová část regulačního plánu podle rozsahu jím nahrazovaných územních rozhodnutí

a) Druh a účel umísťovaných staveb

DRUH UMÍSŤOVANÝCH STAVEB

V rámci regulačního plánu jsou navrženy pozemky pro objekty s funkcí obytnou, smíšenou, občanské vybavenosti, plochy pro stavby dopravní a technické infrastruktury a veřejná prostranství.

Obytné stavby:

Izolovaný rodinný dům

Rodinný dvojdom

Bytový dům

Stavby občanského vybavení:

Sportovní hala, školské zařízení (mateřská škola)

Stavby veřejně a technické infrastruktury:

komunikace a zpevněné plochy
splašková kanalizace
dešťová kanalizace
teplovod (parovod)
rozvody vody
rozvody silnoprůdu, trafostanice
přeložka vedení NN
rozvody VO
rozvody slaboprůdu

ÚČEL UMÍSTĚVANÝCH STAVEB

- Stavby izolovaných rodinných domů, bytových domů na 88 pozemcích řešené plochy budou postaveny za účelem rodinného a bytového bydlení.

- Stavby rodinných domů s podnikáním na 9 pozemcích řešené plochy budou postaveny za účelem rodinného bydlení s možností podnikání nesnižující kvalitu prostředí.

Stavby smíšeného bydlení na 50 pozemcích řešené plochy budou postaveny za účelem bytového bydlení a možnosti obchodního parteru budovy (1.NP)

- Na pozemcích rodinných a bytových domů je přípustné umístit také drobné stavby (např. altány, krby, bazény, zpevněné plochy, technická zařízení, apod.).

- Budovy občanského vybavení budou postaveny za účelem zkvalitnění života v nově vzniklém obytném území ve smyslu docházkových vzdáleností obchodu a možnosti umístění dítěte do MŠ, ale i zkvalitnění života ve městě prostřednictvím sportovního areálu, který reaguje na slabé stránky samotného města.

b) Podmínky pro umístění a prostorové řešení staveb, které nejsou zahrnuty do staveb veřejné infrastruktury, včetně urbanistických a architektonických podmínek pro zpracování projektové dokumentace a podmínek ochrany krajinného rázu (například uliční a stavební čáry, vzdálenost stavby od hranic pozemků a sousedních staveb, půdorysnou velikost stavby, nejsou-li vyjádřeny kótami v grafické části, podlažnost, výšku, objem a tvar stavby, základní údaje o kapacitě stavby, určení částí pozemku, které mohou být zastavěny, zastavitelnost pozemku dalšími stavbami) .

Každý pozemek má své individuální číslo. V hlavním výkresu je toto číslování graficky znázorněno na každém pozemku zvlášť. V řešeném území se nachází 138 nově vzniklých regulovaných pozemků.

Název regulačního prvku, definice a využití v RP:

Hranice mezi pozemky

Odděluje jednotlivé pozemky od sebe navzájem.

Vymezuje velikost jednotlivých pozemků

Uliční čára

Řešené území je členěno na zastavitelné území rodinných domů, řadových domů, dvojdomů, a nezastavitelné území veřejných prostranství. Uliční čára je rozhraní vymezující území zastavitelné od nezastavitelného veřejných prostranství. Uliční čára je tvořena hranicí pozemků rodinných domů s pozemky veřejných prostranství určených pro umístění komunikací a technické infrastruktury.

V uliční čáře bude umístěno oplocení.

Šířka uličního prostoru

Vzdálenost mezi protilehlými uličními čarami přiléhajícími k těmž veřejnému prostranství nebo veřejnému komunikačnímu prostoru.

Stavební čára vnější

Rozhraní vymezující zastavění na pozemcích vůči vnějšímu okolí bloku, tj. směrem do veřejného prostranství nebo veřejného komunikačního prostoru.

Stavební čára vnitřní

Vymezení zastavění na pozemcích směrem dovnitř bloku, zpravidla nepřekročitelné.

Závazná uzavřená – souvisle zastavěné rozhraní zastavitelného území a veřejného prostranství, zástavba však nesmí nikde ustupovat

Závazná otevřená – přerušitelně zastavěné rozhraní zastavitelného území a veřejného prostranství, zástavba však nesmí nikde ustupovat

Nepřekročitelná - přerušitelně zastavěné rozhraní zastavitelného území a veřejného prostranství, zástavba však může ustupovat

Orientace vstupního průčelí

Určuje, k jaké světové straně bude orientované zejména uliční průčelí, kde se mají nacházet příslušné vstupy či vjezdy na pozemek.

Koeficient zastavitelnosti plochy

Poměr mezi součtem výměr zastavěných ploch (hlavní budova, zpevněná plocha pro vjezd na odstavňovou plochu, další budovy) na pozemku k výměře tohoto pozemku

Podlažnost

Počet NP nad sebou. Pokud se počet NP v různých částech budovy liší, uvažuje se pro účely regulace vždy největší počet NP dosažený v jednom místě budovy při přilehlé veřejné komunikaci.

Výška hl. římsy

Výška hlavní římsy přilehlé k veřejnému prostranství nebo veřejnému komunikačnímu prostoru.

Okapová orientace

střecha s hřebenem orientovaným rovnoběžně s uliční čarou vymežující pozemek,

tolerovaná odchylka směru hřebene zejména v případě, kdy uliční čára není přímá nebo v jiných případech hodných uvážení

Štítová orientace

střecha s hřebenem orientovaným kolmo na uliční čáru vymežující pozemek

Tvar střechy

Pultová střecha (zn. **PU**) , sedlová střecha (zn. **SE**) , valbová respektive polovalbová střecha (zn. **VA,PV**) , mansardová střecha (zn. **MA**), plochá střecha (zn. **PL**)

Sklon střechy

Sklon hlavní střešní roviny, t.j. roviny mezi hřebenem střechy a hlavní římsou.

U střech s okapovou orientací se sklon reguluje (pokud není v upřesnění stanoveno jinak) v průčelí směrem do veřejného prostranství nebo veřejného komunikačního prostoru.

U střech se štítovou orientací se regulativ sklonu střech týká obou střešních rovin.

Způsob zástavby

Způsob zástavby na pozemku (volně stojící dům, dvojdom, skupinová řadová zástavba)

Parkování vozidel

Zajištění parkování vozidel pro uživatele, návštěvníky, zákazníky zařízení umístěných na pozemku.

Odstavování vozidel

Zajištění odstavování vozidel pro rezidentní obyvatele.

Průchod, pasáž, průjezd

Zajištění přístupu (vjezdu popřípadě vstupu) do vnitroblokového prostoru – zejména v uzavřené zástavbě.

Významné prostranství

Náměstí, plocha zeleně nebo jiné převážně nezastavěné prostranství, po jehož okrajích je třeba věnovat zvláštní pozornost vztahu jednotlivých objektů (budov, staveb obecně) navzájem.

Stromořadí

Maximální vzdálenost stromů v ose je 10 m. Stromy o obvyklé šířce koruny 8 m. Nasazení koruny v obvyklé výšce 2,5 - 3 m.

[17]

PRVKY PROSTOROVÉ REGULACE ZÁSTAVBY U NOVĚ VZNIKLÝCH POZEMKŮ:

Viz tabulka v příloze – Prvky prostorové regulace zástavby

a) Podmínky pro napojení staveb na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu

Dopravní a technická infrastruktura plochy řešené tímto regulačním plánem bude navazovat na již realizovanou veřejnou vybavenost území. Připojovací místa nově navržené místní obslužné komunikace C a D i jednotlivých subsystémů technické infrastruktury (vodovod, kanalizace splašková, kanalizace dešťová, NN rozvod elektřiny, veřejné osvětlení, teplovod (parovod) a případně plynovod) jsou vymezena a popsána ve výkresu.

b) Podmínky pro změny staveb a změny vlivu staveb na využití území

Řešené území je určeno k převážně k funkci bydlení (rodinné domy, rodinné domy s podnikáním, bytové domy a bytové domy s obchodním parterem) a v malé míře občanská vybavenost komerční (sportovní areál, mateřská školka). Jakékoliv změny staveb, které by byly v rozporu s touto základní funkcí, jsou nepřipustné. Jsou to zejména jakékoliv změny, vedoucí ke zhoršení zdravých životních podmínek, související s provozem staveb, jako hluk, prašnost, zvýšená dopravní zátěž apod. (viz regulativy územního plánu). Musí respektovat reg. Plánu.

c) podmínky pro vymezená ochranná pásma

Doporučené ochranné pásmo vodovodního potrubí je 1,5 m od venkovního okraje potrubí vodorovně na obě strany. Vodohospodářský orgán po dohodě s provozovatelem sítě může stanovit podle lokálních poměrů detailnější šíři ochranných pásem, a to podle světlosti potrubí a dle významnosti vodovodního řádu.

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

Ochranné pásmo potrubí teplovodu (parovodu) v zastavěném území je 2,5 m na každou stranu potrubí.

Ochranné pásmo podzemního vedení elektřiny je 1 m po obou stranách kabelu.

d) V případě potřeby stanovení pořadí změn v území (etapizace)

Výstavba rozdělena do dvou etap:

- I. Obestavění ulice Katovická bydlení s obchodním parterem a obestavění prostoru náměstí (výstavba náměstí). Vznik nových ulic napojených na ulici Katovická. Výstavba příčných ulic mezi bloky. Vystavení jednoho

bloku bytového bydlení a výstavba bloku rodinného bydlení s podnikáním a čistého rodinného bydlení. Vybudování sportovního areálu.

- II. Napojení na komunikace I. etapy. Výstavba dvou bloků bytového bydlení a čistého rodinného bydlení. Součástí bloku výstavba nové mateřské školky.

Viz výkres etapizace.

[18]

9 DISKUSE

Ve spojení s realizací návrhu územní studie vystává mnoho otázek, které je potřeba diskutovat. Za významnou otázku pro realizaci návrhu považují v současné době všeobecně finanční náročnost projektu, zdroje financování nebo návratnost investic. Může následně nastat tvorba různých kompromisů a ústupků v jinak kvalitním návrhu právě z ekonomických důvodů.

Díky tomu jsem si položil otázku, zda by u této lokality mohla vzniknout například jen její část. Již samotný Územní plán požaduje v tomto řešeném území zpracování třech územních studií. Já volil cestu, kdy byl vytvořen návrh těchto třech územních studií najednou v jednom celkovém návrhu studie. Přišlo mi to spíše v této lokalitě jako nutnost z důvodu celistvosti a funkčnosti celé čtvrti. Myslím, že nejlepším řešením by byl vznik celého návrhu, jelikož právě splňuje podmínky pro kvalitní bydlení a může tak regulovat vznikající suburbanizaci kolem města. Výsledný problém by šel vyřešit důkladnou a citelnou etapizací a regulací celého území, tak aby vždy byla atraktivní pro samotné investory, ale i budoucí obyvatele. Tuto regulaci studie jsem použil pouze v části práce z důvodu velikosti řešeného území a náročnosti provedení.

Jelikož je v řešeném území dbán velký důraz na kvalitu veřejných prostorů, kdy v případě realizace záměru jednoho investora v celé lokalitě může snadno dojít k omezení veřejných prostor v návrhu na minimum. Tyto prostory totiž pro developery nejsou ziskové. Zároveň však tímto obytné prostředí ztrácí na atraktivitě a komfortu, i když se to na první pohled nemusí zdát. Lze tedy debatovat o možnostech a podmínkách stanovení vždy určitého stupně omezení prostřednictvím regulativů. Proto by mohla tato studie posloužit jako podklad pro navazující regulační plán celého území studie a vyřešit tak tyto problémy.

10 ZÁVĚR (ZHODNOCENÍ PRÁCE)

Město si uvědomuje a snaží usměrňovat svůj budoucí rozvoj pomocí územního plánování. Na mnoha lokalitách je zadána územní studie a logicky studie žádá větší míru kontaktu jak se soukromým, tak s veřejným sektorem. Tudíž dojde k výraznému zapojení obyvatel a také investorů do procesu územního plánování, což by ve finále mělo přispívat k větší míře shody na směřování rozvoje sídla a také k celkově vyšší informovanosti o něm.

Návrh územní studie je ukázkou, jak například reagovat a konkurovat na vzniklý trend suburbanizace. Jak poskytnout obyvatelům kvalitní rodinné bydlení. A následné regulativy v území řeší problémovou část územní studie, kterou je potřeba ve značné míře regulovat pro udržení klidné lokality s hlavním důrazem na bydlení.

S přihlédnutím k cílům této práce zmíněných v úvodu lze konstatovat, že po bližším seznámení s problematikou tvorby územní studie a legislativy regulačního plánu a provedením průzkumů a nastudování územně plánovacích podkladů a strategických dokumentů týkajících města Strakonice, byla navržena lokalita se všemi patřičnými atributy tak, aby vyhovovala veškerým požadavkům na kvalitní bydlení a dokázala tak konkurovat okolním suburbiím v zázemí města. Musím konstatovat, že k výslednému návrhu nebylo tak snadné dojít, jelikož se jedná o poměrně značně velké řešené území. Částečně mi k tomu napomohli pracovní scénáře pro možný vývoj města, kde jsem si uvědomil, jak by mělo rozvojové území vypadat a jak dosáhnout co největšího užítku pro udržitelný rozvoj města Strakonice.

Výsledná studie může právě sloužit jako inspirace nebo variantní řešení pro návrh lokality Podskalí. Také může případně sloužit jako podklad pro návrh regulačního plánu na tuto lokalitu. Poznatky o zmiňovaných rozvojových problémech města Strakonice je varování, že by se současná situace města měla co nejdříve řešit. A jsem rád, že si tuto situaci město Strakonice uvědomuje a snaží se usměrňovat svůj budoucí rozvoj prostřednictvím územního plánování.

11 SEZNAM PŘÍLOH

1)Územní studie

Grafická část územní studie:

1. Hlavní výkres Územní studie
2. Schéma umístění řezů
3. Řez A-A', Řez B-B'
4. Řez C-C'

2)Regulační plán

Tabulky:

1. Tabulka podrobné využití pozemků
2. Tabulka prvky prostorové regulace zástavby
3. Tabulka veřejně prospěšných staveb

Grafická část regulačního plánu:

1. Hlavní výkres Regulačního plánu
2. Výkres Veřejně prospěšné stavby
3. Výkres Etapizace
4. Výkres Technické infrastruktury

12 ZDROJE

Publikace:

[10] BLAŽEK, K. – GEHL, J. *Města pro lidi*. Brno: Partnerství, 2012. ISBN 978-80-260-2080-6.

[13] HÁJEK P. a kol., 2004: *Pozemní stavitelství III*, Praha, Sobotáles

[1] HNILIČKA, Pavel. *Sídelní kaše. Otázky k suburbánní výstavbě rodinných domů*. Brno: Vydavatelství ERA, 2005.

[12] JEHLÍK, Jan. *Texty 2004-2010, architektura, urbanismus, Krajina*. Praha: ČVUT, 2010.

[11] KOTAS, Patrik. *Dopravní systémy a stavby*. Praha: ČVUT, 2002..

[14] MAIER K., 2011: *Přednášky urbanismus I: Funkční složky a funkční vztahy bydlení*

[17] MAIER, Karel, *Regulační prvky pro zpracování regulačních plánů* [online]. FA ČVUT, Praha. c2005, poslední revize 1.3.2014 [cit.2013-12-22]. Dostupné z: <<http://cvut.mapovyportal.cz/regulPI2004.pdf>>.

[6] MAIER, Karel a kol. *Udržitelný rozvoj území*. Praha: Grada Publishing, 2012.

[16] MEDEK, František. *Technická infrastruktura měst a sídel*. Praha: ČVUT, 2005.

[5] ORP STRAKONICE. *Územně analytické podklady Strakonice MĚSTO*, 2014, 3.aktualizace

[15] ŠILHÁNKOVÁ *Veřejné prostory v územně plánovacím procesu*, Brno: Civitas per Populi, 2003, s. ISBN 80-214-2505-9

[8] *Strategický plán města Strakonice pro období 2010-2025*

[9] *Územní plán města Strakonice*, 2011

Zákony, vyhlášky a normy:

Zákon č. 17/1992 Sb., o životním prostředí.

Zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny.

Zákon č. 458/2000 Sb. o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů.

Zákon č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů

Zákon č. 185/2001 Sb. o odpadech.

Zákon č. 274/2001 Sb. o vodovodech a kanalizacích.

[18] Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění změny 350/2012 Sb.

Zákon č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě - zákon o vyvlastnění

Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, v platném znění změny 458/2012 Sb.

ČSN 73 4301, obytné budovy.

ČSN 73 5305, administrativní budovy a prostory.

TNV 75 9011, Odvětvová technická norma vodního hospodářství, Hospodaření se srážkovými vodami.

Internetové zdroje:

[4] ÚSTAV ÚZEMNÍHO ROZVOJE, 2010: *Urbanistická studie*. online:

Uur.cz [online]. 2016 [cit. 2016-04-11]. Dostupné z:

http://www.uur.cz/images/konzultacnistedisko/MetodickeNavody/US/US_metodika_20100727.pdf

[3] *Mapy.cz* [online]. 2016 [cit. 2016-04-11]. Dostupné z: <https://mapy.cz/>

[2] *Strakonice.eu* [online]. 2016 [cit. 2016-04-11]. Dostupné z:

https://strakonice.eu/upd_st

[5] [Http://geoportal.cuzk.cz](http://geoportal.cuzk.cz) [online]. 2016 [cit. 2016-04-11]. Dostupné z: <https://geoportal.cuzk.cz>

[Nahlizenidokn.cuzk.cz](https://nahlizenidokn.cuzk.cz) [online]. 2016 [cit. 2016-04-11]. Dostupné z:

<https://nahlizenidokn.cuzk.cz/>

Seznam obrázků:

Obrázek 2. Vyznačení řešeného území