

# DOKUMENTACE ÚZEMNÍ STUDIE

## ÚS6 Nové Strašecí – zastavitelná plocha Z51

ČISTOPIS



ZÁZNAM O SCHVÁLENÍ MOŽNOSTI VYUŽITÍ

Územní studie ÚS6 Nové Strašecí – zastavitelná  
plocha 751

JAKO PODKLADU PRO ROZHODOVÁNÍ V ÚZEMÍ

DATUM SCHVÁLENÍ MOŽNOSTI VYUŽITÍ

29.1.2026

POŘIZOVATEL

Městský úřad Nové Strašecí, Komenského  
náměstí 201, 271 01 Nové Strašecí

JMÉNO A FUNKCE OPRÁVNĚNÉ ÚŘEDNÍ OSOBY

Ing. Michal Vršecký – referent úřadu územního  
plánování

PODPIS OPRÁVNĚNÉ OSOBY

.....

ZPRACOVATEL

Ateliér M.A.A.T., s.r.o., Převrátilská 330/15. 390  
01 Tábor, zastoupený Ing. Arch. Martinem  
Jirovským, Ph.D., MBA, DiS.

PODPIS A AUTORIZAČNÍ RAZÍTKO  
ZPRACOVATELE

.....

OBJEDNATEL

Městský úřad Nové Strašecí, Komenského  
náměstí 201, 271 01 Nové Strašecí

## OBSAH

A. ÚVODNÍ ÚDAJE A VÝCHOZÍ PODKLADY .....	3
B. ŠIRŠÍ VZTAHY A VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ .....	5
C. CÍL ÚZEMNÍ STUDIE .....	6
D. PODMÍNKY VYPLÝVAJÍCÍ Z PLATNÉHO ÚP OBCE.....	7
D.1 PODMÍNKY PROSTOROVÉ REGULACE PRO ZASTAVITELNOU PLOCHU Z51 .....	8
E. ARCHITEKTONICKO - URBANISTICKÉ ŘEŠENÍ.....	9
F. ARCHITEKTONICKO-STAVEBNÍ ŘEŠENÍ PARTERU.....	12
F.1 VYBAVENÍ VEŘEJNÉHO PROSTRANSTVÍ, DROBNÁ ARCHITEKTURA, MOBILIÁŘ .....	12
G. ŘEŠENÍ DOPRAVNÍ A TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY .....	13
G.1 DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA .....	13
G.2 TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA.....	14
H. PODMÍNKY PRO NAPOJENÍ STAVEB NA DOPRAVNÍ A TECHNICKOU INFRASTRUKTURU .....	19
I. PODROBNÉ PODMÍNKY PRO OCHRANU HODNOT A CHARAKTERU ÚZEMÍ .....	19
J. PODMÍNKY PRO VYTVÁŘENÍ PŘÍZNIVÉHO ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ.....	20
K. DOKLADOVÁ ČÁST .....	20
L. PŘEHLED VLASTNÍKŮ DOTČENÝCH PARCEL.....	21
M. ÚDAJE O POČU LISTŮ ÚZEMNÍ STUDIE A POČTU VÝKRESŮ GRAFICKÉ ČÁSTI .....	22

## A. ÚVODNÍ ÚDAJE A VÝCHOZÍ PODKLADY

- Identifikační údaje o zpracovateli dokumentace

### Zodpovědný projektant:

Ing. Arch. Martin Jirovský, Ph. D.

Relax M.A.A.T., s.r.o.

Převrátílská 330, Tábor 390 01

IČ 07142226

číslo autorizace ČKA: 03 311

e-mail: jirovsky7@seznam.cz

### Vypracovala:

Zdeňka Prchlíková

Převrátílská 330, Tábor 39001

tel: 771 114 669

e-mail: z.prchlikova@gmail.com

- výchozí podklady
  - platný ÚP Nové Strašecí po změně č. 5a (04/2025)
  - katastrální mapa katastru nemovitosti (KN)
  - zadání územní studie (10/2025)
  - Existence sítí od správců sítí
  - Původní ÚS Nové Strašecí

Územní studie (ÚS), která byla vložena do národního geoportálu územního plánování, slouží jako odborný podklad pro rozhodování o změnách v území. I když územní studie není, na rozdíl od územně plánovací dokumentace (ÚPD), závazná pro rozhodování v území, je (pokud je vložena do národního geoportálu územního plánování) neopominutelným podkladem, zejména pokud je pořízení územní studie uloženo územním plánem jako podmínka pro rozhodování v území. Stavební úřad (SÚ) musí v řízení o povolení záměru posoudit, zda je navrhovaný záměr v souladu s ÚPD, a přitom zohlednit i ÚS. V případě odchylky od řešení navrženého v ÚS je nutné tuto odchylku odůvodnit v dokumentaci pro povolení záměru, aby stavební úřad mohl prokázat, že navrhované řešení je i nadále v souladu s cíli a úkoly územního plánování a zajišťuje ochranu veřejných zájmů. Vydaný územní plán města Nové Strašecí je účinný od 29.4.2025.

## B. ŠIRŠÍ VZTAHY A VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Město Nové Strašecí je vzdáleno asi 45 km západně od hlavního města Prahy.

Řešené území je nezastavěné. Stávající nejbližší zástavbu tvoří rozptýlená zástavba rodinných domů na západ a na jih od řešeného území, na východ od lokality jsou nezastavěná území tvořená převážně poli a na severu sousedí území s plochami pro výrobu a skladování.

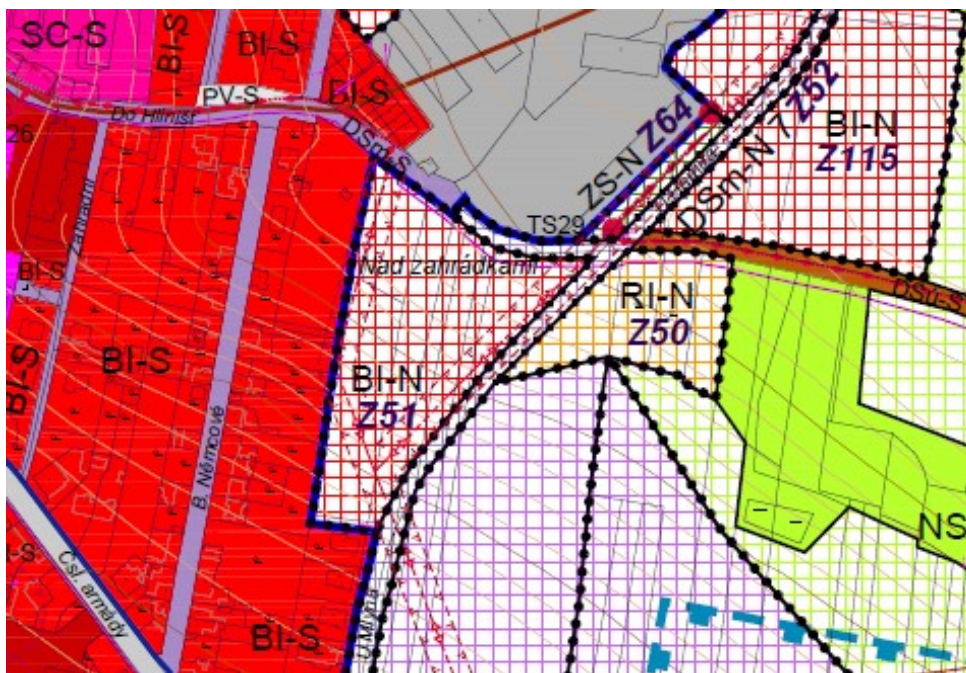
Podél západní hranice řešeného území a přes jeho jižní část vede nadzemní vedení vysokého napětí, jehož ochranné pásmo je pro danou oblast určující. V blízkosti řešeného území vede STL plynovod, který končí v blízkosti ul. Do Hlinišť. Vodovod je ukončen hydrantem v ul. Do Hlinišť na severu území a také na jihovýchodě území v ul. U Mlýna. Splašková kanalizace vede ul. U Hlinišť na severu území dále do ČOV.

Podél řešeného území vede na východní straně stávající komunikace DSm-N7 ul. U Mlýna. Ta bude obsluhovat řešené území. Komunikace ve stávajícím stavu je pro obsluhu řešeného území nevyhovující, je nutná její úprava v profilu. Na severu je území ohraničeno místní komunikací.

Do řešeného území nezasahuje žádný biokoridor ani biocentrum.

Územní studie se zaměří na zastavitelnou plochu Z51 s funkčním využitím BI – N – plochy bydlení v rodinných domech – městské a příměstské situované v jihovýchodní části města Nové Strašecí. Vymezené území má celkovou výměru přibližně 1,8 ha.

Území se svažuje severovýchodním směrem. Předmětné území je nezastavěné a je tvořené převážně ornou půdou.



Řešené území se rozkládá na pozemcích parc. č. 366/3, 366/4, 366/7, 366/11, 366/14, 366/15, 366/16, 366/17, 366/18, 366/19, 366/73, 366/79, 366/84, 366/85, 366/86, 2133/1, 2133/7 v k. ú. Nové Strašecí. Komplexní řešení dopravní a technické infrastruktury samozřejmě přesahuje řešenou oblast vyznačenou územním plánem. Z logiky věci je tak předpokládáno řešení dále i na parcele číslo 442/2, 366/20, 467/1, 467/2 v k.ú. Nové Strašecí.

Navrženou lokalitu je možné napojit na NN, vodovod, kanalizaci a plynovod.

Limitem území je nadzemní vedení VN, které je navrženo k přeložení.

## C. CÍL ÚZEMNÍ STUDIE

Cílem územní studie je nahrazení původní studie ÚS6, jejíž možnost využití byla schválena dne 1.7.2018.

Pořízení nové územní studie je nezbytné z důvodu potřeby aktualizace návrhového řešení zastavitelné plochy Z51, a to s ohledem na změnu požadavků vlastníků dotčených pozemků, potřebu zpřesnění podmínek pro umístění rodinných domů a koordinaci budoucí výstavby, účinnost nového stavebního zákona č. 283/2021 Sb. a souvisejících předpisů a návaznost na Územní plán města Nové Strašecí ve znění Změny č. 5a.

Účelem pořízení územní studie je ověření optimálního využití zastavitelné plochy Z51 s funkčním využitím s funkčním využitím BI – N – plochy bydlení v rodinných domech – městské a příměstské, navržení parcelace zastavitelné plochy pro bydlení Z51 s ohledem na dopravní infrastrukturu, umístění tras technické a dopravní infrastruktury, stanovení prvků výškového a prostorového uspořádání a podmínek pro umístění rodinných domů. Územní studie bude také řešit napojení zastavitelné plochy Z51 na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu a vymezení ploch veřejných prostranství.

Územní studie dále stanoví druh a účel umísťovaných staveb, stanoví podrobné podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území a podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí.

Územní studie prověří a zohlední ve svém řešení širší vazby plochy Z51.

Na jejím základě budou stanoveny podmínky pro rozhodování v území. Územně plánovací podklad umožní definovat problémy a stanovit další postup při jejich řešení tak, aby výstavba včetně související infrastruktury mohla být projednána v navazujícím řízení, ve kterém by byly stanoveny podrobnější požadavky a podmínky pro realizaci jednotlivých staveb.

Územní studie jako územně plánovací podklad si současně klade za cíl vyhodnotit koncepci a uspořádání dotčeného území v souladu s územním plánem a navrhnout taková řešení, která v souladu s podporou udržitelného rozvoje území napomohou propojit a zkoordinovat veřejné zájmy se zájmy investorů.

## D. PODMÍNKY VYPLÝVAJÍCÍ Z PLATNÉHO ÚP OBCE

Stavební parcely jsou vymezeny ve výkresu „03 Výkres funkčního využití a prostorové regulace.“

Dle platného ÚP jsou dotčeny tyto plochy s rozdílným způsobem využití:

### Plochy bydlení individuální (BI)

#### **Převažující využití:**

- pozemky pro bydlení v rodinných domech se zahradami
- lze řešit izolované, řadové domy

#### **Přípustné využití:**

- stavby ubytovacího zařízení, penziony
- veřejná prostranství a plochy veřejné, okrasné a rekreační zeleně s prvky drobné architektury a uličním mobiliářem
- zahrady a vybavení zahrad (např. skleníky, bazény, apod.)
- doplňkové stavby ke stavbě hlavní (garáže, apod.)
- stavby a zařízení civilní ochrany
- dopravní a technická infrastruktura

#### **Podmíněně přípustné využití:**

- za předpokladu prokázání, že řešením ani provozem pozemků, staveb a zařízení nedojde ve vymezené ploše ke snížení kvality prostředí a pohody bydlení, zejména z hlediska hladiny hluku, vibrací, čistoty ovzduší, apod.:
  - stavby občanského vybavení (školy, pečovatelské domy, apod.) musí být stavbami souvisejícího občanského vybavení, sloužícího zejména místním obyvatelům
  - stavby a zařízení pro maloobchodní a stravovací služby
  - stavby a zařízení pro nerušící výrobu, servis a služby do 450 m<sup>2</sup> zastavěné plochy (např. opravny osobních vozidel, řemeslnické dílny, prodejny spotřebního zboží, kadeřnictví, apod.)
  - stavby a zařízení péče o děti, školská zařízení
  - zdravotnické stavby a jejich zařízení
  - bytové domy
  - stavby a zařízení pro sport a relaxaci, hřiště
  - stavby a zařízení pro kulturu a církevní účely
  - stavby a zařízení pro administrativu
  - parkoviště
  - vodní plochy, retenční nádrže

#### **Nepřípustné využití:**

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s převažujícím, přípustným a podmíněně přípustným využitím

#### **Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu:**

- výšková hladina zástavby rodinných domů nepřekročí 2 nadzemní podlaží + podkroví
- v ostatních případech výšková hladina zástavby nepřekročí 4 nadzemní podlaží + podkroví (případně ustupující podlaží)

#### **Plochy dopravní infrastruktury – místní komunikace (DSm)**

##### **Převažující využití:**

- pozemky místních komunikací pro dopravu nadmístní a místní

##### **Přípustné využití:**

- místní komunikace
- chodníky
- účelové komunikace, cyklostezky
- veřejná zeleň, liniová stromořadí
- garáže, parkoviště, autobusové zastávky
- veřejná prostranství
- stavby a zařízení civilní ochrany
- dopravní a technická infrastruktura

##### **Nepřípustné využití:**

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s převažujícím a přípustným využitím

#### **Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu:**

- prostorová regulace není stanovena

Návrh je v souladu s platným ÚP.

## **D.1 PODMÍNKY PROSTOROVÉ REGULACE PRO ZASTAVITELNOU PLOCHU Z51**

ÚS navrhuje nízkopodlažní zástavbu 11 RD, kompoziční odclonění od ploch VL-S zelení o celkové šířce 10 m. Zástavba je dopravně napojena na komunikaci DSm-N, která je řešená v rámci této ÚS.

Plocha	Navržené funkční využití	Kód funkčního využití	Umístění	Podmínky pro využití ploch	Etapizace	Územní studie
Z51	Plochy bydlení v rodinných domech – městské a příměstské	BI-N	JV část města, U Mlýna	<ul style="list-style-type: none"> <li>- malé objemy staveb</li> <li>- nízkopodlažní zástavba</li> <li>- dopravní napojení z navržené místní komunikace DSm-N 7 – z ulice U Mlýna</li> <li>- minimální podíl zeleně 30%</li> <li>- kompoziční odclonění od ploch VL-S zelení min. šířky 10 metrů</li> </ul>	I	

Návrh je v souladu s výše uvedenými požadavky vyplývajícími z ÚP.

## E. ARCHITEKTONICKO - URBANISTICKÉ ŘEŠENÍ

Plocha navrženého veřejného prostranství (VP) v řešeném území, která činí 3 559 m<sup>2</sup>, je navržena v souladu s cíli a úkoly územního plánování. Toto vymezení zajišťuje vytvoření prostupného spojitého systému veřejného prostranství odpovídajícího charakteru území a potřebám života lidí. Uspořádání veřejného prostranství musí zajistit dostupnost a obsluhu území a jeho prostupnost pro užití chodci a podle možností též bezmotorovou dopravou. Navržená plocha navíc přispívá k zvyšování kvality vystavěného prostředí sídel a byla vymezena s ohledem na omezování dopadů oteplování a sucha, a to zejména s možností vsakování vody a výsadby stromů a další veřejné zeleně.

### Celková koncepce a systém veřejných prostranství

V návrhu územní studie jsou vymezeny plochy pro bydlení, veřejná prostranství se zelení a plochy veřejných profilů.

Je stanoveno vedení nové komunikace obsluhující jednotlivé objekty na západě území a komunikace na východě území na ploše DSm-N7.

Návrh respektuje urbanistickou koncepci danou územním plánem. Parcelace lokality je navržena s ohledem na požadavky na velikost parcel, terénní podmínky a požadavky na ochranu krajinného rázu a dalších hodnot území.

### **Organizace zastavění stavebních pozemků (nezávazné):**

1. Přední část pozemku rodinného domu pro předzahrádku, parkování vozidel
2. Střední část určená k zastavění (dále zastavitelná část).
3. Zadní část, určená pro soukromou zezeň (dále zahrada)

Zastavitelná část je vymezena na pozemcích rodinných domů u komunikace ul. U Mlýna v grafické části stavební čarou – nepřekročitelnou.

### **Podmínky pro využití pozemků pro plochy bydlení v rodinných domech městské a příměstské.**

V řešeném území se jedná o pozemky pro výstavbu rodinných domů. Celkový počet parcel pro výstavbu rodinných domů je 11. Pozemky jsou vymezeny o velikosti min. 712 m<sup>2</sup> do 1496 m<sup>2</sup>. Je navržena převážně větší výměra parcel vzhledem k vesnickému charakteru lokality.

Ochrana krajinného rázu bude zabezpečena podlažností definovanou jako jedno podzemní podlaží, dvě nadzemní podlaží a podkroví. Ve většině případů (východní část území) pak i nepřekročitelnou stavební čarou ve vzd. 6,0m od hranice parcely.

Územní studie ilustrativně naznačuje tvar budoucí zástavby, který je doporučený. Půdorys by měl být obdélníkový. Výšková hladina zástavby bude stanovena na max. 9,0m (ÚP stanovuje malé objemy nízkopodlažní zástavby). Výškou budovy se rozumí výška měřená od nejnižšího místa styku obvodových stěn s původním terénem (nikoli s terénem upraveným násypem) k atice (hřebeni). Tvar střechy ani barevnost není určena.

Zásady prostorového a plošného uspořádání staveb vycházející z regulativů schváleného územního plánu obce Nové Strašecí. Tyto regulativy jsou v rámci podrobnosti územní studie zpřesněny.

### **Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb**

#### 1. parcelace, intenzita využití pozemků, umístění staveb na pozemku

- Uliční čáry jsou definovány – viz grafická část- 03 Výkres funkčního využití a prostorové regulace
- Stavební čára nepřekročitelná je definována ve východní části území při komunikaci ul. U Mlýna – viz grafická část- výkres č. 03 Výkres funkčního využití a prostorové regulace
- Koeficient zastavěnosti pozemku není definován, koeficient zeleně je min 0,3 (dle ÚP)

#### 2. podlažnost zástavby

- Definovány jsou 1.PP=podzemní podlaží, 1.NP a 2.NP = dvě nadzemní podlaží, P= podkroví
- Výška hřebene nebo atiky vždy max.9,0m. Výškou budovy do hřebene střechy se rozumí výška měřená od nejnižšího místa styku obvodových stěn s původním terénem (nikoli s terénem upraveným násypem) ke hřebeni nebo atice.

- Definice 1.PP (podzemní podlaží) dle normy ČSN 73 4301 Obytné budovy: „Podzemní podlaží je každé podlaží, které má úroveň podlahy nebo její převažující části níže než 800 mm pod nejvyšší úrovní přilehlého upraveného terénu v pásmu širokém 5,0 m po obvodu domu.“
- Definice 1.NP, 2.NP (nadzemních podlaží) dle normy ČSN 73 4301 Obytné budovy: „Nadzemní podlaží je každé podlaží, které má úroveň podlahy nebo její převažující části výše nebo rovno 800 mm pod nejvyšší úrovní přilehlého terénu v pásmu širokém 5,0 m po obvodu domu; nadzemní podlaží stručně nazývá také: 1.podlaží, 2. podlaží atd., včetně podlaží ustupujícího.“
- Definice podkroví ČSN 73 4301 Obytné budovy: „Podkroví je přístupný vnitřní prostor nad posledním nadzemním podlažím vymezený konstrukcí krovu a dalšími stavebními konstrukcemi, určený k účelovému využití.“

### 3. objem a tvary zástavby, včetně tvarů střech a orientace hřebene střechy hlavního objektu, výška římsy

- Maximální výška objektu k hřebeni nebo atice je 9,0m. Výškou budovy do hřebene střechy se rozumí výška měřená od nejnižšího místa styku obvodových stěn s původním terénem (nikoli s terénem upraveným násypem) ke hřebeni nebo atice.
- Objem, tvar stavby a tvar střechy není závazný, doporučený je obdélníkový tvar objektu

### 4. zásady architektonického řešení

- Jednoduché, střídme tvary s vyloučením městských prvků (arkýře, vstupní portály), základní hmota stavby musí být v souladu s celkovým vesnickým charakterem okolí
- Tlumená barevnost omítek, doporučená bílá, nedoporučeny jsou výrazné, syté barvy

### 5. umístění staveb technické infrastruktury

- napojení staveb pro vodovod a kanalizaci bude umístěno v ploše vymezené pro tento účel u každé parcely rodinného domu (viz grafická část dokumentace)
- umístění pilíře s kabelovou skříní a elektroměrovými rozvaděči v rámci oplocení směrem k veřejnému prostranství
- možnost umístění solárních panelů na střechách není vyloučena

## F. ARCHITEKTONICKO-STAVEBNÍ ŘEŠENÍ PARTERU

Povrch komunikace je uvažován asfaltový, variantně může být povrch komunikace v obytné zóně řešen z polopropustné dlažby s možností vsaku. Parkovací stání u komunikace a sjezdy k rodinným domům budou provedeny z betonové dlažby tl. 80 mm, chodník z betonové dlažby tl. 60 mm. Plochy stání na vlastních pozemcích budou materiálově řešeny dle vlastníka. Mlatové povrchy a šterky jsou nepřípustné.

Zbylé prostory budou zatravněny.

Parkovací stání budou ze zámkové dlažby, pojezdové plochy asfaltobetonové. Chodník při linii hlavní komunikace ze zámkové dlažby. Výsadba se zrealizuje z místních druhů dřevin. Kompoziční odclonění ploch VL-S bude řešeno výsadbou stromořadí.

### F.1 VYBAVENÍ VEŘEJNÉHO PROSTRANSTVÍ, DROBNÁ ARCHITEKTURA, MOBILIÁŘ

Pro celkový vzhled a funkci je parter velice důležitá oblast. Místní obyvatelé jsou s ním v každodenním kontaktu. Mobiliář a drobná architektura jsou navrženy jednotně pro všechny části řešeného území. Prvky parteru je vhodné doplnit a sjednotit. Mobiliář by měl být volen jednoduchý, variabilní, odolný proti opotřebení.

Důležitým architektonickým a krajinným prvkem s velmi významnými ekologickými funkcemi je veřejná zeleň. Stromořadí jsou navržena tak, aby nedošlo ke kolizi s TI ani rozhledovými trojúhelníky. Budou sloužit jako hranice mezi zástavbou a komunikací.

## G. ŘEŠENÍ DOPRAVNÍ A TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

Veřejnou infrastrukturu v řešené ploše představuje dopravní a technická infrastruktura a dále veřejná prostranství s veřejnou zelení. Veřejnou infrastrukturou nejsou přípojky inženýrských sítí k RD. Ve výkrese č. 04 Výkres dopravní a technické infrastruktury je patrné prostorové a funkční rozlišení komunikací, stejně tak funkční a prostorové umístění inženýrských sítí.

### G.1 DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

Komunikační systém se skládá z dle ÚP navrhované komunikace DSm\_n 7 ul. U Mlýna, funkční podskupiny C, tempo 50 km/h, šířka 5 m. Povrch vozovky bude asfaltový. Komunikace bude obsluhovat většinu stavebních parcel z východní strany.

Na západní straně území je navržena obytná zóna a bude obsluhovat 4 stavební parcely. Návrh obytné zóny splňuje požadavky Technických podmínek „TP 103 Navrhování obytných zón“ vydaných MDS v březnu 1998. Podrobnost dopravního řešení je vypracována s ohledem na stupeň dokumentace – územní studie. Jako součást veřejného profilu je navržena obousměrná komunikace typu D1, tempo 20 km/h, šířka 4,5 m. Komunikace je vedena v profilu širokém 8 m. Povrch vozovky bude asfaltový, variantně může být povrch komunikace v obytné zóně řešen z polopropustné dlažby s možností vsaku. V místech vjezdu do obytné zóny je změna dopravního režimu zdůrazněna rampou zpomalovacího prahu v poměru 1:10, délky 1m a zvýšené plochy. Vjezd a výjezd do obytné zóny bude osazen svislými dopravními značkami IZ 5a a IZ 5b. Všechny křižovatky jsou navrženy min. na hodnoty 6 m nebo více (ČSN 736102).

Požaduje se dodržet sdružené sjezdy pro úsporu a flexibilitu uličního profilu. Budou také sloužit jako výhybny. Navržené sjezdy jsou široké 6 m, sdružené sjezdy 12 m. Povrch sjezdů je betonová dlažba.

Komunikace musí umožňovat bezkolizní průjezd požárních vozidel. Srážková voda z komunikací bude odvedena do zelených pásů příčným sklonem komunikace 2,5% a do veřejné zeleně. Trasování komunikace v rámci veřejného profilu musí umožňovat dostatečný rozhled ze sjezdů a na křižovatkách. Územní studie nevymezuje žádná nová ochranná pásma, je nutné respektovat pásma vyplývající z platné legislativy.

Dopravně je lokalita dobře dostupná pro automobily, ale pro pěší je nezbytné dobudovat komunikační osy i vně území ÚS.

#### **Doprava v klidu**

Územní studie (ÚS) navrhuje řešení dopravy v klidu, které je v souladu s požadavky stavebního zákona a vyhlášky č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu. Každý rodinný dům bude mít zajištěna dlouhodobá stání pro rezidenty (např. Dvou-garáž, dvou-stání kryté nebo nekryté) v rámci

svého pozemku a budou součástí povolení záměru. Je nutné zajistit 1 dlouhodobé stání na každých 120m<sup>2</sup> podlahové plochy.

Stání v rámci uličního parteru jsou navrhována spíše jako pohotovostní a pro návštěvy.

#### Návrh stání v rámci veřejného prostranství

Celkový počet RD	11 (ilustrativně je uvažováno 128 m <sup>2</sup> zastavěné plochy)
Odhadovaná podlahová plocha 1 RD	256 m <sup>2</sup> (jsou uvažována 2 obytná podlaží)
Odhadovaná podlahová plocha pro 11 RD	2816 m <sup>2</sup>

#### Základní počet stání krátkodobých (ZPS):

ZPS = celková odhadovaná podlahová plocha/120\*10%

ZPS = 2816/120\*10%

ZPS = 2,4 stání

Pro zajištění dostatečné kapacity a splnění požadavků by měla ÚS navrhnout minimálně 3 krátkodobá parkovací stání ve veřejném prostranství.

V návrhu ÚS jsou ilustrativně navržena 4 kolmá parkovací místa v jižní části území, která jsou určena jako krátkodobá parkovací stání (pro návštěvníky). Vzhledem k jejich počtu je nutné, aby jedno stání splňovalo požadavky na vyhrazené stání pro vozidla přepravující osobu těžce zdravotně postiženou, jak vyplývá z Přílohy č. 1, části 2, bodu 2.1 vyhlášky č. 146/2024 Sb.

Vyhrazené stání (minimálně 1 stání) musí splňovat požadavky na přístupnost. Bude o rozměrech (3 m x 5,0 m) a ostatní stání budou (2,75) 2,5 x 5,0 m.

Vyhrazené parkovací stání pro zdravotně postižené bude osazeno svislou značkou IP12 se symbolem vozíčkáře a vodorovnou značkou V10f, parkovací stání budou oddělena čarou V10d.

Detailně bude doprava v klidu specifikována v rámci dokumentace pro povolení záměru a musí být v souladu s příslušnými normami.

## G.2 TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

Navrhovaná technická infrastruktura (TI) vychází z možností stávajících sítí a respektuje jejich vedení. Podrobnost technické infrastruktury je vypracována s ohledem na stupeň dokumentace – územní studie. Návrh respektuje stávající sítě.

#### Zásobování vodou

**Stav** (citace z platného ÚP)

Územní plán umožňuje rozšíření vodovodní sítě pro plochy zastavěného území i pro plochy zastavitelné. Pro rozvojové plochy jsou uvedeny podmínky centrálního zásobování ze stávajícího nebo navrženého rozvodu vodovodu, napojeného na centrální, již existující soustavu zásobování. V rámci rozvojových ploch nad 0,5 ha budou na těchto plochách, nebo plochách souvisejících místních komunikací, veřejných prostranstvích, umístěny hydranty pro zásobování požární vodou.

## Návrh ÚS

Níže jsou spočítány nároky na vodu v řešeném území.

### CELKOVÁ BILANCE POTŘEBY VODY A ZNEČIŠTĚNÍ ODPADNÍCH VOD PRO RD

počet RD	11
počet bytů	0
počet EO celkem	33
specifická spotřeba vody $q$ (l/O.den)	100
součinitel denní nerovnoměrnosti - $kd$	1,5
součinitel max. hodinové nerovnoměrnosti - $kh$	7,2
součinitel min. hodinové nerovnoměrnosti - $kmin$	0

#### **Celkové bilance potřeby vody**

Průměrná denní potřeba vody - $Q_{24}$	3,30	m <sup>3</sup> /den
$Q_{24} = q \cdot O$	0,04	l/s
Maximální denní potřeba vody - $Q_d$	4,95	m <sup>3</sup> /den
$Q_d = q \cdot O \cdot kd$	0,06	l/s
Maximální hodinová potřeba vody - $Q_h$	1485,00	l/h
$Q_h = q \cdot O \cdot kd \cdot kh / 24$	0,41	l/s
Ve špičce	1237,50	l/h
$Q_h = q \cdot O \cdot kd \cdot kh / 24$	0,34	l/s
Minimální hodinový průtok - $Q_{min}$	0,00	l/h
$Q_{min} = q \cdot O \cdot k_{min} / 24$	0,00	l/s

V návrhu územní studie dojde k prodloužení stávajícího vodovodního řadu a jeho zokruhování. Napojení bude v ul. Do Hlinišť, U Hamira a v ul. U Mlýna. Vodovodní řad bude uložen do komunikace souběžně se splaškovou kanalizací. Celková délka navrženého vodovodu je cca 909 m. Urbanistický návrh předpokládá zástavbu 11 samostatnými rodinnými domy. Výpočet potřeby vody je zpracován dle vyhlášky č. 428/2001, koeficient nerovnoměrnosti spotřeby vody je uvažován dle metodického pokynu Ministerstva zemědělství pro Výpočet potřeby vody (1993) s vazbou na směrnici č.9/73. Procento napojení obyvatel na vodovod je uvažováno 100%.

Vodovodní řady budou vedeny ve veřejných uličních profilech. Jednotlivé objekty budou zásobovány vodovodními přípojkami, které budou ukončeny 1,5 m za hranicí jednotlivých parcel. Přípojky budou na řad napojeny navrtávacím pasem.

V nejvyšším místě nového řadu bude umožněno odvodušnění a v nejnižším místě bude umožněno odkalení. Na řadu budou osazeny požární hydranty v souladu s požární řádem obce.

Ve vyšším stupni PD budou zohledněny technické podmínky VHS.

## Kanalizace

**stav** (citace platného ÚP)

ÚP umožňuje rozšíření kanalizační sítě pro plochy zastavěného území i pro plochy zastavitelné.

Požadavek na centrální odkanalizování je dán tím, že nejsou přípustné individuální čistírny odpadních vod, nýbrž jednotné napojení na centrální systém čištění, odvedený do plochy stávající čistírny odpadních vod ve východní části území.

## **Návrh ÚS**

Kanalizace je navržena jako splašková, gravitační.

Bude napojena na kanalizaci v ul. Do Hlunišť a ul. U Mlýna.

Profil uličních stok je navržen DN300 vedený v ose navržené komunikace souběžně s vodovodem.

Kanalizace bude provedena v otevřeném výkopu z trub PVC korigovaných SN8. Na stokách budou v lomových bodech trasy navrženy typové revizní šachty VŠK 100, jako revizní, skluzové a spojné. Do navrhované kanalizace jsou zaústěny veškeré splaškové kanalizační přípojky. Vzájemná vzdálenost vstupních šachet nepřekročí 50 m.

Kanalizační přípojky budou provedeny z profilu DN 150, budou ukončeny 1,5 m za hranicí jednotlivých parcel domů víčkem a ochrannou šachtou DN 400 PVC. Materiál přípojek PVC.

Vytěžená zemina z výkopů bude dle kvality použita buď na terénní úpravy okolí nebo odvezena na deponii, kterou určí stavební úřad. Kanalizace bude prováděna dle ČSN 756101 – Stokové sítě a kanalizační přípojky, na kanalizaci a šachty budou použity materiály dle ČSN EN 295 (1-3), zkouška vodotěsnosti kanalizace bude provedena dle ČSN 756909. Dle zákona č. 274/2001 O vodovodech a kanalizacích jsou vymezena ochranná pásma vodorovnou vzdáleností od vnějšího líce stěny potrubí nebo kanalizační stoky na každou stranu – u vodovodních řadů a kanalizačních stok do průměru 500 mm včetně – 1,5 m.

Samostatné jímky na vyvážení jsou vyloučeny.

Bilance nároků na odvod splaškových vod:

### **Znečištění odpadních vod pro RD**

počet EO	33	EO
BSK5 - 60 g/os.den	1,98	kg/den
NL - 55 g/os.den	1,82	kg/den
CHSK - 120 g/os.den	3,96	kg/den
Ncelk - 11 g/os.den	0,36	kg/den
Pcelk - 2,5 g/os.den	0,08	kg/den

### **Výpočet splaškových vod pro RD**

Maximální denní průtok - Qd	4,95	m <sup>3</sup> /den
Qd = q.O.kd	0,06	l/s

Maximální hodinový průtok - Qh	1485,00	m <sup>3</sup> /den
Qh = q.O.kd.kh/24	0,41	l/s

### Dešťové vody

#### Návrh ÚS

V lokalitě není navržena dešťová kanalizace z důvodu malého množství nově navržených zpevněných ploch. Pro odvodnění nově navržené komunikace budou na její trase instalovány dešťové vpustě, které v případě vhodných vsakovacích podmínek vyústí do vsaků vybudovaných v zelených plochách. Likvidace dešťových vod je umožněna na vlastním pozemku- výměry jednotlivých pozemků pro bydlení jsou dostatečné.

Odvedení dešťové vody ze střech, popř. dalších zpevněných ploch na soukromých parcelách, řeší samostatně každý vlastník nemovitosti. Způsobem řešení likvidace dešťových vod na soukromém pozemku je výstavba vsaku, popř. akumulární jímky dešťových vod a další využívání dešťové vody např. k závlaze.

### Zásobování elektrickou energií

#### Stav (citace z platného ÚP)

ÚP vybudování jiných trafostanic a napájecích vedení nevyklučuje, je to umožněno v rámci přípustného a podmíněně přípustného využití všech funkčních ploch.

Nejsou navrženy přeložky VN, rozvojové plochy respektují dosavadní pokrytí trasami VN a nenavrhují nové přivaděče VN vedení. V rámci vybraných územních studií jsou požadovány kalkulace pro potenciální nároky na odběry nové zástavby.

#### Návrh ÚS

Všechna rozvodná energetická vedení a vedení elektronických komunikací v řešeném území budou umístěna pod zem.

#### Trafostanice a přeložka VN

Bude vybudována nová trafostanice mezi parc.č. 366/4 a parc. č. 366/73. Dojde ke zrušení nadzemního vedení VN o celkové délce 370,4 m a k provedení přeložky VN o celkové délce 325,3 m. Kabele VN budou uloženy v plochách veřejných prostranství – zelený pás a veřejné prostranství – dopravní infrastruktura. Napojení rozvodů NN je navrženo z této nové trafostanice.

#### Rozvody NN

Kabele budou uloženy v plochách veřejných prostranství - zelený pás a veřejné prostranství - dopravní infrastruktura - komunikace souběžně s kabelem VO. Celková délka je cca 419 m.

Vzhledem k předpokládané individuální zástavbě v obytné zóně řešeného území není známo procento využití el. Energie pro vytápění a ohřev TUV. Při výpočtu potřebného příkonu el. Energie je uvažováno s průměrnou spotřebou 11kW na RD.

### Bilance nároků na spotřebu elektrické energie

Zatížení lokality odběrem el. Energie všech RD je 11 parcel x 11kW x 0,28 soudobost = tj. Cca 33,88 kW

Ochranné pásmo nově zřizovaného kabelového vedení NN a VN je 1 m od krajního kabelu.

Pilíře s kabelovými skříněmi a elektroměrovými rozvaděči budou umístěny na rozhraní parcel, na pozemcích stavebníka. Typy kabelových skříní, počet kabelových rozvodů a jejich průřezů budou upřesněny v prováděcí dokumentaci.

### Rozvody VO

V blízkosti nové trafostanice mezi parc.č. 366/4 a parc. č. 366/73 bude umístěn pilíř s rozvaděčem veřejného osvětlení, z něhož budou napojeny kabelové vývody rozvodu VO. Kabely VO budou uloženy v plochách veřejných prostranství- zelený pás souběžně s kabely NN. Spotřeba elektrické energie na VO se předpokládá 2kW.

Veřejné osvětlení bude řešeno LED svítidly umístěnými na sadových stožárech, umístěných v pásech zeleně, mimo vjezdy na pozemky, min. 0,5 m od komunikace. V lokalitě je umístěno 13 stožárů, viz. Grafická část. Celková spotřeba bude vypočtena v následující projektové části, která bude zpracována světelným technikem a bude splňovat ČSN EN 13201- Osvětlení pozemních komunikací. V této projektové části bude proveden světelný výpočet, pro kontrolu počtu svítidel a jejich roztečí, rozmístění a výšek sloupů. Dále se světelným výpočtem určí typ LED svítidla a jeho příkon. Na základě těchto údajů bude vypočten příkon a předběžná ekonomická náročnost osvětlovací soustavy řešené lokality.

### Zásobování plynem a teplem

**Stav** (citace z platného ÚP)

Územní plán nemění dosavadní koncepci vytápění plynem, elektrickou energií či tuhými palivy a neukládá požadavek napojení na vybrané systémy infrastruktury.

### **Návrh ÚS**

Nový plynovodní STL řad je napojen na stávající STL řad na parc. č. 442/2 v severozápadní části území. Řad je veden jednak v nově navržené komunikaci typu obytná zóna na západní straně území, na severní straně území v komunikaci ul. U Hlinišť a v komunikaci DSm-n 7 ul. U Mlýna navrhované územním plánem. Objekty budou na řad připojeny STL přípojkami zakončenými na hranici pozemku v přípojkových skříních. Předpokládaná spotřeba plynu je 10kW na jeden RD, celkem 100kW. Celková délka je 468,9 m.

### Odpadové hospodářství

#### **Návrh ÚS**

Komunální odpad bude individuálně skladován v odpadových nádobách u vjezdů na pozemky vlastníků a bude v pravidelných intervalech svážen (1x týdně).

## H. PODMÍNKY PRO NAPOJENÍ STAVEB NA DOPRAVNÍ A TECHNICKOU INFRASTRUKTURU

1. Všechny stavby musí být napojeny na veřejnou technickou infrastrukturu
2. Napojení pozemků na veřejnou dopravní infrastrukturu – viz. plocha pro umístění (sdruženého) sjezdu na pozemek RD v grafické části
3. Napojení na veřejnou technickou infrastrukturu – přípojky NN budou umístěny v ploše pro umístění sjezdu na pozemek RD (viz. grafická část)

## I. PODROBNÉ PODMÍNKY PRO OCHRANU HODNOT A CHARAKTERU ÚZEMÍ

### Podmínky vyplývající z památkové ochrany území

Řešené území se nenachází v památkově chráněném území ani v jeho ochranném pásmu. V řešeném území nejsou žádné objekty zapsané do seznamu nemovitých kulturních památek, nenachází se zde žádná stavba, která by přispívala k identitě města.

### Ochrana kulturních a přírodních hodnot

Ochrana krajinného rázu je ošetřena prostorovou regulací nepřekročitelné stavební čáry.

### Ochrana přírodních zdrojů, ochrana zemědělského půdního fondu (ZPF) a ochrana pozemků určených k plnění funkcí lesa (PUPFL)

Jsou vyloučeny samostatné studně, požadavek je dán na centrální systém odkanalizování. Zastavěné území se nachází v dostatečné vzdálenosti od ochranného pásma lesa tzn. více než 30m od lesního pozemku.

### Ochrana ovzduší

Nebudou dotčeny zájmy ochrany ovzduší. V řešeném území neumožní stanovené podmínky využití ploch zhoršení stávajících kvalitativních hodnot ovzduší.

## J. PODMÍNKY PRO VYTVÁŘENÍ PŘÍZNIVÉHO ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ

Město Nové strašecí je možno charakterizovat jako území s příznivými životními podmínkami. Z územně analytických podkladů ani územního plánu nevyplývají žádná ohrožení.

### Funkční využití ploch

Zastavitelné plochy jsou určeny převážně pro bytovou výstavbu formou rodinných domů. Přípustné jsou pouze činnosti a stavby, které nejsou s touto základní funkcí v rozporu. Uvedeným funkčním využitím nedojde k vzniku negativního vlivu na životní prostředí a veřejné zdraví.

## K. DOKLADOVÁ ČÁST

Řešení nových sítí nebylo konzultováno se zástupci správců inženýrských sítí. Žádost o vyjádření k projektové dokumentaci bude podána v rámci dalšího stupně projektové dokumentace – dokumentace pro povolení záměru. Řešení sítí je zpracováno v rozsahu nutném pro územní studii.

## L. PŘEHLED VLASTNÍKŮ DOTČENÝCH PARCEL

<i>Parc.č.</i>	<i>List vlastnictví</i>	<i>Vlastník pozemku</i>	<i>Adresa</i>
366/4, 366/79	4061	Šustková Lucie	Vojty Kuchynky 1378, 271 01 Nové Strašecí
366/85, 366/84	4212	Kuthan Radim	Okružní 633, 271 01 Nové Strašecí
366/14, 366/73 366/86, 366/7, 2133/1, 366/3, 366/17, (467/2, 442/1, 467/13, 366/20)	10001	Město nové Strašecí	Komenského nám. 201, 271 01 Nové Strašecí
366/15	4269	Zimmermann David, Zimmermannová Markéta	Komenského nám. 185, 271 01 Nové Strašecí
366/16, 366/19	1211	Kožmínová Petra	Na Pankráci 968/65, Nusle, 140 00 Praha 4
366/11	1582	Římskokatolická farnost Nové Strašecí	U Školy 124, 271 01 Nové Strašecí
2133/7	4264	Tech Park Nové Strašecí a.s.,	Na Nivách 956/2, Michle, 141 00 Praha 4
366/18	1561	Stehlík Jaroslav Ing., SJ Stehlík Jaroslav Ing. A Stehlíková Zdeňka MUDr.	Na Spravedlnosti 1029, 271 01 Nové Strašecí

# M. ÚDAJE O POČU LISTŮ ÚZEMNÍ STUDIE A POČTU VÝKRESŮ GRAFICKÉ ČÁSTI

Obsah ÚS6, město Nové Strašecí:

## **Textová část:**

00 Průvodní zpráva

Počet listů: 22

## **Grafická část:**

01 Výkres širších vztahů, m 1:5000

02 Katastrální situační výkres, m 1:500

03 Výkres funkčního využití a prostorové regulace, m 1:500

04 Výkres dopravní a technické infrastruktury, m 1:500

05 Výkres vlastnických vztahů, m 1: 500