

ÚS.23 – ŠTĚPÁNOVICE

KLATOVY, k.ú. ŠTĚPÁNOVICE U KLATOV

■ OBJEDNATEL:

MĚSTO KLATOVY, náměstí Míru 62/1, 339 01 Klatovy

■ POŘIZOVATEL:

Městský úřad Klatovy, náměstí Míru 62/1, 339 01 Klatovy
Odbor výstavby a územního plánování, Balbínova 59

■ ZODPOVĚDNÝ PROJEKTANT:

Ing. arch. Jana Svítková
Autorizovaný architekt ČKA 03 154
IČO 643 876 58

■ SPOLUPRACOVAL:

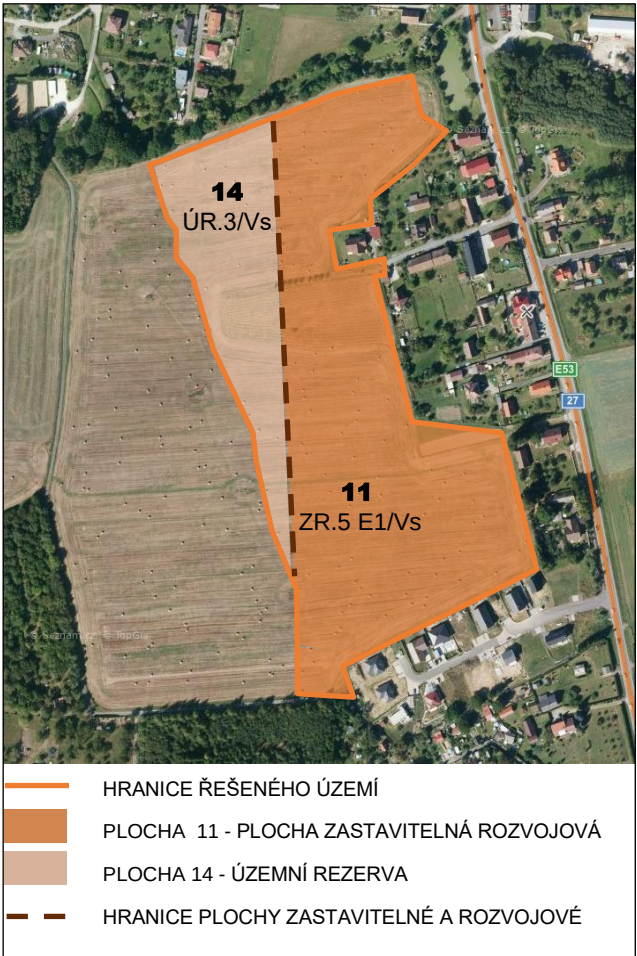
Ing. arch. Helena Svítková
Architekt – urbanista

■ ZPRACOVÁNO:

03/2023

1.1 ZÁKLADNÍ ÚDAJE

Řešené území se nachází v katastrálním území Štěpánovice u Klatov, v původní obci Štěpánovice, která je dnes přidruženou částí Klatov. Územní plán Klatovy, úplné znění po změně č. 2 ze dne 28.5.2021 (dále jen Územní plán Klatovy, příp. ÚPK) území vymezuje jako plochy 11 - ZR.5 E1/Vs a 14 - ÚR.3/Vs, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie ÚS.23. Z požadavků územního plánu vyplývá potřeba řešit území jako jeden celek.



1.2 CÍL ZPRACOVÁNÍ DOKUMENTU

Cílem je navrhnout základní urbanistickou koncepci včetně systému obsluhy území zejména určit:

- základní strukturu zástavby s ohledem na stávající převážně individuální zástavbu
- řešení dopravního napojení, umístění koridorů místních komunikací
- řešení obsluhy území sítěmi technické infrastruktury
- plochy veřejných prostranství
- konkrétní zastavovací schéma plochy pro dohodu o parcelaci DP.7

Územní studie bude sloužit jako podklad pro dohodu o parcelaci a jako podklad pro rozhodování v území.

1.3 VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Plocha územní studie ÚS.23 BYLA Na základě průzkumů a konzultací se zadavatelem upřesněna tak, aby hranice řešeného území respektovala majetkové poměry v území a odpovídala hranici pozemků dle katastru nemovitostí.

Celková plocha řešeného území je cca 8,78 ha, z toho zastavitelná rozvojová plocha (11-ZR.5-E1/Vs) cca 6,19 ha a územní rezerva (14-ÚR.3/Vs) cca 2,59 ha.

Blíže je území definováno výčtem parcel. Všechny parcely leží v k.ú. Štěpánovice u Klatov:

číslo parcely, druh pozemku (způsob využití) dle katastru nemovitostí

212/2	orná půda
214/2	orná půda
215/2	orná půda
215/4	ostatní plocha, jiná plocha
215/5	ostatní plocha, jiná plocha
216/6	ostatní plocha, jiná plocha
216/1	ostatní plocha, jiná plocha
216/2	ostatní plocha, jiná plocha
216/2	ostatní plocha, jiná plocha
216/3	orná půda
216/4	ostatní plocha, jiná plocha
216/8	ostatní plocha, jiná plocha
217/2	ostatní plocha, jiná plocha
218/2	ostatní plocha, jiná plocha
260/1	orná půda
260/17	orná půda
260/66	orná půda
260/68	orná půda
262/35	ostatní plocha, jiná plocha
262/42	trvalý travní porost
448	orná půda
814	ostatní plocha, ostatní komunikace (část)
825	ostatní plocha, ostatní komunikace (část)
826	orná půda
827	orná půda
828	orná půda
831	orná půda
832	orná půda
835	orná půda
846	ostatní plocha, ostatní komunikace (část)
851	orná půda
852	orná půda
853	orná půda
854	trvalý travní porost

1.4 ŠIRŠÍ VZTAHY V ÚZEMÍ

Štěpánovice na jihu sousedí s Klatovy, na severu s obcí Dehtín, která je taktéž přidruženou částí Klatov.

Severojižním směrem obcí prochází komunikace I/27 směřující z Klatov do Plzně, tvoří komunikační osu obce a je jedinou dopravní spojnici vycházející z obce. Silnice I. třídy do obce přináší dopravní zátěž, která by měla být výhledově snížena vybudováním přeložky I/27 východně od obce. Stávající páteřní komunikace je plánována k přeřazení do II. třídy. Touto dopravní úpravou se zvýší potenciál obce k bydlení v zázemí okresního města.

Ve směru východním a zejména západním se nachází přírodní zázemí obce, kde se za pásem polí a luk nalézají lesní porosty. Z obce těmito směry vycházejí pouze účelové komunikace využívané jako pěší nebo cyklo propojení včetně značených tras.

Historická část obce leží severně od řešeného území a je oddělena terénním zářezem s místní vodotečí. Přímé propojení je možné pouze pro pěší. Dopravně je řešené území napojeno z východu kolmými ulicemi ústícími na páteřní komunikaci I/27, na jihu pak napojením na ulici nové zástavby s vyústěním tamtéž.

1.5 MAJETKOVÉ VZTAHY

Minoritní část pozemků je ve vlastnictví města Klatovy. Jedná se především o původní komunikace či polní cesty parc. č. 260/68, 448, 814, 846 a parc. č. 825 pod kterou je v části vedena kanalizace. Veškeré další pozemky jsou v majetku fyzických osob. V území je 10 vlastníků – fyzických osob resp. skupin spoluvlastníků.

Pro optimální nové využití území je třeba dosáhnout dohody o parcelaci. Na základě celkového řešení území se navrhne nový systém parcelace s ohledem na původní majetkové poměry resp. na procentní podíl jednotlivých majitelů.

1.6 POŽADAVKY ÚZEMNÍHO PLÁNU KLATOVY

V územním plánu je řešené území rozděleno do dvou částí. První větší část je lokalita 11-ZR.5-E1/Vs – plocha zastavitelná rozvojová určená pro zástavbu vesnického charakteru, druhá menší část lokalita 14-ÚR.3/Vs – územní rezerva určená taktéž pro zástavbu vesnického charakteru. ÚPK stanovuje, že pro obě tyto plochy jako pro celek bude vypracována územní studie - ÚS 23.

Při rozvoji lokalit 11-ZR.5-E1/Vs a 14-ÚR.3/Vs je třeba dodržet prostorové a kompoziční požadavky na rozvoj a ochranu jejich hodnot. Úkolem územní studie č. 23 je:

- respektovat a rozvíjet vesnický charakter zástavby lokality – bydlení v individuálních rodinných domech
- určit systém obsluhy území tj. vymežit koridory místních obslužných komunikací a inženýrských sítí.

- vymežit veřejná prostranství NR_ÚS23 v návaznosti na navrhované komunikace a prostorové uspořádání zástavby
- navrhnout konkrétní zastavovací schéma plochy pro dohodu o parcelaci
- určit minimální velikost parcel v závislosti na zvoleném typu zástavby, přičemž bude respektováno ochranné pásmo silnice I/27, které je lokálně dotčeno v sousedství rybníka U silnice. Stavby nebudou umístěny v ochranném pásmu silnice I/27.
- bude určena maximální výška zástavby s ohledem na krajinný ráz

Při návrhu je třeba respektovat dopravní požadavky na rozvoj lokality:

Budou navrženy místní obslužné komunikace (MOK-02) a to koordinovaně s předpokladem rozvoje v sousední ploše územní rezervy ÚR.3 tak, aby bylo zajištěno její případné dopravní napojení. Při návrhu koridoru MOK-2 nutno respektovat resp. v rámci ÚS23 ověřit a upřesnit v ÚPK vymezených míst připojení a navrhnout jejich pokračování.

- bude vymezeno veřejné prostranství NR_ÚS.23 ve vazbě na navrhované komunikace a prostorové uspořádání zástavby
- bude rozvíjena prostupnost územím k přírodním a rekreačním plochám v krajinné lokalitě K26
- realizace MOK_2 je podmínkou pro umístování staveb v ploše 11-ZR.5-E1/Vs
- bude řešena ochrana proti splavům z polí

Dále je třeba dodržet krajinnou koncepci hlavně s ohledem na ochranu a rozvoj jejich hodnot.

Na řešenou lokalitu ze západu navazuje plocha krajiny K26b. V jihozápadním rohu řešené území sousedí s krajinnou plochou K32. Jedná se o pole, louky, humna a na ně navazující lesní celky.

Z ÚPK vyplývá požadavek na vznik zelené radiály (vstup krajiny do obce a obce do krajiny) a s ní spojený pěší průchod. Zelená osa je navržena podél vodoteče směřující do rybníka U silnice. V současné době je tato vodoteč v mírném terénním zářezu, který je doprovázen pásem vzrostlé zeleně výrazně přírodního charakteru. Zelenou osu je třeba v návrhu respektovat, rozšířit a doplnit stezkou pro pěší. Toto řešení napomůže propojení krajiny a obce.

Požadavky technické infrastruktury na rozvoj lokality a na ochranu a rozvoj jejich hodnot:

- zásobení rozvojové plochy vodou je podmíněno dobudováním vodovodu

- podmínkou pro realizaci daného rozvoje a zajištění zásobování staveb v nich umístěvaných je doplnění stávajícího vodojemu o další komoru o objemu 100 m³
- odkanalizování plochy vybudováním nové kanalizace
- dešťové vody budou likvidovány na pozemcích staveb
- podmínkou pro realizaci navrženého rozvoje je vybudování nové TS na severu obce na hranici ploch 5 a K29a – napojení nadzemním vedením ze stávajícího VN 22kV
- umístění staveb je podmíněno realizací nových rozvodů NN ze stávající sítě
- zásobování plynem bude provedeno dobudováním STL řadu
- vedení infrastruktury bude navrženo včetně řešení budoucího připojení plochy územní rezervy ÚR.3

1.7 LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ

Převážná část vymezeného území je součástí zemědělského půdního fondu (ZPF). Jedná se především o ornou půdu, částečně o trvalý travní porost. Plochy jsou v současné době zemědělsky obhospodařované.

Jihozápadní roh území leží v blízkosti plochy lesa, jehož ochranné pásmo 50 m zasahuje do řešené lokality.

Jihozápadním rohem řešeného území prochází el. Vedení VN, jehož ochranné pásmo zasahuje do této části území.

Řešené území je dotčeno ochranným pásmem koridoru drah letadel veřejného vnitrostátní letiště Klatovy – Čertovka.

1.8 PRŮZKUMY ÚZEMÍ



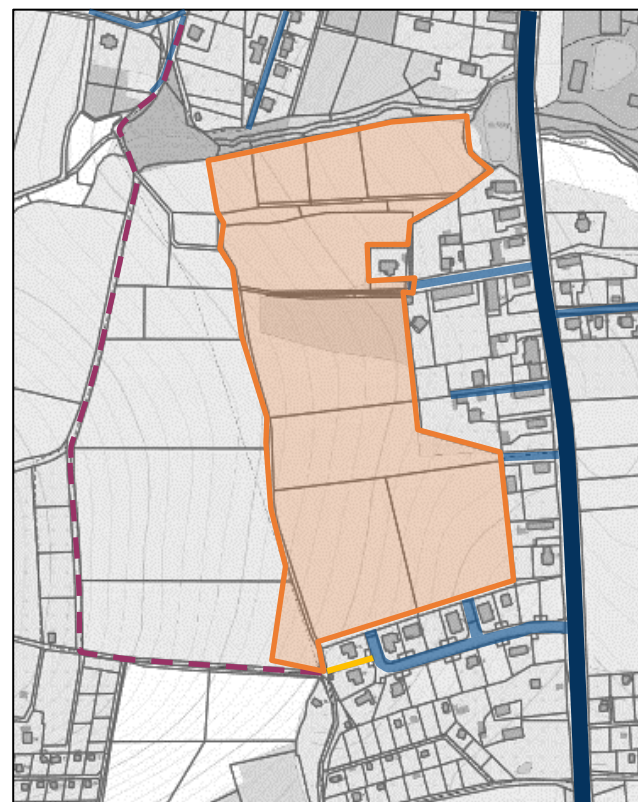
MAPA OBCE ŠTĚPÁNOVICE Z 19. STOLETÍ

- HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ
- ŘEŠENÉ ÚZEMÍ

Návrhu řešení předcházelo podrobné prověření lokality, které zmapovalo stávající stav území. Na základě průzkumů v terénu a zjištění souvislostí byla zpracována analýza stávajícího stavu řešeného území.

Řešená lokalita se nachází na jižním okraji původní obce Štěpánovice. Dominantou obce je kostel sv. Michala se hřbitovem, od kterého se východním směrem odvíjí historické centrum obce charakteristické původní vesnickou zástavbou.

Řešené území se nachází v mírně zvlněném terénu s převažující východní svažitostí. Lokalita se rozkládá v přímé návaznosti na zastavěnou část obce na rozhraní intravilánu a extravilánu obce. Ze severu navazuje na centrum obce, z východu a jihu je ohraničena novější zástavbou. Přirozenou osou této části obce je ve směru sever - jih (tj. Klatovy – Plzeň) hlavní komunikace I/27, podél které se tato zástavba rozvíjela hlavně jižním směrem. Docházelo zde ke vzniku místních komunikací kolmých na hlavní dopravní osu. Některé tyto ulice jsou slepé a zpřístupňují pouze jeden či dva objekty. Pro přístup do řešeného území jsou vhodné tři ulice, které jsou zároveň pro automobilovou dopravu jedinými možnými přístupovými místy.

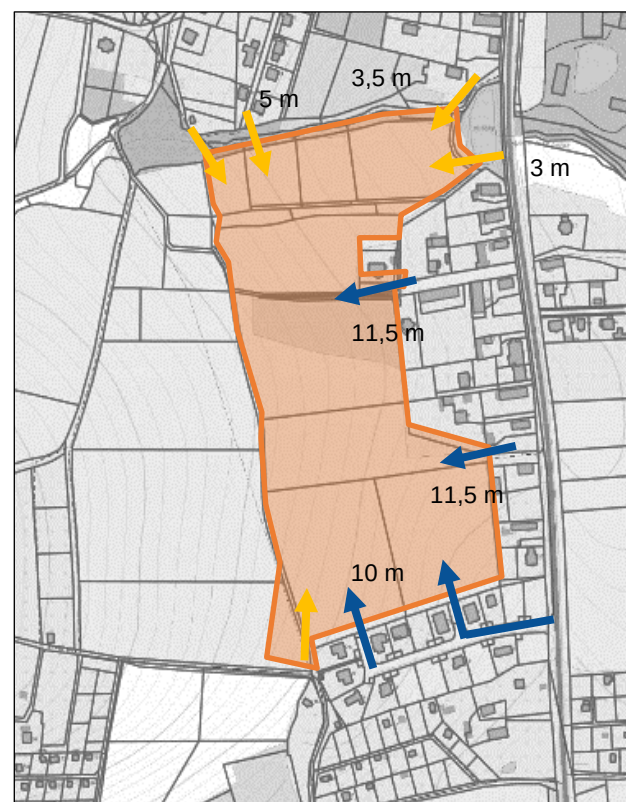


- KOMUNIKACE I/27
- MÍSTNÍ KOMUNIKACE
- PĚŠÍ TRASA
- CYKLOTRASA

Ze severu, směrem od nejstaršího jádra obce, není možné žádné napojení automobilové dopravy z důvodu nevhodného šířkového uspořádání stávajících komunikací.

1.9 DOPRAVA V ÚZEMÍ

Obcí Štěpánovice prochází komunikace I/27, která tvoří páteřní komunikaci v obci. Na ní navazuje síť místních obslužných komunikací. Na jižním okraji řešeného území se nachází nově zastavěná lokalita s místní obslužnou komunikací MOK.3, která byla vybudována tak, že počítá s propojením do rozvojové plochy 11. Další dopravní napojení řešeného území svým šířkovým uspořádáním umožňují dvě místní komunikace kolmé na hlavní komunikaci I/27. Kolem rybníka U silnice z prostorového důvodu není možné realizovat nové dopravní propojení. Mezi vodní plochou a ploty soukromých pozemků je pás široký pouze cca 3,50 m. Zde je možné uvažovat pouze o pěším či případně cyklo spojením. Severní strana řešeného území navazuje na nejstarší část obce, kde se nachází pouze jedna místní komunikace, která ovšem svým šířkovým uspořádáním dopravní napojení neumožňuje. Je široká necelých 5,00 m a tudíž je zde možné uvažovat pouze s pěším propojením.



- VSTUPY PRO AUTOMOBILOVOU DOPRAVU
- PĚŠÍ VSTUPY
- 10 m** ZAOKROUHLLENÉ ŠÍŘKY VSTUPŮ

1.10 OBČANSKÁ VYBAVENOST

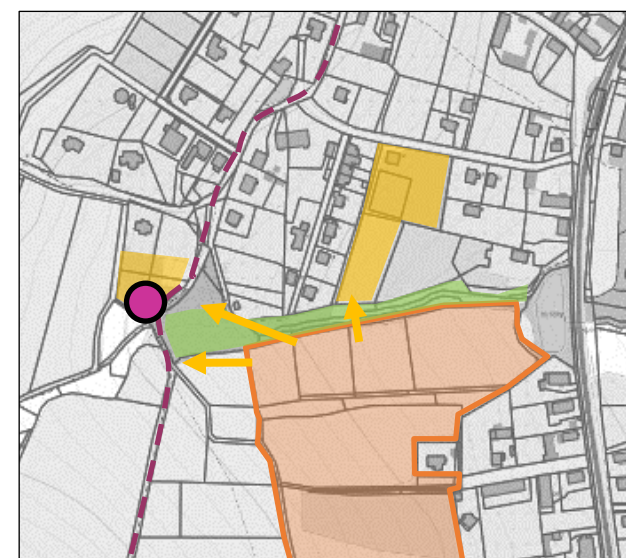
Obec Štěpánovice se nachází v blízkosti Klatov. Ve Štěpánovicích je jen minimální vybavenost, obyvatelé obce mají zázemí v nedalekém městě. V obci je několik provozoven, které mají ale spíše nadmístní význam např. prodejna osvětlovací techniky. Dále je v obci při hlavní komunikaci restaurace.

Sportovní vybavenost je v obci zastoupena dvěma plochami hřišť. U jedné je hasičská zbrojnice a u druhé je stánek s občerstvením.

Severozápadně od řešeného území vzniklo při cyklostezce a v návaznosti na stávající zastavěnou část obce odpočinkové místo tvořené stánkem s občerstvením a hřišti. Vytvořilo se zde společenské centrum s možností občerstvení, kde se potkávají cyklisté, pěší turisté a místní obyvatelé. Je velmi žádoucí řešené území s tímto místem propojit alespoň pro pěší. Tento požadavek také vyplývá z územního plánu, kdy je podél vodoteče vedena zelená radiála (vstup krajiny do obce a obce do krajiny) a s ní spojená pěší trasa.

Ze severu řešené území navazuje na část obce, kde je umístěno hřiště s hasičskou zbrojnicí.

Zástavba podél hlavní komunikace je smíšená, převládají zde objekty s tradičním venkovským charakterem tj. podélná dispozice s přízemím a podkrovím krytým sedlovou střechou.



- ZELENĚ
- PLOCHY SPORTOVNÍCH HRÍŠŤ
- CYKLOTRASA
- PĚŠÍ PROPOJENÍ
- STÁNEK S OBČERSTVENÍM

1.11 SKUTEČNÉ VYUŽITÍ PLOCH V ÚZEMÍ

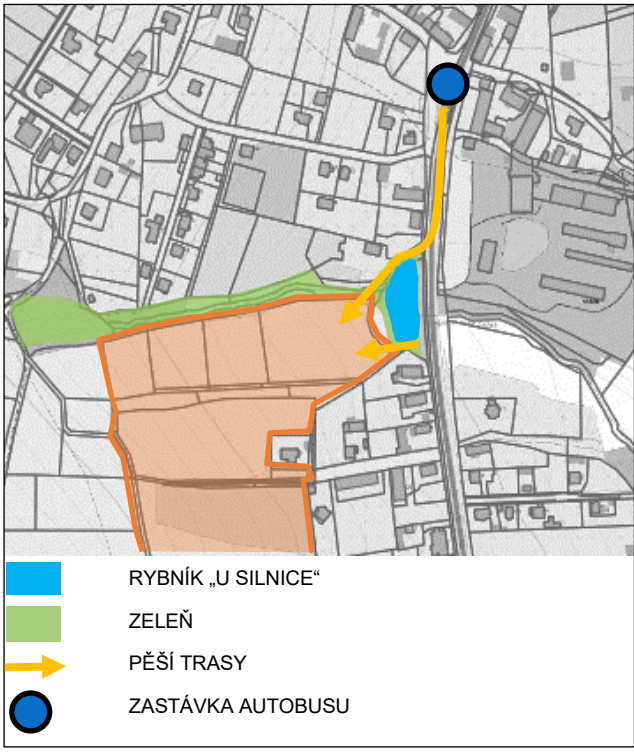


V současnosti je většina plochy zemědělsky využívána, tj. jsou zde pole a na menší části trvalý travní porost. V ploše travního porostu (parc.č. 854) se nachází skruž nad původní studnou. Západním směrem od řešeného území se dále rozkládají pole a louky a následně lesní porost pokrývající vrch Pohodnice a Klatovský bor. V návrhu bude zapotřebí vytvořit na přechodu mezi nově zastavěnou částí obce a zemědělskými plochami pás ochranné zeleně, jež bude zachytávat případné splachy z polí či tvořit větrolam. Bude přirozeně ukončovat zástavbu a oddělovat ji od krajiny. Zároveň je nutné ponechat zde několik pěších propojení.



ŘEŠENÉ ÚZEMÍ ZE ZÁPADU

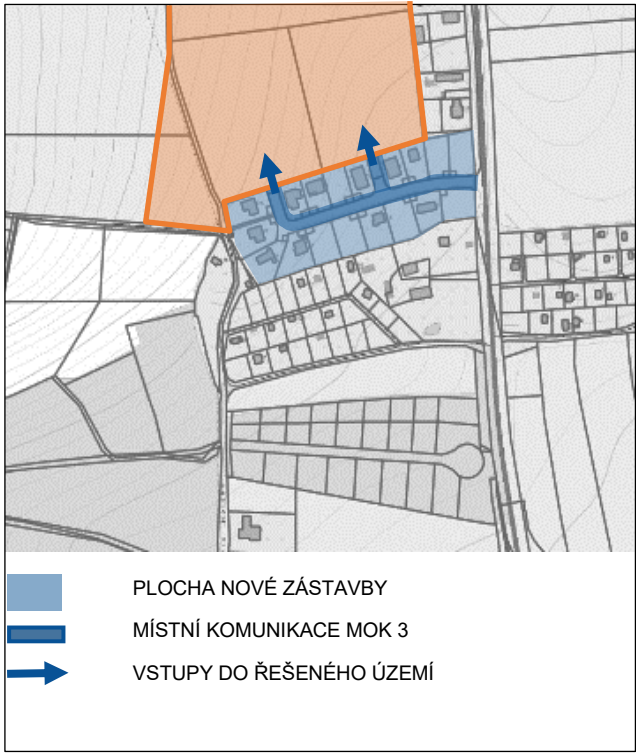
1.12 RYBNÍK U SILNICE



Na severovýchodním okraji lokality se nachází vodní plocha - rybník U silnice, který tvoří výrazný přírodní prvek obce. Na rybník z jihu a severu přímo navazuje stávající zástavba. Mezi ploty soukromých pozemků a vodní plochou je úzký pás zeleně, který umožňuje uvažovat pouze o pěším propojení. Jelikož se severním směrem nachází autobusová zastávka, je toto propojení velmi žádoucí a potřebné. V okolí rybníka se dále nachází několik vzrostlých stromů. Tuto zeleň je žádoucí v návrhu dále doplnit a vytvořit zde odpočinkové místo.

Rybník je zásoben nevelkou vodotečí, přitékající ze západního směru v mírném terénním zářezu. Přítok je doprovázen pásem vzrostlé zeleně výrazně přírodního charakteru, která se v severovýchodní části rozšiřuje do poměrně větší plochy tvořené vzrostlými převážně listnatými stromy.

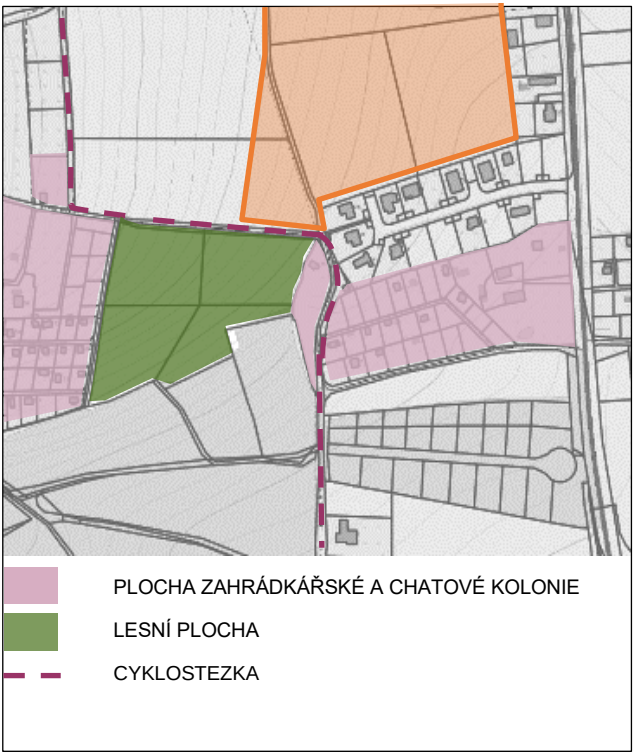
1.13 JIŽNÍ NAPOJENÍ ÚZEMÍ



Jižní část řešeného území ohraničuje plocha nové zástavby tvořená páteří komunikací, která je oboustranně hustě obestavěná rodinnými domky. Při budování této lokality bylo počítáno s dopravním propojením do další rozvojové plochy a tudíž zde vznikly dvě odbočky z páteří komunikace.

Tato zástavba má díky své hustotě charakter více městský než vesnický. Svažitý terén je na některých pozemcích upravován pomocí mohutných opěrných převážně betonových zdí. Některé domky svým vzhledem odpovídají spíše městskému charakteru než požadovanému venkovskému. V této nové zástavbě se nenachází žádná veřejná plocha a není zde ani zeleň v ulicích.

1.14 ZAHRÁDKÁŘSKÉ OSADY



Jihozápadního rohu řešeného území se dotýká plocha lesa a na ní navazující Třešňovka se zahrádkami a chatami, na které dále západním směrem navazuje lesní masiv pokrývající vrch Klatovského boru.

K jihozápadnímu rohu řešeného území přichází od jihu komunikace, která se stáčí podél lesa na západ. Cesta dále prochází severním směrem k centru obce Štěpánovice. Komunikace sloužící jako cyklostezka a také zpřístupňuje zahrádkářskou a chatovou kolonii.

1.15 KONCEPČNÍ VÝCHODISKA NÁVRHU

Řešené území je vhodnou lokalitou pro další rozvoj bydlení především nízkopodlažními formami rodinné zástavby, zcela vhodně územním plánem předepsaného vesnického charakteru.

Je zcela nezbytné v provozu území respektovat a dále podpořit stávající vazby v území.

POHLED NA ŘEŠENÉ ÚZEMÍ OD JIHOZÁPADU



POHLED OD RYBNÍKA U SILNICE



POHLED NA JIHOVÝCHODNÍ OKRAJ ÚZEMÍ



POHLED NA JIŽNÍ OKRAJ ÚZEMÍ



POHLED NA SEVERNÍ OKRAJ ÚZEMÍ S CENTREM ŠTĚPÁNOVIC V POZADÍ



VSTUPY DO ÚZEMÍ ZE ZÁPADU, ZE STÁVAJÍCÍ ZÁSTAVBY



PRŮCHODY KOLEM RYBNÍKA



POHLED NA SEVEROVÝCHODNÍ OKRAJ ÚZEMÍ



VODOTEČ NAD RYBNÍKEM



VODOTEČ V HORNÍ ČÁSTI ÚZEMÍ



KLATOVY, k.ú. ŠTĚPÁNOVICE U KLATOV, ÚZEMNÍ STUDIE 23

objednatel
MĚSTO KLATOVY
náměstí Míru č.p. 62/1
339 20 Klatovy

zpracovatel
Ing.arch. Jana Svítková
jana.svitkova@seznam.cz 607758989
Ing.arch. Helena Svítková
helena.svitkova@seznam.cz 777334843

datum
03/2023

FOTODOKUMENTACE

ANALÝZA ÚZEMÍ



LEGENDA:

MAPOVÝ PODKLAD

-  ŘEŠENÉ ÚZEMÍ
-  HRANICE US 23 dle UP KLATOVY
-  HRANICE ROZVOJ - REZERVA
-  HRANICE KATASTRÁLNÍHO ÚZEMI
-  KATASTRÁLNÍ MAPA

KLATOVY, k.ú. ŠTĚPÁNOVICE U KLATOV, ÚZEMNÍ STUDIE 23

objednatel
MĚSTO KLATOVY
náměstí Míru č.p. 62/1
339 20 Klatovy

zpracovatel
Ing.arch. Jana Svítková
jana.svitkova@seznam.cz 607758989
Ing.arch. Helena Svítková
helena.svitkova@seznam.cz 777334843

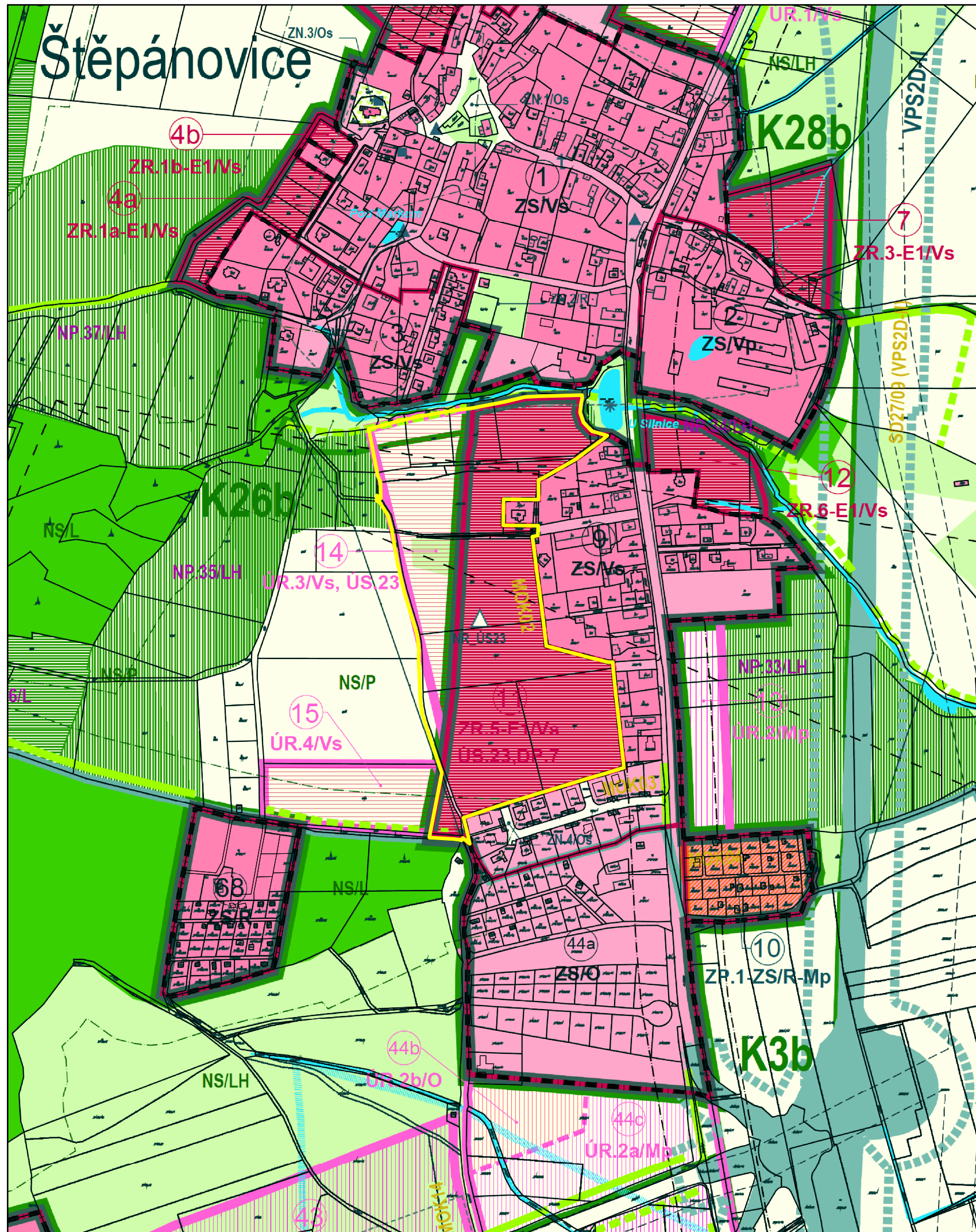
datum
03 / 2023

M 1: 2500

ORTOFOTOMAPA (ČÚZK 2017)

ANALÝZA ÚZEMÍ





LEGENDA:

HLAVNÍ VÝKRES

- ÚZEMÍ ZASTAVITELNÉ ROZVOJOVÉ, PLOCHA VESNICKÁ
- ÚZEMNÍ REZERVA, PLOCHA VESNICKÁ

MAPOVÝ PODKLAD

- ŘEŠENÉ ÚZEMÍ

KLATOVY, k.ú. ŠTĚPÁNOVICE U KLATOV, ÚZEMNÍ STUDIE 23

objednatel
MĚSTO KLATOVY
náměstí Míru č.p. 62/1
339 20 Klatovy

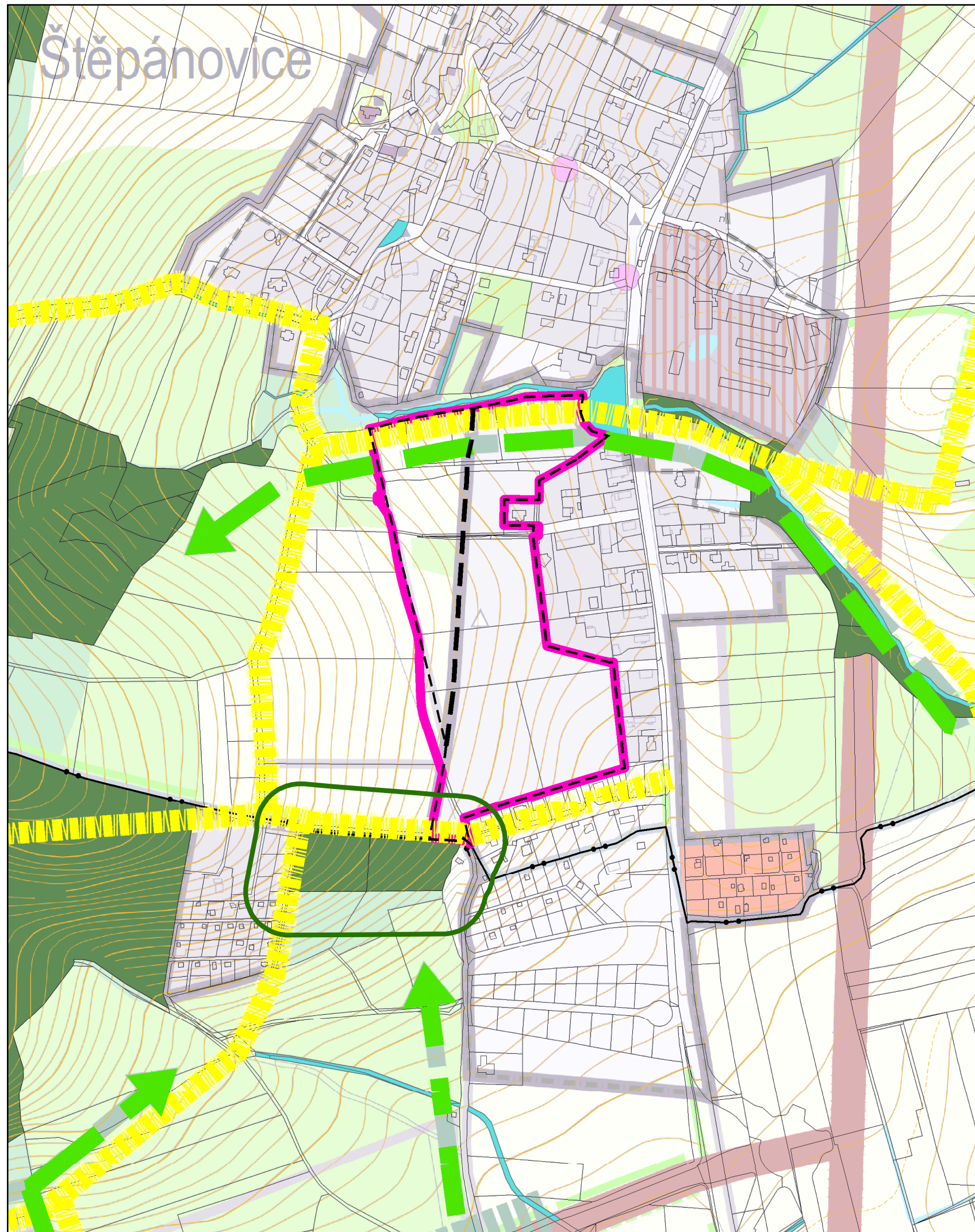
zpracovatel
Ing.arch. Jana Svítková
jana.svitkova@seznam.cz 607758989
Ing.arch. Helena Svítková
helena.svitkova@seznam.cz 777334843

datum
03 / 2023

M 1: 5000

UP KLATOVY - HLAVNÍ VÝKRES

ANALÝZA ÚZEMÍ



LEGENDA:

PŘÍRODNÍ PODMÍNKY

- ZELENÉ RADIALY - VSTUP KRAJINY DO OBCE / OBCE DO KRAJINY
- PĚŠÍ PRŮCHODY DO KRAJINY
- LESNÍ POZEMKY DLE KATASTRU NEMOVITOSTÍ
- OCHRANNÉ PÁSMO LESA ZASAHOJÍCÍ DO ÚZEMÍ (50m)
- VODNÍ PLOCHY DLE KATASTRU NEMOVITOSTÍ

MAPOVÝ PODKLAD

- ŘEŠENÉ ÚZEMÍ
- HRANICE US 23 dle UP KLATOVY
- HRANICE ROZVOJ - REZERVA
- KATASTRÁLNÍ MAPA
- HRANICE KATASTRÁLNÍHO ÚZEMÍ
- PODKLADOVÁ MAPA SCHÉMA Č.6 UP KLATOVY - VZTAH MĚSTA A KRAJINY

KLATOVY, k.ú. ŠTĚPÁNOVICE U KLATOV, ÚZEMNÍ STUDIE 23

objednatel

MĚSTO KLATOVY
náměstí Míru č.p. 62/1
339 20 Klatovy

zpracovatel

Ing.arch. Jana Svítková
jana.svitkova@seznam.cz 607758989
Ing.arch. Helena Svítková
helena.svitkova@seznam.cz 777334843

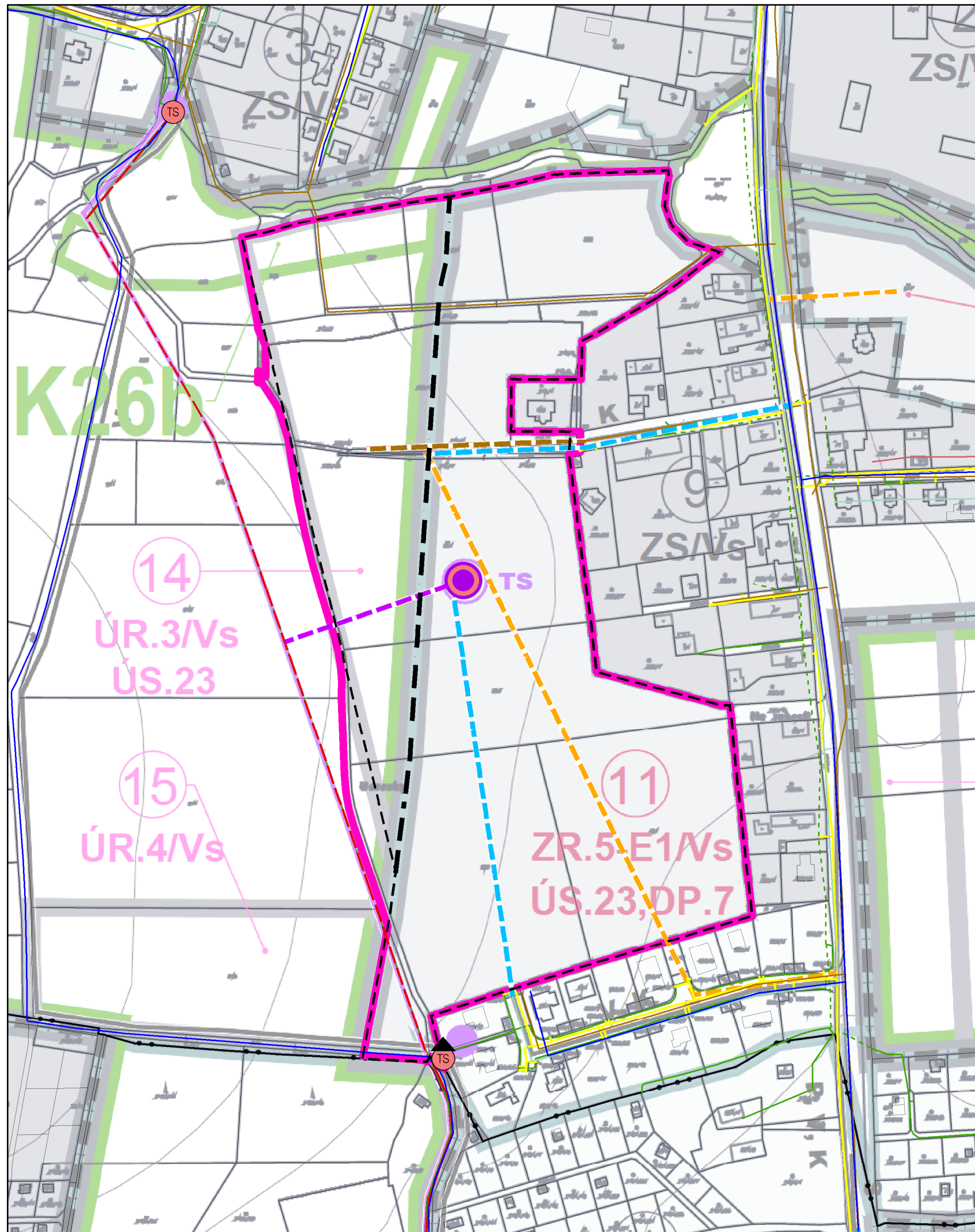
datum

03 / 2023

M 1: 5000

PŘÍRODNÍ PODMÍNKY

ANALÝZA ÚZEMÍ



LEGENDA:

TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA, ÚZEMNÍ PLÁN KLATOVY - NÁVRH

- VODOVOD
- KANALIZACE SPLAŠKOVÁ
- STL PLYNOVOD
- ELEKTRICKÉ VEDENÍ - KABEL VN 22kV



TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA - STAV

- VODOVOD
- KANALIZACE SPLAŠKOVÁ
- KANALIZACE DEŠŤOVÁ
- KANALIZACE VÝTLAK
- STL PLYNOVOD
- VEDENÍ VN PODZEMNÍ
- VEDENÍ VN NADZEMNÍ
- VEDENÍ NN PODZEMNÍ
- VEDENÍ NN NADZEMNÍ

- TS TRAFOSTANICE STOŽÁROVÁ
- TS TRAFOSTANICE ZDĚNÁ

MAPOVÝ PODKLAD

- ŘEŠENÉ ÚZEMÍ
- HRANICE US 23 dle UP KLATOVY
- HRANICE ROZVOJ - REZERVA
- HRANICE KATASTRÁLNÍHO ÚZEMI
- KATASTRÁLNÍ MAPA
- PODKLADOVÁ MAPA: VÝKRES Č.4 UP KLATOVY - KONCEPCE TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

KLATOVY, k.ú. ŠTĚPÁNOVICE U KLATOV, ÚZEMNÍ STUDIE 23

objednatel
MĚSTO KLATOVY
náměstí Míru č.p. 62/1
339 20 Klatovy

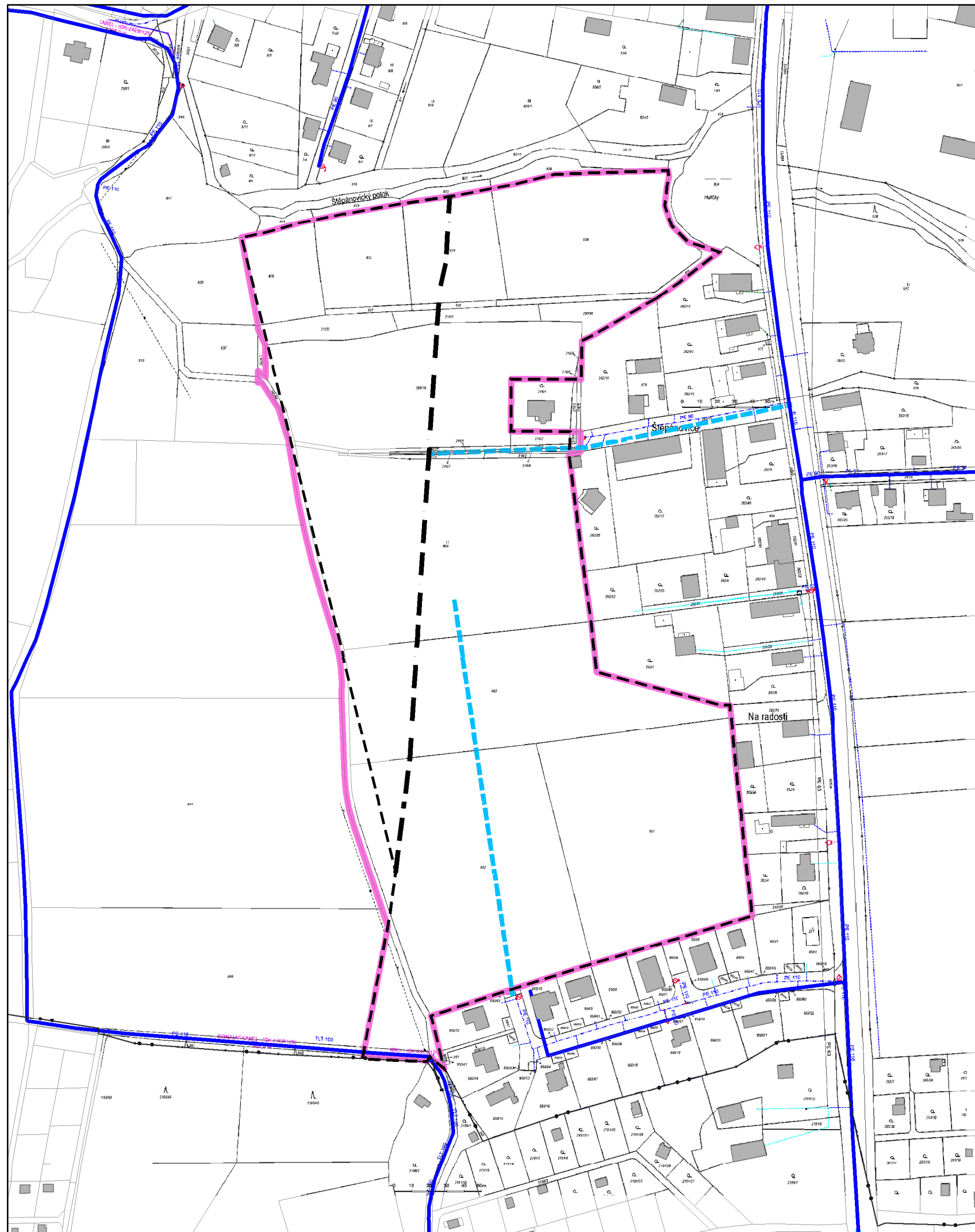
zpracovatel
Ing.arch. Jana Svítková
jana.svitkova@seznam.cz 607758989
Ing.arch. Helena Svítková
helena.svitkova@seznam.cz 777334843

datum
03 / 2023

M 1: 2500

TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

ANALÝZA ÚZEMÍ



LEGENDA:

DATA ŠUMAVSKÉ VODOVODY A KANALIZACE, a.s.

- provozovaný - ověřený
- provozovaný - neověřený
- rozdávěcí řad I. pásmo
- zásobovací řad
- přiváděcí řad
- el./signalizační vedení - ověřené

DATA ÚZEMNÍ PLÁN KLATOVY

- VODOVOD - STAV
- VODOVOD - NÁVRH

MAPOVÝ PODKLAD

- ŘEŠENÉ ÚZEMÍ
- HRANICE US 23 dle UP KLATOVY
- HRANICE ROZVOJ - REZERVA
- HRANICE KATASTRÁLNÍHO ÚZEMI
- KATASTRÁLNÍ MAPA
- BUDOVY DLE KATASTRU NEMOVITOSTÍ

KLATOVY, k.ú. ŠTĚPÁNOVICE U KLATOV, ÚZEMNÍ STUDIE 23

objednatel
MĚSTO KLATOVY
náměstí Míru č.p. 62/1
339 20 Klatovy

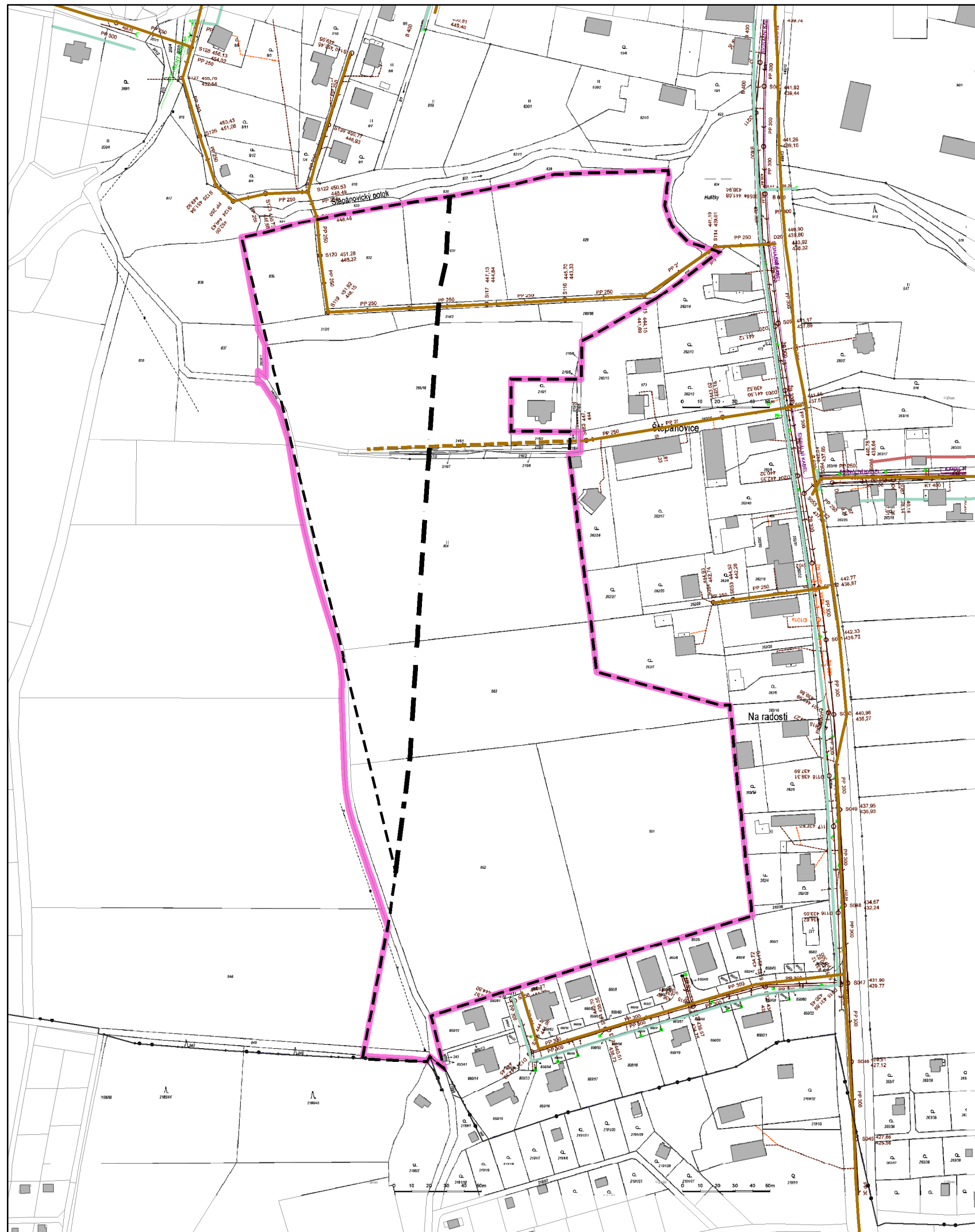
zpracovatel
Ing.arch. Jana Svítková
jana.svitkova@seznam.cz 607758989
Ing.arch. Helena Svítková
helena.svitkova@seznam.cz 777334843

datum
03 / 2023

M 1: 2500

VODOVOD

ANALÝZA ÚZEMÍ



LEGENDA:

DATA ŠUMAVSKÉ VODOVODY A KANALIZACE, a.s.

- provozovaná - ověřená
- provozovaná - neověřená
- jednotná kanalizace
- splašková kanalizace
- dešťová kanalizace
- výtlak
- ... el./signalizační vedení - ověřené

DATA ÚZEMNÍ PLÁN KLATOVY

- KANALIZACE SPLAŠKOVÁ - STAV
- KANALIZACE DEŠŤOVÁ - STAV
- KANALIZACE VÝTLAK - STAV
- KANALIZACE SPLAŠKOVÁ - NÁVRH

MAPOVÝ PODKLAD

- ŘEŠENÉ ÚZEMÍ
- HRANICE US 23 dle UP KLATOVY
- HRANICE ROZVOJ - REZERVA
- HRANICE KATASTRÁLNÍHO ÚZEMÍ
- KATASTRÁLNÍ MAPA
- BUDOVY DLE KATASTRU NEMOVITOSTÍ

KLATOVY, k.ú. ŠTĚPÁNOVICE U KLATOV, ÚZEMNÍ STUDIE 23

objednatel
MĚSTO KLATOVY
náměstí Míru č.p. 62/1
339 20 Klatovy

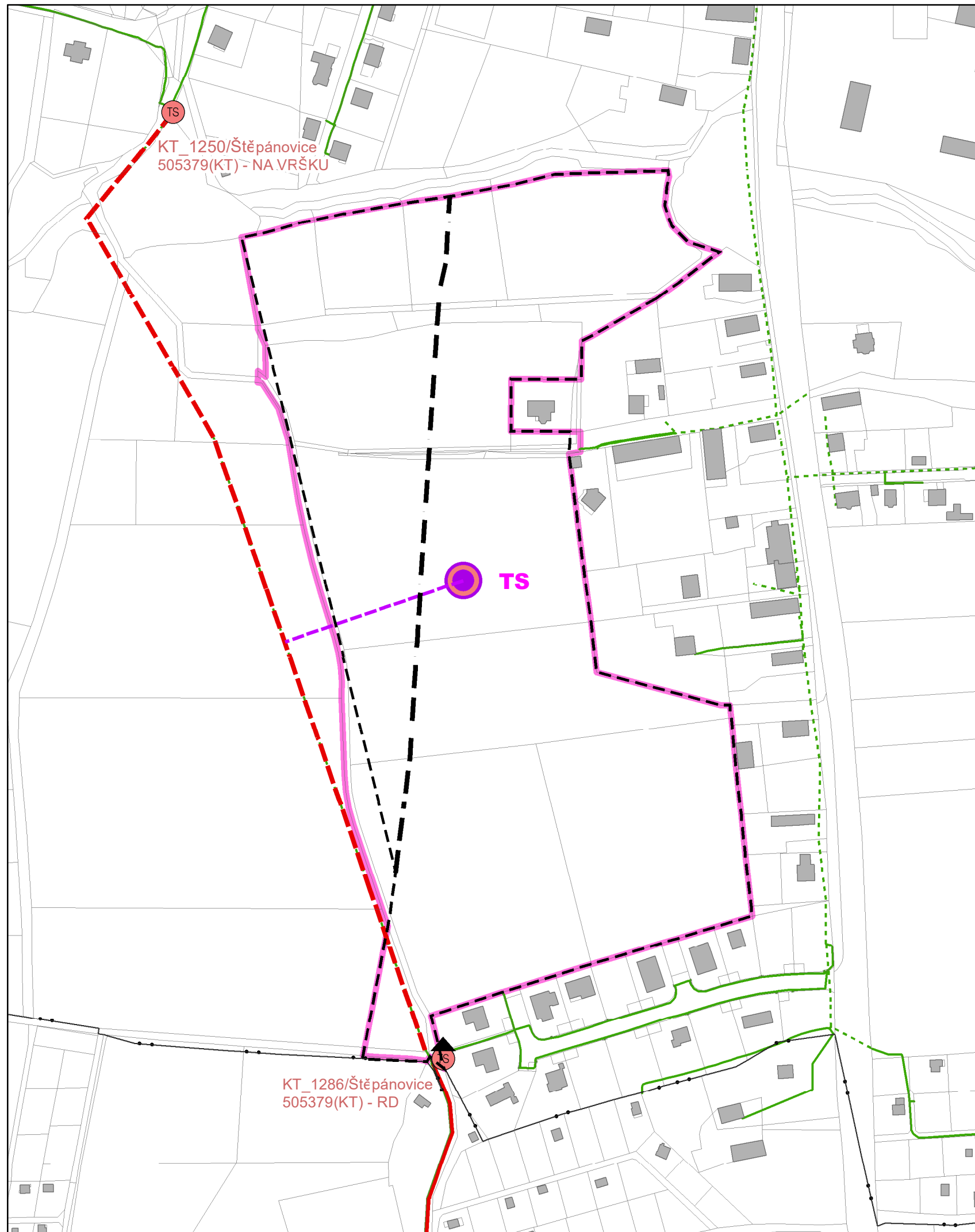
zpracovatel
Ing.arch. Jana Svítková
jana.svitkova@seznam.cz 607758989
Ing.arch. Helena Svítková
helena.svitkova@seznam.cz 777334843

datum
03 / 2023

M 1: 2500

KANALIZACE

ANALÝZA ÚZEMÍ



LEGENDA:

DATA ČEZ, a.s.

-  TRAFOSTANICE STOŽÁROVÁ
-  TRAFOSTANICE ZDĚNÁ
-  VEDENÍ VN PODZEMNÍ
-  VEDENÍ VN NADZEMNÍ
-  VEDENÍ NN PODZEMNÍ
-  VEDENÍ NN NADZEMNÍ

DATA ÚZEMNÍ PLÁN KLATOVY

-  ELEKTRICKÉ VEDENÍ - KABEL VN 22kV - NÁVRH
-  TRAFOSTANICE - NÁVRH

MAPOVÝ PODKLAD

-  ŘEŠENÉ ÚZEMÍ
-  HRANICE US 23 dle UP KLATOVY
-  HRANICE ROZVOJ - REZERVA
-  HRANICE KATASTRÁLNÍHO ÚZEMI
-  KATASTRÁLNÍ MAPA
-  BUDOVY DLE KATASTRU NEMOVITOSTÍ

KLATOVY, k.ú. ŠTĚPÁNOVICE U KLATOV, ÚZEMNÍ STUDIE 23

objednatel

MĚSTO KLATOVY
náměstí Míru č.p. 62/1
339 20 Klatovy

zpracovatel

Ing.arch. Jana Svítková
jana.svitkova@seznam.cz 607758989
Ing.arch. Helena Svítková
helena.svitkova@seznam.cz 777334843

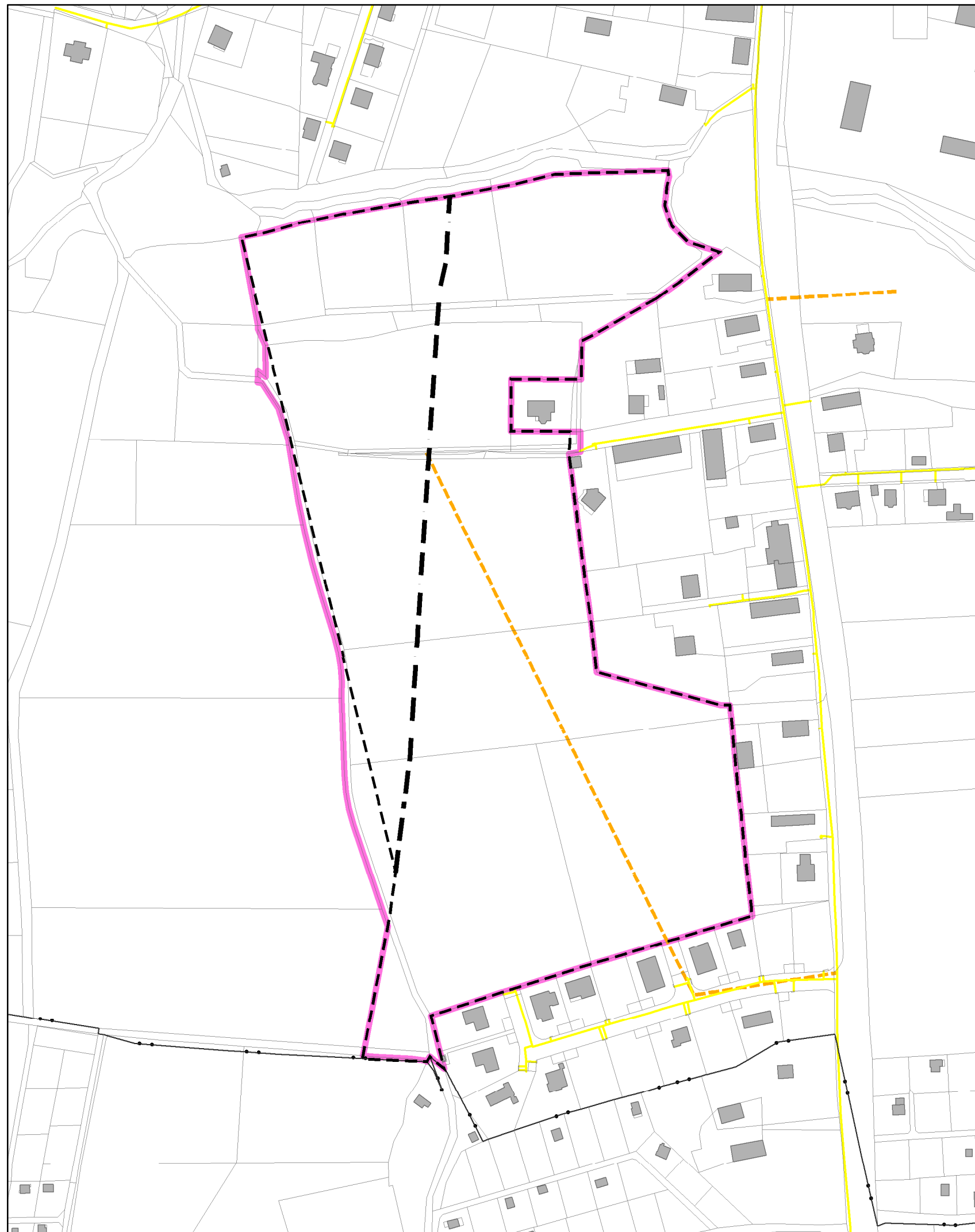
datum

03 / 2023

M 1: 2500

ELEKTRICKÁ ENERGIE

ANALÝZA ÚZEMÍ



LEGENDA:

DATA GasNet, s.r.o.

STL PLYNOVOD

DATA ÚZEMNÍ PLÁN KLATOVY

STL PLYNOVOD - NÁVRH

MAPOVÝ PODKLAD

ŘEŠENÉ ÚZEMÍ

HRANICE US 23 dle UP KLATOVY

HRANICE ROZVOJ - REZERVA

HRANICE KATASTRÁLNÍHO ÚZEMI

KATASTRÁLNÍ MAPA

BUDOVY DLE KATASTRU NEMOVITOSTÍ

KLATOVY, k.ú. ŠTĚPÁNOVICE U KLATOV, ÚZEMNÍ STUDIE 23

objednatel

MĚSTO KLATOVY
náměstí Míru č.p. 62/1
339 20 Klatovy

zpracovatel

Ing.arch. Jana Svítková
jana.svitkova@seznam.cz 607758989
Ing.arch. Helena Svítková
helena.svitkova@seznam.cz 777334843

datum

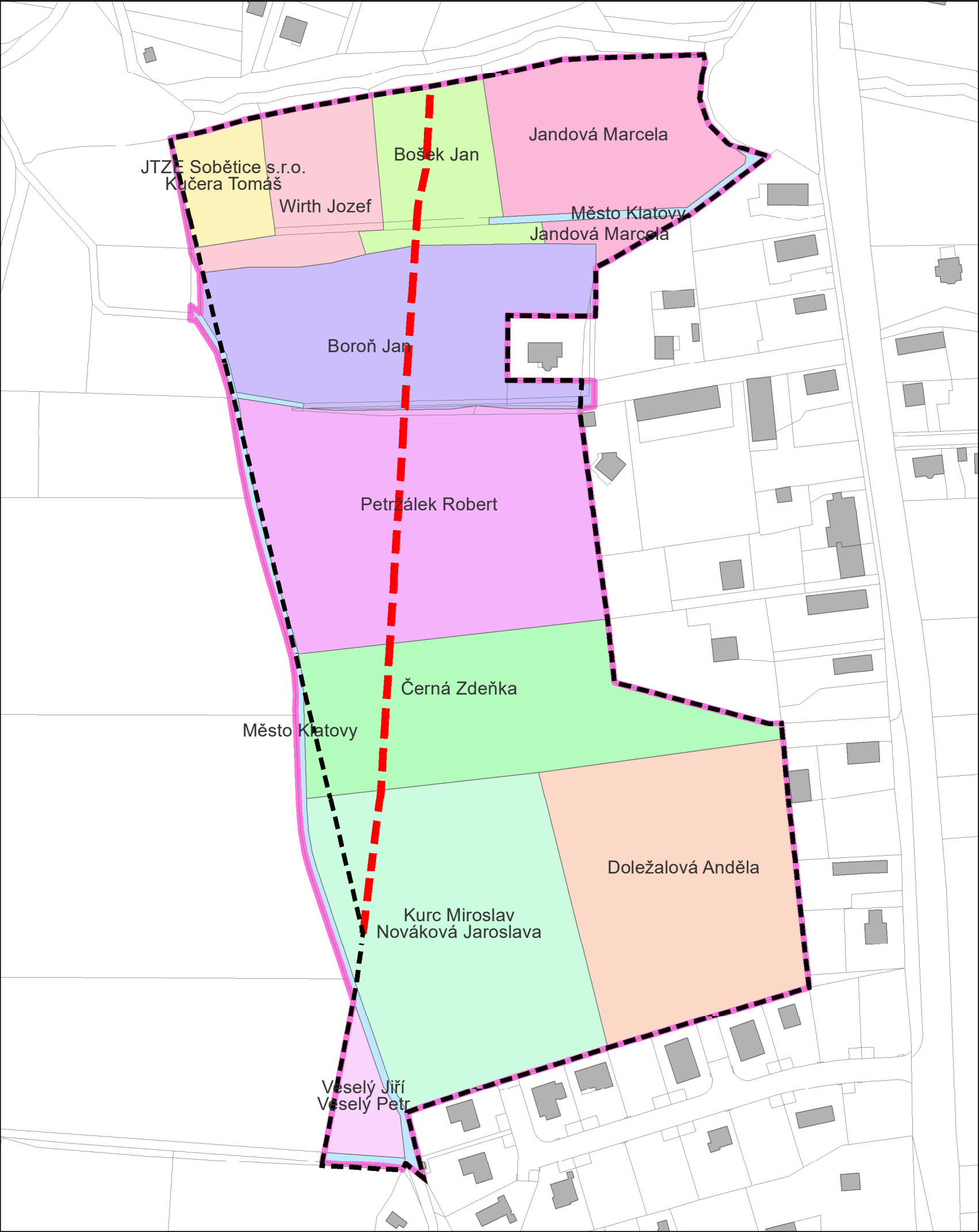
03 / 2023

M 1: 2500

PLYNOVOD

ANALÝZA ÚZEMÍ





LEGENDA:

VLASTNÍCI V ŘEŠENÉM ÚZEMÍ

- Statutární město Klatovy
- Veselý Jiří, Veselý Petr
- Boroň Jan
- Bošek Jan
- Černá Zdeňka
- Doležalová Anděla
- Jandová Marcela
- JTZE Soběstice s.r.o., Kučera Tomáš
- Kurc Miroslav, Nováková Jaroslava
- Petržálek Robert
- Wirth Josef

MAPOVÝ PODKLAD

- ŘEŠENÉ ÚZEMÍ
- HRANICE US 23 dle UP KLATOVY
- HRANICE ROZVOJ - REZERVA
- KATASTRÁLNÍ MAPA
- BUDOVY DLE KATASTRU NEMOVITOSTÍ

PLOCHY PRO DOHODU O PŘEPARCELACI

VLASTNÍCI POZEMKŮ V ÚZEMÍ	PLOCHY CELKEM (m2)	ČÁST ROZVOJ (m2)	% z ploch rozvoje	ČÁST REZERVA (m2)	% z ploch rezervy
Boroň Jan	11 081	5 214	8,8	5 867	23,8
Bošek Jan	4 215	2 601	4,4	1 614	6,6
Černá Zdeňka	11 097	8 599	14,4	2 498	10,1
Doležalová Anděla	12 797	12 797	21,5	0	-
Jandová Marcela	7 822	7 822	13,1	0	-
JTZE Soběstice s.r.o., Kučera Tomáš	2 179	0	-	2 179	8,8
Kurc Miroslav, Nováková Jaroslava	14 897	13 183	22,2	1 714	7,0
Petržálek Robert	16 029	9 263	15,6	6 766	27,4
Wirth Jozef	4 023	0	-	4 023	16,3
SOUČTY PLOCH (m2)	84 140	59 479		24 661	

PLOCHY ŘEŠENÉ SAMOSTATNĚ

VLASTNÍCI POZEMKŮ	CELKEM (m2)	ROZVOJ (m2)		REZERVA (m2)	
Město Klatovy	2 284	507		1 777	
Veselý Jiří, Veselý Petr	1 406	1 406		0	



KLATOVY, k.ú. ŠTĚPÁNOVICE U KLATOV, ÚZEMNÍ STUDIE 23

objednatel

MĚSTO KLATOVY
náměstí Míru č.p. 62/1
339 20 Klatovy

zpracovatel

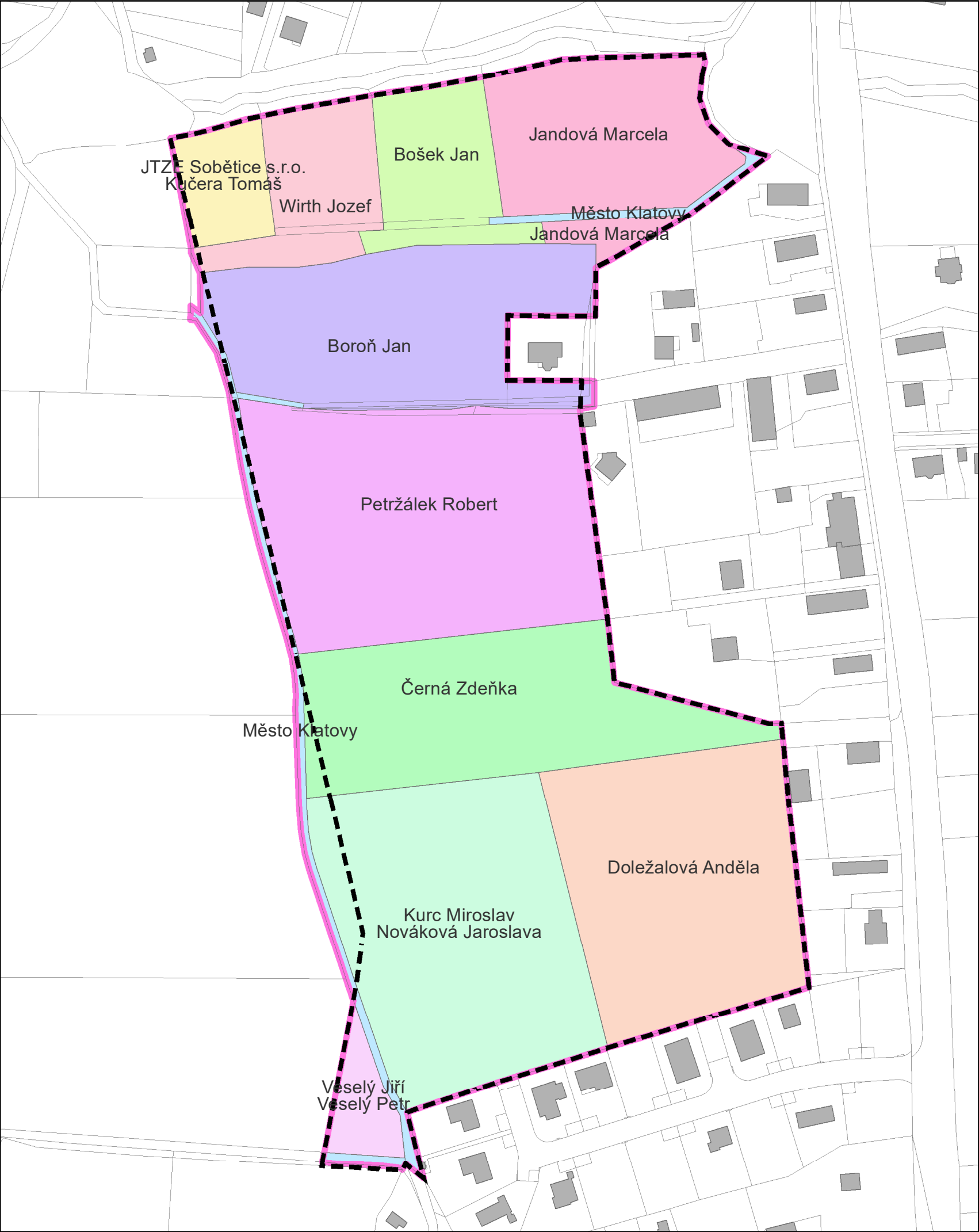
Ing.arch. Jana Svítková
jana.svitkova@seznam.cz 607758989
Ing.arch. Helena Svítková
helena.svitkova@seznam.cz 777334843

datum

03 / 2023

M 1: 2000

VLASTNICKÉ VZTAHY



LEGENDA:

VLASTNÍCI V ŘEŠENÉM ÚZEMÍ

- Statutární město Klatovy
- Veselý Jiří, Veselý Petr
- Boroň Jan
- Bošek Jan
- Černá Zdeňka
- Doležalová Anděla
- Jandová Marcela
- JTZE Soběstice s.r.o., Kučera Tomáš
- Kurc Miroslav, Nováková Jaroslava
- Petržálek Robert
- Wirth Josef

MAPOVÝ PODKLAD

- ŘEŠENÉ ÚZEMÍ
- HRANICE US 23 dle UP KLATOVY
- KATASTRÁLNÍ MAPA
- BUDOVY DLE KATASTRU NEMOVITOSTÍ

PLOCHY PRO DOHODU O PŘEPARCELACI

VLASTNÍCI POZEMKŮ V ÚZEMÍ	PLOCHY CELKEM (m2)	% z celkové plochy
Boroň Jan	11 081	13,17
Bošek Jan	4 215	5,01
Černá Zdeňka	11 097	13,19
Doležalová Anděla	12 797	15,21
Jandová Marcela	7 822	9,30
JTZE Soběstice s.r.o., Kučera Tomáš	2 179	2,59
Kurc Miroslav, Nováková Jaroslava	14 897	17,70
Petržálek Robert	16 029	19,05
Wirth Josef	4 023	4,78
SOUČTY PLOCH (m2)	84 140	100 %

PLOCHY ŘEŠENÉ SAMOSTATNĚ

VLASTNÍCI POZEMKŮ	CELKEM (m2)	
Město Klatovy	2 284	
Veselý Jiří, Veselý Petr	1 406	



KLATOVY, k.ú. ŠTĚPÁNOVICE U KLATOV, ÚZEMNÍ STUDIE 23

objednatel	zpracovatel	datum
MĚSTO KLATOVY náměstí Míru č.p. 62/1 339 20 Klatovy	Ing.arch. Jana Svítková jana.svitkova@seznam.cz 607758989 Ing.arch. Helena Svítková helena.svitkova@seznam.cz 777334843	03 / 2023



LEGENDA:

VÝZNAMNÁ MÍSTA V ÚZEMÍ

- KOSTEL SV. MICHALA
- TVRZ ŠTĚPÁNOVICE
- PAMÁTNÝ STROM - ŠTĚPÁNOVICKÁ LÍPA
- AUTOBUSOVÁ ZASTÁVKA
- VODOJEM
- HASIČSKÁ ZBROJNICE
- DĚTSKÉ HŘIŠTĚ
- STÁNEK S OBČERSTVENÍM
- AREÁLY S HŘIŠTI

VZTAHY V ÚZEMÍ (ÚP KLATOVY)

- PŘEDPOKLÁDANÁ MÍSTA NAPOJENÍ MÍSTNÍCH OBSLUŽNÝCH KOMUNIKACÍ
- UPRAVOVANÉ NEBO NAVRHOVANÉ KŘÍŽOVATKY
- NAVRHOVANÁ TRASA PŘELOŽKY I/27
- ÚSEKY NAVRŽENÉ K PŘEŘAZENÍ DO SILNIČNÍ SÍTĚ I. TŘÍDY
- SILNICE II. TŘÍDY A SBĚRNÉ MÍSTNÍ KOMUNIKACE
- ÚSEKY NAVRŽENÉ K PŘEŘAZENÍ DO NIŽŠÍ TŘÍDY SILNIČNÍ SÍTĚ, DO II. TŘÍDY
- STÁVAJÍCÍ CYKLOTRASA MÍSTNÍ
- TURISTICKÁ ZNAČKA MODRÁ
- NAVRŽENÉ VYCHÁZKOVÉ TRASY
- ZELENE RADIÁLY - VSTUP KRAJINY DO OBCE / OBCE DO KRAJINY

MAPOVÝ PODKLAD

- ŘEŠENÉ ÚZEMÍ
- HRANICE US 23 dle ÚP KLATOVY
- HRANICE ROZVOJ - REZERVA
- HRANICE KATASTRÁLNÍHO ÚZEMÍ
- KATASTRÁLNÍ MAPA
- LESNÍ POZEMKY DLE KATASTRU NEMOVITOSTÍ
- VODNÍ PLOCHY DLE KATASTRU NEMOVITOSTÍ
- PODKLADOVÁ MAPA ZABAGED (ČÚZK 2021)

KLATOVY, k.ú. ŠTĚPÁNOVICE U KLATOV, ÚZEMNÍ STUDIE 23

objednatel
MĚSTO KLATOVY
náměstí Míru č.p. 62/1
339 20 Klatovy

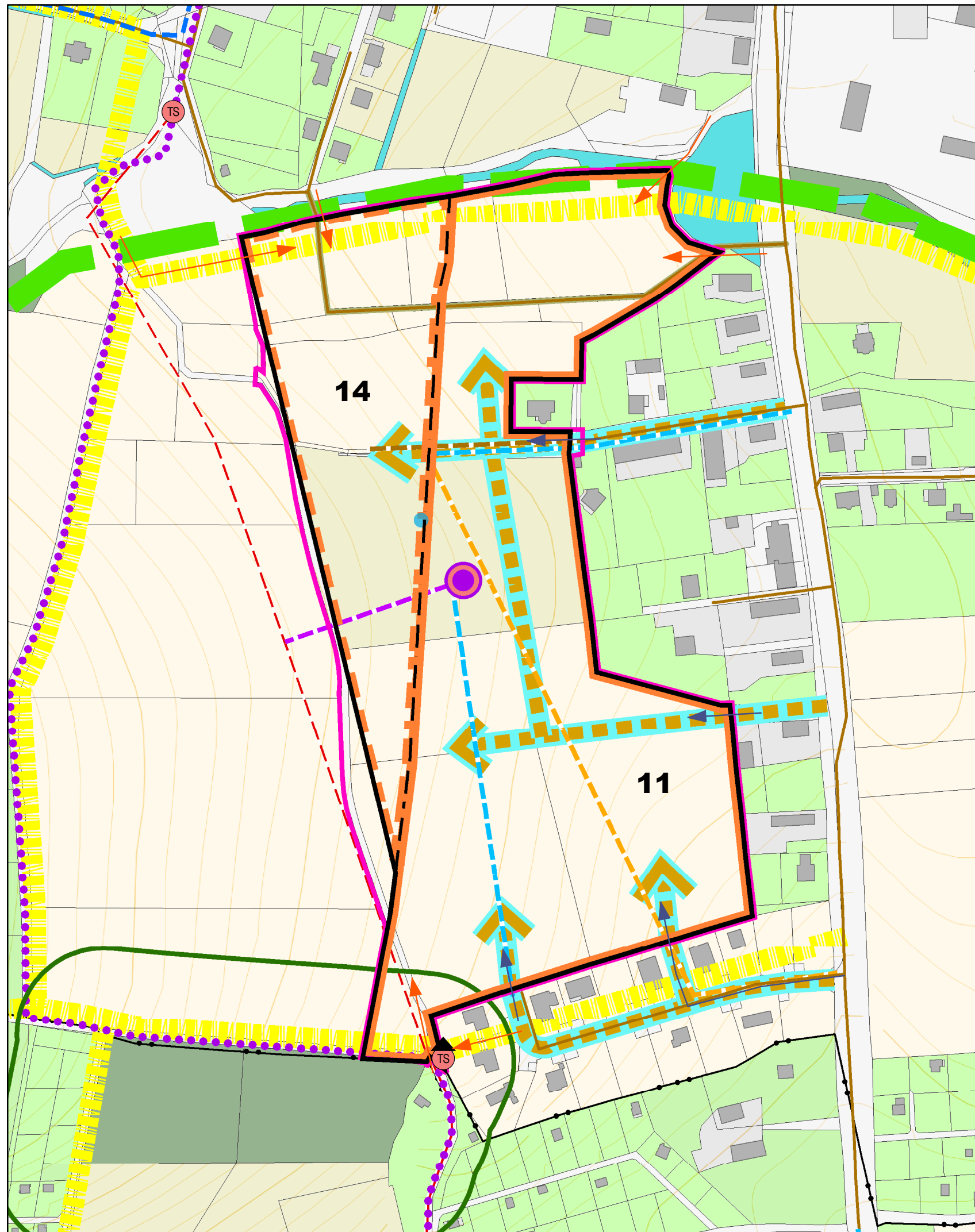
zpracovatel
Ing.arch. Jana Svítková
jana.svitkova@seznam.cz 607758989
Ing.arch. Helena Svítková
helena.svitkova@seznam.cz 777334843

datum
03 / 2023

M 1: 5000

ŠIRŠÍ VZTAHY

ANALÝZA ÚZEMÍ



LEGENDA:

ZADÁNÍ ROZSAHU ÚZEMNÍ STUDIE DLE ÚZEMNÍHO PLÁNU KLATOVY

- HRANICE US 23 dle UP KLATOVY
- HRANICE ROZVOJ - REZERVA
- 11** PLOCHA Č. 11 - ZASTAVITELNÁ ROZVOJOVÁ, PLOCHA VYUŽITÍ VESNICKÁ
- 14** PLOCHA Č. 14 - ÚZEMNÍ REZERVA, PLOCHA VYUŽITÍ VESNICKÁ

POŽADAVKY ÚZEMNÍHO PLÁNU KLATOVY

- PŘEDPOKLÁDANÁ MÍSTA NAPOJENÍ MÍSTNÍCH OBSLUŽNÝCH KOMUNIKACÍ
- ZELENÉ RADIÁLY - VSTUP KRAJINY DO OBCE / OBCE DO KRAJINY
- PĚŠÍ PRŮCHODY DO KRAJINY

POŽADAVKY ÚZEMNÍHO PLÁNU KLATOVY - TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

- VODOVOD
- KANALIZACE SPLAŠKOVÁ
- STL PLYNOVOD
- ELEKTRICKÉ VEDENÍ - KABEL VN 22kV
- TRAFOSTANICE

DRUH POZEMKU DLE KATASTRU NEMOVITOSTÍ

- BUDOVY DLE KATASTRU NEMOVITOSTÍ
- ZASTAVĚNÁ PLOCHA A NÁDVOŘÍ
- JINÁ PLOCHA
- ZAHRADA
- OVOCNÝ SAD
- ORNÁ PŮDA
- TRVALÝ TRAVNÍ POROST
- VODNÍ PLOCHY
- LESNÍ POZEMKY

DALŠÍ JEVI V ÚZEMÍ

- OCHRANNÉ PÁSMO LESA ZASAHOJÍCÍ DO ÚZEMÍ (50m)
- STÁVAJÍCÍ STUDNA

VZTAHY V ÚZEMÍ

- VSTUP DO ÚZEMÍ - PĚŠÍ
- VSTUP DO ÚZEMÍ - DOPRAVA
- TURISTICKÁ TRASA MODRÁ
- CYKLOTRASA MÍSTNÍ

TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA - STAV

- KANALIZACE SPLAŠKOVÁ - V ÚZEMÍ
- KANALIZACE SPLAŠKOVÁ
- VEDENÍ VN PODZEMNÍ
- VEDENÍ VN NADZEMNÍ
- TRAFOSTANICE STOŽÁROVÁ
- TRAFOSTANICE ZDĚNÁ

MAPOVÝ PODKLAD

- ŘEŠENÉ ÚZEMÍ
- HRANICE KATASTRÁLNÍHO ÚZEMÍ
- KATASTRÁLNÍ MAPA

KLATOVY, k.ú. ŠTĚPÁNOVICE U KLATOV, ÚZEMNÍ STUDIE 23

objednatel
MĚSTO KLATOVY
náměstí Míru č.p. 62/1
339 20 Klatovy

zpracovatel
Ing.arch. Jana Svítková
jana.svitkova@seznam.cz 607758989
Ing.arch. Helena Svítková
helena.svitkova@seznam.cz 777334843

datum
03 / 2023

M 1: 2500

ANALYTICKÁ SITUACE

ANALÝZA ÚZEMÍ

2 REGULATIVY VYUŽITÍ A USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ

2.1 Koncepce řešení

Území je určeno pro rezidenční bydlení s venkovským charakterem na okraji vesnického sídla.

Základní koncepce urbanistického řešení vychází z polohy území a širších vztahů v území, zohledňuje vztah ke krajině, kdy je část území v pohledově exponované poloze. Navržené prostorové uspořádání reaguje na navazující zástavbu, na tvar území, jeho svažitost a konfiguraci.

Urbanistickou strukturu určují hlavně dopravní koridory. Do území je vložena páteřní komunikace doplněná propojovací komunikací, které navazují na koridory ve stávající zástavbě. Vše je doplněno komunikacemi obytného charakteru.

V návaznosti na síť komunikací jsou navržena veřejná prostranství s převahou zeleně. V území je jich umístěno několik způsobem, jenž napomáhá definovat jednotlivé části zástavby, které jsou kolem nich soustředěny. Vytváří se tak samostatné drobné lokality s vlastním charakterem. Tento způsob zástavby navazuje na vesnický charakter stávající urbanistické struktury.

Vymezením koridorů pro místní obslužné komunikace se určuje systém obsluhy území a vedení technické infrastruktury.

Navrhovaný způsob zástavby vychází z charakteru stávající zástavby Štěpánovic, prostorové uspořádání území jako celku i jeho jednotlivých částí čerpá z kontextu okolní zástavby, její struktury a výškové hladiny.

Rozmístění zástavby se odvíjí od komunikačních koridorů, které určují základní strukturu území a dále reaguje na polohu v území a terénní podmínky. Důležité pro další rozvoj je stanovení základní prostorové regulace zástavby. Dalším důležitým hlediskem je vliv zástavby na krajinný ráz.

Na základě stávající struktury zástavby a jejího vývoje v navazujícím území obce není připuštěna možnost „zahuštění“ zástavby. V území je možno umisťovat pouze samostatně stojící rodinné domy, dvojdomky a řadové domy v dané lokalitě vzhledem k okolnostem není možno umisťovat.

V územní studii je rozvíjena prostupnost územím k přírodním a rekreačním plochám v krajinné lokalitě K26 a je respektován požadavek na vznik zelené radiály.

- Územní studie respektuje a zapracovává požadavky územního plánu Klatovy (kapitola 1.6)
- Navrhuje uspořádání území, které respektuje a dále rozvíjí vesnický charakter zástavby obce.
- V návaznosti na navrhované komunikace vymezuje veřejná prostranství.
- Územní studie určuje minimální velikost parcel v závislosti na zvoleném typu zástavby. Pro budoucí zástavbu stanovuje regulační podmínky, které určí zejména maximální výšku zástavby a její tvarové řešení. U těchto regulativů je určující návaznost zástavby na venkovský charakter obce a ochrana krajinného rázu.
- Dalším principem, který územní studie řeší, je nakládání s dešťovými vodami – modrozelená infrastruktura.
- Důležitou součástí studie jsou i požadavky na plochy zeleně včetně pásů izolační a ochranné zeleně.
- Navrhuje konkrétní zastavovací schéma plochy pro dohodu o parcelaci.

2.2 Závazné regulační prvky

2.2.1 Funkční využití

- Řešené území je primárně určeno pro bydlení v individuálních rodinných domech.
- V rámci plochy rodinného domu je možné jako vedlejší funkci začlenit nerušící formy služeb a živnostenského bydlení.
- V území jsou dále vyčleněny plochy veřejných prostranství pro umístění dopravní, technické a modrozelené infrastruktury a plochy pro veřejná prostranství s převahou parkových ploch.

2.2.2 Typ zástavby

- V území je možné umisťovat samostatně stojící rodinné domy.
- Zahušťování zástavby nad rámec územní studie není s ohledem na charakter stávající struktury obce možné. V území tudíž nelze umisťovat dvojdomy, řadové rodinné domy ani další hustější formy zástavby RD. V lokalitě je zcela vyloučené umisťování bytových domů.
- Vedlejší stavby, včetně garáží propojených s RD, je možné umístit až na hranici pozemku.

2.2.3 Velikost parcel

- V řešeném území je stanovena minimální velikost parcely pro individuální rodinný dům 600 m².
- Maximální velikost parcel není omezena.

2.2.4 Maximální zastavění pozemků

- Celková zastavěná plocha (součet hlavního objektu a doplňkových staveb) nepřekročí 30% výměry pozemku.

2.2.5 Maximální zastavěná plocha objektů

- V řešeném území je možné umístit rodinné domy o maximální zastavěné ploše 250 m²
- Maximální zastavitelná plocha součtu všech doplňkových staveb je 100 m². Zároveň žádná z doplňkových staveb na dotčeném pozemku nesmí svojí zastavěnou plochou, či objemem přesáhnout stavbu hlavní.

2.2.6 Minimální podíl zeleně na pozemku

- Minimální podíl zeleně: 60% výměry pozemku.
- Plochy zeleně jsou započítávány na rostlém terénu. Do ploch zeleně lze z 50% započítat zelené střechy, zasakovací dlažbu, roštové terasy nad rostlým terénem a další konstrukce s částečnou funkcí zadržování vody v území.

2.2.7 Hmotové řešení zástavby, tvary střech

Z územního plánu vyplývá požadavek na novou zástavbu, která má mít charakter vesnický. Tento předepsaný charakter ovlivňuje požadavky na vzhled jednotlivých nově umisťovaných objektů. Územní studie proto stanovuje tyto hmotové regulativy nových objektů rodinných domů:

- V území budou umisťovány rodinné domy o 1NP se šikmou střechou s možností vybudování podkrovní a s možností 1PP.
- Hlavní hmota domu bude mít sedlovou střechu se sklonem v rozmezí minimálně 35° a maximálně 45°.
- U vedlejší hmoty rodinného domu do 4m výšky (tj. 1NP, např. rozšířené přízemí) je přípustná střecha plochá, příp. pultová do 20°.
- U doplňkových staveb do 4m výšky (tj. 1NP, např. garáže, přístřešky na stání atp.) je přípustná střecha plochá, příp. pultová do 20°.

V případě realizace ploché střechy je doporučena forma s vegetační a hydroakumulační skladbou.

2.2.8 Maximální výška objektů

- Max. výška hřebene nad původním rostlým terénem nepřesáhne 9 m.

2.2.9 Oplocení ploch, opěrné zdi

- Oplocení: celková maximální výška oplocení 2 m, plná část oplocení (tj. podezdívka zděná, z dílců, z panelů apod.) do maximální výšky 1 m.
- Opěrné zdi: maximální výška 1 m.

2.2.10 Stavební čáry

- Stavební čáry vymezují plochu pro umístění stavby na pozemku za pomoci stanovení odstupů od hranice pozemku.
- Umístění stavebních čar je znázorněno v mapové příloze Regulační podmínky pro výstavbu.
- Základní odstup stavebních čar každé parcely je 3,5 m od hranic pozemku, pokud ve výkrese není číselně stanoveno jinak.

STAVEBNÍ ČÁRA PEVNÁ

- Stavební čára pevná je vymezena souběžně s koridory veřejných prostranství. Stavbou nelze tuto čáru překročit a **není** možné od ní ustoupit. Rodinné domy jsou umísťovány v řadě k této stavební čáře a svými uličními fasádami vymezují prostor ulice.
- V případě parcel s výrazně nepravoúhlými hranicemi je možné uliční fasádu přisadit ke stavební čáře pevné toliko nárožím.
- V prostoru mezi uliční a stavební čarou, zejména v místě napojení objektů na uliční prostor není přípustné umísťovat doplňkové stavby (zejména předsunuté garáže) s výjimkou lehkých přístřešků pro krytá stání, nebo přístupových pergol.
- Základní odstup stavební čáry pevné od hranice pozemku je 3,5 m (ve výkrese regulačních podmínek není kótováno), variantní odstup 6 m od hranice pozemku je ve výkrese pro jednotlivé úseky číselně označen.

STAVEBNÍ ČÁRA NEPŘEKROČITELNÁ

- Stavební čára nepřekročitelná je vymezena souběžně s veřejnými prostranstvími. Stanovuje minimální odstup stavby od hranice pozemku. Umístěná stavba nesmí stavební čáru přesahovat, může však od ní ustoupit.
- V prostoru mezi uliční a stavební čarou, zejména v místě napojení objektů na uliční prostor není přípustné umísťovat doplňkové stavby (zejména předsunuté garáže) s výjimkou lehkých přístřešků pro krytá stání, nebo přístupových pergol.
- Základní odstup stavební čáry pevné od hranice pozemku je 3,5 m (ve výkrese regulačních podmínek není kótováno), variantní odstup 6 m od hranice pozemku je ve výkrese pro jednotlivé úseky číselně označen.

STAVEBNÍ ČÁRA NEPŘEKROČITELNÁ KE KRAJINNÉ LOKALITĚ K26

- Stavební čára nepřekročitelná ke krajinné lokalitě K26 je vymezena souběžně se záhumenní cestou směrem k otevřené krajině. Stanovuje minimální odstup staveb od hranice pozemku. Umístěná stavba nesmí stavební čáru přesahovat, může však od ní ale ustoupit.
- V prostoru mezi hranicí pozemku (prostorem záhumenní cesty) a stavební čarou není přípustné umísťovat hlavní ani doplňkové stavby. Prostor je přednostně určen pro vzrostlou zeleň v zázemí rodinných domů, která zajistí postupný přechod obce do krajiny.
- Odstup stavební čáry nepřekročitelné ke krajinné lokalitě K26 od hranice pozemku je 12 m v jižní části území, 8 m v části severní. Odstup od hranice pozemku je ve výkrese pro jednotlivé úseky číselně označen.

KOREKCE STAVEBNÍ ČÁRY KE KRAJINNÉ LOKALITĚ K26

- Záhumenní cesta svým průběhem kopíruje skutečné hranice parcel a v severní části území vybočuje z přímého průběhu směrem do řešeného území. Pro vytvoření účelného tvaru stavební čáry je v tomto místě její průběh narovnan a definován jako přímá spojnice dvou bodů (průsečíků stavební čáry a hranic dotčené parcely).

STAVEBNÍ ČÁRA NEPŘEKROČITELNÁ VNITŘNÍ

- Stavební čára nepřekročitelná vnitřní definuje minimální odstup stavby od hranice mezi dvěma pozemky určenými k výstavbě rodinného domu. Tento odstup je 3,5 m.
- Ve výkrese Regulačních podmínek pro výstavbu je stavební čára nepřekročitelná vnitřní vyznačena pouze ve vztahu k hranicím řešeného území, ale je vyžadována u každých hranic mezi dvěma stavebními parcelami.
- Stanovený odstup od hranice pozemku lze snížit na 2 m po odsouhlasení souseda a za podmínky minimálního odstupu mezi dvěma rodinnými domy 7 m.

- Stavební čára nepřekročitelná vnitřní (jako jediná z definovaných stavebních čar) není závazná pro vedlejší a doplňkové stavby (do 4m výšky / 1 NP), které je možno umísťovat až k hranici pozemku.

3 VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ A DOPRAVA

3.1 Napojení území

Dopravní systém řešeného území navazuje na stávající místní obslužné komunikace (MOK) ve čtyřech napojovacích bodech. Napojovací body jsou předepsané Územním plánem Klatovy:

- V jižní části lokality to jsou dva napojovací body na MOK 03 v nové lokalitě rodinných domů. Koridor MOK 03 má šířku 10 m. Ve východní části komunikace (napojení na silnici I/27) se jedná o dvoupruhovou komunikaci s oboustrannými chodníky, v části západní je prostor řešen jako obytná zóna bez příčného členění.
- Dalšími napojovacími body jsou dvě MOK směřující k řešenému území z východu s přímým napojením na silnici I/27. Koridory obou těchto MOK jsou široké 11,5 m. První jižnější je v současné době zatravněn, slouží pouze pro hospodářský přístup k sousedním pozemkům. Druhá severnější MOK obsluhuje několik stávajících domů a není nijak prostorově členěna.

Potenciální napojení území u rybníka:

- Kolem rybníka jsou pruhy veřejného prostoru v šířce cca 3 - 3,5 m, které pěšími cestami zajišťují napojení území na stávající uliční síť v obci, resp. na chodníky lemující komunikaci I/27. Zde je možno v budoucnu uvažovat o vzniku dalšího komunikačního propojení, a to po realizaci obchvatu obce a vymístění silnice I. třídy a po zajištění dostatečných šířkových poměrů pro veřejný prostor a komunikaci.

Pěší propojení:

- Severozápadní roh území je vhodné podél místní vodoteče napojit na prostor areálu s hřišti.
- Jihozápadní roh území navazuje na komunikaci obsluhující nedalekou zahrádkářskou osadu.

3.2 Komunikační síť

Komunikační skelet je navržen tak, aby umožňoval optimální obsluhu řešeného území. Přirozeně navazuje na stávající uliční profily a zajišťuje přístup ke všem pozemkům v řešeném území.

Územní studie vymezuje komunikační síť pomocí koridorů veřejných prostranství, jejichž součástí budou místní obslužné komunikace. Vymezené koridory zároveň splňují podmínky pro vedení technické infrastruktury, nakládání s dešťovými vodami a umožňují výsadbu alejí a další doprovodné zeleně.

KORIDORY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

■ Páteční koridor

Páteční koridor je základem dopravní sítě. Vede od nové zástavby na jižním okraji lokality, kde navazuje na MOK 3. Prochází celým územím na sever a zde je zakončen minikruhovou křižovatkou. Páteční koridor je v jižní části směrem na východ přímo napojen na stávající místní komunikaci.

Skladba prostoru: Uliční prostor je navržen s celkovou šířkou 11,5 m. Skládá se z obousměrné dvoupruhové komunikace s jednostranným chodníkem o šířce 1,5 m. Součástí koridoru je jednostranný pás modrozelené infrastruktury (MZI) o šířce 4,5 m sloužící k povrchovému odvodnění, tzv. průleh – travnatý pás se stromovými alejemi. Do pásu MZI jsou v kombinaci se stromořadím umístěna jednotlivá parkovací stání. Parkovací stání budou umožňovat zasakování povrchových vod tzn. budou tvořena zatravněvací dlažbou betonovou či plastovou.

Funkční využití: dopravní obsluha, doprava v klidu – veřejná pakovací místa, pobytová funkce, vedení TI, veřejné osvětlení, povrchové odvádění dešťových vod formou vsakovacích průlehů, aleje.

■ Propojovací koridor

Propojovací komunikace spojuje v severní části páteřní komunikaci se stávající MOK a dotváří uliční síť.

Skladba prostoru: Uliční prostor v šířce 10 m se skládá z obousměrné dvoupruhové komunikace s jednostranným chodníkem o šířce 1,5 m a jednostranného pásu MZI o šířce 3 m sloužícího k povrchovému odvodnění, tzv. průleh – travnatý pás se stromovými alejemi. Do pásu MZI jsou v kombinaci se stromořadím umístěna jednotlivá parkovací stání. Parkovací stání budou umožňovat zasakování povrchových vod tzn. budou tvořena zatravnovací dlažbou betonovou či plastovou.

Funkční využití: dopravní obsluha, doprava v klidu – veřejná parkovací místa, výrazněji klidová pobytová funkce, vedení TI, veřejné osvětlení, povrchové odvádění dešťových vod formou vsakovacích průlehů, aleje.

■ Obytné prostory

Komunikační síť je doplněna prostory obytného charakteru o šířce koridoru 10 m. Koridor se skládá z obousměrné komunikace, která se z východí dvoupruhové šířky 5,5 m zužuje na komunikaci jednopruhou s výhybnami šířky 3,5 m, průběžný jednostranný chodník má šíři 1,5 m a pás MZI 5,5 m. Prostor je řešen formou obytné zóny, má jednotný zpevněný povrch, veřejná parkovací stání umístěná v pásu MZI v kombinaci se stromořadím, VO, vsakovací průleh.

Funkční využití: dopravní obsluha, doprava v klidu – veřejná parkovací místa, výrazná pobytová funkce, vedení TI, veřejné osvětlení, povrchové odvádění dešťových vod formou vsakovacích průlehů, aleje.

Podrobné znázornění obytných ulic je součástí výkresu Urbanistické situace.

Uspořádání uličních profilů je doloženo v koordinačních příčných řezech v grafické části.

Na koridory veřejných prostranství navazuje systém veřejných prostranství s převahou zeleně (kap. 4.1).

3.3 Pěší a cyklistické propojení

- Podél západního okraje území je navržena účelová komunikace – **záhumenní cesta**, která podporuje pěší propojení lokality v severojižním směru. (kap. 4.3)
- Návrh územní studie podporuje propojení širšího území podél severní hranice řešeného území jako tzv. **zelenou radiálu** (kap. 4.4). V severovýchodním rohu území je počítáno s pěším propojením okolo rybníka U silnice. Tímto směrem vede nejkratší spojnice k autobusové zastávce. V severozápadním rohu pak je pěší propojení nasměrováno podél vodoteče k cyklostezce a dále k hřišti.
- V této části území je dále žádoucí pěší propojení přes vodoteč do stávající ulice směřující k centru obce.
- Jihozápadního okraje řešeného území se dotýká MOK, která je zároveň cyklostezkou. Územní studie potvrzuje napojení na tuto MOK prodloužením záhumenní cesty.

3.4 Doprava v klidu

- Odstavná stání pro nově navržené objekty (rodinné domy) budou řešena na pozemku objektu.
- Pro krátkodobé parkování bude možné využít stání v uličním prostoru. Podél nově navržených obslužných komunikací jsou do jednostranného pásu MZI navržena parkovací místa pro podélné parkování. Parkovací stání budou umožňovat zasakování povrchových vod tzn. budou tvořena zatravnovací dlažbou betonovou či plastovou.

3.5 Veřejná doprava

Obec Štěpánovice je obsluhována meziměstskou autobusovou linkou veřejné dopravy, která je vedena po hlavní komunikaci I/27. Zastávka je umístěna cca. 200 m od severovýchodního okraje lokality a bude sloužit k obsluze řešeného území.

4 MODROZELENÁ INFRASTRUKTURA

4.1 Veřejná prostranství s převahou zeleně

V řešené lokalitě je v návaznosti na komunikační síť navrženo několik veřejných prostranství s převahou zeleně. Způsob jejich umístění definuje jednotlivé části zástavby. Vytváří samostatné drobné lokality s vlastním charakterem, kolem kterých je soustředěna zástavba. Tímto vznikají malá lokální centra vytvářející příjemný venkovský charakter s dostatkem zeleně, která budou sloužit každodenní rekreaci obyvatel, k procházkám, k dětským hrám, ke klidnému posezení v sousedské blízkosti.

Plochy ucelené zeleně budou parkově upraveny, převážně zatravněné a doplněné o stromové a keřové patro. Druhá skladba dřevin bude navržena v návaznosti na místní druhy dřevin a bude zaměřena na různé aspekty během celého roku (olistění, květy, podzimní barevnost). Plochy budou vybaveny parkovým mobiliářem a dále doplněny například drobnými cvičební prvky a jednoduchými dětskými herními prvky s nenáročnou údržbou.

V zelených plochách se v minimální nezbytné míře může umisťovat technická infrastruktura způsobem, který neznemožní výsadbu zeleně.

Jednotlivá veřejná prostranství mají rozmanitý charakter, jejich podoba je dále rozpracována v grafické části studie.

Veřejná prostranství s převahou zeleně jsou v území vymezena v souladu s požadavky na veřejná prostranství dle Vyhl. 501/2006 Sb. Při celkové výměře řešeného území 8,41 ha zaujímají navržená veřejná prostranství s převahou zeleně 4 400 m², tj. 5,22 % z celkové plochy.

4.2 Uliční aleje a stromořadí

V území se v komunikačních koridorech předpokládají zcela nová založení uličních stromořadí. Aleje a stromořadí vytváří důležitý estetický a kompoziční prvek veřejného prostranství, z tohoto hlediska jsou navrženy aleje při jedné straně ulice do všech typů komunikačních koridorů. Ve vyšších částech lokality zvláště ve svažitých ulicích se uplatní při dálkových pohledech a tím napomohou k lepšímu zapojení zástavby do okolní krajiny. Zeleň, a zvláště vzrostlé stromy, má další neopomenutelný přínos ekologický, klimatizační, zvyšují biodiverzitu atd.

4.3 Ochranná zeleň

- Z Územního plánu Klatov vyplývá požadavek na vznik pásu chránící území před splachy z přilehlých polí. Týká se západního okraje řešeného území. Zde je umístěn ochranný pás zeleně s doprovodnou komunikací – záhumenní cestou, vše v koridoru celkové šíře 7 m. Pás bude zatravněný a doplněný stromy s keřovým patrem a bude řešen jako průleh tak, aby bylo umožněno zadržování a lepší vsakování dešťové vody.
- Do řešeného území je zahrnuta i část pozemku č. 845. Vzhledem k reliéfu terénu je zde vhodné uvažovat o umístění retenčně vsakovacího objektu, který by řešil nárazové množství dešťové vody přitékající z přilehlých polí v případě přívalových dešťů a zpomaloval odtok vody z území. Potřebu takového objektu je dále nutno posoudit a přesněji umístit v případě další zástavby jihozápadně od řešeného území, plocha ÚR.4/Vs.

4.4 Zelená radiála

Územní plán předepisuje vznik pěšího propojení - tzv. zelené radiály podél severního okraje lokality od rybníka U silnice západním směrem v souběhu s místní vodotečí. V současné době je tato vodoteč v mírném terénním zářezu, který je doprovázen pásem vzrostlé zeleně výrazně přírodního charakteru.

V návrhu územní studie je v této části řešeného území navržena MOK obytného charakteru, po které je možno vést turistickou nebo cyklistickou trasu. Zelenou osu je třeba respektovat a rozšířit i mimo řešené území a doplnit stezkou pro pěší a cyklisty směrem k místní lokalitě s hřišti.

Navržené řešení naplňuje požadavek UPK na prostupnost území a na podpoření vzniku zelené radiály.

4.5 Nakládání s dešťovými vodami

Základním navrhovaným principem hospodaření s dešťovými vodami je jejich přednostní využívání / vsakování na pozemcích v řešeném území.

- Dešťové vody z jednotlivých rodinných domů a okolních zpevněných ploch budou vsakovány nebo dále upotřebeny na souvisejících parcelách.
- Plochy veřejné zeleně jsou navrženy většinou zatravnit, tudíž zde bude docházet k přirozenému zasakování dešťových vod. V případě svažitéjších ploch je možno uvažovat s vybudováním průlehů či suchých poldrů.
- V koridorech veřejných prostranství je navržen pás zeleně řešený jako průleh, pro zadržování a vsakování dešťové vody z přilehlých komunikací
 - Koridor páteřní komunikace 11,5 m – šířka pásu pro MZI 4,5 m
 - Propojovací komunikace 10 m – šířka pásu MZI 3 m
 - Obytné ulice 10 m – šířka pásu MZI 5,5 m (3,5 m v úsecích s dvoupruhovou komunikací)

V tomto pásu lze dále umisťovat parkovací stání. Jejich povrch bude tvořen zatravnňovací betonovou nebo plastovou dlažbou umožňující zasakování vody. V pásu je počítáno s výsadbou stromů.

Technická infrastruktura se zde může umístit pouze v nezbytné míře tak, aby nenarušila základní funkce nakládání s dešťovými vodami ani možnost výsadby stromů.

4.6 Stávající studna

V centrální části pozemku parc. č. 854 k.ú. Štěpánovice u Klatov se nachází stávající studna. Nově je studna v rámci návrhu parcelace v rohu jedné ze stavebních parcel. Studnu doporučujeme v případě její funkčnosti nadále využívat.

5 KRAJINNÝ RÁZ

Řešená lokalita se nachází na západním okraji obce Štěpánovice, na niž přímo navazuje. Východní části řešeného území zaujímají nejnižší rovinatější polohy. Odtud lokalita stoupá ve větším sklonu a nejvyšší bod se nachází cca ve středu západního okraje. Ze západu lokalitu obklopují zemědělsky obhospodařované pozemky, převážně pole a louky.

- Zapojení do krajiny napomohou stromořadí navržená do koridorů veřejných prostranství.
- Podél západní hrany lokality je navržen ochranný zelený pás (ochrana před splachy z přilehlých zemědělských ploch), jehož součástí bude stromořadí. V nejvyšším bodě území je tento pás rozšířen do větší plochy veřejné zeleně, kde je navržena výsadba výrazně přírodního charakteru. Vznikne zde malý hájek, který zlepší návaznost na krajinu a napomůže lepšímu zapojení lokality do dálkových pohledů.
- Na severním okraji podél vodoteče je ÚPK navržena zelená radiála. Dojde zde k rozšíření doprovodného pásu zeleně s odpovídající výsadbou zeleně. Mimo vlastní řešené území se nachází rybník U silnice. Návrh v tomto místě počítá s rozšířením zeleně s ohledem na již existující doprovodnou zeleň v okolí vodní plochy.

6 TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

6.1 Vodovod

Obec Štěpánovice je zásobována pitnou vodou z vodovodu pro veřejnou potřebu napojeného na vodovodní systém města Klatovy. Přiváděcí řad z Klatov je veden do vodojemu Štěpánovice II, ze kterého je dále napojen vodojem Štěpánovice I a je zásobena stávající rozvodná síť Štěpánovic. Na stávající síť bude napojeno i řešené území, a to dobudováním vodovodu v navržených uličních profilech.

Pro další rozvoj obce Štěpánovice je nutné zajištění dostatečných kapacit pitné vody dle řešení Územního plánu Klatovy (UPK), případně dalším technickým řešením. Dle UPK je podmínkou pro realizaci navrženého rozvoje a zajištění zásobování staveb v nich umisťovaných pitnou vodou doplnění stávajícího vodojemu o další komoru objemu 100 m³. UPK označuje rozšíření vodojemu jako veřejně prospěšnou stavbu VPS7I.

6.2 Splašková kanalizace

V severní části řešeného území je umístěna větev splaškové kanalizace DN 250. Její umístění je pro další hospodárné využití lokality nevhodné. Jednotlivé pozemky by byly hluboké, poměrně rozlehlé (více než 1000-1200 m², přičemž jsou požadovány pozemky menší 600-800 m²). Z těchto důvodů je navrženo přeložení této větve kanalizace do nové komunikace vedoucí podél severní hranice řešeného území v souběhu s vodotečí.

Odvedení splaškových vod je navrženo systémem kanalizace v uličních profilech s napojením do stávající splaškové kanalizace.

Ve studii je v souladu s platnou legislativou navržen systém hospodaření s dešťovou vodou s upřednostněním zpětného využívání a vsakování srážkové vody a preferencí oddílné kanalizace. Srážkové vody z neveřejných ploch budou přednostně využívány nebo vsakovány na pozemcích jednotlivých investorů. Odvodnění veřejných ploch je navrženo povrchovým způsobem pomocí vsakovacích průlehů.

6.3 Zemní plyn / teplo

Většina stávající zástavby obce Štěpánovice v současné době pro vytápění využívá tuhá paliva a vzhledem k plynofikaci i zemní plyn.

V souladu s požadavky UPK je možné napojení území na stávající STL plynovod a vybudování sítě plynovodu v navrhovaných uličních profilech. Nicméně koncepce UPK rozvodů STL plynovodu může být přehodnocena.

Pro zajišťování potřeby tepla u nových rodinných domů v řešeném území je třeba preferovat způsoby vytápění a jejich kombinace šetrné k životnímu prostředí, jako je např. využití elektrické energie nebo obnovitelných zdrojů energie (tepelná čerpadla, solární systémy, s možností dotápění např. dřevem nebo peletami atd.).

Pro přípravu teplé užitkové vody a pro teplo na vaření je předpoklad využití elektrické energie.

6.4 Elektrická energie

U jihozápadního okraje lokality u nové zástavby je umístěna trafostanice KT_1286/Štěpánovice 505379(KT)-RD. Odtud vede na sever podél celé západní strany řešeného území nadzemní vedení VN, ukončené severozápadně od lokality transformační stanicí KT_1250/Štěpánovice 505379(KT) – Na Vršku.

Z územního plánu vyplývá požadavek na umístění nové trafostanice, která bude zásobovat celou lokalitu. Tato trafostanice bude napojena na stávající nadzemní vedené VN a situována na západním okraji lokality v nejvyšším místě území. Zde je plánována plocha s převahou zeleně, v jejímž jižním okraji je umístění nové pozemní TS navrženo.

Nové rozvody NN budou vybudovány v rámci uličních profilů.

6.5 Nakládání s odpady

Na jihovýchodní hranici řešeného území, v místě napojení území na stávající zástavbu je navržen tzv. separační bod, tj. místo pro umístění kontejnerů na tříděný odpad.

7 ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND

Řešené ležící v katastrálním území Štěpánovice u Klatov je rozděleno na dvě části: ZR.5-E1/Vs a ÚR.3/Vs

■ ZR.5-E1/Vs – zastavitelné rozvojové území zařazené do etapy výstavby 1

Rozvojové území ZR.5-E1/Vs bylo v rámci pořizování Územního plánu Klatovy zařazeno mezi plochy, pro něž bylo provedeno vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond. Plocha je zařazena mezi plochy vesnické (Vs)

Sídlo	Číslo plochy	Index	Katastrální území	Výměry plochy celkem [ha]	Dotčená výměra ZPF [ha]	Zastoupené kultury	Zábor ZPF dle tříd ochrany [ha]					Investice do půdy [ha]
							I.	II.	III.	IV.	V.	
Štěpánovice	11	ZR.5-E1/Vs	Štěpánovice u Klatov	5,67	5,52	orná, TTP		5,52				

Výřez z tabulky vyhodnocení vlivů na ZPF, Územní plán Klatovy pro plochu ZR.5-E1/Vs
Použité zkratky: TTP - trvalé travní porosty

■ ÚR.3/Vs – územní rezerva pro rozvoj venkovské zástavby v obci, součást plochy krajiny K26b

Sídlo	Číslo plochy	Index	Katastrální území	Výměry plochy celkem (ha)	Dotčená výměra ZPF (ha)	Zastoupené kultury	Zábor ZPF dle třídy ochrany (ha)					Investice do půdy (ha)
							I	II	III	IV	V	
Štěpánovice	14	ÚR.3/Vs	Štěpánovice u Klatov	2,34	2,32	Orná, TTP	0,00	2,32	0,00	0,00	0,00	

Zhodnocení ploch ZPF v ploše ÚR.3/Vs
Použité zkratky: TTP - trvalé travní porosty

Územní plán Klatovy předepisuje pro plochy ZR.5-E1/Vs a ÚR.3/Vs zpracování jedné územní studie ÚS.23. Požadavek jedné územní studie logicky spojuje území, které svou jižní, východní i severní hranicí navazuje na zastavěnou část obce a umožňuje tak vznik plynulého pásu kompaktní zástavby souběžného s hlavní komunikační osou obce (stávající silnice I/27).

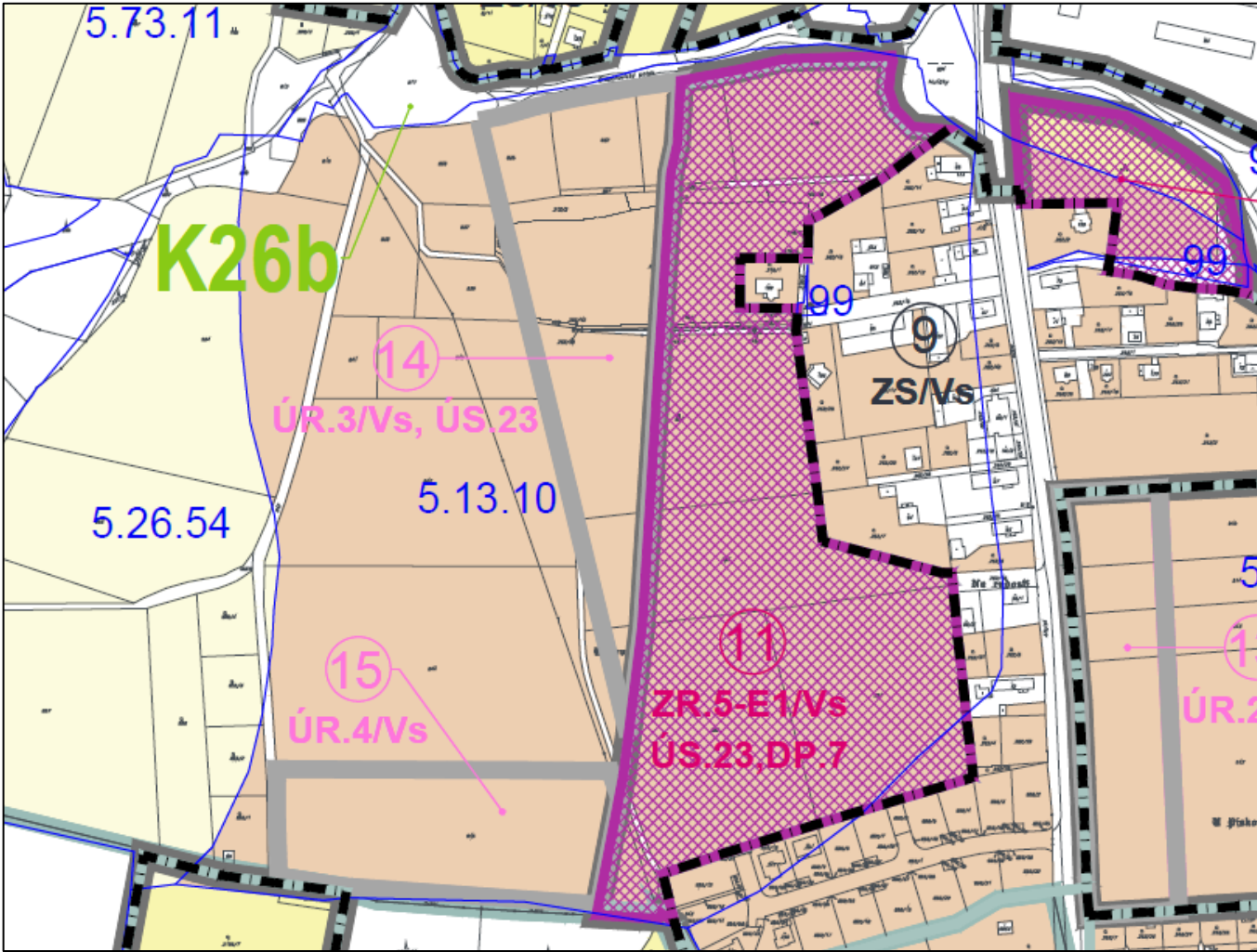
V rámci zpracování studie byly zvažovány možnosti návrhu zástavby tak, aby bylo možno zastavět přednostně rozvojové území a teprve následně plochu územní rezervy. Tato řešení narážela na problémy nevhodných tvarů parcel (příliš hluboké pro zástavbu RD / přetnuté hranicí rezerva – rozvoj / atd.), na problémy dopravní a technické obsluhy území (výstavba komunikace s dočasnou jednostrannou obestavbou / komunikace vedené nevhodně vůči terénu) a s urbanistickými problémy (dvoupáteří uspořádání území, kdy východní větev MOK lze obestavět v první etapě kompletně, příliš zahušťovala zástavbu v území a svou organizací odpovídala intenzivní městské zástavbě, nikoliv požadované zástavbě vesnické).

Z těchto důvodů byly v návrhu přednostně brány v úvahu požadavky urbanistického řešení, vesnické struktury zástavby, dopravní obsluhy území i například návrh záhumenní cesty s ochrannou zelení, která chrání zastavěnou část obce před splachy z polí podél západní hranice řešeného území. (Ochranná zeleň by téměř celá spadala do části výstavby v rámci územní rezervy.)

Pro optimální rozvoj území se jako vhodné jeví kompletní výstavba v území jako celku, případně navržení etapizace ve směru jih -> sever, kdy z jihu je snazší napojení dopravní i technické, včetně vhodného spádování kanalizace. Jako vhodná se jeví i návaznost na nově vybudovanou enklávu rodinných domů.



Variantní prověření zástavby v území s ohledem na maximální respektování části rozvojové a části územní rezervy



Obrázek č. 11: Územní plán Plzeň, výkres č. 3, odůvodnění – Zábor zemědělského půdního fondu a pozemků určených k plnění funkcí les

8 PODKLAD PRO ZMĚNU ÚZEMNÍHO PLÁNU

Územní studie doporučuje v Územním plánu Klatov přehodnotit rozdělení řešeného území na část rozvojovou a na plochu územní rezervy. Namísto toho navrhuje řešené území jako celek začlenit pod plochu ZR.5-E1/Vs – zastavitelné rozvojové území zařazené do etapy výstavby 1, plochy vesnické. Odůvodnění návrhu viz kap. 7.

9 NÁVRH PARCELACE ÚZEMÍ

Podmínkou pro výstavbu v území je dohoda o přeparcelaci mezi jednotlivými vlastníky parcel. Územní studie slouží jako podklad pro dohodu o přeparcelaci.

9.1 Postup pro stanovení vlastnických podílů v území

Pro stanovení vlastnických podílů (tj. plošných výměr stavebních parcel) jednotlivých vlastníků byl zvolen následující postup:

- 1) Určení celkové výměry území k přeparcelaci dle skutečného stavu v katastru nemovitostí: 84 140 m²
- 2) Stanovení zastavitelné plochy, tj. celkové plochy budoucích stavebních parcel: 62 282 m².
(Od celkové výměry byly odečteny plochy koridorů veřejných prostranství a komunikací, plochy veřejných prostranství s převahou zeleně a plochy ochranné zeleně.)
- 3) Rozpočítání zastavitelné plochy dle procentuálního vlastnického podílu jednotlivých vlastníků, tj. jsou stanoveny plochy pro dohodu o přeparcelaci:

VLASTNÍCI POZEMKŮ V ÚZEMÍ	PLOCHY STAV (m2)	PLOCHY NÁVRH (m2)	% z celkové plochy%
Boroň Jan	11 081	8 203	13,17
Bošek Jan	4 215	3 120	5,01
Černá Zdeňka	11 097	8 215	13,19
Doležalová Anděla	12 797	9 473	15,21
Jandová Marcela	7 822	5 792	9,30
JTZE Sobětice s.r.o., Kučera Tomáš	2 179	1 613	2,59
Kurc Miroslav, Nováková Jaroslava	14 897	11 024	17,70
Petržálek Robert	16 029	11 865	19,05
Wirth Josef	4 023	2 977	4,78
CELKOVÁ PLOCHA (m2)	84 140	62 282	100 %

Plochy pro dohodu o přeparcelaci

9.2 Pravidla pro přeparcelaci a uzavření dohody o přeparcelaci

- Dohodu o přeparcelaci je vhodné uzavřít na území jako celek.
- Dohodu o přeparcelaci je možné uzavřít také na část řešeného území po dohodě dotčených vlastníků. Pro tento případ je v grafické části zpracován návrh etapizace.

- Jednotlivý vlastník může v rámci svých stavebních pozemků upravit velikost jednotlivé parcely za podmínky, že nevznikne stavební parcela menší než 600 m².

9.3 Jihozápadní část území v návaznosti na plochu ÚR.4/Vs

Dle ÚP Klatov je součástí řešeného území v jihozápadním rohu i část parc. č. 845. Větší část parc. č. 845 je označena jako rezerva ÚR.4/Vs. Územní studie navrhuje ponechat na tomto pozemku jeho stávající využití, tj. orná půda. V budoucnu s ohledem na územní souvislosti a v případě zájmu zastavět tuto lokalitu, by bylo žádoucí řešit pozemek jako celek. V této studii je počítáno s případným napojení pozemku, kdy z navržené uliční sítě je veden tímto směrem komunikační koridor, který by zajišťoval budoucí propojení. Další problematika vztahující se k tomuto pozemku je zmíněna v kapitole 4.3 Ochranná zeleň.



LEGENDA:

	POZEMKY RODINNÝCH DOMŮ
	MODROZELENÁ INFRASTRUKTURA V PÁSU KOMUNIKACÍ, OCHRANNÁ ZELEŇ
	VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ S PŘEVAHOU ZELENĚ
	PÁTEŘNÍ KOMUNIKACE
	KOMUNIKACE PROPOJOVACÍ
	KOMUNIKACE OBYTNÉHO CHARAKTERU
	CHODNÍKY, ZÁHUMENNÍ CESTA
	PARKOVACÍ STÁNÍ
	STÁVAJÍCÍ DOMY
	NAVRHOVANÉ RODINNÉ DOMY

KLATOVY, k.ú. ŠTĚPÁNOVICE U KLATOV, ÚZEMNÍ STUDIE 23

objednatel
MĚSTO KLATOVY
náměstí Míru č.p. 62/1
339 20 Klatovy

zpracovatel
Ing.arch. Jana Svítková
jana.svitkova@seznam.cz 607758989
Ing.arch. Helena Svítková
helena.svitkova@seznam.cz 777334843

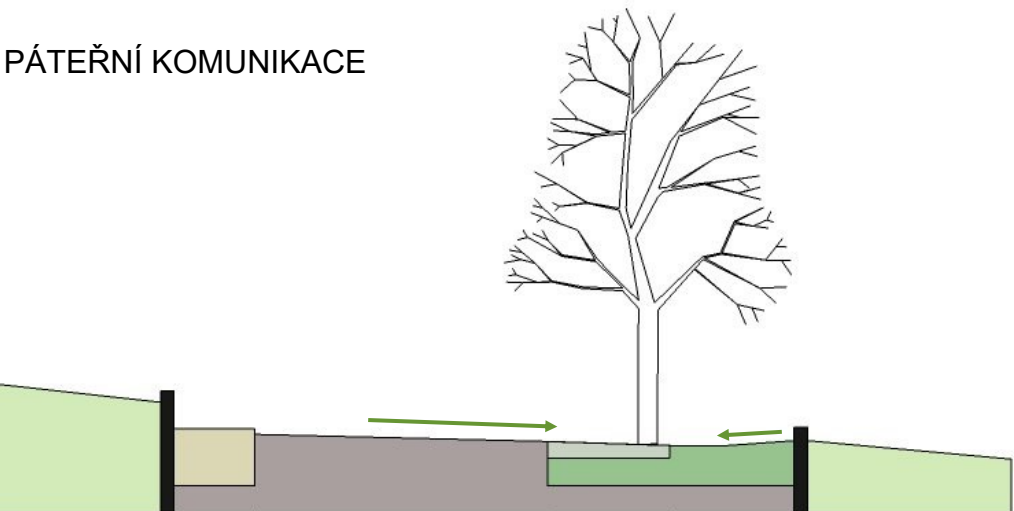
datum
03/2023



URBANISTICKÁ SITUACE

N
Á
V
R
H

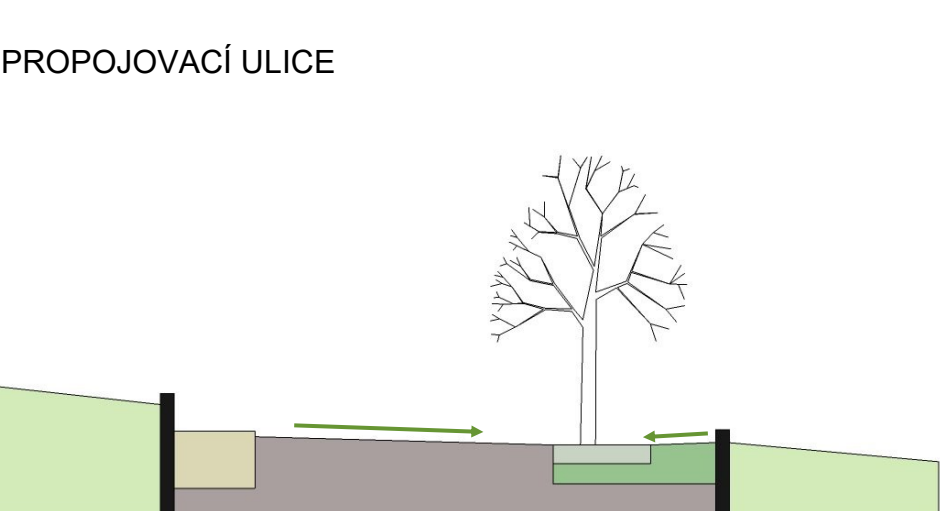
PÁTEŘNÍ KOMUNIKACE



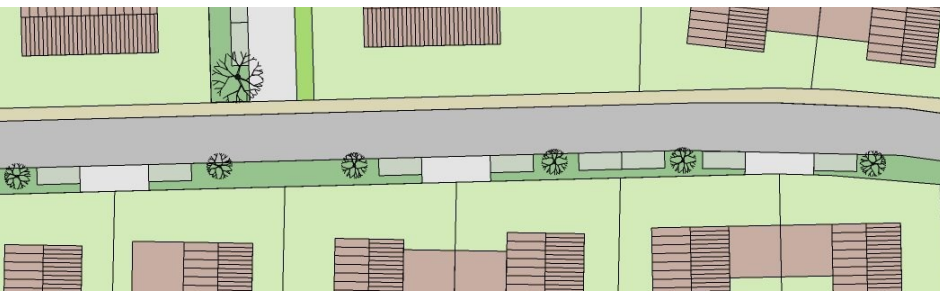
parcela RD	chodník 1,5 m	obousměrné jízdní pruhy 5,5 m	parkovací stání 2,00 m	parcela RD
	zelený vsakovací pás 4,5 m			
	KORIDOR KOMUNIKACE 11,5 m			



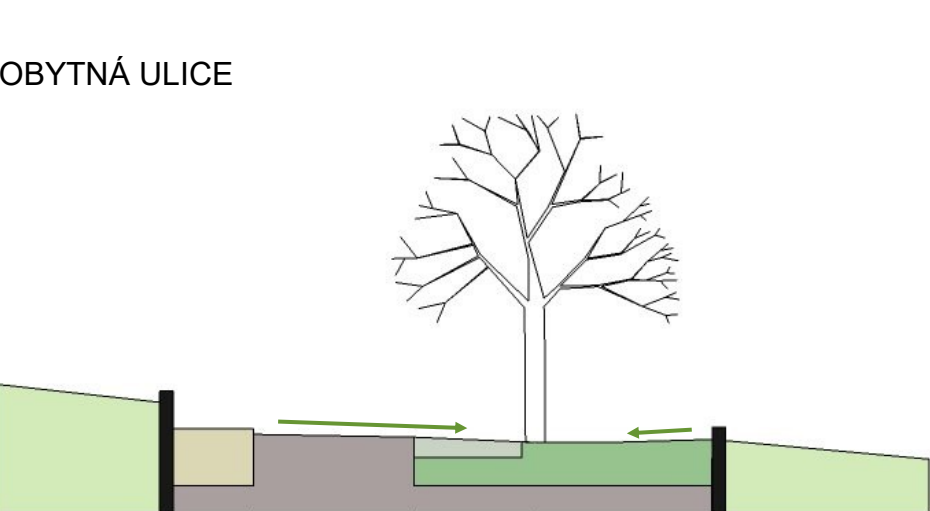
PROPOJOVACÍ ULICE



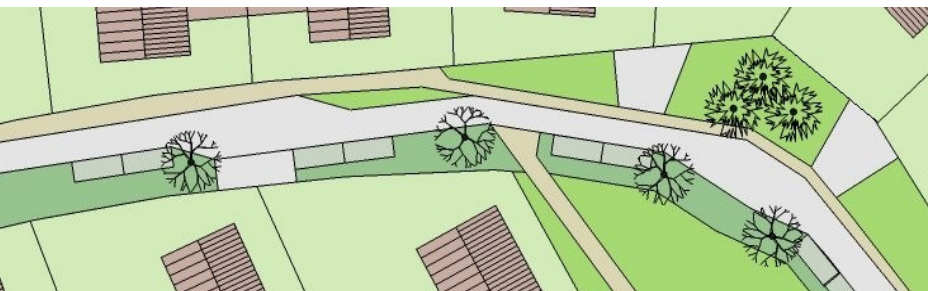
parcela RD	chodník 1,5 m	obousměrná komunikace 5,5 m	parkovací stání 2,00 m	parcela RD
	zelený pás 3,0 m			
	KORIDOR KOMUNIKACE 10,00 m			



OBYTNÁ ULICE



parcela RD	chodník 1,5 m	obousměrná komunikace s výhybnami 3,5 m	parkovací stání 2,0 m	parcela RD
	zelený vsakovací pás 5,5 m			
	KORIDOR KOMUNIKACE 10,00 m			



KORIDORY KOMUNIKACE

Komunikace jsou složeny ze samostatného chodníku pro chodce, umožňující bezpečný pohyb chodců v území, a z jízdních pruhů pro automobilovou dopravu. Chodník a jízdní pruhy jsou vyspádované k zelenému pásu, který má ve střední části průleh sloužící k zachycení dešťové vody a jejímu vsakování. Do zeleného pásu jsou vložena parkovací místa ze zatravněvacích dlaždic. Nezbytnou součástí zeleného pásu jsou stromy.



Eva-lanxmeer.nl



Svrdesign.com

MODRO-ZELENÁ INFRASTRUKTURA

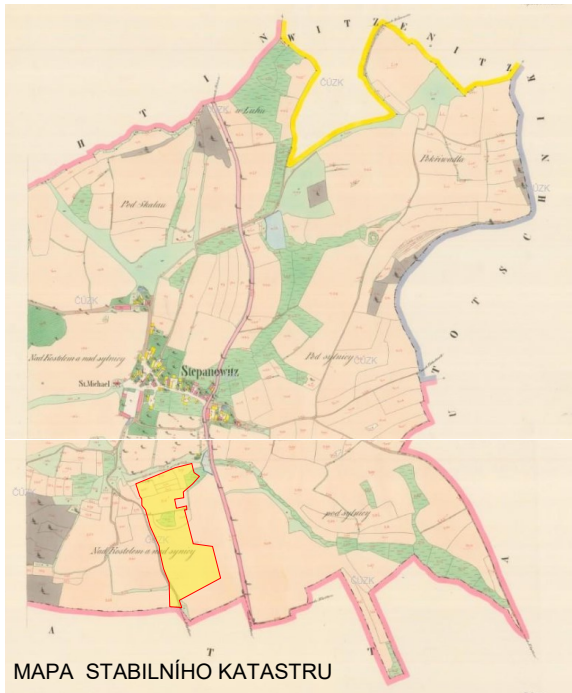
Jedná se o systém prvků, který napomáhá k řešení urbanistických a klimatických problémů v obcích. Zlepšuje mikroklima, omezuje přehřívání ulic, zmírňuje přívalové povodně. Zvyšuje biodiverzitu, zlepšuje kvalitu půdy a stav podzemní vody. Jedním z hlavních dopadů je pozitivní vliv na duševní a fyzický stav obyvatel.

Zahrnuje prvky vodní a zelené. Vodní neboli modré prvky slouží převážně k zachytávání dešťové vody a jejímu vsakování. Zelenými prvky jsou veškerá zeleň tj. trávníky, keře, záhony květinové či s okrasných travinami a stromy.



Ledevidir.com





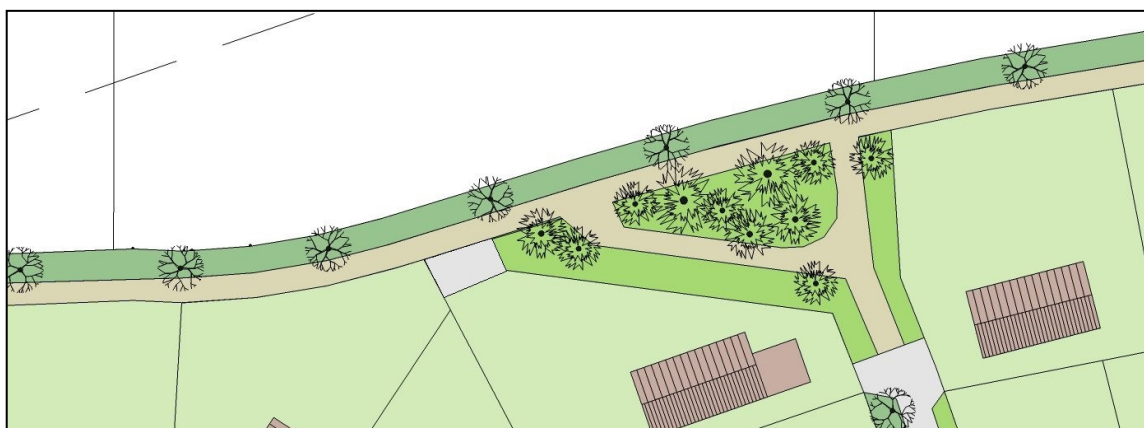
MAPA STABILNÍHO KATASTRU

ZÁHUMENNÍ CESTA A OCHRANNÁ ZELEŇ

Ze západu na řešenou lokalitu navazují plochy polí. Z územního plánu vyplývá požadavek na pás zeleně chránící zástavbu před případnými splachy z polí při velkých deštích. Z těchto důvodů je zde po celé délce území navržen pás zeleně o šířce 3 m, který je zatravněn a je doplněn řadou stromů.

Zde se mohou vysadit např. odolné duby či ovocné stromy, které do těchto míst tradičně patří. Dále zde pro větší diverzitu a lepší ochranný efekt mohou být vysazeny i vhodné druhy keřů v jejich původní, přírodní podobě např. růže šípková, hloh obecný, černý bez apod.

Na mapě stabilního katastru je vidět původní cesta, která byla pravděpodobně hlavní spojnici do Klatov před vybudování silnice. Do mapy je vyznačeno řešené území, po jehož západní hraně probíhala původní cesta, kterou je navrženo obnovit v původní historické trase.



BOROVÝ HÁJEK

V nejvyšším místě řešeného území, v místě nejlepších výhledů, je umístěno veřejné prostranství s převahou zeleně. Inspirací pro toto místo se stal místní název řešené části obce Štěpánovice - Borovky. Je zde navrženo vytvořit hájek z borovice lesní.

Borovice lesní



DŘEVINY DO VEŘEJNÝCH PLOCH

Vzhledem k požadavku na venkovský charakter území a návaznost lokality na volnou krajinu je vhodné používat místně se vyskytující druhy dřevin. V plochách veřejné zeleně se mohou jako kosterní dřeviny vysazovat např. duby, javory mléč nebo klen. Do stromořadí v uličních koridorech se uplatní stromy s menší korunou např. javor babyka nebo okrasné druhy jabloní.

Dub letní



Javor mléč



KLATOVY, k.ú. ŠTĚPÁNOVICE U KLATOV, ÚZEMNÍ STUDIE 23

objednatel

MĚSTO KLATOVY
náměstí Míru č.p. 62/1
339 20 Klatovy

zpracovatel

Ing.arch. Jana Svítková
jana.svitkova@seznam.cz 607758989
Ing.arch. Helena Svítková
helena.svitkova@seznam.cz 777334843

datum

03/2023

PLÁCEK „NA TROJÚHELNÍKU“

V jihovýchodním cípu lokality v návaznosti na novou zástavbu se nachází veřejné prostranství trojúhelníkového tvaru. Ze dvou stran je lemováno pátevní komunikací a její přípojkou, z jedné parcelami pro rodinné domy.

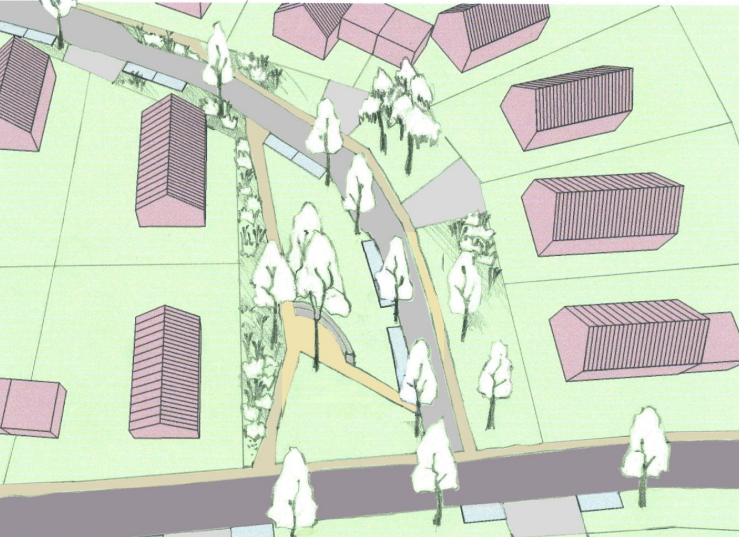
Plochou prochází dva sdružené pásy umožňující přístup vždy ke dvěma rodinným domům. Dále zde prochází chodník, který je ve střední partii rozšířen do polokruhového tvaru.



PLÁCEK „NA OBLOUKU“

Dalším pláckem je plocha s převahou zeleně v místě napojení obytné ulice na páteřní komunikaci. Domy jsou zde uspořádány do oblouku podél severozápadní hrany.

Zelenou plochou prochází chodník ve střední části rozšířený do polokruhového tvaru. Zde se nachází zídka vsazená do terénu, která je vhodná i pro posezení



MALE HERNÍ PRVKY

Každý z plácků může být doplněn drobnými herními prvky, které nejsou náročné na údržbu. Jejich prostřednictvím bude veřejný prostor zajímavý i pro nejmenší generaci.

Skákací panák vyskládaný z dlažby např. na plácku „na trojúhelníku“



Skluzavka z nerezové oceli např. na nejvíce sklonitém plácku „na oblouku“



Dráha z kamenů nebo z betonových sloupků v plácku „na středu“. Procvičení balančních schopností dětí a pro dospělé estetický zážitek.



KLATOVY, k.ú. ŠTĚPÁNOVICE U KLATOV, ÚZEMNÍ STUDIE 23

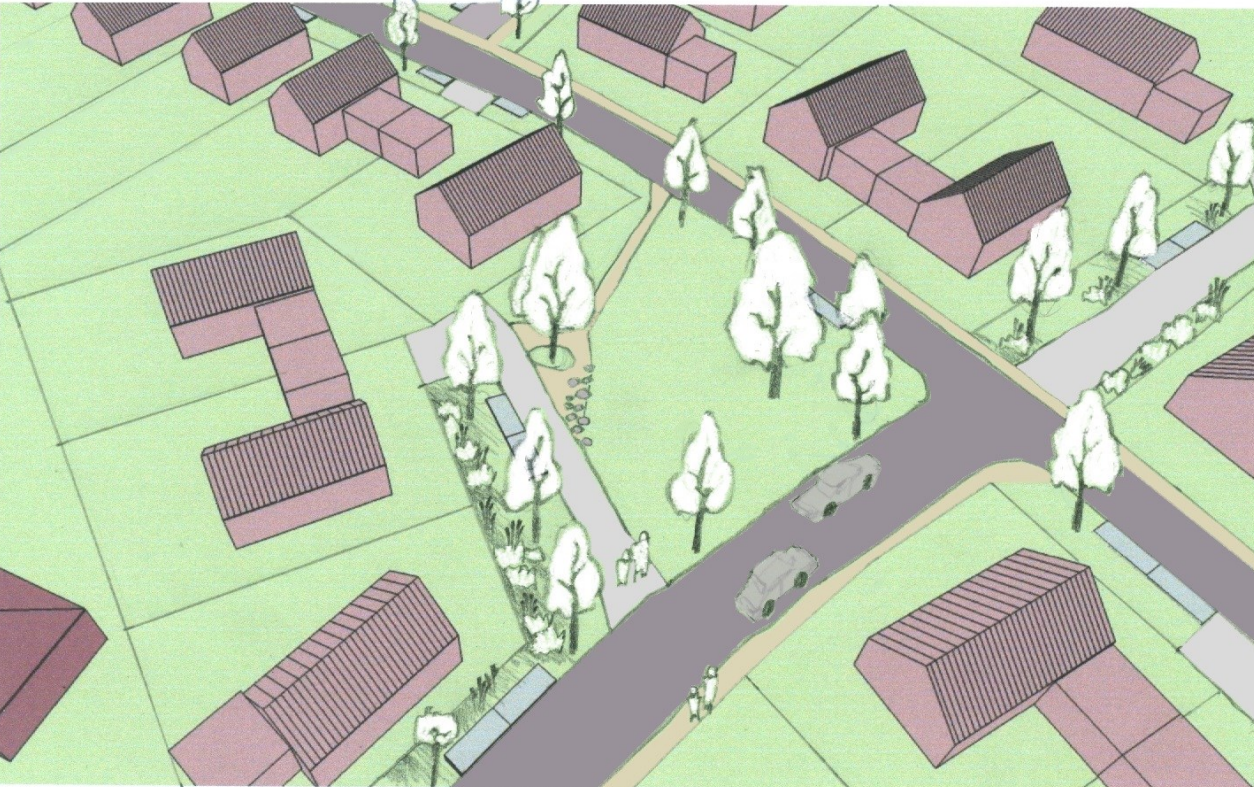
objednatel	zpracovatel	datum
MĚSTO KLATOVY náměstí Míru č.p. 62/1 339 20 Klatovy	Ing.arch. Jana Svítková jana.svitkova@seznam.cz 607758989 Ing.arch. Helena Svítková helena.svitkova@seznam.cz 777334843	03/2023

PLÁCEK „VE STŘEDU“

V centru řešené lokality se nachází další plocha s převahou zeleně. Plocha je lemována pásy modrozelené infrastruktury s průlehy pro vsakování dešťové vody z komunikací. V těchto pásích jsou umístěna parkovací místa ze zatravněvací dlažby.

Plochou prochází chodník pro pěší, který je na východním konci polokruhově rozšířen. V tomto místě může být umístěn malý herní prvek např. dráha z vyvýšených kamenů.

V celé ploše je vysazeno několik stromů. V pásu podél komunikací se jedná o stromy menšího až středního vzrůstu, v centru zelené plochy pak mohou být dominantní stromy s velkými korunami



ROZŠÍŘENÉ OBYTNÉ ULICE

Obytné většinou slepé ulice vedou k několika domkům. Některé jsou v šířce 10,0 m, jiné jsou rozšířené. Jsou využité pro jízdní pruh, parkovací místa a pás zeleně s průlehy pro lepší vsakování dešťové vody z plochy komunikace. V zeleném pásu je počítáno s výsadbou stromů, místy s keřovým patrem.



POVRCHY KOMUNIKACÍ, CHODNÍKŮ A CEST



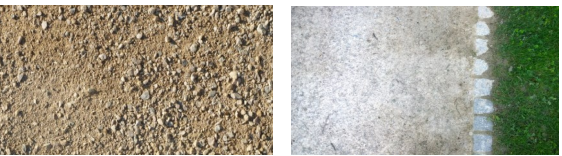
ASFALTOVÝ KOBEREK

- komunikace určené pro automobilovou dopravu



CHODNÍKY PODÉL KOMUNIKACÍ

- betonová dlažba, pohodlné pro chůzi, snadné pro údržbu



CHODNÍKY V ZELENÝCH PLOCHÁCH

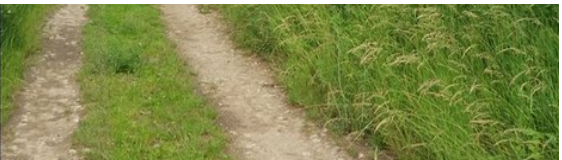
- pískový mlat, příjemné pro chodce, vhodné do ploch zeleně



PARKOVACÍ STÁNÍ

- zatravněvací dlažba betonová nebo plastová

Stání jsou umístěna do pásů modrozelené infrastruktury, do části určené pro vsakování dešťové vody. Zatravněvací dlažba umožní vsakování vody z odstavňných míst.



ZÁHUMENNÍ CESTA

- typická polní cesta

KAMENNÉ ZÍDKY

- v zelených plochách jsou použity kamenné zídky z místního kamene. Napomůžou řešit menší výškové rozdíly. Jedná se o nízké zídky cca. 50 cm, na kterých se může sedět. Zídky mohou být tvořeny i z gabionových košů naplněných místním kamenem. Koše jsou na horní hraně opatřeny dřevěným sedákem.



KLATOVY, k.ú. ŠTĚPÁNOVICE U KLATOV, ÚZEMNÍ STUDIE 23

objednatel	zpracovatel	datum
MĚSTO KLATOVY náměstí Míru č.p. 62/1 339 20 Klatovy	Ing.arch. Jana Svítková jana.svitkova@seznam.cz 607758989 Ing.arch. Helena Svítková helena.svitkova@seznam.cz 777334843	03/2023

PLÁCEK „U POTOKA“

V severním okraji území u potoka se nachází další veřejný prostor s převahou zeleně. Páteřní komunikace je v těchto místech je ukončena minikruhovou, ze které se rozbíhají podél potoka další komunikace.

Plácek je tvořen travnatou plochou s výsadbou stromů a keřů. Dominantou prostoru je v centru umístěný strom s velkou korunou např. dub letní či buk lesní. Kolem kmene stromu je vytvořena kruhová lavička s chodníkem, který je obkružuje. Sem se také sbíhají všechny chodníky.



MOZAIKOVÁ SEČ

V současné době klimatických změn dochází v letním období k „vypalování“ trávníků sluncem. Tomu se lze úspěšně bránit změnou péče o travnaté plochy. Nejvhodnější je ponechávat trávníky vyšší nebo provádět tzv. mozaikovou seč. Vyznačuje tím, že určité plochy jsou sekány častěji a jiné méně často, jen dvakrát či třikrát za sezónu. Tento způsob údržby přispívá také k větší diverzitě prostředí, kdy se ve vyšší části trávníku vyskytuje větší množství druhů hmyzu např. motýlů.

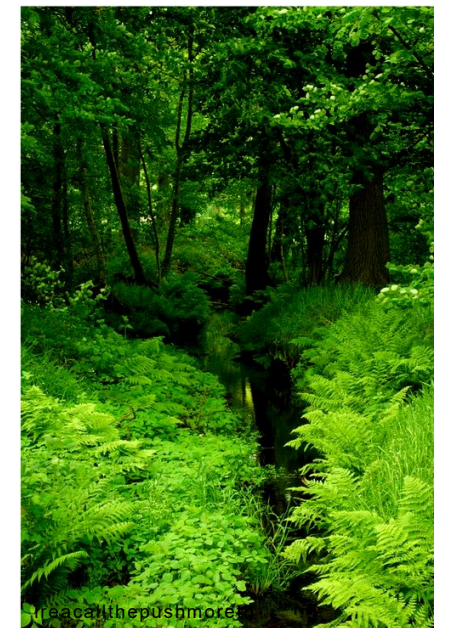


POTOK

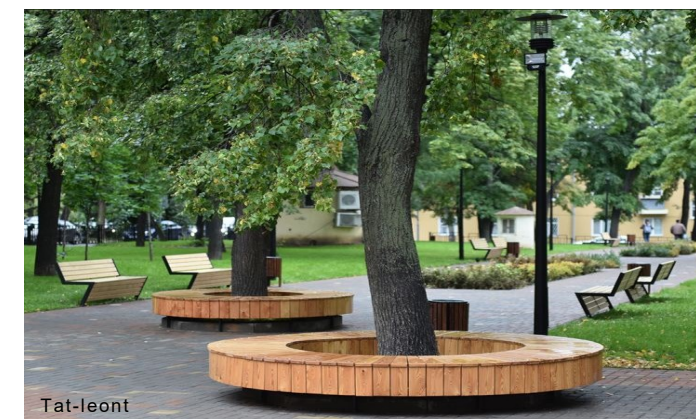
Podél severního okraje řešeného území protéká malá vodoteč ústící do rybníka u silnice.

Koryto, jímž protéká pouze malé množství vody, má přírodní charakter. Ten je vhodné zachovat, podpořit a pouze v místech, kde se přes potok bude přecházet by byla vhodná jeho úprava např. doplněním balvanů a výsadbou vhodných vlhkomilných keřů a trvalek.

Potok je doprovázen zelení výrazně přírodního charakteru. Je zde několik kvalitních vzrostlých stromů hlavně dubů, které tvoří základ zeleně podél potoka. Stromové patro je doplněno keři, které by bylo vhodné probrat, ponechat kvalitnější prvky a dále je doplnit místně vhodnými původními druhy.



CENTRÁLNÍ STROM S LAVIČKOU



OKRASNÉ TRAVINY

Nejvhodnějšími rostlinami pro výsadbu doplňující stromové patro jsou vytrvalé trávy. Je jejich mnoho druhů a jsou nenáročné na údržbu.

KLATOVY, k.ú. ŠTĚPÁNOVICE U KLATOV, ÚZEMNÍ STUDIE 23

objednatel
MĚSTO KLATOVY
náměstí Míru č.p. 62/1
339 20 Klatovy

zpracovatel
Ing.arch. Jana Svítková
jana.svitkova@seznam.cz 607758989
Ing.arch. Helena Svítková
helena.svitkova@seznam.cz 777334843

datum
03/2023



PLÁCEK „U RYBNÍKA“

V severovýchodním rohu řešené území sousedí s menší vodní plochou - rybníkem u silnice.

Zástavba rybník obklopuje v půlkruhu. Komunikace končí u těchto domků a kolem rybníku po obou březích pokračují pouze pěší chodníky. V budoucnu je možno uvažovat po vyřešení šířkových poměrů o větším propojení.



VODNÍ PLOCHA

Voda je v krajině a v zastavěném území nezastupitelným prvkem, který výrazně zvyšuje kvalitu prostředí.

Stávající technicky upravenou vodní plochu by bylo žádoucí v budoucnu upravit a rybník tím více zapojit do okolí. Zvýší se jeho rekreační a estetické funkce. Doplněním vhodné zeleně dojde také ke zvýšení diverzity a tím ke zlepšení životního prostředí



DOPROVODNÁ ZELEŇ

S úpravou břehů je dále spojená výsadba doprovodné vlhkomilné zeleně. Základem zeleně na březích budou stromy, které spolu s odrazy na vodní hladině tvoří jedinečnou atmosféru např. vrba či olše. Na vodní hladině se mohou objevit lekníny, na březích kosatec žlutý....



MOLO

Pro zlepšení rekreačních kvalit dané lokality je vhodné umožnit obyvatelům a návštěvníkům přístup k vodní hladině pomocí dřevěného mola. To může být doplněno lavičkou, která poskytuje možnost posezení s výhledem na vodní plochu.



KLATOVY, k.ú. ŠTĚPÁNOVICE U KLATOV, ÚZEMNÍ STUDIE 23

■ objednatel

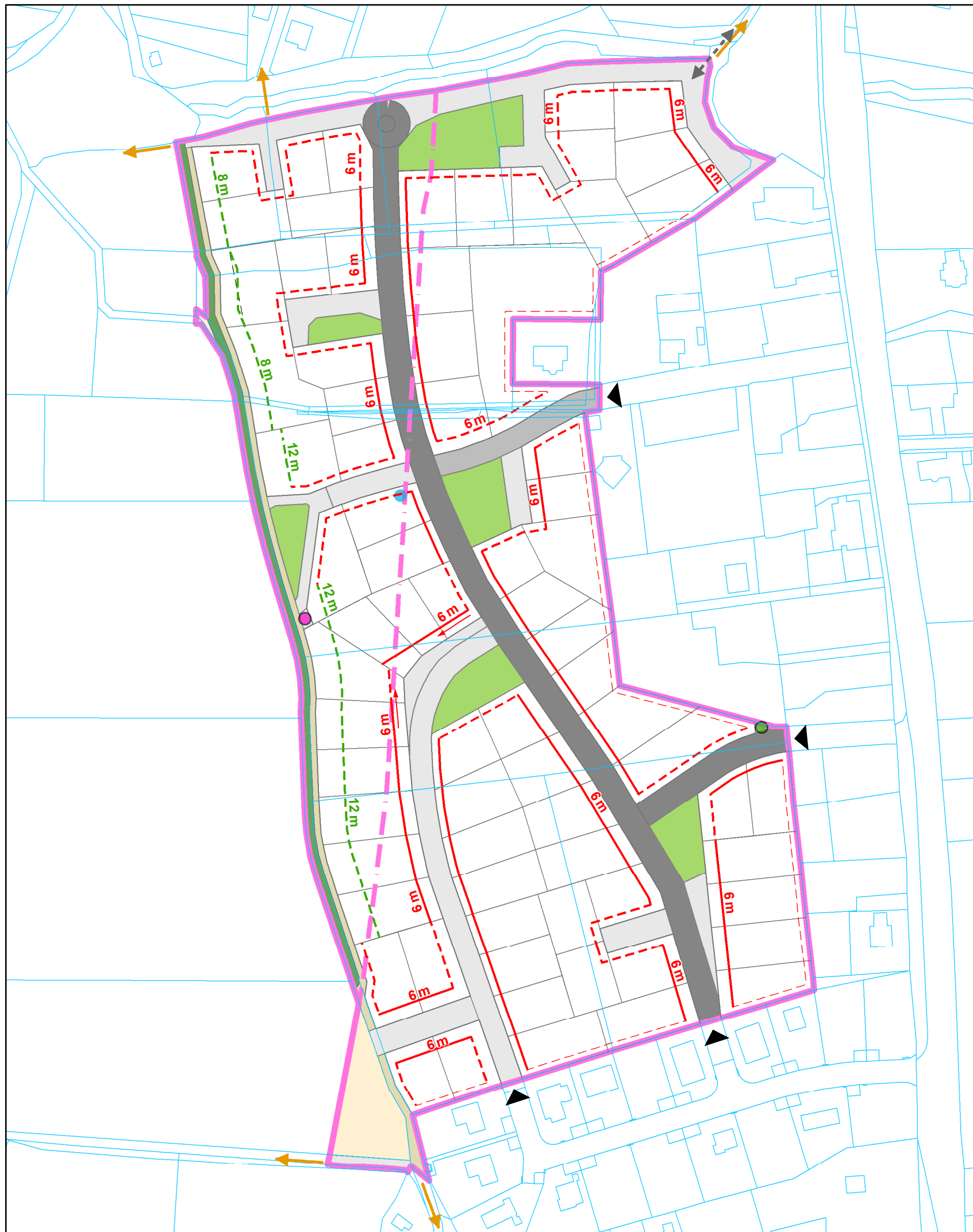
MĚSTO KLATOVY
náměstí Míru č.p. 62/1
339 20 Klatovy

■ zpracovatel

Ing.arch. Jana Svítková
jana.svitkova@seznam.cz 607758989
Ing.arch. Helena Svítková
helena.svitkova@seznam.cz 777334843

■ datum

03/2023



LEGENDA:

NÁVRH PARCELACE ÚZEMÍ

NAVRHOVANÉ STAVEBNÍ PARCELY

STAVEBNÍ ČÁRY

Odstup stavební čáry od hranice pozemku je 3,5m, pokud není číselně stanoveno jinak.
V regulačním výkrese znázorněny stavební čáry vymezené vůči veřejným prostranstvím a vůči hranici řešeného území.
Definice stavebních čar viz kapitola 2.2.10

- STAVEBNÍ ČÁRA PEVNÁ
- STAVEBNÍ ČÁRA PEVNÁ PROBÍHÁ V CELÉM ÚSEKU V PŘÍMCE DLE PRVNÍ PARCELY
- STAVEBNÍ ČÁRA NEPŘEKROČITELNÁ
- STAVEBNÍ ČÁRA KE KRAJINNÉ LOKALITĚ K26
- KOREKCE STAVEBNÍ ČÁRY KE KRAJINNÉ LOKALITĚ K26
- STAVEBNÍ ČÁRA NEPŘEKROČITELNÁ VNITŘNÍ

NAPOJENÍ ÚZEMÍ

- HLAVNÍ VSTUPY DO ÚZEMÍ
- POTENCIÁLNÍ NAPOJENÍ U RYBNÍKA
- PĚŠÍ / CYKLO PROPOJENÍ

VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ

Definice koridorů veřejných prostranství viz kapitola 3.2

- PÁTEŘNÍ KORIDOR š. 11,5 m
- PROPOJOVACÍ KORIDOR š. 10 m
- OBYTNÉ PROSTORY základní šíře 10 m
- ZÁHUMENNÍ CESTA
- VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ S PŘEVAHOU ZELENĚ
- IZOLAČNÍ ZELEŇ

OSTATNÍ PLOCHY

- ORNÁ PŮDA

VYBAVENOST ÚZEMÍ

- TRAFOSTANICE NÁVRH
- SEPARAČNÍ BOD

JEVY V ÚZEMÍ

- STÁVAJÍCÍ STUDNA

MAPOVÝ PODKLAD

- ŘEŠENÉ ÚZEMÍ
- HRANICE ROZVOJ - REZERVA
- KATASTRÁLNÍ MAPA

KLATOVY, k.ú. ŠTĚPÁNOVICE U KLATOV, ÚZEMNÍ STUDIE 23

objednatel
MĚSTO KLATOVY
náměstí Míru č.p. 62/1
339 20 Klatovy

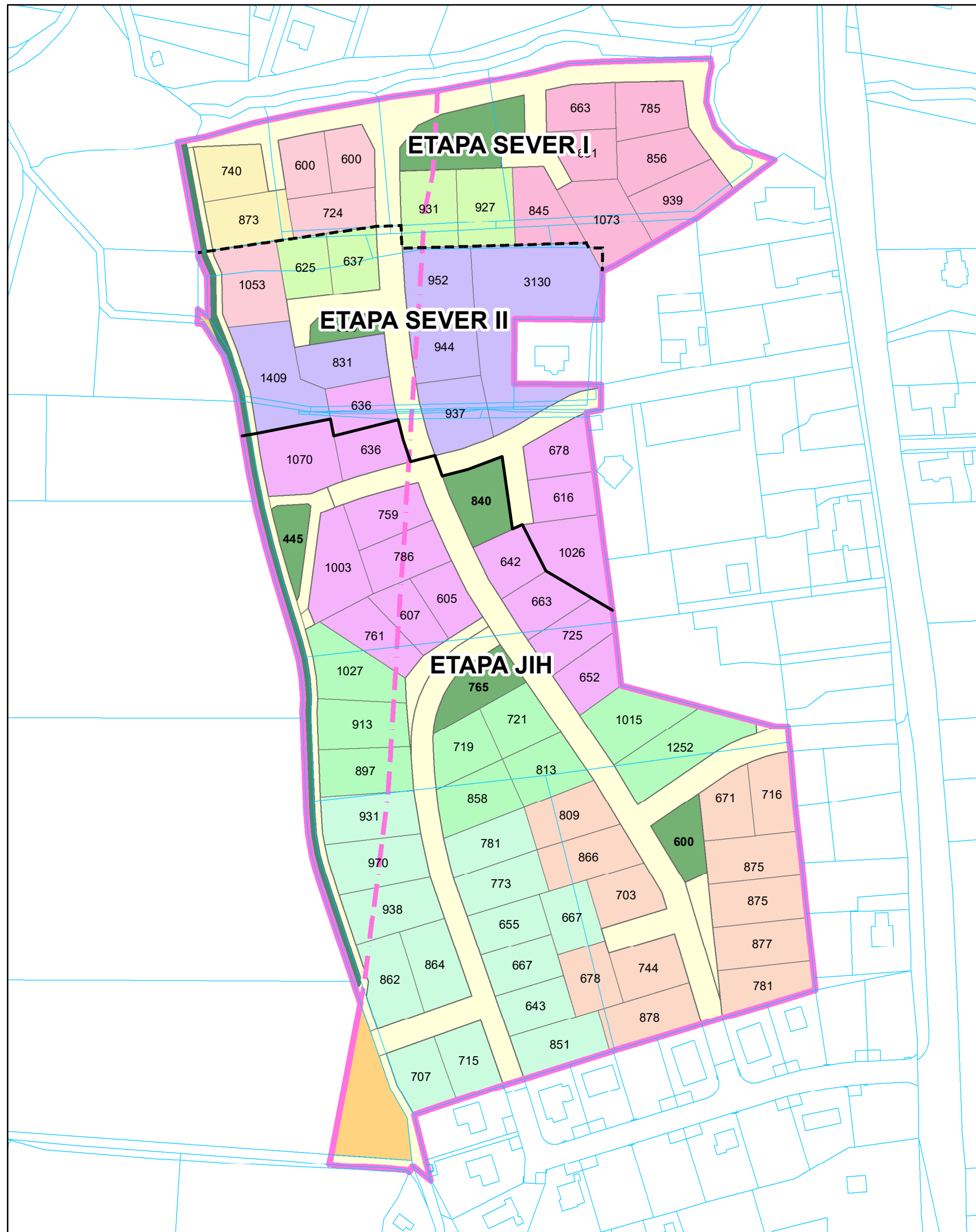
zpracovatel
Ing.arch. Jana Svítková
jana.svitkova@seznam.cz 607758989
Ing.arch. Helena Svítková
helena.svitkova@seznam.cz 777334843

datum
03 / 2023

M 1: 2000

REGULAČNÍ PODMÍNKY PRO VÝSTAVBU





LEGENDA:

NÁVRH ETAPIZACE

— ROZHRANÍ ETAPA JIH - ETAPA SEVER

- - - ROZHRANÍ ETAPA SEVER I - ETAPA SEVER II

VLASTNÍCI V ŘEŠENÉM ÚZEMÍ

- Boroň Jan
- Bošek Jan
- Černá Zdeňka
- Doležalová Anděla
- Jandová Marcela
- JTZE Sobětice s.r.o., Kučera Tomáš
- Kurc Miroslav, Nováková Jaroslava
- Petržálek Robert
- Wirth Josef

VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ

- VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ S PŘEVAHOU ZELENĚ
- IZOLAČNÍ ZELENĚ
- KORIDORY KOMUNIKACÍ

OSTATNÍ PLOCHY

- ORNÁ PŮDA

MAPOVÝ PODKLAD

- ŘEŠENÉ ÚZEMÍ
- HRANICE ROZVOJ - REZERVA
- KATASTRÁLNÍ MAPA

KLATOVY, k.ú. ŠTĚPÁNOVICE U KLATOV, ÚZEMNÍ STUDIE 23

objednatel
MĚSTO KLATOVY
náměstí Míru č.p. 62/1
339 20 Klatovy

zpracovatel
Ing.arch. Jana Svítková
jana.svitkova@seznam.cz 607758989
Ing.arch. Helena Svítková
helena.svitkova@seznam.cz 777334843

datum
03 / 2023

M 1: 2000

NÁVRH ETAPIZACE

