

územní studie Klíneč US3

bydlení „V Koutech“



03/2020

ÚZEMNÍ STUDIE KLÍNEC US3 -BYDLENÍ „V KOUTECH“ PRO LOKALITU Z8

obsah:

1.ZÁKLADNÍ ÚDAJE:

A)	IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE	str.2
B)	HLAVNÍ CÍLE ŘEŠENÍ	str.2
C)	VÝCHOZÍ PODMÍNKY A PODKLADY	str.2

2.TEXTOVÁ ČÁST:

a)	VYMEZENÍ ŘEŠENÉ PLOCHY	str.3
b)	PODMÍNKY PRO VYMEZENÍ A VYUŽITÍ POZEMKŮ , SOULAD S ÚP	str.4
c)	PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, NAKLÁDÁNÍ S ODPADY A POŽADAVKY Z HLEDISKA POŽÁRNÍ OCHRANY A OCHRANY OBYVATEL	str.7
d)	PODMÍNKY PRO OCHRANU HODNOT A CHARAKTERU ÚZEMÍ	str.11
e)	PODMÍNKY PRO VYTVÁŘENÍ PŘÍZNIVÉHO ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ A PRO OCHRANU VEŘEJNÉHO ZDRAVÍ	str.12
f)	PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ,PROSTOROVÉ A PLOŠNÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB	str.12
g)	ÚDAJE O SPLNĚNÍ ZADÁNÍ ÚZEMNÍ STUDIE	str.14
h)	KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ ŘEŠENÍ, VČETNĚ ZDŮVODNĚNÍ NAVRŽENÉ URBANISTICKÉ KOMCEPCE, NÁVRH ETAPIZACE	str.17
i)	POSTUP POŘÍZENÍ ÚZEMNÍ STUDIE PRO LOKALITU Z8	str.18

3. GRAFICKÁ ČÁST

1-ŠIRŠÍ VZTAHY	1: 5000
2-MAJETKOPRÁVNÍ VZTAHY-STAV	1: 1000
3-MAJETKOPRÁVNÍ VZTAHY-NÁVRH	1: 1000
4-HLAVNÍ VÝKRES-NÁVRH REGULACE (URBANISTICKÁ KONCEPCE)	1: 1000
5-VÝKRES TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY A DĚLENÍ POZEMKŮ V MAPĚ KN	1: 1000
6- NÁVRH PARCELACE V NADHLEDOVÉM SNÍMKU	1: 1000
7- NÁVRH ZASTAVOVACÍHO PLÁNU-HMOTOVÉ ŘEŠENÍ	1: 1000

1. ZÁKLADNÍ ÚDAJE

A) identifikační údaje

POŘIZOVATEL:	MěÚ ČERNOŠICE, ÚŘAD ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ KARLŠTEJNSKÁ 259, 252 28 ČERNOŠICE, TEL.221 982 52 e-mail :podatelna@mestocernosice.cz
OBJEDNATEL	OBECNÍ ÚŘAD KLÍNEC KLÍNEC 138, 252 10 MNÍŠEK POD BRDY STAROSTKA OBCE MARKÉTA POLÍVKOVÁ,BC. e-mail urad@obecklinec.eu
ZHOTOVITEL A PROJEKTANT:	 FOGLAR ARCHITECTS KUBIŠTOVA 6/1101, 140 00 PRAHA 4 IČ 66473021 KANCELÁŘ: TROJICKÁ 1/386, 120 00 PRAHA 2 tel. 224 919 889, e-mail: foglar@foglar-architects.cz
VEDOUCÍ PROJEKTANT:	ING.AKAD.ARCH.PETR FOGLAR č. autorizace ČKA 002667
ŘEŠITELÉ:	ING.AKAD.ARCH.PETR FOGLAR ING.ARCH.ZUZANA FOGLAROVÁ ING.ARCH.JAKUB KOLÍN

B) hlavní cíle řešení

Územní studie Klíneček US3 stanovuje podmínky pro zástavbu rozvojové plochy Z8 „V Koutech“ na jižním okraji obce Klíneček rodinnými domy. Územní plán Klíneček ukládá zpracování této územní studie z důvodů rozsahu lokality a potřeby formování území způsobem respektujícím přírodní a kulturní hodnoty území včetně harmonického začlenění navrhované zástavby do krajiny a návaznosti na strukturu zástavby obce.

Územní studie má za úkol určit ideální zastavěnost lokality s řešením vazeb na sousední pozemky, napojení na stávající komunikaci, umístění a rozsah veřejných prostranství, dále ověřit možnost umístění domů v souladu s regulativy územního plánu a navrhnout pěší propustnost na okolní pozemky, do okolní krajiny.

C) výchozí podmínky a podklady

Hlavním podkladem pro vypracování Územní studie Klíneček US3 je platný územní plán Klíneček a Zadání územní studie US3 pro lokalitu Z8 v k.ú.Klíneček, zpracované pořizovatelem. Územní studie je zpracována na podkladě aktuální mapy KN a v souladu s podmínkami, stanovenými Územním plánem. Jednou z výchozích podmínek byl také záměr vlastníků na vytvoření širokého vnitřního veřejného prostranství - návsi, dále potřeba zajištění pěších tras pro propojení s centrem obce, napojení na již užívanou cestu směrem do Líšnice a také směrem ke Spálenému mlýnu. S ohledem na návaznost na volnou krajinu také vhodné doplnění vycházkovou trasou se stromořadím po obvodě řešené plochy.

2. TEXTOVÁ ČÁST ÚZEMNÍ STUDIE

a) vymezení řešené plochy

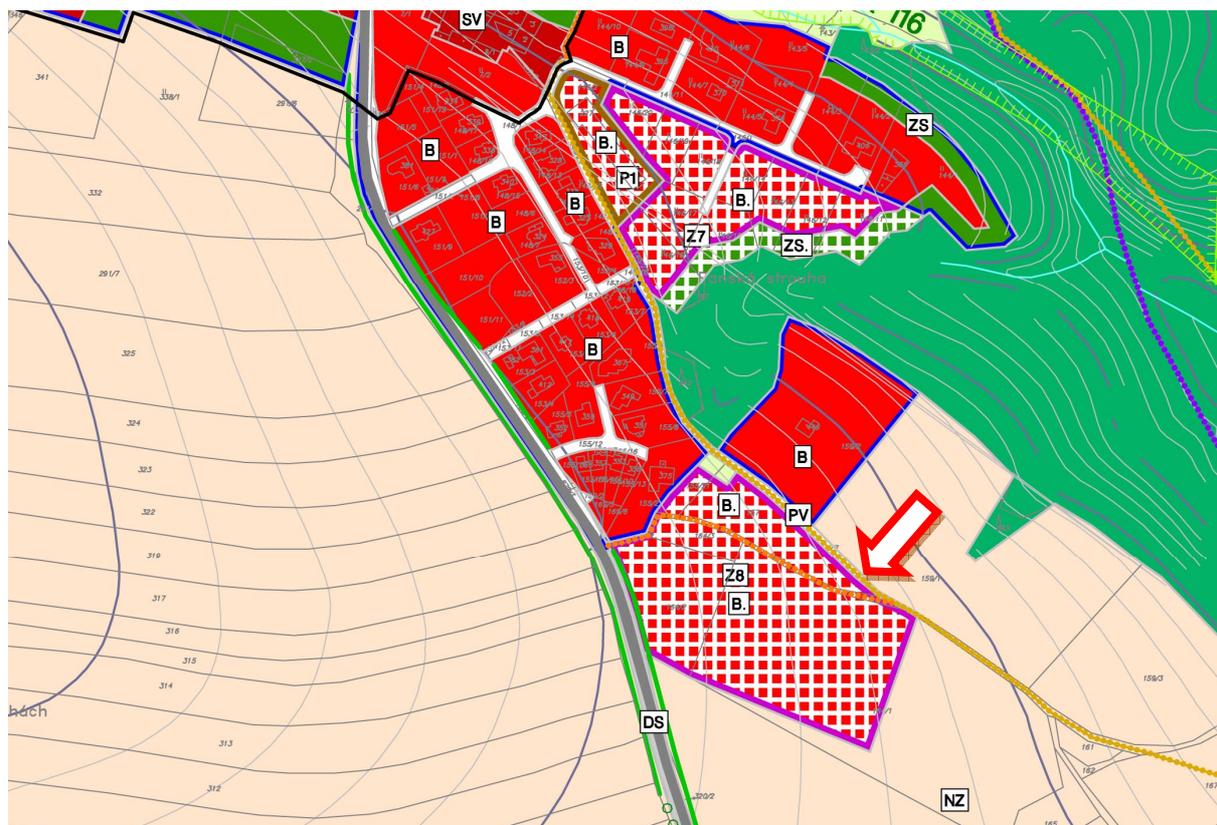
Obec: Klíнец, katastrální území: Klíнец

Řešené území - lokalita Z „Klíнец-V Koutech“ leží ve správním území obce Klíнец, na jižním okraji zastavěného území obce, východně od silnice III/1025. Její rozsah je stanoven platným územním plánem a zahrnuje zastavitelnou plochu Z8. Ohraničena je ze západu silnicí III/1025, ze severní strany okrajem stávající zástavby rodinnými domy, jižní a východní okraj řešené plochy tvoří rozhraní s volnou krajinou. Celková výměra lokality Z8 činí 2,6 ha, řešené území (3,2 ha) je doplněno o navazující plochy pro zajištění návaznosti pěších tras.

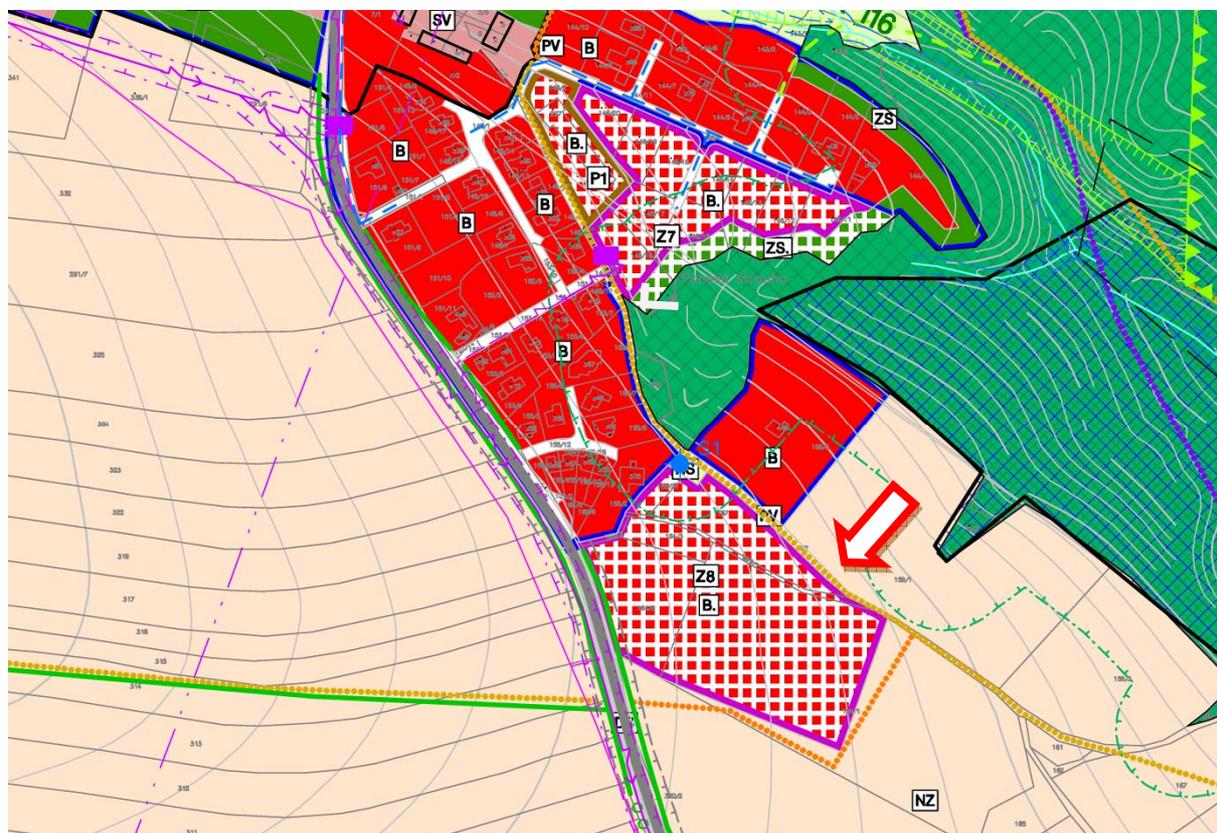
Vyznačení řešeného území v nadhledovém snímku:



Vyznačení řešeného území ve výřezu hlavního výkresu ÚP Klíнец:



Vyznačení ve výřezu koordinačního výkresu odůvodnění změny č.1 ÚP Klíнец (ve fázi před veřejným projednáním):



SEZNAM ŘEŠENÝCH POZEMKŮ V LOKALITĚ US6, JMÉNA VLASTNÍKŮ:

(k.ú. Klíнец, 666343)

164/1	SJM Tobolka Filip ing.,Tobolková Eva ing.
164/2	HMR invest, s.r.o
164/3	SJM Cejzlar Libor, Cejzlarová Irena
157	Kubíková Božena, Rákosníková Hana, Lébl František, Lébl Václav Dr.
169/3, 877, 879/1, 320/1	obec Klíнец

Tabulka majetkoprávních vztahů:

majitelé	výměra pozemku stav	plocha parcel RD návrh	% z výměry pozemku
SJM Tobolka Filip Ing, Tobolková Eva Ing.	14 379 m ²	11 788m ²	82,0% z 14 379m ²
HMR invest s.r.o.	5199 m ²	4307m ²	82,8% z 5199m ²
Kubíková Božena, Rákosníková Hana Lébl František, Lébl Václav, Dr.,	4 109 m ²	3 375m ²	82,1% z 4109m ²
SJM Cejzlar Libor, Cejzlarová Irena	1 181 m ²	1 000m ²	84,7% z 1181m ²

SEZNAM DOTČENÝCH POZEMKŮ

(k.ú. Klíнец)

905/1	napojení na komunikaci
159/1	dotčen stávající vyježděnou cestou (v ÚS vymezena na poz. 877 dle KN)
159/2	vjezd na stávající pozemek (případná úprava v místě vjezdu)

b) podmínky pro vymezení a využití pozemků a soulad s územně plánovací dokumentací

b1) vymezení pozemků

Podle platného územního plánu Klínce jsou pozemky určené pro zpracování územní studie „US3“ zařazeny do ploch funkčního využití: **B – bydlení**, dále částečně do ploch **veřejných prostranství PV, ploch zemědělských NZ a ploch smíšeného nezastavěného území NS**. Dle změny č.1 ÚP Klínce (zpráva o uplatňování a návrh změny ve fázi projednání) je pro řešené území stanovena min.velikost nově oddělovaných stavebních pozemků pro RD s 1 bytem 1000 m², pro RD se 2 byty: 1200 m², pro RD se 3 byty: 1800 m²

Všechny pozemky řešené územní studií jsou navrženy v souladu s územním plánem a zadáním územní studie k oddělení na stavební pozemky pro rodinné domy a pozemky veřejných prostranství (jednak pro umístění zklidněných komunikací a dále veřejných prostranství, stanovených ve vyhlášce č.501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění vyhl. 269/2009 Sb.).

Pozemky jsou umístěny v zastavitelné ploše a dopravně jsou napojeny navazují na stávající silnici III.třídy podél západní strany území.

Veřejné prostory se společenským a kompozičním významem- plochy zeleně ve střední části území jsou v souladu s platnými předpisy vymezeny jako plocha veřejného prostranství-VP (současně slouží pro zasakování dešťových vod).

b2) využití pozemků

Regulativy plochy jsou stanoveny v Územním plánu Klínce a to v podmínkách pro využití ploch s rozdílným způsobem využití:

PLOCHY BYDLENÍ

B Bydlení

Hlavní využití

- *bydlení v rodinných domech samostatně stojících (izolovaných)*
- *oplocené zahrady s funkcí okrasnou, rekreační nebo užitkovou*
- *veřejná prostranství včetně místních komunikací, pěších a cyklistických cest a ploch veřejné zeleně, s prvky drobné architektury a mobiliáře*

Přípustné využití

- *chovatelství a pěstitelství pro vlastní potřebu, a to v doplňkových stavbách ke stavbě hlavní*
- *činností, stavby a provozy drobného občanského vybavení*
- *nerušící služby*
- *drobná řemeslná výroba*
- *dětská hřiště a plochy sportovišť o výměře do 500 m²*
- *garáže a odstavná místa související se zástavbou na pozemku*
- *nezbytná související technická vybavenost*
- *v ploše přestavby P1: bytový dům, občanské vybavení, bydlení v řadových rodinných domech*

Podmínky

- *přípustná zařízení, vybavení a služby jsou lokálního významu a jsou umístěny společně na parcele se stavbou pro bydlení, anebo jsou její stavební součástí*
- *provozovny živností mohou být umístovány v rodinném domě nebo v samostatných jednoduchých stavbách, nepřesahujících velikost rodinného domu*
- *chovatelství a pěstitelství bude určeno zejména pro vlastní potřebu a nebude obtěžovat okolí hlukem, prašností a zápachem*
- *odstavování vozidel zákazníků v rámci vlastního pozemku*
- *pro veškeré zastavitelné plochy a plochu přestavby P1 je výstavba podmíněna napojením na splaškovou kanalizaci zakončenou dostatečně kapacitní centrální obecní ČOV (podmínkou zástavby je intenzifikace ČOV) a napojením na dostatečně kapacitní zdroj vody*
- *pro plochu Z3, sousedící s plochami výroby a skladování, bude při projektové přípravě v dalších správních řízeních prokázáno splnění podmínky hygienických limitů hluku dle nařízení vlády č.272/2011 Sb.*
- *v ploše Z8 bude zajištěna pěší prostupnost území v trase stávající cesty*
- *v plochách, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu nebo zpracováním územní studie budou v jejich rámci vymezena veřejná prostranství v rozsahu, stanoveném vyhláškou*
- *v plochách, vymezených jako historické jádro obce a v ploše P1, je při stavebních úpravách, přestavbách, přístavbách stávajících staveb a při výstavbě nových staveb vyžadováno zpracování architektonické části projektové dokumentace autorizovaným architektem, jakékoli stavby a jejich změny (nástavby, přístavby), stavební úpravy a terénní úpravy musí respektovat urbanistické a architektonické hodnoty území, zejména historicky utvářenou urbanistickou strukturu (tvar a členění domů i parcel), tvarové a hmotové uspořádání budov na pozemku*

Nepřípustné využití

- *veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují nad přípustnou mez limity uvedené v příslušných předpisech, a stavby a činnosti vyvolávající zvýšené nároky na dopravní obsluhu*

- podnikatelská činnost s vlastními účelovými stavbami či plochami
- veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, tedy zejména výrobní a skladové objekty a samostatné stavby pro dopravu
- stavba delších úseků neprůhledného oplocení (např. užití souvislé zdi v délce celé uliční čáry)

Podmínky prostorového uspořádání

- minimální velikost nově oddělovaných stavebních pozemků : 800 m²
- stávající stavební pozemky rodinných domů lze dělit za předpokladu, že každý ze vzniklých pozemků splňuje požadavek na minimální výměru 800 m²
- v plochách Z3, Z6 a Z8 je min. velikost nově oddělovaných stavebních pozemků 1000 m²
- v plochách Z5 je min. velikost nově oddělovaných stavebních pozemků 1200 m²
- min. velikost již odděleného pozemku v zastavěném území je pro výstavbu nového RD 600 m²
- maximální výšková hladina zástavby: 2 NP, 1+P (1 nadzemní podlaží plus obytné podkrovní), maximálně jedno podzemní podlaží
- koeficient zastavění pozemku : max. 25%
- koeficient zeleně : min. 50%,
- koeficient zeleně v ploše Z5: min 60%
- v lokalitách, které navazují na lesní pozemky (zastavitelné plochy Z5, Z7, Z8) bude využitelnost pozemků omezena požadavky na odstup od hranic lesa ve smyslu zákona č. 289/1995 Sb. o lesích
- parkování vozidel bude zajištěno na vlastním pozemku

PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

PV Veřejná prostranství

Hlavní využití

- náměstí, náves, ulice, tržiště, chodníky, veřejná zeleň a další prostory přístupné bez omezení
- místní komunikace, zklidněné komunikace, pěší a cyklistické cesty, cyklopruhy

Přípustné využití

- stavby a zařízení dopravní infrastruktury (zastávky autobusu, veřejná parkovací stání)
- stavby a zařízení technické infrastruktury včetně veřejného osvětlení
- prvky drobné architektury (sochy, altánky, kašny) a mobiliář (lavičky, odpadkové koše)
- telefonní budky, prodejní stánky, informační kiosky
- drobná dětská hřiště (do 500 m²)
- místa pro třídění odpadu v mobilních nádobách
- prvky místních informačních systémů
- strouhy na povrchovou a drenážní vodu

Nepřípustné využití

- veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání

- významným dopravním módem je pěší pohyb, kterému se přizpůsobí ostatní druhy dopravy
- na kvalitu parteru na veřejných prostranstvích a s nimi pohledově souvisejících staveb musí být kladeny zvýšené estetické a hygienické nároky
- při novém vymezení veřejných prostranství s plochami pro dopravu budou dodrženy tyto minimální šířky pozemku veřejného prostranství ve kterém bude vedena komunikace :
Nejmenší šířka veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace zpřístupňující pozemek rodinného domu, je 8m ; v případě jednosměrného provozu lze tuto šířku snížit až na 6,5 m.

c) podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury, nakládání s odpady a požadavky z hlediska požární ochrany

návrh dopravního řešení a podmínky pro umístění staveb komunikací

c1 doprava

Dopravní napojení řešené lokality bude zajištěno ze západu v návaznosti na stávající komunikaci –silnici III/1025 při hranici lokality, plnohodnotnou dopravní obsluhu zajistí navrhovaná vnitřní zklidněná komunikace v rámci řešených pozemků. Uspořádání této komunikace je navrženo jako zklidněné – o šířce uličního prostoru min 8 m s jednostrannou alejí, odstavnými parkovacími stánými ze zatravněvacích dlaždic a s řešením zpevněných ploch bez vysokých obrubníků. Vnitřní veřejné prostranství je řešeno jako široká náves (šířka 18m) a zahrnuje jak nepravidelné pásy veřejného prostranství š.11 m (zeleň, případně mlatové plochy, dětské hřiště apod), tak zpevněné plochy se smíšenou pěší a automobilovou dopravou.

Polohové umístění vjezdů na pozemky RD je pouze doporučeno.

Parkování a garážování vozidel trvale žijících obyvatel (doprava v klidu) bude zajištěno výhradně na vlastních pozemcích, či jako součást stavby mimo veřejný dopravní prostor. Pro zastavení či krátkodobé stání osobních vozidel jsou vyhrazena stání podél navržené komunikace. Dlouhodobé stání na místních komunikacích a v dopravním prostoru obytné zóny se nepřipouští. Pro krátkodobé stání osobních vozidel obyvatel a návštěvníků obytné zóny je také navržena úprava a šířková dispozice vjezdů na pozemky či k objektům tak, že zároveň umožňuje krátkodobé stání vozidel mimo dopravní prostor (stání v rozměrech 2,25 m šířka a 6 m délka u podélných parkovacích stání).

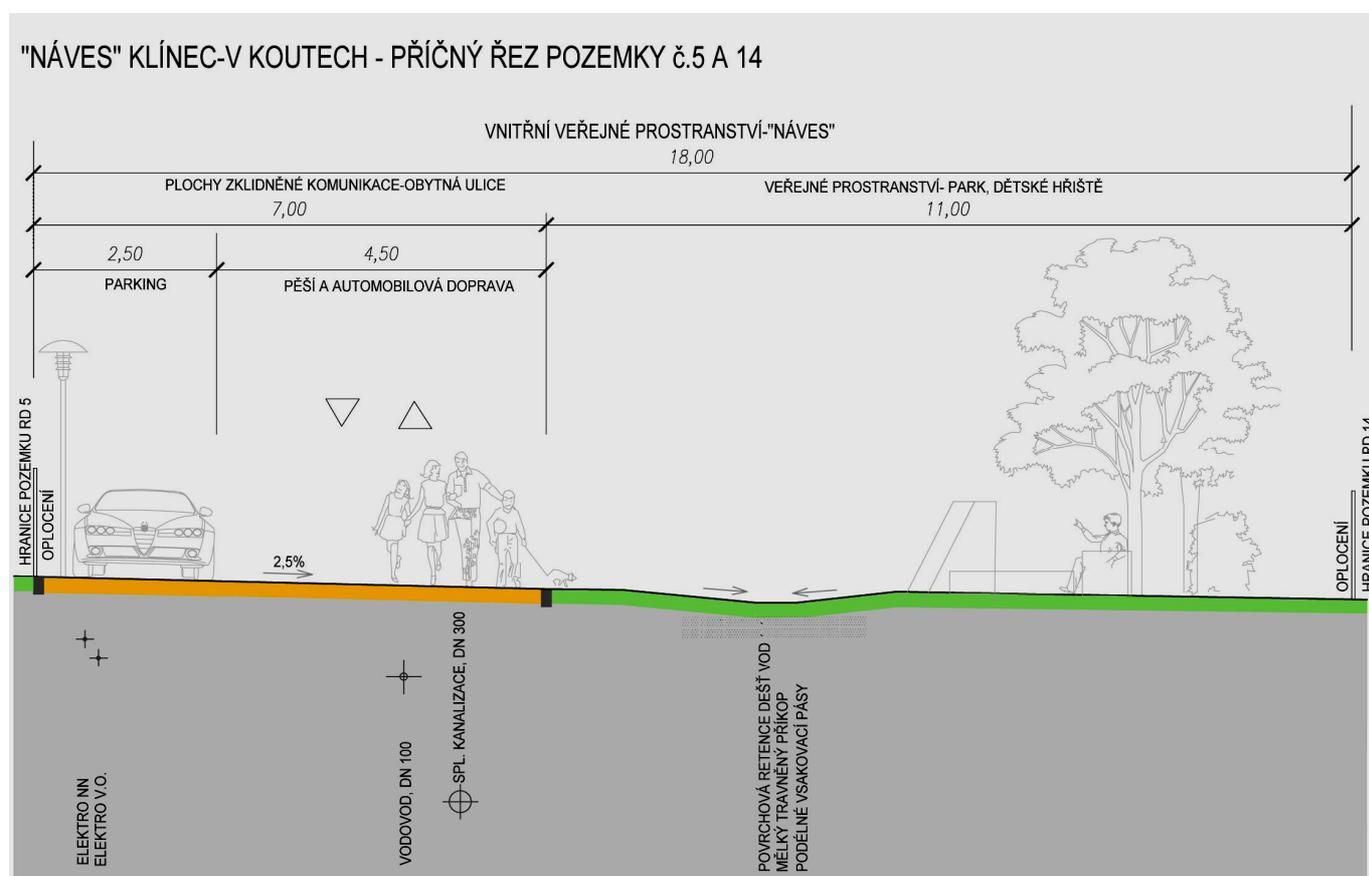
Rozhledové poměry budou respektovat požadavky ČSN 73 6102 Projektování křižovatek na silničních komunikacích a technické podmínky TP 103 Navrhování obytných zón. Výpočet rozhledových podmínek v křižovatkách bude zohledňovat metodiku danou ČSN 73 6101 Projektování silnic a dálnic. Pro výpočet rozhledových trojúhelníků jsou sledovány návrhové rychlosti na přístupových obslužných komunikacích $v_n = 30$ km/hod, v obytné zóně $v_n = 20$ km/hod., snížená v souladu s ČSN 73 6102 na $0,75 v_n$ tj. 15 km/hod.. Délka rozhledů pro zastavení D_z je podle metodiky výpočtů pro rychlosti $v_n= 30$ km/hod. $D_z = 19,0$ m, pro $v_n= 20$ km/hod. $D_z = 11,0$ m, a pro $v_n=15$ km/hod. je $D_z=9,0$ m. Pro zachování rozhledových poměrů v křižovatkách jsou omezeny zastavovací podmínky a to tak, že rozhledový

Komunikace v řešené lokalitě jsou řešeny jako zklidněné - obytná zóna - se smíšenou pěší a automobilovou dopravou o šířkách 3,5 až 5 m. Doprava v těchto obytných zónách bude v některých místech usměrněna pomocí zpomalovacích prvků – zúžení na jednopruhové části. Šířka těchto zúžení je 3,5 m mezi obrubami (potřebná pro průjezd vozů záchranné služby a hasičských vozů). Komunikace pro automobilovou dopravu budou řešeny v zámkové dlažbě nebo s krytem z asfaltových vrstev.

Pásy zeleně zeleně v rámci veřejných prostranství mají současně funkci zasakovací. Systém vsakování je navržen pomocí podélných vsakovacích pásů. Vsakovací pásy 0,8 x 0,95 m budou vyplněny kamenivem 16/32 a drenáží DN 200. Pod vjezdy bude provedeno propojení plnými trubkami. Tento systém (průlehové a rýhové vsakování) je kombinován s povrchovou

retencí (mělký zatravněný příkop). V rámci HTÚ bude skryta ornice v místech zpevněných ploch a zeleně a odvezena na skládku, odkud bude zpětně dovezena na ozeleněné plochy.

Konstrukce komunikace bude navržena pro stupeň dopravního zatížení VI a úroveň porušení vozovky D2. Podle katalogu vozovek byla vybrána doporučená skladba: 80mm zámková dlažba, 40mm ložná vrstva, 250mm ŠD. Pláň je třeba hutnit na 45 MPa. Dlažba bude ohraničena obrubníky Linea v úrovni. Vjezdy na jednotlivé parcely jsou součástí komunikace, jejich umístění v grafické části dokumentace je ale pouze orientační, stejně jako konkrétní návrh komunikace, který bude předmětem projektové přípravy území (DÚR, DSP). Příčný sklon bude uzpůsoben pro odvodnění do zeleně. Většina zelených ploch bude využita pro vsak povrchové vody. Povrch bude vytvarován do mělkého příkopu, aby se zvýšila akumulace dešťové vody. Podrobné řešení bude předmětem dalších stupňů projektové přípravy území (DÚR na umístění komunikací a inženýrských sítí v lokalitě).



návrh řešení technické infrastruktury a podmínky pro její napojení

Respektovány jsou všechny stávající sítě technické infrastruktury včetně ochranných pásem. V grafické části (výkres č5) je stanovena koncepce řešení uličních řadů inženýrských sítí a jejich napojovací body. Podrobné řešení bude předmětem dalších stupňů projektové přípravy území (DÚR na umístění komunikací a inženýrských sítí v lokalitě), stejně tak, jako návrh přípojek pro jednotlivé pozemky RD, které tato dokumentace nespecifikuje).

c2 zásobování elektrickou energií

Zásobení nové lokality rodinných domů v řešeném území el. energií bude zajištěno napojením na novou TS, která bude umístěna na severozápadním okraji lokality u silnice III/1025 a bude propojena el.VN kabelem se stávající trafostanicí na poz. č. 146/22 uvnitř zástavby severně od řešené lokality. Z nové TS budou provedeny kabelové vývody do lokality (kabelového vedení 22kV a 0,4 kV). Z rozvaděče trafostanice budou provedeny kabelové vývody nn kabely AYKY 3x120+70. Trasy budou vedeny převážně v travnatých pásích obytných ulic. Kabelové skříňe budou osazeny společně s elektroměrovým rozvaděčem a v hlavním jističem. Připojení jednotlivých odběrů bude řešeno v dalším stupni projektové dokumentace.

Uložení kabelů musí být v souladu s ČSN 33 2000-5-52.

Prostorové uspořádání sítí technického vybavení bude dle ČSN 73 60 05.

Podrobné řešení bude předmětem dalších stupňů projektové přípravy území (DÚR na umístění komunikací a inženýrských sítí v lokalitě).

Veřejné osvětlení:

Veřejné osvětlení je zrealizováno v navazující zástavbě, nové osvětlení bude navázáno na stávající a jeho kabelové vedení bude položeno v souběhu s trasou silnoproudých kabelových rozvodů.

Nové rozvody VO budou provedeny kabely CYKY 4B x 10, napájecí kabel bude veden od TS, svítidla budou doporučena typu DINGO – výbojka SHC-70 W. Stožáry budou s výškou 4 m nad zemí, cca 30 m od sebe a zapínání osvětlení bude prováděno dálkově signálem HDO (napojovací bod bude upřesněn ve stupni dokumentace k územnímu řízení na umístění komunikací a inženýrských sítí v lokalitě). Kabelové rozvody VO se uloží v souběhu s vedením NN. V přechodech vozovky a v místech vjezdů na pozemky se kabely zatáhnou do trubek AROT. Uložení kabelů VO musí být v souladu s ČSN 33 2000-5-52. Polohové a výškové umístění svítidel bude upřesněno v dalším stupni po dohodě s investorem.

c3 zásobování plynem

Severně od dálnice D4 je vedena trasa středotlakého plynovodu z Jíloviště do Řitky. Obec tedy lze v budoucnu plynofikovat- pro napojení lokality na rozvod STL plynovodu je v šířkovém uspořádání komunikací ponechán patřičný koridor, ač v dohledné době se toto nepředpokládá.

c4 voda a kanalizace

Územní studii je navržena koncepce napojení na stávající veřejnou splaškovou kanalizaci a vodovod severně od řešeného území. Pro veškeré zastavitelné plochy je výstavba podmíněna zajištěním připojení na dostatečně kapacitní zdroj vody (Zastavění plochy Z8 bude možné po propojení systémů KS1 a S1 - zásobení lokality ze skupinového vodovodu přes vodojem Klíнец).

Pro veškeré zastavitelné plochy i pro plochy v zastavěném území Klínce je dle ÚP Klínce výstavba podmíněna napojením na splaškovou kanalizaci zakončenou dostatečně kapacitní centrální obecní ČOV, dle změny č.1 ÚP Klínce, která je v současné době ve fázi před veřejným projednáním, je přípustná také likvidace odpadních vod v domovních ČOV dle platných předpisů (tato možnost byla v souladu se zadáním ÚS prověřena a vyhodnocena pro řešenou lokalitu jako vhodné řešení). Voda a energie potřebné pro výstavbu je možné zajistit z veřejného vodovodu (hydranty).

Účelem výstavby inženýrských sítí je vybudovat infrastrukturu pro realizaci rodinných domků v lokalitě. Provedení inženýrských sítí má charakter trvalé stavby.

Ochranné pásmo vodovodu je 1,5 m (od vnějšího líce potrubí). Ochranné pásmo splaškové kanalizace je rovněž 1,5 m od vnějšího líce potrubí. Dále je nutné respektovat ČSN 73 60 05.

Vodovod:

Zásobování vodou bude řešeno napojením zástavby na vodovodní řad severně od řešené lokality, včetně zajištění potřeby požární vody.

Podrobně bude řešeno v dalších stupních projektové dokumentace za splnění podmínky ze zadání územní studie- propojení systémů KS1 a S1. Rozvody v lokalitě budou zokruhovány. Rozvody budou provedeny z PE 100, DN 100 včetně signalizačního vodiče. Vodovodní přípojky budou provedeny z polyetylenu PE HD 100 s ochrannou vrstvou a uloženým měděným signalizačním vodičem. Uzavírací armatury (šoupata krátkých délek) budou umístěny v místech rozvětvení sítě a na odbočkách pro hydranty. Pro orientaci armatur budou (včetně uzávěrů přípojek) budou osazeny orientační tabulky podle ČSN 75 50 25. Tlakové zkoušky budou prováděny za přítomnosti správce vodovodu (ČSN 75 59 11, ČSN EN 6061 až 5 – úsekové, celkové). Vodovodní přípojky budou realizovány současně s výstavbou řadů a to včetně vodoměrné šachty na pozemku majitelů RD.

Pro požární zabezpečení budou navrženy v rámci budoucí výstavby vodovodu hydranty nadzemní i podzemní, které splní požadavky ČSN 73 08 73 (maximální vzdálenost mezi hydranty 150 m). Hydranty budou napojeny na zokruhovaný vodovodní systém DN 100.

V lokalitě je uvažováno s rodinnými domy plochy $S \leq 250$ m². Podrobné řešení bude předmětem dalších stupňů projektové přípravy území (DÚR na umístění komunikací a inženýrských sítí v lokalitě).

Splašková kanalizace:

Řady splaškové kanalizace v lokalitě budou napojeny na stávající řad severně od lokality, v zastavěném území (přípustná je dle změny č.1 ÚP Klínce také likvidace odpadních vod v domovních ČOV)- toto řešení bylo v souladu se zadáním ÚS prověřeno, pro řešenou lokalitu je umožnění tohoto způsobu likvidace odp.vod vhodným řešením.

Podrobné řešení bude předmětem dalších stupňů projektové přípravy území (DÚR na umístění komunikací a inženýrských sítí v lokalitě). Před realizací nové zástavby a nových kanalizačních řadů je nutno ověřit technický stav a dimenzi stávajících kanalizačních řadů, na které budou nové plochy napojeny. V případě zjištění nevyhovujícího stavu provést technické opatření k zajištění odpovídající likvidace odpadních vod.

NAPOJOVACÍ BODY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY-SCHEMA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ:



Dešťová kanalizace a odvodnění:

Dešťové vody ze střech RD a zpevněných ploch na parcelách budou zasakovány zásadně na pozemcích RD- je nutné upřednostnit využití dešťové vody pro provoz RD (zalévání, úklid, praní, sprchování WC atd.). Pro tento účel se vyrábí řada kompletních zařízení (akumulace, filtrace, čerpání dešťové vody).

Obytné ulice jsou lemovány po jedné straně pásy zeleně, které mají současně funkci zasakovací a jsou částečně doplněny stromy. Systém vsakování je navržen pomocí podélných vsakovacích pásů. Vsakovací pásy 0,8 x 0,95 m budou vyplněny kamenivem

16/32 a drenáží DN 200. Pod vjezdy bude provedeno propojení plnými trubkami dtto v místech stromořadí. Tento systém (průlehové a rýhové vsakování) bude kombinován s povrchovou retencí (mělký zatravněný příkop). Dalšími plochami pro tyto účely jsou plocha veřejné zeleně uvnitř lokality, podrobné řešení bude předmětem dalších stupňů projektové přípravy území, kdy bude také prokázáno, že se odtokové poměry z povrchu urbanizovaného území nezhoršily oproti stavu před výstavbou. Stavby a opatření pro likvidaci dešťových vod lze realizovat v souladu s podmínkami využití jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití.

c5 požadavky z hlediska požární ochrany a ochrany obyvatel

Pro řešené území platí požadavky ochrany obyvatel a požární ochrany, vyplývající z § 20 vyhlášky č.380/2002 Sb. Více je popsáno v ÚP Klínce. Zásobování požární vodou zajišťuje obecní vodovod, přičemž dostatečné množství požární vody zajišťuje vodojem v obci. Dalším zdrojem požární vody je rybník na návsi.

Požadavky z hlediska požární ochrany:

Návrh udává podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury: stavby veřejné dopravy (tj. návrh nových zklidněných komunikací + celkové dopravní řešení oblasti) a technické infrastruktury (koncepce dodávky el. energie – zemní kabely VN a NN, návrh nové TS, veřejné osvětlení, kanalizace splaškové, zokruhované rozvody vody s vysazenými požárními hydranty nadzemními či podzemními). Navržené komunikace svým materiálovým složením budou odpovídat potřebám požární ochrany (pro příjezd požárních vozidel aj.), tyto komunikace jsou zokruhovány, budou řešeny jako obslužné, s chodníčky či pásy zeleně – dodržena je jejich min. požadovaná š. 3 m, max. dovolená vzdálenost 50 m přístupových komunikací od vstupu do jednotlivých uvažovaných RD bude dodržena vždy s velkou rezervou. Pozemky pro RD jsou děleny tak, aby byly přístupné vždy z nové komunikace. Navrhované stavební objekty: RD s garážemi pro os. automobily (tzv. garáže jednotlivé pro max. 3 os. automobily, jednostopá vozidla apod.) Objekty rodinných domů budou řešeny dle ČSN 73 0833 jako objekty spadající do skupiny staveb OB1.

Ochrana obyvatel

Řešení není předmětem územní studie, je součástí Územního plánu Klínce.

d) podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území

Území, řešené územní studií, vymezuje stavební pozemky určené pro bydlení. Veřejné prostory se společenským a kompozičním významem jsou vymezeny jako veřejná prostranství.

Veřejná prostranství, jejichž součástí budou pozemní komunikace, svým šířkovým uspořádáním splňují požadavky §22, Pozemky veřejných prostranství, stanovené ve vyhlášce č.501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění vyhl. 269/2009 Sb.

Cílem řešení bylo vytvořit celkový klidný venkovský ráz zástavby při zachování krajinného charakteru lokality, uvnitř plochy navržené zástavby rodinnými domy je vymezeno veřejné prostranství, které má sloužit jako široká vnitřní obytná náves pro obyvatele této skupiny RD, které se předpokládá pro osazení zelení s lavičkami, případně doplněním o mlatové plochy, dětské hřiště apod. Veřejná zeleň se uplatňuje také jako doprovod stávající silnice podél řešeného území a také tvoří ve formě nepravidelné aleje podél navržené pěší trasy rozhraní mezi budoucí novou částí obce a volnou krajinou. Komponování nových staveb by mělo respektovat dosavadní charakter této části klidného sídla a výhledů do krajiny.

Pro hlavní stavby RD je doporučena sedlová střecha a obdélný půdorys.

Pro zachování pohledové prostupnosti území je stanovena podmínka, že oplocení bude průhledné nebo kombinované.

e) podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí, pro ochranu veřejného zdraví, podmínky archeologické péče

Speciální složky životního prostředí jako pozemky k plnění funkce lesa nebo prvky systému ekologické stability ani zvláště chráněná území nejsou řešením územní studie přímo dotčeny, pouze část navrženého pozemku pro RD č.19 (dle KN poz.č.157) se nachází ve vzdálenosti do 50m od okraje PUPFL. Navržená regulace (v souladu s ÚP Klíнец) zajišťuje, že stavby na tomto pozemku s výjimkou oplocení (min. 5m), nebudou umístovány blíže, než 25m od hranice lesa.

Nedílnou součástí kompozice navrhované obytné zóny je vymezení veřejné a liniové zeleně. Územní studie svým řešením nevytváří žádné negativní předpoklady pro ohrožení veřejného zdraví.

f) podmínky pro umístění, prostorové a plošné uspořádání staveb

Regulativy, tj. podmínky pro umístění, prostorové a plošné uspořádání staveb plochy, jsou stanoveny v Územním plánu Klínce a to v podmínkách pro využití ploch s rozdílným způsobem využití (viz kapitola b2 této územní studie).

návrh doplňujících regulačních podmínek pro zástavbu území:

Pro umístování staveb na navržených nových pozemcích v ploše Z8 platí regulativy stanovující tyto podmínky pro zástavbu:

-Uliční čára znamená hranici oplocení stavebního pozemku vůči veřejnému prostoru. Stavební čáry jsou nepřekročitelnou hranicí zástavby a vymezují tu část pozemku která je povinně nezastavitelná hlavní stavbou RD.

-Dle změny č.1 ÚP Klínce (návrh změny ve fázi projednání) je pro řešené území stanovena min.velikost nově oddělovaných stavebních pozemků pro RD s 1 bytem 1000 m², pro RD se 2 byty: 1200 m², pro RD se 3 byty: 1800 m²

Při umístování jednotlivých objektů rodinných domů budou mimo stanovené stavební čáry dodrženy předepsané odstupové vzdálenosti od hranic pozemku, tak jak je stanovuje stavební zákon. Stavby vedlejší, které plní doplňkovou funkci k stavbě hlavní (hlavní stavba = rodinný dům) mohou být umístěny až na hranici pozemku.

- podlažnost staveb je stanovena na 1+P (1 nadzemní podlaží + obytné podkroví) nebo 2 NP

- garáže se doporučuje vestavět do hlavních objektů rodinných domů.

- oplocení vůči ulici bude řešeno jako výplňové, průhledné nebo kombinované s podezdívkou vysokou max. 0,4 m, plně je přípustné pouze v kratších úsecích.

- maximální stavební výška oplocení se doporučuje 1,7 m.

-Je doporučeno v uliční části doplnit oplocení živým plotem prorůstajícím za hranici pozemku o max. 0,5 m.

Pro zasakování dešťových vod se na každém pozemku rodinného domu doporučuje zbudování jímky o objemu 3m³ pro jímání dešťové vody užívané na zálivku pozemků.

Připouští se ekvivalentní řešení likvidace dešťových vod ze zpevněných povrchů střech rodinných domů.

Pás liniové zeleně lemující okraj lokality podél pěší cesty bude tvořen travním porostem a jednostrannou alejí při užití autochtonních dřevin (případně doplněn keřovými bloky a stromovými skupinami).

Ostatní regulační prvky jsou vyjádřeny v hlavním výkrese- návrhu regulace.

V grafické části dokumentace je vyznačena uliční čára a stavební čára.

Šířka uličního prostoru (prostor mezi uličními čarami), je stanovena min. 8 m.

V lokalitě Z8 je doporučeno při projektové přípravě staveb RD řešit zastřešení hlavních staveb sedlovými střechami o sklonu 25-40°, vhodné je dále zastřešení střechami pultovými, případně plochými s vegetačním krytem.

Řešení veřejných prostranství je konkretizováno v grafické části územní studie. Jde o:

1) veřejná prostranství, jejichž součástí je pozemní komunikace:

- plochy pro dopravu - dopravně zklidněné komunikace- obytné ulice (smíšená pěší a automobilová doprava)- v rámci územní studie je doporučeno také upřesnění barevného členění povrchů těchto ploch (výkres č.4)

- plochy zeleně v rámci veřejných prostranství-na pozemcích komunikací

-veřejná prostranství, jejichž součástí budou pozemní komunikace, svým šířkovým uspořádáním splňují požadavky §22,

2) VP- plochy veřejných prostranství dle §7 vyhlášky č. 501/2006 (vnitřní „náves“)

- VP-veřejná prostranství- ozeleněné plochy (travnaté a ozeleněné plochy parčíku apod)

- VP-veřejná prostranství-částečně zpevněné např.mlatové plochy (např. pro umístění posezení, dětského hřiště apod.)

Pozemky veřejných prostranství, stanovené ve vyhlášce č.501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění vyhl. 269/2009 Sb jsou vymezeny ve výkresu č.4 (hlavní výkres) grafické části a označeny jako VP.

V rámci územní studie je navrženo členění na ozeleněné plochy veřejných prostranství a zpevněné plochy veřejných prostranství (viz legenda hlavního výkresu), jedná se o řešení, které může být modifikováno a upraveno v rámci dalšího stupně projektové přípravy a realizace. Stejně tak, jako je polohové určení vjezdů na pozemky RD možno upřesnit a upravit v rámci projektové přípravy jednotlivých staveb, je řešení VP (parčíků) pouze doporučené, tj.je možno plochy ponechat zatravněné v celém rozsahu nebo naopak částečně zpevněnou-např. písčitou nebo mlatovou část parčíku pro umístění posezení nebo hřiště rozšířit či upravit.

Zpevněné plochy jsou v grafické části vyznačeny 2 odstíny (doporučené např.2 typy betonové dlažby) z důvodu, že územní studie nabízí podrobnější řešení a dotváří celkovou představu o tvorbě budoucího prostředí v lokalitě. V tomto případě se jedná o návrh parteru a o orientační vymezení budoucích povrchů a jejich rozhraní v rámci vymezených ploch VP, podobně jako zákres orientačního umístění rodinných domů.

g) údaje o splnění zadání územní studie

Územní studie je zpracována v souladu se Zadáním i s ÚP Klínce a určuje ideální zastavěnost lokality s řešením vazeb na sousední pozemky, napojení na stávající komunikaci, umístění a rozsah veřejných prostranství, ověřuje možnost umístění domů v souladu s regulativy územního plánu. Je zachována prostupnost na okolní pozemky a do okolní krajiny a navržen pás zeleně a pěšina na rozhraní obytné zóny a volné krajiny.

Součástí územní studie jsou podrobnější podmínky pro budoucí výstavbu a upřesnění funkčního členění ploch (šířkové uspořádání komunikací, ploch veřejné zeleně a dalšího veřejného prostranství, průběh stavební čáry, způsob oplocení, vyčlenění ploch technického vybavení území v rámci lokality - plocha pro umístění trafostanice). Umístění nezbytné

technické infrastruktury mimo řešené území zahrnuje úseky inženýrských sítí k místům jejich napojení.

Územním plánem a Zadáním územní studie je stanoveno, že v územní studii ÚS3 je řešeno zejména:

- prostorové uspořádání lokality Z8 včetně navazujícího území
 - zohlednění blízkosti pozemků PUPFL
(část pozemku č.157 dle KN je ve vzdálenosti do 50m od okraje lesa, která zasahuje pouze do 1 navrženého pozemku s podmínkou vymezení nezastavitelné části zahrady 25 m od PUPFL a umístění stavby RD do vzdálenosti min.25m) .
 - podrobné využití plochy, včetně parcelace, hmotového uspořádání a umístění veřejných prostranství, zeleně
 - napojení na technickou a dopravní infrastrukturu
 - požadavek na řešení pěší dopravy, a to směrem do centra prolukou mezi stávajícími zahradami RD a lesem a v úseku řešeného území i chodníkem podél silnice III/1025, dále navržení návaznosti na pěší trasu směr Líšnice včetně jejího doplnění stromořadím, a propojení s trasou směr nádraží Klíнец, resp. Spálený mlýn.
-
- při využití ploch respektovat stanovené podmínky jejich využití a limity v území, respektovat drobnější krajinné měřítko a rekreační využití krajiny
 - v rekreační krajině zachovávat a rozvíjet její rekreační potenciál (předpokladem je i možný pohyb cyklistů po pěších trasách
 - vytvoření podmínek pro vznik nových veřejných prostranství a nové plochy veřejné zeleně.
 - zachování prostupnosti území a stanovení podmínky pro jednotlivé plochy tak, aby byla zajištěna průchodnost a prostupnost krajiny:



- zamezení urbanizace volné krajiny- mimo vymezené řešené zastavitelné plochy Územním plánem nemůže dojít k zastavění volné krajiny v územní studii je okraj zástavby opticky oddělen a zakončen zelení s pěší stezkou na rozhraní s krajinou

h) komplexní zdůvodnění řešení, včetně zdůvodnění navržené urbanistické koncepce

Územní studie je zpracována na podkladě aktuální mapy katastru nemovitostí, která zachycuje stav v území řešené plochy v době zpracování dokumentace (březen 2020). Koncepce řešení byla navržena v souladu se zadáním a s požadavky obce, reflektovány jsou také podněty majitelů pozemků. Úkolem urbanistického řešení byl návrh struktury zástavby a trasování komunikace v řešeném území v souladu s platnou územně plánovací dokumentací a s konfigurací terénu, mírně svažitého východním směrem a zejména k poloze lokality na rozhraní s volnou krajinou.

Lokalita je dopravně obsloužena ze stávající silnice III/1025.

Řešení nekoliduje s prvky liniových tras inženýrských staveb, nekoliduje s prvky ochrany přírody, ani s prvky ÚSES.

Je respektováno ochranné pásmo lesa, zasahující do řešeného území na severní straně, přičemž podmínkou, stanovenou územním plánem Klínce (resp. jeho projednávanou změnou č.1) je, že stavby (vyjma oplocení) lze umísťovat minimálně ve vzdálenosti 25 m od hranice lesních pozemků. Územní studie tento limit zohledňuje vymezením zahrady- ploch nezastavitelné části dotčené parcely RD (č.19).

Veřejné prostranství je umístěno uvnitř řešeného území a je řešeno jako široká náves (šířka 18 m) a zahrnuje jak nepravidelné lichoběžníkové pásy veřejného prostranství o šířce 11 m (zahrnující zeleň, případně mlatové plochy, dětské hřiště apod), tak zpevněné plochy se smíšenou pěší a automobilovou dopravou, doporučeno je barevné odlišení povrchů např 2 odstíny betonové dlažby. Prostranství má sloužit jako široká vnitřní obytná náves pro obyvatele této skupiny rodinných domů, která je pěší prolukou napojena směrem severovýchodním na pěší trasy jak do centra obce, tak do lesa, k vlakové zastávce.

Význam umístění plochy na rozhraní s krajinou je v řešené lokalitě zvýrazněn lemem liniové zeleně doprovázející pěší trasu podél jižního okraje plochy, která na západě, při přechodu přes silnici III/1025 pokračuje pěší cestou do Líšnice, navrženou k podpoření jednostranným stromořadím.

Navrhovaná zástavba představuje skupinu izolovaných rodinných domů v zahradách. Zástavba doplňuje dosavadní strukturu obce na jejím jižním okraji, mezi silnicí III/1025 a nedalekým lesním komplexem. Lokalita skýtá mimořádně příznivé krajinné výhledy západním, jižním i východním směrem, její terén se zároveň k východu svažuje. Návrh zastavovacího plánu vychází ze stávající modelace terénu a rozmístění domů pro bydlení užívá atraktivní polohy pozemků.

Vlastní členění stavby na rodinný dům (hlavní stavba RD nesmí překročit stavební čáru) a stavby vedlejší je věcí vlastního projektového řešení, přičemž legislativa nepředepisuje minimální vzdálenosti mezi rodinným domem a stavbou vedlejší. Za vedlejší stavbu (objekt) se v této studii považují stavby uvedené ve Vyhlášce o obecných technických požadavcích na využívání území (501/2006 Sb.), v § 21, odstavec (6): „Na pozemku rodinného domu lze dále umístit garáž a stavby a zařízení uvedené v § 103 odst. 1 písmeno

a) bodech 1,4 a 5 stavebního zákona (stavby o jednom nadzemním podlaží, do 25 m² zastavěné plochy a do výšky do 5m výšky, nepodsklepené, jestliže neobsahují pobytové místnosti ani vytápění, neslouží k ustájení zvířat ani jako sklady hořlavých kapalin a hořlavých plynů, stavby pro chovatelství o jednom nadzemním podlaží a zastavěné ploše do 16 m² a do 5m výšky, zimní zahrady o jednom nadzemním podlaží a skleníky do 40 m² zastavěné plochy a do 4m výšky).

Celková plocha řešeného území: 3,3 ha

Z toho plocha B- Bydlení dle ÚP Klínce: 2,6 ha

Plochy veřejných prostranství (plochy veřejné zeleně a nezpevněných ploch)1300 m²
(veř. prostr. dle §7 vyhl.501/2006 resp.431/2012)

KLÍNEC - LOKALITA Z8 V KOUTECH – tabulka stavebních pozemků

číslo stavebního pozemku	velikost stavebního pozemku (m ²)
1	1172
2	1006
3	1123
4	1005
5	1100
6	1099
7	1083
8	1067
9	1122
10	1039
11	1015
12	1049
13	1002
14	1138
15	1055
16	1000
17	1000
18	1000
19	1375

i) postup pořízení územní studie

Zastupitelstvo obce Klíнец rozhodlo ze svého podnětu o zpracování územní studie Klíнец US3 – bydlení V koutech (pro lokalitu Z8) dne 28.11.2018 usnesením č.8/18/6, zadání bylo zpracováno pořizovatelem (MěÚ Černošice-odbor územního plánování) v červenci 2019.

Územní studie byla při zahájení prací podrobně konzultována s pořizovatelem a následně v době rozpracovanosti předložena k jednání obci ve variantním řešení. Vybraná varianta byla prezentována majitelům pozemků a jejich připomínky, které se týkaly dílčích částí řešení

(např. situování veřejného prostranství jako společné vnitřní „návsí“), nikoliv navržené koncepce byly zohledněny a zapracovány do dokumentace, studie byla poté dopracována po závěrečné konzultaci s pořizovatelem.

Případné požadavky, které vyllynou s procesu projednání Územní studie, budou zapracovány do čistopisu, následně dojde k vložení dat o územní studii do evidence územně plánovací činnosti na Ústav územního rozvoje Brno.

KLÍNEC

RYBNÍK

HASIČI

čoy

LOKALITA Z7

PĚŠÍ PROPOJENÍ - CENTRUM

-  ŘEŠENÉ ÚZEMÍ
-  PLOCHA STÁVAJÍCÍCH BLOKŮ ZÁSTAVBY
-  PLOCHA BLOKU ZÁSTAVBY LOKALITA Z8-NÁVRH

lokalita Z8 Klíneč

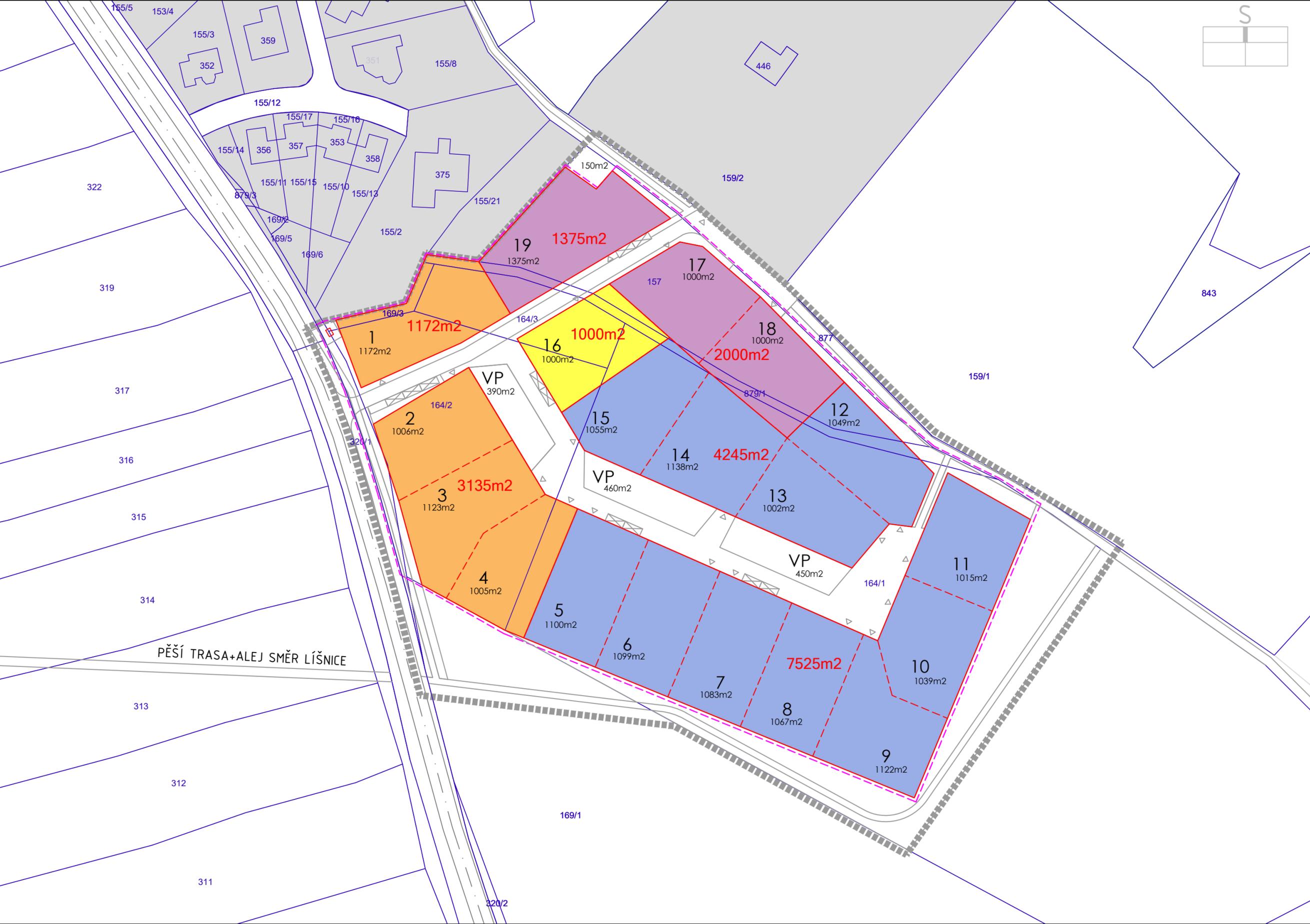
VJEZD

VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ

PĚŠÍ CESTA-SMĚR SPÁLENÝ MLÝN

PĚŠÍ CESTA DO LÍŠNICE, STROMOŘADÍ

územní studie Klíneč US3 bydlení V Koutech



- LEGENDA**
- HHRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ
 - — — — — HHRANICE ZASTAVITELNÉ PLOCHY Z8 DLE ÚP KLÍNEC
 - 2656 ————— ÚDAJE MAPY KN

- LEGENDA - NÁVRH**
- 5-15 SJM Tobolka Filip Ing, Tobolková Eva Ing.
 - 1-4 HMR invest s.r.o.
 - 17-19 Kubíková Božena, Rákosníková Hana
Lébl František, Lébl Václav, Dr.,
 - 16 SJM Cejzlar Libor, Cejzlarová Irena

lokalita Z8 Klíneec

POZNÁMKA:
 NÁVRH BUDOUCÍCH MAJETKOPRÁVNÍCH VZTAHŮ JE POUZE ORIENTAČNÍ,
 FINÁLNÍ ŘEŠENÍ VZÁJEMNÉHO VYPOŘÁDÁNÍ NENÍ PŘEDMĚTEM TĚTO DOKUMENTACE
 celkem plocha pozemků RD-NÁVRH: 20 453 m²

územní studie Klíneec US3 bydlení V Koutech

ZHOTOVITEL A PROJEKTANT: FOGLEAR ARCHITECTS
 KUBIŠTOVA 6, PRAHA 4, 140 00, IČ 66473021
 TEL/FAX: 224 919889
 ATELIER: TROJICKÁ 1 PRAHA 2
 foglar@foglar-architects.cz

VEDOUČÍ PROJEKTANT ING.AKAD.ARCH. PETR FOGLEAR
 AUT. ARCHITEKT ČKA 002667

ŘEŠITELÉ ING.AKAD.ARCH. PETR FOGLEAR
 ING.ARCH. ZUZANA FOGLEAROVÁ
 ING.ARCH.JAKUB KOLÍN

OBJEDNATEL: OBECNÍ ÚŘAD KLÍNEEC
 Klíneec 138 252 10, Mníšek pod Brdy
 STAROSTKA OBCE Markéta Polívková, Bc.

POŘIZOVATEL: MĚÚ ČERNOŠICE
 ÚŘAD ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ
 RIEGROVA 1209, 252 28 ČERNOŠICE

VÝKRES: MAJETKOPRÁVNÍ VZTAHY-NÁVRH 3
 ČÍSLO VÝKRESU:

„MĚŘÍTKO: 1:1000 DATUM: 03/2020 PARÉ:



LEGENDA

- 2656 ÚDAJE MAPY KN
- VÝŠKOPIS
- HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ
- HRANICE ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ KE DNI 1.8.2019
- HRANICE ZASTAVITELNÉ PLOCHY Z8 DLE ÚP KLÍNEC
- POZEMKY PUPFL MIMO ŘEŠENÉ ÚZEMÍ
- VZDÁLENOST OD LESA 50m (OCHRANNÉ PÁSMO LESA)
- VZDÁLENOST OD LESA 25m
- OCHRANNÉ PÁSMO SILNICE III/1025

REGULACE A DALŠÍ LIMITY:

STAV	NÁVRH	POZEMKY RD-NÁVRH PARCELACE
	1	POZEMKY RD-NÁVRH PARCELACE
	2	HRANICE BLOKU (EKVIVALENT ULIČNÍ ČÁŘE)
		PLOCHA BLOKU
		STAVEBNÍ ČÁRA OTEVŘENÁ (OBJEKTY MŮŽOU USTUPOVAT)
		NEZASTAVITELNÁ PLOCHA ZAHRAD (VZDÁLENOSTI DO 25m OD OKRAJE PUPFL)
		VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ (§7 VYHL.Č.501/2006 Sb)
		OZELENĚNÉ PLOCHY/ČÁSTEČNĚ ZPEVNĚNÉ PLOCHY
		OZELENĚNÉ PLOCHY V SOUSEDSTVÍ KRAJINNÉHO PROSTŘEDÍ OBCE

- ALEJE, STROMY
- TRAFOSTANICE A JEJÍ OCHRANNÉ PÁSMO
- POHOTOVOSTNÍ PARKOVACÍ STÁNÍ
- VJEZDY NA POZEMKY

PLOCHY BYDLĚNÍ - B.....2,6 ha
 VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ NAD RÁMEC KOMUNIKACÍ.....1300 m²

POZNÁMKY:
 -POLOHOVÉ UMÍSTĚNÍ VJEZDŮ NA POZEMKY RD MŮŽE BÝT UPŘESNĚNO/UPRAVENO V RÁMCI PROJEKTOVÉ PŘÍPRAVY JEDNOTLIVÝCH STAVEB RD
 -ŘEŠENÍ POVRCHŮ VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ (VP) BUDE DÁLE UPŘESNĚNO, RESP.UPRAVENO V RÁMCI PROJEKTOVÉ PŘÍPRAVY A REALIZACE V ÚZEMÍ

lokality Z8 Klínec
územní studie Klínec US3
bydlení V Koutech

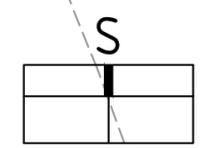
ZHOTOVITEL A PROJEKTANT: FOGLEAR ARCHITECTS
 KUBIŠTOVA 6, PRAHA 4, 140 00, IČ 66473021
 TEL/FAX 22499889
 ATELIER: TROJČKA 1 PRAHA 2
 foglar@foglar-architects.cz
 VEDOUČÍ PROJEKTANT ING.AKAD.ARCH. PETR FOGLEAR
 AUT. ARCHITEKT ČKA 002667
 ŘEŠITELÉ ING.AKAD.ARCH. PETR FOGLEAR
 ING.ARCH. ZUZANA FOGLEAROVÁ
 ING.ARCH.JAKUB KOLÍN

OBJEDNATEL: OBECNÍ ÚŘAD KLÍNEC
 Klínec 138 252 10, Mníšek pod Brdy
 STAROSTKA OBCE Markéta Polívková,Bc.

POŘIZOVATEL: MĚÚ ČERNOŠICE
 ÚŘAD ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ
 RIEGROVA 1209, 252 28 ČERNOŠICE

VÝKRES: **HLAVNÍ VÝKRES-NÁVRH REGULACE** 4
 (URBANISTICKÁ KONCEPCE)

MĚŘÍTKO: 1:1000 DATUM: 03/2020 PARÉ:





LEGENDA

- 2656 ÚDAJE MAPY KN
- VÝŠKOPIS
- HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ
- Z8 HRANICE ZASTAVITELNÉ PLOCHY Z8 DLE ÚP KLÍNEČ

DĚLENÍ POZEMKŮ

STAV	NÁVRH	
 157	1	POZEMKY RD-NÁVRH PARCELACE
	2	VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ
	VP	VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ
		STROMOŘADÍ

lokality Z8 Klíneč

PLOCHY BYDLENÍ - B.....2,6 ha
 VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ NAD RÁMEC KOMUNIKACÍ.....1300 m²

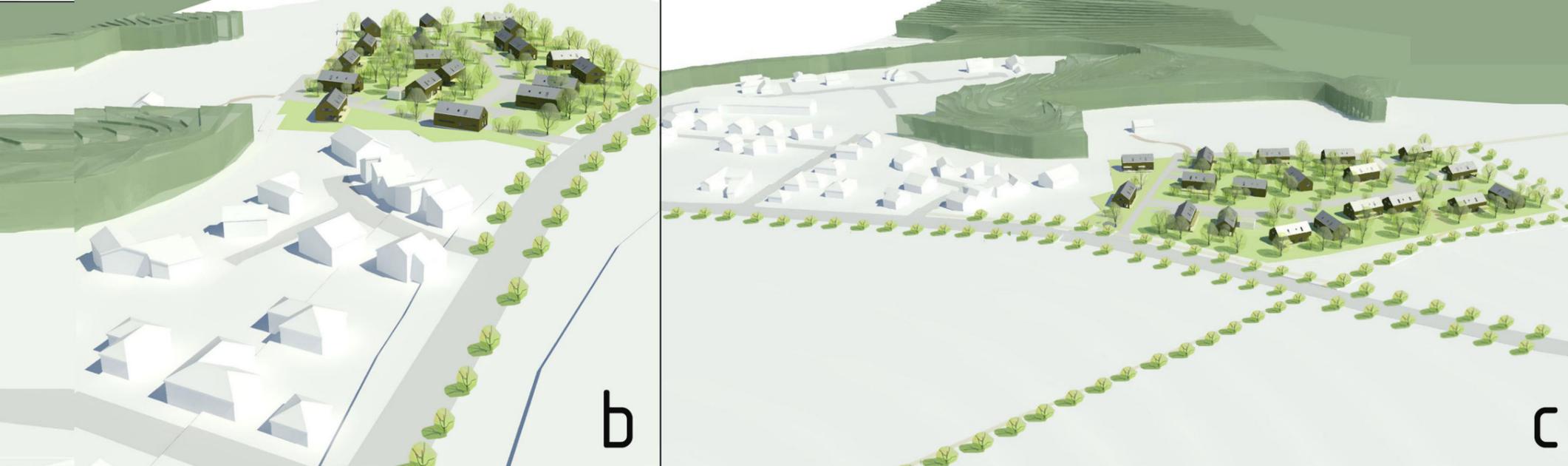
POZNÁMKY:
 -POLOHOVÉ UMÍSTĚNÍ VJEZDŮ NA POZEMKY RD MŮŽE BÝT UPŘESNĚNO/UPRAVENO V RÁMCI PROJEKTOVÉ PŘÍPRAVY JEDNOTLIVÝCH STAVEB RD

územní studie Klíneč US3 bydlení V Koutech

ZHOTOVITEL A PROJEKTANT:	FOGLAR ARCHITECTS KUBIŠTOVA 6, PRAHA 4, 140 00, IČ 66473021 TEL/FAX: 224919889 ATELIER: TROJICKÁ 1/PRAHA 2 foglar@foglar-architects.cz
VEDOUČÍ PROJEKTANT	ING.AKAD.ARCH. PETR FOGLAR
AUT. ARCHITEKT ČKA	002667
ŘEŠITELÉ	ING.AKAD.ARCH. PETR FOGLAR ING.ARCH. ZUZANA FOGLAROVÁ ING.ARCH. JAKUB KOLÍN
OBJEDNATEL	OBECNÍ ÚŘAD KLÍNEČ Klíneč 138 252 10, Mníšek pod Brdy STAROSTKA OBCE Markéta Polívková, Bc.
POŘIZOVATEL	MĚÚ ČERNOŠICE ÚŘAD ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ RIEGROVA 1209, 252 28 ČERNOŠICE
VÝKRES:	ČÍSLO VÝKRESU:

NÁVRH PARCELACE V NADHLEDOVÉM SNÍMKU 6

..MĚŘÍTKO: 1:1000 DATUM: 03/2020 PARÉ:



b

c



a



lokality Z8 Klíнец



POZNÁMKA: ŘEŠENÍ A POLOHOVÉ UMÍSTĚNÍ RD JE POUZE ORIENTAČNÍ

územní studie Klíнец US3 bydlení V Koutech

ZHOTOVITEL A PROJEKTANT: FOGLEAR ARCHITECTS
KUBIŠTOVA 6, PRAHA 4, 140 00, IČ 66473021
TEL./FAX: 224 919889
ATELIER: TROJICKÁ 1, PRAHA 2
foglear@foglear-architects.cz
VEDOUČÍ PROJEKTANT ING. AKAD. ARCH. PETR FOGLEAR
AUT. ARCHITEKT ČKA 002667
ŘEŠITELÉ ING. AKAD. ARCH. PETR FOGLEAR
ING. ARCH. ZUZANA FOGLEAROVÁ
ING. ARCH. JAKUB KOLÍN

OBJEDNATEL: OBECNÍ ÚŘAD KLÍNEC
Klíнец 138 252 10, Mníšek pod Brdy
STAROSTKA OBCE Markéta Polívková, Bc.
POŘIZOVATEL: MěÚ ČERNOŠICE
ÚŘAD ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ
RIEGROVA 1209, 252 28 ČERNOŠICE

VÝKRES: NÁVRH ZASTAVOVACÍHO PLÁNU
-HMOTOVÉ ŘEŠENÍ ČÍSLO VÝKRESU: 7

MĚŘÍTKO: 1:1000 DATUM: 03/2020 PARÉ: