

# Územní studie

## KLÍNEC

### US1 – nerušící výroba u R4

objednatel

**Obec Klíneč**

Klíneč 138, 252 10 Klíneč

pořizovatel

**Městský úřad Černošice**

Úřad územního plánování

Riegrova 1209, 252 28 Černošice

architekt

**Ing. arch. Tomáš Beneš**

Ve Struhách 969/13, 160 00 Praha 6

IČ: 88195848, ČKA: 04210

tel.: 608910258

tomasbenes@tb-a.cz

**www.tb-a.cz**

# **ZÁKLADNÍ ÚDAJE:**

## **Název dokumentace :**

Územní studie: US1 – nerušící výroba u R4

## **Objednatel:**

Obec Klínek  
Klínek 138, 252 10, Klínek  
zastoupená Markétou Polívkovou, starostkou obce  
IČ: 00640719  
DIČ: CZ00640719

## **Zpracovatel :**

Ing.arch. Tomáš Beneš  
Pražská 2953, 407 47 Varnsdorf  
Korespondenční: Ve Struhách 969/13, 160 00 Praha 6  
IČ: 88195848  
ČKA: 04210

## **Datum zpracování :**

10/2015 - 1/2019

# Obsah:

## A. Textová část:

- A1.** Úvod
- A2.** Vymezení řešené plochy
- A3.** Podmínky pro vymezení a využití ploch
- A4.** Podmínky pro umístění veřejné infrastruktury
- A5.** Podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území
- A6.** Údaje o počtu listů a počtu výkresů územní studie

## B. Výkresová část:

- B1.** Výkres širších vztahů
- B2.** Hlavní výkres
- B3.** Koordinační výkres
- B4.** Výkres dělení pozemků
- B5.** Řezy

# A. TEXTOVÁ ČÁST

# A1. ÚVOD

Předmětem územní studie je řešení rozvojové lokality určené pro výrobně-skladovací areály v severozápadní části obce při rychlostní komunikaci R4. Požadavek na zpracování podrobnější dokumentace vychází z podmínky Územního plánu Klínce, který požaduje zpracování územní studie jako podmínky pro rozhodování v území, požadavek na pořízení územní studie vychází z usnesení zastupitelstva Obce Klínek č.2/15/8 ze dne 30.3.2015.

Územní studie určuje podmínky, které dovolí rozumné využití území pro potřeby výroby a skladování, zároveň ale vylučuje záměry s potenciálním negativním dopadem na okolní území.

# A2. VYMEZENÍ ŘEŠENÉ PLOCHY

Vymezení řešeného území výčtem pozemků:

Parc. č. 462/4

Parc. č. 462/7

Parc. č. 462/8

Parc. č. 462/3

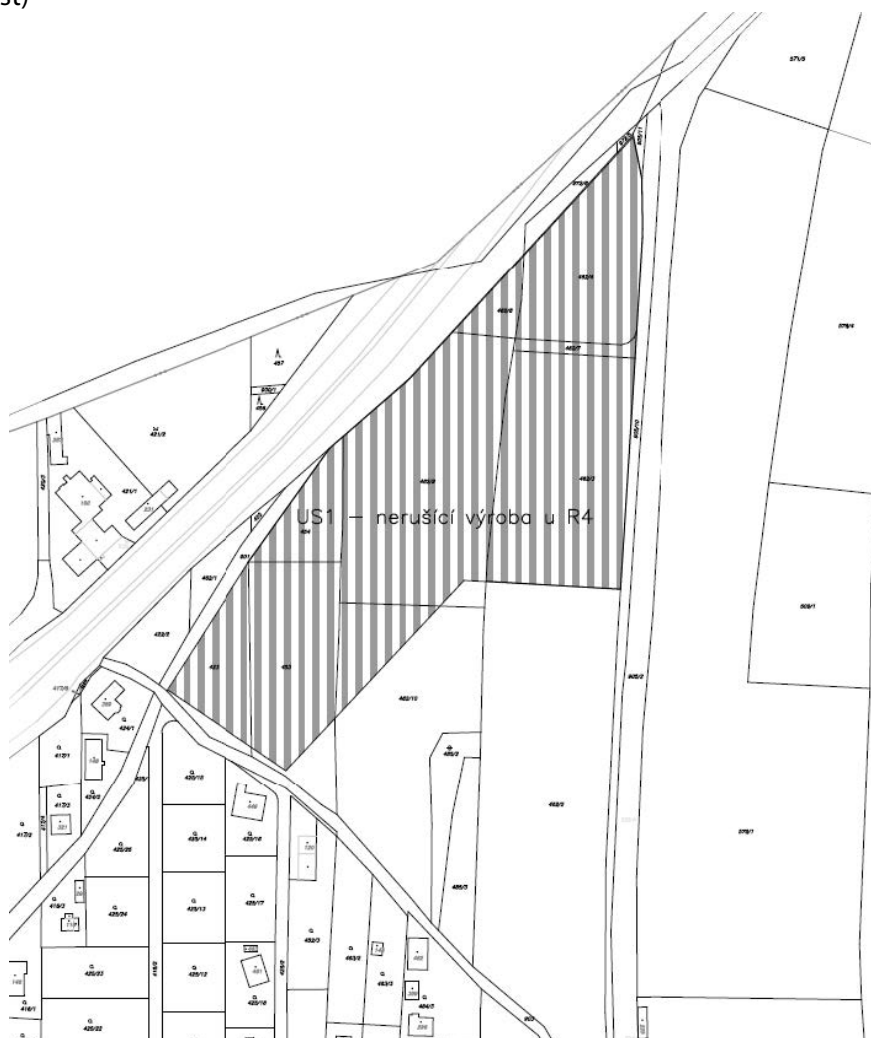
Parc. č. 462/9 (část)

Parc. č. 454

Parc. č. 453

Parc. č. 423

Parc. č. 462/10 (část)



# KLÍNEC

## LEGENDA

	HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ = HRANICE OBCE
	ÚDAJE MAPY KN – PRÁVNÍ STAV ÚZEMÍ KE DNI 30. 1. 2013
	ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ K 30. 1. 2013 (VYMEZENO DLE PARAGRAFU 68 STAVEBNÍHO ZÁKONA NAD MAPOU KN)
	ZASTAVITELNÉ PLOCHY
	PLOCHY PŘESTAVBY
	PLOCHY ZMĚN V KRAJINĚ

## PLOCHY S ROZDÍLNÝM VYUŽITÍM ÚZEMÍ

PLOCHY STABILIZOVANÉ	PLOCHY ZMĚN	
		PLOCHY BYDLENÍ
		PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ – VENKOVSKÉ
		PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ – REKREAČNÍ
		PLOCHY REKREACE-INDIVIDUÁLNÍ
		PLOCHY REKREACE-INDIVIDUÁLNÍ V LESE
		PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY
		PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – TĚLOVÝCHOVNÁ A SPORTOVNÍ ZAŘÍZENÍ
		PLOCHY OBČANSKÉ VYBAVENÍ – HRBITOVY
		PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ NERUŠÍCÍ VÝROBA A SLUŽBY
		PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY
		PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ
		VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ – VEŘEJNÁ ZELENĚ
		PLOCHY ZELENĚ SÍDELNÍ – ZAHRADY A SADY
		PLOCHY ZELENĚ SÍDELNÍ – OCHRANNÁ A IZOLAČNÍ
		PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY – SILNIČNÍ
		PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY VEŘEJNÉ PŘÍSTUPNÉ ÚČELOVÉ KOMUNIKACE
		PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY – DRAŽNÍ
		PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ
		PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ
		PLOCHY LESNÍ
		PLOCHY PŘÍRODNÍ
		PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

## PŘEKRYVNÉ JEVY V REGULATIVĚCH VYUŽITÍ PLOCH

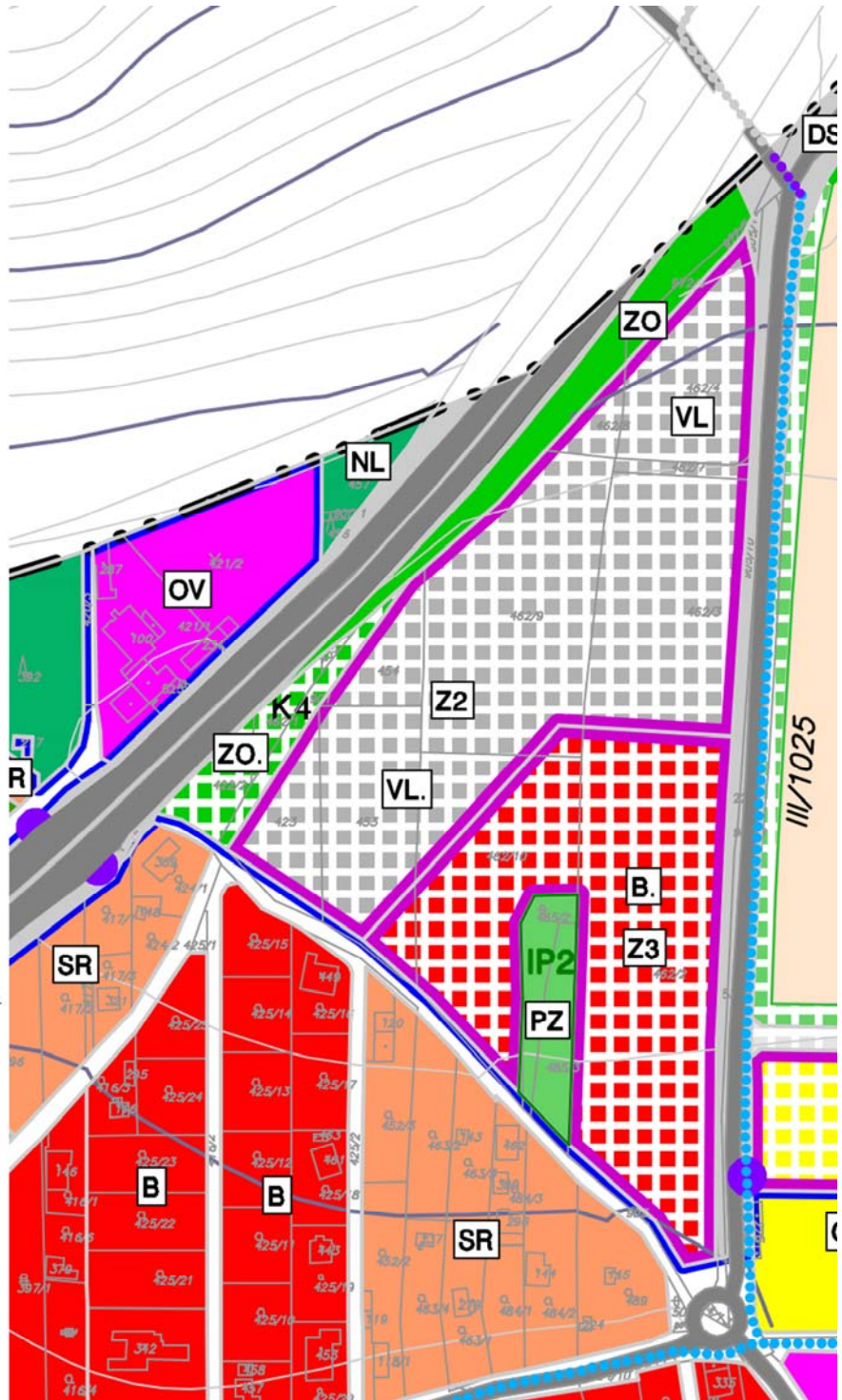
	HISTORICKÉ JÁDRO OBCE
	PLOCHY REKREACE, U NICHŽ ZE ŽÁDAT O VYNĚTÍ Z PUPFL

## DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

STAV	NÁVRH	
		RYCHLOSTNÍ SILNICE
		SILNICE III. TŘÍDY
		ŽELEZNICE, ŽELEZNIČNÍ ZASTÁVKA
		CYKLOTRASY
		PĚŠÍ STEZKY A TRASY
		AUTOBUSOVÉ ZASTÁVKY

## ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY

STAV	NÁVRH	
		HRANICE LOKÁLNÍHO BIOCENTRA (LBC)
		HRANICE LOKÁLNÍHO BIOKORIDORU (LBK)
		HRANICE REGIONÁLNÍHO BIOCENTRA (RBC)
		HRANICE REGIONÁLNÍHO BIOKORIDORU (RBK)
		PLOŠNÝ INTERAKČNÍ PŘEVK (IP)
		LINOVÝ INTERAKČNÍ PŘEVK (ALEJ, MEZ)



# A3. PODMÍNKY PRO VYMEZENÍ A VYUŽITÍ PLOCH

## Plošná regulace

Řešené území je dle územního plánu zařazeno v plochách, pro které platí následující podmínky využití:

### VL - výroba a skladování – nerušící výroba a služby:

#### Hlavní využití

- stavby a zařízení pro výrobu
- stavby a pozemky pro skladování
- stavby pro obchod a služby.

#### Přípustné využití

- obchodní, kancelářské a správní provozy a objekty
- doprovodná zařízení občanského vybavení (stravovací, sociální, zdravotní)
- bydlení ve služebních a pohotovostních bytech (stavební součást staveb hlavního využití)
- nezbytná související dopravní a technická vybavenost (zásobování, parkování)
- plochy zeleně.

#### Podmínky

- vyloučena je zástavba typu příměstských industriálních, logistických a skladových areálů
- vyloučena je zástavba s objekty o monobloku se zastavěnou plochou větší než 1200 m<sup>2</sup>
- uspořádání staveb bude tvořit ucelený areál s vnitřní i izolační zelení, stavby budou členěny do objektů s omezenou zastavěnou plochou, nepřipustná je výstavba rozlehlých halových objektů a nečleněných monobloků
- uspořádání území bude bariérové - neobytné objekty budou eliminovat hluk a vibrace z rychlostní komunikace R4, při splnění nároků na maximální velikost jednotlivých staveb
- dopravní obsluha vozidly maximálně do 7,5 tuny.
- odstavná a parkovací stání budou zajištěna na vlastním pozemku
- v rámci územního, resp. stavebního řízení pro konkrétní objekty a parkoviště v každém areálu bude záměr předložen k vyjádření orgánu posuzování vlivů na životní prostředí (KÚ Stč.kraje), zda nebudou tyto objekty předmětem posuzování ve smyslu §4 odst.1 zákona č.100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí
- pro veškeré zastavitelné plochy 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
- plocha Z2 bude dopravně napojena pouze z východní strany.

#### Nepřípustné využití

- plochy, stavby a zařízení, které by byly zdrojem nebezpečných odpadů
- veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky překračující nad přípustnou míru limity uvedené v příslušných předpisech zasahují za hranice areálu
- veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména výrobní těžkého průmyslu
- stavby pro bydlení, stavby pro rekreaci, stavby pro dočasné ubytování
- všechny záměry, tj. stavby, činnosti a technologie, uvedené v příloze č. 1 zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), ve znění pozdějších předpisů, jejichž provedení by mohlo závažně ovlivnit životní prostředí, a to zejména z hledisek možných vlivů na veřejné zdraví a vlivů na životní prostředí, zahrnující vlivy na živočichy a rostliny, ekosystémy, půdu, horninové prostředí, vodu, ovzduší, klima a krajinu, přírodní

zdroje, hmotný majetek a kulturní památky, vymezené zvláštními právními předpisy a na jejich vzájemné působení a souvislosti.

- všechny záměry, tj. stavby, činnosti a technologie, které nesplní podmínky hygienických limitů hluku vůči stavbám pro bydlení dle nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací.

## Prostorová regulace

### Popis urbanistického řešení

Je navržena nová páteřní komunikace s možností obslužení všech stavebních pozemků (některé je možné obsloužit i ze stávající komunikace III/1025). Komunikace je zakončena obratištěm pro vozidla do 7,5t. V místech, kde území hraničí s okolní strukturou obce je navržen pás ochranné a izolační zeleně. Za izolační zeleň je možné považovat pouze vyšší zeleň tvořící kompaktní ochrannou linii (alej), ne pouze zatravněnou plochu. Umisťované objekty musí ctít vymezenou zastavitelnou plochu.

### Podmínky prostorového uspořádání

- výška staveb max. 9 m nad okolním upraveným terénem
- koeficient zastavění pozemku: max. 50%
- koeficient zeleně: min. 30%
- urbanistická skladba musí být komponována tak, aby nenarušila krajinný ráz a skladbu obce: zejména je nutno se vyhnout rozsáhlým plochám nečleněných fasád.

### Plocha zastavitelná stavbou hlavního využití

- územní studie upřesňuje části pozemků, ve kterých je možné umístění budov, jak je vyznačeno ve výkrese urbanistického návrhu
- objekty hlavního i přípustného využití, mimo související dopravní a technické vybavenosti (zpevněné plochy, přípojky, apod.), nesmí překročit vyznačenou zastavitelnou plochu. Platí pro všechna podlaží.
- Ministerstvo dopravy, jakožto dotčený orgán státní správy, v současnosti nepovoluje trvalé stavby do vzdálenosti 50 m od osy přilehlého pásu dálnice.

## Podmínky realizace staveb

- podmínkou každé stavby na každém pozemku je realizace kompletního pásu vyšší zeleně na tomto pozemku vymezeném. Tuto zeleň je možné započítat do koeficientu zeleně,
- podmínkou využití pozemků, které nejsou přímo napojitelné na komunikaci III/1025, je realizace vymezené obslužné komunikace v celém rozsahu, včetně opatření ke vsakování dešťových vod,
- řady technické infrastruktury budou ve všech částech dimenzovány pro napojení všech částí (1, 2 a 3), realizované úseky budou umožňovat napojení dalších úseků, prodloužení. Pozemky přiléhající ke komunikaci, označené v ÚP jako WD3, mohou být napojeny na technickou infrastrukturu z této komunikace, nebo z nové obslužné komunikace (není zakresleno).

## A4. PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

Umístění dopravní a technické infrastruktury na soukromých pozemcích v řešeném území bude předcházet vznik plánovací smlouvy. Na pozemcích, které nejsou přímo napojitelné ze stávajících veřejných prostranství je tato plánovací smlouva nezbytná k využití území dle funkcí navržených Územním plánem.

### Dopravní infrastruktura



## Širší dopravní vztahy

Řešené území leží v severozápadní části obce, napojení na veřejnou dopravní infrastrukturu je možné z východní strany. Vzhledem k minimalizaci negativních vlivů zvýšené nákladní dopravy na obec je požadováno dopravní napojení pouze z východní části (silnice III/1025). Napojení na dálnici D4 je možné sjezdem č.9 u Jíloviště. Je také možné využít sjezdu č.14 u Řitky, což by znamenalo transit nákladní dopravy přes obce Líšnice i Klíнец. Tato možnost by měla být vhodnými prostředky eliminována, což není předmětem Územní studie.

## Nová komunikace

Pro obsluhu pozemků je navržena komunikace, která v části respektuje stávající parcelaci (část šíře 6 m). Tato komunikace je primárně určena k napojení pozemků nenapojitelných přímo ze silnice III/1025, můžou na ni ale být napojovány i další pozemky. Navazuje na veřejnou komunikaci označenou v Územním plánu jako WD6, což je veřejně prospěšná stavba *Úsek cyklostezky křižovatka u hřiště-silnice III/11512- úpravy uličního profilu*. Poloha sjezdů na pozemky je ilustrativně naznačena v grafické části, ale není vyloučeno jiné řešení, které vyhoví podmínkám plošné regulace (tzn. napojení pouze z východní strany na silnici III/1025 - přímo nebo pomocí navržené místní obslužné komunikace).

Ministerstvo dopravy, jakožto dotčený orgán státní správy, v současnosti nepovoluje trvalé stavby do vzdálenosti 50 m od osy přilehlého pásu dálnice. Výjimku lze udělit v případě, že se jedná o terénní úpravy nebo o stavby pozemních komunikací, zpevněných ploch a technické infrastruktury, a to do vzdálenosti nejblíže 25 m od osy přilehlého pásu dálnice, případně větve křižovatky dálnice s jinou pozemní komunikací. Úpravy tvaru komunikace jsou přípustné za předpokladu likvidace dešťových vod na pozemku komunikace. Nově navržená komunikace musí být součástí veřejného prostranství. V průběhu povoloovacího procesu musí být tento fakt patřičně ošetřen, například pomocí plánovací smlouvy mezi obcí a investorem.

## Doprava v klidu

Parkovací stání musí být v normovém počtu zřízena přímo na pozemcích. Není navrženo veřejné parkoviště.

## Hromadná doprava

Bezprostředně vedle řešeného území na východní straně je autobusová zastávka. V souvislosti s výstavbou nebude nutné zkapacitnění stávající hromadné dopravy.

## **Technická infrastruktura**

### VODOVOD, ELEKTROINSTALACE

Jsou navrženy přípojky na prodloužení řadů vedených v trase stávající komunikace označené jako WD3, městským pozemkem podél řešeného území a dále řešeným územím. Vzhledem k charakteru navrženého využití nelze provést odhad budoucích bilancí realizovaných objektů.

### KANALIZACE SPLAŠKOVÁ

Jsou navrženy přípojky na prodloužení řadů vedených v trase stávající komunikace označené jako WD3, městským pozemkem podél řešeného území a dále řešeným územím. Vzhledem k charakteru navrženého využití nelze provést odhad budoucích bilancí realizovaných objektů. Vzhledem k topografii terénu je prodloužení v rámci WD6 navrženo jako výtlačný řad s nuceným pohybem vody. Je navrženo variantní napojení splaškové kanalizace prodloužením řadu k rodinným domům v přiléhajícím území plochy ÚS2.

### KANALIZACE DEŠŤOVÁ

Je kladen důraz na maximální míru vsaku dešťových vod. Pro stavební pozemky platí dnes standardní požadavek na vsakování dešťových vod přímo na pozemku a to včetně vod ze zpevněných ploch a střech.

Budoucí stavebník tak má povinnost zbudovat dostatečně dimenzované retenční a vsakovací opatření, které toto zajistí, a to jak na stavebních pozemcích, tak na plochách komunikací  
Plocha nové komunikace musí mít vyřešeno vsakování dešťové vody na svém pozemku! Řešení může být následující: Dešťové vody z nové komunikace jsou vsakovány podél komunikace (ozn. 1 - výkres B3), případně přímo v tělese komunikace (ozn. 1 a 2 - výkres B3) např. za pomoci vsakovacích bloků. Vzhledem k vyšším nákladům na zbudování zasakovacích opatření přímo v tělese vozovky je možné rozšířit pozemek komunikace a zasakovat povrchově.

### Příklady vsakovacích opatření v tělese vozovky:



### PLYNOVOD

Není navržen. Napojení na distribuční síť zemního plynu může být výhledově řešeno v souvislosti s připojením výrobního areálu v západní části obce, východně od plochy Z1 (dle ÚP).

## **A5. PODMÍNKY PRO OCHRANU HODNOT A CHARAKTERU ÚZEMÍ**

Navržené uspořádání území má umožnit realizovat objekty pro nerušící výrobu, které vytvoří bariéru mezi obytnou zástavbou a rychlostní silnicí R4. Zároveň ale samo nesmí být zdrojem zvýšeného hluku, prašnosti atd. Ke splnění těchto požadavků je definována obslužná komunikace vycházející ze stávající parcelace,

kteřá je vzdálena od hranice s obytným územím. To je navíc odděleno nezastavitelným pruhem zeleně. Společně s požadavky definovanými Zadáním územní studie, uvedenými v části A3, je tak zamezeno vzniku průmyslového areálu s rušivým a obtěžujícím provozem.

## **A6. ÚDAJE O POČTU LISTŮ A POČTU VÝKRESŮ ÚZEMNÍ STUDIE**

A. Textová část (včetně úvodní strany, základních údajů a obsahu):

11 stran A4

B. Výkresová část:

5 výkresů - různé formáty