

ÚZEMNÍ STUDIE NA DÍLECH, KLENOVICE

textová část



prosinec 2021

OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI

1. Identifikační a úvodní údaje

Identifikační údaje

Úkol územní studie

Výchozí podklady

Informace o detailu zpracování územní studie

2. Rozbor stávajícího stavu

Širší vztahy

Vymezení lokalit, popis stávajícího stavu, napojení

Vlastnictví

Geologie

3. Návrh

Urbanistická koncepce

Návrh řešení lokalit, popis dopravní a technické infrastruktury

4. Regulativy

4.1. Regulativy rodinných domů

4.2. Regulativy smíšeného bydlení

5. Postup dalších přípravných a projektových prací

1. Identifikační a úvodní údaje

Identifikační údaje

Název:	Územní studie Na Dílech, Klenovice
Charakter dokumentu:	územně plánovací podklad
Lokality:	vybrané zastavitelné plochy Klenovic, označené dle územního plánu Klenovice Z12, Z13 - „Na Dílech“
Objednatel :	Obec Klenovice
Projektant:	Ing.ach. Jaroslav Poláček, Ing.arch. Ivona Poláčková Pražská 1743, Znojmo, 669 02
Autorizace:	Ing. arch. Jaroslav Poláček autorizovaný architekt pro obor územní plánování autorizovaný architekt pro obor architektura ČKA 03 253 tel. 776 660 363, 515 261 544 jaroslav.polacek@a-projekt.cz www.archpolacek.cz

Úkol územní studie

Úkolem územní studie je detailnější návrh řešení zastavitelných ploch Z12, Z13 vymezených v územním plánu Klenovice a jeho změnách. Územní studie tedy vznikla v návaznosti na tento územní plán. Ve vybrané lokalitě studie navrhuje podrobnější urbanistickou koncepci, rozděluje území a stanovuje regulativy zástavby.

Studie nastiňuje koncepci veřejné infrastruktury: veřejných prostranství, dopravy, určuje trasy nejdůležitějších vedení inženýrských sítí. Upozorňuje na problémy území, které bude třeba v území řešit. Podrobnější dopravní a technické řešení, výpočet kapacit, profily, způsob napojení apod. budou řešeny v následných projektových dokumentacích.

Územní studie byla zpracována v duchu předchozích územně plánovacích dokumentací platných do vydání územního plánu Klenovice před r. 2012, dále přepracováním dosavadní územní studie „Navrhovaná zástavba Klenovice- Lokalita Z12 a Z14 – Na Dílech“ z r. 2021 z r.2012.

Výchozí podklady

- digitální KM – 10/2021
- digitální data z územně analytických podkladů
- ortofotomapa
- územní plán obce Klenovice včetně změn (platný před 2012)
- územního plánu Klenovice včetně jeho změn
- průzkumy v terénu a fotodokumentace 11/2011, aktualizace 11/2021
- I/3 – Klenovice průtah, Odbočovacípruhy – studie, Ing. Robert Juřina 02/2019
- aktualizované požadavky na vlastnické hranice pozemků (11/2021)

Informace o detailu zpracování územní studie

Územní studie byla zakreslena na podkladu DKM (10/2021), vstupní data byla použita z ÚAP bez ověření u správců.

Pro upřesňování polohopisu byly využity ortofotomapy.

Základní měřítko zpracování je 1:1000, geodetické zaměření - polohopis a výškopis – nebylo pro území dosud zpracováno. Těmto skutečnostem odpovídá přesnost a detail zpracování.

2. Rozbor stávajícího stavu

Širší vztahy

Klenovice se v posledních desetiletích postupně přeměnily z vesnice na příměstské sídlo sousedního města Soběslavi. V tomto duchu je zpracován i současný územní plán a tato územní studie.

Řešená lokalita je v přímé návaznosti na stávající zastavěné území a kompaktně doplňuje strukturu sídla. Do navrhovaných ploch se rozšíří dopravní a technická infrastruktura obce.

Vymezení lokality, popis stávajícího stavu, napojení

(označení lokality vychází z územního plánu)

Lokalita Z12 a Z13 - „Na Dílech“

Část Z 12 (severní)

Jedná se o menší, z jižní zčásti nedávno zastavěnou, ze severní části volnou lokalitu na severovýchodě Klenovic.

Lokalita je vymezena

- ze severu stávající komunikací vedoucí směrem k lokalitě Nová Hospoda
- z východu polnostmi a veřejným prostranstvím Lomky
- z jihu nově upravovaným veřejným prostranstvím Lomky
- ze západu stávající místní komunikací v novodobé zástavbě RD

Lokalita je mírným západním svahem (do 4%). V lokalitě se nenachází žádné stavby, inženýrské sítě ani hodnotná vzrostlá zeleň, které by bylo nutno odstranit či přeložit.

Lokalita je přístupná dopravně a pro technickou infrastrukturu z přiléhající stávající místní komunikace, která probíhá po západní straně lokality

Část Z 13 (jižní)

Jedná se o rozsáhlou plochu (cca 14ha), doposud volné území polností na jihovýchodě Klenovic.

Lokalita je vymezena

- ze severu novodobou zástavbou RD
- z východu nově vybudovaným veřejným prostranstvím Lomky, dále obvodovou účelovou komunikací směřující k lokalitě Nová Hospoda
- z jihu zástavbou RD v zahradách a výrobním objektem při I/3 (v budoucnu uvažovanou II/603)
- ze západu jednostranně obestavěnou silnicí při I/3 (v budoucnu uvažovanou II/603)

V území převládá mírný západní svah (do 3,5%), malá část na JV je překlopená ve svah jihovýchodní.

V lokalitě se kromě již postavených staveb dle předchozích studií nenachází žádné stavby ani hodnotná vzrostlá zeleň, které by bylo nutno odstranit či přeložit.

Na západní hranici území, u silnice I/3 tvoří terén přirozený trychtýř. Těleso se silnicí I/3 na něm vytváří hráz, ve které je propustek. Před tímto propustkem je dlouhodobě uvažováno s výstavbou retenční nádrže (poldru) v rámci navrhovaného veřejného prostranství.

Z hlediska inženýrských sítí územím prochází vodorovné vedení vn. Územní studie navrhuje jeho přeložení do nové trasy zemního kabelu a novou kioskovou trafostanici v blízkosti stávající stožárové.

Lokalita je přístupná dopravně a pro technickou infrastrukturu:

- ze západu – ze silnice I/3 (v budoucnu uvažovanou II/603)
- z východu, ze stávající místní komunikace vedené z jihu Klenovic směrem k Nové Hospodě

Vlastnictví

Vlastnictví pozemků v řešených územích je značně roztržštěné. Většina pozemků je v soukromých rukou, menší část je vlastnictví obce (jedná se především o koridory s cestami). Některé pozemky vlastní stát.

Vyznačené pozemky ve valstnictví obce

**Geologie**

V řešených lokalitách nebyly provedeny žádné inženýrskogeologické ani hydrogeologické průzkumy. Obdobná data nejsou projektantovi známa ani z okolí.

V rámci dalších fází přípravných prací pro jednotlivé lokality doporučujeme provést inženýrskogeologický a hydrogeologický průzkum.

Ten bude potřebný pro:

- zjištění hladiny podzemní vody
- zjištění složení podloží vzhledem k posouzení možnosti návrhu vsakových systémů
- zjištění náročnosti výkopových prací pro budování technické infrastruktury, založení komunikací
- projekty jednotlivých staveb vzhledem k jejich výškovému osazení, založení, nakládání s dešťovými vodami na jednotlivých pozemcích.

3. NávrhUrbanistická koncepce

Hlavní zásady při tvorbě urbanistické koncepce:

- návaznost na stávající strukturu sídla
- pokračování v koncepci nastolené v předchozích územně plánovacích dokumentacích
- vytvoření soustavy stávajících a navrhovaných veřejných prostranství
- stanovení logické sítě vnitřních ulic doplněné veřejnými prostranstvími a dalšími atraktivními prvky
- stanovení příjemných uličních prostorů obohacených zelení – v ulici místa pro stromy
- vymezení komfortních pozemků pro výstavbu současných RD - rozdělení pozemků (zobrazeno v grafické části) je koncipováno tak, aby nedocházelo k vytváření zbytkových nevyužitelných ploch v území.
- vymezené pozemky umožňuje bezproblémové osazení rodinných domů. Je třeba nenarušovat pohodu bydlení pozemky s nedostatečnou velikostí. Při případném odlišném dělení pozemků bude nutno vždy přihlídnout ke splnění uvedených koncepčních zásad
- osazení všech domů tak, aby mohly být dostatečně osluněny a měly možnost pasivního ohřevu, s přihlédnutím, na požadavek osazování i nízkoenergetických staveb

Popis navrhované urbanistické koncepceLokalita Z12

Jedná se o jednostranné obestavení stávající místní komunikace celkem čtyřmi RD, z nichž dva již stojí.

Lokalita Z13

Podél silnice I/3 je navržen pás pro stavby v plochách smíšeného bydlení, za tímto pásem je navržena ulice rovnoběžná se silnicí I/3 (ozn. „Propojovací“). Na ni je navrženo celkem 5 kolmých ulic (ozn. Na Dílech I.-V.). Tyto ulice probíhají napříč územím až k účelové východní komunikaci vedoucí k Nové Hospodě (ozn. Okružní). Ulice Na Dílech I.-V. jsou určeny pro výstavbu RD. Napříč územím RD od severu k jihu je do středu území navržen pás veřejného prostranství. Ten bude zelený, s možností výsadby stromů, s přepokládanou pěšinou či jednoduchou parkovou úpravou. Pás bude sloužit

pro zkrácení pěších tras. Bude zpestřením veřejných prostorů v lokalitě. Jeho poloha a charakter umožní zásak dešťových vod z ulic a jejich případné odvádění směrem k navrhované retenci – dále viz. dešťová kanalizace. Na severovýchodě k lokalitě příznivě přiléhá rozsáhlejší plocha veřejného prostranství Lomky.

Veřejná prostranství

Ulice

Tři dopravní napojení území na ulici se silnicí I/3 (nově uvažovaná II/603), celá ulice a ulice „Propojovací“ budou mít výškově oddělený chodník. Oddělení pěší trasy je uvažováno i v rámci řešení ulice „Okružní“.

Dále v rámci lokality jsou navrženy ulice jako obytné zóny se zklidněným provozem. V jedné úrovni bude pás pro dopravu a pás pro pěší. V prostoru jsou vymezeny parkovací stání (především pro návštěvy). Zelené plochy budou doplněny menšími stromy v pásu, kde nebudou položeny žádné inženýrské sítě. Při návrhu ulic byl kladen zřetel na úspornost prostoru i zpevněných ploch, bezpečnost, na údržbu komunikací, na oživení ulic stromy a zelení.

Volná veřejná prostranství

Volná veřejné prostranství ve smyslu § 7 vyhlášky č. 501/2006 Sb. jsou navržena:

– při navrhované retenční nádrži v západním pásu území – „U poldru“	4200m ² (bez poldru)
– navrhovaný zelený pruh procházející územím- „Střední pás“	1860m ²
– lokalita Lomky I. Tato část již jako veřejné prostranství plně slouží.	6050m ²
Celková výměra veřejných prostranství	12 110m²

Vyhodnocení: celková výměra řešené plochy – 14,6 ha. Požadovaná potřeba „volných“ veřejných prostranství dle vyhl. 501/2006Sb. : 7300m². Požadavek je tedy nadlimitně splněn.

Hlavní zásady dopravní a technické infrastruktury

Dopravní koncepce

Silnice I/3 bude po kolaudaci paralelní rychlostní silnice Praha – České Budějovice (tč. 12/2021 ve zkušebním provozu) přeměněna na II/603. Cílem dopravního řešení v rámci navrhovaných ulic je zajištění dopravní obslužnosti při zklidnění a zpomalení průjezdu motorových vozidel obytným okrskem. Navrhované území je řešeno jako zklidněná zóna, tj. zóna tvořená kombinovaným souborem zklidněných komunikací funkční skupiny C – „Zóna 30“ (tři sjezdy z I/3, ulice „Propojovací“ a upravená ulice „Okružní“) a komunikací se smíšeným provozem funkční skupiny D1 – v režimu „Zóna 30“ či „obytná zóna“ (zbyvajících ulic Díly I.-V.).

Dopravní napojení řešeného území na stávající síť místních komunikací je zajištěno:

- ze západu – ze silnice I/3 (nově II/603) celkem 3 sjezdy. Do návrhu je zapracovaná studie: I/3 – Klenovice průtah, Odbočovací pruhy (Ing. Robert Juřina, únor 2019).
- z východu z upravené stávající „Okružní“ komunikace vedené z jihu Klenovic směrem k Nové Hospodě.

Návrh místních komunikací funkční skupiny „C“ v režimu „Zóna 30“

Jedná se o úpravu stávající komunikace vedené po východní hranici řešeného území (ulice „Okružní“), dále o navrhovanou místní komunikaci vedenou v trase navrhované ulice „Propojovací“. V obou případech je uvažováno s odděleným chodníkem. V případě „Propojovací“ je počítáno s průjezdem nákladních vozidel a kamiónů, zásobujících ze zadu komerčních aktivit v plochách smíšených obytných. Šířka jízdních pruhů je zde uvažována 3,25m+3,25m. Doprava po komunikacích „C“ zde bude značkou i jinak zpomalena na max. 30km/h. Zklidnění budou podporovat přiměřené zpomalovací prvky např. lokální zúžení, retardéry apod. Konkrétní řešení bude navrženo v rámci PD DÚR.

V návaznosti na MK funkční skupiny „C“ jsou navrženy ještě více zklidněné místní komunikace se smíšeným provozem funkční skupiny „D“ v režimu „Zóna 30“ případně „obytná zóna“. V tomto případě je šířka základního pojízdného pásu 3,5 m, šířka přilehlého pásu 2 m. Celková šířka komunikace pro smíšený provoz bude 5,5 m. Tento parametr umožní taktéž vyhýbání vozidel s převážným provozem osobních automobilů. Ke snížení rychlosti a ke znesnadnění průjezdu lokalitou jsou při vjezdech a na centrálním křížení navrženy zpomalovací zvýšená místa (prahy), upozorňující řidiče na obytnou zónu a zdůrazňující pohyb pěších v území. V rámci ulic jsou při místních komunikacích dále navrženy vyhrazené plochy pro odstavná stání osobních vozidel. Zobrazení uspořádání uličního prostoru v grafické části a vlastní podoba uličního prostoru vzhledem k měřítku a podkladu zpracování schematické, detailnější budou řešeny v následujícím stupni projektové dokumentace.

Parkování: nájezd k RD, kde to bude možné, bude umožňovat, najetí 2 osobních vozidel vedle sebe (š. cca 5m). U rodinných domů bude vždy zajištěno odstavování min. 3 osobních vozidel na vlastním pozemku, doporučuje se zajištění odstavování 4 vozidel. Odstavnými místy se rozumí místa v garážích a na zpevněných plochách stavebních pozemků. V uličním prostoru při místní komunikaci jsou navržena doplňující stání, která jsou určena především pro vozidla návštěv. Pěší doprava: v rámci řešeného území bude pěší doprava vedena po oddělených chodnících podél silnice I/3 a podél komunikací funkční skupiny C, dále po zklidněných místních komunikacích D1 se smíšeným provozem v režimu „Zóna 30“

a „obytná zóna“.

Cyklistická doprava: v rámci řešeného území bude cyklistická doprava vedena po vymezeném pásu pro pěší a cyklisty podél silnice I/3, dále po zklidněných komunikacích funkční skupiny C a D1.

Technická infrastruktura

Kanalizace

V rámci řešené lokality Klenovic je počítáno se soustavou oddílné splaškové a dešťové kanalizace.

Splašková kanalizace

Obec se v souvislosti s novými zástavbami rozhodla pro dočasný systém budování lokálních skupinových ČOV, což odpovídá navrhovanému řešení v územním plánu. Skupinové ČOV jsou i v rámci řešených lokalit. Tato soustava je v budoucnu připravena na přepojení do centrální ČOV, situované na JZ Klenovic.

Zastavitelná plocha Z12 (max. 4RD) bude napojena přílehlý stávající kanalizační řad na východě Klenovic.

Pro zastavitelnou plochu Z13 je navržena splašková kanalizace, svedená do nejnižšího místa při silnici I/3 k navrhované retenční vodní nádrži. Zde je navržena územním plánem lokální ČOV. Spádově mimo popsanou gravitační soustavu se nachází malá část na JV území plochy Z13. Zde je v rámci studie počítáno s gravitačním svedením splaškových vod do čerpací stanice a odsud s přečerpáváním do výše popsaného gravitačního systému. Zde lze případně navrhnout i jiné technické řešení.

Dešťové vody

Základní koncepce řešení území počítá s maximálním možným zásakem vod v území.

Řešení dešťových vod z ploch na veřejných prostranstvích

Obytné ulice jsou dostatečně široké, obsahují zelený pás se stromy. V tomto pásu nebudou vedeny žádné inženýrské sítě, lze do nich situovat volný zásak či zásaková zařízení. Dále je napříč územím v severo-j jižním směrem navržen pás zeleného veřejného prostranství. Ten se nachází zhruba v polovině svahu. Umožní další zásak či případné odvedení dešťových vod do místa mírné údolnice a dále případným potrubím k navrhovanému retenčnímu poldru při silnici I/3. Z něj bude regulován odtok do stávajícího systému dešťové kanalizace Klenovic.

Zásak dešťových vod ze střech a zpevněných ploch RD bude řešen na dostatečně velkých pozemcích, kde je stanovena míra zastavitelnosti.

Pro další stupeň projektové dokumentace (PD DÚR) je třeba v územích provést inženýrsko-geologický průzkum. Ten stanoví z hlediska odkanalizování:

- možnosti vsaku dešťových vod v řešeném území
- hladinu podzemní vody
- náročnost výkopových prací a nároků na provádění

Na základě závěru inženýrsko-geologického průzkumu bude třeba posoudit a navrhnout systém vsaků či retenci dešťových vod.

Vodovod

V obci je vybudován vodovod. Jeho provozovatelem je ČEVAK a.s. České Budějovice.

Navrhovaný vodovod v řešeném území bude napojen na stávající vodovodní systém minimálně v bodě 1 (na SV u lokality Lomky) a v bodě 2 (JZ, u silnice I/3), jeho zářek je proveden v koordinačním výkrese 2. Dle současných dostupných informací a konzultací lze předpokládat, že spotřebu vody bude možno pokrýt stávající soustavou. V dalším stupni projektové dokumentace vodovodu bude detailněji ověřena soustava vzhledem k vydatnosti zdroje, ověření kapacity úpravny vody a průtoku vody do řešeného území stávající soustavou.

Elektrická energie

Vedení vn a trafostanice

Územím probíhá vzdušné vedení vn 22 kV, které se v zde rozdvouje. Při silnici I/3 je jedno z vedení zakončeno stožárovou distribuční trafostanicí. Z té je vývod nn do zemního kabelového rozvodu zásobujícího přílehlou část Klenovic. Další stávající vzdušné vedení pokračuje do severní části Klenovic.

Územní studie navrhuje přeložení stávajících vedení vn v lokalitě do zemního kabelu. Jeho trasa je v územní studii navržena. Dále územní studie navrhuje v prostoru při silnici I/3 náhradu stávající stožárové trafostanice za trafostanici kioskovou. Její poloha se nachází v lokalitě stávající, avšak bude posunuta o cca 12m severněji z důvodu efektivnějšího využití území. Další větev vn do severní části Klenovic bude taktéž kabelizována i dále mimo řešené území a bude opět zakončena v nové kioskové trafostanici nahrazující sloupovou, o které zde již f. E.on uvažuje.

Na upravenou stávající tuto soustavu vn bude možné napojit i návrhové plochy.

Zásobení NN

V rámci lokalit budou rozvedeny zemní kabely NN, zásobující řešené území. Předpokládá se, že každý RD bude napojen na rozvod přes hlavní jistič 3-fázový – min. 25A. V Klenovicích nejsou rozvody plynu. Vzhledem k tomuto faktu je třeba

počítat, že část nově navrhovaných RD bude vytápěna elektrickou energií.

Řešení přeložení vedení vn a návrh rozvodů nn v lokalitě bude vypracováno společností E.on na základě žádosti o připojení se současným požadavkem na připojení jednotlivých odběrových míst.

Veřejné osvětlení

V rámci řešených lokalit bude realizováno veřejné osvětlení veřejných prostranství – ulic. Přesná místa napojení a technické řešení VO budou navrženy v následujícím stupni projektové dokumentace pro územní řízení. Stejně tak bude v dalším stupni navržena poloha, rozestupy v závislosti na stanoveném typu svítidla. Pro kabelové vedení VO a umístění svítidel je určen především koridor podél oplocení pozemků v chodníku či zeleném pásu, před zadlážděnou částí místní komunikace.

Sdělovací vedení

Vybudování zemních rozvodů sdělovacích vedení v lokalitách bude podmíněno zájmem stavebníků o tento způsob napojení. V případě provádění kabelizace je třeba s tímto faktem počítat již od první fáze provádění projektových prací v lokalitě.

4. Regulativy

4.1. Regulativy rodinných domů – pozemků s označením RD I.

a) Využití pozemků

bydlení v rodinných domech – městské (Bm)

Hlavním využitím těchto ploch je bydlení v kvalitním prostředí, umožňující nerušený a bezpečný pobyt a každodenní rekreaci a relaxaci obyvatel. Jedná se o bydlení v rodinných domech v klidném a čistém prostředí využívající, ale také respektující, hodnoty území.

Přípustné využití, podmíněně přípustné využití, nepřípustné využití je podrobně uvedeno v textové části územního plánu Klenovice.

b) Druh staveb

Druhy staveb, které lze kromě rodinného domu umístit na pozemek, určuje vyhláška č. 501/2006 Sb. § 21, odst.6.

c) Prostorové regulativy staveb

- hlavní stavební čára – na tuto čáru bude umístěna hlavní hmota domu. Nachází se zpravidla ve vzdálenosti 3m nebo 6m od průčelní hranice pozemku – poloha viz. *Koordinální výkres 2* v grafické části ÚS.
- stavební čára garáže – na tuto čáru bude umístěna garáž či zastřešené stání. Je zakreslena jen v případě pokud je odlišná od hlavní stavební čáry. Je vždy 6m od průčelní hranice pozemku – poloha viz. *Koordinální výkres 2* v grafické části ÚS.
- vedlejší stavební čára – stavby nepřekročí tuto stavební čáru – poloha je zakreslená viz. *Koordinální výkres 2* v grafické části ÚS
- stavební čáry stavby nepřekročí. Může ji výjimečně předstoupit prvek závětrří, arkýře, zimní zahrady, pergoly apod.
- zastavitelnost pozemku objekty a zpevněnými plochami – maximálně 40% z plochy stavebního pozemku
- úroveň $+0,0$ 1. np bude max. 0,30 m nad nejvyšší bod upraveného přilehlého terénu.
- garáž může být umístěna buď v rámci rodinného domu, nebo v samostatném objektu k domu přiléhajícímu
- garáž nelze umístit do suterénu
- každý rodinný dům bude mít na svém pozemku min. 3 stání osobních vozidel (včetně garáže), doporučují se 4 stání.
- ke každému pozemku bude zřízen nájezd v šíři pro dva osobní automobily (cca 5m)
- oplocení - ze strany ulice po průčelní stavební čáru bude provedeno oplocení zídka, dřevěným plotem nebo jejich kombinací či živým plotem do výšky max. **1,3 m** nad nejvyšší bod upraveného přilehlého terénu. Oplocení pozemku za průčelní uliční čárou lze provést drátěným plotem, dřevěným plotem, zídka či jejich kombinací do max. výšky 2 m nad nejvyšší bod upraveného přilehlého terénu.
- dešťové vody ze střech a zpevněných ploch budou likvidovány vsakem na vlastním pozemku

RD (s tradiční sedlovou střechou umožňující jednopodlažní řešení s využitím podkroví) – toto řešení se doporučuje

- výšková regulace je stanovena:
 - jedno nadzemní podlaží + symetrická sedlová střecha o sklonu 35 - 42 stupňů, výška římsy nepřesáhne 3,8

m nad nejvyšší bod upraveného přilehlého terénu. Přípustná je i polovalba.

Garáž může být zastřešena kromě výše uvedené sedlové střechy též rovnou střechou s nízkými atikami (klasické pojetí rodinného domu). Garáž do šířky 4m může být zastřešena námětkem v charakteru pultové střechy.

RD (jednopodlažní řešení bungalovu s nižší valbovou střechou) – toto řešení není vzhledem k menším plochám pozemků optimální. Pokud se však pro ně stavebník rozhodne, je vhodnější v atypických (např. nárožních či odsunutých) polohách území.

- výšková regulace je stanovena

- na jedno nadzemní podlaží + symetrická valbová střecha o sklonu 30 - 35 stupňů. Výška římsy nepřesáhne 3,2 m nad nejvyšší bod upraveného přilehlého terénu. Podkroví je možné využít jako obytné. Garáž bude zastřešena střechou shodného sklonu a charakteru jako na RD. Garáž do šířky 4m může být zastřešena námětkem v charakteru pultové střechy.

4.2. Regulativy smíšeného bydlení - pozemků s označením A - H v lokalitách Z9 a Z13

a) Charakteristika ploch

Dle územního plánu se jedná o plochy smíšené obytné – komerční – S0k. Jsou to zastavitelné pozemky podél silnice I/3 (v budoucnu překlasifikované na II/603). Tyto pozemky budou i po uvedené změně zasaženy hlukem z dopravy. Proto jsou prvotně určeny pro aktivity, které by hluk z dopravy tolik nerušil.

Jedná se o plochy, kde se prolíná bydlení s podnikatelskou činností nerušícího charakteru zejména formou řemeslné výroby. Širší způsob využití uvnitř těchto ploch nesmí negativně ovlivňovat hlavní využití těchto ploch, tj. bydlení.

b) Využití pozemků

Hlavním využitím těchto ploch je bydlení v kvalitním prostředí, umožňující nerušený a bezpečný pobyt a každodenní rekreaci a relaxaci obyvatel, doplněné podnikatelskými činnostmi nerušícího charakteru.

Přípustné využití, podmíněně přípustné využití, nepřípustné využití je podrobně uvedeno v textové části územního plánu Klenovice.

Vzhledem k možným komerčním aktivitám je navržena možnost zadního zásobování pozemků z ulice „Propojovací“ a to i nákladními auty a kamióny.

c) Prostorové regulativy staveb

- vedlejší stavební čára – stavby nepřekročí tuto stavební čáru viz. *výkr. č. 2 Koordinační výkres v grafické části ÚS*
- stavební čáry stavby nepřekročí. Může ji výjimečně předstoupit prvek závětrří, arkýře, zimní zahrady, pergoly apod.
- výšková hladina – max. dvě nadzemní podlaží + střecha s využitým podkrovím či ustupujícím podlažím
- zastavitelnost pozemku pozemními stavbami – maximálně 50% plochy pozemku
- požadavek na kapacity parkovacích kapacit bude řešen na stavebním pozemku, kapacita parkovacích stání bude vycházet z ČSN 73 6110, tabulky 34.
- oplocení lze provést drátěným plotem, dřevěným plotem, zídkaou či jejich kombinací do max. výšky 2 m nad nejvyšší bod upraveného přilehlého terénu.
- dešťové vody ze střech a zpevněných ploch budou likvidovány vsakem na vlastním pozemku

5. Postup dalších přípravných a projektových prací

1) Pro další postup přípravných prací se doporučuje provést

a) geodetické zaměření lokality

b) inženýrsko-geologický průzkum. Ten bude potřebný pro:

- zjištění hladiny podzemní vody
- zjištění složení podloží vzhledem k posouzení možnosti návrhu vsakových systémů
- zjištění náročnosti výkopových prací pro budování technické infrastruktury, založení komunikací
- projekty jednotlivých staveb vzhledem k jejich výškovému osazení, založení, nakládání s dešťovými vodami na jednotlivých pozemcích.

2) Na základě průzkumu doporučujeme v první fázi zpracovat vodohospodářské posouzení, které stanoví způsob nakládání především s dešťovými vodami v území. V návaznosti na toto i s vodami splaškovými.

Variantně lze přikročit přímo k rozpracování dokumentace pro územní řízení a vodohospodářskou koncepci řešit v rámci zpracování této fáze projektové dokumentace.

3) Pro upřesnění dopravní koncepce je vhodné dopředu prověřit zájmy investorů o charakter provozu a zásobování ploch smíšených obytných. Zpracovaná koncepce uvažuje variantu provozu nákladních vozidel s přívěsy a kamióňů.

3) Po ujasnění výše uvedených skutečností bude možno přikročit ke zpracování projektů pro územní rozhodnutí pro dopravní a technickou infrastrukturu území. Přeparcelování území doporučujeme provést až po potvrzení celkového řešení územním rozhodnutím.

4) Výškové osazení jednotlivých staveb bude vycházet především z nivelety přilehlých navržených místních komunikací. Není možné stavby osazovat bez znalosti budoucích výškových poměrů, stanovených projektem dopravní a technické infrastruktury.