

DOMYJINAK

Akce:	ÚZEMNÍ STUDIE ÚS.19 - SOBĚTICE U KLATOV
Pořizovatel:	Městský úřad Klatovy, odbor výstavby a územního plánování
Architekt:	DOMYJINAK architekti s.r.o., architektonická kancelář
Vypracoval:	Ing. Václav Jetel, Ph.D. doc. Ing. arch. Ing. Petr Šikola, Ph.D. Ing. arch. Josef Černý Ing. arch. Aneta Strouhalová
Dokument:	TEXTOVÁ ČÁST
Datum:	08/2022

Obsah textové části

1)	Identifikační a úvodní údaje	3
1.1	Identifikační údaje	3
1.2	Úkol územní studie	4
1.3	Vymezení řešeného území	4
1.4	Výchozí podklady	5
2)	Rozbor stávajícího stavu	6
2.1	Širší vztahy	6
2.2	Požadavky na řešené území dle územního plánu města Klatovy	7
2.3	Popis stávajícího území	10
2.4	Vlastnické vztahy	12
3)	Návrh	13
3.1	Širší vztahy	13
3.2	Urbanistická koncepce	14
3.3	Využití území	15
3.4	Koncepce veřejných prostranství	15
3.5	Koncepce modro-zelené veřejné infrastruktury	16
3.6	Dopravní infrastruktura – individuální, hromadná, cyklistická, pěší a doprava v klidu	17
3.7	Technická infrastruktura – kanalizace, vodovod, plyn, elektrická energie, nakládání s odpady – bilance potřeb a posouzení kapacit napojovacích bodů	19
4)	Regulativy	22
	Regulace využití území	22
	Urbanistický regulativ	24
	Architektonický regulativ	26
5)	Stanoviska dotčených orgánů	26

1) Identifikační a úvodní údaje

1.1 Identifikační údaje

Název akce: **Územní studie ÚS.19 – Soběstice u Klatov („dále jen ÚS“)**
Místo stavby: Klatovy, místní část Soběstice
Katastrální území: Soběstice u Klatov [665959]
ORP: Klatovy
Kraj: Plzeňský

Pořizovatel:

Městský úřad Klatovy, odbor výstavby a územního plánování
nám. Míru 62
339 01 Klatovy

Zhotovitel:

DOMYJINAK architekti s.r.o.
Sídlo: Vranové 1. díl 95, 468 22 Malá Skála
Kancelář: Zelená 1083/17, 160 00 Praha 6
Kontakt: Ing. arch. Josef Černý
773 556 756
josef.cerny@domyjinak.cz

Datum zpracování:

srpen 2022

Zodpovědný projektant:

Ing. Václav Jetel, Ph.D., autorizovaný architekt pro ÚP č.a. 3541

Autoři:

doc. Ing. arch. Ing. Petr Šíkola, Ph.D., autorizovaný architekt, č.a. 03545
Ing. arch. Josef Černý, autorizovaný architekt, č.a. 05076
Ing. arch. Aneta Strouhalová

1.2 Úkol územní studie

Účelem územní studie je prověření možnosti uspořádání řešené lokality – zastavitelných ploch **11a** ZR.3a-E1/Vs + **12a** ZR.3c-E1/Vs a **11b** ZR.3b-E2/Vs + **12b** ZR.3d-E2/Vs, zejména řešení dopravní a technické vybavenosti a případné potřeby terénních úprav s definováním provozní, funkční a kompoziční vazby v rámci řešené lokality i v kontextu sídla – objemy, specifikace, význam a charakter zástavby.

Úkolem územní studie je na základě celkové koncepční, multioborové rozvahy prověřit možnosti uspořádání nové lokality a navrhnout v řešeném území:

- koncepci veřejných prostranství (struktura, dimenze, charakter),
- koncepci zástavby a dělení pozemků (zastavovací podmínky, charakter zástavby, výška zástavby, výškové parametry, způsob využití území, kapacita zástavby) ve vazbě na DP.4,
- koncepci a podrobnější řešení infrastruktury (dopravní, technické, veřejné vybavenosti) včetně případné potřeby terénních úprav, ÚS prověření realizovatelnosti sítí technické infrastruktury,
- definování provozní, funkční a kompoziční vazby v rámci řešené lokality i v kontextu sídla (navazující struktury původní zástavby i krajinné lokality K11).

Cílem územní studie je zajistit optimální plošné a prostorové uspořádání řešeného území s cílem vytvoření nové městské části a to vše s respektem ke stávající urbánní struktuře sídla, prostorovým a pohledovým vazbám, atmosféře místa. Cílem je nalézt vyvážené řešení, které bude přijímáno veřejností i vlastníky dotčených pozemků, a které bude možné realizovat postupně podle potřeby a finančních možností investorů.

Podrobná specifikace viz oficiální dokumentace Územní studie – zadání (ÚS.19 – Sobětice u Klatov).

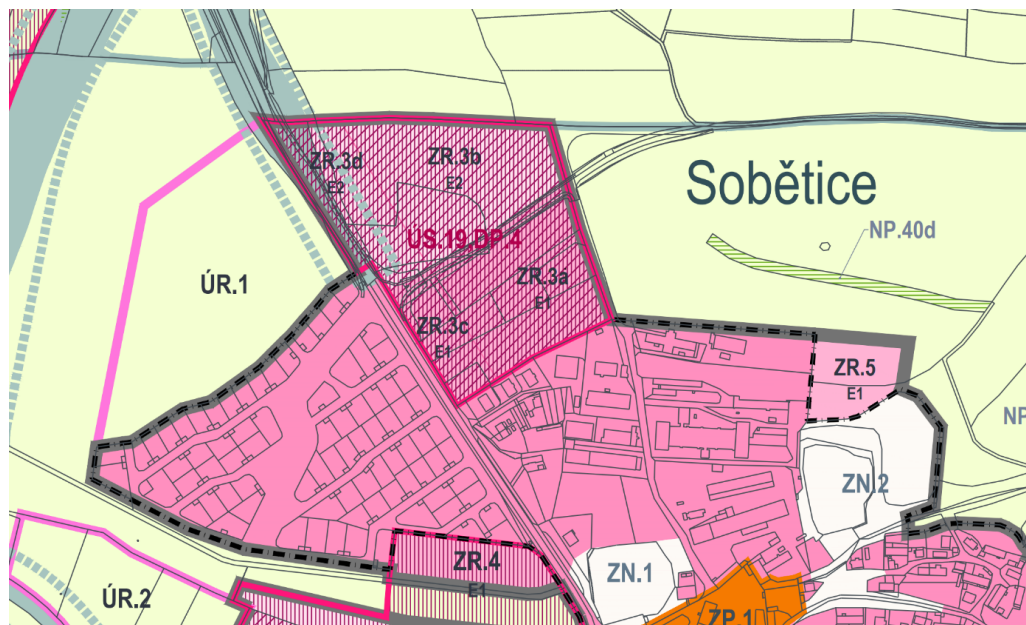
1.3 Vymezení řešeného území

Úkolem této územní studie je prověření nové lokality v k.ú. Sobětice u Klatov – zastavitelné plochy, v územním plánu Klatovy z roku 2016 = právní stav po změně č. 2 s účinností od 2.3.2021, označené jako:

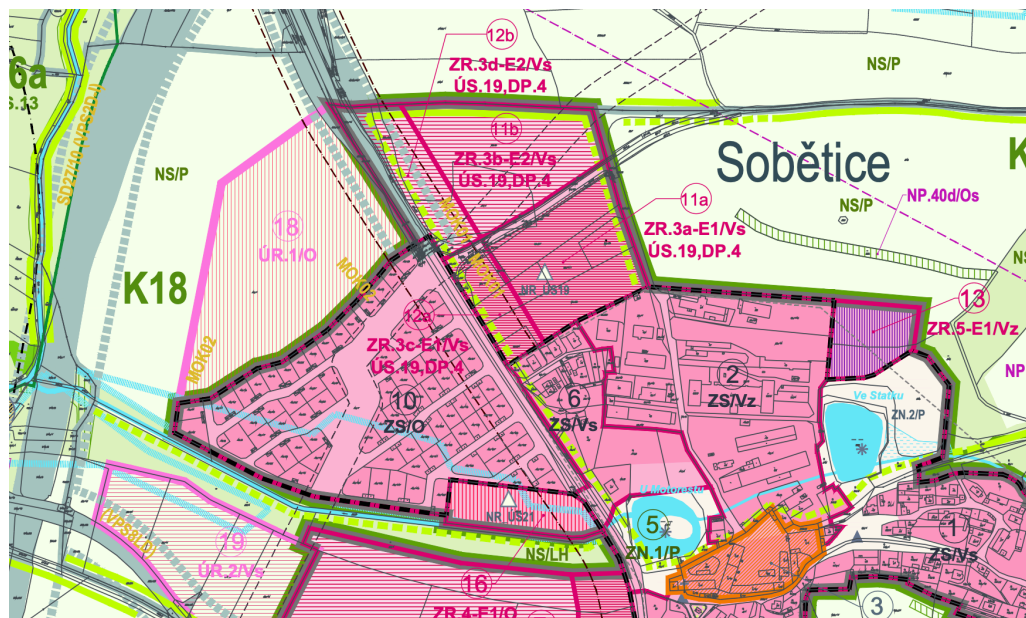
11a ZR.3a-E1/Vs + **12a** ZR.3c-E1/Vs = území Zastavitelné rozvojové, plocha Vesnická, Etapa 1

11b ZR.3b-E2/Vs + **12b** ZR.3d-E2/Vs = území Zastavitelné rozvojové, plocha Vesnická, Etapa 2, kde je pořízení územní studie ÚS.19 včetně dohody o parcelaci DP.4 podmínkou pro rozhodování v území.

V rámci územní studie jsou tyto plochy řešeny v rámci jedné etapy. Územní studie řeší zejména území s vymezenými plochami o výměře cca 7,72 ha.



obr.1. Výkres základního členění území – platný územní plán města Klatovy.



obr.2. Hlavní výkres – platný územní plán města Klatovy.

1.4 Výchozí podklady

- Oficiální zadání pro návrh ÚS
- Územní plán města Klatovy
- ÚAP
- Geodetické zaměření komunikace III.třídy, kruhového objezdu a části lokality
- Podklady vedení technické infrastruktury od správců jednotlivých sítí
- Návštěva místa, místní šetření, terénní průzkum
- Konzultace s architektkou města Klatovy Ing.arch.Ing. Evou Kovaříkovou dne 24.5.2022 a 28.7.2022
- Zápis ze zasedání

2) Rozbor stávajícího stavu

2.1 Širší vztahy

Soběstice, místní část města Klatovy, se nachází přibližně 3 km jihovýchodně od centra města Klatovy, která je správním sídlem SO ORP Klatovy. Jedná se o oblast šumavského podhůří, se zvlněnou krajinou a kopcovitými horizonty. Zastavěné území sídla je ohraničeno převážně poli a lesy.

Soběstice jsou malé sídlo (cca 252 obyvatel) s původní vesnickou zástavbou podél hlavní komunikace. Postupně se charakter sídla měnil – vznikly zde menší bytovky, zemědělské družstvo a v posledních letech došlo k výstavbě několika rodinných domů. Celkový vzhled objektů lze definovat jako převážně vesnickou nízkopodlažní zástavbu s převahou sedlových střech.

Sídlem prochází silnice I/22, která zajišťuje dopravní dostupnost do Klatov a do Strakonice (cca 48 km). V současné době probíhá výstavba nového silničního obchvatu, který zajistí sídlu větší míru zklidnění z hlediska tranzitní dopravy.



obr.3. Ortofotomapa + řešené území

2.2 Požadavky na řešené území dle územního plánu města Klatovy

Pro plochu 11a ZR.3a-E1/Vs dále stanovuje další požadavky:

- Součást rozvojového území ZR.3
- Etapa rozvoje 1
- Tradiční vesnická zástavba
- Pozemky pro stavbu rodinných domů řadových či individuálních

Požadováno zpracování územní studie ÚS.19, v rámci které:

- 1/ bude určena min. velikost stavební parcely v závislosti na zvoleném typu zástavby
 - 2/ bude ověřeno zachování krajinného rázu ve vztahu k chráněným pohledovým horizontům městského jádra Klatov
 - 3/ bude vymezeno veřejné prostranství NR_ÚS19 ve vazbě na existující komunikaci
 - 4/ bude vyřešena likvidace/retenování dešťových vod v místě stavby
 - 5/ bude doložena ochrana proti hluku a vibracím z blízkých silničních komunikací
 - 6/ bude provedena požadovaná dohoda o parcelaci DP.4
- Územní studie bude vypracována pro plochy 11a, b a 12a, b jako nedělitelný celek
 - V rámci výstavby bude realizována výsadba aleje podél silnice I/22
 - V ploše vymezen koridor pro MOK-01 - dopravní napojení ploch 11a, b a 12a, b ze stáv. komunikační sítě - silnice I/22:
 - 1/ respektovat, resp. v rámci ÚS.19 ověřit a upřesnit řešení v ÚP vymezeného místa připojení a trasy komunikace, navrhnout její trasování v území
 - 2/ respektovat trasu přeložky VTL plynovodu
 - 3/ v rámci MOK-01 realizovat cyklostezku CS09
 - Realizace MOK-01 je podmínkou pro umísťování staveb v plochách 11a, b a 12a, b
 - Zásobení plochy vodou: realizace nového vodovodu
 - Podmínkou pro realizaci navrženého rozvoje a zajištění zásobování staveb v nich umísťovaných pitnou vodou je doplnění stávajícího vodojemu o další komoru objemu 100 m³ (VPS6I)
 - Odkanalizování rozvojové plochy vybudováním nové kanalizace
 - Dešťové vody budou likvidovány na pozemcích staveb
 - Podmínkou realizace navrženého rozvoje je realizace VPS18I - trubní retence o objemu cca 40 m³ na stávající splaškové stoce na konci obce
 - Podmínkou pro zásobení el. energií je realizace nové TS v ploše 11b napojené ze stáv. nadzemního vedení 22kV
 - Umístění staveb podmíněno realizací nových rozvodů NN ze stáv. sítě
 - Podmínkou pro umísťování staveb je provedení přeložky nadzemního vedení 22kV do kabelové trasy - určí ÚS.19
 - Zásobování plynem dobudováním STL řadu
- Intenzita zastavěnosti = určí ÚS.19; výška = určí ÚS.19
- Doplňující údaje:
- nově vymezené veřejné prostranství NR_ÚS19
 - aleje
 - plocha ohrožena povodní - splachem z krajinné plochy K11

Pro plochu 12a ZR.3c-E1/Vs dále stanovuje další požadavky:

- Součást rozvojového území ZR.3
- Etapa rozvoje 1
- tradiční vesnická zástavba
- Soliterní stavby a areály staveb respektující měřítko, orientaci a strukturu zástavby původní
- S vyloučením podílu bydlení (plocha v ochranném pásmu silnice I/22)
(podmínkou zrušení tohoto regulativu je realizace přeložky I/22 do nové trasy (VPS3D))
- Jako součást stavebních záměrů a dalších činností umísťovaných do území zajistit dodržení hygienických limitů hluku a vibrací z liniových (komunikace, železnice) a stacionárních zdrojů hluku a vibrací v chráněných venkovních prostorech, chráněných vnitřních prostorech staveb a chráněných venkovních prostorech staveb definovaných § 30 odst. 3 zákona č.258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů ve znění pozdějších předpisů.

Požadováno zpracování územní studie ÚS.19, v rámci které:

- 1/ bude určena min. velikost stavební parcely v závislosti na zvoleném typu zástavby
- 2/ bude ověřeno zachování krajinného rázu ve vztahu k chráněným pohledovým horizontům městského jádra Klatov
- 3/ bude vymezeno veřejné prostranství NR_ÚS19 ve vazbě na existující komunikaci
- 4/ bude vyřešena likvidace/retenování dešťových vod v místě stavby
- 5/ / bude doloženo zajištění dodržení hygienických limitů hluku a vibrací z liniových (komunikace, železnice) a stacionárních zdrojů hluku a vibrací v chráněných venkovních prostorech, chráněných vnitřních prostorech staveb a chráněných venkovních prostorech staveb definovaných § 30 odst. 3 zákona č.258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů ve znění pozdějších předpisů.
- 6/ bude provedena požadovaná dohoda o parcelaci DP.4

- Územní studie bude vypracována pro plochy 11a, b a 12a, b jako nedělitelný celek
- V rámci výstavby bude realizována výsadba aleje podél silnice I/22
- V ploše vymezen koridor pro MOK-01 - Dopravní napojení ploch 11a, b a 12a, b ze stáv. komunikační sítě - silnice I/22:
 - 1/ respektovat, resp. v rámci ÚS.19 ověřit a upřesnit řešení v ÚP vymezeného místa připojení a trasy komunikace, navrhnout její trasování v území
 - 2/ respektovat trasu přeložky VTL plynovodu
 - 3/ v rámci MOK-01 realizovat cyklostezku CS09
- Realizace MOK-01 je podmínkou pro umísťování staveb v plochách 11a, b a 12a, b
- V ploše silnice I/22 umístěna cyklostezka CT14
- Zásobení plochy vodou: realizace nového vodovodu
- Podmínkou pro realizaci navrženého rozvoje a zajištění zásobování staveb v nich umísťovaných pitnou vodou je doplnění stávajícího vodojemu o další komoru objemu 100 m³ (VPS6I)
- Odkanalizování rozvojové plochy vybudováním nové kanalizace
- Dešťové vody budou likvidovány na pozemcích staveb, případně u větších stavebních záměrů budou retenovány a odváděny dešťovou kanalizací
- Podmínkou realizace navrženého rozvoje je realizace VPS18I - trubní retence o objemu cca 40 m³ na stávající splaškové stoce na konci obce
- podmínkou pro zásobení el. energií je realizace nové TS v ploše 11b napojené ze stáv. nadzemního vedení 22kV
- Umístění staveb podmíněno realizací nových rozvodů NN ze stáv. sítě a doplnění nových TS na specifikovaných plochách rozvoje
- Podmínkou pro umísťování staveb je provedení přeložky nadzemního vedení 22kV do kabelové trasy – určí ÚS.19
- Zásobování plynem dobudováním STL řadu

Intenzita zastavěnosti = určí ÚS.19; výška = určí ÚS.19

Doplňující údaje:

- nově vymezené veřejné prostranství NR_ÚS19
- aleje
- plocha zasahuje do ochranného pásma silnice I/22

Pro plochu 11b ZR.3b-E2/Vs dále stanovuje další požadavky:

- Součást rozvojového území ZR.3
- Etapa rozvoje 2
- Tradiční vesnická zástavba
- Pozemky pro stavbu rodinných domů řadových či individuálních
- S vyloučením doplňkových staveb pro drobné podnikání, výrobu, služby a chovatelství

Požadováno zpracování územní studie ÚS.19, v rámci které:

- 1/ bude určena min. velikost stavební parcely v závislosti na zvoleném typu zástavby
- 2/ bude ověřeno zachování krajinného rázu ve vztahu k chráněným pohledovým horizontům městského jádra Klatov
- 3/ bude zahrnuta přeložka vedení VTL plynovodu
- 4/ bude vymezeno veřejné prostranství NR_ÚS19 ve vazbě na existující komunikaci
- 5/ bude vyřešena likvidace/retenování dešťových vod v místě stavby
- 6/ jako součást stavebních záměrů a dalších činností umísťovaných do území bude doloženo zajištění dodržení hygienických limitů hluku a vibrací z liniových (komunikace, železnice) a stacionárních zdrojů hluku a vibrací v chráněných venkovních prostorech, chráněných vnitřních prostorech staveb a chráněných

venkovních prostorech staveb definovaných § 30 odst. 3 zákona č.258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů ve znění pozdějších předpisů.

7/ bude provedena požadovaná dohoda o parcelaci DP.4

- Územní studie bude vypracována pro plochy 11a, b a 12a, b jako nedělitelný celek
- V rámci výstavby bude realizována výsadba aleje podél silnice I/22
- V ploše vymezen koridor pro MOK-01 - Dopravní napojení ploch 11a, b a 12a, b ze stáv. komunikační sítě - silnice I/22:
 - 1/ respektovat, resp. v rámci ÚS.19 ověřit a upřesnit řešení v ÚP vymezeného místa připojení a trasy komunikace, navrhnout její trasování v území
 - 2/ respektovat trasu přeložky VTL plynovodu
 - 3/ v rámci MOK-01 realizovat cyklostezku CS09
- Realizace MOK-01 je podmínkou pro umísťování staveb v plochách 11a, b a 12a, b
- Zásobení plochy vodou: realizace nového vodovodu
- Podmínkou pro realizaci navrženého rozvoje a zajištění zásobování staveb v nich umísťovaných pitnou vodou je doplnění stávajícího vodojemu o další komoru objemu 100 m³ (VPS6I)
- Odkanalizování rozvojové plochy vybudováním nové kanalizace
- Dešťové vody budou likvidovány na pozemcích staveb
- Podmínkou realizace navrženého rozvoje je realizace VPS18I - trubní retence o objemu cca 40 m³ na stávající splaškové stoce na konci obce
- Podmínkou pro zásobení el. energií je realizace nové TS napojené ze stáv. nadzemního vedení 22kV
- Umístění staveb podmíněno realizací nových rozvodů NN ze stáv.sítě
- Podmínkou pro umísťování staveb je provedení přeložky nadzemního vedení 22kV do kabelové trasy - určí ÚS.19
- Zásobování plynem dobudováním STL řadu

Intenzita zastavěnosti = určí ÚS.19; výška = určí ÚS.19

Doplňující údaje:

- nově vymezené veřejné prostranství NR_ÚS19
- aleje
- plocha ohrožena povodní - splachem z krajinné plochy K11

Pro plochu 12b ZR.3d-E2/Vs dále stanovuje další požadavky:

- Součást rozvojového území ZR.3
- Etapa rozvoje 2
- Tradiční vesnická zástavba
- Soliterní stavby a areály staveb respektující měřítko, orientaci a strukturu zástavby původní
- S vyloučením podílu bydlení (plocha v ochranném pásmu silnice I/22)
(podmínkou zrušení tohoto regulativu je realizace přeložky I/22 do nové trasy (VPS3D))
- Jako součást stavebních záměrů a dalších činností umísťovaných do území zajistit dodržení hygienických limitů hluku a vibrací z liniových (komunikace, železnice) a stacionárních zdrojů hluku a vibrací v chráněných venkovních prostorech, chráněných vnitřních prostorech staveb a chráněných venkovních prostorech staveb definovaných § 30 odst. 3 zákona č.258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů ve znění pozdějších předpisů.

Požadováno zpracování územní studie ÚS.19, v rámci které:

- 1/ bude určena min. velikost stavební parcely v závislosti na zvoleném typu zástavby
 - 2/ bude ověřeno zachování krajinného rázu ve vztahu k chráněným pohledovým horizontům městského jádra Klatov
 - 3/ bude zahrnuta přeložka vedení VTL plynovodu
 - 4/ bude vymezeno veřejné prostranství ve vazbě na existující komunikaci
 - 5/ bude vyřešena likvidace/retenování dešťových vod v místě stavby
 - 6/ bude doloženo zajištění dodržení hygienických limitů hluku a vibrací z liniových (komunikace, železnice) a stacionárních zdrojů hluku a vibrací v chráněných venkovních prostorech, chráněných vnitřních prostorech staveb a chráněných venkovních prostorech staveb definovaných § 30 odst. 3 zákona č.258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů ve znění pozdějších předpisů.
 - 7/ bude provedena požadovaná dohoda o parcelaci DP.4
- Územní studie bude vypracována pro plochy 11a, b a 12a, b jako nedělitelný celek
 - V rámci výstavby bude realizována výsadba aleje podél silnice I/22

- V ploše vymezen koridor pro MOK-01 - Dopravní napojení ploch 11a, b a 12a, b ze stáv. komunikační sítě - silnice I/22:
 - 1/ respektovat, resp. v rámci ÚS.19 ověřit a upřesnit řešení v ÚP vymezeného místa připojení a trasy komunikace, navrhnout její trasování v území
 - 2/ respektovat trasu přeložky VTL plynovodu
 - 3/ v rámci MOK-01 realizovat cyklostezku CS09
- Realizace MOK-01 je podmínkou pro umísťování staveb v plochách 11a, b a 12a, b
- V ploše silnice I/22 umístěna cyklostezka CT14
- Zásobení plochy vodou: realizace nového vodovodu
- Podmínkou pro realizaci navrženého rozvoje a zajištění zásobování staveb v nich umísťovaných pitnou vodou je doplnění stávajícího vodojemu o další komoru objemu 100 m³ (VPS6I)
- Odkanalizování rozvojové plochy vybudováním nové kanalizace
- Dešťové vody budou likvidovány na pozemcích staveb, případně u větších stavebních záměrů budou retenovány a odváděny dešťovou kanalizací
- Podmínkou realizace navrženého rozvoje je realizace VPS18I - trubní retence o objemu cca 40 m³ na stávající splaškové stoce na konci obce
- Podmínkou pro zásobení el. energií je realizace nové TS v ploše 11b napojené ze stáv. nadzemního vedení 22kV
- Umístění staveb podmíněno realizací nových rozvodů NN ze stáv. sítě
- Podmínkou pro umísťování staveb je provedení přeložky nadzemního vedení 22kV do kabelové trasy - určí ÚS.19
- Zásobování plynem dobudováním STL řadu

Intenzita zastavěnosti = určí ÚS.19; výška = určí ÚS.19

Doplňující údaje:

- nově vymezené veřejné prostranství NR_ÚS19
- aleje
- plocha zasahuje do ochranného pásma silnice I/22

2.3 Popis stávajícího území

Řešené území se nachází na severozápadním okraji zastavěného území sídla Sobětice, vzdálené asi 2,5 km od centra města Klatovy.

Lokalita je v podhůří Šumavy, obklopena převážně poli a krajinou zelení. Ráz kulturní krajiny je zde tedy převážně zemědělského charakteru.

Územní studie řeší plochu vymezenou platným územním plánem definovanou jako „území Zastavitelné rozvojové, plocha Vesnická, Etapa 1+2“. Zájmová lokalita se nachází v současné době v nezastavěném území obce Sobětice (v ploše 11a jsou realizovány 2 RD; stavební povolení vydáno před platností ÚP Klatovy).

S rozdělením dotčeného území na etapy není v této územní studii počítáno, území je uvažováno jako jeden celek, který bude řešen v rámci jedné etapy.

Jedná se o mírně svažité pozemky orientované k jihu. Na západní straně se nachází významný horizont historického jádra města Klatovy, směrem na východ se rozprostírá zastavěné území obce. Na jižní stranu se otevírá výhled na zvlněnou krajinu šumavského podhůří.

V současné době jsou plochy využívány jako zemědělská plocha, přičemž pravá část (oblast a) navazuje na stávající zástavbu rodinných a bytových domů. V levé části (oblast b) jsou řešené pozemky od polí odděleny remízem se zelení a několika vzrostlými stromy.

Spodní část území je ohraničena silnicí I/22 vedoucí skrz obec. Silnice je napojena na kruhový objezd, ze kterého je v severní části vedena silnice III. třídy směrem na obec Lažánky. Řešené území se na tuto silnici po obou stranách napojuje. Tato silnice byla nově vybudována v minulých letech a je v ní vedená technická infrastruktura. Podél této silnice jsou vybudovány chodníky a asfaltová cyklostezka CS09.

V rámci řešené oblasti je v ploše 11b+12b vedeno podzemní VTL plynovodní potrubí. V ploše 11a+12a se v současné době nachází nadzemní elektrické vedení VN.

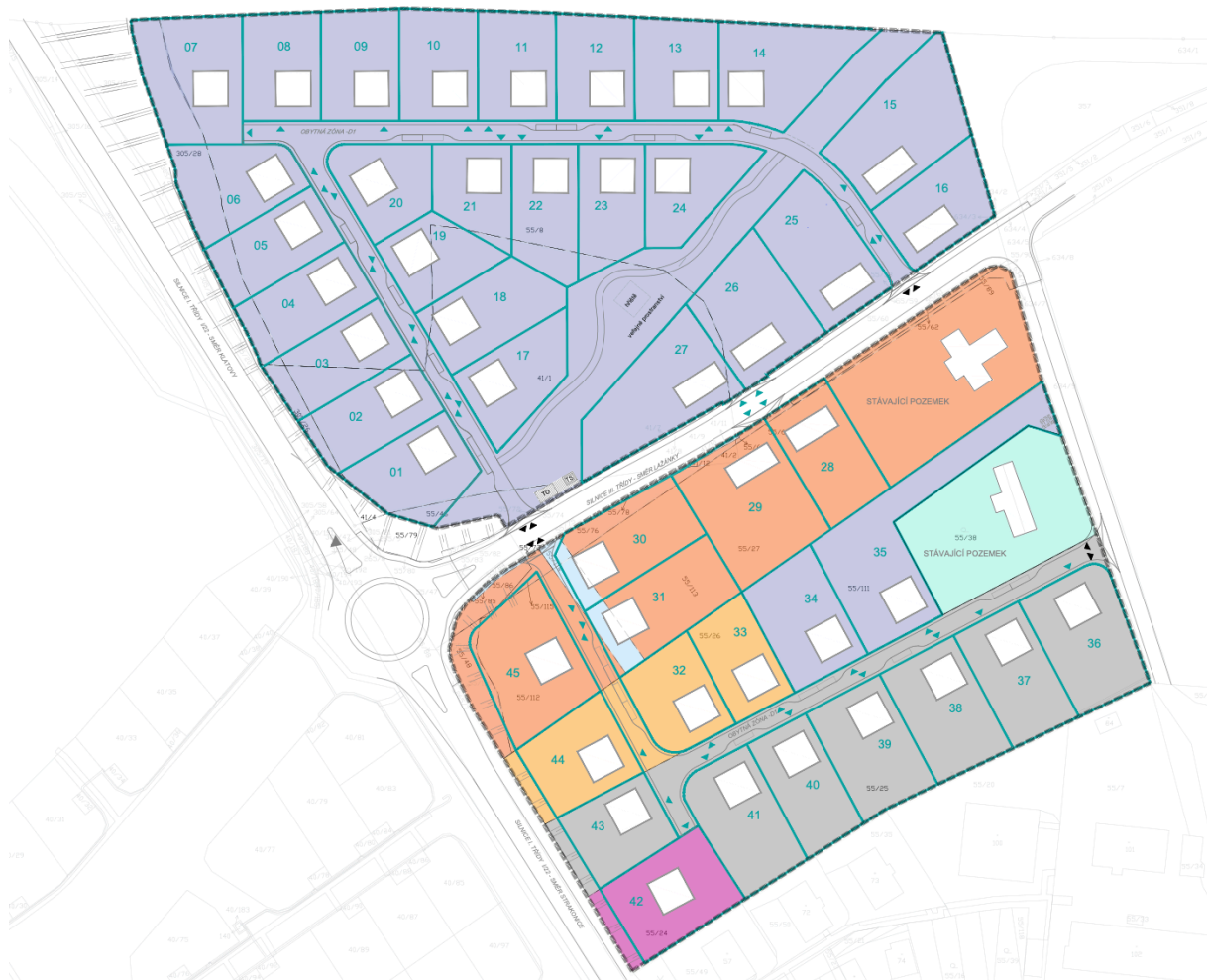




2.4 Vlastnické vztahy

Současný stav majetkových poměrů dle ČÚZK.

MAJETKOVÉ POMĚRY			
celková plocha území parcelace návrhu, z toho:			
	p.č.	plocha m ²	podíl %
MUDr. Bříza Jan	22/59	9 806	14,4
Hlaváč Michael	55/38 152	2 522	3,7
Ing. Jana Preslová, Procházková Libuše	41/1 55/8 55/46 55/111 305/26 305/28	40 254	59,2
Lakomý Jindřich	25/59	1 368	2,0
Ing. Hilscher Philipp	55/26	3 253	4,8
Město Klatovy	55/77 55/85 55/86 55/113 55/114	495	0,7
Ing. Prosner Jacek	41/2 41/12 55/27 55/48 55/62 55/63 55/76 55/89 55/112	10 352	15,2
CELKEM		68 050	100



obr.4. Současná parcelace

3) Návrh

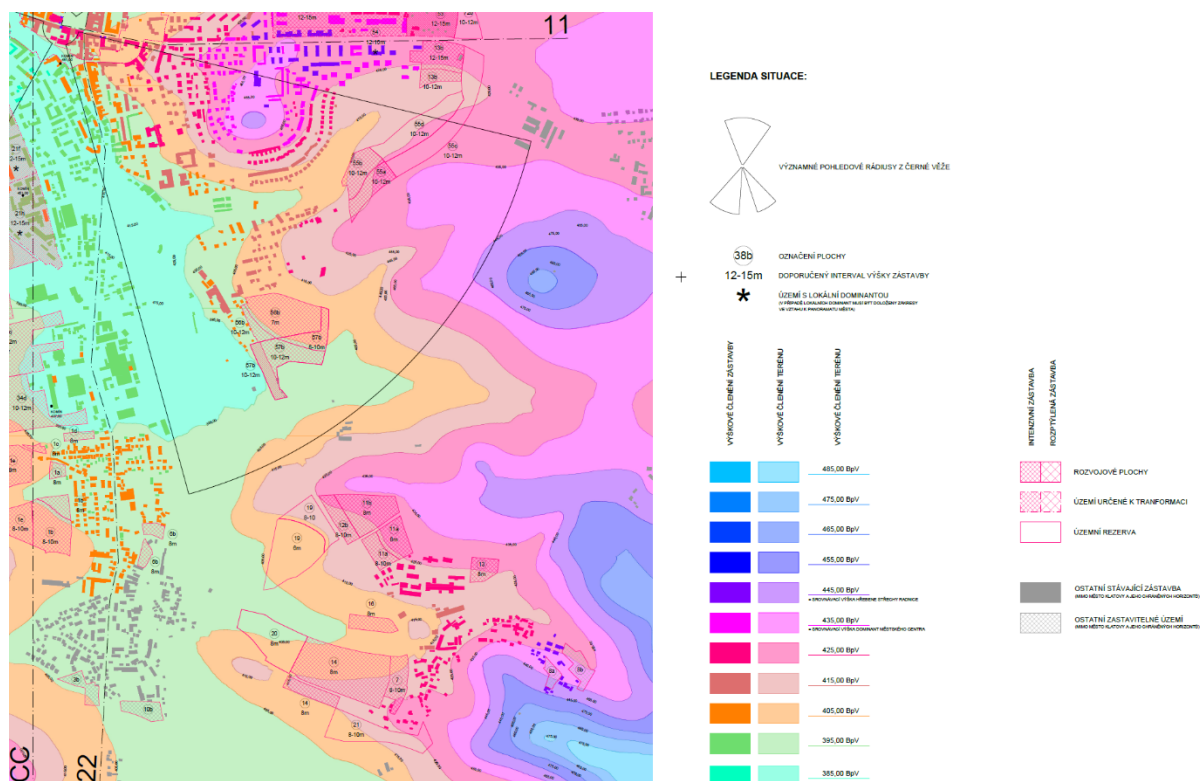
3.1 Širší vztahy

Širší vztahy v území jsou patrné z výkresu č. 1, který je zpracován v měřítku 1:5000 tj. v měřítku Územního plánu Klatovy.

Navržené využití řešeného území respektuje územní plán Klatovy, v rozsahu úplného znění po změně č. 2. Lokalita, pro kterou je zpracována ÚS, je součástí zastavitelných ploch charakteru ZR – plochy zastavitelné rozvojové s regulativy pro Vs – plochy vesnické.

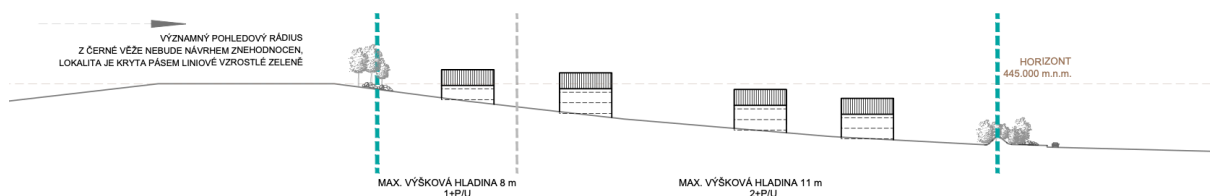
Klíčové je z hlediska širších vztahů zajištění optimálních podmínek dopravní prostupnosti územím a zachování vazeb navrhovaných veřejných prostranství s návazností na blízké přírodní okolí. Při návrhu byl zohledněn fakt, že území se nachází na okraji sídla a je důležitá jeho návaznost jak na zastavěné území Sobětic, tak na propojení s okolní volnou krajinou.

Územní studie dále prověřila ochranu krajinného rázu ve vztahu k chráněným pohledovým horizontům městského jádra Klatov, na základě čehož navrhuje výškovou regulaci a izolační zeleň (aleje) tak, aby v dálkových pohledech a panoramatech celého města měla zástavba minimální dopad do krajinného rázu.



Obr.5. Výřez ze schématu výškové regulace Územního plánu Klatovy

SCHÉMATICKÝ ŘEZ ÚZEMÍM A - A



Obr.6. Schématický řez územím

3.2 Urbanistická koncepce

Základní myšlenkou urbanistického návrhu je prstencové uspořádání pozemků v ploše 11b a 12b kolem veřejného prostranství a návaznost pozemků na stávající zástavbu v ploše 11a a 12a. Hlavním aspektem návrhu bylo vytvoření zklidněných obytných zón v obou rozvojových plochách, které jsou doplněny veřejnou zelení.

Samotná navrhovaná struktura zástavby v ploše 11a a 12a plynule navazuje na charakter stávající venkovské struktury. V blízkém okolí se nachází třípodlažní bytové domy, jedno až dvoupodlažní objekty se sedlovou střechou i přízemní dům se střechou plochou. V návrhu pro tuto část lokality je počítáno se soliterními objekty dvoupodlažních rodinných domů s podkrovím nebo ustupujícím podlažím, přiměřeného měřítka a tvarového řešení. Požadavkem bude dodržení jednotné uliční čáry a stylu oplocení a minimální stavební čáry pro každý dům. Dodržení jednotné uliční a minimální stavební čáry je stanoven i pro plochy 11b a 12b. Na západním okraji tohoto území se plynule zvedá terén. Dle zadání ÚS je nutné dodržet požadavek nenarušení horizontu historického jádra Klatov. V této části jsou proto navrženy

objekty pouze s jedním nadzemním podlažím a podkrovím. Směrem k lokalitě 12a, 12b, kam se terén částečně svahuje je již možnost umístit dvoupodlažní objekty s podkrovím nebo ustupujícím podlažím.

Požadavek na přesné umístění domů není stanoven, je ale nutné dodržet hranice stavebních čar pro každý pozemek.

Cílem urbanistického řešení je doplnit strukturu stávající zástavby, nenarušit její stávající charakter a vytvořit co nejpřirozenější přechod do volné krajiny s poli a remízky při severní hranici řešeného území.

3.3 Využití území

Způsob využití území je navržen pouze pro individuální zástavbu rodinnými domy s doplňujícími funkcemi v podobě obslužných komunikací a veřejných prostranství se sídlení zelení. Většina území bude využita na soukromé pozemky pro umístění RD, které budou napojeny na místní komunikaci skupiny D1 – obytnou ulici, doplněnou o zeleň a návštěvnická stání.

ÚS navrhuje parcelaci pozemků, která je podkladem pro budoucí dohodu o parcelaci, vycházející z podmínky zadání ÚS resp. územního plánu - **DP.4** pro území ZR.3 (plochy 11a, 12a, 11b, 12b). Navržená parcelace byla již projednána s vlastníky pozemků.

Parcelace v ploše 11a a 12a je navržena s co nejmenšími zásahy do stávajícího stavu vlastnictví. Respektuje stávající hranice pozemků, pouze je dělí na menší a vnáší komunikaci ve formě obytné ulice.

Územní studie dále navrhuje novou parcelaci v ploše 11b a 12b. Do území umísťuje obslužnou komunikaci, která utváří prstencovité uspořádání pozemků, přičemž zachovává stávající polohu VTL plynovodu. Trasa VTL plynovodu vytváří nezastavitelnou plochu, která se jeví jako dobře umístěná a vhodně využitelná pro účely umístění centrální veřejné zeleně.

Z důvodu skutečnosti, že výstavba v ploše 11a již byla zahájena ještě před vydáním územního plánu, nebylo možné území rozparcelovat ideálně, nicméně je rozparcelováno optimálně.

3.4 Koncepce veřejných prostranství

Požadavek na vymezení veřejného prostranství **NR_ÚS19** ve vazbě na existující komunikaci je specifikován v zadání pro zpracování této územní studie. Veřejné prostranství je požadováno pro plochy **11a, 12a, 11b a 12b**.

Požadavek na velikost ploch veřejného prostranství vychází z vyhlášky č.501/2006 Sb., kdy navrhované plochy veřejného prostranství splňují požadavek uvedený ve vyhlášce:

pro každé 2ha zastavitelné plochy bydlení, rekreace, OV nebo plochy smíšené obytné se vymezuje touto zastavitelnou plochou plocha veřejného prostranství o výměře min. 1000 m².

Celková plocha řešeného území je dána územním plánem a zahrnuje plochy **11a, 11b, 12a, 12b**, celková plocha je cca 7,2 ha.

V rámci územní studie je navrženo hlavní veřejné prostranství zeleně v těžišti řešeného území mezi pozemky rodinných domů o ploše 3787,2 m² (plocha nezahrnuje komunikace, zemní valy a zeleň v obytných ulicích). VP je na plochách **11b** a **12b**, který bude zároveň sloužit i pro lokalitu **11a** a **12a**. Pruh zeleně, jehož umístění vychází z výhodné polohy vedení VTL, tvoří pěší propojení mezi dvěma konci obslužné komunikace. V zeleném pruhu, který bude mít parkovou úpravu budou umístěny prvky městského mobiliáře, ideálně včetně cvičebních prvků a bude zde vysazena soliterní zeleň a traviny. V horní části území 11b je navrženo pěší propojení k blízkému remízku lemující severozápadní okraj lokality.

Zeleň v lokalitě doplňují pásy travin podél celé komunikace obytné ulice, společně se soliterní zelení. V blízkosti silnice I/22 jsou navrženy protihlukové zemní valy a stromová alej. Tato zeleň není do návrhu veřejných prostranství počítána, jelikož se nachází podél komunikací.

3.5 Koncepte modro-zelené veřejné infrastruktury

Územní studie v rámci koncepte modro-zelené infrastruktury navrhuje prvky sídelní zeleně křovin a stromů, které zvyšují biodiverzitu území, zvyšují retenční schopnost území, snižují teplotu v lokalitě a celkové mikroklima. V plochách 11b a 12b je podél podzemní trasy VTL plynovodu navržen zelený pěší koridor propojující obě části s plochami 11a, 12a. Otevřená spodní část se postupně zužuje a následně opět otevírá do velkého veřejného prostoru se vzrostlou zelení a hřištěm. V horní části plynule navazuje na přírodní plochu s travinami směřující ke stávajícímu remízku s alejí.

V rámci řešeného území je navržena uliční zeleň v místech obytné ulice doplněná soliterní zelení. Významným prvkem jsou navrženy zemní valy porostlé zelení podél silnice I/22 včetně aleje stromů.

Hospodaření s dešťovou vodou na veřejných pozemcích je řešeno retenčními nádržemi v komunikaci obytných ulic. Voda na soukromých pozemcích bude vsakována či akumulována.

V řešeném území se nenachází prvky ÚSES. Severní hranici řešeného území tvoří spojitý remízek, který územní studie respektuje a zachovává právě pro účely zajištění biodiverzity v území (s možnou funkcí interakčního prvku) a jako protierozní opatření. V severním remízku se vyskytují vzrostlé stromy, které se doplní novými a vytvoří se alej stromů. Tato alej stromů chrání pohledové horizonty z Černé věže.

Ochrana území proti splachu z polí z ploch K11 je řešeno v severní části stávajícím remízkiem s alejí stromů. Tato plocha slouží jako přírodní retence a ochrana. Východní strana plochy 11b má navrženou novou zeleň se stromy, která bude také vytvářet přírodní retenci a ochranu.

V území 11a jsou již stávající dva rodinné domy a místní komunikace. V tomto území už není možné navrhnout plánovanou alej stromů. Možné řešení je vybudování aleje na pozemcích města Klatov. Ochranu proti splachu z polí v této části území zajišťuje stávající asfaltová místní komunikace, která sama o sobě funguje jako povrchový odvod vody. Komunikace je navržena, tak aby se na ní nedržela voda. Před komunikací jsou také rigoly, které odvádí vodu mimo území.

3.6 Dopravní infrastruktura – individuální, hromadná, cyklistická, pěší a doprava v klidu

Území 12b se nachází v ochranném pásmu silnice I. třídy. Tato podmínka se již řeší ve změně územního plánu.

Kolem silnice I. třídy bude vytvořen zemní val, který bude chránit pozemky proti hluku a prašnosti. Součástí valu bude alej stromů. Pozemky v blízkosti této silnice budou muset splňovat hygienické požadavky a hluk. Bude řešeno jednotlivými majiteli pozemků.

Pozemní komunikace zpřístupňující pozemky RD

Územní studie vychází z platného ÚP Klatovy z roku 2016 = právní stav po změně č. 2 s účinností od 2.3.2021. Plochy řešeného území jsou označeny jako:

11a ZR.3a-E1/Vs + 12a ZR.3c-E1/Vs = území Zastavitelné rozvojové, plocha Vesnická, Etapa 1

11b ZR.3b-E2/Vs + 12b ZR.3d-E2/Vs = území Zastavitelné rozvojové, plocha Vesnická, Etapa 2, kde je pořízení územní studie ÚS.19 včetně dohody o parcelaci DP.4 podmínkou pro rozhodování v území.

Kolem pozemků prochází silnice první třídy I/22, na kterou se napojuje, přes kruhový objezd ležící již ve vesnici Soběstice, silnice III. třídy ve směru na Lažánky. Vjezd do obou lokalit je navržen v místech plánovaného vjezdu MOK-01 (dle ÚP).

Územní studie navrhuje v souladu s § 6 odst. (3) písm. d) zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, v platném znění, a současně v souladu s čl. 5.1.9 a 5.1.10 ČSN 73 6110 Projektování místních komunikací dopravní napojení a dopravní obsluhu navrhovaného obytného území prostřednictvím místních komunikací, na kterých je umožněn smíšený obousměrný provoz, konkrétně prostřednictvím komunikací **funkční skupiny D, podskupiny D1 – komunikace se smíšeným provozem (obytná zóna)** a to v celkové šíři 8 m. Návrhová rychlost navržených místních komunikací – obytných zón je 20 km/h.

Vjezd do lokalit je řešen přes zpomalovací prahy, a to v obou směrech. Šířka veřejného prostoru (obytné ulice) je 8 m a zahrnuje pás zeleně po obou stranách, jízdní pruh a odstavná stání společně s výhybnami.

Zklidněná komunikace v plochách 11a, 12a co nejvíce respektuje původní parcelaci a zpřístupňuje nově navržené pozemky.

Zklidněná komunikace v plochách 11b, 12b dopravně napojuje všechny nově navržené pozemky, v horní části území se připojuje zpět ke komunikaci nižší třídy směr Lažánky.

Obytná zóna pro plochy 11a a 12a obsluhuje celkem 16 pozemků rodinných domů (jižní obytná zóna). Dva pozemky z této lokality jsou obslouženy ze silnice III. třídy, kde jsou již připravené vjezdy z doby, kdy se realizovala tato komunikace. Dále jsou v tomto území dva pozemky, které byly zastavěné ještě před platností tohoto ÚP. Tyto pozemky jsou napojeny ze stávající místní obslužné komunikace, která již nespadá do řešeného území.

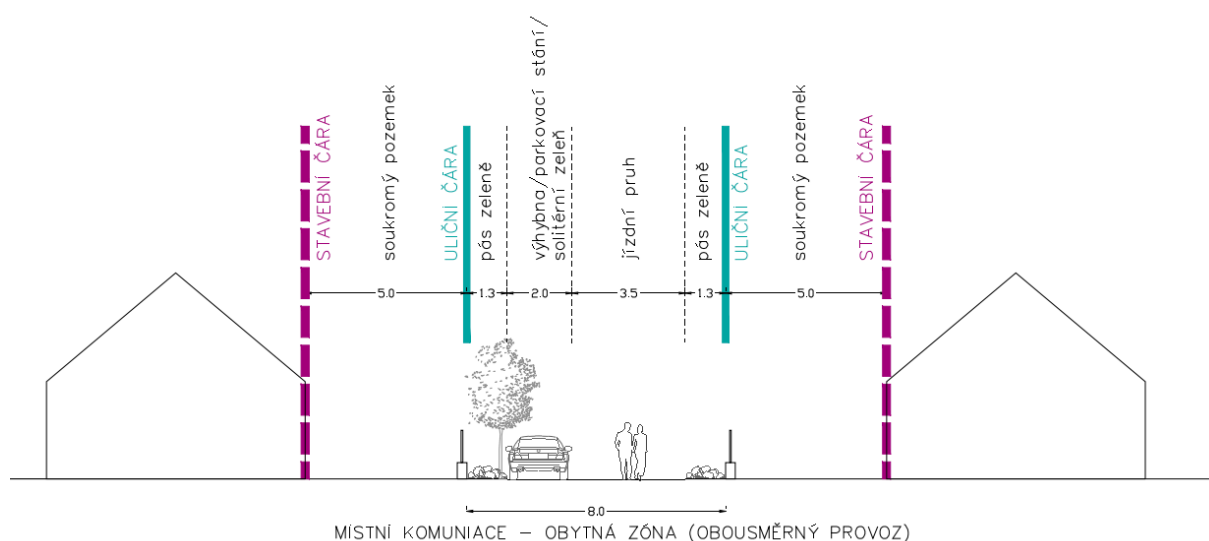
Obytná zóna pro plochy 11b a 12b obsluhuje celkem 25 pozemků rodinných domů (severní obytná zóna). Dva pozemky z této lokality jsou obslouženy ze silnice III. třídy, kde jsou již připravené vjezdy z doby, kdy se realizovala tato komunikace.

Obytné zóny jsou v územní studii dle technických podmínek Ministerstva dopravy ČR „TP 103 Navrhování obytných a pěších zón“ navrženy jako 8m široké, určené pro obousměrný provoz se zpevněnou částí profilu obytné zóny v šířce 3,5m. Z každé strany je pak pruh zeleně s keři nebo stromy s malou korunou o šířce 1,25m. Pro křížení aut jsou navrženy výhybny, kde je šířka 5,5m. Prostor mimo výhybny doplňují návštěvnická podélná parkovací stání pro osobní automobily a vjezdy na přilehlé pozemky (poloha vjezdů je orientační).

Výhybny a parkovací stání vytváří šikany, které regulují rychlost pohybu vozidel v obytné zóně.

Začátek a konec obytné zóny se provede stavební úpravou vjezdu (prahem) a vyznačením svislým dopravním značením IZ5a pro začátek obytné zóny a IZ5b pro konec obytné zóny.

Cílem je vytvořit prostranství s nadřazenou pobytovou funkcí nad dopravní funkcí.



Obr.7. Místní obytná komunikace D1

Doprava v klidu

Odstavování osobních automobilů

V souladu s požadavkem platného ÚP Klatovy je navrženo odstavování osobních automobilů přímo na vlastních stavebních pozemcích rodinných domů. Návštěvnická stání jsou navržena v obytných ulicích v počtu výrazně převyšující normové hodnoty.

Pěší a cyklistická doprava

Pěší komunikace je historicky navržena kolem kruhového objezdu, podél jižní strany silnice I. třídy směrem do vesnice Sobětice a také podél obou stran silnice III. třídy směrem do vesnice Lažánky.

Všechny komunikace v řešeném území jsou navrženy jako komunikace se smíšeným provozem – obytné zóny. Pohyb chodců je umožněn kdekoli v profilu komunikace. Dále je navržena pěší

komunikace nově navrženým zeleným pruhem v těžišti území. Tato veřejná plocha je od místní komunikace odkloněna.

Řešená územní studie zachovává beze změny vedení cyklotrasy CT14 podél silnice I/22 a také cyklostezku pro chodce a cyklisty CS09 podél jedné strany silnice III. třídy směrem na Lažánky.

Prostupnost územím

Území je dobře prostupné díky navrženým obytným ulicím. V severní obytné lokalitě je prostupnost území zlepšena veřejným prostranstvím se zelení, která slouží pro volnočasovou aktivitu a lépe propojuje celé území.

Území splňuje standard dostupnosti docházkové vzdálenost na veřejnou autobusovou dopravu.

3.7 Technická infrastruktura – kanalizace, vodovod, plyn, elektrická energie, nakládání s odpady – bilance potřeb a posouzení kapacit napojovacích bodů

VODOVOD

V blízkosti zájmové lokality prochází stávající vodovod:

- PE 90 mm

Jsou navrženy dva nové vodovodní řady napojené na stávající vodovod PE 90 mm. Řady jsou navrhovány z materiálu PE 100RC. Jsou navrženy vodovodní řady: V1, V1-1, V2 a V2-1. Celková délka vodovodních řadů činí 670,80 m. Na řadech budou pro provozní účely provozovatele osazeny podzemní hydrantové soupravy DN 80 a sekční uzávěry DN 80. Na vodovodní navrhované i stávající vodovodní řady budou napojeny vodovodní přípojky v počtu 45 ks o celkové délce 396,60 m. Denní potřeba vody se bude pohybovat okolo 18 m³.

Potřeba vody je stanovena s přihlédnutím k předpokládanému počtu obyvatel. Podle přílohy č. 12 k vyhlášce č. 428/2001 Sb. činí směrná roční potřeba vody na 1 obyvatele bytu s tekoucí teplou vodou (teplá voda na kohoutku) za rok 35 m³, tzn. cca 96 l/os/den. Vzhledem k dalším předpokládaným odběrům (mytí automobilů, závlaha zahrad, provoz bazénů, očista osob při aktivitách na zahradě, apod.) projektant předpokládá specifickou potřebu vody 100 l/os/den.

Lokalita RD	Počet	Q _{spec.}	Q _p	Q _m	Q _h	Q _h
-	obytel	l/os/den	l/den	l/den	l/hod	l/s
45 RD	180	100	18000	27000	2025	0,56
CELKEM	180	-	18000	27000	2025	0,56

LEGENDA:

Q_{spec.} = specifická potřeba vody na 1 obyvatele za 1 den (100 l/os/den)

Q_p = průměrná denní potřeba l/den

Q_m = maximální denní potřeba l/den

Q_h = maximální hodinová potřeba l/hod

K_d = součinitel denní nerovnoměrnosti odběru vody = 1,5 (do 1000 obyvatel)

K_h = součinitel hodinové nerovnoměrnosti odběru vody = 1,8 (klasická zástavba)

Q_m = K_d · Q_p [l/den]

Q_h = (Q_m · K_h) / 24 [l/hod]

Při realizaci rozvoje území bude splněna podmínka dle ÚP pro zajištění zásobování staveb pitnou vodou – doplnění stávajícího vodojemu o další komoru 100m³ (mimo řešené území).

SPLAŠKOVÁ KANALIZACE

V blízkosti zájmové lokality prochází stávající splašková kanalizace:

- PP DN 250 mm

Navrhované gravitační splaškové kanalizační stoky pro zájmovou lokalitu se napojují na stávající splaškovou kanalizaci PP DN 250 mm pro veřejnou potřebu ve dvou místech. Vzhledem k příznivé konfiguraci terénu se navrhuje gravitační koncepce odvedení splaškových odpadních vod do stávající kanalizace. Splaškové kanalizační stoky jsou navrhovány z materiálu PP SN10. Jsou navrženy splaškové kanalizační stoky: S1, S1-1, S2, S2-1. Celková délka splaškových kanalizačních stok činí 642,30 m. Na stokách jsou pro provozní účely revize a čištění navrženy prefabrikované kanalizační šachty o světlosti 1000 mm. Na splaškové stoky budou napojeny splaškové kanalizační přípojky v počtu 45 ks o celkové délce 423,50 m. Denní produkce splaškových odpadních vod se bude pohybovat okolo 18 m³.

Základem výpočtů bylo posouzení navržené splaškové kanalizační sítě. Dle podkladů investora o výhledovém počtu připojených obyvatel bylo provedeno rovnoměrné rozdělení trvale napojených obyvatel na síti. Výpočet byl proveden klasicky dle platné ČSN 75 6101 –Stokové sítě a kanalizační přípojky.

Počet napojených obyvatel RD	180
Specifické množství OV	100 l/os/den
Odpadní vody od obyvatelstva Qd-obyv.	18,00 m ³ /den
Průměrný denní průtok OV Q24-prům.	18,00 m ³ /den
Roční množství OV	6570 m ³ /rok

Při realizaci rozvoje území bude splněna podmínka dle ÚP realizace VPS18I- trubní retence o objemu cca 40m³ na stávající splaškové stoce na konci obce (mimo řešené území).

DEŠŤOVÁ KANALIZACE

V blízkosti zájmové lokality prochází stávající splašková kanalizace:

- PP DN 300 mm

Navrhované gravitační dešťové kanalizační stoky pro zájmovou lokalitu se napojují na stávající dešťovou kanalizaci PP DN 300 mm pro veřejnou potřebu ve dvou místech. Jednotlivé navržené stoky budou sloužit pro dopravení dešťových vod do retenční, příp. vsakovací nádrže (pokud to místní podmínky dovolí), s regulovaným odtokem do stávající dešťové kanalizace. Dešťové kanalizační stoky jsou navrhovány z materiálu PP SN10. Jsou navrženy dešťové kanalizační stoky: D1, D2. Celková délka dešťových kanalizačních stok činí 504,30 m. Na stokách jsou pro provozní účely revize a čištění navrženy prefabrikované kanalizační šachty o světlosti 1000 mm. Na dešťové stoky budou napojeny dešťové kanalizační přípojky od silničních vpustí (roštů) v počtu 17 ks o celkové délce 110,40 m.

Dešťovou kanalizací budou odváděny pouze dešťové vody z komunikací a přilehlých veřejných ploch. Dešťové vody ze střech a dalších ploch nové zástavby budou řešeny v ideálním případě přirozeným vsakem na těchto pozemcích RD, příp. akumulací v rámci těchto pozemků (tyto vody nelze odvádět do systému stávající nebo navrhované dešťové kanalizace). Dešťové vody budou zachycovány dešťovými vpustmi (rošty) a odváděny přípojkami do navržených dešťových stok. Výpočet množství vod a velikosti vsakovací/retenční nádrže bude proveden na 10-ti letý déšť, doba trvání deště 15 min. Intenzita deště je 128 l/s/ha. Je navrhováno využití dešťových vod akumulovaných ve vsakovacích / retenčních nádrži pro další využití, např. technická voda pro závlahu. Podrobné hydrotechnické výpočty budou provedeny v dalším stupni projektové dokumentace, kdy bude jako podklad proveden hydrogeologický průzkum pro zjištění možnosti vsakování v řešené lokalitě.

VTL a STL PLYNOVOD

V blízkosti zájmové lokality prochází stávající VTL a STL plynovod:

- VTL ocel 200mm
- STL PE 110 mm, PE 90 mm

Územím prochází VTL plynovod. Navržené pozemky a RD respektují bezpečnostní a ochranné pásmo tohoto plynovodu.

Nově navržené pozemky budou napojeny ze STL plynovodu.

Navrhovaný STL plynovod "P1" PE 63 mm délky 543,60 m bude napojen na stávající STL plynovod PE 110. Dále jsou navrženy STL plynovody "P1-1" PE 63 mm délky 31,10 m, "P2" PE 63 mm délky 241,90 m, "P2-1" PE 63 mm délky 44,10 m. Celková délka plynovodních řadů činí 860,70 m. Na navrhované plynovody budou napojeny plynovodní přípojky z materiálu PE o dimenzích 32 mm v počtu 45 ks o celkové délce 228,60 m. Přípojky budou přivedeny do skříní pro hlavní uzávěr plynu (HUP). Skříň pro HUP musí být postavena na pozemku vlastníka připojované nemovitosti tak, aby její vnější hrana lícovala s hranicí soukromého a veřejného pozemku a byla přístupná z veřejného pozemku. Ve skříní pro HUP bude přípojka ukončena kulovým kohoutem. Tento uzávěr bude sloužit jako "Hlavní uzávěr plynu" odběrného plynového zařízení. Poslední (koncové) STL přípojky pro rodinné domy budou provedeny s odvodušňovacími zařízeními.

Předpokládané odběry:				
	Počet objektů	m ³ /hod	m ³ /rok	celkem m ³ /hod
m ³ /rok				
RD vaření, otop a ohřev TV 90 000	45	1,1	2 000	49,5
Celkem 90 000	45		2000	49,5

VEŘEJNÉ OSVĚTLENÍ

Podél navrhovaných komunikací bude zřízeno veřejné osvětlení. Pro stavbu osvětlovacích stožárů je třeba rezervovat místo vně ochranných pásem podzemních inženýrských sítí. Svítidla budou např. se sodíkovými zdroji 70W v krytí IP54/20. Bude použitý kabel CYKY-J 4x16. Spolu s

kabelem bude položen i uzemňovací drát FeZn D10. Celková délka zemního kabelu bude cca 707,50 m, předpokládá se pro řešenou lokalitu zřízení samostatného rozvaděče RVO. Kabely veřejného osvětlení se budou pokládat v souběhu s rozvody NN při respektování minimálních vzdáleností dle ČSN 73 6005. Předpokládaný napojovací bod navrhovaného veřejného osvětlení je v místě stávajícího veřejného osvětlení, toto místo bude ověřeno v dalším stupni projektové dokumentace, příp. bude podána žádost na provozovatele energetické soustavy o zřízení nového odběrného místa.

ELEKTRO NN A VN

Řešeným územím prochází nadzemní vedení VN do 22kW. V územní studii se počítá s přeložkou tohoto vedení do země podél nově navržené místní komunikace v jižní obytné zóně. Celková délka nového podzemního vedení VN je 540,7m. V souladu s ÚP Klatovy bude vybudována nová trafostanice pro toto území, ze které povedou el. rozvody k jednotlivým pozemkům. Celková trasa podzemního vedení NN rozvodů je 831,8m. Souběžně nebo ve sdružené trase s rozvodem NN mohou být vedeny i telekomunikační rozvody.

V územní studii jsou navrženy dvě pozice trafostanice (TS1 a TS2). Preferovaná pozice TS1 se nachází ve veřejném prostoru vedle pozemku č. 27 v území 12b. Alternativní pozice TS2 je ve výkresech značena čárkovaně a nachází se v území 11a.

Bilance nárůstu potřeby elektrické energie:

- počet RD 45, instalovaný příkon v RD na 1 byt/11 kW, součinitel soudobosti $\beta=0,3$.

Výpočtem vychází nárůst soudobého příkonu o 0,15 MW.

ODPADOVÉ HOSPODÁŘSTVÍ

Územní studie vymezuje plochu pro sběrné místo tříděného komunálního odpadu. Prostor pro umístění nádob pro tříděný odpad je navržen vedle plánované trafostanice TS1 v rámci veřejného prostoru u pozemku č.27. Umístění sběrných nádob na směsný komunální odpad bude individuálně řešeno na pozemcích RD.

4) Regulativy

Regulace využití území

Dle platného územního plánu města Klatovy se změnou č.2 jsou řešené plochy **11a ZR.3a-E1/Vs**, **11b ZR.3a-E1/Vs**, **12a ZR.3a-E1/Vs** a **12b ZR.3a-E1/Vs** definovány jako plochy ZR-zastavitelné rozvojové/vesnické. Níže je uvedena tabulka určující možné využití dané lokality.

Charakter	Plocha	Využití			
		Hlavní	Přípustné	Podmíněně přípustné	Nepřípustné
ZR -Zastavitelné Rozvojové	Vs - Vesnická	a) Stavby pro bydlení v rodinných domech, včetně domů vícegeneračních	a) Stavby uvedené ve využití hlavním, přesahující uvedenou max. hrubou podlažní plochu	a) Stavby domů bytových do 1000m ² hrubé podlažní plochy	a) Všechny stavby, zařízení a pozemky určené pro využití

		b) Rodinné domy s drobnými provozovami v rámci plochy domu c) Stavby pro ubytování a služby do 300m² hrubé podlažní plochy s výjimkou ubytoven d) Stavby pro kulturu, vzdělávání a pro církve e) Stavby pro obchod do 300m² hrubé podlažní plochy e) Samostatné stavby pro podnikání a nerušivou výrobu do 300m² hrubé podlažní plochy f) Stavby veřejných prostranství, stezek, chodníků a komunikací potřebných pro užívání a údržbu území, včetně lávek, podchodů apod. g) Liniové stavby infrastrukturní a dopravní v souladu s rozvojem dotčené plochy, případně stanovené územní studií h) Stavby pro ustájení a chov zvířat do 300m² hrubé podlažní plochy pro chovatelství (vlastní potřebu), nesloužící k podnikání ch) Skladové plochy do 300m² hrubé podlažní plochy i) Stavby pro zemědělství vč. skleníků do 300m² hrubé podl. plochy	b) Stavby administrativní c) Stavby pro nerušící výrobu do 500 m² hrubé podlažní plochy, neovlivňující prostorové uspořádání a využití hlavní d) Stavby a zařízení pro infrastrukturu a její rozvoj e) Stavby liniové dopravní, pokud respektují stávající prostorové uspořádání a strukturu zástavby f) Drobné stavby a přístřešky pro dopravní infrastrukturu a veřejné vybavení g) Parky a sadové úpravy veřejných prostranství h) Stavby parkovišť a odstavných ploch pro dopravu v klidu, neovlivňující prostorové uspořádání a využití hlavní ch) Stavby a zařízení pro rekreaci, sport a tělovýchovu i) Oplocování pozemků za předpokladu prokázání zachování prostupnosti území	b) Jakékoli stavby uvedené ve využití hlavním a přípustném s hrubou podlažní plochou nad 1000m² c) Liniová nadzemní vedení infrastruktury	neuvedené v předchozích sloupcích, včetně staveb dočasných b) Výrobní a zemědělské areály c) Stavby pro chov a ustájení zvířat, sloužící k podnikání d) Samostatné stavby a zařízení reklamní a propagační
--	--	--	---	--	--

Plocha 11a ZR.3a-E1/Vs:

Oblast splňuje požadavky stanovené zadáním ÚS, plochy jsou využity pro stavbu rodinných domů, veřejných prostranství a potřebných komunikací v rámci lokality.

Plocha 11b ZR.3b-E1/Vs:

Oblast splňuje požadavky stanovené zadáním ÚS, plochy jsou využity pro stavbu rodinných domů, veřejných prostranství a potřebných komunikací v rámci lokality.

Plocha 12a ZR.3c-E1/Vs:

Oblast splňuje požadavky stanovené zadáním ÚS, plochy jsou využity pro stavbu rodinných domů, veřejných prostranství a potřebných komunikací v rámci lokality.

Plocha 12b ZR.3d-E1/Vs:

Oblast nesplňuje požadavky stanovené zadáním ÚS. Je již požádáno o změnu v ÚP. V návrhu je počítáno se stejným způsobem využití pro zástavbu rodinnými domy jako u navazujících lokalit 11a, 12a a 11b. Do této plochy (12b) zasahuje ochranné pásmo silnice I/22 a to šířkou 50 m. Územní studie počítá se změnou územního plánu pro tuto plochu a její využití pro zástavbu rodinnými domy s veřejným prostranstvím a potřebnými komunikacemi.

Dle zadání ÚS je podmínkou pro zrušení regulativu realizace přeložky I/22 do nové trasy VPS3d. Dle platného územního plánu po změně č.2 je plánováno snížení kategorie třídy silnice I/22.

Urbanistický regulativ

Regulace umístění staveb na stavebních pozemcích pro rodinné domy:

Požadované regulativy:

Uliční čára

Uliční čára vymezuje hranici jednotlivých pozemků a zároveň určuje linii jejich oplocení, která nesmí být překročena.

Uliční čára sousedí přímo s prostranstvím obytné ulice a je vhodné dodržet její celistvost, jelikož má vliv na kvalitu veřejného prostoru obytné ulice, se kterým přímo sousedí.

Stavební čára

Umístění hlavních objektů rodinných domů na pozemcích řešené lokality je vymezeno stanovením nepřekročitelné stavební čáry. Stavební čára je nepřekročitelná linie, kterou nesmí objekt rodinného domu překročit žádnou ze svých přímo spojených částí.

Vzdálenost stavební čáry od ulice (veřejného prostoru) je 5m. vzdálenost stavební čáry od hranic pozemků je 3,5m, tato stavební čára nesmí být překročena.

Ochranné pásmo

Poloha rodinných domů je také vymezena ochranným pásmem VTL plynovodu, který je 20m od osy potrubí. RD je možné umístit i do ochranného pásma (max. 15m) při splnění bezpečnostních podmínek, které určuje dodavatel plynu.

V případě rekonstrukce VTL plynu za nové rozvody se snižuje ochranné pásmo na 10m od osy potrubí.

Podlažnost a výšková regulace objektů

Podlažnost objektů vychází z morfologie terénu a z požadavku zachování vizuálních hodnot historického panoramata Klatov, které je v blízkosti řešeného území viditelné. Z tohoto důvodu je zvolena zástavba dvou typů objektů s rozdílnou podlažností.

Hřebeny a atiky střech by neměly překročit stávající horizont vymezený na západní straně lokality a neohrožily tak výhledy na historické jádro města.

Výšková regulace domů, které jsou v těsné blízkosti horizontu je maximálně 8m od veřejného prostoru. Jsou to domy 1NP + podkroví s šikmou střechou a nebo domy s plochou střechou 1NP + ustouplé podlaží.

Ostatní domy mají maximální výšku 11m. Jsou to domy 2NP + podkroví s šikmou střechou a nebo domy s plochou střechou 2NP + ustouplé podlaží.

Výšková regulace je naznačena ve výkresové dokumentaci.

Vymezení velikosti stavebních pozemků:

Minimální požadovaná velikost pozemku je definována ÚS na 800 m².

Pozemky jsou navrženy o velikosti od 846 m² do 2027 m². Průměrně se velikost pozemků pohybuje kolem 1000 m² a umožňuje tak výstavbu rodinných domů s rozvolněnějším charakterem navazujícím na volnou krajinu.

Koeficient zastavěnosti:

Maximální koeficient zastavěnosti pro pozemek je stanoven na hodnotu 0,25.

Koeficient zeleně:

Minimální koeficient zeleně je stanoven hodnotou 0,6.

Koeficient zpevněných ploch:

Maximální koeficient zpevněných ploch pro pozemek je stanoven na hodnotu 0,25.

Liniové prvky krajinné zeleně (původní remízky s alejí)

V rámci ÚP je stanoven požadavek na zachování a doplnění remízku alejí v severní části plochy 11b. Remízky funguje jako přirozená bariéra a retence vody proti splavu z lokality K11 a zároveň slouží jako útočiště pro menší zvěř. Je nutné tento přírodní prvek zachovat a udržovat. Také musí být veřejně přístupný a bez oplocení.

U východní části plochy 11b je stanoven požadavek pro pozemky č. 15 a 16, že musí mít v zadní části pozemku pás zeleně, který bude sloužit jako přirozená retence a bariéra proti splavu z lokality K11.

Doporučené regulativy:

Tvar střechy

Pro obě lokality je doporučený požadavek na tvarosloví střech, vycházející ze stávající struktury zástavby v jejím blízkém okolí. Stávající dva objekty v ploše 11a jsou řešeny jako jednopodlažní s plochou střechou a jako jednopodlažní s podkrovím a střechou sedlovou.

V rámci obou lokalit je doporučeno použití šikmých sedlových střech a střech plochých. Sklon střechy není územní studií definován.

Určení polohy štítových stěn

V případě zástavby objekty se sedlovou střechou je v ÚS doporučena orientace štítových stěn a to tak, že v obou lokalitách je doporučeno štíty objektů osazovat kolmo na uliční linii.

Výjimku tvoří hřebeny pozemků 25, 26 a 27 v lokalitě 11b a pozemky 28 a 29 v lokalitě 11a, které mají doporučeno orientovat linii hřebenu rovnoběžně se silnicí III. třídy.

Architektonický regulativ**Regulace oplocení****Oplocení v místě uliční čáry:**

Pokud bude na pozemku rodinného domu řešeno oplocení, musí být plot sousedící s veřejným prostranstvím umístěný výhradně v místě definované uliční čáry. Oplocení musí umožňovat průhledy skrze navrhované stavební pozemky, požadováno je alespoň částečně průhledné oplocení (výplň z planěk či pletiva, které v území zajistí přehlednost a vzdušnost). Plné podezdívky plotů sousedící s veřejným prostranstvím nesmí být vyšší než 50 cm.

Oplocení v místě remízků na plochách 11b + 12b v severní části

Severní strana parcel pozemků 07-14 sousedí se stávajícím remízkem s alejí stromů, který má pro danou oblast přínos z hlediska odtokových poměrů v území a přirozené bariéry mezi zastavěnou částí a polem. Pro tyto parcely je stanoven požadavek na umístění oplocení severní strany parcely před tímto remízkem. Remízek musí být zachován a musí být veřejně přístupný.

Oplocení zadních částí pozemků v kontaktu s volnou krajinou na plochách 11b

Tato regulace platí pro pozemky č.15 a 16 a jejich severovýchodní oplocení. V rámci ÚS je stanoven požadavek na formu oplocení, které nesmí mít podezdívku se základem z důvodu zamezení ovlivnění odtokových poměrů v území. Zde je nutné mít pouze oplocení, aby se využil pás zeleně na pozemcích jako přirozená retenční a bariéra.

5) Stanoviska dotčených orgánů

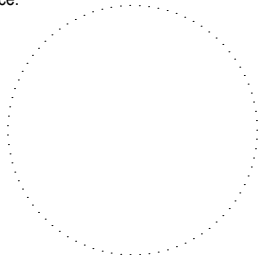
Stanoviska dotčených orgánů budou doplněna po vyjádření zasedání komise.



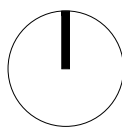
JBÝ

OBJEDNATEL:	
Městský úřad Klatovy odbor výstavby a územního plánování	
nám. Míru 62 339 01 Klatovy	
MÍSTO STAVBY:	
PLOCHY: 11a, 12a, 11b, 12b k.ú.: 665959, KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ: Sobětice u Klatov	
GENERÁLNÍ PROJEKTANT:	
DOMYJINAK architekti, s.r.o. Vranové 1.díl 95 468 22, Malá Skála IČO: 286 99 548 T: 773 639 334 E: kancelar@domyjinak.cz	
ZODPOVĚDNÝ PROJEKTANT:	
Ing. Václav Jetel, Ph.D.	
kancelář: Zelená 1083/17 160 00, Praha 6 www.domyjinak.cz	

autorizace:



AUTORSKÁ PRÁVA VYHRAZENA



ARCHITEKT:	
DOC. ING. ARCH. PETR ŠÍKOLA, PH.D. ING. ARCH. JOSEF ČERNÝ	
VYPRACOVAL:	
ING. ARCH. ANETA STROUHALOVÁ	
SPOLUPRÁCE:	
ING. ARCH. TEREZA ŠVÁROVÁ	
PROJEKT:	
ÚS.19 SOBĚTICE U KLATOV	
STUPEŇ PROJEKTOVÉ DOKUMENTACE:	

ÚS - ÚZEMNÍ STUDIE

DATUM	08/2022	
MĚŘÍTKO	1:5000	
NÁZEV A ČÍSLO VÝKRESU:		
ŠIRŠÍ VZTAHY		1



PARAMETRY NÁVRHU		podíl
celková plocha vymezeného území dle ÚP	7,72 ha	-
celková plocha území parcelace návrhu, z toho:	68 050 m ²	-
počet navrhovaných pozemků RD	45	-
soukromé pozemky	51 948 m ²	76,4%
veřejné prostranství zeleně a pěších cest vč. zemního valu	6 859 m ²	10,0%
místní komunikace - obytná zóna D1	3 700 m ²	5,4%
stávající pozemky s RD	5 543 m ²	8,2%

LEGENDA - stávající prvky

- vymezené území dle ÚP = řešené území
11a ZR.3a-E1/Vs + 12a ZR.3c-E1/Vs
11b ZR.3b-E2/Vs + 12b ZR.3d-E2/Vs
- hranice katastru
- hranice řešených pozemků
- vrstevnice
- komunikace
- pozemky s objekty RD
- VTL plynovod podzemní vč. ochranného pásma
- remízek
- vzrostlá zeleň

LEGENDA - navrhované prvky

- území parcelace návrhu
- hranice pozemků RD
- 01
1361 m²
číslo pozemku/výměra
- referenční značka objektu RD
- vjezd/výjezd do obytné zóny
- vjezd/vstup na pozemek
- chodníkový přejezd
- TS1 referenční umístění nové trafostanice
- TS2 variantní ref. umístění nové trafostanice
- TO referenční umístění kontejnerů na kom. tříděný odpad
- soliterní zeleň veřejné prostranství
- soliterní zeleň - dotvoření aleje/remízku
- zelený pás na pozemcích 15,16
- veřejé prostranství - sídelní zeleň
- veřejná zeleň - přírodě blízké traviny
- zemní val s izolační zelení podél silnice I/22
- místní komunikace - obytná zóna D1
- veřejné podélné parkovací stání
- pochozí cesty
- stávající pozemky s objekty RD

OBJEDNATEL:
Městský úřad Klatovy
odbor výstavby a územního plánování

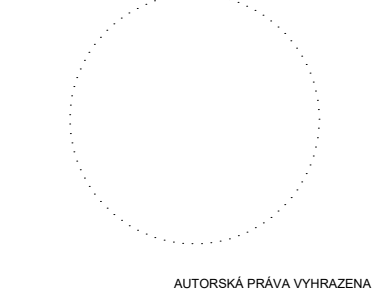
nám. Miru 62
339 01 Klatovy

MÍSTO STAVBY:
PLOCHY: 11a, 12a, 11b, 12b
k.ú.: 665959, KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ: Soběčice u Klatov

GENERÁLNÍ PROJEKTANT:
DOMYJINAK architekti, s.r.o.
Vranové 1.díl 95
468 22, Malá Stráda
IČO: 286 99 548
T: 773 639 334
E: kancelar@domyjinak.cz
kancelář:
Zelená 1083/17
160 00, Praha 6
www.domyjinak.cz

ZODPOVĚDNÝ PROJEKTANT:
Ing. Václav Jetel, Ph.D.

autorizace:



ARCHITEKT:
DOC. ING. ARCH. PETR ŠÍKOLA, PH.D.
ING. ARCH. JOSEF ČERNÝ

VYPRACOVAL:
ING. ARCH. ANETA STROUHALOVÁ

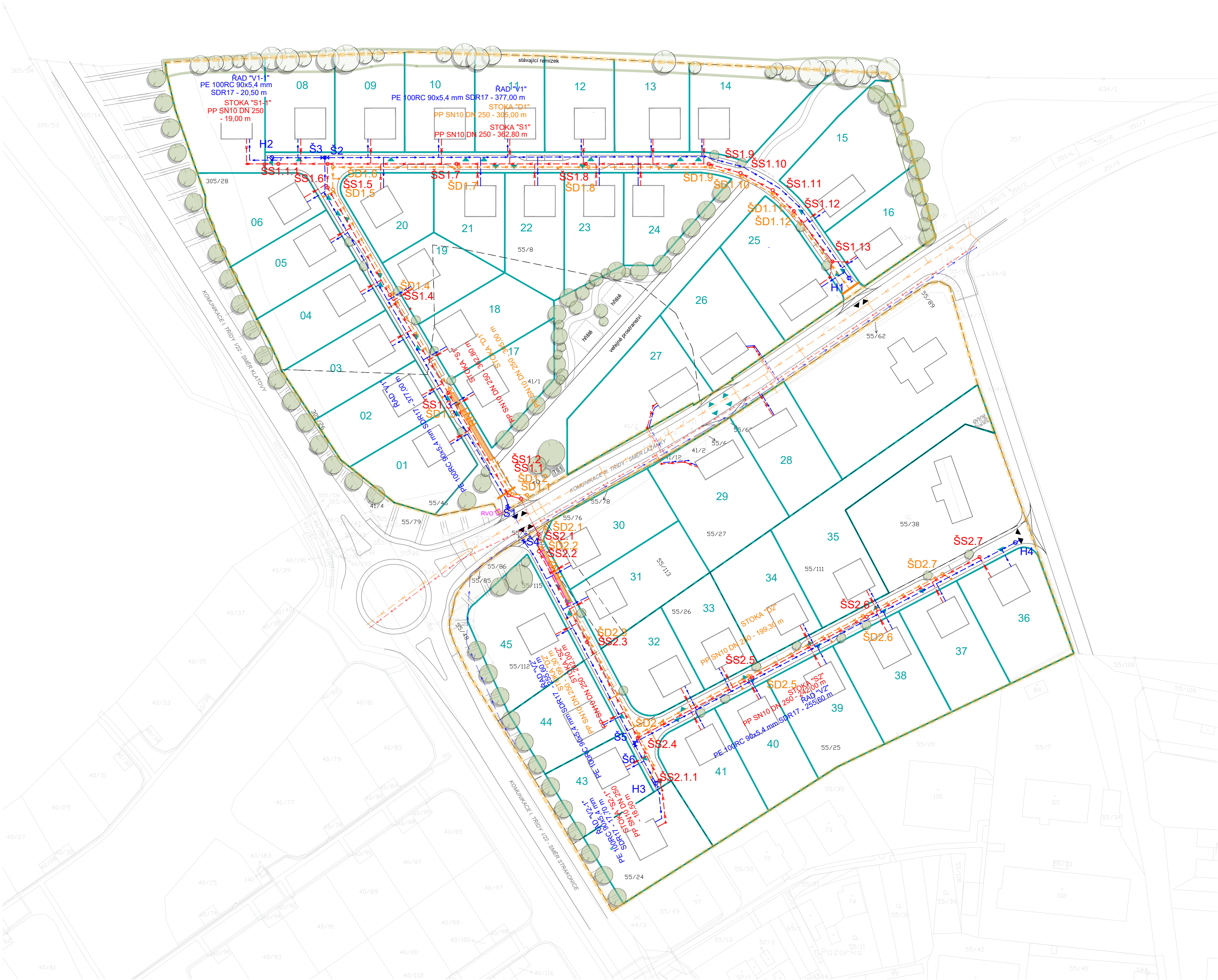
SPOLUPRÁCE:
ING. ARCH. TEREZA ŠVÁROVÁ

PROJEKT:
ÚS.19 SOBĚČICE U KLATOV

STUPEŇ PROJEKTOVÉ DOKUMENTACE:

ÚS - ÚZEMNÍ STUDIE

DATUM	08/2022
MĚŘÍTKO	1:1000
NÁZEV A ČÍSLO VÝKRESU:	
HLAVNÍ VÝKRES (NÁVRH)	2



LEGENDA - navrhované sítě (SCHÉMA)

- Vodovod - uliční řady zásobovací
- Kanalizace splašková - gravitační
- Kanalizace dešťová - gravitační

LEGENDA - stávající sítě

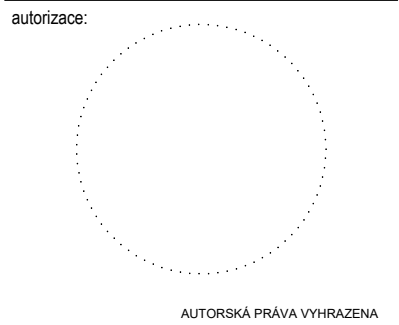
- Kanalizace dešťová - gravitační
- Kanalizace splašková - gravitační
- Vodovod - zásobovací
- Vodovodní soupě
- Hydrant
- Revizní šachty kanalizační
- Stanoviště TO
- Stanoviště TS
- Vsakovací nádrž

OBJEDNATEL:
Městský úřad Klatovy
odbor výstavby a územního plánování

nám. Miru 62
339 01 Klatovy

MÍSTO STAVBY:
PLOCHY: 11a, 12a, 11b, 12b
k.ú.: 665959, KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ: Soběšice u Klatov

GENERÁLNÍ PROJEKTANT:
DOMYJINAK architekti, s.r.o.
Vranovské 1.díl 95
468 22, Malá Strána
IČO: 286 99 546
E: kancelar@domyjinak.cz
Zodpovědný projektant:
Ing. Václav Jetel, Ph.D.



ARCHITEKT:
DOC. ING. ARCH. PETR ŠKOLA, PH.D.
ING. ARCH. JOSEF ČERNÝ

VYPRACOVAL:
ING. ARCH. ANETA STROUHALOVÁ

SPOLUPRÁCE:
ING. ARCH. TEREZA ŠVÁROVÁ

PROJEKT:
ÚS.19 SOBĚŠICE U KLATOV

STUPEŇ PROJEKTOVÉ DOKUMENTACE:

ÚS - ÚZEMNÍ STUDIE

DATUM	08/2022
MĚŘÍTKO	1:1000
NÁZEV A ČÍSLO VÝKRESU:	
VÝKRES ŘEŠENÍ TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY	3a





LEGENDA - stávající prvky

- hranice katastru
- hranice řešených pozemků
- vrstevnice
- komunikace
- pozemky s objekty RD
- VTL plynovod podzemní
- remízek
- zeleň - remízek

LEGENDA -navrhované prvky

- hranice řešeného území
- hranice pozemků RD
- 01 číslo pozemku/výměra
- značka objektu RD
- vjezd/výjezd obytná zona
- vjezd/vstup na pozemek
- solitérní zeleň veřejné prostranství
- solitérní zeleň - dotvoření aleje/remízku
- zelený pás na pozemcích 15,16
- veřejé prostranství - sídelní zeleň
- veřejná zeleň - přírodě blízké traviny
- zemní val s izolační zelení podél silnice I/22
- navrhovaná alej podél silnice I/22
- navrhovaná nízká/solitérní zeleň v obytné zóně
- alej v zeleném pásu - vzrostlá zeleň
- dotvoření aleje/remízku
- vsakovací nádrž v místní komunikaci

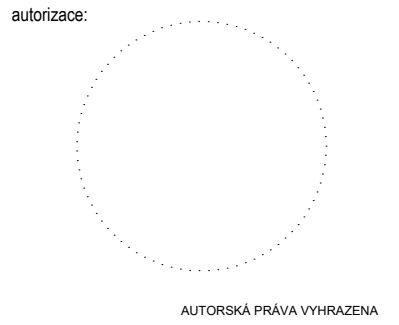
OBJEDNATEL:
Městský úřad Klatovy
odbor výstavby a územního plánování

nám. Miru 62
339 01 Klatovy

MÍSTO STAVBY:
PLOCHY: 11a, 12a, 11b, 12b
k.ú.: 665959, KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ: Soběšice u Klatov

GENERÁLNÍ PROJEKTANT:
DOMYJINAK architekti, s.r.o.
Vranovské 1.díl 95
468 22, Malá Skála
IČO: 286 99 546
E: kancelar@domyjinak.cz
kancelář:
Zelená 1083/17
160 00, Praha 6
www.domyjinak.cz

ZODPOVĚDNÝ PROJEKTANT:
Ing. Václav Jetel, Ph.D.



ARCHITEKT:
DOC. ING. ARCH. PETR ŠÍKOLA, PH.D.
ING. ARCH. JOSEF ČERNÝ

VYPRACOVAL:
ING. ARCH. ANETA STROUHALOVÁ

SPOLUPRÁCE:
ING. ARCH. TEREZA ŠVÁROVÁ

PROJEKT:
ÚS.19 SOBĚŠICE U KLATOV

STUPEŇ PROJEKTOVÉ DOKUMENTACE:

ÚS - ÚZEMNÍ STUDIE



LEGENDA - stávající prvky

- hranice katastru
- hranice řešených pozemků
- vrstevnice
- komunikace
- CT14 - navrhovaná cyklotrasa dle ÚP
- CS09 - stávající cyklostezka
- stávající chodník

LEGENDA -navrhované prvky

- hranice řešeného území
- hranice pozemků RD
- 01 číslo pozemku/výměra
- značka objektu RD
- vjezd/výjezd obytná zona
- vjezd/vstup na pozemek
- chodníkový přejezd
- místní komunikace - obytná zóna D1
- veřejné podélné parkovací stán
- pochozí cesty
- obytná zona/konec obytné zony
- poloměr oblouku

OBJEDNATEL:
Městský úřad Klatovy
odbor výstavby a územního plánování

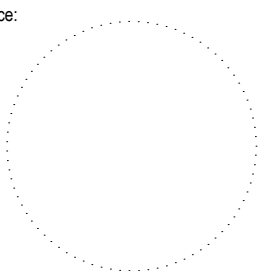
nám. Miru 62
339 01 Klatovy

MÍSTO STAVBY:
PLOCHY: 11a, 12a, 11b, 12b
k.ú.: 665989, KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ: Soběšice u Klatov

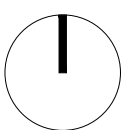
GENERÁLNÍ PROJEKTANT:
DOMYJINAK architekti, s.r.o.
Vranově 1.díl 95
468 22, Malá Skála
IČO: 286 99 546
E: kancelar@domyjinak.cz
ZODPOVĚDNÝ PROJEKTANT:
Ing. Václav Jetel, Ph.D.

kancelář:
Zelená 1083/17
160 00, Praha 6
www.domyjinak.cz

autorizace:



AUTORSKÁ PRÁVA VYHRÁZENA



ARCHITEKT:
DOC. ING. ARCH. PETR ŠÍKOLA, PH.D.
ING. ARCH. JOSEF ČERNÝ

VYPRACOVAL:
ING. ARCH. ANETA STROUHALOVÁ

SPOLUPRÁCE:
ING. ARCH. TEREZA ŠVÁROVÁ

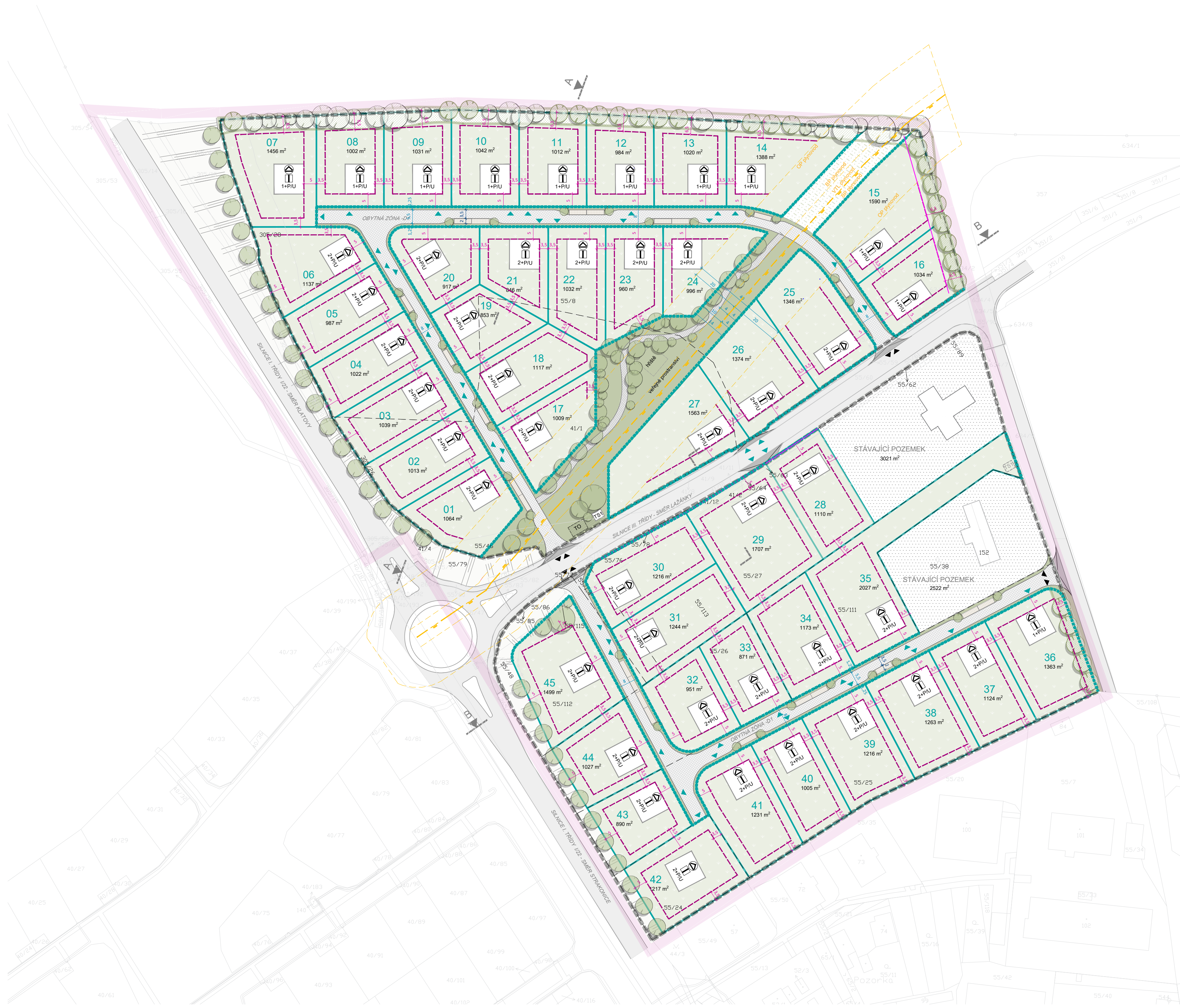
PROJEKT:
ÚS.19 SOBĚŠICE U KLATOV

STUPEŇ PROJEKTOVÉ DOKUMENTACE:

ÚS - ÚZEMNÍ STUDIE

DATUM 08/2022
MĚŘÍTKO 1:1000
NÁZEV A ČÍSLO VÝKRESU:
VÝKRES ŘEŠENÍ
DOPRAVNÍ
INFRASTRUKTURY

3c



LEGENDA - stávající prvky

- vymezené území dle ÚP = řešené území
- 11a ZR.3a-E1/Vs + 12a ZR.3c-E1/Vs
- 11b ZR.3b-E2/Vs + 12b ZR.3d-E2/Vs
- hranice katastru
- hranice řešených pozemků
- vrstevnice
- stávající komunikace
- stávající pozemky s objekty RD
- VTL plynovod podzemní vč. ochranného pásma
- stávající remízek
- stávající vzrostlá zeleň

LEGENDA - navrhované prvky

- území parcelace návrhu
- hranice pozemků RD
- hranice pozemků RD = uliční čára/hranice s veřejným prostranstvím
- stavební čára
- číslo pozemku
- referenční značka objektu RD
- doporučený typ střechy šikmá/plochá
- doporučený směr hřebene střechy
- podlažnost objektu
- vjezd/výjezd do obytné zóny
- vjezd/vstup na pozemek
- chodníkový přejezd

- referenční umístění nové trafostanice
- variantní ref. umístění nové trafostanice
- referenční umístění kontejnerů na kom. tříděný odpad
- soliterní zeleň veřejné prostranství
- soliterní zeleň - dotvoření aleje/remízku
- zelený pás na pozemcích 15,16
- veřejné prostranství - sídelní zeleň
- veřejná zeleň - přírodě blízké traviny
- zemní val s izolační zelení podél silnice I/22
- místní komunikace - obytná zóna D1
- veřejné podélné parkovací stání
- pochozí cesty
- stávající pozemky s objekty RD

LEGENDA - typy zástavby

- 1+P max.1 nadzemní p.+ podkrovní šikmá střecha
- 1+U max.1 nadzemní p. + ustupující p. plochá střecha
- 2+P max.2 nadzemní p.+ podkrovní
- 2+U max.2 nadzemní p. + ustupující p.

OBJEDNATEL:
Městský úřad Klatovy
odbor výstavby a územního plánování
nám. Miru 62
339 01 Klatovy

MÍSTO STAVBY:
PLOCHY: 11a, 12a, 11b, 12b
k.ú.: 665989, KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ: Soběšice u Klatov

GENERÁLNÍ PROJEKTANT:
DOMYJINAK architekti, s.r.o.
Vranovské 1.díl 95
468 22, Malá Strána
IČO: 286 99 546
E: kancelar@domyjinak.cz
ZODPOVĚDNÝ PROJEKTANT:
Ing. Václav Jetel, Ph.D.

kancelář:
Zelená 1083/17
160 00, Praha 6
www.domyjinak.cz

autorizace:

AUTORSKÁ PRÁVA VYHRAZENA

ARCHITEKT:
DOC. ING. ARCH. PETR ŠKOLA, PH.D.
ING. ARCH. JOSEF ČERNÝ

VYPRACOVAL:
ING. ARCH. ANETA STROUHALOVÁ

SPOLUPRÁCE:
ING. ARCH. TEREZA ŠVÁROVÁ

PROJEKT:
ÚS.19 SOBĚŠICE U KLATOV

STUPEŇ PROJEKTOVÉ DOKUMENTACE:

ÚS - ÚZEMNÍ STUDIE

DATUM
MĚŘÍTKO
NÁZEV A ČÍSLO VÝKRESU:

08/2022
1:1000
VÝKRES
REGULATIVŮ ÚZEMÍ

05



OBJEDNATEL:
Městský úřad Klatovy
odbor výstavby a územního plánování

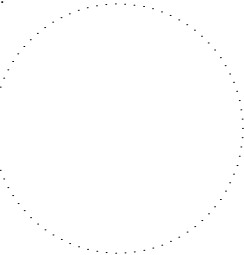
nám. Míru 62
339 01 Klatovy

MÍSTO STAVBY:
PLOCHY: 11a, 12a, 11b, 12b
k.ú.: 665959, KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ: Sobětice u Klatov

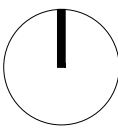
GENERÁLNÍ PROJEKTANT:
DOMYJINAK architekti, s.r.o.
Vranové 1.díl 95
468 22, Malá Skála
IČO: 286 99 548
T: 773 639 334
E: kancelar@domyjinak.cz
kancelář:
Zelená 1083/17
160 00, Praha 6
www.domyjinak.cz

ZODPOVĚDNÝ PROJEKTANT:
Ing. Václav Jetel, Ph.D.

autorizace:



AUTORSKÁ PRÁVA VYHRAŽENA



ARCHITEKT:
DOC. ING. ARCH. PETR ŠIKOLA, PH.D.
ING. ARCH. JOSEF ČERNÝ

VYPRACOVAL:
ING. ARCH. ANETA STROUHALOVÁ

SPOLUPRÁCE:
ING. ARCH. TEREZA ŠVÁROVÁ

PROJEKT:
ÚS.19 SOBĚTICE U KLATOV

STUPEŇ PROJEKTOVÉ DOKUMENTACE:

ÚS - ÚZEMNÍ STUDIE

DATUM	08/2022	
MĚŘÍTKO	1:5000	
NÁZEV A ČÍSLO VÝKRESU:		
GRAFICKÉ PROVĚŘENÍ		
NAVRŽENÝCH		
PROSTOROVÝCH		
PARAMETRŮ		
ZÁSTAVBY		



OBJEDNATEL:
Městský úřad Klatovy
odbor výstavby a územního plánování

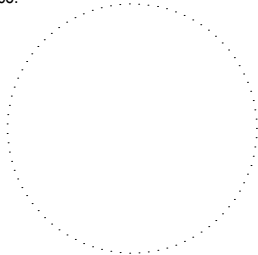
nám. Míru 62
339 01 Klatovy

MÍSTO STAVBY:
PLOCHY: 11a, 12a, 11b, 12b
k.ú.: 665959, KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ: Sobětkovice u Klatov

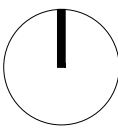
GENERÁLNÍ PROJEKTANT:
DOMYJINAK architekti, s.r.o.
Vranovské 1.díl 95
468 22, Malá Skála
IČO: 286 99 548
T: 773 639 334
E: kancelar@domyjinak.cz
kancelář:
Zelená 1083/17
160 00, Praha 6
www.domyjinak.cz

ZODPOVĚDNÝ PROJEKTANT:
Ing. Václav Jetel, Ph.D.

autorizace:



AUTORSKÁ PRÁVA VYHRAZENA



ARCHITEKT:
DOC. ING. ARCH. PETR ŠIKOLA, PH.D.
ING. ARCH. JOSEF ČERNÝ

VYPRACOVAL:
ING. ARCH. ANETA STROUHALOVÁ

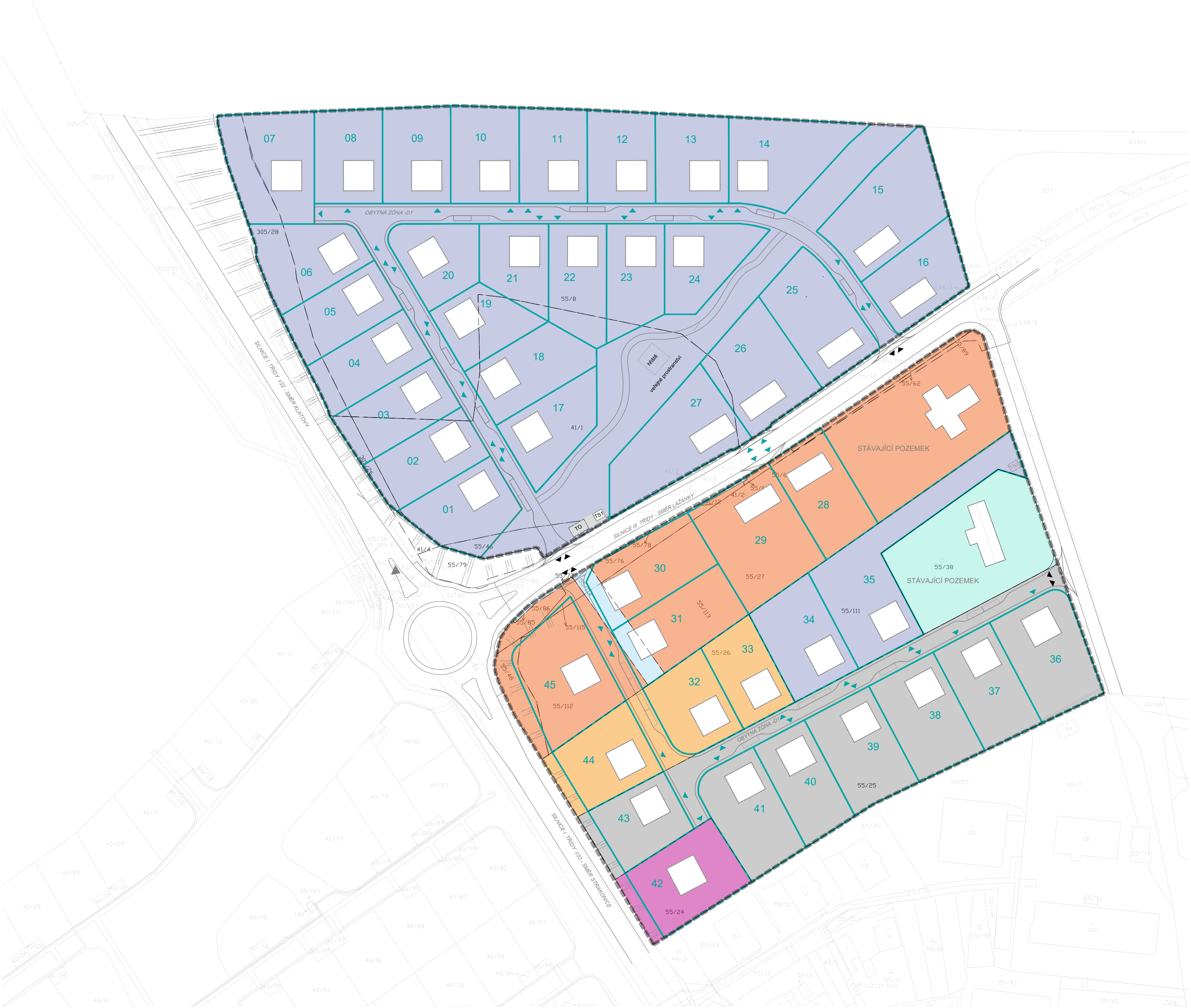
SPOLUPRÁCE:
ING. ARCH. TEREZA ŠVÁROVÁ

PROJEKT:
ÚS.19 SOBĚTKOVICE U KLATOV

STUPEŇ PROJEKTOVÉ DOKUMENTACE:

ÚS - ÚZEMNÍ STUDIE

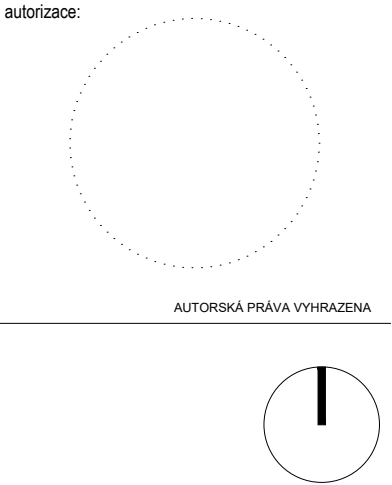
DATUM	08/2022	
MĚŘÍTKO	1:5000	
NÁZEV A ČÍSLO VÝKRESU:		
GRAFICKÉ PROVĚŘENÍ		
NAVRŽENÝCH		
PROSTOROVÝCH		
PARAMETRŮ		
ZÁSTAVBY		
		6b



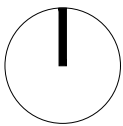
MAJETKOVÉ POMĚRY			
celková plocha území parcelace návrhu, z toho:			
	p.č.	plocha m ²	podíl %
MUDr. Bříza Jan	22/59	9 806	14,4
Hlaváč Michael	55/38 152	2 522	3,7
Ing. Jana Preslová, Procházková Libuše	41/1 55/8 55/46 55/111 305/26 305/28	40 254	59,2
Lakomý Jindřich	25/59	1 368	2,0
Ing. Hilscher Philipp	55/26	3 253	4,8
Město Klatovy	55/77 55/85 55/86 55/113 55/114	495	0,7
Ing. Prosner Jacek	41/2 41/12 55/27 55/48 55/62 55/63 55/76 55/89 55/112	10 352	15,2
CELKEM		68 050	100

OBJEDNATEL:
Městský úřad Klatovy
odbor výstavby a územního plánování
nám. Miru 62
339 01 Klatovy
MÍSTO STAVBY:
PLOCHY: 11a, 12a, 11b, 12b
k.ú.: 665989, KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ: Sobětkovice u Klatov
GENERÁLNÍ PROJEKTANT:
DOMYJINAK architekti, s.r.o.
Vranovské 1.díl 95
468 22, Malá Skála
IČO: 286 99 546
E: kancelar@domyjinak.cz
ZODPOVĚDNÝ PROJEKTANT:
Ing. Václav Jetel, Ph.D.

kancelář:
Zelená 1083/17
160 00, Praha 6
www.domyjinak.cz



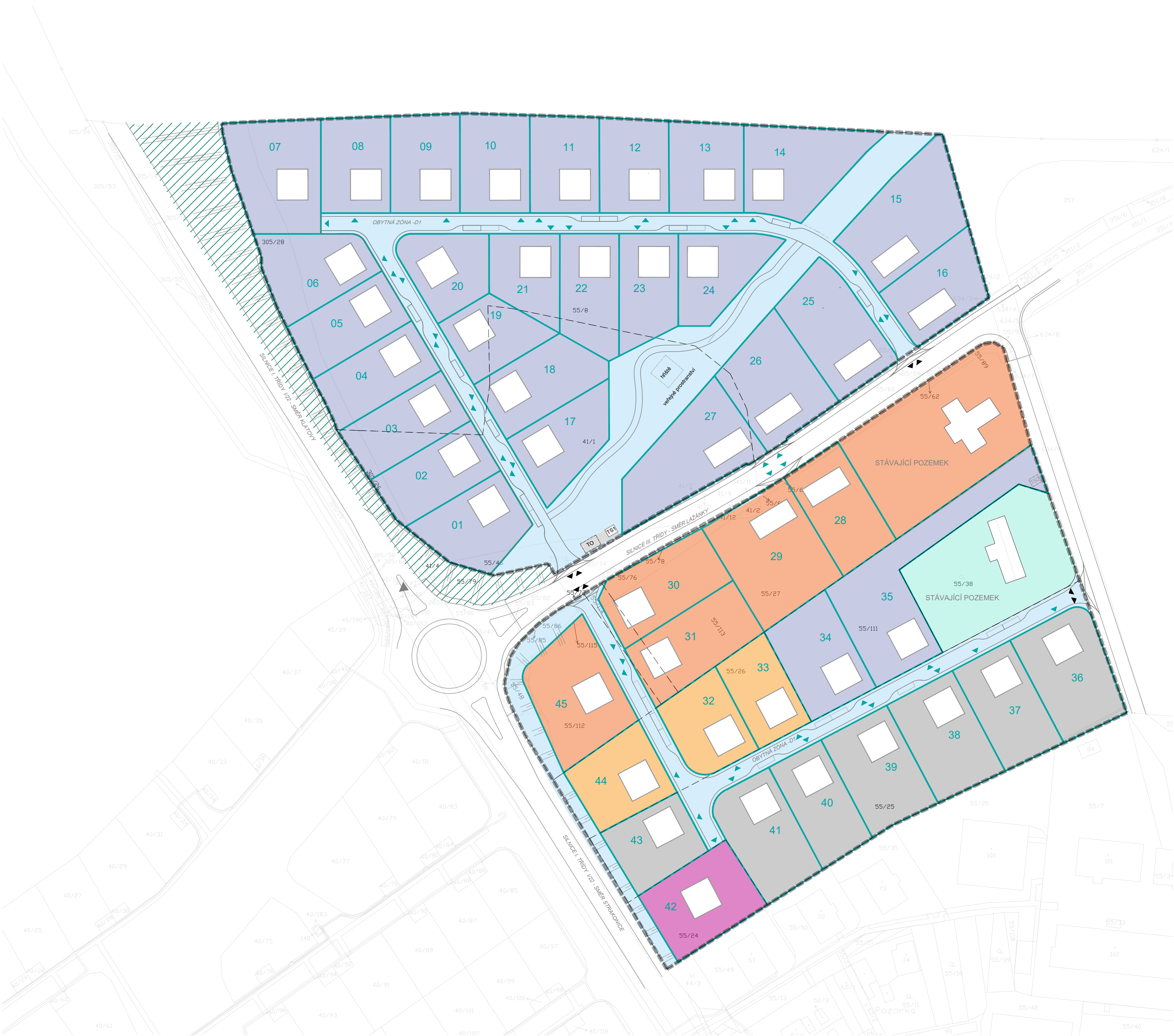
AUTORSKÁ PRÁVA VYHRÁZENA



ARCHITEKT:
DOC. ING. ARCH. PETR ŠKOLA, PH.D.
ING. ARCH. JOSEF ČERNÝ
VYPRACOVAL:
ING. ARCH. ANETA STROUHALOVÁ
SPOLUPRÁCE:
ING. ARCH. TEREZA ŠVÁROVÁ
PROJEKT:
ÚS.19 SOBĚTKOVICE U KLATOV
STUPEŇ PROJEKTOVÉ DOKUMENTACE:

ÚS - ÚZEMNÍ STUDIE

DATUM	08/2022
MĚRÍTKO	1:1000
NÁZEV A ČÍSLO VÝKRESU:	
MAJETKOVÁ MAPA -	
SCHÉMA	
PROCENTUÁLNÍHO	
ZASTOUPENÍ	
POZEMKŮ	



MAJETKOVÉ POMĚRY PO ROZDĚLENÍ PARCELACE						
celková plocha území parcelace návrhu, z toho:		celková	stavební	pozemky	veřejné prostranství	
	p.č.	plocha m²	plocha m²	podíl %	plocha m²	podíl %
MUDr. Bříza Jan	22/59	9 806	8 092	82,5	1 714	17,5
Hlaváč Michael	55/38 152	2 522	2 522	100	-	-
Ing. Jana Preslová, Procházková Libuše	41/1 55/8 55/46 55/111 305/26 305/28	40 254	33 014	82	7 240	18
Lakomý Jindřich	25/59	1 368	1 217	89	151	11
Ing. Hilscher Philipp	55/26	3 253	2849	87,6	404	12,4
Město Klatovy	55/77 55/85 55/86 55/113 55/114	495	344	69,5	151	30,5
Ing. Prosner Jacek	41/2 41/12 55/27 55/48 55/62 55/63 55/76 55/89 55/112	10 352	6 776 (z toho stávající pozemek 3 021 m²)	65,5 (+ stávající pozemek 29,2%)	3 576	5,3
CELKEM		68 050	68 050	-	-	-

pozn.: plocha veřejného prostranství zahrnuje plochy zeleně, pěší cesty a místní komunikace

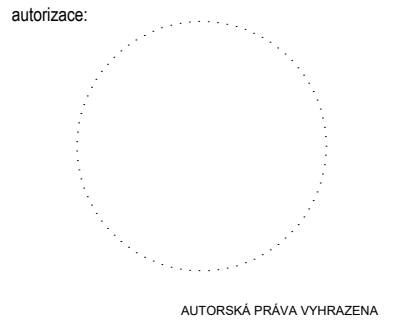
 plocha zemních valů mimo řešené území parcelace- terénní valy oddělující pozemky od silnice I/22

OBJEDNATEL:
Městský úřad Klatovy
odbor výstavby a územního plánování
nám. Miru 62
339 01 Klatovy

MÍSTO STAVBY:
PLOCHY: 11a, 12a, 11b, 12b
k.ú.: 665959, KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ: Soběšice u Klatov

GENERÁLNÍ PROJEKTANT:
DOMYJINAK architekti, s.r.o.
Vranové 1,díl 95
468 22, Malá Strána
IČO: 286 99 546
E: kancelar@domyjinak.cz
Zodpovědný projektant:
Ing. Václav Jetel, Ph.D.

kancelář:
Zelená 1083/17
160 00, Praha 6
www.domyjinak.cz



ARCHITEKT:
DOC. ING. ARCH. PETR ŠIKOLA, PH.D.
ING. ARCH. JOSEF ČERNÝ

VYPRACOVAL:
ING. ARCH. ANETA STROUHALOVÁ

SPOLUPRÁCE:
ING. ARCH. TEREZA ŠVÁROVÁ

PROJEKT:
ÚS.19 SOBĚŠICE U KLATOV

STUPEŇ PROJEKTOVÉ DOKUMENTACE:

ÚS - ÚZEMNÍ STUDIE

DATUM	08/2022
MĚŘITKO	1:1000
NÁZEV A ČÍSLO VÝKRESU: NÁVRH DĚLENÍ POZEMKŮ - PODKLAD PRO DOHODU O PARCELACI	8