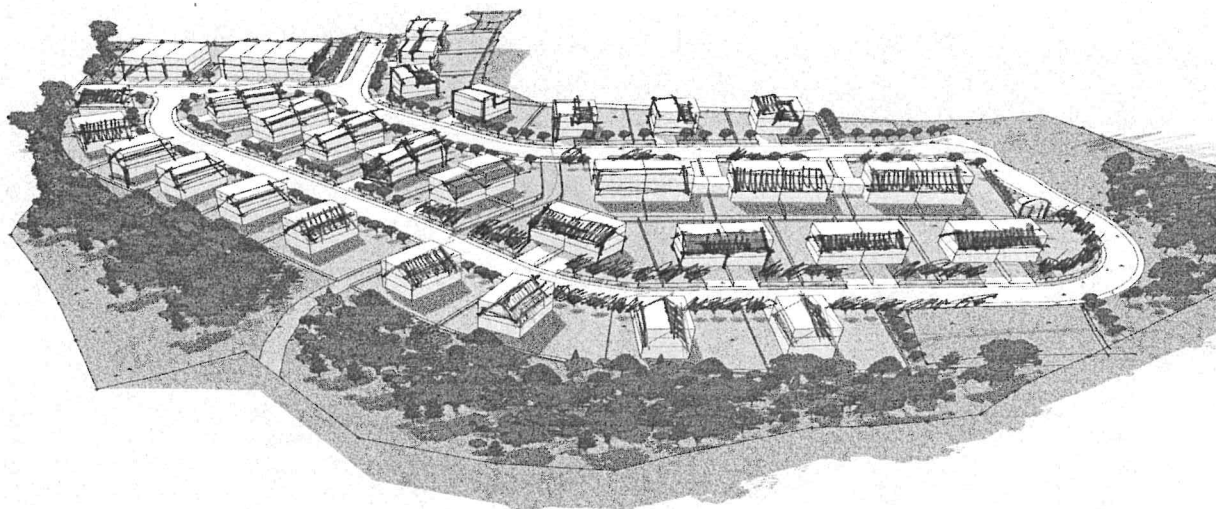




Obytná zóna – Na Bábě II. Etapa, Nad Jezerem

Zastavovací studie / urbanismus



Textová část :

1. Úvod

1.1. Základní údaje

Obytná zóna – Na Bábě II. Etapa, Nad Jezerem**Zastavovací studie / urbanismus**Objednatel: **Město Domažlice**

Náměstí Míru 1

344 20 Domažlice

IČO : 00253316

DIČ : CZ00253316

Zhotovitel: **Ing. arch. Ladislav Schejbal**

U letenského sadu 16/1305 170 00 Praha 7

atelier SAH

mob . 602 426 537, e-mail : bakadis59@outlook.cz

IČO: 15 91 82 03, ČKA 02105 autorizace A

1.2. Důvody zpracování

Důvodem pro zpracování studie je ověření možností rozšíření Obytné zóny Na Bábě zástavbou rodinnými domy na území nad Jezerem.

Vymezení řešeného území :

Většina pozemků je ve vlastnictví Města Domažlice

ze severo - východu: Zástavba rodinnými domy Na Bábě a navazujícím porostem nad Jezerem

ze severo – západu a západu: Porostem s částečně lesním charakterem a fragmenty ovocných stromů

z jihu: Porostem s částečně lesním charakterem a fragmenty ovocných stromů nad Jezerem

z východu: Náletovým porostem

Takto vymezené území má výměru cca 1,5 ha

Území je svažité od severo-východu k jiho-západu s převýšením cca 5m

Řešené území – parcely K.Ú. Domažlice

2501/20, 2501/18, 2501/19, 2483/25, 2479/2, 2479/3, 2473/1, 2479/4, 2480, 2483/26, 2466/9, 2483/28, 2483/27,

2483/1, 2483/7, 2483/4, 2483/3, 2483/5, 2483/6, 2483/8, 2483/9, 2466/13, 2483/10, 2466/14,

1.3. Podklady

Orientační představa zadavatele

ÚPn Domažlice

Mapové podklady, dostupné, výškové a polohopisné zaměření

Pochozí průzkum

Fotodokumentace území

1.4. Současný stav území

Jedná se o území na západním okraji Domažlic. Území je svažité s převýšením cca 5 - 8 m. Pozemky nejsou součástí ochranných pásem přírodního ani památkového charakteru. Územím vedení ani řad technické infrastruktury. V jiho - východním cípu je rokle, pozůstatek těžební činnosti z první poloviny minulého století. Vymezení poddolovaného území je východně od zájmového území a nemá omezující vliv na řešené území.

Řešené území se v podélné ose zatáčí od východu k jihu. Tato osa má mírně stoupající charakter. V příčném řezu je území svažité k Jezeru. Horní partie území mají výhledy západním směrem na Čerchov. Území navazuje na zástavbu Obytné zóny Na Bábě I. Etapa. / východní okraj území. Západně od území v oblasti Jezera a návazné vodoteče je biokoridor. Východně od území je Domažlická nemocnice.

2. Urbanistická koncepce

2.1. Širší vztahy a jejich vliv na řešení

Skupina nově navrhovaných rodinných domů je na západním okraji Domažlic. Jedná se o jasně vymezené území okolní vegetací. Dopravně je území napojeno na prodlouženou řídící komunikaci Obytné zóny Na Bábě I. Etapa. V budoucnu se předpokládá napojení do dopravního systému obslužných komunikací u Domažlické nemocnice. V této komunikaci jsou vedeny sítě technické infrastruktury. Kanalizační řad je veden podél jezera. Navrženo je posílení zeleně severně od jezera. Územím je navržena příčná pěší komunikace s vazbou na jezero.

2.2. Zásady urbanistické koncepce

Řídící komunikace I. Etapy bude prodloužena a formou ohybu v závislosti na terénu je koncipována jako řídící komunikace II. Etapy. V souhlasné formě je navržena dolní komunikace, která je do řídící komunikace napojena ve východní a jižní části území. Tato dopravní kostra tvoří základní kompozici území a vymezuje parcely pro různé druhy rodinných domů.

První etapa je pomyslně ukončena řadovými domy. Po obvodu skupiny jsou navrženy izolované rodinné domy. / severozápad a severovýchod /. Ve středu jsou umístěny dvojdomky v různých modifikacích, závislé na jejich konkrétní poloze a orientaci. Základní podlažnost je dvě nadzemní podlaží s ustupujícím podlažím, případně s podkroví, ak jako u I. etapy.

2.3. Regulační zásady a funkční využití

Regulace zástavby rodinných domů bude omezena těmito regulačními prvky, které jsou v následném textu popsány a jejichž konkretizace je závislá na poloze jednotlivých domků.

Stavební čára : hranice zástavby , nepřekročitelná směrem do hlavního prostoru, vně z plochy vymezené pro zástavbu, nemusí dojít k jejím naplnění v celé délce. V případě skupiny lze jako stavební čáru chápat hranici zástavby vzhledem k obslužným komunikacím. V našem případě je stavební čára ve všech případech koncepčně stejná a vymezuje plochy zástavby vzhledem ke komunikacím, které vymezují pozemky jednotlivých skupin RD. Stavební čára je od hranic uličního prostoru 6 – 7m.

Hloubka zástavby : hranice zástavby , vymezující hloubku zástavby od stavební čáry, je možné z ní ustoupit směrem do plochy vymezené pro zástavbu, nemusí dojít k jejím naplnění v celé délce. Hloubka zástavby je stanovena na 12-15m od stavební čáry směrem do pozemku.

Plocha zástavby : vymezené zastavitelné plochy, zastavitelné v souladu s určením procenta zastavitelnosti. Jedná se o pás vymezený stavební čarou a hranicí zástavby. Procento zastavění je navrženo u izolovaných RD na 30%, u dvojdomů na 35%, u řadových RD na 50%. Jedná se o maximální hodnoty.

Výška zástavby : Výška zástavby je rovněž odvozena z výšky okolní zástavby obytné zóny Na Bábě i. etapa. V případě řešeného území je výška 2 nadzemní podlaží s ustupujícím podlažím nebo podkrovím, s možností dominantních či zvýrazňujících prvků, možných v podstatě u všech částí. V každé části budou tyto prvky jiné a zejména v jiné pozici a s jiným urbanistickým akcentem.

Důležitým prvkem samotného řešení rodinných domů je regulace možného rozšíření fasád formou umístění arkýřů , balkónů či rizalitů v závislosti na použití typů RD. Využití a naplnění stavební čáry nesmí být kontinuální ve smyslu využití jedním prvkem.

Skupina je složena z těchto funkčních ploch :

Obytná funkce –Rodinné domy, domy jsou navrženy s integrovanými garážemi , případně s využitím svažitého terénu. Systém vjíždím a půl podlaží dolu v jednom čele domu, protilehlé čelo domu je zapuštěno celým podlažím.

Zeleň – vnitrobloková rekreační - plochy, doprovodné uliční řady, aleje, solitéry.

Komunikace : obslužné motorové různého charakteru – zpevněné plochy

Pěší – zpevněné plochy, polopropustný povrch

Parkovací stání – zpevněné plochy částečně propustný povrch

Veřejná prostranství – kombinovaný povrch

2.4. Architektura a výtvarné pojetí

Kompoziční zásady popsané v minulých kapitolách lze charakterizovat jako volnou rodinnou zástavbu seskupenou do skupin.

Domy budou dvoupodlažní s místním zvýšením formou podkroví nebo ustupujícího podlaží. Budou mít ploché střechy s atikami. Fasády budou plasticky řešeny ve svislém členění představenými arkýři a balkony.

Vnitřní komunikaci a zpevněné ploch doporučujeme řešit v kombinaci asfaltových povrchů a povrchů ze zámkové dlažby. Pěší komunikace v závislosti na jejich charakteru v zámkové dlažbě nebo jako pískové cesty. V případě veřejného prostoru je doporučen individuální návrh.

Zeleň bude řešena jako veřejná v uličním prostoru, úprava městského charakteru. Na západním okraji bude posílena přírodní zezeň. Zezeň na parcelách je doporučena spíše pobytová, nikoliv zahradnický užitková.

Zvláštní pozornost je třeba věnovat vstupním partiím obytných domů a vjezdům do garáží, zejména v kontaktu s fasádami nad nimi.

2.5. Kapacity a bilance návrhu

Rozložení a typy RD jsou patrné z příložené situace. Uvedeny jsou rovněž výměry parcel jednotlivých domů.

Struktura a kapacity obytné skupiny :

Typ rodinných domů	počet	%	Počet park.stání	poznámka
Řadové RD	7	14	14	2 stání / 1 RD na VP, 1stání v ul. koridoru
Izolované RD, sever/východ	7	14	14	2 stání / 1 RD na VP, 1stání v ul. koridoru
Izolované RD, jih/západ	10	22	20	2 stání / 1 RD na VP, 1stání v ul. koridoru
Dvojdomky RD	24	50	48	2 stání / 1 RD na VP, 1stání v ul. koridoru
celkem	48		96 /48	

Zastavěná plocha novými domy v rámci řešeného území je 15 – 20% a je výrazně nižší než v první etapě. Dopravní a ostatní zpevněné plochy jsou cca do 20%,. Navrženy jsou plochy pro veřejná prostranství, včetně pěších propojení o ploše cca 2000m². / v souladu s ÚPn /.

3. Dopravní řešení

3.1. Širší dopravní vazby

Z hlediska širších vztahů má skupina rodinných domů napojení na silnici I. 28.října,.

3.2. Pěší trasy a spojení

Hlavní pěší trasou v rámci skupiny je napojení do systému přírodních cest kolem Jezera.

3.3. Automobilová doprava

Hlavní komunikace je napojena na řídicí komunikaci I. Etapy Obytné zóny na Bábě – U Jezera. Z ní je odpojena obslužná komunikace pro západně položené RD.

3.4. Doprava v klidu

Počty stání jsou uvedeny v tabulce. Doprava v klidu je navržena na pozemcích RD v počtu dvou stání. V uličním koridoru jsou uvažována stání v poměru 1RD, jedno stání.

3.5. Kapacity

Kapacity uvádí tabulka v předešlé kapitole.

4. Životní prostředí

4.1. Širší vztahy

Území není součástí chráněných území, nicméně v současné době je v kontaktu s volnou krajinou a v podstatě bude i po využití tohoto rozvojového území. V návrhu je proto zohledněno posílení zeleného pásu směrem k Jezeru. Jezerem prochází biokoridor.

4.2. Zezeň

Zeleň v řešeném území je charakterizována městskou zelení doprovodného charakteru.

4.3. Vodní toky

Územím neprochází vodoteč. V kontaktu s územím je Jezero s přítokem i odtokem.

4.4. ZPF /LPF

Pozemky nebo jejich části v řešeném území jsou zemědělskou půdou.

4.5. Geologie

V kontaktu s řešeným územím je bývalá štola pro těžbu slídy. Je vyznačeno poddolované území.

4.6. Hydrogeologie

Hydrogeologické poměry v území, vzhledem k tomu že se jedná o vrchol svahu nejsou dramatické. Povrchové a retenční vody jsou přirozeně svedeny k jezeru a jeho odtoku.

4.7. Radon

Území je charakterizováno jako území s pravděpodobným nízkým a středním radonovým rizikem.

4.8. Hlukové poměry

Řešené území není hlukově zatíženo.

4.9. Znečištění ovzduší

Řešené území není v přímém dosahu zdroje znečištění.

4.10. Odpady

Tuhý odpad lze rozčlenit do čtyř složek :

Tuhý komunální odpad – připadá v úvahu

Systém separovaného odpadu – připadá v úvahu

Tuhý průmyslový odpad – nepřipadá v úvahu

Toxické odpady – nepřipadá v úvahu

Nakládání s odpady a jejich likvidace musí být v souladu s platnou legislativní úpravou, zejména se zákony č. 185/2001 Sb. a 477/2001 Sb.

5. **Technická infrastruktura / sítě**

5.1. Odkanalizování

Odkanalizování skupiny bude provedeno rozvodem v komunikacích a napojením do stávajícího řadu, který vede severozápadně od jezera.

5.2. Zásobování vodou

Zásobování vodou je předpokládáno z městského vodovodu.

5.3. Zásobování plynem

Napojovací místo v dosahu řešeného území.

5.4. Zásobování el. Energii

V případě zásobování el.energií je předpokládáno ze stávajícího rozvodu v dosahu řešeného území..

5.5. Vytápění

V případě RD bude řešeno individuálně.

6. **Závěry a zhodnocení**

Studie byla pořízena zejména jako průkaz možnosti realizace zástavby v řešeném území. Návrh byl zpracován ve čtyřech variantách., vybrána byla jedna.



- LEGENDA PLOCHY
- NOVÝ OBJEKT – RD A DVOUDOMY
 - NOVÝ OBJEKT – ŘADOVÉ DOMY
 - PLOCHA PRO ODPOČINEK
 - STEZKA PRO PĚŠI
 - NEOPLOČENÉ PŘEDZAHŘÁDKY
 - NOVÉ KOMUNIKACE A CHODNÍKY
 - VODNÍ PLOCHA
 - VEŘEJNÁ ZELEN
 - VEŘEJNÁ ZELEN – STROMY A KŘOVÍ
 - SOUKROMÁ ZELEN
 - ZELEN OSTATNÍ
 - NOVÁ VÝSADBA STROMŮ
 - HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ
 - ROZHRANÍ FUNKČNÍCH PLOCH ÚP
 - 3163/591 POZEMKY DOTČENÉ VÝSTAVBOU

REVIZE	POPS	DATA
REVISION	DESCRIPTION	DATE

Obytná zóna Na Bábě, II. Etapa

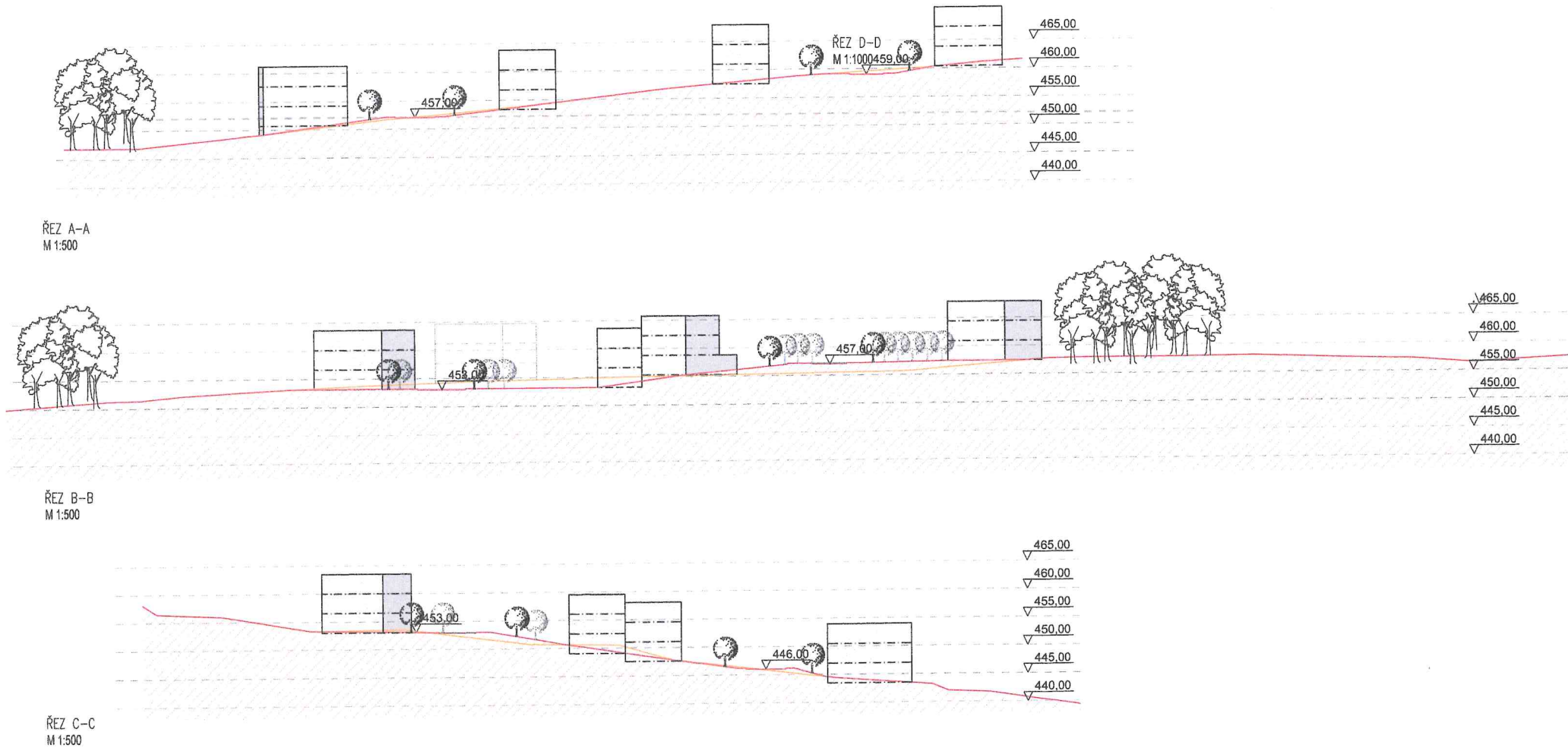
**Město Domažlice,
Náměstí Míru 1,
344 01 Domažlice**

architektura a urbanismus Interier: **Sah atelier** Ing. arch. Ladislav Schejbal
ČKA 02 105, IČO 15 91 82 03
U Lerantského úvodu 16/105, 170 00 PRAHA 7, Lužnická 678, 344 01 Domažlice
mobil : 602 426 537, sah@sahtool.cz, ladislav@sahtool.cz

PROJEKTANT: **Sah atelier** Ing. arch. Ladislav Schejbal
VYKRESLIL: **Ing. arch. Ladislav Schejbal**
ČKA 02 105

STAVBY PRŮJEKT: Zastavovací studie	STAVBY PRŮJEKT: 04/2025	STAVBY PRŮJEKT: R.00
STAVBY PRŮJEKT: Situční výkres	STAVBY PRŮJEKT: 1:1000	STAVBY PRŮJEKT: 001

ŘEZY TERÉNEM:



REVISION	DESCRIPTION	DATE

Obytná zóna Na Bábě, II. Etapa

Město Domažlice,
Náměstí Míru 1,
344 01 Domažlice

architektura/urbanismus/interior **Sah atelier** Ing. arch. Ladislav Schejbal
ČKA 02 105, IČO 15 91 62 03
U Letenského sadu 16/1305, 170 00 PRAHA 7, Lužnická 678, 344 01 Domažlice
mobil: 802 426 537, sahstudio@seznam.cz, ladis@seznam.cz

Sah atelier
Ing. arch. Ladislav Schejbal
ČKA 02 105

Ing. arch. Ladislav Schejbal
VYHOTOVIL: SKRPLIČKA

Ing. arch. Ladislav Schejbal

DATE / DATUM	PROJECT / PROJEKT	STAGE / STADIUM
Zastavovací studie		
DATE / DATUM	PROJECT / PROJEKT	STAGE / STADIUM
04/2025		R.00
SCALE / MĚŘÍTKO		
1:500		



