

# Bytové domy v areálu bývalých kasáren – ulice Petrovická

Zadání architektonické studie a projekčních prací



# Obsah

<b>úvod</b>	<b>4</b>
a. rámeč předmětu řešení	5
a.1) informace o řešeném území a širších vztazích	5
řešené území	5
charakteristika lokality	6
širší vztahy (funkční využití, rekreační využívání krajiny, záměry)	7
pozemky a majetkoprávní vztahy	9
Veřejná vybavenost	9
a.2) vazby na jiné projekty a dotace	10
požadavky na dotace	12
a.3) informace o potenciálních uživateli	13
odhadované bilance dle územního plánu	13
b. limity předmětu řešení	15
b.1) omezení daná ochranou památek, ochranou přírody, ochranou před rizikovými jevy (např. povodně), existencí sítí a zařízení technické a dopravní infrastruktury apod.	15
dopravní infrastruktura	15
technická infrastruktura	15
b.2) limity dané urbanistickým prostředím, ochranou urbanistických, architektonických či krajinných hodnot	16
b.3) limity vyplývající z vydaných rozhodnutí dle stavebního zákona či ze záměrů vymezených v územním nebo regulačním plánu	16
Požadavky vyplývající z územního plánu (úplné znění po změně č. 2)	16
Požadavky vyplývající z vydaných rozhodnutí dle Stavebního zákona	18
c. požadavky na urbanistické řešení	19
c.1) požadavky na strukturu zástavby	19
stavební čáry	19
koeficient zastavěné plochy	19
koeficient zeleně	19
sídlní zeleň	20
střešní krajina	20
c.2) požadavky na řešení veřejného prostoru a jeho vybavenosti	20
c.3) požadavky na (modro)zelenou infrastrukturu	20
d. požadavky na architektonicko-stavební řešení	21
d.1) požadavky na stavební a technické řešení – výška a hmota stavby, rozloha území, vnitřní řešení, specifická zařízení apod.	21
d.2) požadavky na provozní vazby	22
d.3) požadavky na architektonické ztvárnění	22
d.4) požadavky na dopravní obsluhu a obsluhu TI	22
d.5) požadavky na bezbariérovost stavby	22
d.6) požadavky na nakládání s vodami	22
d.7) požadavky na energetické úspory	23

d.8) požadavky na hospodárnost výstavby	23
Minimální standard bytů	24
e. požadavky provozně realizační	25
<b>f. požadavky na proces pořízení architektonické studie</b>	<b>26</b>
I. Situační výkresy:	26
II. Řezy územím + 3D model:	26
III. Architektonická koncepční studie objektů:	26
IV. Vizualizace, pohledy, zákresy:	26

## úvod

---

V textu Zadání jsou uvedeny základní informace k řešenému území a jeho širšímu okolí, základní informace o vývoji řešení celé lokality a základní koncepční požadavky na řešené území.

Součástí Zadání jsou informace, které mají za cíl uvést budoucí řešitele architektonické studie a projektové dokumentace do kontextu s řešeným územím. Toto zadání si neklade za cíl uvést kompletně a bezchybně veškeré dostupné informace. V průběhu řešení se předpokládá průběžná konzultace se zadavatelem a doplňování potřebných informací, jakožto i vlastní průzkum ze strany zpracovatele.

Pro přehlednost je text členěn následovně:

- informativní texty jsou uvedeny normálním řezem písma
- *citované texty jsou zvýrazněny kurzívou*
- **konkrétní požadavky na řešení dotčeného území a staveb jsou zvýrazněny tučným řezem písma a modrou barvou**

Text Zadání stanovuje základní požadavky a kritéria pro řešení zástavby bytovými domy, včetně řešení souvisejícího veřejného prostoru. V průběhu zpracování zakázky se očekává průběžná konzultace návrhu se zadavatelem s možností upřesňování vzniklých nejasností (viz kapitola f).

V průběhu zpracování návrhu řešení se může zpracovatel v odůvodněných případech od tohoto Zadání odchýlit. Změny oproti Zadání musí zpracovatel náležitě zdůvodnit a zadavatel musí před pokračováním prací na návrhu takové řešení akceptovat nebo odmítnout.

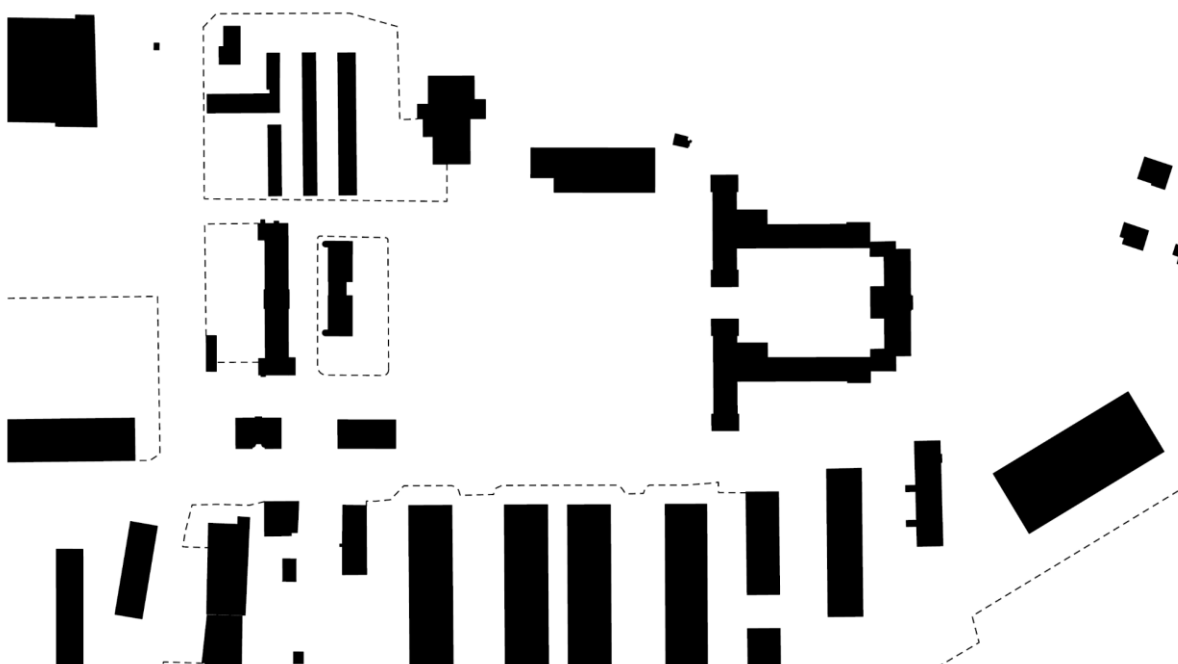


(pozemky p.č. 4948/1, 4948/51, 4948/54, 5545/7, 5545/13, 5545/14, 5545/16, 5545/30) a případně další související pozemky na protilehlé straně místní komunikace (viz obr. č. 1 – vyznačeno modrou čerchovanou čarou).

Při návrhu zohledněte existující infrastrukturu na pozemcích navazujících na parcelu p.č. 5593. V odůvodněných případech navrhnete úpravu souvisejících parkovacích stání, veřejných prostranství a místních komunikací tak, aby byl zajištěn plynulý pohyb, prostupnost a dostupnost území.

### charakteristika lokality

Území dotčené návrhem je definováno ze severu hranicí silnice I/22 (ul. 28. října), ulicí Petrovická (s navazujícími neprostupnými areály HZS ČR a Policie ČR) a průmyslovou zónou se zimním stadionem na západním okraji lokality.



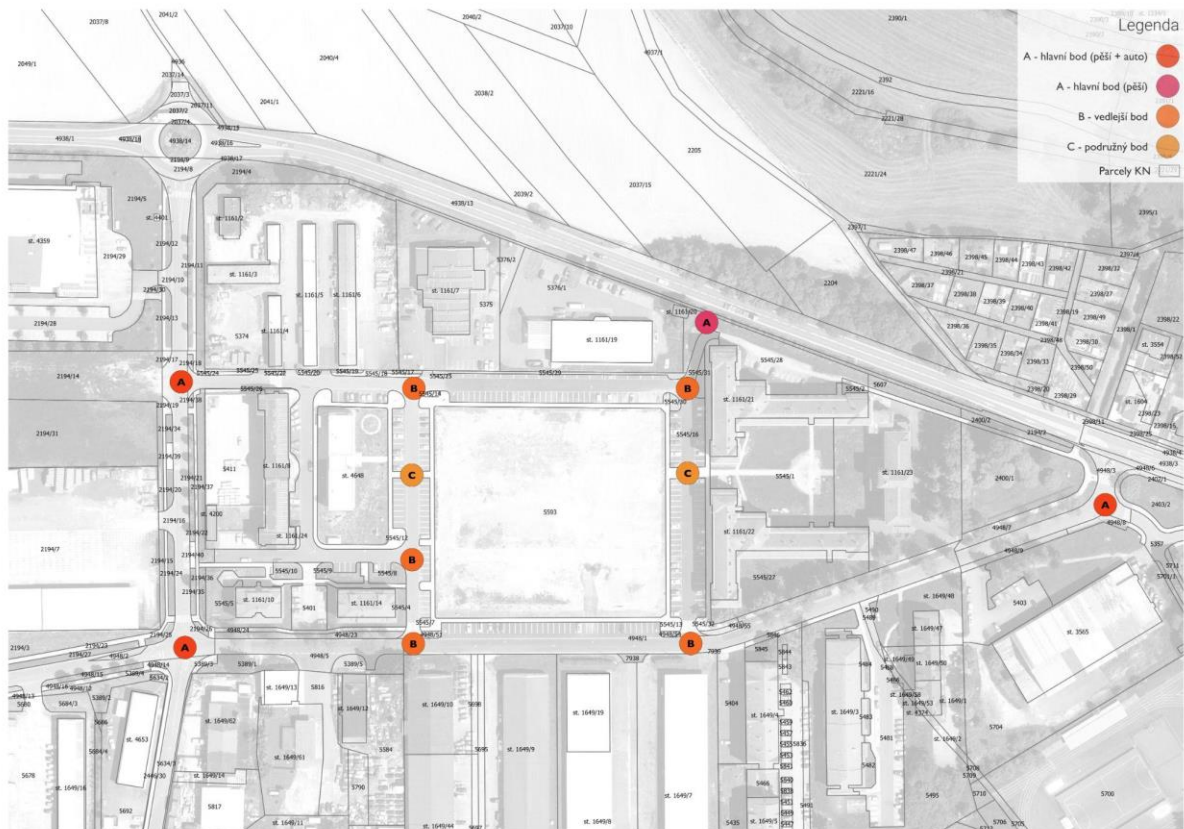
Obr. 2: Schwarzplan širšího okolí s vyznačením bariér v území

Prostupnost širším územím dnes není plně zajištěna ani pro auta ani pro pěší. Podporou a zajištěním dobré prostupnosti nevznikne okrajová segregovaná lokalita, ale příjemné prostředí, které je přirozeným centrem pohybu (Bába – Korea, nová rozvojová lokalita pod Habeší – Petrovická, budoucí Lidl – zimní stadion).

Pro lokalitu byly identifikovány klíčové body, mezi nimiž by měla být zajištěna prostupnost (ačkoliv v současnosti mezi nimi nutně zajištěna není):

- Body A – význačné body ovlivňující nástup do celé lokality a mající význam pro rozvoj celé lokality a propojení se zbytkem města
- Body B – nástupy do řešené lokality (exponované)
- Body C – lokálně významné komunikační body (sekundární význam)

Zajistěte možnost průchodu územím mezi body úrovně A a B bez výraznějších bariér (rozsáhlý blok zástavby, který je nutné obejít, bariéry v podobě parkovišť apod.).



Obr. 3: Vyznačení významných komunikačních bodů v území

širší vztahy (funkční využití, rekreační využívání krajiny, záměry)

Lokalita v kasárnách má silnou vazbu na sousední území. Její úspěšné začlenění do organismu města může napomoci vyřešit problémy a hrozby souvisejících lokalit.

Z hlediska funkčního využití se táhne funkce bydlení (hromadného i individuálního) jako nit ve směru od bývalé nemocnice podél ulice 28. října (rodinné domy na severní straně, sídliště Korea z 50. let s bytovými domy na jižní straně). Na ně navazuje areál bývalých kasáren s budovami transformovanými pro hromadné bydlení. Funkci bydlení zakončuje okrajová lokalita Na Bábě tvořená převážně řadovými a bytovými domy, které jsou od zbytku města odděleny neprostupnými areály a rozsáhlou travnatou plochou.

Z ostatních funkcí dominují: smíšená výrobní funkce, výroba a skladování, plochy občanské vybavenosti, občanské vybavenosti komerční, občanské vybavenosti sportovní a plochy specifické. Tyto plochy slouží zejména pro podporu ekonomického a bezpečnostního pilíře Domažlic, ale nevytváří v mnoha ohledech atraktivní prostředí pro bydlení.

V území jsou zřetelné výrazné bariéry, které znemožňují jednoduchou dostupnost vybavenosti i rekreační pohyb rezidentů. Na druhou stranu tvoří osa Petrovické ulice důležitou tepnu zpřístupňující atraktivní přírodní prostředí v blízkosti Domažlic velké části města. Tato osa ve směru na Petrovice je

výrazným benefitem a její potenciál je vhodné využít při návrhu celé lokality. Dalším důležitým směrem pohybu je oblast rybníka U Tří vrb a zelená osa podél potoka ve směru na Hanův park. Tuto osu a propojení s rezidenční lokalitou na Habeši (Týnské předměstí) je vhodné posílit. Důležitou roli v tom bude hrát rozvojová lokalita na severní straně ulice 28. října určená pro smíšenou obytnou městskou zástavbu a individuální bydlení.

Navrhněte celková řešení lokality tak, aby zohledňovaly širší vztahy v území a aby mohlo řešené území tvořit přirozené těžiště stávající zástavby i rozvojových lokalit navržených územním plánem.

Posilte silné stránky napojení širšího území na atraktivní přírodní prostředí v okolí Domažlic a využijte příležitosti toto napojení posílit a rozšířit i v dalších směrech.



Obr. 4: Soutisk ortofotomapy, územního plánu a heatmapy rekreačního pohybu v území

### pozemky a majetkové právní vztahy

Celé řešené území včetně navazujících veřejných prostranství jsou ve vlastnictví města Domažlice. Bytové domy v okolí vlastní město Domažlice, Nájemní družstvo Domažlice a soukromí vlastníci. Jižně od řešeného území se nachází neprostupné území s areály HZS Plzeňského Kraje, Policie ČR a soukromých vlastníků.





Obr. 5: Majetkoprávní vztahy (modře - pozemky vlastněné Městem Domažlice)

## Veřejná vybavenost

Území bývalých kasáren a sousední lokalita Na Bábě jsou z hlediska dostupnosti veřejné občanské vybavenosti v rámci Domažlic na nejnižších příčkách. Výrazným posunem pro lokalitu bylo vybudování nové mateřské školy. Zimní stadion v lokalitě hraje spíše okrajovou roli, jelikož se jedná o vyšší standard vybavenosti, který je běžně dostupný automobilem.

Z hlediska základní občanské vybavenosti denní / týdenní potřeby však lokalita zaostává. Vzhledem k předpokládanému počtu cca 1 000 obyvatel v řešené lokalitě (včetně plánované zástavby) a v lokalitách sousedních (Na Bábě, Korea) je základní veřejná vybavenost poddimenzovaná. Dle certifikované metodiky MMR Standardy dostupnosti veřejné vybavenosti se pohybuje celá lokalita na hraně dostupnosti u řady funkcí (komerční vybavenost - obchod denní potřeby, gastronomický provoz, sociální vybavenost, klubovny...).

Částečné zlepšení situace lze očekávat po předpokládané realizaci komerční občanské vybavenosti (supermarket Lidl) na pozemcích bývalého PDA – st.p.č. 3565 a okolní. Přínosem v lokalitě může být i záměr realizovat víceúčelové sportovní hřiště v návaznosti na zázemí Zimního stadionu.

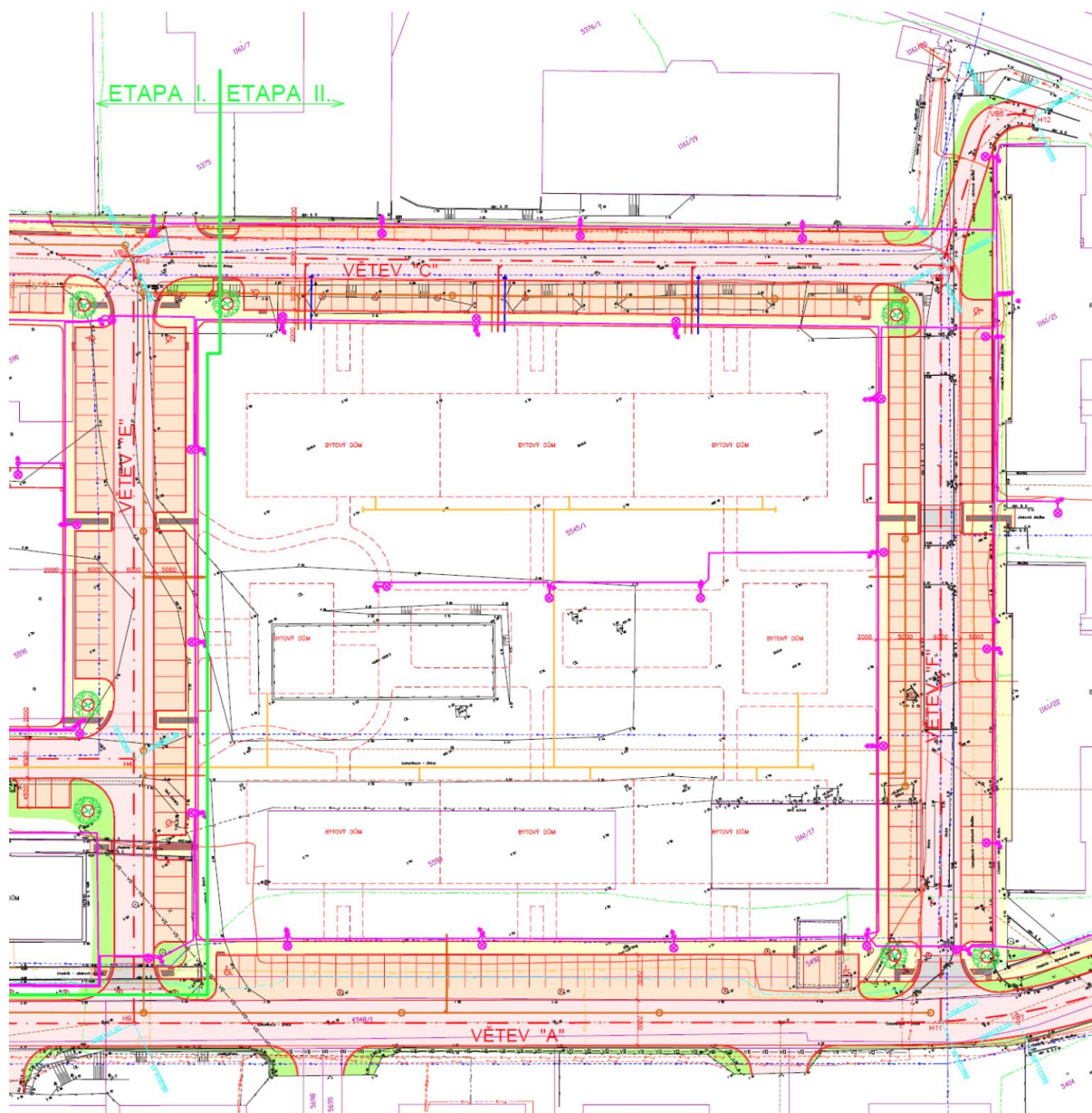
Název	Druh vybavenosti	Stav   Návrh   Záměr	Dochozí vzdálenost
Mateřská škola	Občanská vybavenost	stav	50 m
Pneuservis	Komerční vybavenost – služby	stav	50 m
Zimní stadion	Veřejná sportovní vybavenost	stav	180 m
Pohostinství (hospoda)	Komerční vybavenost – gastronomie	stav	600 m
Obchod denní potřeby (potravin)	Komerční vybavenost – obchod	stav	650 m
Víceúčelové hřiště vedle sportovního	Veřejná sportovní vybavenost	záměr	150 m
Obchod denní potřeby (supermarket)	Komerční vybavenost – obchod	záměr	180 m

Navrhněte v parteru všech bytových domů orientovaných do Petrovické ulice užitiný prostor pro veřejnou vybavenost v takovém rozsahu, který nebude bránit zajištění nezbytných funkcí bytového domu a zároveň umožní rozvoj funkcí komerčního i nekomerčního charakteru (variabilně). Příklad možného využití: klubovna, komunitní prostor, obchod, služby, gastronomie (kavárna...).

## a.2) vazby na jiné projekty a dotace

V řešeném území již proběhly dvě etapy výstavby komunikací, chodníků a parkovacích stání. Druhá fáze se týká přímo řešeného území, byla realizována na základě stavebního povolení *“bytové domy Domažlice Kasárna II Domažlice, Petrovická ulice - vybudování komunikace, chodníků a parkovacích stání”* ze dne 04.11.2020 (č.j. MeDO-62031/2020-Šab) a je již realizovaná.

V rámci přípravy území došlo k zasíťování území a vybudování přípojek jednotlivých sítí technické infrastruktury pro připravovanou zástavbu.



Obr. 6: Výtah z projektové dokumentace – Projekční kancelář Rojt, II/2021

Projekt výstavby komunikací, chodníků a parkovacích stání navazoval na původní koncepci podle dokumentace pro územní řízení “BYTOVÉ DOMY DOMAŽLICE – KASÁRNA II” zpracované firmou STAFIN a.s. z prosince 2014, která počítala s vybudováním 5 (v některých variantách 6) bytových domů. Vzhledem k tomu, že původní koncepce je stará více než 10 let, je potřeba komplexně prověřit, aktualizovat a navrhnout řešení celého území s ohledem na změněné sociální, ekonomické, legislativní a environmentální podmínky.

Navrhněte celkové urbanistické řešení, které bude respektovat v maximální možné míře již realizované etapy úpravy veřejných prostranství, dopravní a technické infrastruktury. Koncepce

řešeného území bude znovu komplexně prověřena a navržena tak, aby zohlednila změněné sociální, ekonomické, legislativní a environmentální podmínky a nejnovější trendy v architektuře a urbanismu.



Obr. 7: Ortofoto skutečného provedení veřejných prostranství, chodníků a parkovacích stání; zdroj: Geoportál ČÚZK

### požadavky na dotace

Město Domažlice plánuje žádat o dotace na realizaci projektu v rámci různých dotačních programů. Přesné podmínky jednotlivých výzev nemusí být v době zpracování architektonické studie a projekčních prací ještě známy. Je však důležité, aby zhotovitel byl schopen flexibilně reagovat na vypisované dotační tituly a zohledňoval jejich požadavky při návrhu řešení.

Průběžně konzultujte s investorem pravidla vypisovaných dotačních výzev a možnosti jejich aplikace do návrhu projektu. Navrhňte řešení tak, aby se maximalizovaly šance na získání dotací na projektovou přípravu a realizaci.

Konkrétně město zvažuje žádost o dotaci v rámci programu Národního plánu obnovy, titul “Dostupnost nájemního bydlení”, vyhlašovaného Státním fondem podpory investic. V rámci této výzvy je možné získat dotaci 25-30% na realizaci projektu.

V návrhu zohledněte výzvu “Dostupnost nájemního bydlení” vyhlašovaného Státním fondem podpory investic. Při návrhu se ve všech etapách zaměřte na maximální soulad s podmínkami této výzvy a vytvořte řešení, které optimalizuje šance na získání dotace ve výši 25-30 % na realizaci projektu. Průběžně konzultujte s investorem pravidla výzvy a zajistěte, aby návrh splňoval všechny požadavky, čímž se zvýší pravděpodobnost úspěchu žádosti o dotaci.

### a.3) informace o potenciálních uživatelích

Projekt předpokládá výstavbu nájemních (městských) bytů různých velikostí s cílem zajistit dostupné bydlení různým kategoriím obyvatel - od nízkopříjmových přes startovací byty po byty pro větší rodiny. Důraz bude kladen na to, aby bylo bydlení inkluzivní – dostupné jak pro obyvatele s nižším příjmem, tak pro rodiny středněpříjmové. Cílem je podpořit sociální diverzitu, soudržnost komunity a omezit možnost vzniku segregované lokality.

Cílem je vytvořit přívětivé podmínky pro bydlení včetně nabídky prostoru pro rozvoj komerční i nekomerční vybavenosti. Tato vybavenost nemá sloužit pouze obyvatelům řešeného území, ale i navazujícím lokalitám .

#### odhadované bilance dle územního plánu

Bilance potřeb pitné vody dle jednotlivých přestavbových ploch:

Číslo plochy	Využití plochy	Počet obyvatel	Počet bytů	Plocha celkem [m <sup>2</sup> ]	Průměrná denní potřeba [m <sup>3</sup> /d]	Max. denní potřeba [m <sup>3</sup> /d]	Max. hodinová potřeba [l/s]
P17	BM	375	150	5225	56,3	75,9	1,58

Bilance splaškových a dešťových vod dle jednotlivých přestavbových ploch:

Číslo plochy	Využití plochy	Počet obyvatel	Počet bytů	Plocha celkem [m <sup>2</sup> ]	Max. produkce splašků [m <sup>3</sup> /d]	Max. hodinová potřeba [l/s]
P17	BM	375	150	5225	75,9	1,58



## b. limity předmětu řešení

---

b.1) omezení daná ochranou památek, ochranou přírody, ochranou před rizikovými jevy (např. povodně), existencí sítí a zařízení technické a dopravní infrastruktury apod.

### dopravní infrastruktura

V rámci realizované etapy II “bytové domy Domažlice Kasárna II Domažlice, Petrovická ulice - vybudování komunikace, chodníků a parkovacích stání” bylo realizováno 236 parkovacích míst, z toho 8 míst pro vozidla přepravující osoby těžce pohybově postižené:

*“Realizací navržené stavby bude zřízeno 236 parkovacích míst, z toho 8 míst pro vozidla přepravující osoby těžce pohybově postižené. Parkovací plocha bude sloužit pro obyvatele stávajících, nově navržených bytových domů a pro mateřskou školu.”*

Dle projektové dokumentace jsou realizovaná parkovací místa určena pro stávající i navrhovanou bytovou zástavbu a pro mateřskou školu. Z projektové dokumentace nevyplývá, kolik míst je alokováno pro novou bytovou výstavbu.

Zjednodušeně lze uvažovat pro řešenou lokalitu 140 parkovacích stání a 6 stání pro pohybově postižené, které bezprostředně přiléhají k řešenému území (viz kapitola d.4). Při návrhu je potřeba zohlednit požadavky dopravního inspektorátu Policie ČR, která požaduje pro návrh nových bytových domů kompletní výpočet potřeby parkovacích míst pro celou lokalitu dle ČSN 73 6110 (viz kapitola b.3 část Požadavky vyplývající z vydaných rozhodnutí dle Stavebního zákona).

### technická infrastruktura

Součástí realizace komunikací a parkovacích stání byla i příprava sítí technické infrastruktury včetně samotných přípojek natažených do řešeného území. Cílem bylo omezit budoucí zásahy do tělesa vozovky.

[Pro napojení budoucích objektů na jednotlivé sítě TI využijte připravené přípojky. Nezasahujte do realizovaných komunikací za účelem vybudování dalších napojení.](#)

## b.2) limity dané urbanistickým prostředím, ochranou urbanistických, architektonických či krajinných hodnot

V návaznosti na existující území a na provozní vazby jsou v Zadání definovány stavební čáry, které třeba respektovat. Primárně je třeba dotvořit hmotu ulice Petrovická a vhodně navázat na existující zástavbu. V rámci ulice je třeba zohlednit a doplnit i stávající osu zeleně, která je nyní v místě řešeného území přerušena. Kompletní podmínky jsou stanoveny v kapitole c.1.

### b.3) limity vyplývající z vydaných rozhodnutí dle stavebního zákona či ze záměrů vymezených v územním nebo regulačním plánu

Požadavky vyplývající z územního plánu (úplné znění po změně č. 2)

V současné době (stav k 10.4.2024) je platný územní plán po změně č. 2, který nabyl účinnosti 15.06.2021. V současnosti se připravuje změna č. 3 ÚP (registrační list změny: <https://eupc.uur.cz/reglist?id=59420>), která upravuje vybrané podmínky v území.

V návrhu zohledněte požadavky územního plánu Domažlice podle připravované změny č. 3, která po doplnění rozšiřuje funkční plochu bydlení v bytových domech, nově "bydlení hromadné (BH)" v odstavci d) podmínky funkčního a prostorového uspořádání takto:

- *charakter zástavby je převážně tvořen stavbami vícepodlažních bytových domů obklopenými veřejným prostranstvím s výrazným podílem zeleně a plochami sloužícím k parkování, obsahující související technickou infrastrukturu a mobiliář*
- *v ploše P.17 je přípustná výška objektů max. 4,5 NP*

V rámci změny č. 3 je nově plocha přestavby P.17 vymezena podle celé pozemkové parcely č. 5593 v k.ú. Domažlice.

Přehled vybraných požadavků z aktuálně platného ÚP po změně č. 2:

#### plochy bydlení v bytových domech (BM)

##### a) Převažující účel využití

- *bydlení městského charakteru, tj. bytové domy vícepodlažní s příměsí nerušících obslužných funkcí místního významu včetně ploch obytné zeleně*

##### b) Přípustné

- *plochy bytových domů včetně vícepodlažní zástavby*
- *kulturní, zdravotnická a sociální zařízení, sloužící pro potřeby území*
- *předškolní a školní zařízení*
- *sportovní a rekreační objekty a plochy, sloužící pro potřebu tohoto území*
- *nezbytná dopravní a technická infrastruktura*

##### c) Podmíněně přípustné

- *maloobchodní zařízení s prodejní plochou do 400 m<sup>2</sup>, stravovací a ubytovací zařízení s omezenou ubytovací kapacitou do 25 lůžek (penziony)*
- *zařízení drobné výroby a služeb, tj. provozů prokazatelně nevyvolávajících negativní ovlivnění bydlení (negativní vlivy na životní a obytné prostředí nepřekročí hranice vlastního pozemku)*
- *Zařízení veřejné a komunální správy*

##### d) Podmínky funkčního a prostorového uspořádání



- *pro umístění staveb a zařízení občanského vybavení, drobné výroby a služeb dle odstavce c) je podmínkou prokázání, že tyto nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše a jsou slučitelné s bydlením*
- *v ploše Z-9 je přípustná výška objektů max. 3,5 NP*
- *pro každé započaté dva hektary vymezené zastavitelné plochy bude vymezena plocha veřejného prostranství s touto zastavitelnou plochou související o výměře nejméně 1000 m<sup>2</sup>, do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace*
- *všechny pozemky, na nichž budou umístovány novostavby pro bydlení, budou přímo dopravně napojeny na veřejně přístupnou pozemní komunikaci minimální šířky 4,5m, v odůvodněných případech např. koncové lokality 3,5 m, která bude součástí veřejného prostranství minimální šířky 12,0 m při obousměrném provozu, v případě jednosměrného provozu veřejné prostranství šířky 10,5 m a šířky pozemní komunikace 3,5 m*
- *všechny pozemky v zastavitelných plochách budou přednostně dopravně napojeny na navrhované komunikace*
- *zmenšování podílu stávajících ploch zeleně pouze výjimečně pro související infrastrukturu*

#### *plochy veřejných prostranství (PV)*

##### *a) převažující účel využití*

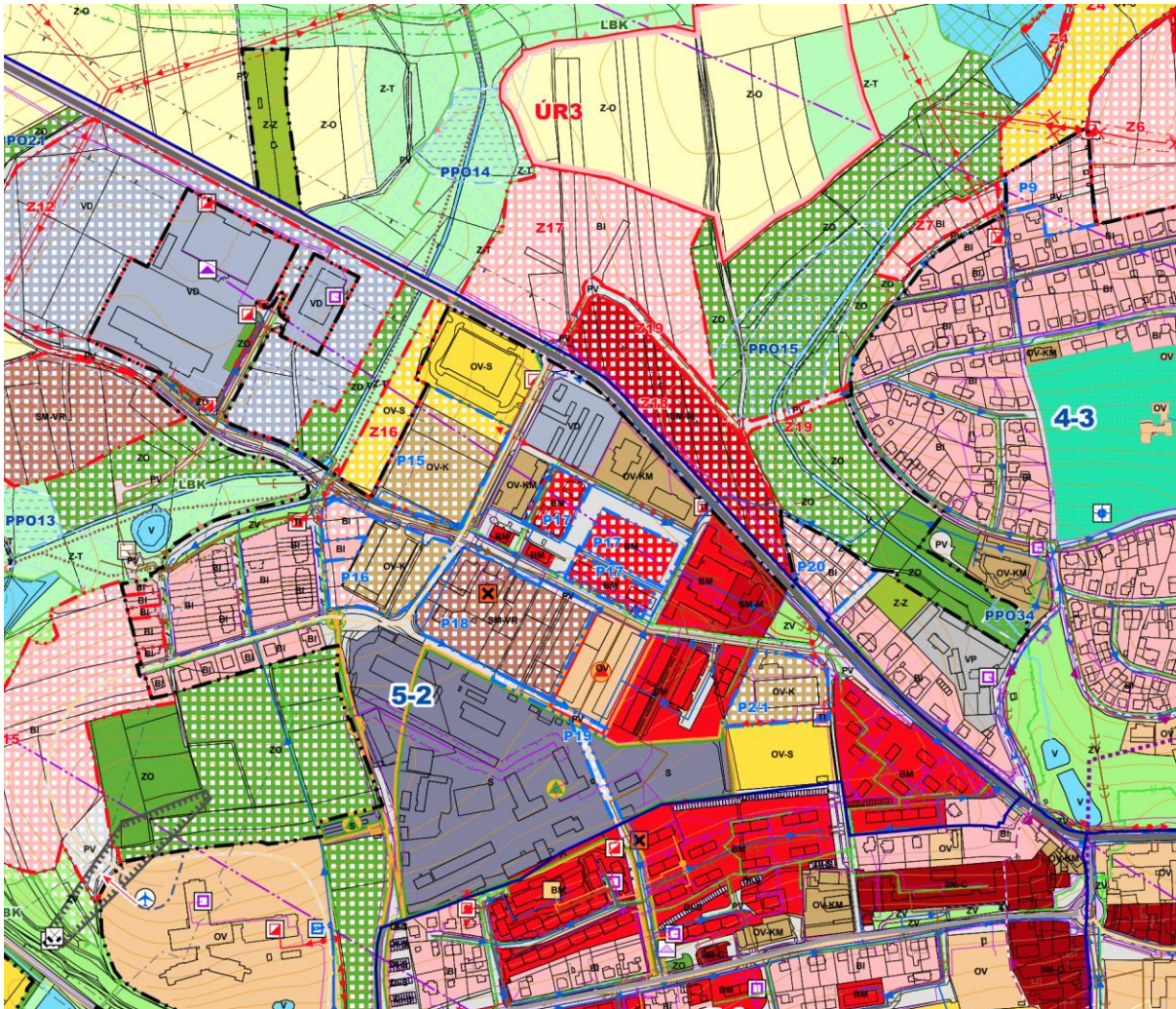
- *plochy s významnou prostorotvornou a komunikační funkcí sloužící jako náměstí, ulice, tržiště, chodníky, veřejná zeleň, parky a další prostory přístupné bez omezení, a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru*

##### *b) přípustné*

- *ulice, chodníky, návsí, náměstí a ostatní veřejné shromažďovací prostory s možností umístění prvků drobné architektury, dětských hřišť*
- *veřejná zeleň, parky*
- *nezbytná zařízení dopravní a technické infrastruktury*
- *parkoviště, odstavná stání*

##### *d) nepřípustné*

- *všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti*



Obr. 8: Výřez Koordinačního výkresu ÚP po změně č. 2

## Požadavky vyplývající z vydaných rozhodnutí dle Stavebního zákona

Policie České republiky, Krajské ředitelství policie Plzeňského kraje, územní odbor Domažlice, dopravní inspektorát

*“Budou dodrženy podmínky souhrnného stanoviska Policie České republiky, Krajského ředitelství policie Plzeňského kraje, územního odboru Domažlice, dopravního inspektorátu ze dne 28.07.2020 č.j. KRPP-77380-1/ČJ-2020-030106:*

- *Bytové domy v projektové dokumentaci nejsou blíže specifikovány a není zřejmé kolik bytových jednotek a o jaké ploše budou mít, a proto požadujeme, aby byly novostavby bytových domů řešeny tak, aby byl v dané lokalitě pro ně zajištěn dostatečný počet parkovacích stání. Požadujeme, aby byl po projekčním návrhu nových bytových domů a mateřské školy proveden výpočet potřeby parkovacích a odstavných stání v souladu s ČSN 73 6110 pro stávající a nové bytové domy a mateřskou školu, které se nacházejí a budou nacházet v řešené lokalitě. Výpočet potřebného počtu parkovacích a odstavných stání pro tuto řešenou lokalitu nesmí překročit celkový počet navržených a stávajících parkovacích stání pro tuto lokalitu.”*

## c. požadavky na urbanistické řešení

### c.1) požadavky na strukturu zástavby

Řešené území je považováno za rozvojovou lokalitu a má potenciál stát se obslužným centrem pro blízké okolí. Výrazný význam má také pro pohyb a rekreaci obyvatel města v příměstské krajině (Jezero, Petrovice).

- navrhnete prostupné lokální centrum pro bydlení s komerční vybaveností
- v návrhu reflektujte okolní zástavbu, záměry a vazby na blízké okolí (plánovaná výstavba RD za hlavní silnicí, lokalita Na Bábě, stávající bytová zástavba, mateřská školka, zimní stadion...)
- respektujte stávající dopravní uspořádání vč. parkovacích stání, obslužné komunikace uvnitř řešeného území navrhnete jako zklidněné

#### stavební čáry

V návrhu respektujte stanovené stavební čáry. V příloze č. 2 – Schéma řešeného území jsou stanoveny následující stavební čáry:

- Závazná stavební čára - otevřená – zástavba musí být svým průčelím (obvodovou stěnou) umístěna na hraně stavební čáry (zástavba nesmí ustupovat nebo přesahovat); zástavba nesmí být v celé své délce souvisle a úplně zastavěná (musí zachovat prostupnost); zástavba může být umístěna volně podél stavební čáry
- Stavební čára - nepřekročitelná – zástavba nesmí překročit stavební čáru (zástavba může ustupovat, ale nesmí přesahovat)

#### koeficient zastavěné plochy

Koeficient zastavěné plochy určuje maximální podíl zastavěných ploch (dle definice v §13 písm. o) zákona č. 283/2021 Sb., stavebního zákona, ve znění pozdějších předpisů) vůči celkové ploše pozemku v rozmezí  $0 \leq KZP \leq 100 \%$ ; KZP stanovuje maximální hodnotu.

$KZP = \sim 30 \%$  (tj. cca 3 000 m<sup>2</sup>)

#### koeficient zeleně

Koeficient zeleně určuje minimální podíl nezastavitelných a nezpevněných ploch (pokrytých vegetací nebo přírodní vodní plochou) vůči celkové ploše pozemku v rozmezí  $0 \leq KZ \leq 100 \%$ ; KZ stanovuje minimální hodnotu.

$KZ = 30 \%$  (tj. cca 3 000 m<sup>2</sup>)

## sídelní zeleň

- reflektujte stávající zelené osy v blízkém okolí
- doplňte chybějící část stromořadí v ulici Petrovická (důležitá zelená osa)

## střešní krajina

V území je možné umístit bytové domy o výšce 4,5 NP, přičemž 0,5 NP naznačuje využití podkrovního prostoru nebo ustoupeného podlaží. Design střech jednotlivých bytových domů není stanoven.

Navržené řešení nemusí nutně záviset na stávajících strukturách obvyklých v prostoru kasáren (šikmé střechy, vikýře), ale musí se vhodně zapojit do stávající zástavby.

- Navrhněte hmotové řešení stavby včetně tvaru střešní roviny tak, aby nová zástavba charakterově a hmotově vhodě navázala na existující zástavbu. V návrhu specificky ověřte tvar střešní roviny ve 3D modelu a ve vybraných pohledech s ohledem na okolí a řešení zdůvodněte.

## c.2) požadavky na řešení veřejného prostoru a jeho vybavenosti

- navrhněte a uspořádejte veřejná prostranství, která budou podporovat obytnost lokality a prostupnost území pro všechny věkové kategorie uživatelů
- vytvořte příjemné a funkční prostředí pro obyvatele, s důrazem na estetiku a praktičnost
- pracujte s napojením veřejného prostoru na polyfunkční/komerční parter navrhovaných domů v ulici Petrovická
- navrhněte prostor podporující komunitní setkávání s možností sezónního občerstvení
- ověřte možnost řešení podzemních nádob na tříděný odpad, příp. navrhněte čisté a praktické řešení na povrchu
- lokalitu adekvátně vybavte mobiliářem a umístěte herní prvky

## c.3) požadavky na (modro)zelenou infrastrukturu

- navrhněte adekvátní výsadbu stromů a zajistěte dostatečný prokořenitelný prostor a přístup srážkové vody ke kořenům
- zohledněte principy hospodaření se srážkovými vodami pomocí přírodě blízkých objektů nebo zařízení, případně možnosti využití srážkových vod k provozu nemovitostí nebo závlahy veřejných prostranství
- zpevněné plochy navrhujte primárně jako propustné

## d. požadavky na architektonicko-stavební řešení

---

### d.1) požadavky na stavební a technické řešení – výška a hmota stavby, rozloha území, vnitřní řešení, specifická zařízení apod.

Výška stavby, respektive podlažnost musí respektovat platný územní plán – po změně č. 2, který nabyl účinnosti 15.06.2021. V návrhu zohledněte požadavky územního plánu podle připravované změny č. 3.

Rozloha území je definována v bodě a.1) tohoto dokumentu, a to:

*Stěžejní část řešeného území tvoří pozemková parcela č. 5593 v katastrálním území Domažlice (630853) o výměře 10 013 m<sup>2</sup> (viz obr. č. 1 – vyznačeno žlutě).*

#### Požadavky:

- Zástavbu navrhnete maximálně do úrovně 4,5 NP (vychází ze změny č. 3 – Územního plánu města Domažlic).
- Zástavbu kopírující ulici Petrovickou navrhnete jako rozdělenou do více objektů, či zajistíte pěší prostupnost v úrovni parteru.
- V úrovni parteru v Petrovické ulici navrhnete nebytové prostory s multifunkčním využitím (zejména pro klubovny, drobný obchod a služby) v rozsahu 30 – 50 % podlažní plochy přízemí; zbývající podlažní plochu využijte pro vstupy a nezbytně nutné technické zázemí.
- Ke každému bytu navrhnete bytovou kóji (skladovací prostor), zabývejte se jejím umístěním v rámci bytového domu.
- Zabývejte se s řešením s venkovní plochou přiřazenou k bytu/bytům (balkon, lodžie, terasa, pavlač, atd.)
  
- Do urbánního celku navrhnete 115 – 130 bytů různých kategorií.

#### Orientační struktura bytů vyjádřená procentuálně vůči podlahovým plochám:

- 1–kk: jednotky ks (možnost spojit s požadavky na bezbarierové byty)
- 2–kk / 1+1: 20 %
- 3–kk / 2+1: 50 %
- 4–kk / 3+1: 30 %

#### Orientační rozměry bytů vyjádřené v m<sup>2</sup> podlahové plochy:

- 1–kk: 35 – 40 m<sup>2</sup>
- 2–kk / 1+1: 50 – 60 m<sup>2</sup>
- 3–kk / 2+1: 70 – 90 m<sup>2</sup>
- 4–kk / 3+1: 80 – 100 m<sup>2</sup>

## d.2) požadavky na provozní vazby

V návrhu minimalizujte komunikace pro automobily vstupující do řešeného území, naopak se zabývejte vhodnou polohou pěších koridorů ve vztahu k zachování prostupnosti území.

## d.3) požadavky na architektonické ztvárnění

Očekává se vysoká architektonická kvalita návrhu a její řádná obhajoba.

## d.4) požadavky na dopravní obsluhu a obsluhu TI

Pro řešené území existuje po jeho obvodu a přilehlém okolí 146 parkovacích stání (140 standardních a 6 pro držitele průkazu osoby se zdravotním postižením), avšak z 1/3 jsou již využívána stávající okolní zástavbou.

Navrhněte koncepci parkování pro celé řešené území s ohledem na stávající parkovací kapacitu, ekonomičnost a udržitelnost celého projektu.

Navrhněte parkování v úrovni parteru pod bytovými domy umístěnými v severní části lokality (tj. u domů mimo Petrovickou ulici, kde jsou v parteru navrženy nebytové prostory). Dopravní napojení parkování pod jednotlivými bytovými domy musí minimalizovat zásah do veřejného prostoru uvnitř řešeného území.

Uvažujte společné (centrální) vytápění navrhovaných objektů se samostatným odečtem dodané energie pro každý byt. Systém vytápění navrhněte pro každý bytový dům zvlášť s možností případného propojení systémů v budoucnu.

## d.5) požadavky na bezbariérovost stavby

Celé řešené území – veřejný prostor (chodníky, komunikace) navrhněte jako bezbariérové. Vstupy do bytových domů a také uvažované nebytové prostory v ulici Petrovická navrhněte jako bezbariérové.

Zajistěte, aby byly všechny byty přístupné výtahem.

Zabývejte se možnostmi realizace bezbariérovosti bytů – a to maximálně do 5 % z celkového počtu navržených bytových jednotek.

## d.6) požadavky na nakládání s vodami

Vzhledem k environmentálním výzvám dnešní doby je žádoucí nakládat s dešťovou vodou šetrně a extenzivně i intenzivně ji využívat ve veřejném prostoru i k dalším vhodným technickým účelům (viz např. [www.vodavemeste.cz](http://www.vodavemeste.cz)).

Zabývejte se šetrným nakládáním dešťových vod v řešeném území a navrhněte odpovídající řešení odpovídající současným trendům. Město Domažlice má připravené technické řešení zasakování dešťové vody na vlastních pozemcích v nedalekém poldru. Navrhněte řešení, které umožní případnou

akumulaci dešťové vody pro zálivku veřejných prostranství v řešeném území s přepadem a retencí v poldru ve vlastnictví města.

Součástí veřejného prostranství nebudou vodní plochy.

#### d.7) požadavky na energetické úspory

Prověřte a navrhňte vnější stínění oken proti přehřívání – lze řešit stavebně, či stínící technikou. Zabývejte se možnostmi rozvoje v oblasti FVE a komunitní energetiky.

#### d.8) požadavky na hospodárnost výstavby

Projekt předpokládá výstavbu nájemních (městských) bytů různých velikostí s cílem zajistit dostupné bydlení různým kategoriím obyvatel - od nízkopříjmových přes startovací byty po byty pro větší rodiny. Důraz bude kladen na to, aby bylo bydlení inkluzivní – dostupné jak pro obyvatele s nižším příjmem, tak pro rodiny středněpříjmové. Cílem je podpořit sociální diverzitu, soudržnost komunity a omezit možnost vzniku segregované lokality.

Jelikož se jedná o městské nájemní bydlení, návrh by měl odrážet hospodárnost a efektivitu řešení. Nejedná se o luxusní bydlení, ale o dostupné a kvalitní bydlení pro široké spektrum obyvatel.

Navrhňte řešení bytových domů v minimálním standardu uvedeném v tabulce 'Minimální standard bytů' tak, aby nepřesáhlo maximální cenu 50.000 Kč bez DPH za 1 m<sup>2</sup> užitné plochy bytu (do ceny se započítávají náklady na společné prostory, technické zařízení, komunikace aj. s výjimkou nebytových prostorů, které nesouvisí s bydlením). Užitnou plochou bytu se rozumí podlahová plocha všech místností bytu včetně příslušenství (např. koupelny, WC, komory, šatny apod.), ale bez ploch společných prostor a komunikací (např. schodiště, chodby, kočárkárny apod.).

## Minimální standard bytů

Kategorie	Standard bytu	Společné prostory
<b>Materiály</b>		
Podlahy	Obytné pokoje, chodba - vinylová podlaha Koupelna, WC - dlažba	Dlažba
Stěny	Obytné pokoje, chodba - omítka Koupelna, WC - obklady na celou světlou výšku místnosti	Omítka
Podhledy	SDK Podhled - celoplošně	SDK Podhled
<b>Vybavení</b>		
Koupelny	Sprchový kout min 900 x 900 mm se skleněnou zástěnou, Sprchová baterie s hlavicí i ruční sprchou - nastavitelná, standardní keramické umyvadlo zavěšené 600 mm, páková baterie nerez, závěsné WC s podomítkovým splachovacím modulem, příprava pro umístění pračky	
Kuchyně	Standardní kuchyňská linka dle návrhu designéra, varná deska elektrická 4 plotýnky, trouba. Zajistit možnost umístění myčky a ledničky.	
Elektro	Osazení koncových prvků elektro (vypínače, zásuvky, světla), elektro topný žebřík v koupelně	Osazení koncových prvků elektro (vypínače, zásuvky, světla)
Vytápění	Podlahové vytápění v celé ploše	Podlahové vytápění v celé ploše
Dveře	Obložkové lamino dveře	Obložkové lamino dveře
Ostatní		Domovní schránky



## e. požadavky provozně realizační

---

Zadavatel preferuje výstavbu městských bytů v obytném bloku podél hlavní silnice v ulici Petrovická (dotvoření ulice) v rámci I.etapy. Případně v dalším bloku v severní části řešeného území. Další připravené kapacity budou dle dalšího uvážení zadavatele vybudovány v pozdějších fázích nebo realizovány jinou formou (ve spolupráci s developery aj.).

- Navrhňte výstavbu tak, aby umožňovala etapizaci výstavby ve směru od ulice Petrovická včetně navazujícího veřejného prostranství.

## f. požadavky na proces pořízení architektonické studie

---

Jednotlivé etapy zpracování architektonické studie průběžně konzultujte se zadavatelem. Konzultace s odsouhlasením řešení prezentujte minimálně v následujících fázích:

### I. Situační výkresy:

- představte několik tematických situačních výkresů, jako doklad uvažování o lokalitě a o celkovém urbanistickém pojetí – Schwarzplan, napojení na okolí, řešení otázky dopravy a pěší komunikace, práce s veřejným prostorem, limity území atd....

### II. Řezy územím + 3D model:

- Vytvořte řezy územím pro představu výškového uspořádání případné obhájení konceptu tvaru střešní roviny.
- Vytvořte 3D model území pro představu zastavění a zasazení projektu do celkového kontextu
- Pracujte s variantním řešením

### III. Architektonická koncepční studie objektů:

- Vytvořte koncept jednotlivých objektů
- představte celkové předpokládané kapacity
- projednejte řešení se správcem sítí
- nastiňte možné materiálové řešení
- představte vzorové půdorysy a řezy objektem

### IV. Vizualizace, pohledy, zákresy:

- Odevzdejte vybrané zákresy do fotografie – zejména z ulice Petrovická
- Odevzdejte další potřebné vizualizace objektů, veřejného prostoru a to i ve vztahu k okolní zástavbě
- Pro lepší představu o celkovém řešení doporučujeme odevzdat zákres projektu do vybraného nadhledu z dronu