

# ÚZEMNÍ STUDIE PRO AREÁL BÝVALÝCH JATEK DOMAŽLICE

NÁZEV: AREÁL BÝVALÝCH JATEK DOMAŽLICE



PROSINEC 2024

## A | TEXTOVÁ ČÁST

|              |                                                                                                                                                       |           |
|--------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>A.1.</b>  | <b>ZÁKLADNÍ IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE</b>                                                                                                                   | <b>2</b>  |
| <b>A.2.</b>  | <b>VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ</b>                                                                                                                        | <b>2</b>  |
| <b>A.3.</b>  | <b>ŠIRŠÍ VZTAHY</b>                                                                                                                                   | <b>2</b>  |
|              | ŠIRŠÍ VZTAHY                                                                                                                                          | 2         |
|              | MAJETKOPRÁVNÍ VZTAHY                                                                                                                                  | 3         |
|              | ÚZEMNÍ PLÁN                                                                                                                                           | 3         |
|              | HISTORIE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ                                                                                                                               | 3         |
|              | DÁLKOVÉ POHLEDY A POHLEDY Z ULIC – ZÁKRES NAVRHOVANÉ HMOTY                                                                                            | 5         |
| <b>A.4.</b>  | <b>LIMITY ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ</b>                                                                                                                          | <b>10</b> |
| <b>A.5.</b>  | <b>PODMÍNKY PRO OCHRANU HODNOT A CHARAKTERU ÚZEMÍ</b>                                                                                                 | <b>10</b> |
| <b>A.6.</b>  | <b>NÁVRH URBANISTICKÉHO ŘEŠENÍ LOKALITY</b>                                                                                                           | <b>10</b> |
|              | ZÁKLADNÍ KONCEPCE                                                                                                                                     | 10        |
|              | ZPŮSOB VYUŽITÍ                                                                                                                                        | 10        |
| <b>A.7.</b>  | <b>PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A USPOŘÁDÁNÍ STAVEB VEŘEJNÉ DOPRAVNÍ A TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY. PODMÍNKY PRO NAPOJENÍ STAVEB NA VEŘEJNOU INFRASTRUKTURU</b> | <b>11</b> |
|              | DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA                                                                                                                               | 11        |
|              | TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA                                                                                                                              | 11        |
|              | ZELENÁ INFRASTRUKTURA                                                                                                                                 | 11        |
|              | VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ                                                                                                                                  | 11        |
| <b>A.8.</b>  | <b>NÁVRH DOPRAVNÍHO NAPOJENÍ A ŘEŠENÍ ULIČNÍCH PROFILŮ</b>                                                                                            | <b>11</b> |
| <b>A.9.</b>  | <b>NÁVRH ŘEŠENÍ TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY V TOMTO ÚZEMÍ</b>                                                                                            | <b>12</b> |
|              | KANALIZACE SPLAŠKOVÁ                                                                                                                                  | 12        |
|              | KANALIZACE DEŠŤOVÁ                                                                                                                                    | 12        |
|              | VODOVOD                                                                                                                                               | 12        |
|              | PLYNOVOD                                                                                                                                              | 12        |
|              | HORKOVOD                                                                                                                                              | 12        |
|              | VYTÁPĚNÍ                                                                                                                                              | 12        |
|              | ELEKTRICKÁ ENERGIE                                                                                                                                    | 12        |
| <b>A.10.</b> | <b>PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ</b>                                                                           | <b>12</b> |
| <b>A.11.</b> | <b>NÁVRH PARCELACE POZEMKŮ</b>                                                                                                                        | <b>13</b> |
| <b>A.12.</b> | <b>PODROBNÉ PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ, PROSTOROVÉ A PLOŠNÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB</b>                                                                          | <b>13</b> |
|              | PLOCHA                                                                                                                                                | 13        |
|              | URBANISTICKÁ STRUKTURA                                                                                                                                | 13        |
|              | ULIČNÍ ČÁRA                                                                                                                                           | 13        |
|              | STAVEBNÍ ČÁRA OTEVŘENÁ                                                                                                                                | 13        |
|              | STAVEBNÍ ČÁRA VOLNÁ (NEPŘEKROČITELNÁ)                                                                                                                 | 13        |
|              | VÝŠKA OBJEKTU                                                                                                                                         | 14        |
|              | MAXIMÁLNÍ ZASTAVITELNÁ PLOCHA                                                                                                                         | 14        |
|              | MINIMÁLNÍ NEZASTAVITELNÁ PLOCHA                                                                                                                       | 14        |
|              | PARTER                                                                                                                                                | 14        |
|              | STŘECHA                                                                                                                                               | 14        |
|              | OPLOCENÍ                                                                                                                                              | 14        |
| <b>A.13.</b> | <b>POPIS A ODŮVODNĚNÍ NAVRŽENÉHO ŘEŠENÍ</b>                                                                                                           | <b>15</b> |
| <b>A.14.</b> | <b>POSTUP POŘÍZENÍ A VYHODNOCENÍ PROJEDNÁVÁNÍ</b>                                                                                                     | <b>15</b> |

## B | GRAFICKÁ ČÁST

|      |                                           |
|------|-------------------------------------------|
| B.1. | VÝKRES ŠIRŠÍCH VZTAHŮ                     |
| B.2. | VÝŘEZ U ÚZEMNÍHO PLÁNU                    |
| B.3. | VÝKRES MAJETKOVÝCH VZTAHŮ                 |
| B.4. | SITUACE URBANISTICKÉHO ŘEŠENÍ             |
| B.5. | REGULAČNÍ VÝKRES                          |
| B.6. | PŘÍKLAD MOŽNÉ ZÁSTAVBY                    |
| B.7. | KONCEPCE VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ           |
| B.8. | KONCEPCE VEŘEJNÉ DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY  |
| B.9. | KONCEPCE VEŘEJNÉ TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY |

## **A.1. ZÁKLADNÍ IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE**

**Akce:** ÚZEMNÍ STUDIE PRO AREÁL BÝVALÝCH JATEK DOMAŽLICE

**Název:** AREÁL BÝVALÝCH JATEK DOMAŽLICE

**Datum:** 10 / 2023

**Objednatel:**

Městský úřad Domažlice, odbor výstavby a ÚP

**Zhotovitel:**

PRO-STORY s.r.o.

Papírnická 2809/10, 32600 Plzeň

IČ: 03642011, DIČ: CZ03642011

zapsáno v OR u KS v Plzni, C/30573

IDDS: irntzie

Autorizovaný architekt: Jiří Zábran ČKA 03871

## **A.2. VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ**

Řešená lokalita se nachází v okrajové části města Domažlice. Ze západu je vymezena silnicí II. třídy – ulicí Prokopa Velikého, ze severu areálem. Z východu a jihu terén klesá k potoku, ve svahu je chatová kolonie. Díky klesajícímu terénu má území potenciál výhledu do údolí, jsou zde ale vzrostlé stromy, které území z jihu vymezují. Řešené území má obdélný tvar a je téměř rovinaté. Jeho rozloha je 0,7ha.

## **A.3. ŠIRŠÍ VZTAHY**

### **ŠIRŠÍ VZTAHY**

Území se nachází na okraji Domažlic, nicméně je situované při hlavní ulici směřující do centra města, které je tak rychle dostupné. V sousedství s územím se nachází supermarket a hřbitov. V blízkém sídlišti je i pivnice. Na druhé straně ulice Prokopa Velikého se nachází velká plocha, která je dle Územního plánu také určena jako plocha změn (zastavitelná plocha), dále jihozápadně od území má město stabilizovanou zástavbu – sídliště a zástavbu individuálního bydlení. Jihovýchodně má území přírodní charakter s možností rozvoje zahrádkářské osady podél potoka. Na sever se nachází

areál, který má potenciál do budoucna stát se transformační plochou. Transformace areálu by znamenala zlepšení podmínek pro území řešenou touto ÚS a zlepšení prostupnosti a návaznosti uliční sítě. Podél hlavní ulice by mohla vzniknout plnohodnotná zástavba, která by ji vymezovala.

## MAJETKOPRÁVNÍ VZTAHY

Pozemky v rámci řešeného území jsou ve vlastnictví jednoho soukromého majitele Pavla Brejchy.

## ÚZEMNÍ PLÁN

Podmínkou Územního plánu pro rozvoj řešeného území je zpracování územní studie. Tato územní studie Územní plán respektuje a vychází z jím nastavených regulací pro toto území.

Územní plán označuje toto území jako plochy změn (zastavitelné plochy, plochy přestavby, plochy změn v krajině) P.3/11. Podmínky pro plochu P.3/11: „přestavba na multifunkční objekty s občanskou vybaveností, službami, komerčním využitím, službami a bydlením, max. výška se stanovuje na 4NP, lokálně lze tuto výšku překročit až na 6NP, plocha je podmíněna zpracováním územní studie. Slovem „lokálně“ je myšleno, že hlavní stavba bude mít výšku 4NP a část stavby (max. 35 % půdorysu hlavní stavby) je možné překročit až na 6 nadzemních podlaží.“ *(Výšková regulace je takto upravena změnou ÚP č.3, předchozí verze ÚP umožňovala maximální výšku 4.NP lokálně překročit až na 10NP.)*

Dále je plochy územním plánem určena jako návrhové SM – plochy smíšené obytné městské.

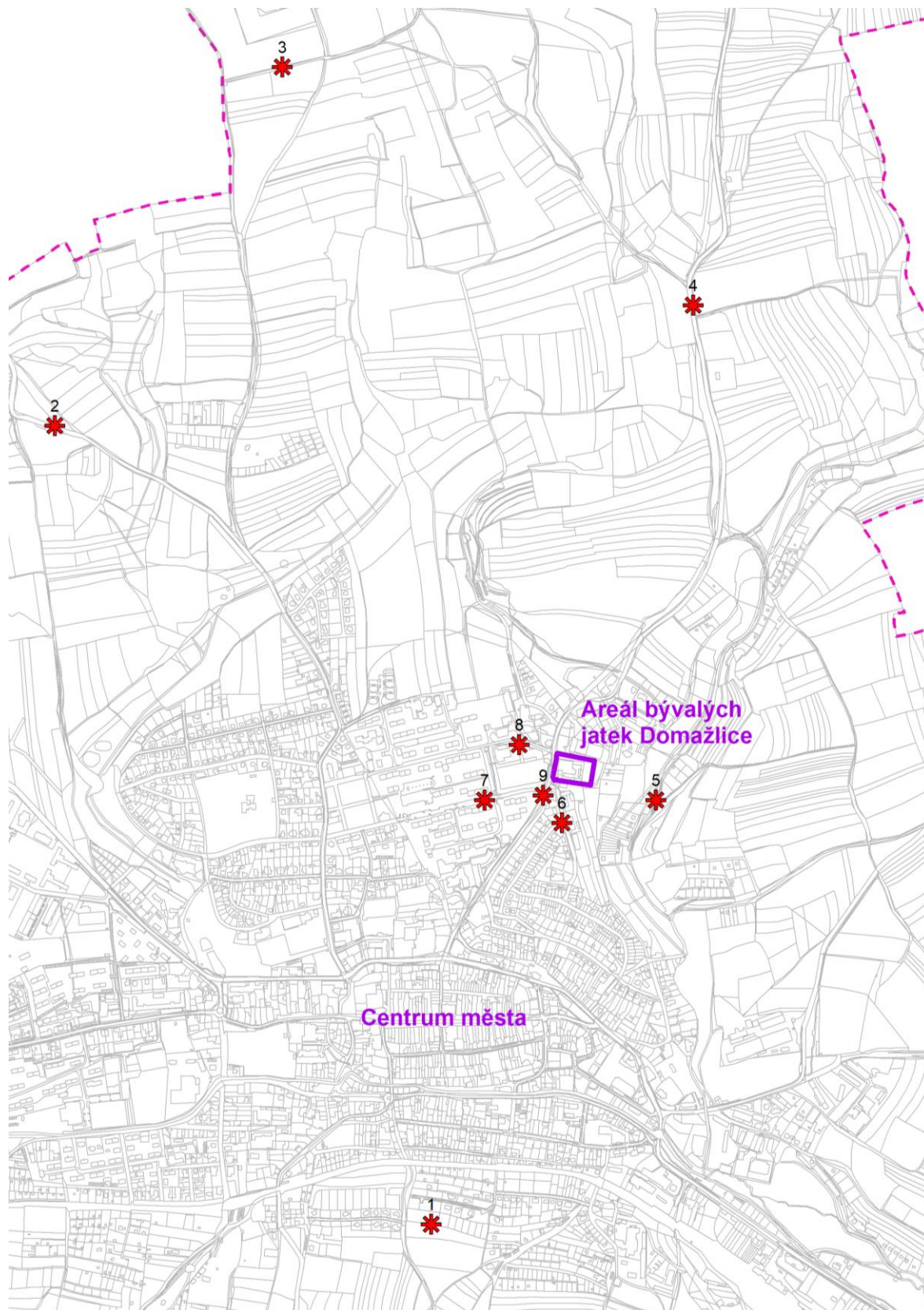
## HISTORIE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Jedná se o areál bývalých jatek. Na historickém snímku je patrné, že zde stála usedlost s objekty uspořádanými po obvodu obdélného půdorysu s největší budovou uprostřed dvora. Játka byla situována v krajině za městem. Z centra města až k areálu jatek vedla oboustranná vzrostlá alej, která zde končila. Hlavní cesta pokračovala ve své půdorysné stopě dále do krajiny, po několika metrech se oproti dnešnímu stavu stáčela doprava, dnes je již narovnaná. Město se rozrostlo až k areálu bývalých jatek, krajina se osídlila. Z aleje zůstala zachovaná pouze jedna řada stromů, druhá řada ustoupila rozšiřování.





## DÁLKOVÉ POHLEDY A POHLEDY Z ULIC – ZÁKRES NAVRHOVANÉ HMOTY





1 | Pohled z jihu



2 | Pohled ze severozápadu





**3** | Pohled ze severu z Baldovského návrší – zástavba se z tohoto pohledu neuplatňuje

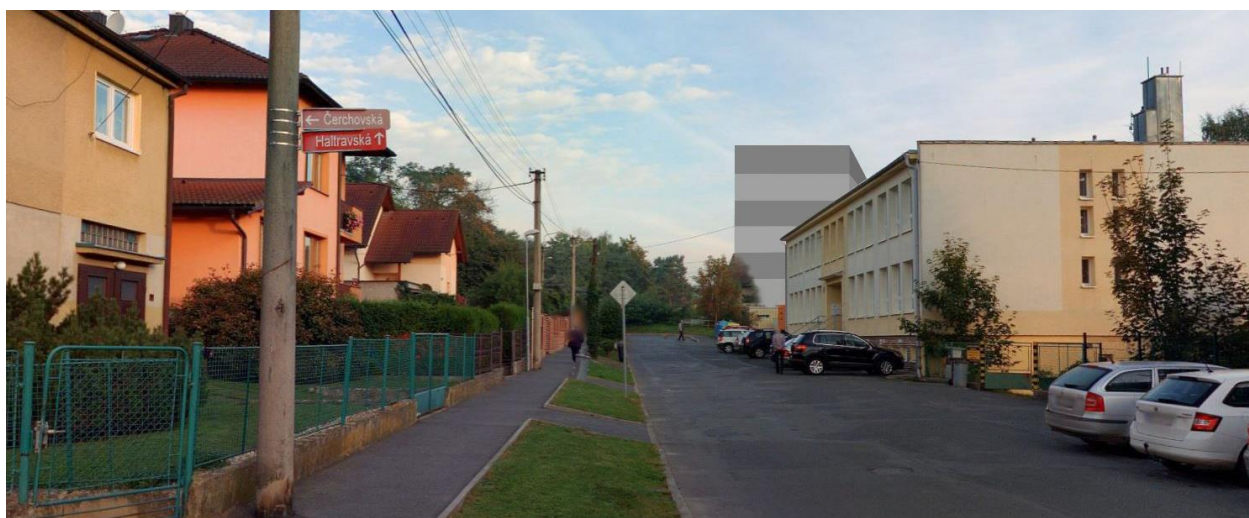


**4** | Pohled ze severu





5 | Pohled z protějšího svahu



6 | Pohled z ulice Haltravská

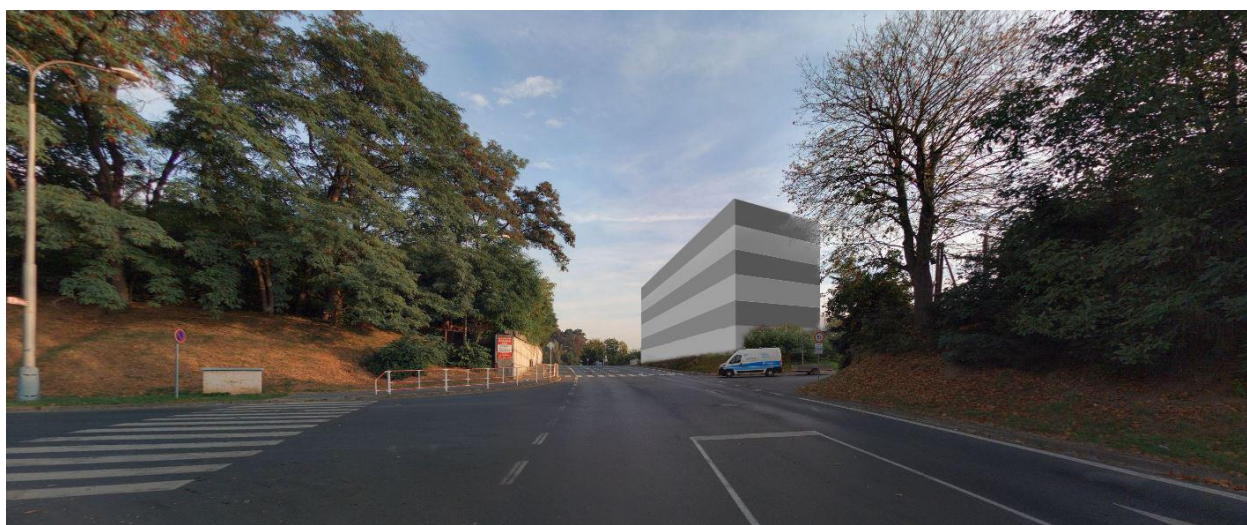




7 | Pohled z ulice Mánesova – zástavba se z tohoto pohledu neuplatňuje



8 | Pohled z ulice Švabinského



9 | Pohled z jihu z ulice Prokopa Velikého

#### **A.4. LIMITY ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ**

Na jihu a na východě se nachází vedení STL a VTL plynovodu a regulační stanice VTL plynovodu. Z toho plynou ochranná a bezpečnostní pásma.

- OP 4 m na obě strany od plynovodu na pozemek nezasahuje.
- BP 20 m na obě strany od plynovodu zasahuje na jižní hranici pozemku.
- V případě rekonstrukce VTL plynovodu se BP zmenší na 10 m na obě strany od plynovodu (v horizontu 5-10 let není rekonstrukce plánovaná)
- Součástí VTL plynovodu je uzávěr, přes který se provádí případné odtlakování. V této části BP nelze navrhnout žádnou úlevu pro případnou výstavbu – viz výkres.

Hluk z RS VTL plynovodu

- Činností RS VTL plynovodu vzniká hlučnost, která nelze redukovat.
- Projekt nové budovy musí počítat s protihlukovými opatřeními.

#### **A.5. PODMÍNKY PRO OCHRANU HODNOT A CHARAKTERU ÚZEMÍ**

Z hlediska Územní studie nejsou stanoveny žádné podmínky.

Z hlediska Územního plánu je nastavena výšková regulace: maximální výška objektu je 4NP, přičemž je možné toto maximum překročit až na 6NP a to na 35% půdorysné plochy hlavní budovy.

#### **A.6. NÁVRH URBANISTICKÉHO ŘEŠENÍ LOKALITY**

##### **ZÁKLADNÍ KONCEPCE**

Cílem Územní studie je vytvořit podmínky pro vznik plnohodnotné městské zástavby – multifunkčních objektů s občanskou vybaveností, službami, komerčním využitím a bydlením.

Nová zástavba pomůže vymezovat stávající i navrhovanou ulici. Do ulice Prokopa Velikého je požadavek na vytvoření aktivního parteru – umístění vstupů a nebytových prostor v 1.NP. Vyšší hmoty nové zástavby je vhodné situovat k hlavní ulici.

Z jihu a východu může být zástavba do údolí potoka rozvolněná a od stavební čáry odstupovat.

Územní studie navrhuje vytvoření koridorů pro nové ulice se záměrem propojení uliční sítě a zlepšení prostupnosti územím.

##### **ZPŮSOB VYUŽITÍ**

Multifunkční objekt s občanskou vybaveností, službami, komerčním vybavením a bydlením.

## **A.7. PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A USPOŘÁDÁNÍ STAVEB VEŘEJNÉ DOPRAVNÍ A TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY. PODMÍNKY PRO NAPOJENÍ STAVEB NA VEŘEJNOU INFRASTRUKTURU**

### **DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA**

Navržená dopravní infrastruktura bude navazovat na stávající dopravní řešení. Bude řešeno napojení nového bloku na stávající dopravní infrastrukturu. Návrh svým řešením neznemožní budoucí rozvoj území. Součástí návrhu bude i úprava stávající autobusové zastávky.

### **TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA**

Navržená technická infrastruktura se napojí na stávající inženýrské sítě. Návrh může vyvolat přeložku některých sítí. V takovém případě bude součástí projektu návrh nové sítě.

Návrh musí respektovat ochranná a bezpečnostní pásma VTL plynovodu a jeho regulační stanice.

### **ZELENÁ INFRASTRUKTURA**

Součástí projektu bude řešení hospodaření s dešťovými vodami.

Návrh musí respektovat minimální nezastavitelnou plochu.

### **VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ**

Navržená veřejná prostranství budou navazovat na stávající chodníky a ulice. Bude zachována nebo zlepšena prostupnost územím. Veřejná prostranství budou upravena tak, aby zlepšila kvalitu území. Součástí návrhu bude i úprava stávající autobusové zastávky.

## **A.8. NÁVRH DOPRAVNÍHO NAPOJENÍ A ŘEŠENÍ ULIČNÍCH PROFILŮ**

Řešené území je dopravně přístupné ze stávající ulice Prokopa Velikého (silnice II. třídy). Územní studie navrhuje vytvoření koridoru pro vznik nové ulice v prodloužení ulice Švabinského – napojení na stávající křižovatku. Z této ulice je možné zřídit vjezd/y do nově navrhovaného bloku. Tato ulice je navržena tak, aby v ní bylo možné parkovat. Parkovací pásy budou doplněny novými stromy. Při realizaci této ulice je potřeba navrhnout i veřejné osvětlení. Charakter ulice je patrný z uličního řezu.

Tato nově navrhovaná ulice má potenciál rozšířit a provázat uliční síť v případě transformace sousedního areálu.

Požadavky na dopravu v klidu budou realizovány převážně jako součást objektu, případně částečně na pozemku nebo v nově navržené ulici.



## **A.9. NÁVRH ŘEŠENÍ TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY V TOMTO ÚZEMÍ**

### **KANALIZACE SPLAŠKOVÁ**

Napojovací místo na kanalizační stoku je v ulici Prokopa Velikého.

### **KANALIZACE DEŠŤOVÁ**

Dešťové vody se budou zadržovat, využívat a zasakovat na pozemku.

### **VODOVOD**

Napojovací místo na vodovodní řad je v ulici Prokopa Velikého.

### **PLYNOVOD**

Objekt je možné napojit na stávající plynovod.

V sousedství se nachází VTL plynovod a VTL regulační stanice. Z toho vyplývají podmínky a limity pro zástavu – viz kapitola LIMITY ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ.

### **HORKOVOD**

Řešené území není napojeno na centrální zásobování teplem.

### **VÝTÁPĚNÍ**

Předpokládaný způsob vytápění je tepelným čerpadlem.

### **ELEKTRICKÁ ENERGIE**

Řešené území je možné napojit na stávající vedení elektrické energie.

Stávající vedení zasahuje do plochy navržené pro zástavbu. Nový záměr může vyvolat přeložku těchto sítí.

## **A.10. PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ**

- Vytvořit reprezentativní předprostor nové zástavbě – ulice Prokopa Velikého
  - o Doplnění veřejného osvětlení
  - o Doplnění mobiliáře (lampy, lavičky, koše, stojany na kola...)
  - o Výsadba nových stromů
  - o Regulace vizuálního smogu – sjednocení vývěsek a reklam (návrh na umístění reklamních plocha a označení provozoven, grafický návrh, barevná regulace)
- Oživení uličního prostoru – viz požadavek na aktivní parter – v přízemí objektu se vstupy a výkladci do ulice Prokopa Velikého
- Návrh koridoru pro budoucí ulici v prodloužení ul. Švabinského – do doby realizace ulice zde může zůstat zelený pás (distanční zeleň oddělující novou zástavbu od stávajícího areálu)

- Vnitroblok – soukromá zahrada k užívání rezidentů, možno částečně oplotit a přiřadit k bytům jako soukromé zahrádky
- Prostupnost území a pěší vazby – všechny nové záměry musí zachovávat stávající prostupnost území případně ji zlepšovat.

-

### **A.11. NÁVRH PARCELACE POZEMKŮ**

- Pozemek je tvořen několika parcelami, které jsou ale ve vlastnictví jediného vlastníka.
- Návrh:
  - o Sloučení parcel určených pro výstavbu (vymezeno stavební čarou)
  - o V rámci územní studie je vymezen koridor pro vznik nové komunikace. Po realizaci bude předáno do vlastnictví města.

### **A.12. PODROBNÉ PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ, PROSTOROVÉ A PLOŠNÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB**

#### **PLOCHA**

- 0,7ha

#### **URBANISTICKÁ STRUKTURA**

- smíšená bloková

#### **ULIČNÍ ČÁRA**

- Vymezuje hranici veřejných prostranství a bloků pro výstavbu
- V rámci bloku musí být dodržené procento zastavění a zeleně
- Plochy zeleně mohou mít zpevněné plochy pro pěší a nezbytnou dopravní infrastrukturu.

#### **STAVEBNÍ ČÁRA OTEVŘENÁ**

- Zástavba nesmí od stavební čáry ustupovat. Zástavba může být v celé své délce souvisle a úplně zastavěná.
- Tato regulace je navržena u severní a západní hrany bloku, aby zástavba jasně vymezovala ulici.

#### **STAVEBNÍ ČÁRA VOLNÁ (NEPŘEKROČITELNÁ)**

- Zástavba může od stavební čáry ustupovat. Zástavba nemusí být v celé své délce souvisle a úplně zastavěná.
- Tato regulace je navržena u jižní a východní strany bloku, aby umožňovala návrh rozvolněné hmoty směrem do údolí.

## VÝŠKA OBJEKTU

- Výšková regulace vychází z požadavků ÚP
- Maximální výška objektu je 4NP, přičemž je možné toto maximum překročit až na 6NP a to na 35% půdorysné plochy hlavní budovy.

## MAXIMÁLNÍ ZASTAVITELNÁ PLOCHA

- Tato regulace vychází z požadavků ÚP
- 75%

## MINIMÁLNÍ NEZASTAVITELNÁ PLOCHA

- Tato regulace vychází z požadavků ÚP
- Jedná se o nezpevněnou plochu na terénu
- 25%

## PARTER

- Územní studie klade požadavek na vytvoření aktivního parteru na západní hraně bloku
- Značka symbolizující aktivní parter označuje hranu bloku, která má tento požadavek splnit. Není ale povinností vytvořit aktivní parter v celé délce této hrany bloku.
- Aktivním parterem se rozumí:-
  - Umístění vstupů do bytových prostor
  - Umístění vstupů do nebytových prostor
  - Umístění výkladců
  - Návaznost podlaží a terénu  $\pm 0,5\text{m}$
  - Konstrukční výška podlaží min. 4 m

## STŘECHA

- Tvar střechy: plochá

## OPLOCENÍ

- Případné oplocení bude umístěno v poloze stavební čáry
- Maximální výška neprůhledné části oplocení: 1 m
- Maximální výška průhledné části oplocení: 2 m
- Regulace se nevztahuje na živé ploty



### **A.13. POPIS A ODŮVODNĚNÍ NAVRŽENÉHO ŘEŠENÍ**

Územní studie řeší budoucí zástavbu v místě bývalého areálu jatek. Návrh navazuje na strukturu sídliště a reflektuje současné potřeby rozvoje města. Toho je dosaženo vhodným návrhem kapacity zástavby a řešením veřejného prostranství.

Jedná se o přestavbové území, kdy vznikne nový městský blok a nové napojení na TI. Dopravně návrh zhruba navazuje na současné napojení na hlavní komunikaci. Nová funkce bydlení je zorganizována závaznými a nepřekročitelnými liniemi. Při formování prostoru bylo také důležité ochranné pásmo vysokotlakého plynovodu.

### **A.14. POSTUP POŘÍZENÍ A VYHODNOCENÍ PROJEDNÁVÁNÍ**

-