

ARCH-KREJCI s.r.o.
Nová Pasečnice 1, 344 01 Domažlice
e-mail: krejci@arch-krejci.cz
tel.: +420 721 044 994
IČ: 11773821

Textová část Územní studie Lísková – Jih R 17 - OK

Projektová dokumentace:
Projektová dokumentace pro schválení ÚS

Investor: FOMAVA s.r.o.
Vodní 11
Domažlice 344 01

Vypracoval: Ing. arch. Jiří Spurný
Stoupající 20
190 00 Praha 9 Prosek
IČO: 07248881
tel: +420 721 646 600
e-mail: jirispurny@arch-krejci.cz

Datum: 11/2023

Kopie:

A.1 Identifikační údaje

A1.1 Údaje o stavbě

<u>název projektu</u>	Územní studie Lísková - Jih
<u>místo stavby</u>	zastavitelné plocha R 17 vymezena dle Územního plánu Nemanice , k.ú. Lísková u Nemanic, parc. č. 20/7, 20/27
<u>charakter</u>	zástavba území stavbami s komerčním charakterem

A.1.2 Údaje o pořizovateli

<u>pořizovatel</u>	FOMAVA s.r.o., Vodní 11, 344 01 Domažlice, IČO: 25208918
--------------------	---

A.1.3 Údaje o zpracovateli společné dokumentace

<u>hlavní architekt</u>	ARCH-KREJCI s.r.o. Ing. arch. Jaromír Krejčí Nová Pasečnice 1 344 01 Domažlice IČO: 11773821 tel.: +420 721 044 994 e-mail: krejci@arch-krejci.cz
<u>zodpovědný projektant</u>	Ing. arch. Jaromír Krejčí Nová Pasečnice 1 344 01 Domažlice ČKA: 05102
<u>zpracoval</u>	Ing. arch. Jiří Spurný tel.: +420 721 646 600 e-mail: jirispurny@arch-krejci.cz

A.2 Předmět územní studie

Předmětem územní studie (dále jen ÚS) je parcelace, umístění domů, schéma technické infrastruktury, komunikace a zeleně na území vymezeného v územním plánu jako zastavitelná plocha R17-OK. Jednotlivé objekty budou po schválení studie předmětem samostatných územních rozhodnutí (dále jen ÚR). Cílem ÚS je založit celou lokalitu komerční zástavby jako funkční celek v návaznosti na stávající uliční skelet, připravit parcelaci, umístění objektů na pozemku, dopravní obslužnost a technickou infrastrukturou a stanovit podmínky pro regulaci staveb a využívání území.

A.2.1 Vymezení řešeného území a širší vztahy

Řešená lokalita se nachází v západních Čechách v katastrálním území Lísková u Nemanic, okres Domažlice. Lísková u Nemanic je součástí obce Nemanice, od které leží přibližně 2,5 km jižně.

Obec leží na hranicích se Spolkovou republikou Německo a na jejím území se nachází i hraniční přechod Lísková / Waldmünchen. Obec tvoří převážně občanská vybavenost komerčního charakteru. Řešené území se nachází na jižním okraji obce a jedná se o zatravněnou plochu s náletovou zelení o výměře 0,96 ha.

Řešené území se svahuje směrem na sever k obci, od které je nyní částečně odděleno vzrostlým porostem. Napojení na stávající uliční síť bude nutné řešit prací s terémem pro vyrovnání výškových rozdílů v území.

A.2.2 Cíl územní studie

Cílem ÚS je vytvoření jednotného celku komerční zástavby v části obce, aby nově vzniklá zástavba a infrastruktura nenarušovala ráz obce Lísková. Stabilizovat parcelaci a budoucí veřejné prostory a zabezpečit základní regulační podmínky pro umístění a parametry budoucí zástavby. Výsledkem by mělo být schválení ÚS pořizovatelem a zahájení prací pro získání ÚR pro jednotlivé objekty v lokalitě.

Územní studie Lísková u Nemanic je zpracována na základě podnětu požadavku majitele pozemků FOMAVA s.r.o. Zadání územní studie vychází z územního plánu Nemanice, který definuje lokalitu R17-OK jako zastavitelnou oblast obce pro občanskou vybavenost komerčního charakteru.

A.2.3 Dotčené pozemky

V seznamu nejsou uvedeny vlastníci sousedících pozemků, jakožto případní účastníci ÚR v jednotlivých fázích. Plocha, která je předmětem ÚS je vyznačena ve výkresech v grafické části dokumentace.

Číslo parcely	Typ parcely	Výměra [m ²]	Vlastník	využití
20/7	KN	2900	Ferko Marek, č.p. 96, 34522 Mníchov	Trvalý travní porost
20/27	KN	9016	FOMAVA s.r.o., Vodní 11, Město, 34401 Domažlice	Trvalý travní porost

A.3 Soulad s platným územním plánem obce Nemanice

A.3.1 Vybrané podmínky pro řešenou lokalitu

Řešené území R17-OK je zařazeno do funkčního využití OK – plochy občanského vybavení komerční.

OK – Plochy občanského vybavení – komerční

Hlavní využití:

- stavby pro obchod a služby

Přípustné využití:

- zdravotní služby
- stavby pro kulturu
- veřejná správa
- veřejné ubytování rekreačního charakteru a stravování
- související dopravní a technická infrastruktura
- veřejná prostranství

Podmíněné a přípustné využití

- není stanoveno

Nepřípustné využití

-veškeré stavby a činnosti nesouvisející s přípustným a podmíněně přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání

- plochy občanského vybavení musí být vymezeny v přímé návaznosti na kapacitně dostačující plochy dopravní infrastruktury a být z nich přístupné, musí zajišťovat odpovídající množství parkovacích stání
- pro každé 2ha zastavitelné plochy se vymezí s touto zastavitelnou plochou související plocha veřejného prostranství o výměře nejméně 1000 m² (do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace)
- koeficient zeleně **KZ=0,20**
- výšková hladina nové zástavby nesmí převyšovat hladinu zástavby stávající
- charakter nové zástavby bude vycházet z charakteru staveb venkovské zástavby (podlažnost, materiálové a barevné provedení fasád, sklonitost střešních konstrukcí)

A.3.2 Soulad studie s územním plánem obce Nemanice

Celé řešené území je funkčně v souladu s platným ÚP obce Nemanice a hlavními závaznými regulativy. V zóně území jsou navrženy celkem 3 parcely pro individuální komerční objekty. Ty jsou doplněny veřejnou komunikací s pásem zeleně, která se napojuje přes severní část území na stávající uliční síť.

V části územní studie dochází k možné kolizi s vedením technické infrastruktury a je potřeba ověřit jejich průběh a řešit jejich případné přeložení. V případě zachování technické infrastruktury ve stávajících trasách pravděpodobně nebude možné navržené území smysluplně napojit na stávající veřejné komunikace.

V době zpracovávání územní studie nebyla známa žádná omezení vyplývající z vydaných rozhodnutí v území.

A.3.3 Limity území

Morfologie

Řešené území se nachází na severním svahu odděleném od obce terénním zlomem. Převýšení na jižní hranici území vzhledem ke stávající komunikaci v obci tvoří až 8 metrů. Průběh svahu je naznačen ve výkresové části.

Dopravní infrastruktura

Řešené území není dopravně napojeno na zbytek obce.

Technická infrastruktura

V obci se nachází vodovodní řad, oddílná kanalizace a rozvody elektrické energie. Vodovod a splašková kanalizace jsou zakončeny cca 150 metrů na severovýchod od řešeného území. Pro obsluhu řešeného území navrhujeme prodloužení rozvodů těchto sítí.

Ochranná pásma a chráněná území

Území se nachází v III. Zóně CHKO Český les.

V blízkosti území se nachází vodní zdroj a do území zasahuje jeho ochranné pásmo.

A.3.4 Bilance navrhovaných kapacit

Bilance ploch:

Celková plocha řešeného území	8 838 m ²
Celková plocha řešeného území včetně přípojovací komunikace	9 208 m ²
Z toho celková plocha pro soukromou zástavbu a zeleň	8 209 m ²
Z toho celková plocha pro veřejnou zástavbu a zeleň	628 m ²
Veřejná komunikace a zeleň mimo řešené území	370 m ²
Veřejné komunikace, zpevněné plochy	422 m ²
Veřejná zeleň v řešeném území	210 m ²

Bilance objektů:

Celkový počet navrhovaných domů	3 objekty
---------------------------------	-----------

A.4 Návrhová část

A.4.1 Stručný popis návrhu

Urbanistický koncept budoucí zástavby

Základní myšlenka urbanistického řešení v území vychází z uliční sítě a stávajícího uspořádání zástavby v obci. Obec je charakterizována centrální ulicí, která směřuje k hraničnímu přechodu a jednotlivé objekty jsou umístěny řadě podél této komunikace. Navrhujeme obdobnou uspořádání v pomyslné druhé řadě směrem od této hlavní ulice.

Napojení nové ulice bylo zvoleno s ohledem na nejjednodušší projekční řešení při tvorbě nové křižovatky na stávající komunikaci. Uzavření území slepou komunikací bylo zvoleno s ohledem na územní plán obce a zabránění další případného rozšiřování se sídla do krajiny.

Charakter navržené zástavby vychází ze stávajícího typu objektů v obci a požadované funkci, kterou mají plnit. Souvislá linie tří objektů bude vytvářet pomyslný druhý plán v lineární orientaci stávající obce. Lokalita je navržena k zástavbě komerčního charakteru, která využije ucelenou plochu k umístění objektů obchodu nebo služeb a souvisejících parkovacích ploch. Tyto parcely budou vizuálně odděleny od severu, východu a jihu vzrostlou zelení tak, aby se minimalizovalo jeho vnímání v krajině. Ve větší míře dané území již zmíněná zeleň víceméně obklopuje. U staveb tohoto účelu předpokládáme větší půdorysnou plochu, proto pro minimalizaci výšky lze uvažovat i s plochou konstrukcí střešního pláště. Vhodné by bylo řešit střechu jako vegetační (zelenou střechu)

Územní studie dále nastiňuje uliční charakter, který bude v maximální možné míře dodržen. Uličním charakterem se myslí umístění a tvar zelených ploch, chodníků, zpevněných ploch, výhybných míst, atd.

Stavební podmínky území

Předmětem územní studie je vytvoření definitivní skladby veřejných prostorů se zabudovanou infrastrukturou, dopravními plochami a zelení. Schválení studie vytvoří jasnou urbanistickou koncepci, která při realizaci dalších navazujících projektů a samotných staveb bude postupně naplňována.

Přeložky inženýrských sítí budou řešeny v navazujícím stupni celkového projektu, kde bude vyprojektován i návrh na novou infrastrukturu.

Doprava

Lokalita občanské vybavenosti komerčního charakteru se nachází v zastavitelném území obce Lísková u Nemanic. Vzhledem ke stávající situaci bude území napojeno pro automobily v severní části přes veřejný prostor.

Koncepce dopravního řešení je patrná z grafického schématu a sestává se z polohy napojovaného místa, provozních principů a funkčních prvků uličního profilu. Komunikace je navržena tak, aby splňovala normové požadavky na sklon, šířku komunikace a aby rovnoměrně obsloužila celé navrhované území. Komunikace je navržena jako obousměrná pro automobily a obsluhuje pouze řešené území.

V řešeném území se počítá s umístěním objektů obchodu a služeb, se kterými souvisí i potřeba na vymezení parkovacích ploch na jednotlivých pozemcích. Vzhledem k osazení parkovacích ploch do krajiny požadujeme doplnění parkoviště o stromy rovnoměrně v ploše parkoviště. Samostatná stání pro automobily budou provedena ze zatravněvací dlažby umožňující však dešťové vody. Pojízdne plochy je doporučeno provést z betonové dlažby.

Technická infrastruktura

Koncepce technické infrastruktury bude řešen v dalším stupni projektové dokumentace po projednání s vlastníky a správci technické infrastruktury.

Projektová příprava komerční zóny bude navrhovat požadované kapacity inženýrských sítí dle navržené hustoty zástavby. Předpokládaná maximální zastavěná plocha je 1925 m².

Vysoké požadavky jsou kladeny na řešení atmosférických srážek a jejich likvidace. Je požadováno, aby dešťové srážky ze zastavěných ploch byly v maximální možné míře zdržovány na soukromých pozemcích a zpětně recyklovány a využívány. Další IGP a obecní projekty rozhodnou o možnostech vsakování a dalšího řešení likvidace dešťových vod. S dešťovou vodou z veřejného prostoru bude nakládáno obdobně, voda bude svedena (pokud to půjde) do travnatých příkopů podél komunikace, které budou opatřeny hrázkami pro zdržení vody. Plochy parkovacích ploch budou využívat zatravněvacích povrchů u parkovacích stání a budou vyspádovány do okolní zeleně. Dešťové vody ze staveb budou svedeny do retenční nádrže s regulovaným vypouštěním.

Ochrana životního prostředí, jiné

Realizací lokality v obci Lísková, a to i v širších návaznostech, nebude negativně ovlivněno životní prostředí lokality a obce. Nenavrhují se zde zdroje škodlivin ani funkce zatěžující životní prostředí.

V zeleném pásu kolem komunikace (na obou stranách) jsou zakázány jakékoliv stavby, přístřešky, atd. Prostor je určen pro travní porost a jiné zahradní úpravy. Možnost umístění uličního mobiliáře jako lavičky, stojany na kola a jiné.

Etapizace

S ohledem na postup provádění jednotlivých stavebních objektů v lokalitě je navržena tato etapizace budování celé studie jako jednotného urbanistického konceptu

Lokalita bude řešena ve třech etapách:

- I. Nová pozemní komunikace napojující řešené území
- II. Pozemek A.01
- III. Pozemky A.02,A.03

A.4.2 Regulace a regulační prvky

Doporučuje se udržet orientaci jednotlivých budov dle územní studie. K udržení celkového rázu lokality je stanovena hladina navrhovaných objektů, a to dvoupodlažní (počítáno v místě nástupu do objektu)

Funkční regulace

V území je pouze povolené funkční využití dle platného ÚP.

Prostorová regulace

Neliší se od regulace územním plánem.
Domy budou povoleny jako dvoupodlažní 1NP+podkroví nebo 1NP+2NP
Maximální výška objemu občanské vybavenosti je 6,5 m, lokálně až 9 m a to maximálně 20% půdorysu stavby. Maximální rozsah zastavěné plochy budov viz. výkresová část dokumentace.

Materiálová regulace

Materiálové řešení fasády není nijak specifikováno
Zakazuje se umisťovat srubové stavby a stavby tradičních roubenek, které by svým výrazným charakterem nezapadly do nové zástavby. Platí i pro hrázděné stavby.
Doporučuje se všeobecně použití zelených střech.

Regulace barevnosti

Fasády objektů navrhujeme řešit v přírodní barevnosti.

Územní studie je zpracována na základě podkladů od zadavatele a dostupných informací v době zpracování projektu.