

ÚZEMNÍ STUDIE LÍSKOVÁ

INVESTOR: Fomava s.r.o.
01/2024

Hraniční přechod
Lísková-Waldmunchen

Černý potok

Lísková

R17-OK
Lísková-jih

silnice 189 směr Klenčí
pod Čerchovem

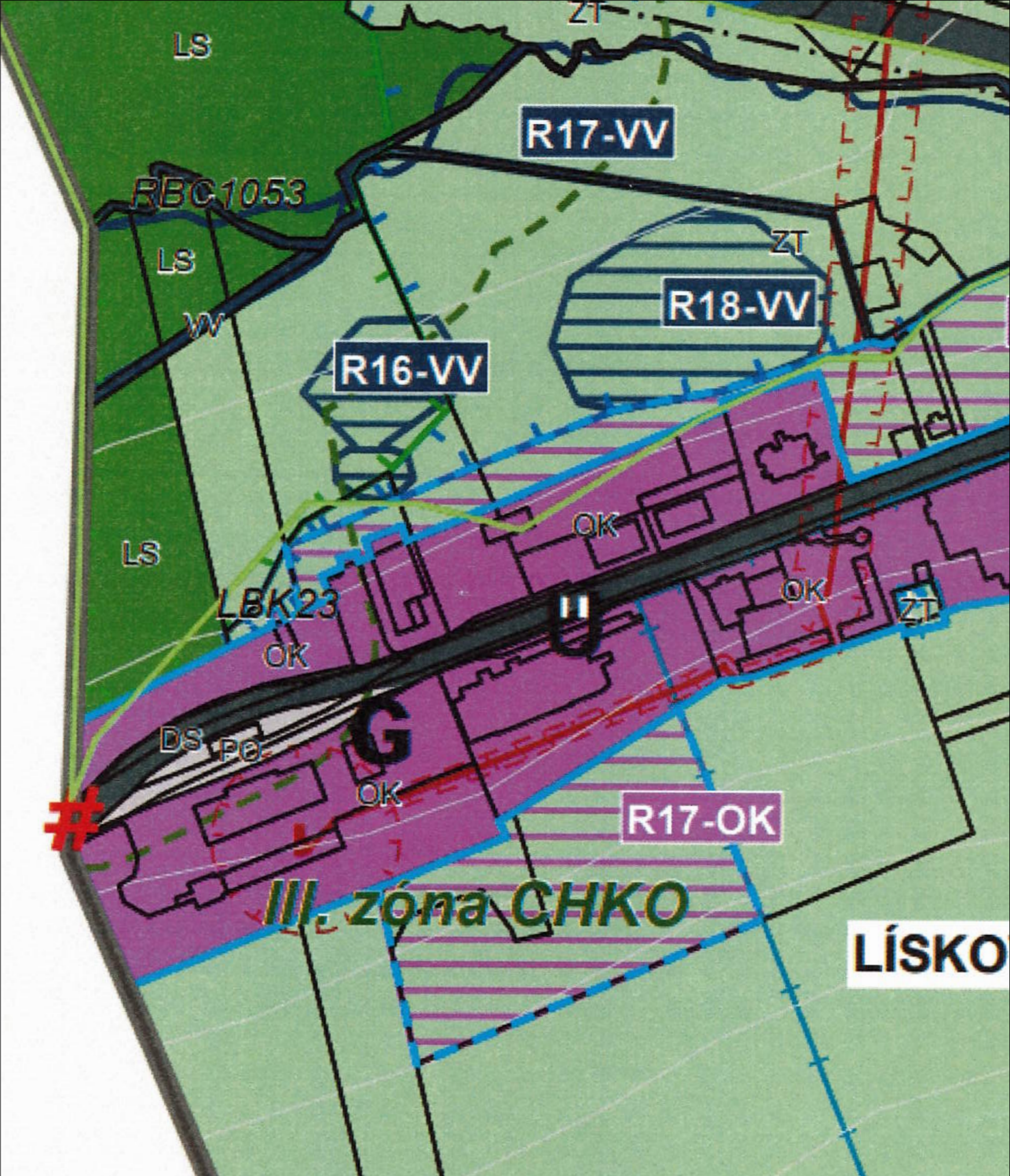
U školy

ARCH-KREJCI s.r.o.
www.arch-krejci.cz

krejci@arch-krejci.cz
+420 721 044 994

Nová Pasečnice 1
344 01 Domažlice





LEGENDA

	HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ - SPRÁVNÍ ÚZEMÍ OBCE NEMANICE	
	HRANICE KATASTRÁLNÍCH ÚZEMÍ	
	HRANICE ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ VYMEZENÉHO KE DNI 1.5.2018	
	HRANICE ZASTAVITELNÝCH PLOCH	
	VRSTEVNICE	

PLOCHY STABILIZOVANÉ	PLOCHY ZMĚN	ÚZEMNÍ REZERVY	PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ	(vyh. 501/2006 Sb.)
			PLOCHY BYDLENÍ (BO)	
			PLOCHY HROMADNÉHO BYDLENÍ (BH)	
			PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ (OV)	
			PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ-KOMERČNÍ (OK)	
			PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ (PO)	
			PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ-VEŘEJNÁ ZELEŇ(PZ)	
			PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ (SO)	
			PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY - SILNIČNÍ (DS)	
			PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY - ÚČELOVÉ (DU)	
			PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY (TI)	
			PLOCHY SMÍŠENÉ VÝROBNÍ (SV)	
			PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ - ZEMĚDĚLSKÉ (VZ)	
			PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ (VV)	
			PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ - ZPF (ZZ)	
			PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ - TTP (ZT)	
			PLOCHY LESNÍ (LS)	
			PLOCHY ZELENĚ - VYHRAZENÉ (ZV)	
			PLOCHY ZELENĚ - KRAJINNÉ (ZK)	

STAV	NÁVRH	OCHRANA KULTURNÍCH HODNOT
		ARCHITEKTONICKY A HISTORICKY HODNOTNÉ STAVBY
		OCHRANA PŘÍRODY A KRAJINY
		REGIONÁLNÍ BIOCENTRUM / BIODOR
		LOKÁLNÍ BIOCENTRUM / BIODOR
		PŘÍRODNÍ KORIDOR
		NIVA
		VÝZNAMNÝ BIOTOP

Poznámky

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)

Územní studie - Lísková

Místo stavby

K.Ú.: Lísková u Nemanic

Parc. č.: 20/7, 20/27

Druh pozemku dle KN: trvalý travní porost

výškopisný systém : B.P.V.

polohopisný systém: JTSK

Jméno výkresu

Územní plán

Část dokumentace

ÚS LÍSKOVÁ U NEMANIC

Území

R17-OK

Stupeň dokumentace

ÚZEMNÍ STUDIE

Investor

FOMAVA s.r.o.

Vodní 11, 344 01 Domažlice, IČO: 25208918

ARCH-KREJCI s.r.o.

Nová Pasečnice 1, 344 01 Domažlice

e-mail: krejci@arch-krejci.cz

tel.: +420 721 044 994

IČO: 11773821

Zodpovědný architekt

Ing. arch. Jaromír Krejčí

tel.: +420 721 044 994

ČKA: 05102

Hlavní projektant

Ing. arch. Jiří Spurný

e-mail: jirispurny@arch-krejci.cz

tel.: +420 721 646 600

Vypracoval

Ing. arch. Jiří Spurný

e-mail: jirispurny@arch-krejci.cz

tel.: +420 721 646 600

Verze

Datum

PRACOVNÍ

08.01.2024

Formát

Měřítko výkresu

Paré

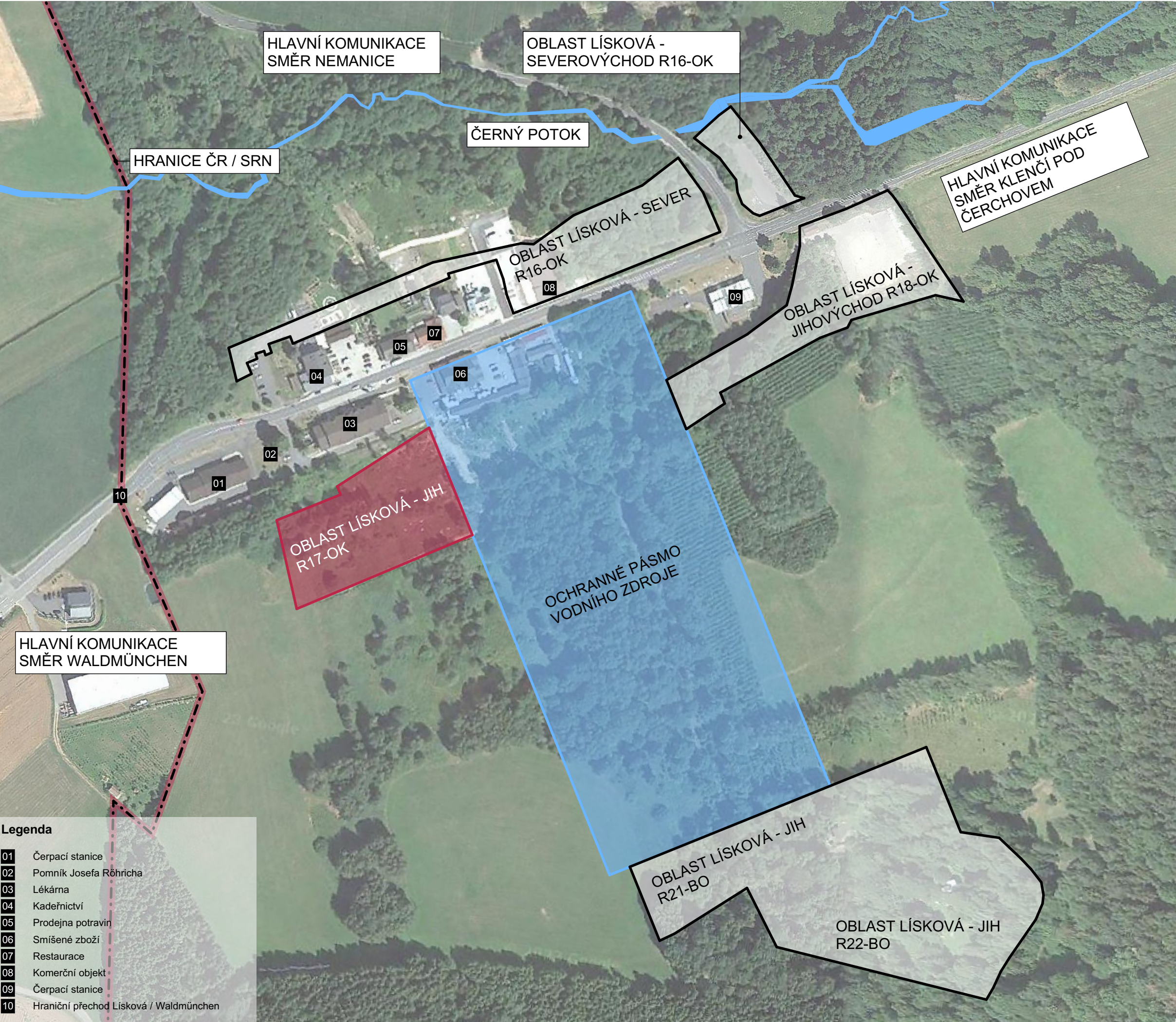
297x420

1:1500

2x A4

Číslo výkresu

B.1



Územní studie - Lísková

Místo stavby

K.Ú.: Lísková u Nemanic

Parc. č.: 20/7, 20/27

Druh pozemku dle KN: trvalý travní porost

výškopisný systém : B.P.V.

polohopisný systém: JTSK

Jméno výkresu

Širší vztahy, limity

Část dokumentace

ÚS LÍSKOVÁ U NEMANIC

Území

R17-OK

Stupeň dokumentace

ÚZEMNÍ STUDIE

Investor

FOMAVA s.r.o.

Vodní 11, 344 01 Domažlice, IČO: 25208918

ARCH-KREJCI s.r.o.

Nová Pasečnice 1, 344 01 Domažlice

e-mail: krejci@arch-krejci.cz

tel.: +420 721 044 994

IČO: 11773821

Zodpovědný architekt

Ing. arch. Jaromír Krejčí

tel.: +420 721 044 994

ČKA: 05102

Hlavní projektant

Ing. arch. Jiří Spurný

e-mail: jirispurny@arch-krejci.cz

tel.: +420 721 646 600

Vypracoval

Ing. arch. Jiří Spurný

e-mail: jirispurny@arch-krejci.cz

tel.: +420 721 646 600

Verze

PRACOVNÍ

Datum

08.01.2024

Formát

297x420

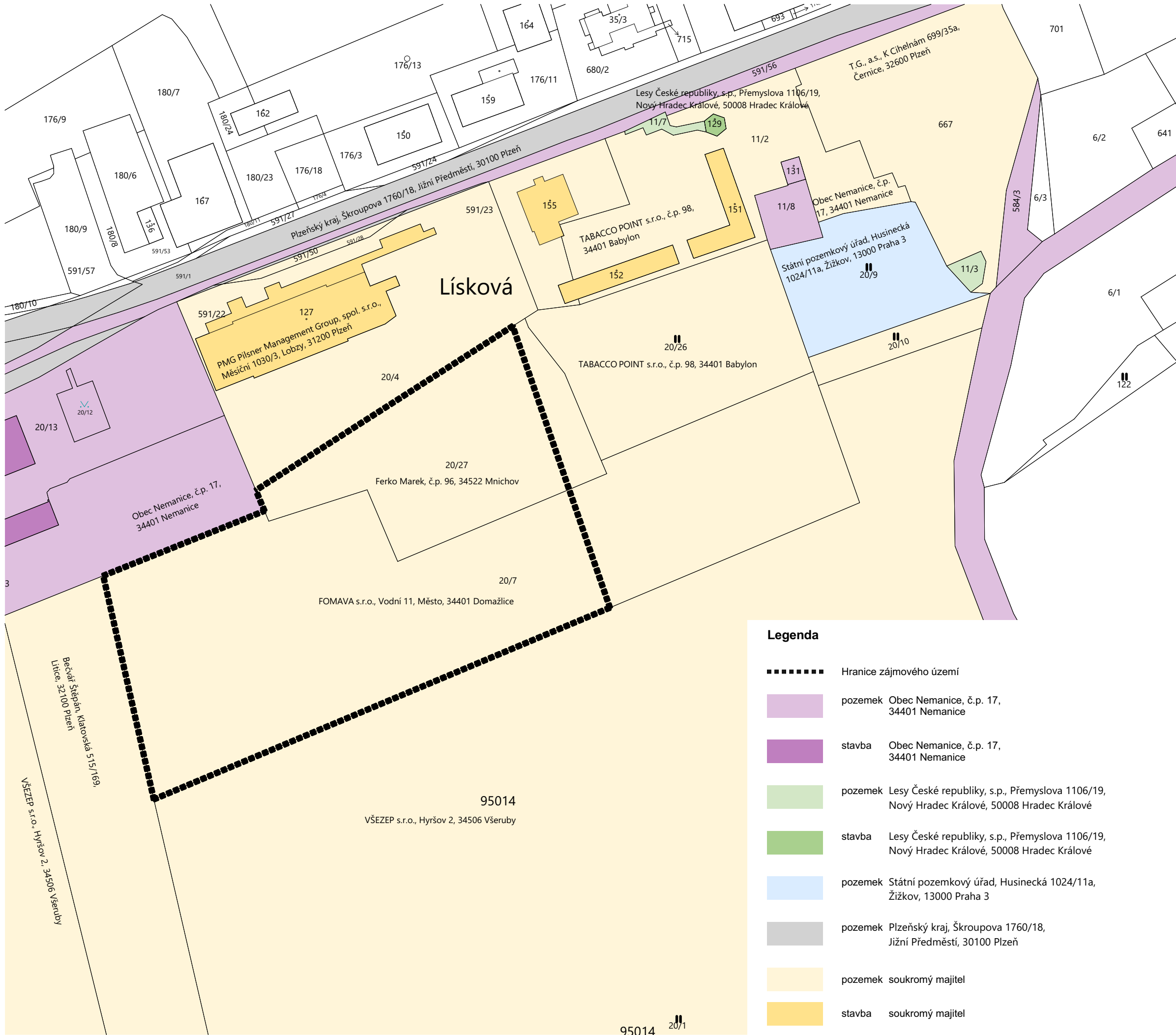
Měřítko výkresu

1:2500

Paré

Číslo výkresu

B.2



Územní studie - Lísková

Místo stavby

K.Ú.: Lísková u Nemanic

Parc. č.: 20/7, 20/27

Druh pozemku dle KN: trvalý travní porost

výškopisný systém : B.P.V.

polohopisný systém: JTSK

Jméno výkresu

Majetkové vztahy

Část dokumentace

ÚS LÍSKOVÁ U NEMANIC

Území

R17-OK

Stupeň dokumentace

ÚZEMNÍ STUDIE

Investor

FOMAVA s.r.o.

Vodní 11, 344 01 Domažlice, IČO: 25208918

ARCH-KREJCI s.r.o.

Nová Pasečnice 1, 344 01 Domažlice

e-mail: krejci@arch-krejci.cz

tel.: +420 721 044 994

IČO: 11773821

Zodpovědný architekt

Ing. arch. Jaromír Krejčí

tel.: +420 721 044 994

ČKA: 05102

Hlavní projektant

Ing. arch. Jiří Spurný

e-mail: jirispurny@arch-krejci.cz

tel.: +420 721 646 600

Vypracoval

Ing. arch. Jiří Spurný

e-mail: jirispurny@arch-krejci.cz

tel.: +420 721 646 600

Verze

PRACOVNÍ

Datum

08.01.2024

Formát

297x420

Měřítko výkresu

1:1000

Paré

Číslo výkresu

B.4



Projektová dokumentace řeší územní studii v obci Nemanice, v katastrálním území Lísková u Nemanic. Základním požadavkem na zpracování územní studie je vytvoření nového komerčně využitelného území, které by mělo rozumným způsobem navázat na stávající urbanistickou strukturu obce.

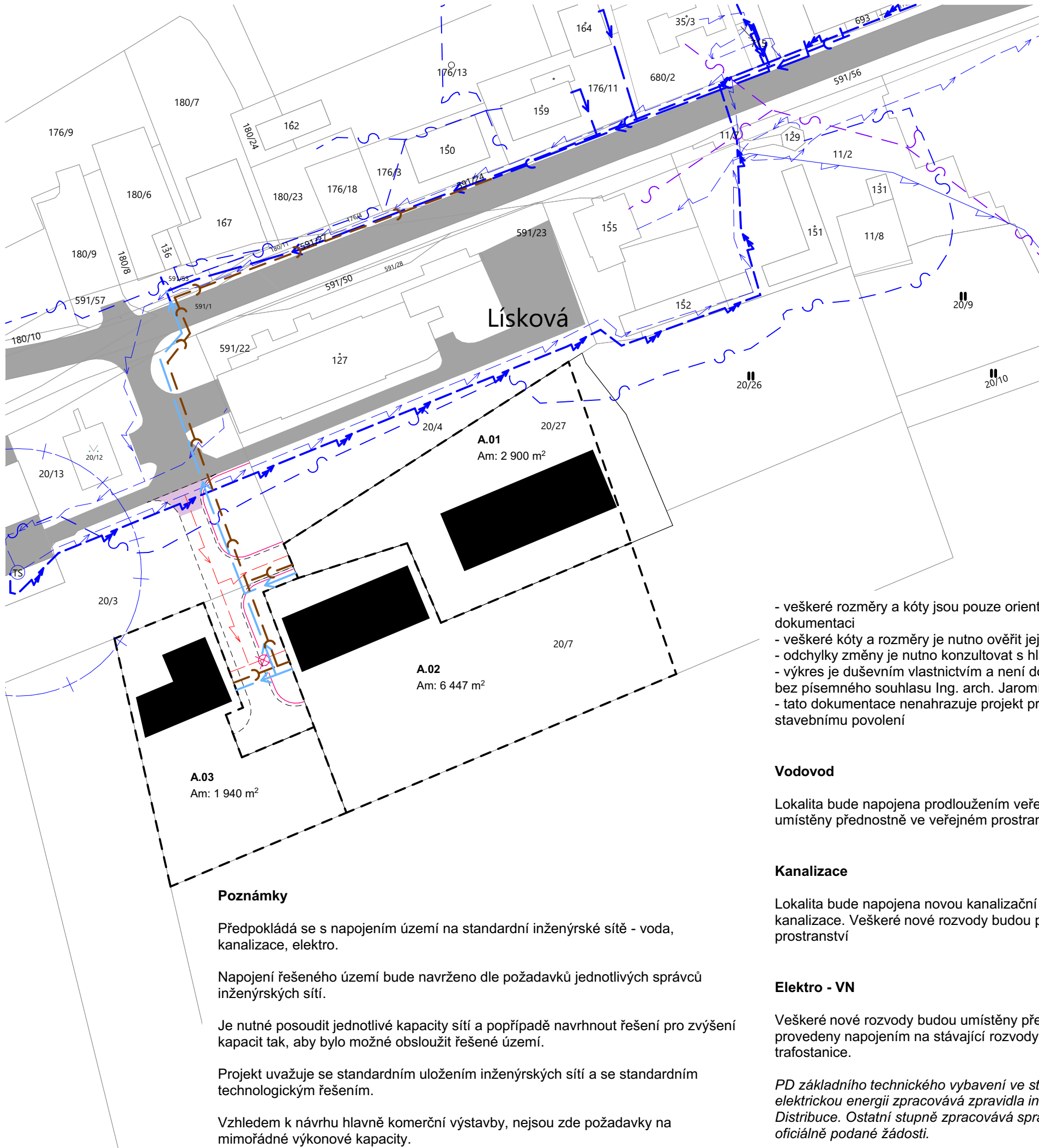
Území bylo rozděleno na 3 parcely s vlastními vjezdy z nově navržené komunikace. Urbanismus vychází z charakteru staveb v území a omezovat objekty sedlovou střechou a maximálně dvěma nadzemními podlažními. Celkový chrakter uspořádání zastavitelných ploch tvoří lineární kompozici, která vychází ze stávajícího charakteru výstavby a definuje hranice sídla směrem do krajiny. V území se počítá s koeficientem zeleně na 20% plochy pozemku.

- veškeré rozměry a kóty jsou pouze orientační a neslouží jako podklad k realizační dokumentaci
- veškeré kóty a rozměry je nutno ověřit jejich přeměněním na stavbě
- odchylky změny je nutno konzultovat s hlavním architektem projektu
- výkres je duševním vlastnictvím a není dovoleno jeho množení či jiná distribuce bez písemného souhlasu Ing. arch. Jaromíra Krejčího
- tato dokumentace nenahrazuje projekt pro provádění stavby a neslouží ke stavebnímu svolení

Místo stavby
K.Ú.: Lísková u Nemanic
Parc. č.: 20/7, 20/27
Druh pozemku dle KN: trvalý travní porost

výškopisný systém : B.P.V.
polohopisný systém: JTSK

<u>Formát</u> 297x420 2x A4	<u>Měřítko výkresu</u> 1:1000	<u>Paré</u>
<u>Číslo výkresu</u> C.1		



Legenda

Hranice navržených parcel

Prostor navržené komunikace

Kolize sítí v zájmovém území

Stávající nadzemní vedení STP

Stávající podzemní vedení NN do 1 kV

Stávající nadzemní vedení NN do 1 kV

Stávající podzemní vedení VN do 35 kV

Stávající nadzemní vedení VN do 35 kV

Stávající podzemní vedení splaškové kanalizace

Stávající podzemní vedení vodovodu

Ochranné pásmo ČEZ

Navržené podzemní vedení NN do 1 kV

Navržené podzemní vedení splaškové kanalizace

Navržené podzemní vedení vodovodu

Veřejné osvětlení

Soupis dotčených pozemků

20/7, 20/27

- veškeré rozměry a kóty jsou pouze orientační a neslouží jako podklad k realizační dokumentaci
- veškeré kóty a rozměry je nutno ověřit jejich přeměřením na stavbě
- odchylky změny je nutno konzultovat s hlavním architektem projektu
- výkres je duševním vlastnictvím a není dovoleno jeho množení či jiná distribuce bez písemného souhlasu Ing. arch. Jaromíra Krejčího
- tato dokumentace nenahrazuje projekt pro provádění stavby a neslouží ke stavebnímu povolení

Vodovod

Lokalita bude napojena prodloužením veřejného vodovodu. Veškeré rozvody budou umístěny přednostně ve veřejném prostranství

Kanalizace

Lokalita bude napojena novou kanalizační stokou napojenou na stávající kanalizace. Veškeré nové rozvody budou přednostně umístěny ve veřejném prostranství

Elektro - VN

Veškeré nové rozvody budou umístěny přednostně ve veřejném prostranství. Budou provedeny napojením na stávající rozvody, či případně výstavbou nové trafostanice.

PD základního technického vybavení ve stupni ÚR řešící připojení lokality na elektrickou energii zpracovává zpravidla investor se souhlasem správce sítě ČEZ Distribuce. Ostatní stupně zpracovává správce sítě ČEZ Distribuce na základě oficiálně podané žádosti.

Územní studie - Lísková

Místo stavby

K.Ú.: Lísková u Nemanic

Parc. č.: 20/7, 20/27

Druh pozemku dle KN: trvalý travní porost

výškopisný systém : B.P.V.

polohopisný systém: JTSK

Jméno výkresu

Technická infrastruktura

Část dokumentace

ÚS LÍSKOVÁ U NEMANIC

Území

R17-OK

Stupeň dokumentace

ÚZEMNÍ STUDIE

Investor

FOMAVA s.r.o.

Vodní 11, 344 01 Domažlice, IČO: 25208918

ARCH-KREJCI s.r.o.

Nová Pasečnice 1, 344 01 Domažlice

e-mail: krejci@arch-krejci.cz

tel.: +420 721 044 994

IČO: 11773821

Zodpovědný architekt

Ing. arch. Jaromír Krejčí

tel.: +420 721 044 994

ČKA: 05102

Hlavní projektant

Ing. arch. Jiří Spurný

e-mail: jirispurny@arch-krejci.cz

tel.: +420 721 646 600

Vypracoval

Ing. arch. Jiří Spurný

e-mail: jirispurny@arch-krejci.cz

tel.: +420 721 646 600

Verze

PRACOVNÍ

Datum

08.01.2024

Formát

297x420

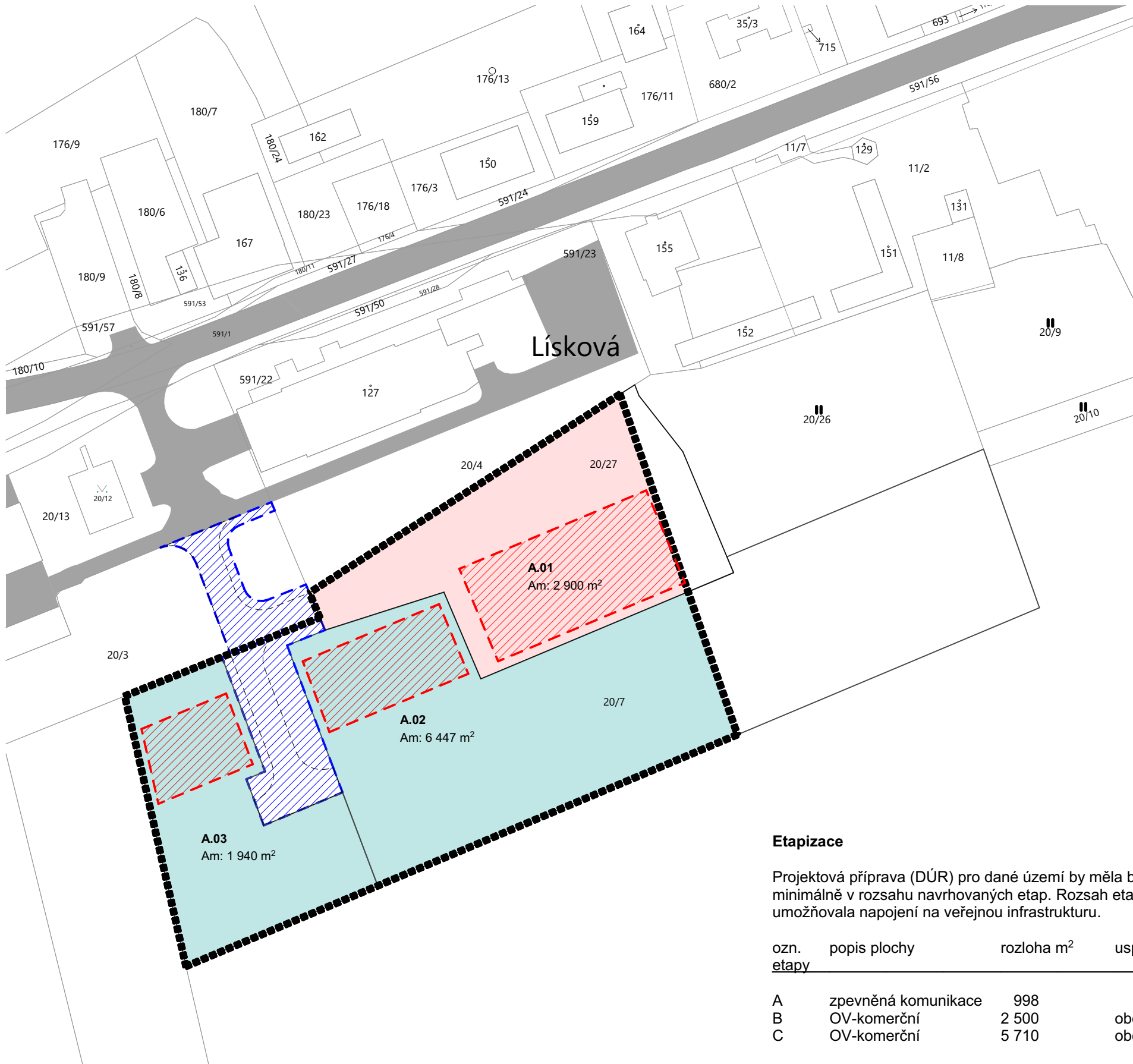
Měřítko výkresu

1:1000

Paré

Číslo výkresu

C.2



Legenda

Hranice zájmového území

Etapa A Navržená komunikace

Etapa B Občanská vybavenost - komerční

Etapa C Občanská vybavenost - komerční

Plocha pro umístění staveb občanské vybavenosti

Soupis dotčených pozemků

20/7, 20/27

Navržené členění

A.01 = 2 900 m² v řešeném území 2 500 m²

A.02 = 6 447 m² v řešeném území 3 770 m²

A.03 = 1 940 m²

Etapizace

Projektová příprava (DÚR) pro dané území by měla být v řešeném území zpracována minimálně v rozsahu navrhovaných etap. Rozsah etap bude přizpůsoben tak, aby daná etapa umožňovala napojení na veřejnou infrastrukturu.

ozn.	popis plochy	rozloha m ²	uspořádání plochy	předpokládaný počet domů
A	zpevněná komunikace	998		
B	OV-komerční	2 500	občanská vybavenost	1
C	OV-komerční	5 710	občanská vybavenost	2

- veškeré rozměry a kóty jsou pouze orientační a neslouží jako podklad k realizační dokumentaci
- veškeré kóty a rozměry je nutno ověřit jejich přeměření na stavbě
- odchylky změny je nutno konzultovat s hlavním architektem projektu
- výkres je duševním vlastnictvím a není dovoleno jeho množení či jiná distribuce bez písemného souhlasu Ing. arch. Jaromíra Krejčího
- tato dokumentace nenahrazuje projekt pro provádění stavby a neslouží ke stavebnímu povolení

Poznámky

Následující parametry stanovující funkční využití ploch v řešeném území a jejich kapacity mají za cíl určit uspořádání funkčních ploch v řešeném území. Vymezit výhledovou kapacitu území pro stanovení požadavků na dopravní a technickou infrastrukturu.

Studie navrhuje uspořádání funkčních ploch v řešeném území na nezastavitelné plochy, plochy veřejných prostranství a plochy pro stavby komerčního charakteru. Projektová příprava stavebních záměrů v řešeném území musí odpovídat uvedenému uspořádání funkčních ploch.

Územní studie - Lísková

Místo stavby
K.Ú.: Lísková u Nemanic
Parc. č.: 20/7, 20/27
Druh pozemku dle KN: trvalý travní porost

výškopisný systém : B.P.V.
polohopisný systém: JTSK

Jméno výkresu

Funkční členění, kapacity území, etapizace

Část dokumentace

ÚS LÍSKOVÁ U NEMANIC

Území

R17-OK

Stupeň dokumentace

ÚZEMNÍ STUDIE

Investor

FOMAVA s.r.o.
Vodní 11, 344 01 Domažlice, IČO: 25208918

ARCH-KREJCI s.r.o.

Nová Pasečnice 1, 344 01 Domažlice
e-mail: krejci@arch-krejci.cz
tel.: +420 721 044 994
IČO: 11773821

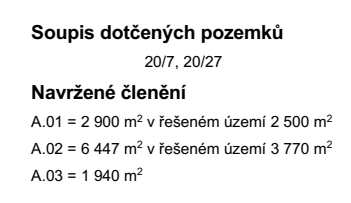
Zodpovědný architekt
Ing. arch. Jaromír Krejčí
tel.: +420 721 044 994
ČKA: 05102

Hlavní projektant
Ing. arch. Jiří Spurný
e-mail: jirispurny@arch-krejci.cz
tel.: +420 721 646 600

Vypracoval
Ing. arch. Jiří Spurný
e-mail: jirispurny@arch-krejci.cz
tel.: +420 721 646 600

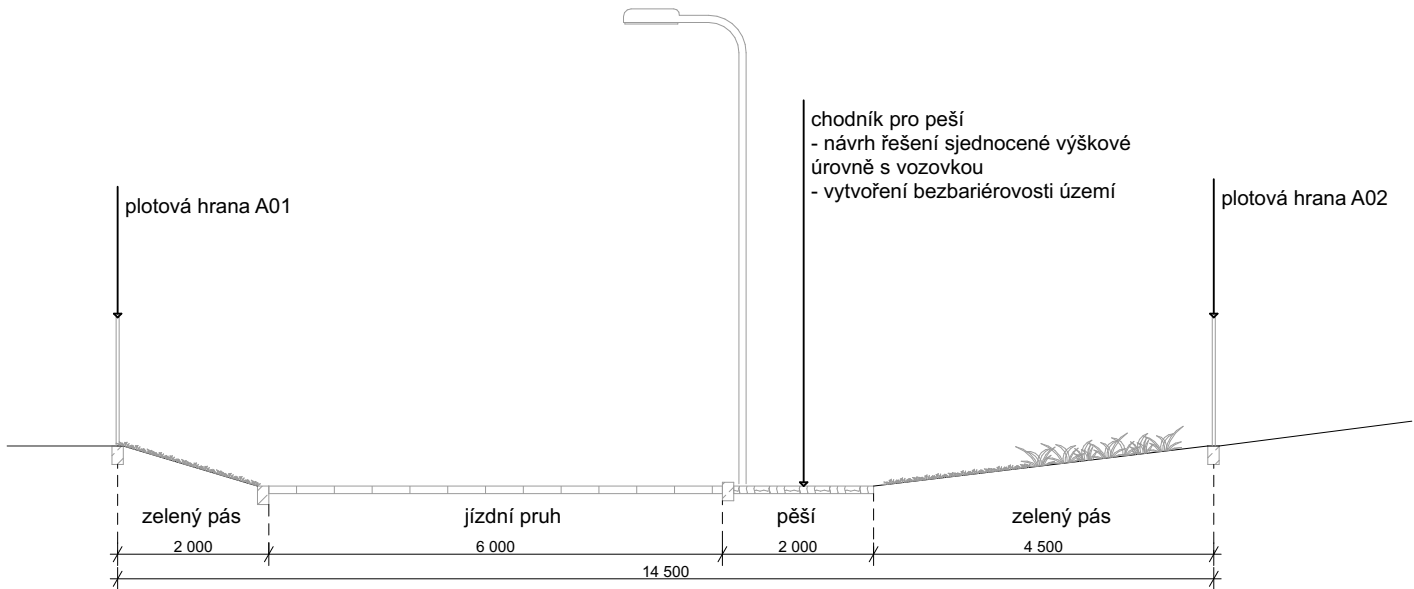
Verze Datum
PRACOVNÍ 08.01.2024

Formát 297x420 2x A4	Měřítko výkresu 1:1000, 1:67, 1:50	Paré
Číslo výkresu C.3		

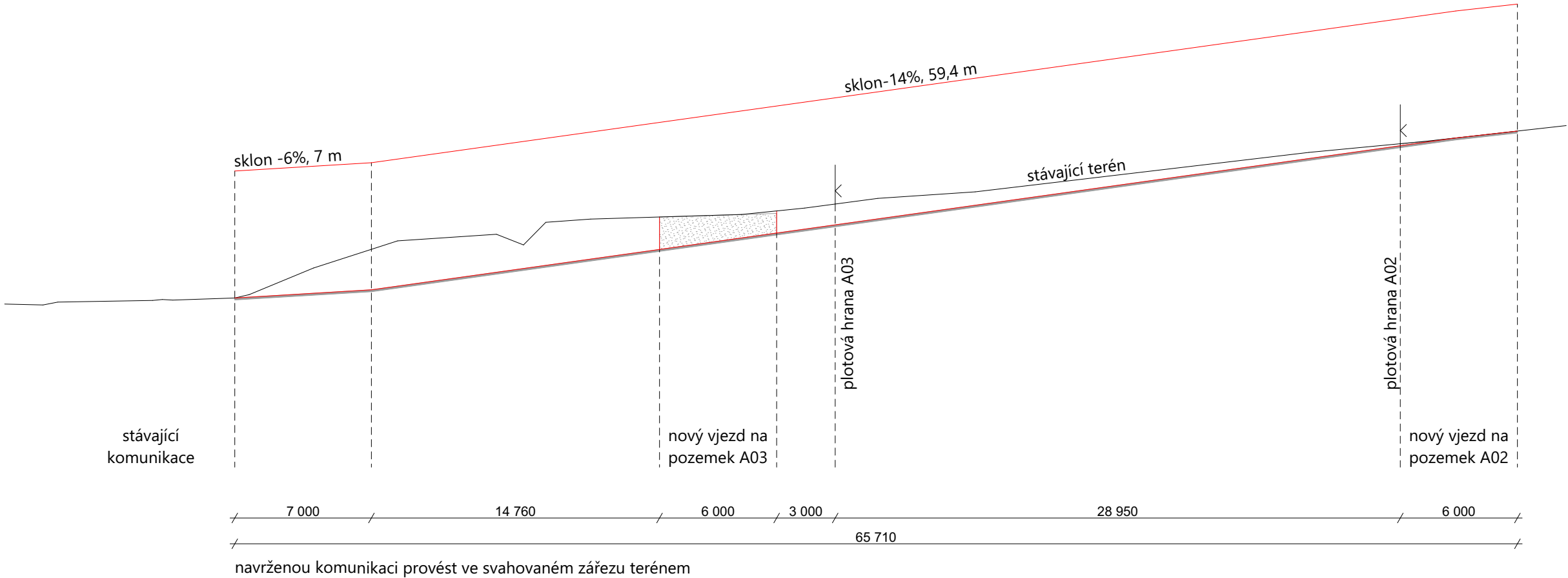


C.4.1

Uliční profil A 1:50



Uliční profil B 1:250



Poznámky

Do území je navržen vjezd pro automobilovou dopravu ze severu. Směrem od hlavní komunikace Klenčí pod Čerchovem-státní hranice.
Celé území bylo navrhováno tak, aby uliční síť navazovala na stávající podélnou urbanistickou strukturu obce a byly obslužné pouze pro obyvatele příslušných parcel. Nebylo cílem vytvářet případné dopravní zkratky v území.

Územní studie také předběžně modeluje tvar jednotlivých ulic, včetně rozmístění zeleně a nastiňuje dopravní řešení. Dále upravuje materiálové řešení jednotlivých veřejných prostranství a vjezdů k jednotlivým pozemkům.

- veškeré rozměry a kóty jsou pouze orientační a neslouží jako podklad k realizační dokumentaci
- veškeré kóty a rozměry je nutno ověřit jejich přeměřením na stavbě
- odchylky změny je nutno konzultovat s hlavním architektem projektu
- výkres je duševním vlastnictvím a není dovoleno jeho množení či jiná distribuce bez písemného souhlasu Ing. arch. Jaromíra Krejčího
- tato dokumentace nenahrazuje projekt pro provádění stavby a neslouží ke stavebnímu povolení

Územní studie - Lísková

Místo stavby
K.Ú.: Lísková u Nemanic
Parc. č.: 20/7, 20/27
Druh pozemku dle KN: trvalý travní porost

výškopisný systém : B.P.V.
polohopisný systém: JTSK

Jméno výkresu

Uliční profily

Část dokumentace

ÚS LÍSKOVÁ U NEMANIC

Území

R17-OK

Stupeň dokumentace

ÚZEMNÍ STUDIE

Investor

FOMAVA s.r.o.
Vodní 11, 344 01 Domažlice, IČO: 25208918

ARCH-KREJCI s.r.o.

Nová Pasečnice 1, 344 01 Domažlice
e-mail: krejci@arch-krejci.cz
tel.: +420 721 044 994
IČO: 11773821

Zodpovědný architekt
Ing. arch. Jaromír Krejčí
tel.: +420 721 044 994
ČKA: 05102

Hlavní projektant
Ing. arch. Jiří Spurný
e-mail: jirispurny@arch-krejci.cz
tel.: +420 721 646 600

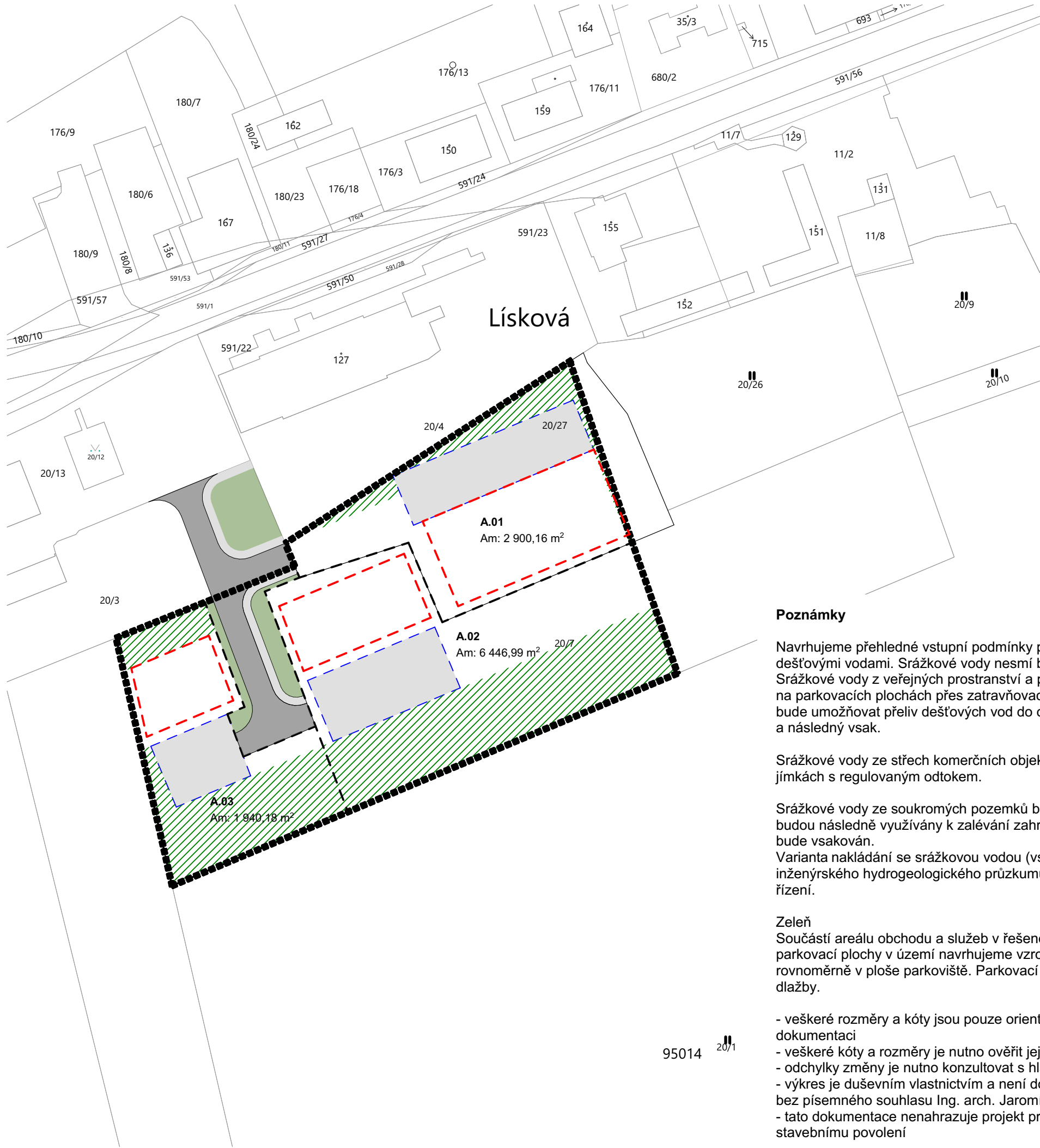
Vypracoval
Ing. arch. Jiří Spurný
e-mail: jirispurny@arch-krejci.cz
tel.: +420 721 646 600

Verze Datum
PRACOVNÍ 08.01.2024

Formát Měřítko výkresu Paré
297x420 1:100 2x A4

Číslo výkresu

C.4.2



- Legenda**
- Hranice zájmového území
 - Parkování OV v zeleni na vlastním pozemku
 - Plocha pro umístění OV
 - plocha komunikace
 - plocha chodníku
 - plocha veřejné zeleně
 - prostor pro vysokou / izolační zeleň

95014 20/1

Poznámky

Navrhujeme přehledné vstupní podmínky pro řešené území v oblasti nakládání s dešťovými vodami. Srážkové vody nesmí být odváděny do splaškové kanalizace. Srážkové vody z veřejných prostranství a parkovacích stání budou vsakovány přímo na parkovacích plochách přes zatravnovací dlažbu. Stavební řešení parkoviště bude umožňovat přeliv dešťových vod do okolní zeleně (vynechané obruby a pod.) a následný vsak.

Srážkové vody ze střech komerčních objektů budou zadržovány v retenčních jímkách s regulovaným odtokem.

Srážkové vody ze soukromých pozemků budou zadržovány na pozemku vlastníka a budou následně využívány k zalévání zahrady, splachování atd. Případný nadbytek bude vsakován. Varianta nakládání se srážkovou vodou (vsak vs zadržení) bude zvolena na základě inženýrského hydrogeologického průzkumu při přípravě dokumentace pro územní řízení.

Zeleň
Součástí areálu obchodu a služeb v řešeném území bude izolační zeleň. Pro parkovací plochy v území navrhujeme vzrostlou zeleň - stromy umístěné rovnoměrně v ploše parkoviště. Parkovací plochy budou provedeny z vegetační dlažby.

- veškeré rozměry a kóty jsou pouze orientační a neslouží jako podklad k realizační dokumentaci
- veškeré kóty a rozměry je nutno ověřit jejich přeměření na stavbě
- odchylky změny je nutno konzultovat s hlavním architektem projektu
- výkres je duševním vlastnictvím a není dovoleno jeho množení či jiná distribuce bez písemného souhlasu Ing. arch. Jaromíra Krejčího
- tato dokumentace nenahrazuje projekt pro provádění stavby a neslouží ke stavebnímu povolení

Územní studie - Lísková

Místo stavby
K.Ú.: Lísková u Nemanic
Parc. č.: 20/7, 20/27
Druh pozemku dle KN: trvalý travní porost

výškopisný systém : B.P.V.
polohopisný systém: JTSK

Nakládání se srážkovými vodami a zeleň

ÚS LÍSKOVÁ U NEMANIC

Území
R17-OK

ÚZEMNÍ STUDIE

Investor
FOMAVA s.r.o.
Vodní 11, 344 01 Domažlice, IČO: 25208918

ARCH-KREJCI s.r.o.

Nová Pasečnice 1, 344 01 Domažlice
e-mail: krejci@arch-krejci.cz
tel.: +420 721 044 994
IČO: 11773821

Zodpovědný architekt
Ing. arch. Jaromír Krejčí
tel.: +420 721 044 994
ČKA: 05102

Hlavní projektant
Ing. arch. Jiří Spurný
e-mail: jirispurny@arch-krejci.cz
tel.: +420 721 646 600

Vypracoval
Ing. arch. Jiří Spurný
e-mail: jirispurny@arch-krejci.cz
tel.: +420 721 646 600

Verze **Datum**
PRACOVNÍ 08.01.2024

Formát **Měřítko výkresu** **Paré**
297x420 1:1000 2x A4

Číslo výkresu

C.5