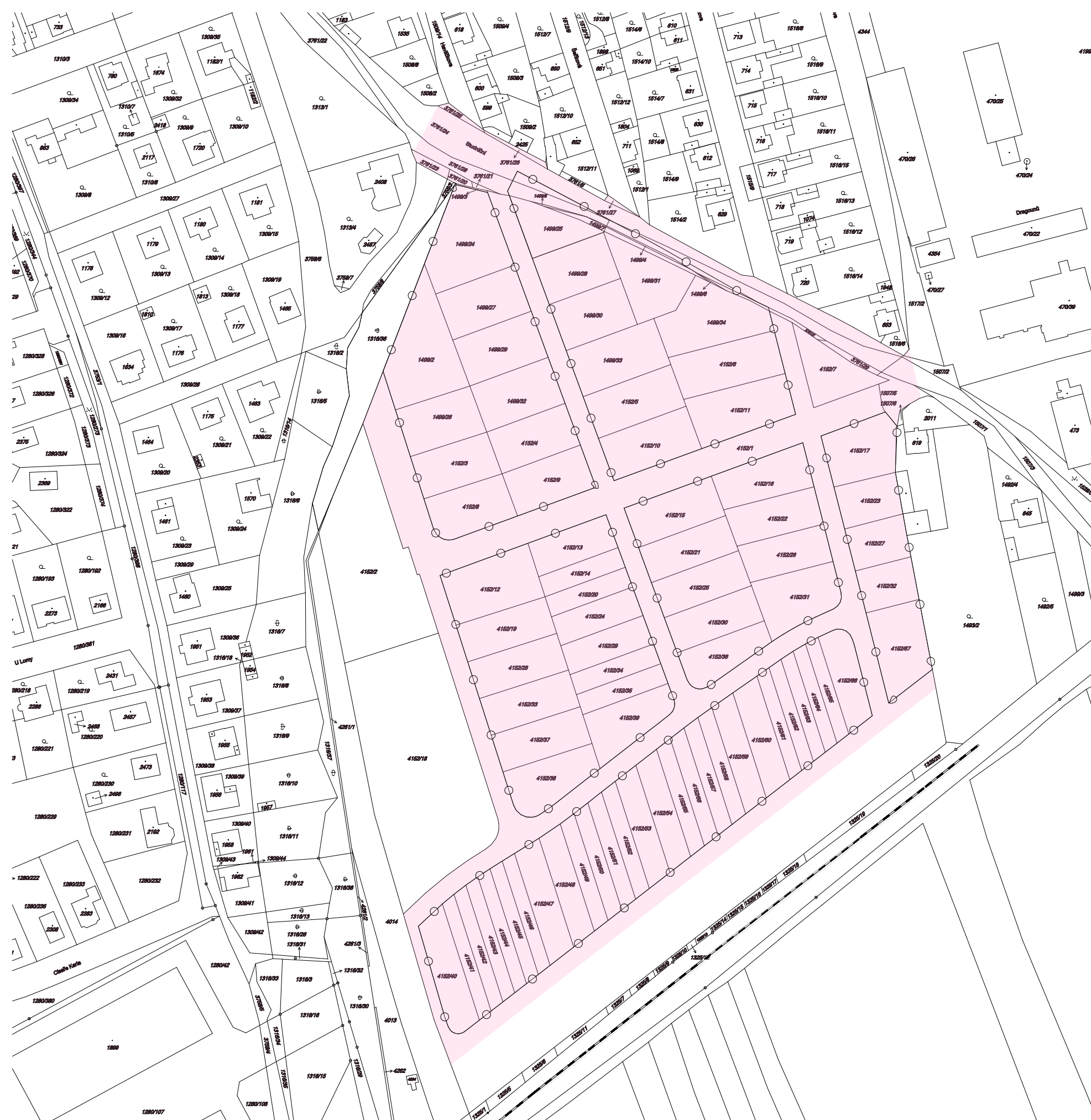
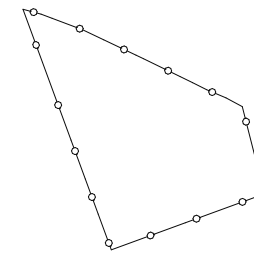


ŘEŠENÉ ÚZEMÍ

JEDNOTLIVÉ BLOKY RD



„Územní studie - Obytná zóna Dobřany - jih“**MĚSTO DOBŘANY**

Pořizovatel: **Městský úřad Dobřany, stavební odbor**
 Nám. T.G.M. 1
 334 41 Dobřany

Kvalifikovaná osoba: Ing. Jiří Hájek, referent stavebního odboru
 Řešené území: Obytná zóna Dobřany – jih (k.ú. Dobřany)

Zpracovatel: **Hausner / Spěváček architekti**
 ateliér: Koterovská 827/44
 326 00, Plzeň

Ing. arch. Marcel Hausner, Pod Hradem 24 , 326 00,
 IČO: 61758833, DIČ CZ-7111062090 , ČKA 3224

Ing. arch. Martin Spěváček, Nepomucká 190, 326 00,
 IČO: 74369474, DIČ CZ-7708302074, ČKA 3821

„Územní studie - Obytná zóna Dobřany - jih“**1. Účel a cíle územní studie**

Dle § 25 stavebního zákona územní studie ověřují možnosti a podmínky změn v území, slouží jako podklad k pořizování územně plánovací dokumentace, jejich změn a pro rozhodování v území.

Účelem územní studie - „**Územní studie - obytná zóna Dobřany jih**“, je stanovit podrobnější využití ploch a struktury zástavby rozvojových ploch a jejich zapojení do území. Podrobně stanoví využití pozemků a jejich vzájemné uspořádání a vazby v souladu s cíli a úkoly územního plánování, zejména vymezení pozemků, staveb či zařízení, související dopravní a technické infrastruktury a veřejných prostranství, **stanovení podrobnějšího prostorového uspořádání, stavebních čar**, výšek objektů a hřebenu sedlových střech apod.

2. Použité podklady

Při zpracování územní studie byly použity následující podklady:

- Zadání územní studie „**Územní studie - obytná zóna Dobřany jih**“ (04/ 2019)
- Katastrální mapa města Dobřany (ČÚZK, 2018)
- Ortofotomapa (ČÚZK, 2018)
- Územně analytické podklady
- Fyzický průzkum území (06 - 07 2019)
- Územní plán města Dobřany (Atelier T - plan, s.r.o. 2013) + změna č. 1 (2018)
- Zákon č. 361/2000 Sb., o provozu na pozemních komunikacích a o změnách některých zákonů (zákon o silničním provozu), ve znění pozdějších předpisů (zejména §25 a §27)
- ČSN 73 6110 Projektování místních komunikací

3. Cíle a účel pořízení územní studie (zadání)

V souladu s ust. § 30 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen „stavební zákon“), je stanoven obsah zadání územní studie “obytná zóna Dobřany – jih“ (dále jen „územní studie“) na území Plzeňského kraje, okresu Plzeň - jih takto:

Cílem územní studie je řešení a koordinace vybraných problémů v území:

- Stanovit koncepci rozvoje lokality, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území
- Navrhnout urbanistickou koncepci řešeného území včetně regulačních prvků.
- Stanovit urbanistické a architektonické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb.
- Stanovovit podmínky pro rozvoj sídelní struktury pro kvalitní bydlení.

- Stanovit podmínky pro provedení změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území a na využitelnost navazujícího území.
- Řešit střety limitů s novou výstavbou.
- Územní studie bude zpracována jako podklad pro územní rozhodování.

Účelem územní studie je řešení:

- Vytvořit územní studii, která bude sloužit jako neopominutelný podklad pro rozhodování v území.
- Definovat urbanistické, architektonické hodnoty navazující zástavby a krajiny.
- Stanovit prostorovou, urbanistickou a architektonickou regulaci lokality.

Stanovit cíle urbanistických a architektonických hodnot lokality, které je třeba regulací dosáhnout. Cíle zpracovat v takové podrobnosti, aby mohly sloužit pro potřebu hodnocení záměrů z hlediska cílů a úkolů územního plánování (§ 18 a § 19 stavebního zákona).

4. Rozsah řešeného území

Řešené území územní studie zahrnuje bývalý vojenský prostor – kasárna Dobřany a bezprostředně navazující území, vše v k.ú. a obci Dobřany. V grafické části zadání je zakreslena hranice vymezení řešeného území.

Celková rozloha řešeného území je cca 59 614 m². Studie dle upřesněného zadání řeší jen vnitrobloky bez uličních prostorů, které jsou již provedené před vypsáním zadání ÚS.

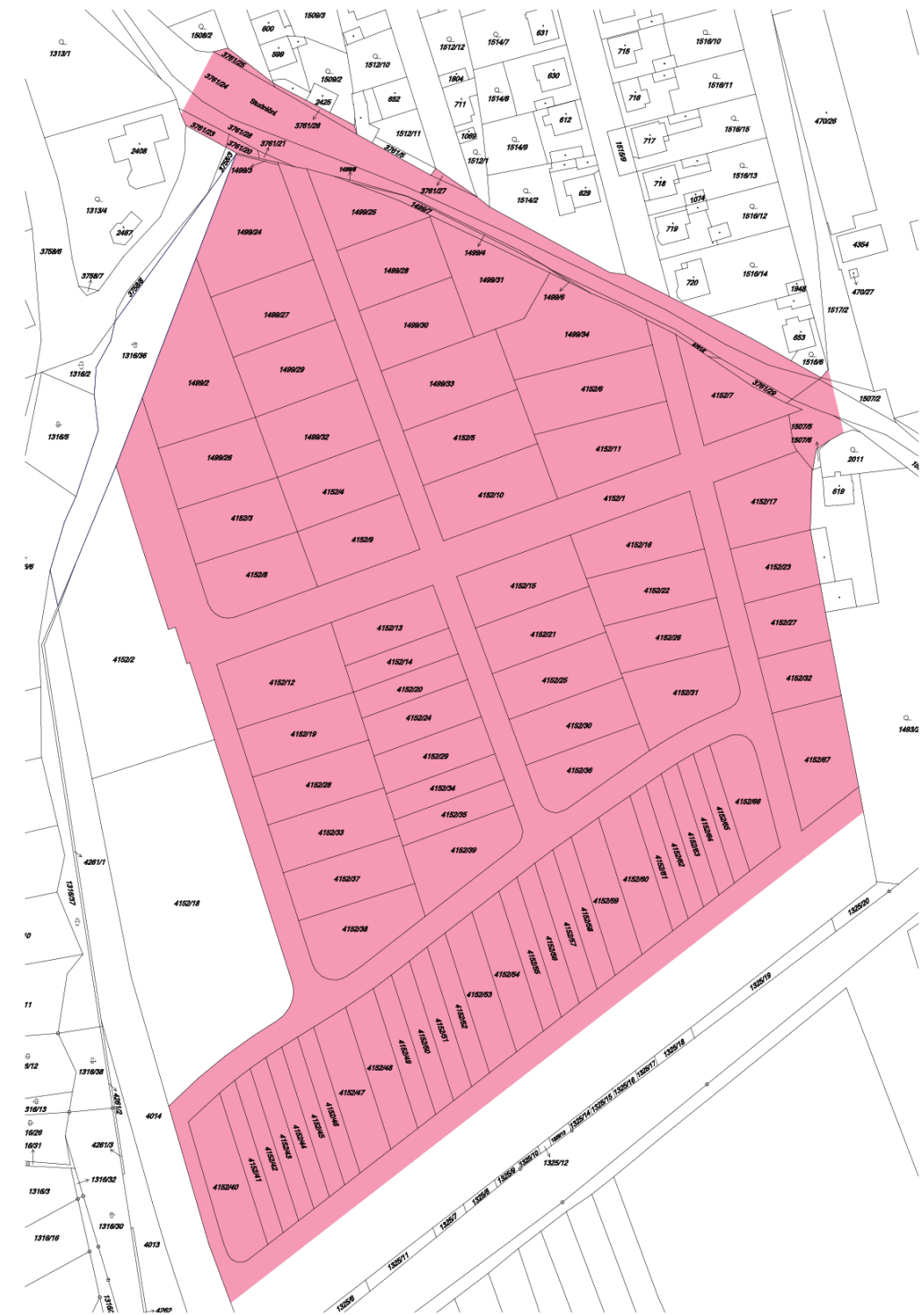
Dle platného územního plánu se celé území nachází v **ploše bydlení - BI**.

Pomocí této studie se stanoví podrobnější využití ploch a struktury zástavby. Územní studie navazuje na Urbanistickou studii - Město Dobřany - lokalita území bývalého vojenského garážového dvora – autopark (Area group s.r.o.z roku 2006).

Dle katastru nemovitostí se jedná o parcely :

1499/2, 1499/26, 4152/3, 4152/8, 1499/24, 1499/27, 1499/29, 1499/32, 4152/4, 4152/9, 1499/25, 1499/28, 1499/30, 1499/33, 4152/5, 4152/10, 1499/31, 1499/34, 4152/6, 4152/11, 4152/7, 4152/12, 4152/19, 4152/28, 4152/33, 4152/37, 4152/38, 4152/13, 4152/14, 4152/20, 4152/24, 4152/29, 4152/34, 4152/35, 4152/39, 4152/15, 4152/21, 4152/25, 4152/30, 4152/36, 4152/16, 4152/22, 4152/26, 4152/31, 4152/17, 4152/23, 4152/27, 4152/32, 4152/40, 4152/41, 4152/42, 4152/43, 4152/44, 4152/45, 4152/46, 4152/47, 4152/48, 4152/49, 4152/50, 4152/51, 4152/52, 4152/53, 4152/54, 4152/55, 4152/56, 4152/57, 4152/58, 4152/59, 4152/60, 4152/61, 4152/62, 4152/63, 4152/64, 4152/65, 4152/66, 4152/67, 3761/20, 3761/21, 3761/23, 3761/24, 3761/25, 3761/26, 3761/27, 1499/3, 1499/4, 1499/6, 1499/7, 1499/8, 3761/2, 3761/29, 1507/2, 1507/1, 1507/5.

Vyznačení řešeného území do katastrální mapy:



5. Stávající stav území

Stávající území je nezastavěné. Území navazuje na stávající zástavbu rodinných domů. Lokalita je vybavena sítí technické infrastruktury včetně komunikace. Byla provedena parcelace dle návrhu f. Area Group s.r.o. V území jsou vybudovány přípojky vodovodu, kanalizace zakončené šachtami na jednotlivých stavebních pozemcích a osazené rozvodné pilíře plynu a elektro na hranicích parcel. Plocha má rovinný charakter.

Limity v území, problémy území

V severovýchodní části lokality při stávající zástavbě rodinných domů probíhá vzdušné vedení VN. Ochranné pásmo činí 7 m od krajních vodičů. V současné době je limitem a ovlivňuje výstavbu na třech parcelách (1499/25, 1499/31, 1499/34) svým ochranným pásmem. Dalším limitem je ochranné pásmo železnice. Železniční trať probíhá jižně od lokality. Ochranné pásmo probíhá do vzdálenosti 60 m od osy krajní koleje. Toto ovlivní pás řadové výstavby na jižním okraji.

6. Urbanistické a architektonické hodnoty navazující zástavby a krajiny, Cíle architektonických hodnot hodnot lokality

1. Urbanistické a architektonické hodnoty navazující zástavby a krajiny:

Navrhovaná lokalita se nachází na jižním okraji města Dobřany. Navazuje na lokalitu kobercové zástavby rodinných domů vymezenou ze severu ulicemi Studniční, Žižkova, Habrmanova, Šeříková, Havlíčkova, Na Slovanech, Jungmanova, ze západu ulicemi Chlumčanská, U Lomy, Císaře Karla, Tichá. Zástavba je souvislá Vznikala postupně v různých časových obdobích kdy byly jednotlivé domy do této kobercové struktury doplňovány. Severně od této nové obytné lokality domy vznikaly v rozmezí 30. - 60. let 20. stol. (Studniční, Žižkova, Habrmanova, Šeříková, Havlíčkova, Na Slovanech, Jungmanova).

Zde je patrná rámcová snaha o držení uliční čáry. Některé ulice mají domy osazené cca 2 m od hrany ulice, některé jsou osazeny přímo na hranu s veřejným prostorem, což vytváří příjemné komorní měřítko ulic. Domy mají většinou jednoduché tvarové proporce používané v tomto stavebním období. Domy jsou zde zastřešeny převážně sedlovými, valbovými střechami, pro doplňkové stavby bylo užíváno plochých střech.

Z urbanistického hlediska se jedná o blokovou strukturu, s hloubkou jednotlivých bloků okolo 50 m. Velikost parcel 500 - 800 m², výška stávajících RD max. 2 NP s podkrovím.

Architektonicky se nejedná o chráněnou zástavbu. Ulice působí ale klidným, příjemným a harmonickým dojmem. Domy osazené na hranici s veřejným prostorem dotvářejí lidsky příjemné měřítko pro člověka.

Uliční ploty na sever od nové zástavby jsou provedeny jako kombinace kovových lehkých konstrukcí, živé ploty (zejména ulice Studniční), bílé omítané zděné oplocení - Havlíčkova – Studniční.

V západní části od lokality rodinné domy vznikaly v období od 70 let až do současnosti. Viditelně zde již není kladen takový důraz na dodržování stavební uliční čáry. Zástavba působí více rozvolněně, není již stmelena tak, jako v severní části. Pozemky jsou zde o větších výměrách 800 - 1200 m². Domy jsou zastřešeny různými typy sklonitých střech (sedlové, valbové, polovalbové, stanové) – jedná se o výstavbu 80 – 90. let, půdorysy jsou většinou více rozvolněné, členité, střechy různobarevné a svým tvarem různorodé, což působí chaotickým nekoncepčním dojmem. Dále jsou zastoupeny i plochostřešné domy ze 70., 80. let. Výšky RD převážně 1. NP + obytné podkroví, maximální výška 2. NP s podkrovím, u plochostřešných domů 2. NP.

Domy jsou vždy odsazeny od hrany uličního prostoru. Po roce 2000 vzniká v západní části od lokality soubor rodinných domů zvaných „Hnízda“ s moderním nádechem a současným tvarovým konceptem soliterních RD. Zde jsou domy také odsazeny od hranice s veřejným prostorem. Přístřešky i garáže jsou však již na hranici uličního prostoru a tvoří zde městotvorný prvek. Svým drobnějším měřítkem dávají tyto drobné stavby této lokalitě komornější charakter a vymezují obyvatelům soukromí na zahradách, což je v této části zástavby nový vítaný prvek.

Výrazným prvkem je zelený trojúhelník (parcela pro budoucí výstavbu RD) se vzrostlými stromy mezi ulicemi Jungmanova, Studniční, Chlumčanská. Je zakončen novostavbou RD, s členitým půdorysem.

V západní části od nové lokality ve stávající zástavbě je oplocení řešeno pomocí různých typizovaných prvků bez ucelené jednotící koncepce.

Východní okraj zástavby definovaný ulicemi Studniční, Dragounů, Sokolovská je bývalým prostorem vojenských kasáren, jsou zde původní vojenské objekty, kulturní dům klub Káčko s kinosálem. Z jižní strany je nová lokalita lemována železničí ČD. Prostor dále navazuje na volnou krajinu, propojení je přes železniční přejezd v ul. Studniční. Při ulicích Studniční a Chlumčanská je nová lokalita limitována vzdušným vedením ČEZu.

2. Cíle urbanistických a architektonických hodnot lokality, které je třeba regulací dosáhnout:

Navržená lokalita navazuje na stávající zástavbu, nevytváří v územní výškovou gradaci a stávající zástavbu tímto nenásilně doplňuje.

Koncept počítá se zvýrazněním středové komunikce (Havlíčkova ul.) vedoucí od kruhového objezdu z Tř. 1. máje zástavbou 2 podlažních objektů s doporučením jednotících prvků staveb lemující obě strany komunikace. Jednotícími prvky je myšleno osazení domů na uliční stavební čáře, jednotnost tvaru střech v každé uliční řadě.

Bloky „A“, „B“

V částech nazvaných v grafické části „A“, „B“ je navržena soliterní zástavba s max. dvoupodlažními RD, které vytváří přirozený přechod mezi stávající zástavbou a řešenou lokalitou. Velikost parcel 700 - 1200 m². V těchto částech jsou přípustné sedlové i ploché střechy vzhledem k návaznosti na původní zástavbu. Jednotícím prvkem stabilizující architektonickou podobu uličního prostoru je oplocení. Oplocení je doporučeno výšky cca 1,5 m (sjednotit s výškou pilířů s elektroměry) v kombinaci vyzdívaných částí např. v bílé

omítce a pozinkovaných dílů z ocelové pasoviny (na svilo rastrované).

Přípustné jsou přístřešky pro automobily, garáže, stavby vedlejší k RD – u všech forem vždy plochostřeché (jednopodlažní).

Bloky „C“, „D“, „E“, „F“

Na části „A“, „B“ se soliterními RD navazují plochy „C“, „D“, „E“, „F“ určené pro kompaktní zástavbu (tj. řadové, atriové RD apod.), které budou zastřešeny plochými střechami (1.-2. NP). Bloky D, E, F mohou mít uliční prostor až k fasádě domů otevřený bez oplocení V bloku C jsou RD osazeny na hraně ulice vzhledem k velikosti parcel. Je užito obdobného principu jako ve stávající zástavbě severně od lokality, kde domy na hranici s veřejným prostorem osazeny také jsou.

V bloku D a E je možné alternativně řešit soliterní zástavbu rodinnými domy. V těchto částech jsou přípustné ploché střechy vzhledem k návaznosti na kompaktní zástavbu. Jednotlivým doporučujícím prvkem stabilizující architektonickou podobu uličního prostoru je oplocení. V případě užití soliterních RD může být provedeno uliční oplocení viz odstavec níže (Uliční oplocení pozemků v blocích C, D, E).

Doporučené jsou přístřešky pro automobily, garáže, stavby vedlejší k RD – u všech forem budou plochostřeché (jednopodlažní).

Uliční oplocení pozemků v blocích C, D, E:

Jednotlivým doporučujícím prvkem stabilizující architektonickou podobu uličního prostoru je oplocení. Doporučuje se provést v jednotném charakteru. Oplocení bude výšky cca 1,5 m (doporučeno sjednotit s výškou pilířů s elektroměry) např. v kombinaci vyzdívaných částí v bílé omítce a pozinkovaných dílů z ocelové pasoviny (na svislo rastrované).

Vnitřní oplocení mezi pozemky je doporučeno v pletivu s ocelovými sloupky (platí pro všechny bloky) A až F.

7. Urbanistická koncepce

Základní urbanistická kostra území byla dána návrhem f. Area group z r. 2006. Dle této koncepce jsou provedeny komunikace a je provedeno zasíťování území. Tato územní studie stanovuje požadavky na výstavbu v jednotlivých stavebních blocích v území. V blízkosti stávajících rodinných domů je navržena individuální zástavba rodinnými domy. Při železnici bude vytvořena kompaktní zástavba řadovými (případně atriovými domy). Návrh splňuje požadavky zadání města. Studie akceptuje stávající ochranné 60 m pásmo dráhy. Dále rozhledové trojúhelníky v nárožích křižovatek, podmínky napojení na stávající a novou technickou infrastrukturu a zároveň akceptuje vlastnické vztahy majitelů pozemků. Návrh a dodržení podmínek při územním a stavebním řízení bude zárukou, že výstavba a přestavba lokality bývalých vojenských kasáren nebude mít nepříznivý vliv na životní

prostředí. V dalších stupních dokumentace budou stavebnímu úřadu doloženy veškeré potřebné průzkumy, týkající se realizace staveb. Cílem je vytvořit trvalý soulad, který ovlivní rozvoj území se zřetelem na péči o životní prostředí a ochranu hlavních složek – půdy, vody a ovzduší. Textovou část dokresluje grafické přílohy územní studie. Jednotlivé části se vzájemně doplňují.

Přednostmi daného území je především:

- dostupnost (služby, kultura, občanská vybavenost)
- dopravní a technická infrastruktura (již vybudovaná)
- klidná část města s napojením na volnou krajinu
- v blízkosti stávající klidová zástavba RD
- sportovní a volnočasové zázemí
- blízkost Plzně

Prostorové podmínky :

- jižní okraj města
- dobré podmínky pro oslunění staveb
- rovinný pozemek
- ze SZ a SV vymezeno ochranným pásmem vedení VN (ČEZ)
- při jižní hranici lemuje území železniční trať ČD (ve výhledu ÚP je navržena její přeložka)

Zástavba je rozvržena studií takto:

1) urbanistické objemové charakteristiky:

- **soliterní rodinné domy**
- **kompaktní bydlení** (rodinné řadové domy, atriové domy),

2) architektonické požadavky

používání jednotlivých prvků :

- tvar střech (*viz rešerše staveb v grafické části*)
- doporučeno jednotné oplocení
- podlažnost do 2. NP

Limity v území jsou (střety s novou výstavbou):

- ochranné pásmo nadzemního vedení VN (ČEZ) – 7 m – od krajního vodiče
- ochranné pásmo ČD – 60 m od osy krajní koleje
- respektování tras dopravní a technické infrastruktury

Cílem je respektování podmínek daných těmito ochrannými pásmy, dále vytvořit celistvou a harmonickou lokalitu pro bydlení. Na dotčených pozemcích budou umístěny rodinné domy individuální, domy kompaktní zástavby tzn. řadové domy, dvojdomy, atriové domy. Bloky s individuální i kompaktní zástavbou budou navrženy tak, aby každý blok měl moderní rukopis.

Koncepce územní studie plně akceptuje podmínky zadání ÚS. Je podkladem pro další stupně dokumentace, územní řízení a v objemech dalšího stupně i pro stavební řízení.

8. Funkční plochy

Územní studie studie řeší v souladu s platným územním plánem plochu

BI – území čistého bydlení

Územní studie zpřesňuje zástavbu v jednotlivých blocích. V tomto území je přípustné umísťovat výlučně rodinné domy – RD se zahradami, zahradními atrií.

Dle regulativu ÚP pro každé dva souvislé hektary zastavitelné plochy bude vymezena plocha veřejného prostranství o výměře nejméně 1000 m².

Výpočet plochy veřejného prostranství pro novou lokalitu:

Plocha vymezeného řešeného území je 59 614 m² (zastavitelná plocha území).

Potřebná plocha pro veřejné prostranství **2980 m²**

Plocha vymezená pro veřejné prostranství je na trojúhelníku ležícím na parc. č. 4152/7, 3761/29, 3761/2, 3761/39, 3761/24 na SV okraji lokality – celková výměra **1091 m²**.

Dále je navrženo veřejné prostranství v jižní části území při železnici na části pozemku **4512/1**. Vymezená část vyznačená v grafické části studie má výměru 2483 m². **Celková plocha** veřejného prostranství 1091 + 2483 = **3574 m²**. Z tohoto vyplývá, že je podmínka daná ÚP.

Územní studie – textová část

9/12

Na pozemku 4512/1 je vymezený prostor pro zelený pás oddělující zástavbu od koridoru železnice. Pás bude sloužit komplexně pro celé širší území včetně pozemků BH (4152/2, 4152/18), kde jsou již stavebně povolené viladomy. Tyto pozemky tato studie neřeší, byly po vzájemné dohodě se zadavatelem ze zadání vyjmuty vzhledem k povoleným stavbám na nich. Z tohoto důvodu je pro účely této studie využita poměrná část pásu pro veřejné prostranství. Po dostavbě etapy výstavby na pozemcích BH bude pás pro veřejné prostranství na parcele 4512/1 vymezený až k železnici v širším rozsahu.

9. Limity využití území**Regulační prvky:****a) KOMPLETNÍ REGULATIV Z ÚZEMNÍHO PLÁNU MĚSTA DOBŘANY PRO ŘEŠENOU PLOCHU BI:****PLOCHY BYDLENÍ – V RODINNÝCH DOMECH (BI)****Hlavní využití:**

- bydlení v rodinných domech;

Přípustné využití:

- rodinné domy včetně doplňkových staveb, se zahradami okrasnými a užitkovými;
- související dopravní a technická infrastruktura;
- občanské vybavení lokálního významu, nesnižující kvalitu prostředí a pohodu bydlení;
- sportovní hřiště a dětská hřiště lokálního významu nerušící obytnou funkci;
- veřejná prostranství, zeleň, drobné vodní plochy;
- stavby a zařízení lokálního významu drobné řemeslné výroby a pěstitelství a chovatelství, které nesnižují kvalitu prostředí a neruší funkci bydlení;

Nepřípustné využití:

- stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím;

- stavby a činnosti jejichž negativní účinky překračují limity uvedené v příslušných předpisech nad přípustnou míru a tím narušují funkce bydlení (hlučnost, prašnost, vibrace, zápach apod.);

Podmínky prostorového uspořádání:

- nové stavby i změny stávajících staveb musí zohledňovat měřítko a charakter okolní zástavby a respektovat urbanistické i architektonické hodnoty daného místa, krajinný ráz;
- výška zástavby bude respektovat výškovou hladinu okolní zástavby, maximálně jsou však přípustné 2 nadzemní podlaží a podkroví;

Územní studie – textová část

10/12

- pro každé dva souvislé hektary zastavitelné plochy bude vymezena plocha veřejného prostranství o výměře nejméně 1000 m².

b) ZÁVAZNÉ REGULATIVY STANOVENÉ ÚZEMNÍ STUDIÍ:

Pro všechny typy zástavby platí regulace využití území, limity prostorového využití uvedené v této kapitole viz odstavce 9a, 9 b. V dané lokalitě je možno stavět, přistavovat a nastavovat jen v takovém objemu a hmotě, aby nebyly překročeny limity prostorového využití území uvedené v této kapitole viz odstavce 9a, 9b.

Pro regulaci se stanoví tyto limity prostorového využití území:

1) Maximální podlažnost

Funkční Území	Maximální podlažnost	Poznámka
Bydlení čisté BI	1 - 2	<u>bloky A, B</u> - u <u>sedlových střech</u> - 1.NP + obytné podkrovní, vedlejší stavby k RD vystupující z hlavní hmoty RD = plochá střecha 1. NP. - u <u>plochých střech</u> - 1. NP nebo 2. NP <u>bloky C,D,E,F</u> - 1. NP nebo 2.NP

2) Stavební čáry

Bude akceptována uliční stavební čára jako nepřekročitelná (viz grafická část). RD bude vždy svojí uliční fasádou osazen na této uliční stavební čáře.

3) Tvary střech

bloky A, B - zástavba soliterními domy - možnost užití sedlových nebo plochých střech (viz grafická část – rešerše tvarových řešení).

bloky C, D, E, F - kompaktní zástavba (řadové a atriové domy) - plochá střecha (viz grafická část – rešerše tvarových řešení).

Pod pojmem atriový dům rozumíme - dům s uzavřeným dvorem (atriem), V praxi jsou atriové domy přízemní, jsou to rodinné domy, jejichž místnosti jsou osvětleny zejména ze dvora, domy mohou mít čtvercový půdorys alt. ve tvaru písmene U, L, Z, H.

c) DOPORUČENÉ REGULATIVY STANOVENÉ ÚZEMNÍ STUDIÍ:

- **Jednotné řešení plotu - pro celou lokalitu – z architektonického pohledu velmi významné estetické hledisko** . Oplocení bude výšky cca 1,5 m (doporučeno sjednotit s výškou pilířů s elektroměry) v kombinaci vyzdívaných částí např. v bílé omítce a pozinkovaných dílů z ocelové pasoviny (na svilo rastrované), brány a branky budou mít výšku plotu, výplně se svislým členěním z pasoviny (viz grafická část), vnitřní oplocení parcel doporučené řešit v pletivu se kovovými sloupky
- **Vedlejší stavby k rodinným domům**
budou vždy plochostřeché jednopodlažní, mohou být součástí hmoty rodinného domu i součástí oplocení. Jejich umístění je doporučeno v rovině s RD dané uliční stavební čárou, může být posunut oproti hmotě RD směrem do zahrady nebo hranu veřejného prostranství
- u sedlových střech RD doporučení barevného řešení střešní krajiny, vhodné volit ploché střešní šablonové krytiny, provedení falcované střešní krytiny - pásy (viz rešerše staveb v grafické části)
- doporučené provedení fasád RD včetně vedlejších staveb v decentních odstínech, s kombinací přírodních materiálů obkladů apod. (viz rešerše staveb v grafické části)
- doporučeno respektovat polohu vstupu a vjezdu na pozemek
- doporučeno respektovat umístění garáže nebo přístřešku v návaznosti na vjezd

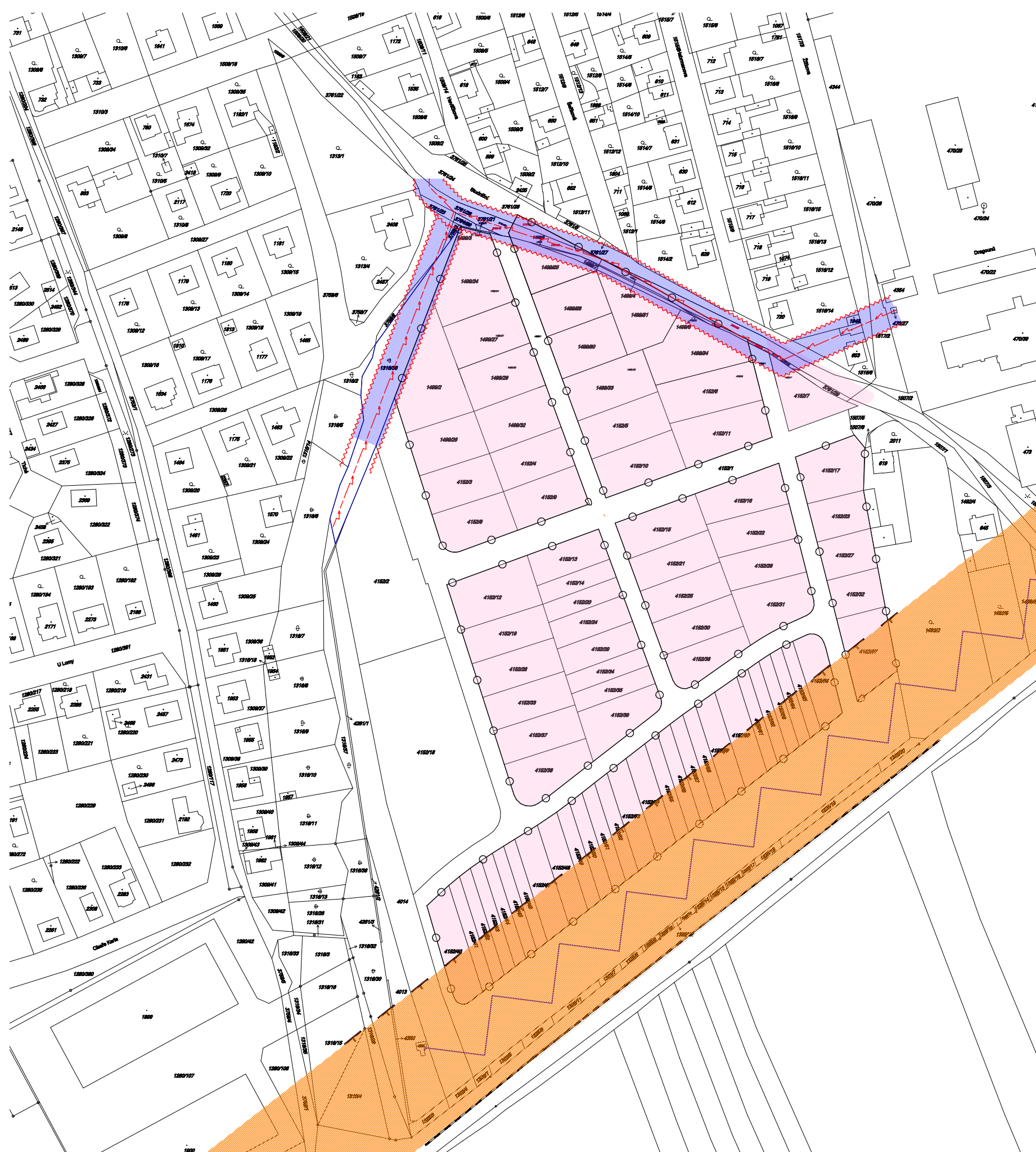
10. Komunikace

Územní studie vychází ze stávajícího stavu řešení dopravní a technické infrastruktury. Komunikační napojení tvořeno stávajícím systémem obslužných komunikací. Prostory komunikací budou doplněny vhodnou zelení a výsadbou.

V Plzni, 08 / 2019

Vypracoval :

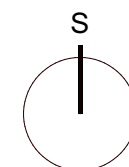
Ing. Arch. Martin Spěvák
Ing. Arch. Marcel Hausner

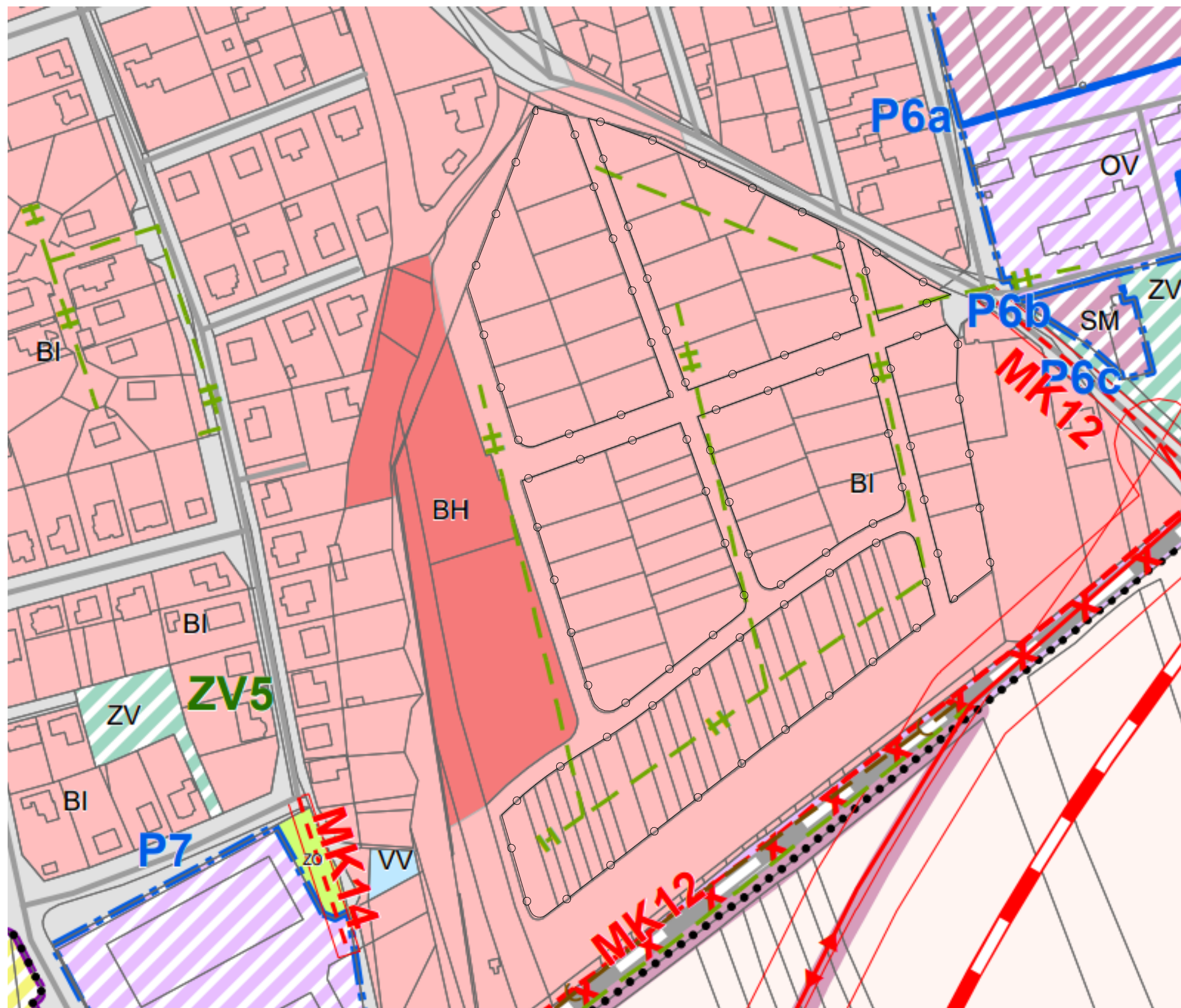


LEGENDA:

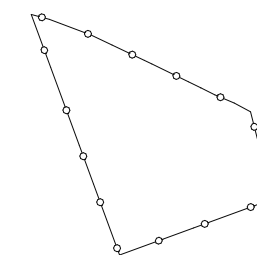
LIMITY V ÚZEMÍ

-  ŘEŠENÉ ÚZEMÍ (JEDNOTLIVÉ BLOKY)
-  OCHRANNÉ PÁSMO ŽELEZNICE
60 M OD OSY KRAJNÍ KOLEJE
-  OCHRANNÉ PÁSMO VZDUŠNÉHO
VEDENÍ VN 7 M (ČEZ)
-  ZATÍŽENÍ HLUKEM OD ŽELEZNICE



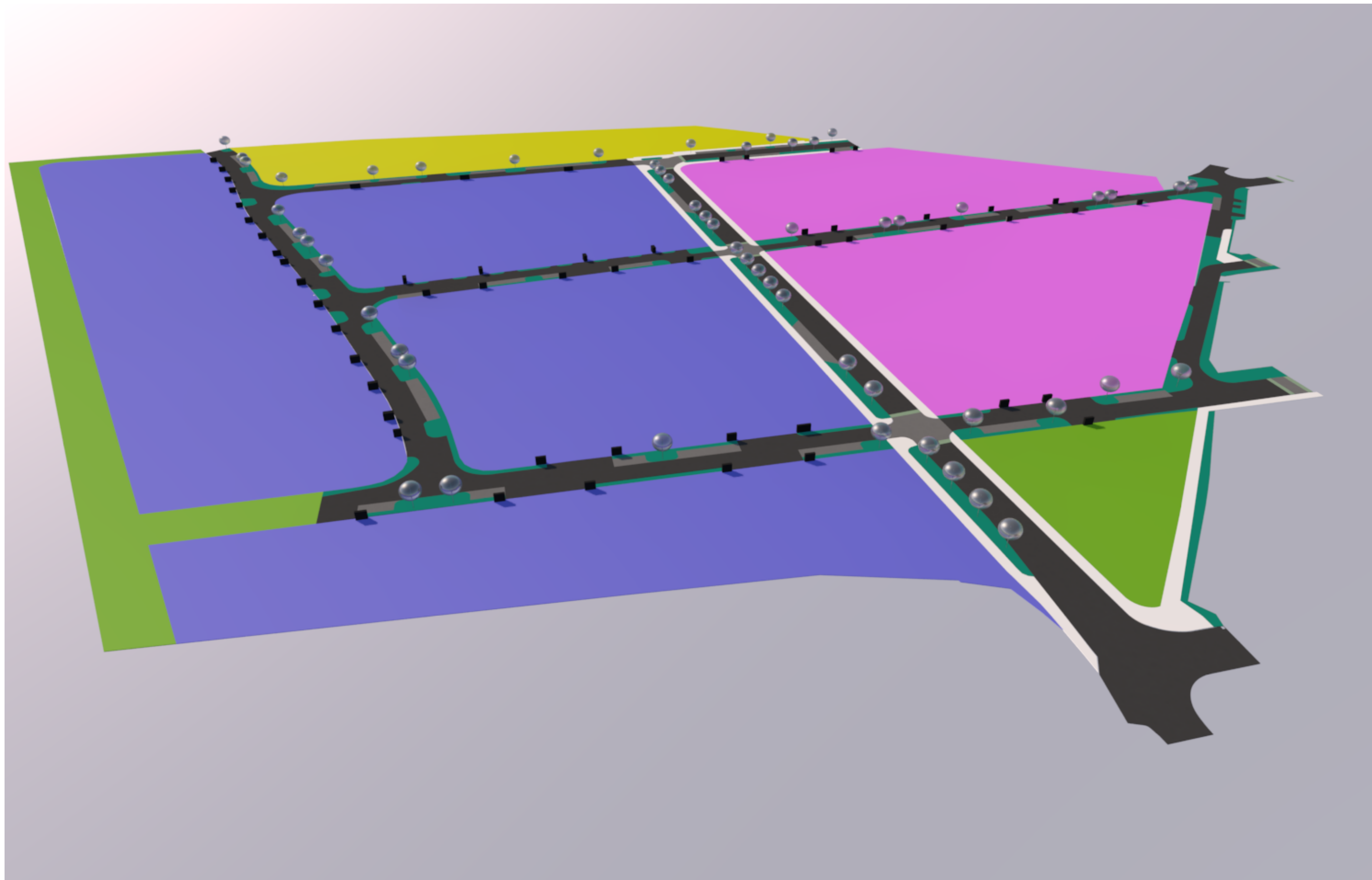


LEGENDA:



ŘEŠENÉ ÚZEMÍ ÚS

STAB. PL.	PL. ZMĚN	ÚZEM. REZ.
BH	BH	plochy bydlení - v bytových domech
BI	BI	R2 plochy bydlení – v rodinných domech
	RH	plochy rekreace - hromadné
RI		plochy rekreace - stavby pro rodinnou rekreaci
RZ	RZ	plochy rekreace - zahrádkářské kolonie
OV	OV	R4 plochy občanského vybavení
OH	OH	plochy občanského vybavení - hřbitovy
OS	OS	plochy občanského vybavení - sport a rekreace
DS	DS	plochy dopravní infrastruktury - silniční
DZ		plochy dopravní infrastruktury - drážní
TI	TI	plochy technické infrastruktury
PV	PV	plochy veřejných prostranství
SM	SM	plochy smíšené obytné - městské
VP	VP	R1 plochy výroby a skladování - lehký průmysl a služby
VD	VD	plochy výroby a skladování - drobná řemeslná výroba
VZ	VZ	plochy výroby a skladování - zemědělská výroba
W	W	plochy vodní a vodohospodářské
	ZI	plochy zeleně - ochranné a izolační
ZV	ZV	plochy zeleně - na veřejných prostranstvích
ZS		plochy zeleně - soukromé

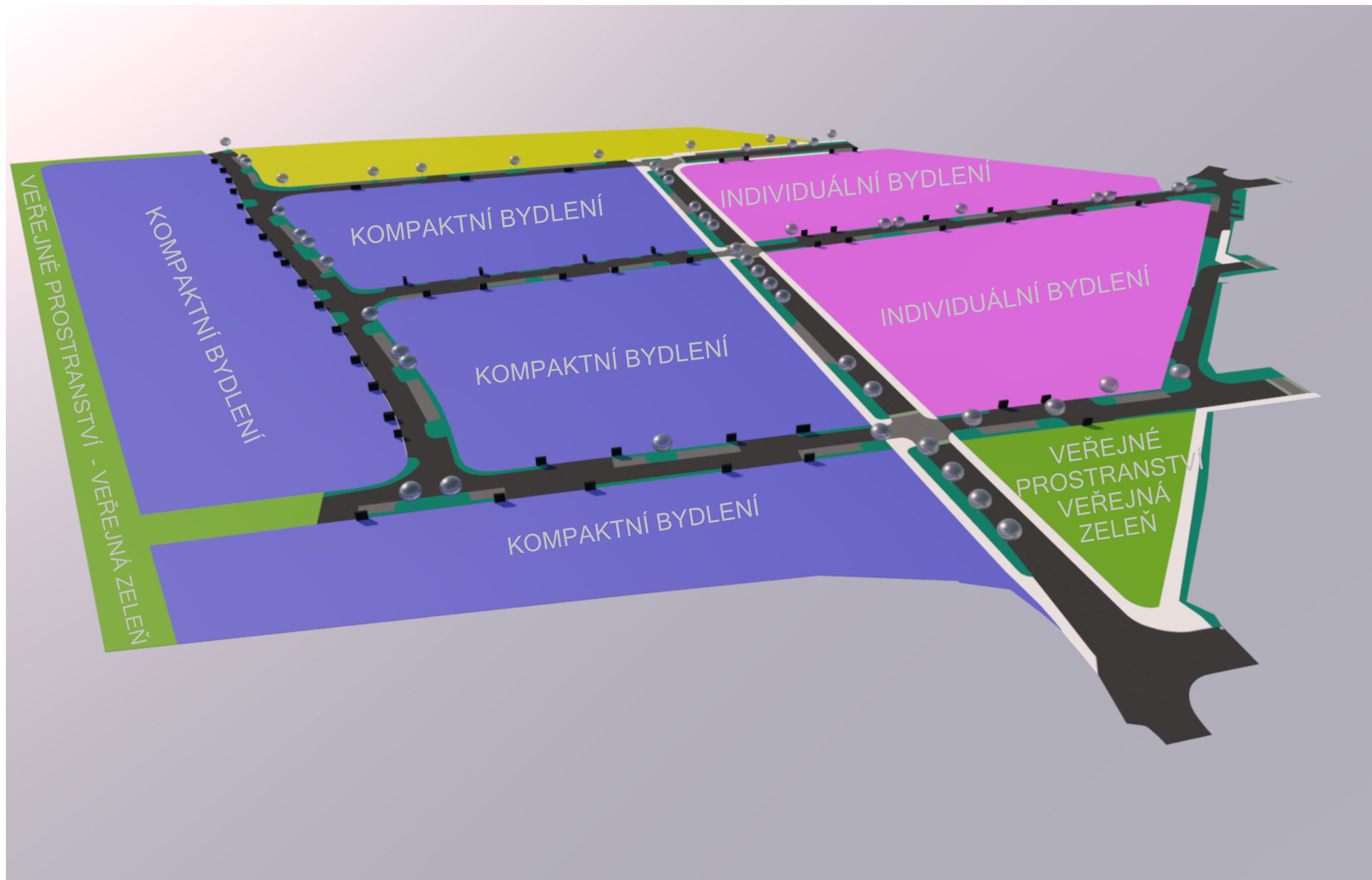


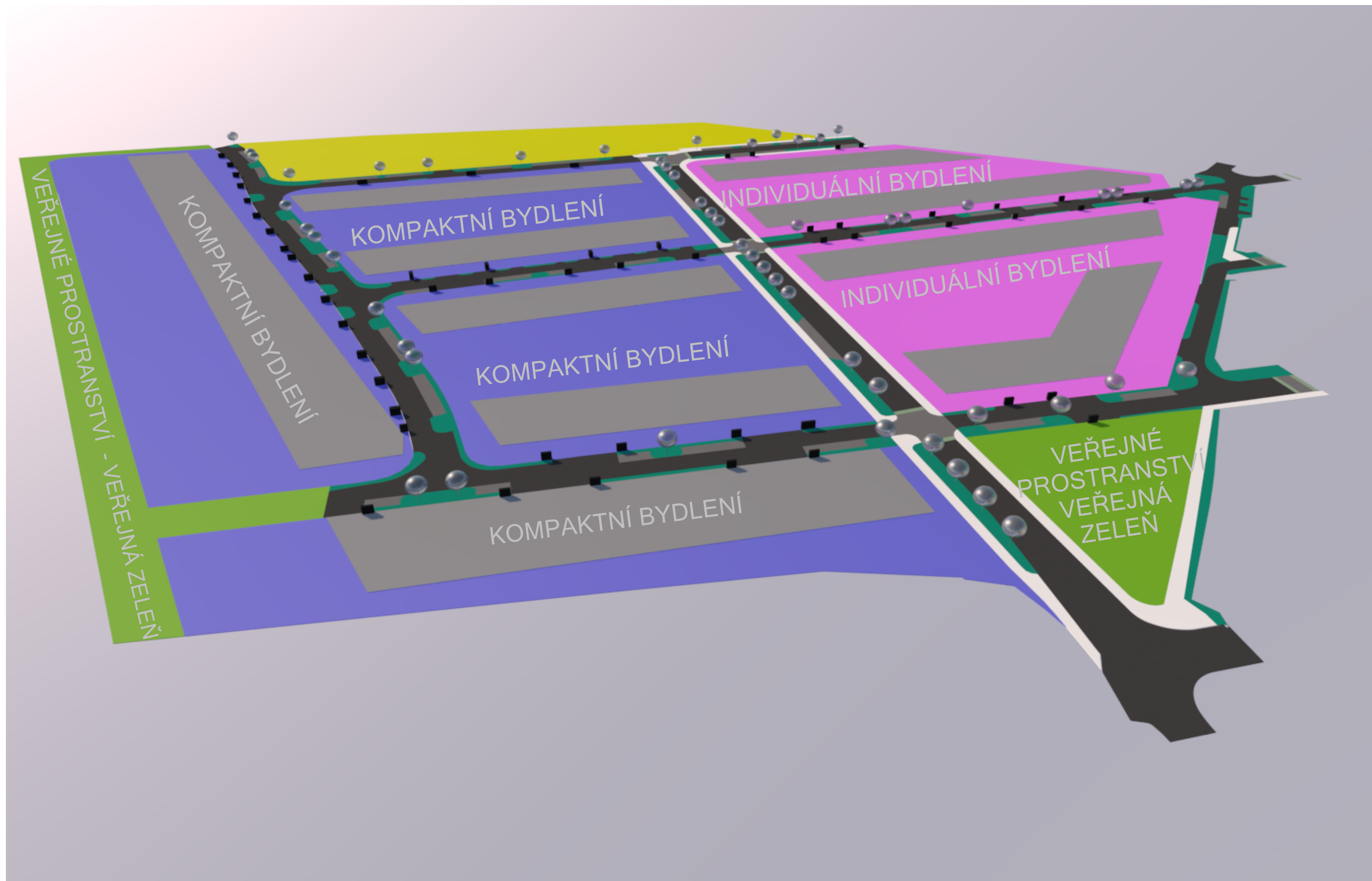
■ ÚZEMNÍ STUDIE - OBYTNÁ ZÓNA DOBŘANY JIH

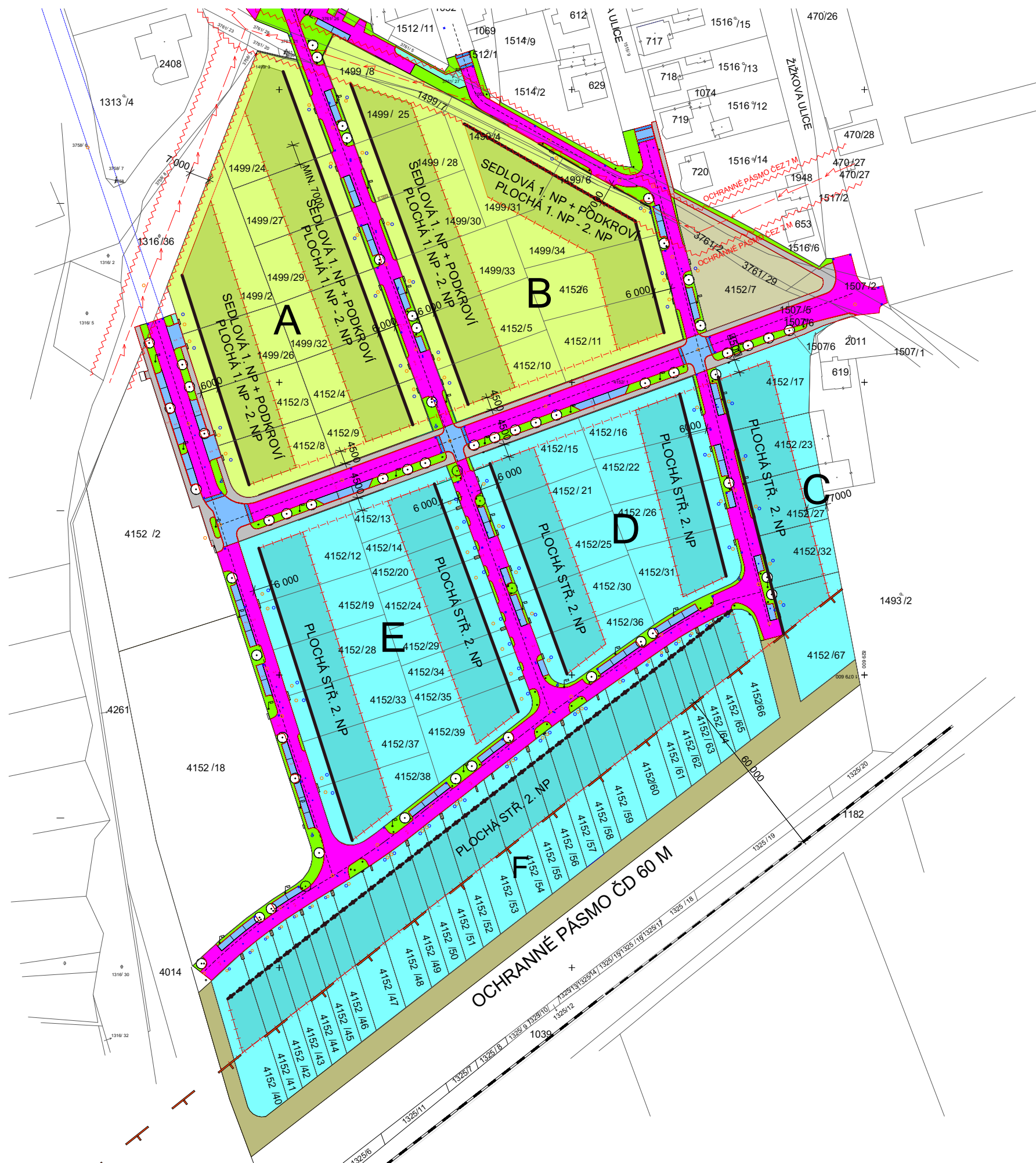
■ VYMEZENÍ PLOCH

h a u s n e r / s p e v a c e k
architekti

kotěrovská 44, 326 00, plzeň - www.hr-architekti.cz







LEGENDA:

- ZÓNA INDIVIDUÁLNÍHO BYDLENÍ
- ZÓNA KOMPAKTNÍHO BYDLENÍ
- VEŘEJNÁ ZELEŇ - VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ

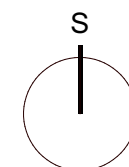
INDIVIDUÁLNÍ BYDLENÍ:

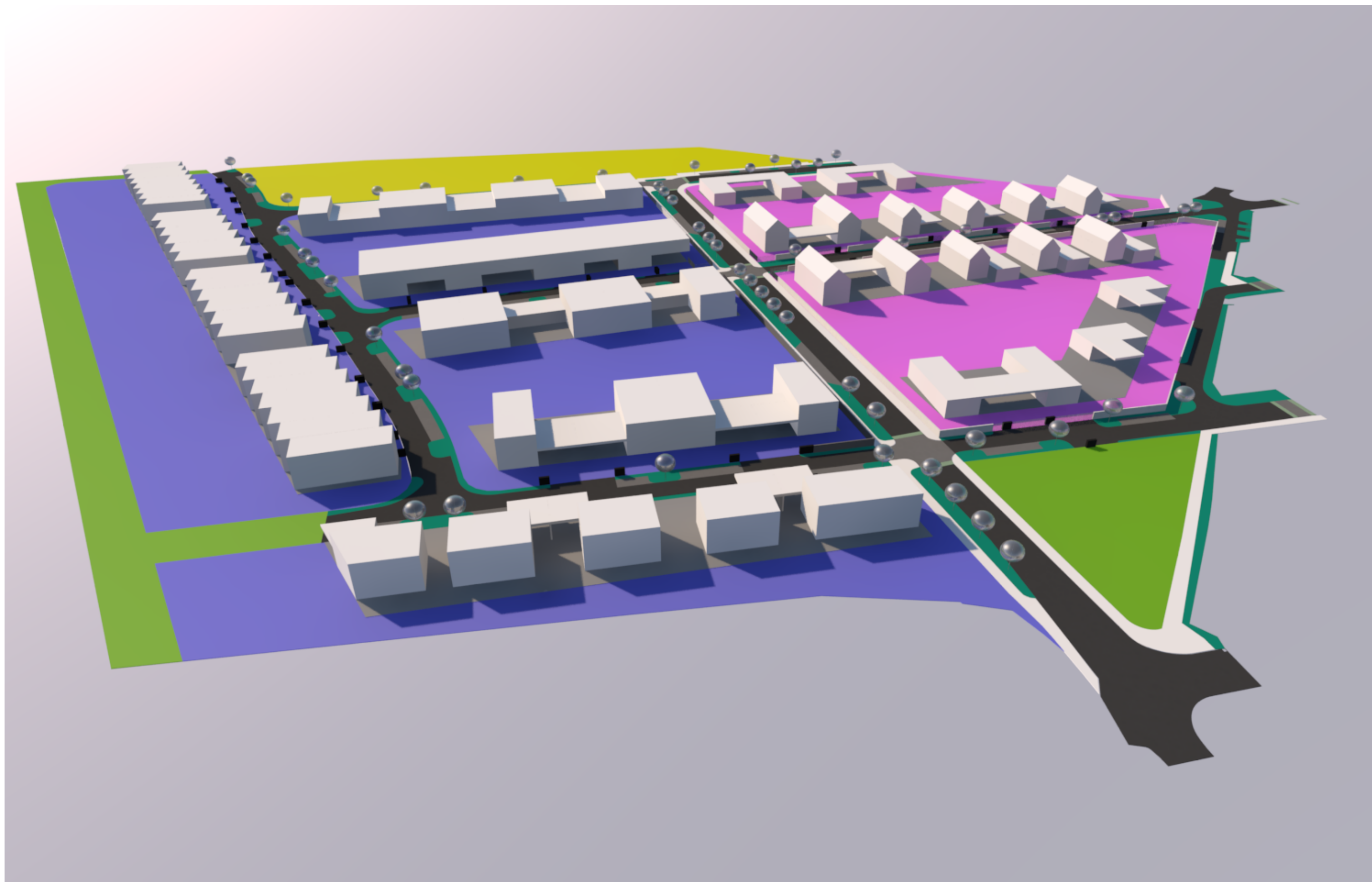
BLOKY A, B = SEDLOVÁ NEBO PLOCHÁ STŘECHA
DOPORUČENÍ VŽDY NELÉPE UCELENĚ V CELÉ ULIČNÍ
ŘADĚ JEDEN TYP STŘECHY

KOMPAKTNÍ BYDLENÍ:

BLOKY C,D,E,F = PLOCHÁ STŘECHA
DOPORUČUJEME ZPRACOVAT DEVELOPEREM
JEDNOTNĚ MINIMÁLNĚ PO JEDNOTLIVÝCH BLOCÍCH

- STAVEBNÍ ULIČNÍ ČARA ZÁVAZNÁ
- STAVEBNÍ ULIČNÍ ČARA DOPORUČENÁ - BLOK F -
DOUPŘEŠNÍ SE DLE ARCHITEKTONICKÉHO ZTVÁRNĚNÍ
CELÉHO BLOKU F
- STAVEBNÍ ČARA DOPORUČENÁ
- OCHRANNÉ PÁSMO ŽELEZNICE 60 M
OD OSY KRAJNÍ KOLEJE
- OCHRANNÉ PÁSMO NADZEMNÍHO VEDENÍ ČEZ VN
7 M



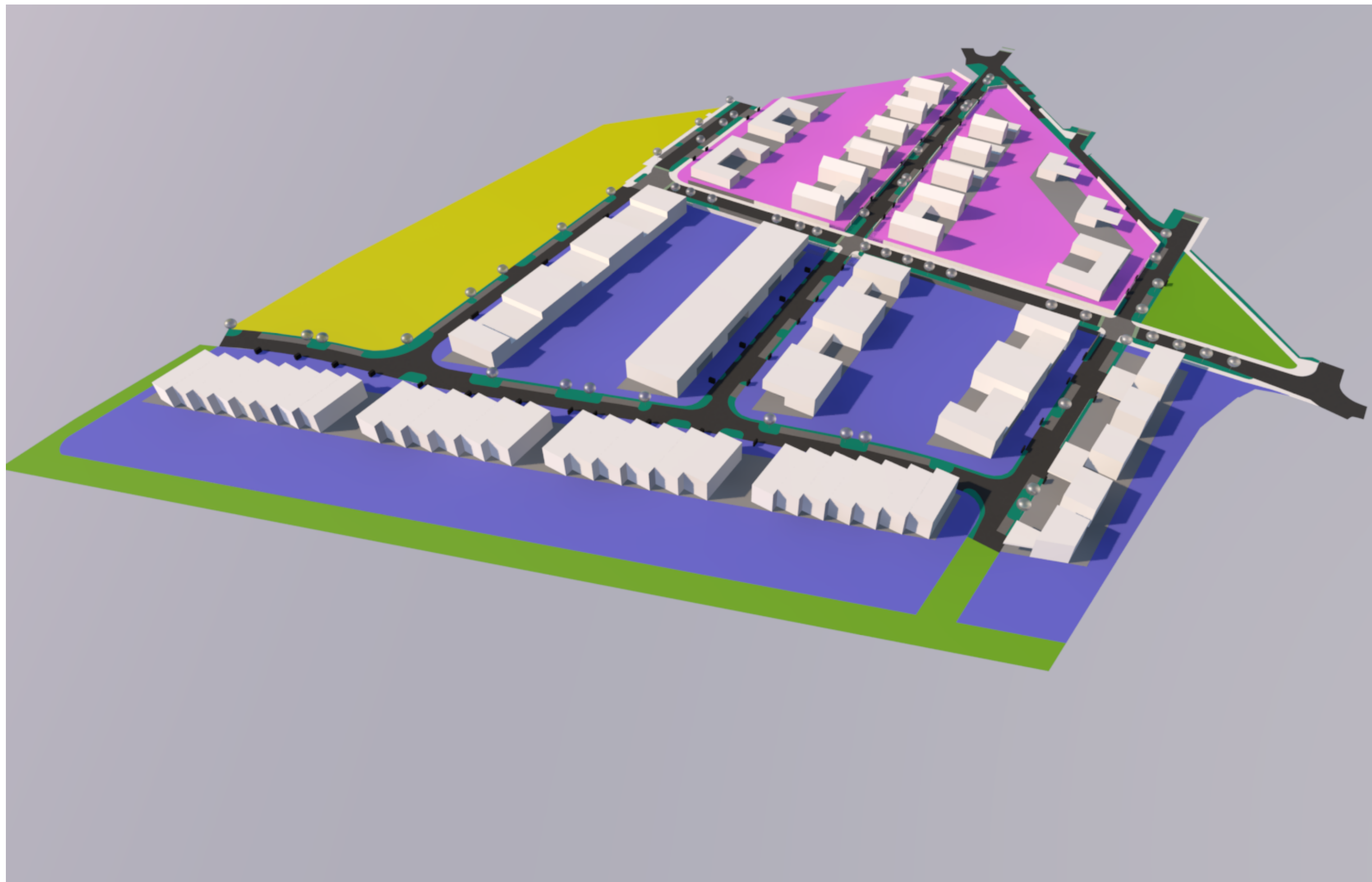


■ ÚZEMNÍ STUDIE - OBYTNÁ ZÓNA DOBŘANY JIH

■ ZÁSTAVBA - NADHLED 1

h a u s n e r / s p e v a c e k
architekti

kotěrovská 44, 326 00, plzeň - www.hr-architekti.cz

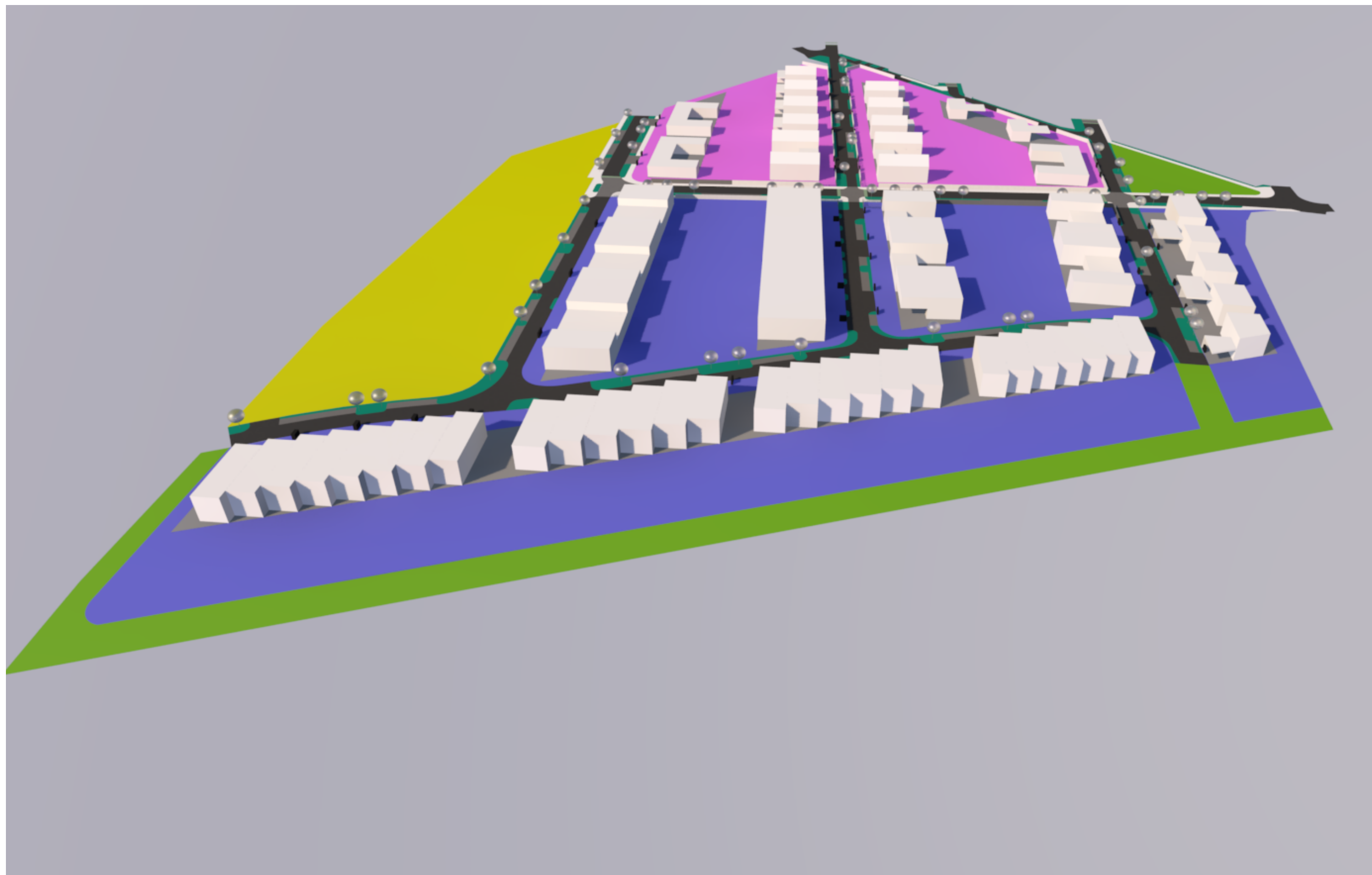


■ ÚZEMNÍ STUDIE - OBYTNÁ ZÓNA DOBŘANY JIH

■ ZÁSTAVBA - NADHLED 2

h a u s n e r / s p e v a c e k
architekti

koterovská 44, 326 00, plzeň - www.hr-architekti.cz

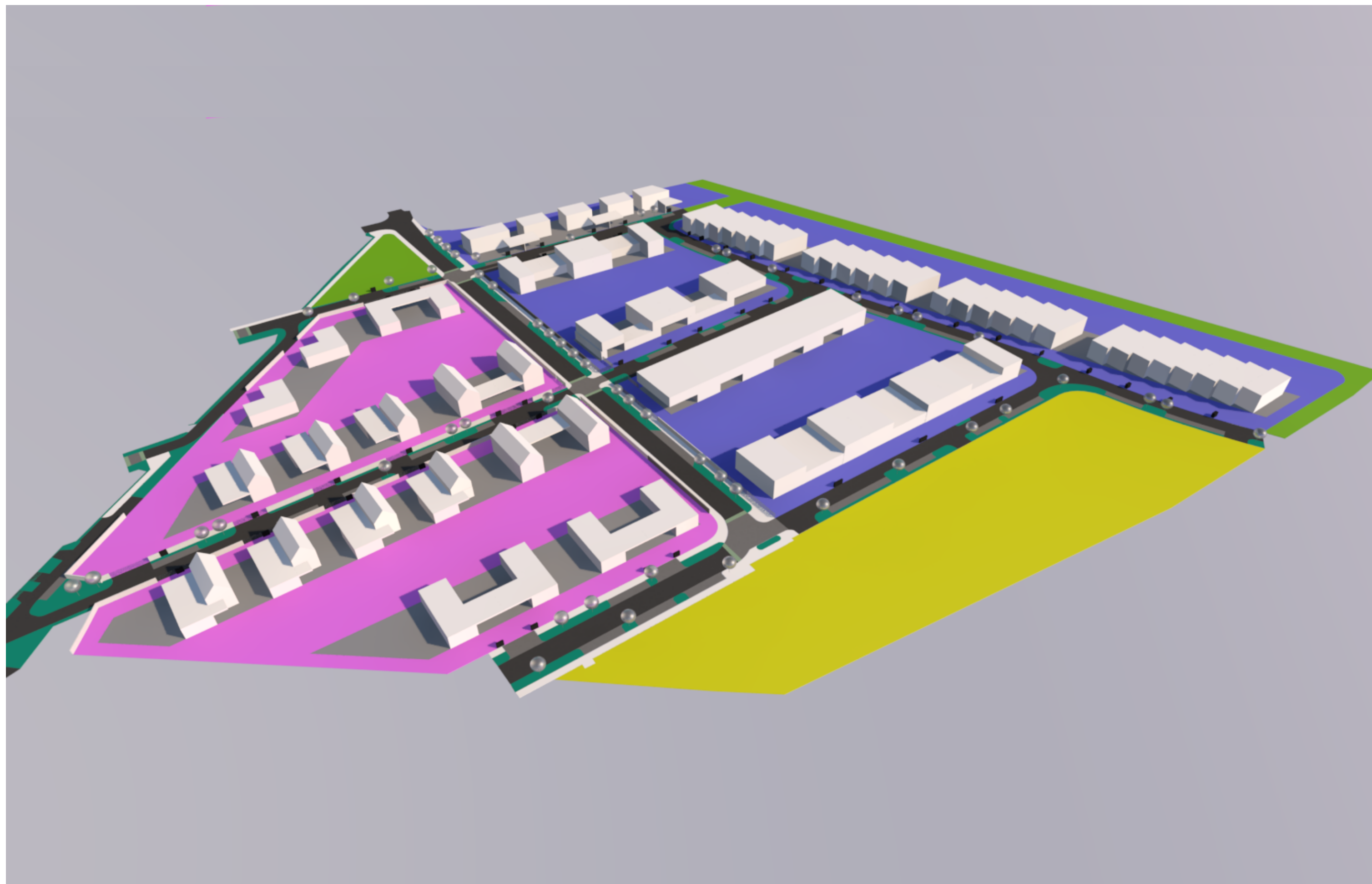


■ ÚZEMNÍ STUDIE - OBYTNÁ ZÓNA DOBŘANY JIH

■ ZÁSTAVBA - NADHLED 3

h a u s n e r / s p e v a c e k
architekti

koterovská 44, 326 00, plzeň - www.hr-architekti.cz

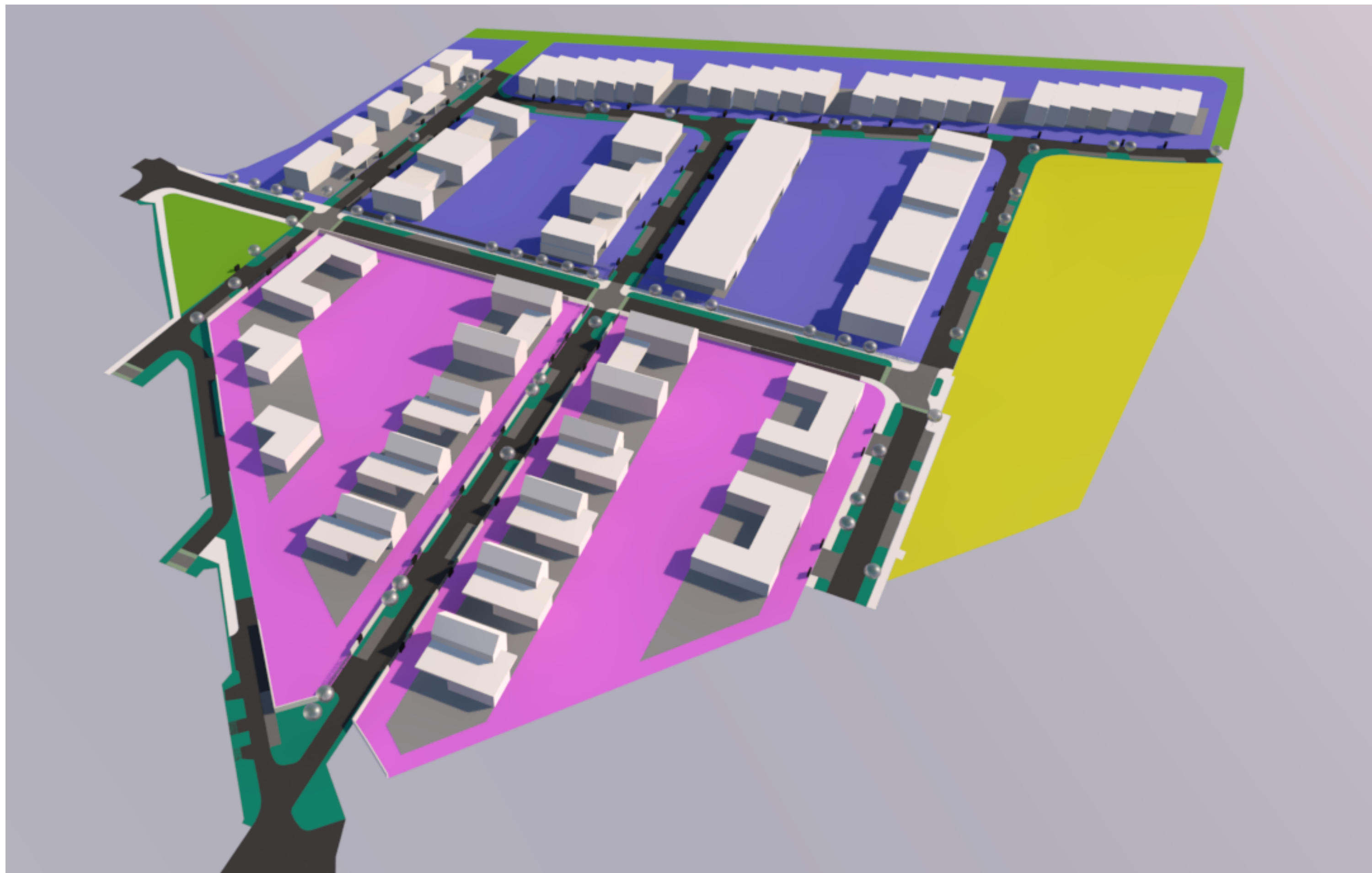


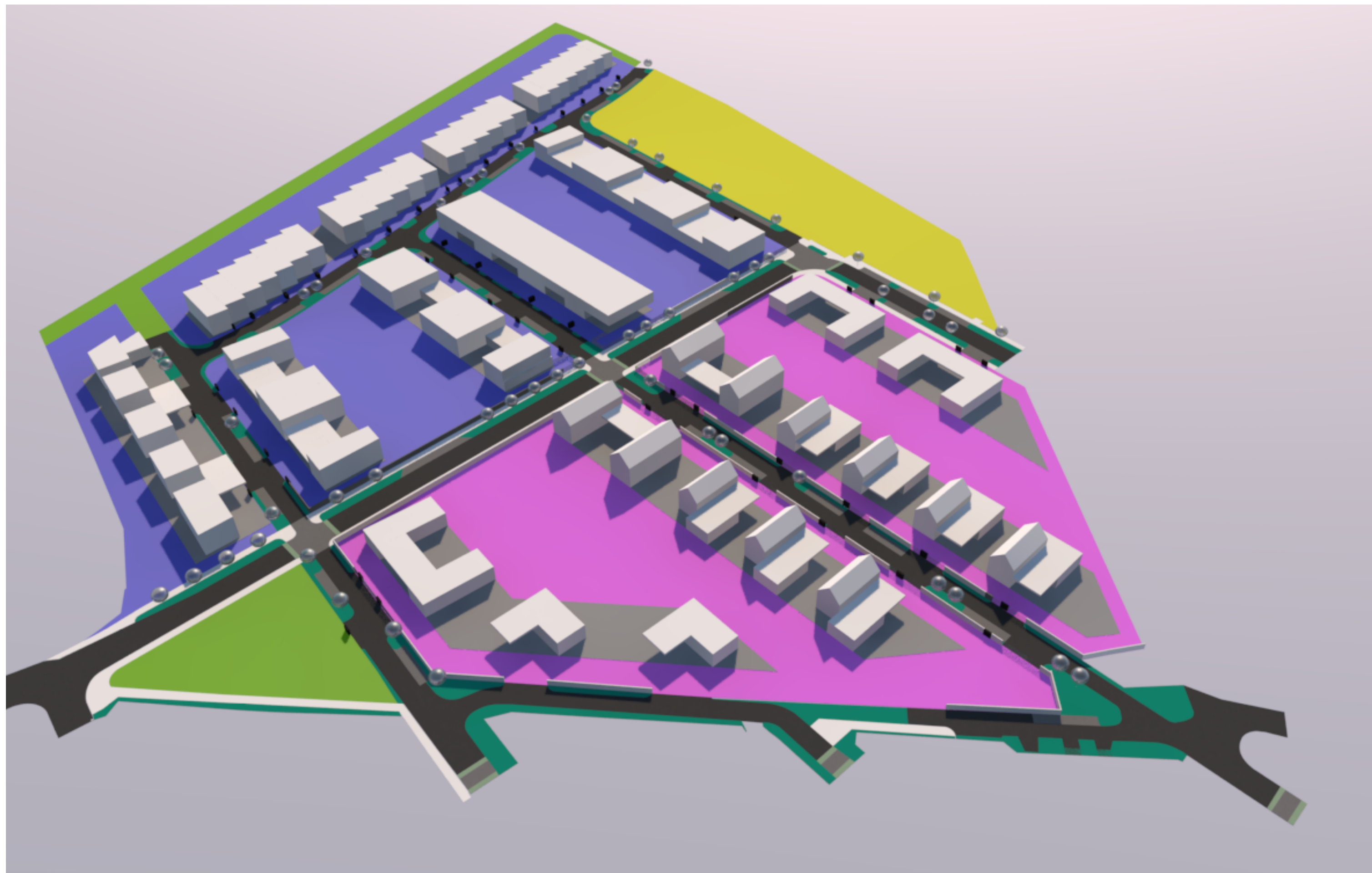
■ ÚZEMNÍ STUDIE - OBYTNÁ ZÓNA DOBŘANY JIH

■ ZÁSTAVBA - NADHLED 4

h a u s n e r / s p e v a c e k
architekti

kotěrovská 44, 326 00, plzeň - www.hr-architekti.cz



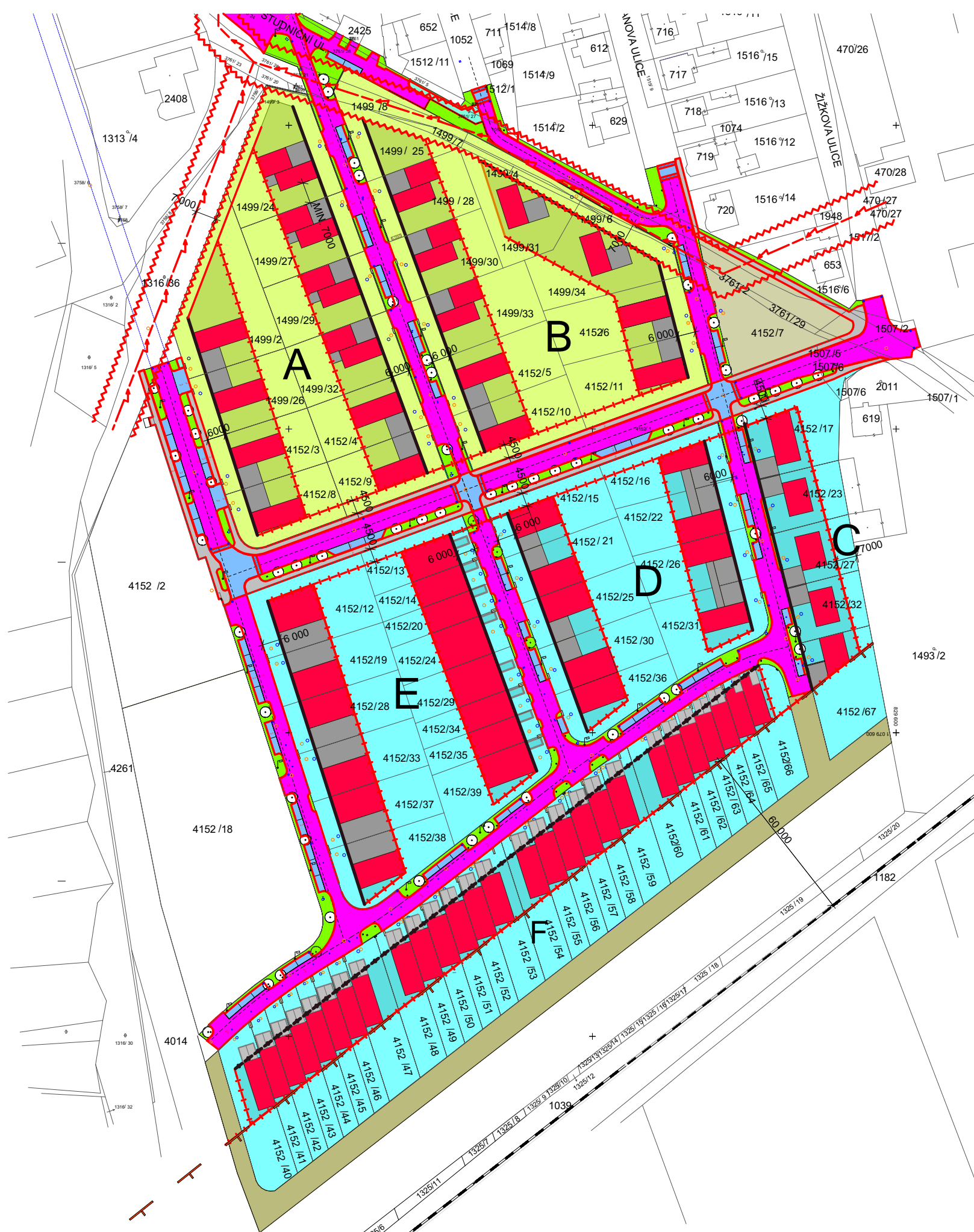


■ ÚZEMNÍ STUDIE - OBYTNÁ ZÓNA DOBŘANY JIH

■ ZÁSTAVBA - NADHLED 6

h a u s n e r / s p e v a c e k
 architekti

koterovská 44, 326 00, plzeň - www.hr-architekti.cz



LEGENDA:

- ZÓNA INDIVIDUÁLNÍHO BYDLENÍ
- ZÓNA KOMPAKTNÍHO BYDLENÍ
- VEŘEJNÁ ZELEŇ - VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ

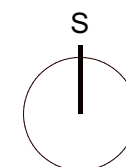
INDIVIDUÁLNÍ BYDLENÍ:

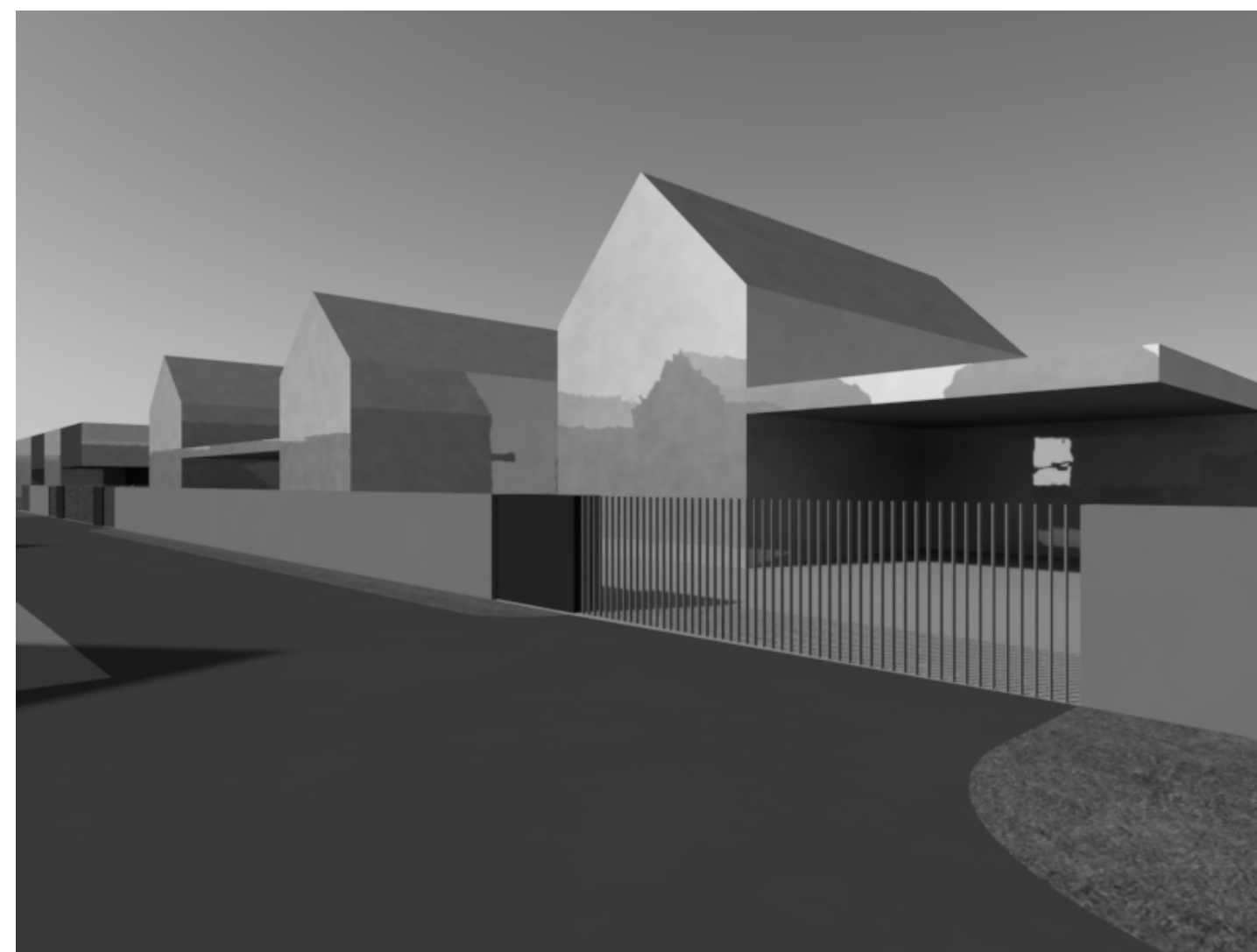
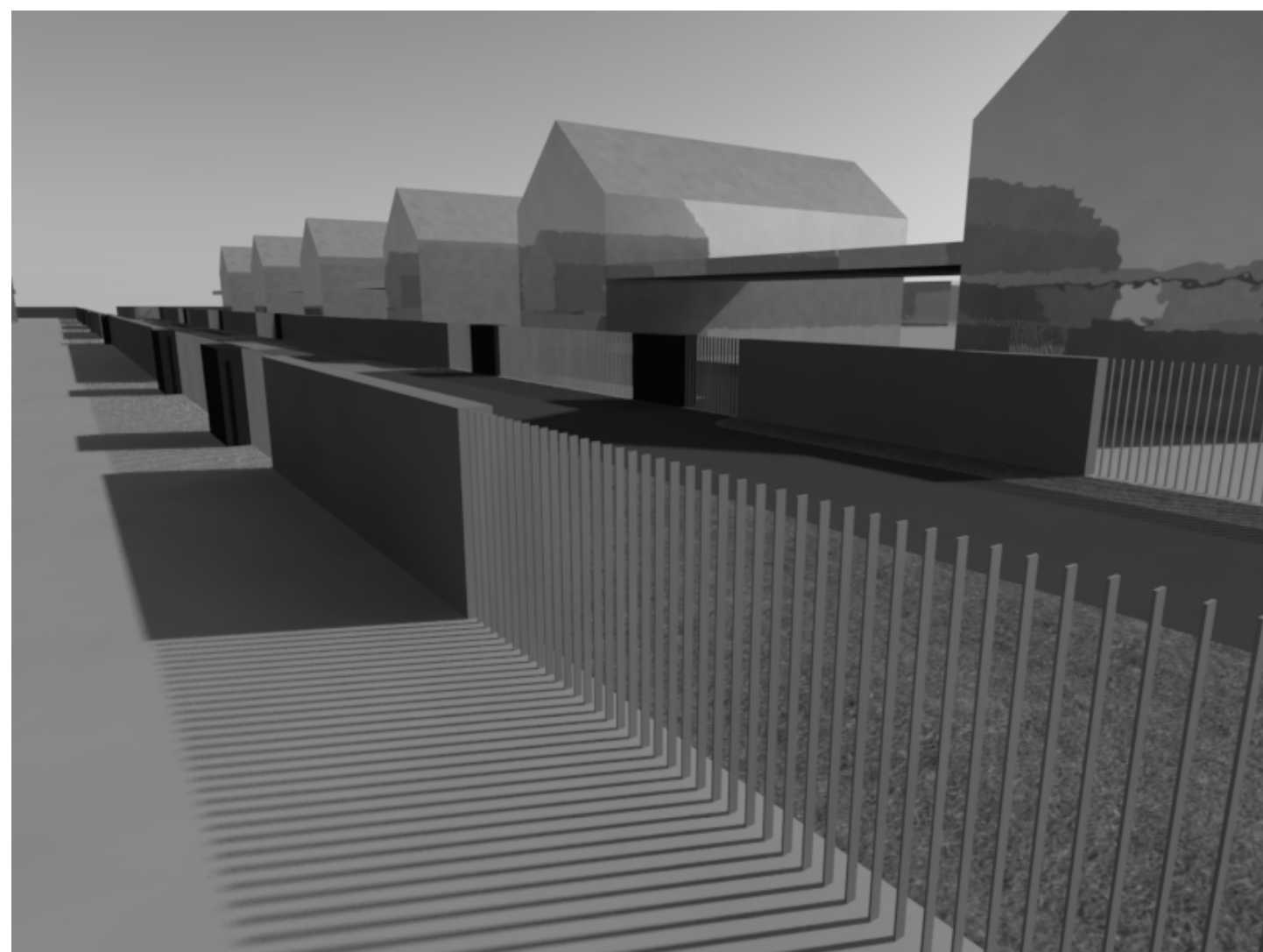
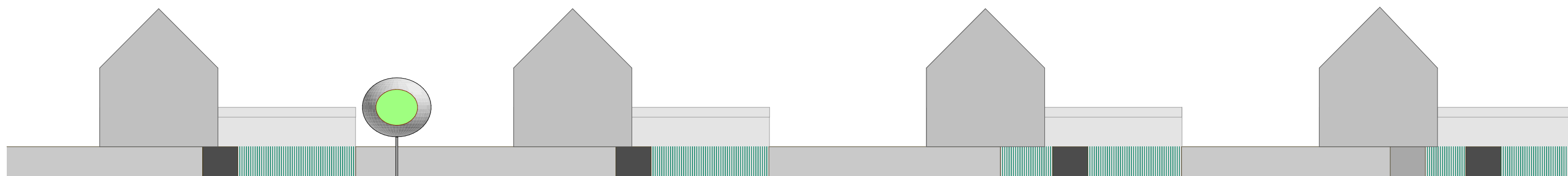
BLOKY A, B = SEDLOVÁ NEBO PLOCHÁ STŘECHA
DOPORUČENÍ VŽDY NELÉPE UCELENĚ V CELÉ ULIČNÍ
ŘADĚ JEDEN TYP STŘECHY

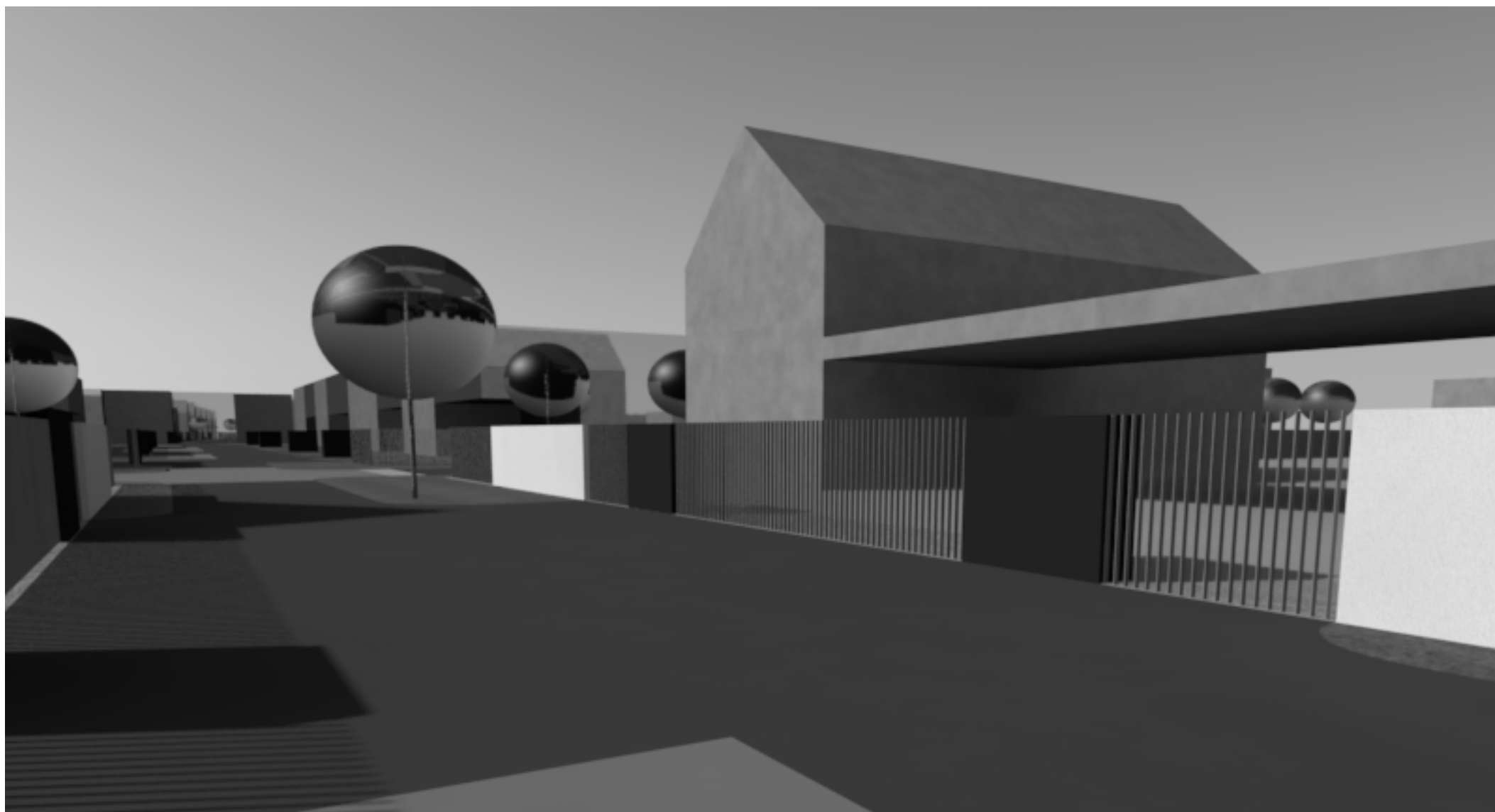
KOMPAKTNÍ BYDLENÍ:

BLOKY C,D,E,F = PLOCHÁ STŘECHA
DOPORUČUJEME ZPRACOVAT DEVELOPEREM
JEDNOTNĚ MINIMÁLNĚ PO JEDNOTLIVÝCH BLOCÍCH

- STAVEBNÍ ULIČNÍ ČARA ZÁVAZNÁ
- STAVEBNÍ ULIČNÍ ČARA DOPORUČENÁ - BLOK F -
DOUPŘEŠNÍ SE DLE ARCHITEKTONICKÉHO ZTVÁRNĚNÍ
CELÉHO BLOKU F
- STAVEBNÍ ČARA DOPORUČENÁ
- OCHRANNÉ PÁSMO ŽELEZNICE 60 M
OD OSY KRAJNÍ KOLEJE
- OCHRANNÉ PÁSMO NADZEMNÍHO VEDENÍ ČEZ VN
7 M
- DOPORUČENÉ SCHEMA ZÁSTAVBY







■ ÚZEMNÍ STUDIE - OBYTNÁ ZÓNA DOBŘANY JIH

■ PLOTY - JEDNOTNÉ ŘEŠENÍ - PŘÍKLADY

h a u s n e r / s p e v a c e k
architekti

koterovská 44, 326 00, plzeň - www.hr-architekti.cz



zdroj: redarquitectura.info, homedesignfirst.com, pinterest

■ ÚZEMNÍ STUDIE - OBYTNÁ ZÓNA DOBŘANY JIH

■ PLOCHÉ STŘECHY PŘÍKLAD - REŠERŠE

h a u s n e r / s p e v a c e k
architekti

koterovská 44, 326 00, plzeň - www.hr-architekti.cz



zdroj: redarquitectura.info, homedesignfirst.com, pinterest

■ ÚZEMNÍ STUDIE - OBYTNÁ ZÓNA DOBŘANY JIH

■ PLOCHÉ STŘECHY PŘÍKLAD - REŠERŠE

h a u s n e r / s p e v a c e k
architekti

kotěrovská 44, 326 00, plzeň - www.hr-architekti.cz



zdroj: foto autorů, pinterest, dietrichuntertrifaller.com

■ ÚZEMNÍ STUDIE - OBYTNÁ ZÓNA DOBŘANY JIH

■ SEDLOVÉ STŘECHY PŘÍKLAD - REŠERŠE

h a u s n e r / s p e v a c e k
architekti

koterovská 44, 326 00, plzeň - www.hr-architekti.cz



zdroj: extradom, pinterest

■ ÚZEMNÍ STUDIE - OBYTNÁ ZÓNA DOBŘANY JIH

■ SEDLOVÉ STŘECHY PŘÍKLAD - REŠERŠE

h a u s n e r / s p e v a c e k
architekti

koterovská 44, 326 00, plzeň - www.hr-architekti.cz



zdroj: extradom, pinterest