

Územní studie

# U Daliborky, Nepomuk

07 — 2022

unit

**UNIT architekti, s.r.o.**  
Thákurova 9, 166 34 Praha 6  
IČ : 63987309 DIČ: CZ63987309  
+420 224 356 470  
info@unitarch.eu

[www.unitarch.eu](http://www.unitarch.eu)

# Územní studie U Daliborky, Nepomuk

## Pořizovatel:

Město Nepomuk  
náměstí Augustina Němejce 63  
335 01 Nepomuk  
Odbor výstavby a životního prostředí:  
Bc. Jaroslav Samek

## Zpracovatel:

UNIT architekti, s.r.o.  
Thákurova 9, 160 00 Praha 6  
info@unitarch.eu  
+420 224 356 470

## Zpracovatelský tým:

### Urbanismus:

— **Hlavní architekt:**  
Ing. arch. Filip Tittl  
prof. Ing. arch. Michal Kohout  
doc. Ing. arch. David Tichý, Ph.D.  
— **Vedoucí projektu:**  
Ing. arch. Lukáš Havelka  
— **Projekční tým:**  
Ing. arch. Markéta Němcová  
Ing. arch. Jan Chaloupek

# Obsah

<b>1</b>	<b>Analýza</b>	
01	Řešené území	10
02	Historie	12
03	Morfologie území	14
04	Shrnutí analýz	16
<b>2</b>	<b>Koncepce</b>	
01	Širší vztahy návrhu a celková koncepce	20
02	Urbanistická koncepce	22
03	Dopravní infrastruktura	32
04	Technická infrastruktura	34
05	Vztah ÚS k platnému ÚP	40
<b>3</b>	<b>Regulace</b>	
01	Regulace území	44
02	Shrnutí hlavních zásad a regulativů návrhu	46

1

# Analýza

# 1.01/ ŘEŠENÉ ÚZEMÍ



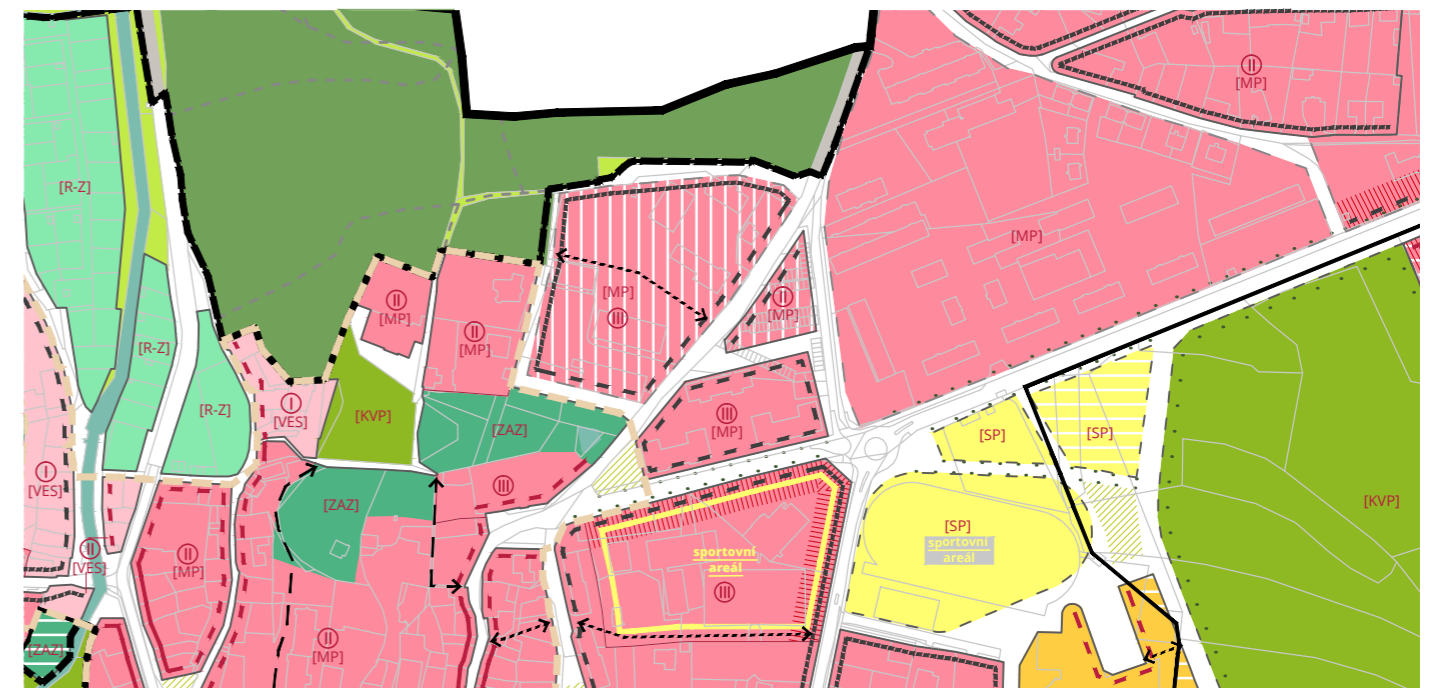
## Zadání

Územní studie je zpracována v souladu s požadavky Zadání územní studie U Daliborky – Nepomuk, které jako pořizovatel vypracoval Městský úřad Nepomuk – Odbor výstavby a životního prostředí, jako Orgán územního plánování, Bc. Jaroslav Samek jako úředně oprávněná osoba pořizovatele.

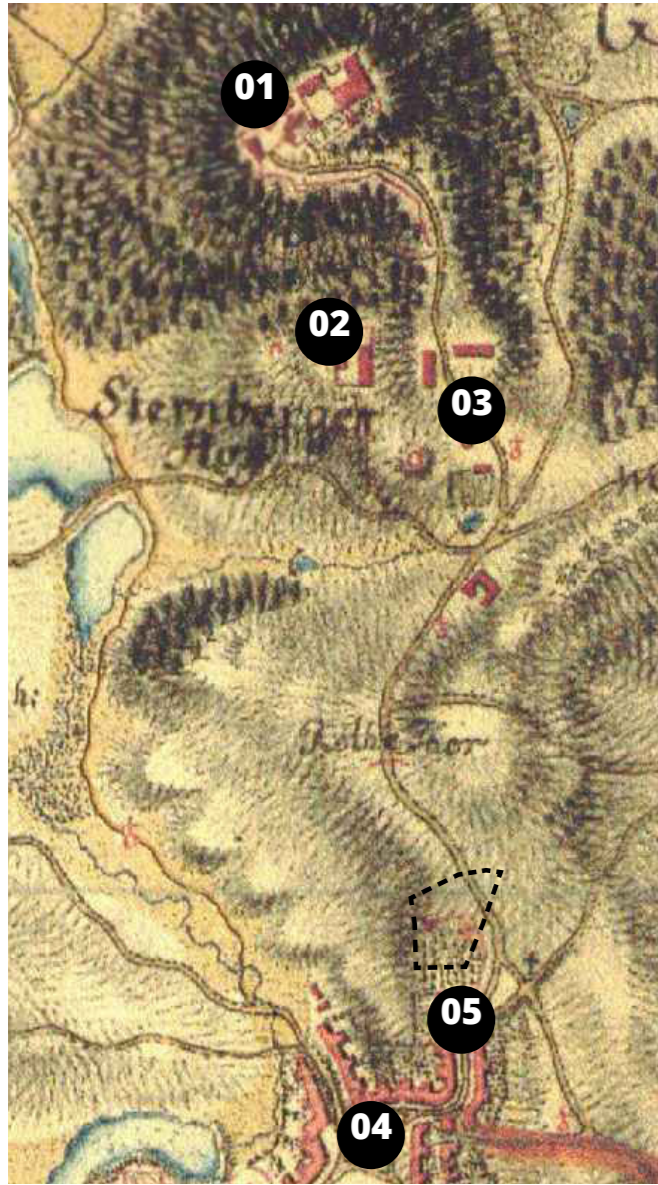
Zadání řeší přestavbou plochu vymezenou územním plánem s podmínkou zpracování územní studie US P – 01. Rozsah řešeného území je přibližně 1,8 ha, zároveň je stanoveno tzv. dotčené území, v rámci kterého jsou řešeny návaznosti.

## Řešené území

Řešené a přilehlé území je vlastnický rozděleno mezi dvě fyzické osoby, dvě právnické osoby, lesy ČR a město Nepomuk. Převažující část území je tvořena výrobním areálem ve vlastnictví spol. *TESAS TOP s.r.o.* Stávající zástavbu tvoří dvě výrobní haly s administrativním objektem, zpevněné plochy (areálové komunikace), rodinný dům a nemovitá kulturní památka Pavilon Daliborka.

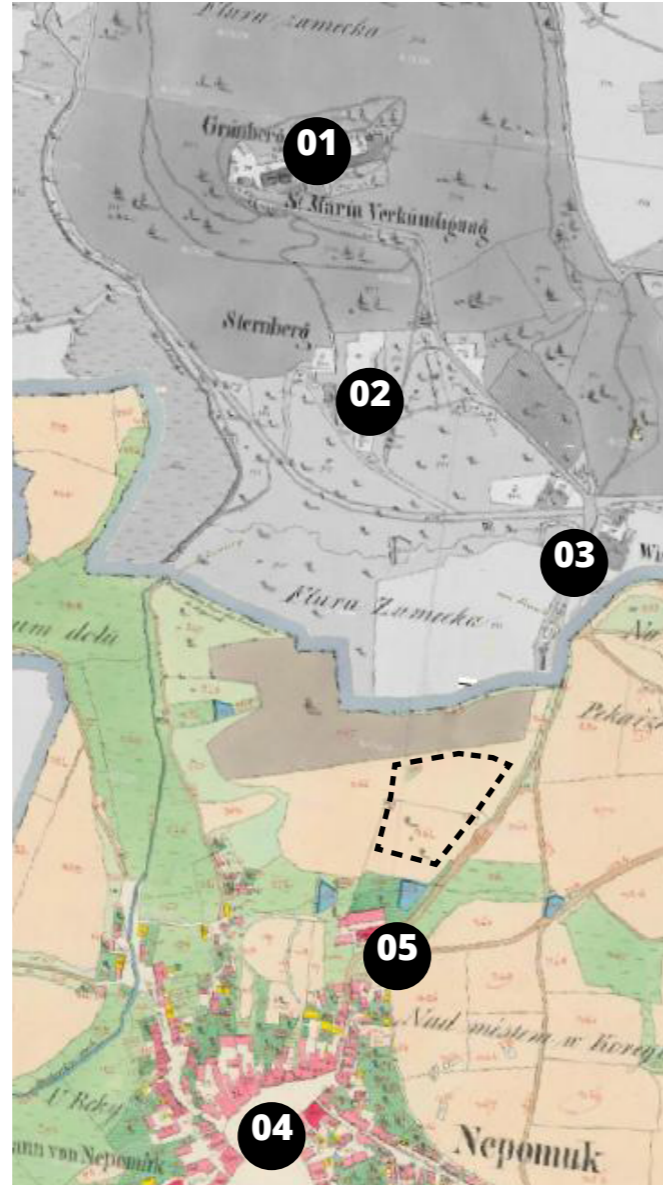


## 1.02/ HISTORIE

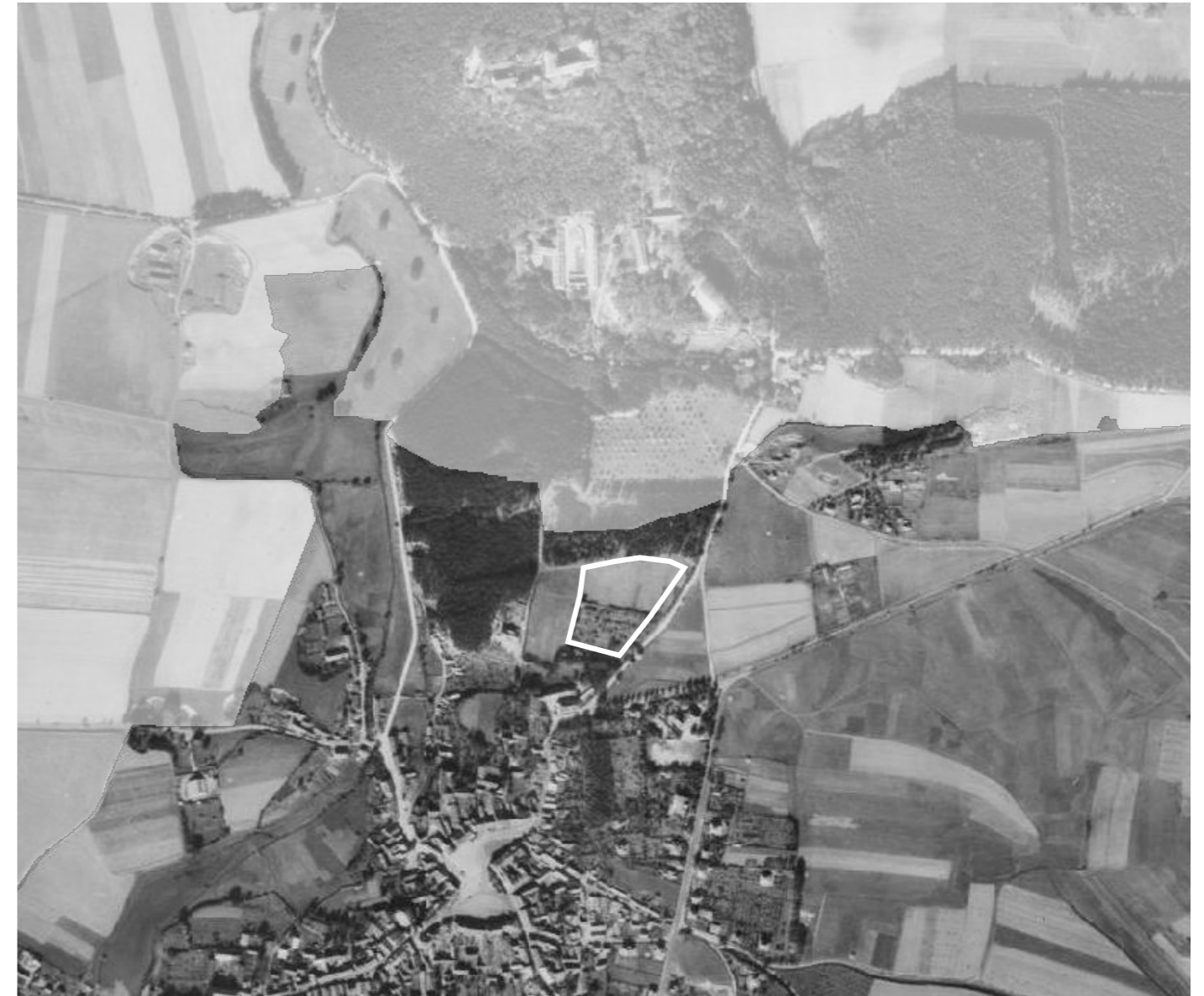


První vojenské mapování - Josefské  
(druhá polovina 18. století)

- 1/ zámek Zelená Hora
- 2/ Šternberský dvůr
- 3/ cesta k zámku
- 4/ historické centrum Nepomuk
- 5/ Zelenohorská pošta



Mapy stabilního katastru  
(první polovina 19. století)

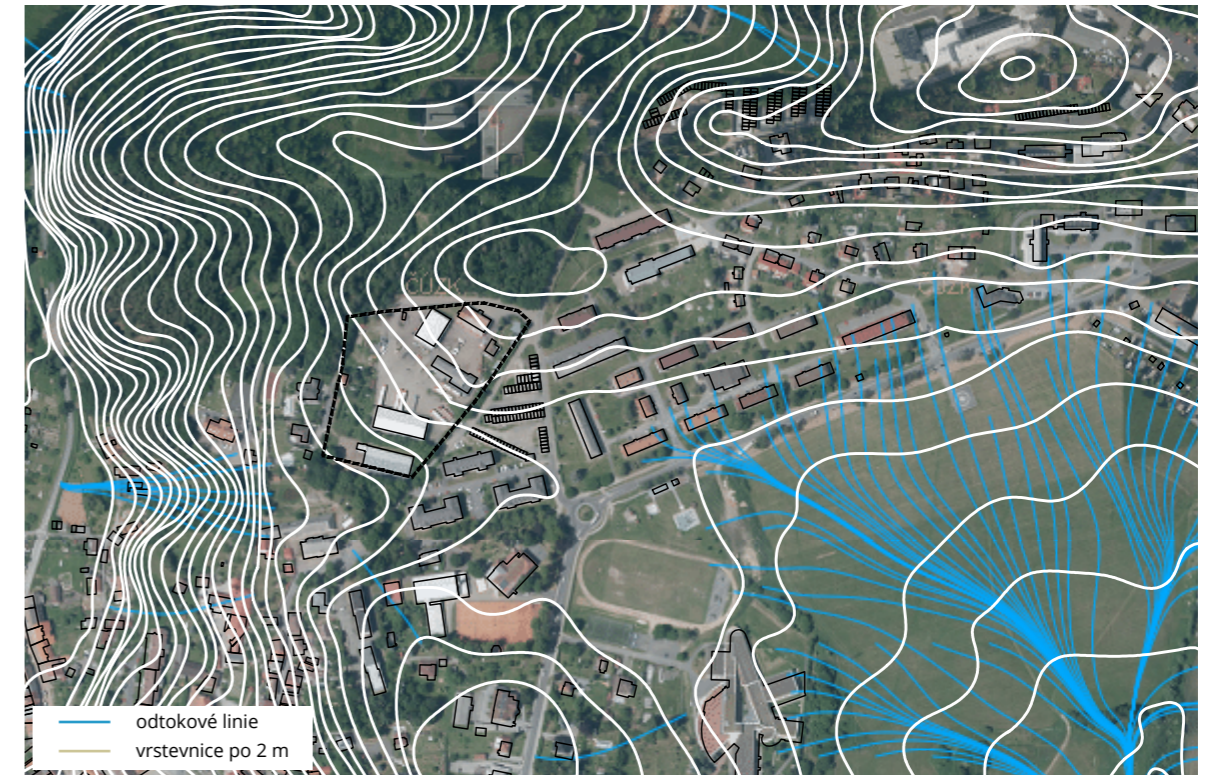


Letecké snímkování  
(1951)

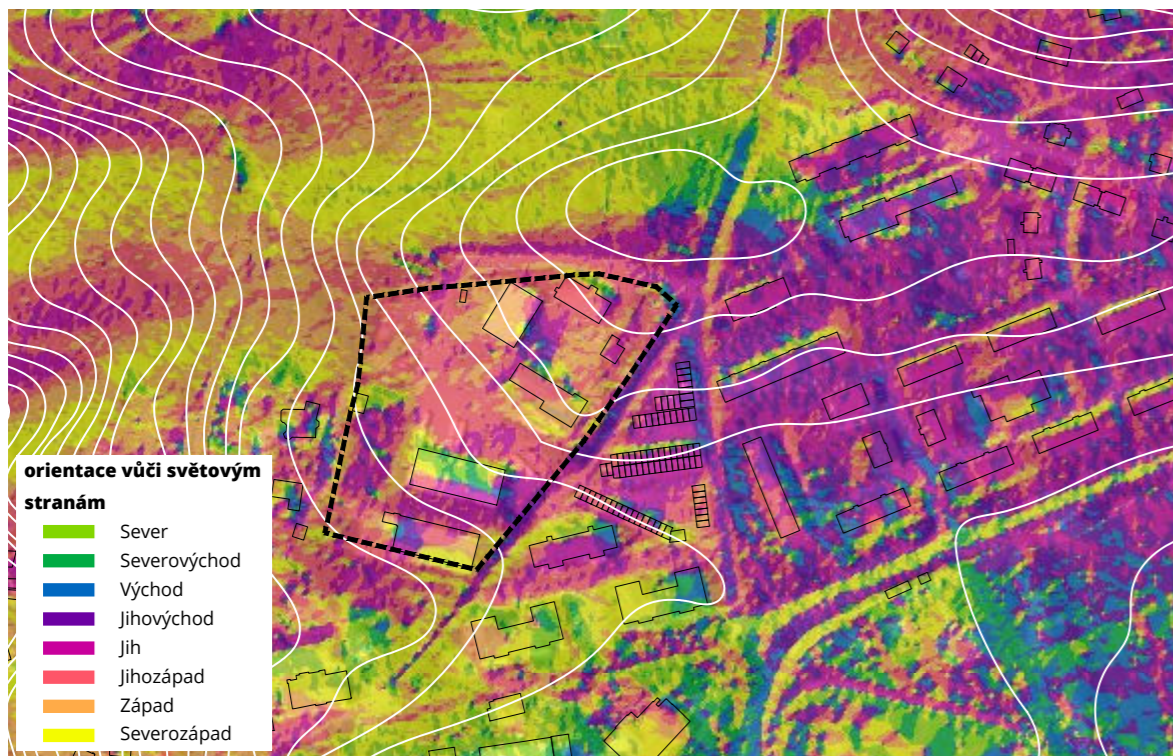
## 1.03/ MORFOLOGIE ÚZEMÍ



STÍNOVANÝ RELIÉF



ODTOKOVÉ LINIE



ORIENTACE SVAHŮ

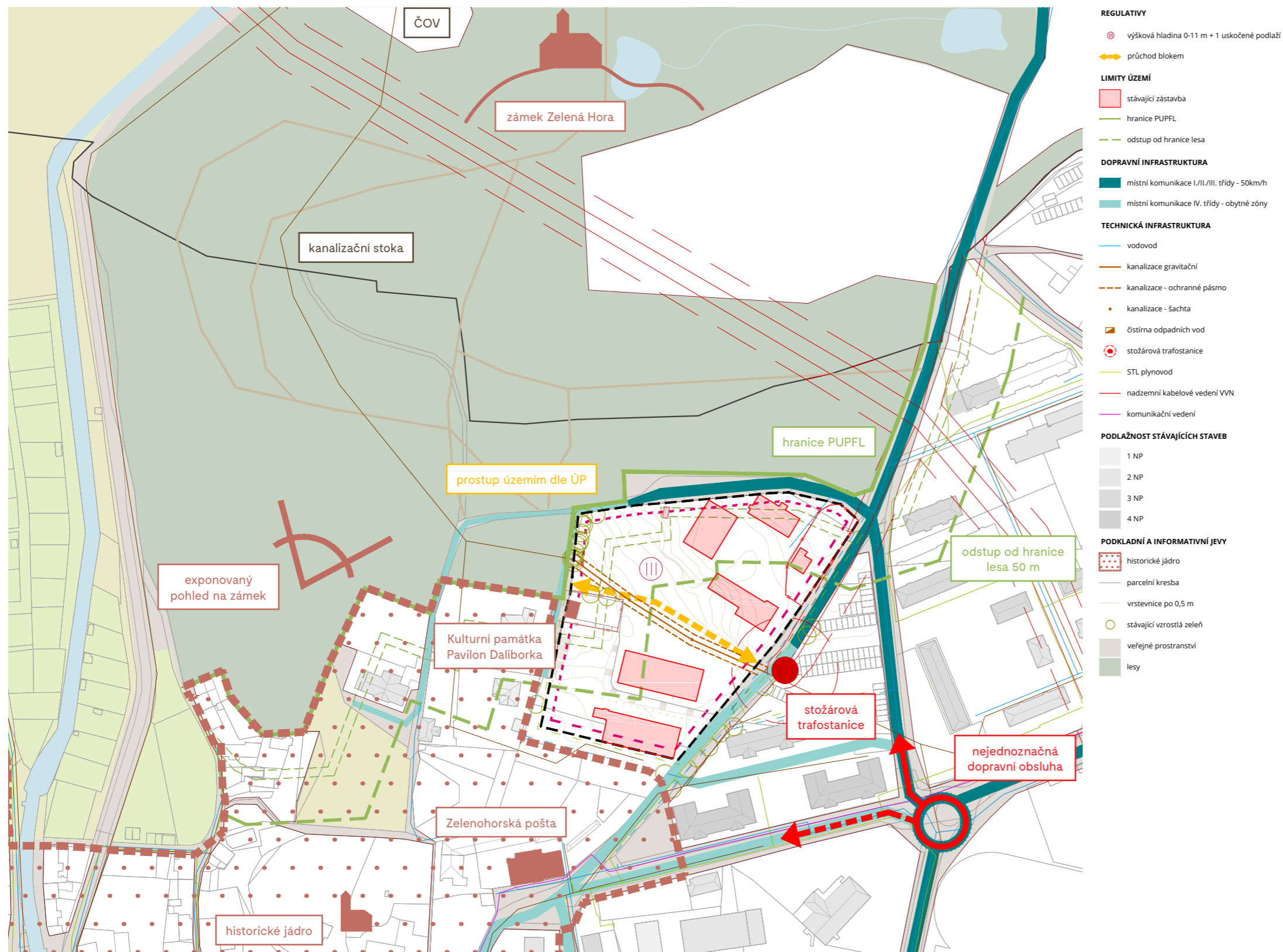


SKLONITOST SVAHŮ

Zdroj: <https://ags.cuzk.cz/dmr/> - mapová aplikace Analýzy výškopisu; © ČÚZK Zeměměřický úřad

Zdroj: <https://mapy.vumop.cz/> - mapová aplikace Půda v mapách, Výzkumný ústav meliorací a ochrany půdy, v.v.i.  
<https://ags.cuzk.cz/dmr/> - mapová aplikace Analýzy výškopisu; © ČÚZK Zeměměřický úřad

## 1.04/ LIMITY ÚZEMÍ



## Shrnutí analýzy

Mezi limity území patří různé faktory související s jeho morfologickým uspořádáním a stavebně - historickým vývojem.

Z hlediska přírodních podmínek je lokalita ovlivněna blízkostí lesa s nutností dodržet přiměřený odstup pro navrhované objekty. Lokalita je také výrazně ovlivněna svažitostí vč. stávající zástavby, která na ni reaguje terasovitým řešením výrobně - servisního areálu s relativně velkorysým měřítkem průmyslových staveb. Lze vypočítat, že pro tyto terénní úpravy byly limitující i dnes viditelné skalní výchozy. Ty lze interpretovat také jako předběžnou geologickou rešerši vylučující možnost rozsáhlých zemních prací. Zástavba bude proto muset principiálně reagovat na nynější situaci.

Z hlediska civilizačních faktorů musí nově navrhovaná lokalita zohlednit kulturně- historickou stopu v podobě kulturní památky Pavilon Daliborka a vhodně interpretovat její pozici. Současně se také jedná o jednu z nejnvýše položených situací v zastavěném území města a musí být vhodně zasazena do jeho celkového obrazu. Vzhledem k výšce okolní zástavby, zejména v jihozápadním směru, bude nicméně nutné tento aspekt vyhodnotit individuálně pro jednotlivé části území.

V rámci řešené plochy a jejího bezprostředního okolí se také nachází některé prvky celoměstské infrastruktury. Jedná se zejména o trasu nadzemního vedení VN zakončenou otevřenou stožárovou trafostanicí a páteří gravitační kanalizační stoku vedoucí napříč přibližně v polovině území (BET DN 1000 = celk. šířka OP je 6,4m).

2

# Koncepcie

## 2.01.1/ ŠIRŠÍ VZTAHY



### Urbanistická struktura, úloha lokality v rámci sídla

Dotčené území se nachází severně od historického jádra obce. Od okolní zástavby jej odděluje Zelenohorská cesta a zahrada Zelenohorské pošty. V západní části území je situována kulturní památka Daliborka se zahradou. K řešené oblasti ze severní strany přiléhá les. V souladu s koncepcí územního plánu se předpokládá taková forma zastavění, která bude respektovat kompaktní figuru historického jádra obce a její vztah k volné krajině.

### Prostupnost územím, návaznost na okolní cestní síť, rekreační potenciál

Navrhovaný charakter zohledňuje polohu samostatného území na pomezí sídla a příměstské krajiny. Na okrajích lokality jsou doplněny prvky krajinného rozhraní. Také jsou podpořeny nebo nově vytvořeny návaznosti, zejména na okolní síť rekreačních cest a nejbližší zástavbu.

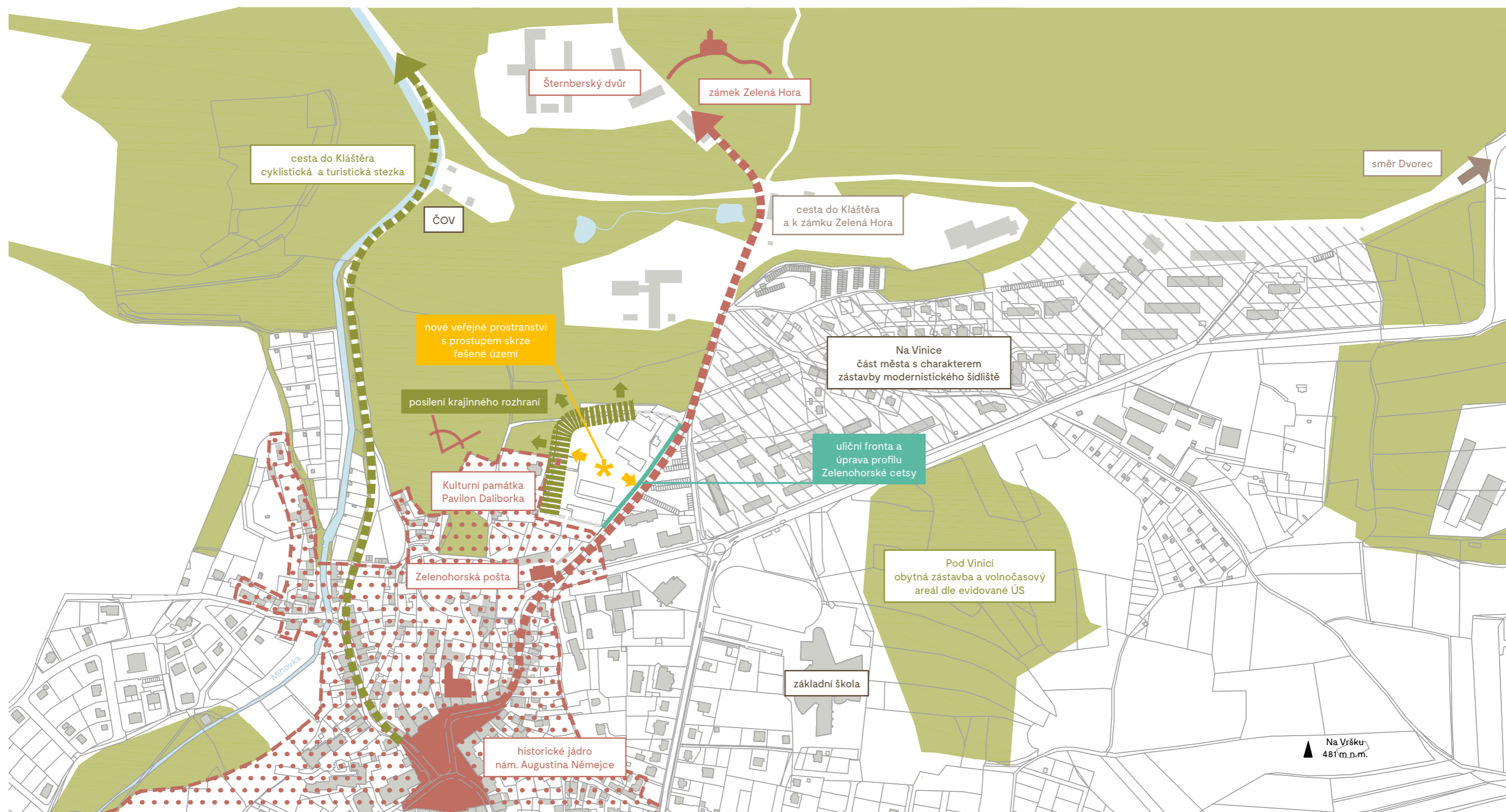
### Principy využití území

Vzhledem k poloze areálu ve vztahu k původnímu sídlu i jeho ostatním obytným částem se předpokládá intenzivnější obytné využití s dostatečnou mírou soukromí a pobytových ploch. Území kromě funkce bydlení nabídne i rekreační zázemí v podobě přírodně blízkých ploch veřejných prostranství.

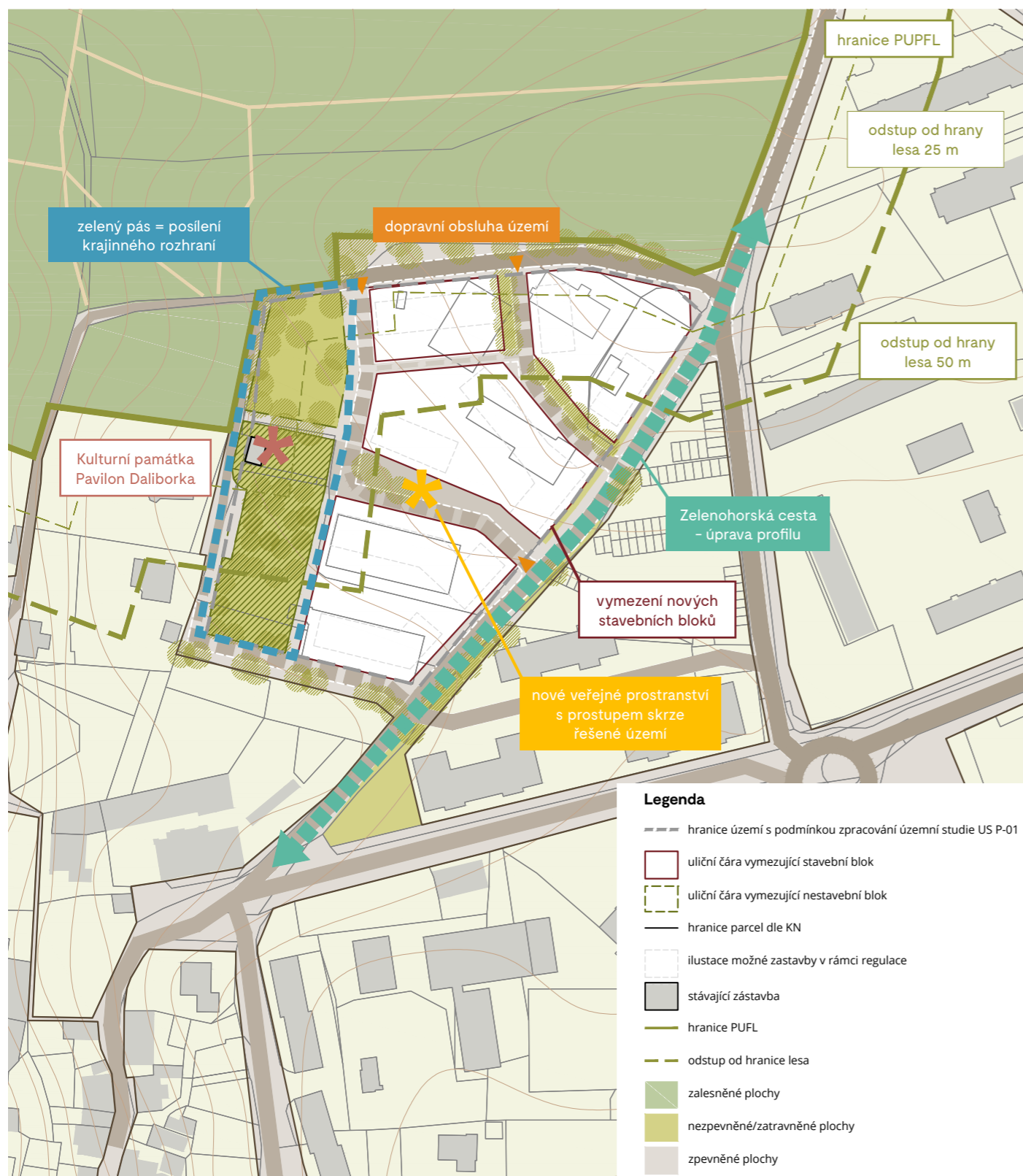
Při tom územní studie klade důraz na komplexní řešení účelného využití a prostorového uspořádání území za účelem maximální koordinace a dosažení souladu veřejných a soukromých zájmů. Tento aspekt je jedním ze zvláště sledovaných Cílů a Úkolů územního plánování v souladu s §18 a §19 zákona 183/2006 Sb. Zákona o územním plánování a stavebním řádu.



## 2.01.2/ URBANISTICKÁ KONCEPCE V RÁMCI ŠIRŠÍCH VZTAHŮ



## 2.02.1/ URBANISTICKÁ KONCEPCE A USPOŘÁDÁNÍ VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ



M 1 : 2 000



### Rezidenční potenciál

Navrhovaná zástavba reaguje na vymezení přestavbové plochy v územním plánu a nahrazuje současný průmyslový provoz v blízkosti centra města v místě s vysokou rezidenční atraktivitou. Spolu s tím napravuje nevhodné stavební zásahy vůči historickým stopám a nemovitým kulturním památkám, které se v místě a jeho okolí nachází.

Řešená lokalita se rozkládá ve vrchní části svahu s výrazným JZ sklonem a s převýšením vůči okolí, zároveň ale také na pomezí mezi historickým centrem města a areálem zámku na Zelené Hoře. Řešená zástavba je navržena citlivě s ohledem na tyto faktory a odpovídá jim i její výškové uspořádání. Nejvyšší stavby - středně podlažní bytové domy jsou situovány ve vazbě na Zelenohorskou ulici a protější kapacitní bytové domy. Oproti tomu na druhé straně je ponechán nezastavitelný pás, který zajišťuje přirozenou dominanci historickému pavilonu NKP Daliborka a je reminiscencí na historickou urbanistickou situaci. Ta navazuje na podobu území z doby, kdy se jednalo o jedinou stavbu v okolí - zahradnický domek na konci sadu a pomyslně vymežující konec města. Mezi těmito dvěma polarizovanými stranami území je navržena nízkopodlažní zástavba kombinující menší bytové domy alternativních forem a řadové rodinné domy.

### Udržitelné místo k životu

Navrhovaná struktura a charakter zástavby s rezidenční hustotou cca 100- 130 ob/ha odpovídá pozici lokality v rámci města a také představuje funkční a stravitelné měřítko z hlediska využití okolní vybavenosti. V rámci celé lokality jsou navrženy 3 základní urbanistické bloky doplněné řadou rodinných domů. Bloky jsou řešeny jako polouzavřené, poskytují dostatečný prostor mezi jednotlivými domy, současně ale jednoznačně vymezují hranice mezi soukromými pozemky a veřejnými prostranstvími.

Návrh reaguje na majetkoprávní strukturu území a jeho jednotlivé části umožňují samostatnou a vzájemně se nepodmiňující zástavbu, vč. napojení na dopravní a technickou infrastrukturu.

Navržená organizace bloků také reaguje na složitou terénní konfiguraci území. Výškové rozdíly jsou využity zpravidla k parkování nebo předzahradkám ve vnitroblocích. Díky tomu nevznikají nepřírodní terénní situace, vysoké násypy, masivní opěrné zdi atp. Zástavba je řešena racionálně bez zbytečných objemů zemních prací.

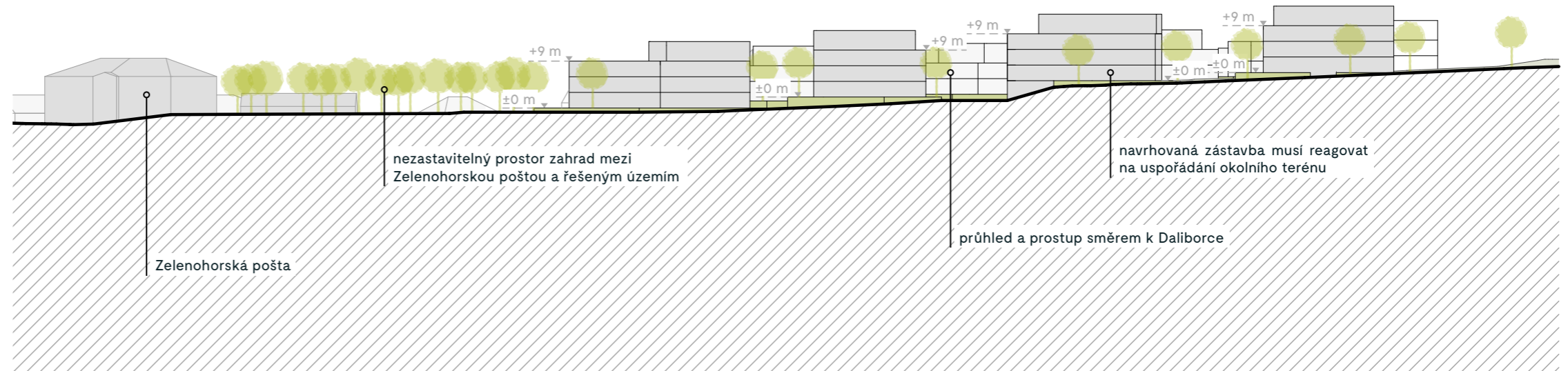
Terénní konfigurace také předznamenává princip zacházení s dešťovými vodami. Snahou je zadržet maximální množství srážkových vod v místě a ideálně tak i omezit stávající odtoky ze zpevněných manipulačních ploch průmyslového areálu. K tomuto účelu bude uzpůsobeno řešení ploch zeleně s upřednostněním přirozených povrchových vsakovacích prvků. Vzhledem k předpokládané geologii se jeví použití podzemních vsakovacích zařízení jako komplikované a bude konkrétně posouzeno na základě průzkumů v dalších projektových fázích.

## 2.02.2/ URBANISTICKÁ KONCEPCE VÝŠKOVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB

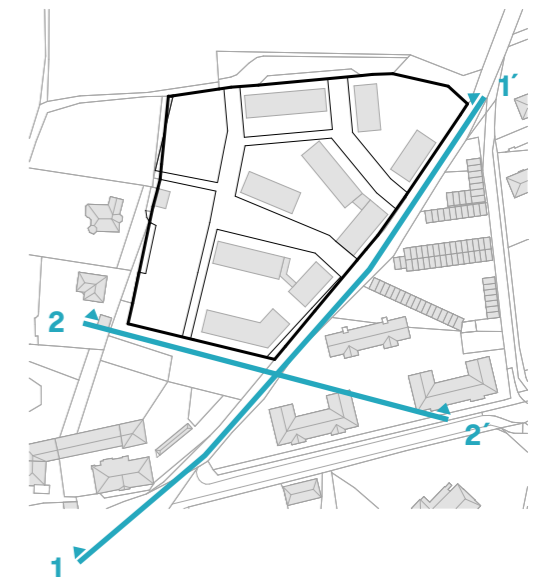
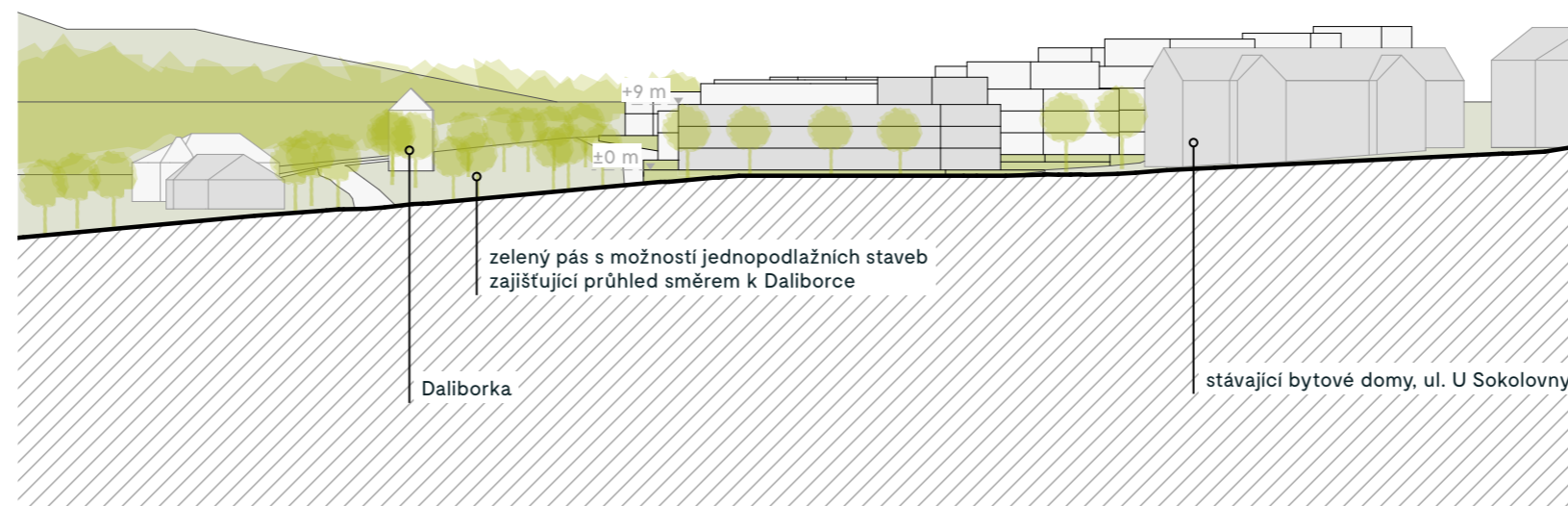
### Výškové uspořádání staveb

Základním principem pro výškové uspořádání je citlivé osazení vzhledem ke stávajícímu terénu. To umožní eliminovat nadměrné množství zemních prací a také napomáhá přirozenému využití parteru jednotlivých budov. V přízemí tak mohou být situovány byty s předzahrádkami, které volně navazují na okolní terén. V místech kde se nachází výraznější terénní zlomy je pak vhodné situovat protější strany navrhovaných domů do různých výškových úrovní, např. z jedné strany vstupy s předzahrádkami a z druhé přístřešky pro parkování, jejichž střechy se využijí pro terasy horních bytů. V rámci území tak vzniká minimum zbytkových a těžko definovatelných ploch. Proto, aby výše zmiňované principy bylo možné dodržet, je klíčová orientace navrhovaných staveb, kterou určuje vedení uličních a stavebních čar. Regulace je proto navržena v souladu s morfologií a respektuje průběh vrstevnic zejména v převažující prostřední části území. Na ně poté přirozeně navazuje průběh komunikací, které jsou řešeny s odpovídajícími podélnými sklony.

### 1. Pohled na území z východní strany podél Zelehožorské ulice



### 2. Pohled na území z jižní strany od Zelehožorské pošty



## 2.02.3A/ URBANISTICKÁ KONCEPCE ILUSTRACE MOŽNÉHO ŘEŠENÍ



## 2.02.3B/ URBANISTICKÁ KONCEPCE ILUSTRACE MOŽNÉHO ŘEŠENÍ



## 2.02.4/ PROVĚŘENÍ DÁLKOVÝCH POHLEDŮ



Pohled od silnice I/20 „před Borkem“



Pohled od silnice I/20 „za Borkem v prodloužení Plzeňské ulice“



Pohled od silnice I/20 „horizont před vjezdem do Nepomuku od Blatné“

## 2.03/ DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

### Automobilová doprava

Řešené území je dopravně dostupné ze dvou nezávislých směrů. Prvním je přirozená návaznost na historické centrum města ve směru Zelenohorské ulice. Ta je až po úroveň „garážové kolonie“ řešena v režimu obytné zóny. Návrh dopravní koncepce na tento princip navazuje, nově navrhovanou obytnou lokalitu také řeší v režimu obytné zóny a stávající oblast rozšiřuje. Režim odpovídá předpokládanému charakteru území a dopravnímu zatížení. Druhým směrem, který napojuje řešené území, je ulice Na Vinici I, která pokračuje z kruhového objezdu u sokolovny a napojuje se na silnici II/191. Tento směr je považován za hlavní příjezdovou trasu do řešeného území, zajišťující převážnou kapacitu jeho dopravní obsluhy. Hlavní příjezd do řešeného území se dále předpokládá ulicí U Daliborky ve směru od křižovatky s ulicemi Zelenohorská a Na Vinici I. Tato ulice zajišťuje také nynější vjezd do průmyslového areálu a je dostatečně dimenzována na obousměrný provoz a obsluhuje i navazující nemovitosti.

Samotná vnitřní obsluha nově navržené zástavby je zajištěna napojením dvou nových větví obytných ulic ze severní strany (režim obytné zóny) a umožňuje přímou obsluhu navrhovaných nemovitostí. Dopravní řešení lokality je zokruhované tak, aby fungovalo bez zbytné dopravy v jeho obytných částech.

### Rezidenční parkování

Představuje podstatný aspekt ovlivňující obytnou kvalitu lokality. Zásadní je zajištění dostatečných kapacit pro novou zástavbu zohledňující periferní polohu sídla v rámci regionu. Na druhou stranu se řešená lokalita nachází v blízkosti centra města s dobrou docházkovou vzdáleností veškeré vybavenosti. Díky tomu je předpokládán koeficient automobilizace uvažován na střední hodnotě 1,0, která představuje cca 2 stání pro běžnou bytovou jednotku.

Pro výslednou podobu a obytný charakter lokality je podstatná také podoba navrhovaných parkovacích stání. Důležitý je takový návrh, který nedegraduje veřejná prostranství rozsáhlými parkovišti a umožňuje jejich využití i pro jiné účely a současně poskytuje jistotu parkování pro rezidenty s určitou mírou kontroly (přehledem) nad parkujícími vozidly. Parkovací stání jsou proto navrhována kombinovaně na veřejných prostranstvích (odstavná a návštěvnická) a v rámci pozemků jednotlivých domů, kde jsou přednostně odstavná stání pod přístřešky nebo individuální garážová stání.

### Pěší a rekreační trasy, Zelenohorská cesta

Území se nachází na severním okraji zastavěného území města a navazuje na něj lesní porosty přecházející k zámku Zelená Hora. Jedná se o plochy s rekreačním a turistickým potenciálem jak z každodenního hlediska pro místní obyvatele, ale i v rámci městského turistického ruchu. Součástí návrhu je řešení profilu Zelenohorské ulice = Zelenohorská cesta propojující centrum města a areál zámku. Profil je řešen nezávisle na jednotlivých etapách výstavby zároveň ale tak, aby v budoucnu zajišťoval prostor s možností rozšíření - pěší koridor v minimální šířce 3m podél JV hranice řešeného území.

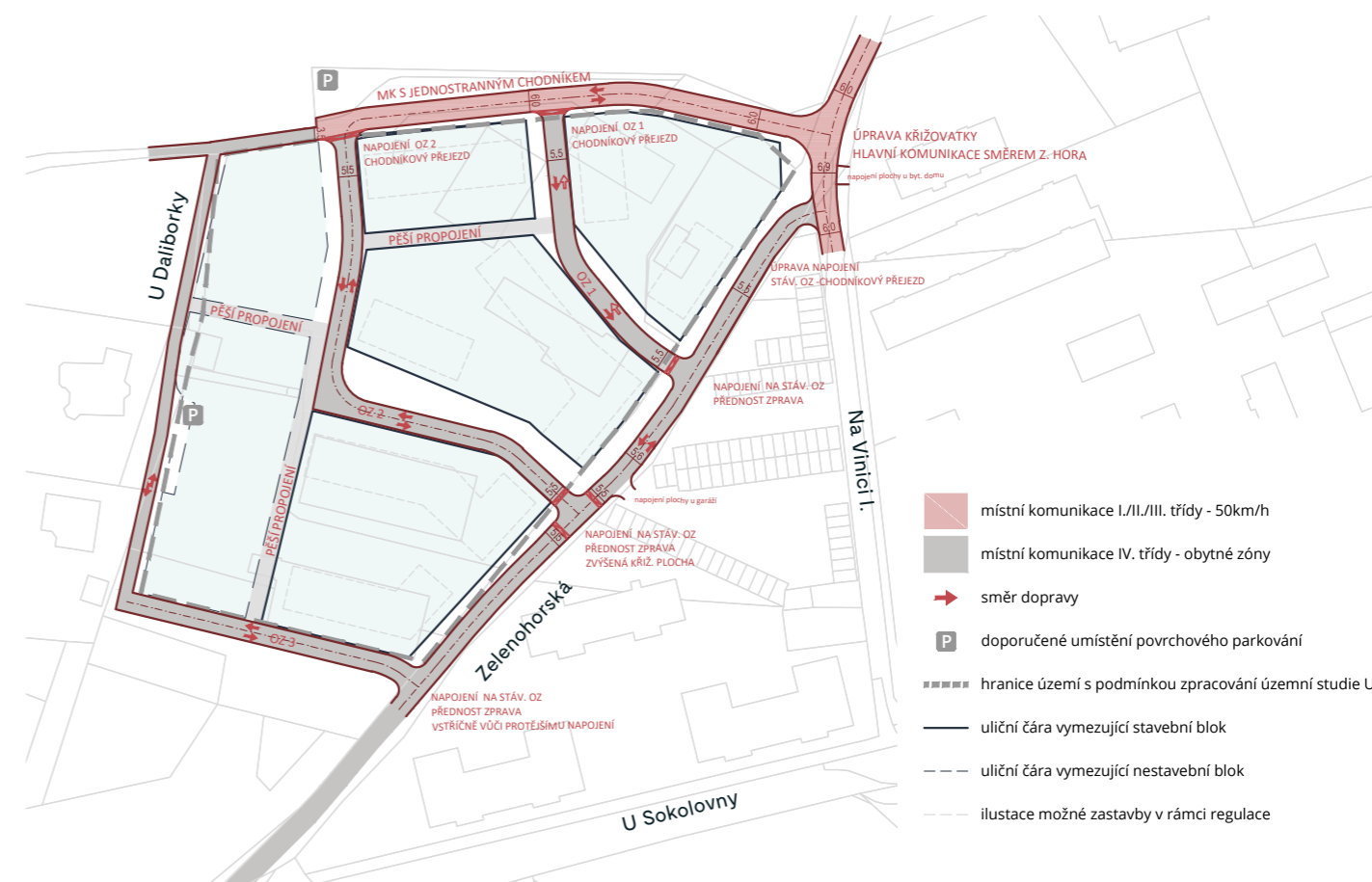
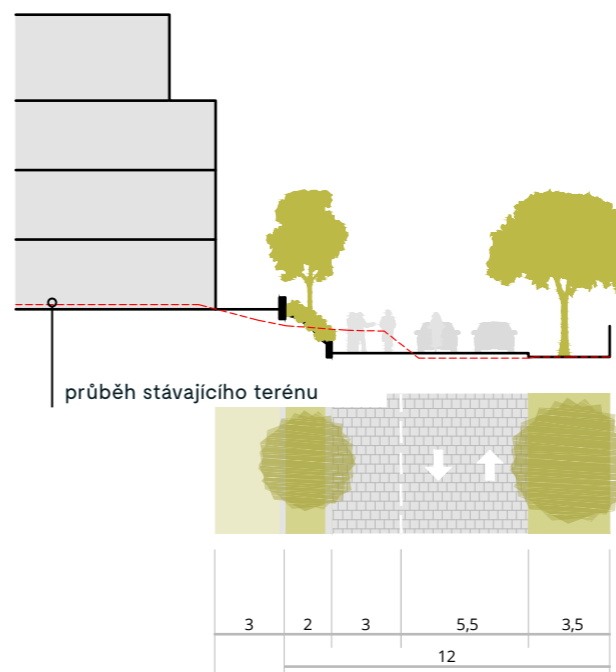


Schéma dopravního řešení lokality

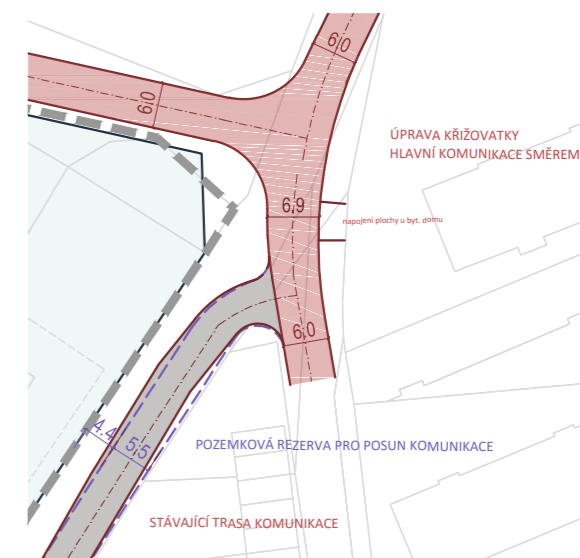
M 1 : 2 000

Příklad možného řešení profilu Zelenohorské ulice (12 m)



Územní studie U Daliborky, Nepomuk

Variantní řešení napojení Zelenohorské ulice



## 2.04.1/ TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

Původní výrobní areál je z hlediska technické infrastruktury obslužen následujícím způsobem. Zásobování vodou probíhá z veřejného vodovodního řadu, primární přívod ze severního směru, Zelenohorské ulice. Kanalizace je řešena napojením na stávající městskou jednotnou kanalizaci DN 1000, která odvádí odpadní vody do ČOV Nepomuk pod Zelenou Horou. Do této kanalizace jsou zaústěny i dešťové vody ze zpevněných ploch areálu. Elektřina je řešena samostatným připojením jednotlivých provozů z okolní distribuční soustavy. Vytápění jednotlivých objektů a provozů je řešeno individuálně, největší provoz – areál TESAS TOP s.r.o., je vytápěn samostatnou kotelnou na tuhá paliva.

Územní studie navrhuje zásadní změnu využití území, které bude odpovídat i nové pojetí řešení infrastruktury. Předpokládá se širší zapojení území do systému veřejné infrastruktury obce s přednostním trasováním v rámci navrhovaných veřejných prostranství dle přiloženého schématu.

### Zásobování vodou

Bude řešeno napojením lokality na stávající vodovodní řad DN 100 v Zelenohorské ulici, severně od řešeného území novým veřejným řadem. Tento nový vodovodní řad DN 80 je dále veden ulicí U Daliborky a rozvětven k jednotlivým objektům v řešeném území. Tyto objekty budou na řad napojeny pomocí samostatných přípojek zakončených vodoměrnou šachtou. Veřejný vodovod není určen pro požární účely.

### Odkanalizování území

Odkanalizování je zajištěno stávající kanalizační sítí vedoucí do ČOV Nepomuk pod Zelenou Horou. Řešení kanalizace je koncipováno jako gravitační, bez přečerpávání. Přípojky jednotlivých objektů jsou zaústěny do stávající páteřní stoky BET DN 1000 procházející cca

v polovině řešeného území. Jižní část území je možné alternativně odkanalizovat sekundární větví, která se také následně zaústí do páteřní stoky v prostoru nad dětským domovem.

Dle vyjádření správce kanalizace KaV Starý Plzenec, a.s. je koncepce napojení dle návrhu územní studie správná. Jediným omezením je nynější volná kapacita stávající ČOV, která je cca 8160 m<sup>3</sup>/rok = 22,3m<sup>3</sup>/den = 0,26 l/sec, to představuje zatížení od cca 210 osob (73 b.j.) a 24 osob (6RD) a 2 osoby OV.

Tato kapacita pokrývá cca ¾ maximálního objemu výstavby, který umožňuje územní studie. Je možné, že v případě plného využití všech navrhovaných kapacit dojde k jejímu překročení. Výstavba tedy musí vznikat postupně a v koordinaci s připravovaným zkapacitněním kanalizační sítě v Nepomuku. (Připravuje se převedení části splaškových vod z ČOV Nepomuk na ČOV ve Dvorci s dostatečnou rezervní kapacitou a tím uvolněna kapacita pro výstavbu v Nepomuku.)

### Odvádění srážkových vod

Srážkové vody musí být likvidovány na pozemcích jednotlivých staveb. Srážkové vody z komunikací budou přednostně zasakovány v navazujících nepevných pásích.

V souladu s vyjádřením KaV Starý Plzenec, a.s. nebudou dešťové vody odváděny do jednotné kanalizace.

### Vytápění objektů

Územní studie nestanovuje jednoznačnou koncepci vytápění pro obytné budovy. Umožňuje diverzifikaci systémů vytápění podle konkrétních potřeb jednotlivých stavebníků. Jednou z možností je využití rozvodu zemního plynu, který je k dispozici na jižní straně řešeného území a jeho pokračování k jednotlivým stavbám. Další možností je vytápění pomocí jiných tuhých paliv (pelety, štěpka) nebo využití tepelných čerpadel a jiných alternativních zdrojů. Při výběru konkrétního způsobu vytápění pro jednotlivé objekty je pak základním předpokladem splnění požadavků ostatních právních předpisů, které zajišťují ochranu životního prostředí a vzájemnou ochranu staveb před negativními vlivy.

### Zásobování elektřinou

Zásobování el. energií bude probíhat na základě úpravy distribuční soustavy ČEZ distribuce a.s., dle vyjádření jejího provozovatele.

Je navrženo nové napojení území z nadzemního vedení severně od řešeného území, zřízení nové transformační stanice a dále pokračování do stávající transformační stanice v Zelenohorské ulici. Podrobné řešení bude dále upřesněno samostatným projektem provozovatele distribuční soustavy.

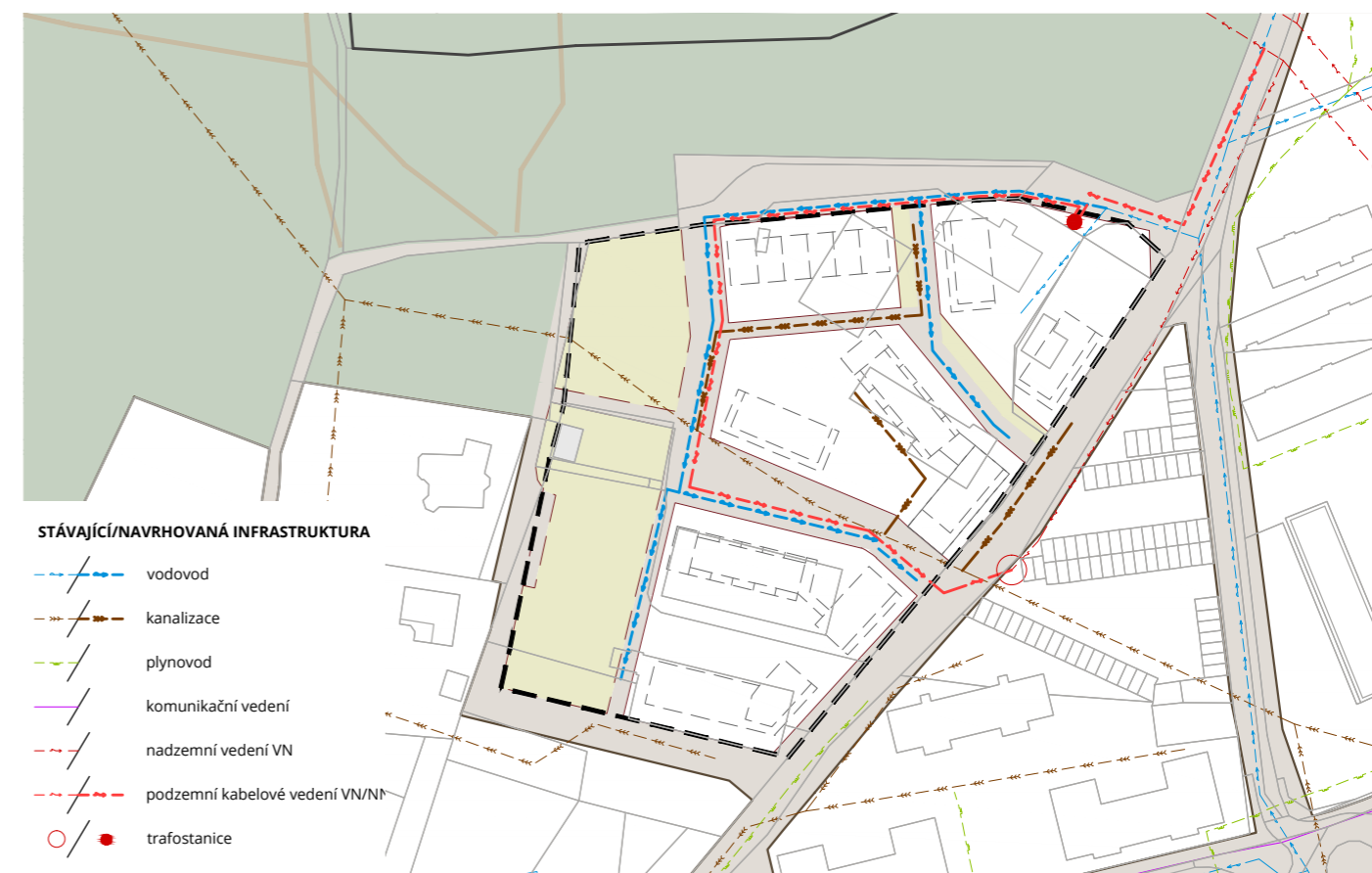


Schéma řešení technické infrastruktury

M 1 : 2 000

## 2.04.2/ VÝPOČET BILANCÍ TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

### Bilance potřeby pitné vody (= množství splaškových vod)

Bytové domy (105 bytů)	295 osob	35 m3/rok.os
Rodinné domy (6 jednotek)	24 osob	36 m3/rok.os
Malá obchodní jednotka (2 jednotky)	4 osoby	26 m3/rok.os
<b>Celkem</b>		<b>11 293 m3/rok</b>

$Q_{24,m} = 30,9 \text{ m3/den} = 0,36 \text{ l/s}$

$Q_d, \text{ max.} = 30,9 \times 1,5 = 46,4 \text{ m3/den} = 0,54 \text{ l/s}$

$Q_h, \text{ max.} = 0,54 \times 5,2 = 2,81 \text{ l/s}$

Z celkové potřeby pitné vody činí TUV cca 40%, tj. 12,4 m3/den.

### Odborný odhad množství dešťových vod

uvažovaný déšť	15 minut
periodicita	$n = 0,5$
vydatnost	$q = 148 \text{ l/s*ha}$

Pro výpočet měsíčního a ročního odtoku jsou použity údaje z „Tabulky podnebí České republiky“

Průměrný úhrn srážek [mm]:

I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII	rok	měsíc
28	30	33	52	75	86	94	85	54	47	37	35	656	54,67

### Stávající odvodňované plochy:

střechy standardní:	3 298 m2	koef. = 1,0	Okamžitý odtok za deště stávající:
asfaltové plochy:	8 796 m2	koef. = 0,8	$Q = 1,0998 \times 148,0 = 162,8 \text{ l/s}$
zeleň:	6 634 m2	koef. = 0,1	Měsíční bilance srážkových vod:
redukováná plocha celkem:	10 998 m2		$Q_m = 1,0998 \times 546,7 = 601,3 \text{ m3/měs}$
			Roční bilance srážkových vod:
			$Q_r = 1,0998 \times 6 560 = 7 214,7 \text{ m3/rok}$

### Odvodňované plochy podle nového návrhu:

<u>soukromé plochy</u>				
střechy standardní:	1 446 m2	koef. = 1,0	Okamžitý odtok za deště výhledový:	
střechy vegetační:	2 170 m2	koef. = 0,3	$Q = 0,6779 \times 148,0 = 100,3 \text{ l/s}$	
zámková dlažba do ŠD:	1 177 m2	koef. = 0,6	Měsíční bilance srážkových vod:	
bet. zatravnovací dlažba:	1 766 m2	koef. = 0,3	$Q_m = 0,6779 \times 546,7 = 370,6 \text{ m3/měs}$	
zeleň:	4 698 m2	koef. = 0,1	Roční bilance srážkových vod:	
			$Q_r = 0,6779 \times 6 560 = 4 447,0 \text{ m3/rok}$	
<u>veřejné plochy</u>				
asfaltové plochy	1 537 m2	koef. = 0,8		
zámková dlažba do ŠD	2 306 m2	koef. = 0,6		
zeleň	3 628 m2	koef. = 0,1		
redukováná plocha celkem	6 779 m2			

Po provedení přestavby územní podle návrhu zpracované územní studie dojde ke snížení odtoku dešťových vod o cca 40%.

### Bilance potřeby tepla

Objekt	BD	ŘD
Počet bytů/domů celkem	105	6
Počet ekvivalentních obyvatel	307	24
Počet komercí celkem	2	0
Počet zaměstnanců v komercích	4	0
<b>Potřeba tepla na vytápění (kW)</b>	<b>398,5</b>	<b>34,8</b>
Průměrná denní potřeba teplé vody - $Q_p$ (m3/den)	8,9	1,2
<b>Potřeba tepla na ohřev TV (kW) (výpočet průtočně)</b>	<b>284,4</b>	<b>61,4</b>
Celková potřeba tepla (kW)	682,9	96,2

Potřeba tepla na ohřev TV stanovena průtočně přes počet připojených bytů. V rámci návrhu konkrétního návrhu se předpokládají příkony nižší. Množství teplé vody uvažováno 50 l /os.den

Roční potřeba tepla	BD	ŘD
Počet bytů/domů celkem	105	6
Počet ekvivalentních obyvatel [EO]	307	24
Počet komercí celkem	2	0
Počet zaměstnanců v komercích	4	0
Roční potřeba tepla na vytápění (MWh/rok)	863,5	79,7
Roční potřeba tepla na ohřev TV (MWh/rok)	285,5	23,2
<b>Celková roční potřeba tepla (MWh/rok)</b>	<b>1149</b>	<b>102,9</b>

### Bilance potřeby plynu

Spotřeba plynu max. hodinová	25,3 m3/hod
Spotřeba plynu max. denní	600,0 m3/den
Roční spotřeba plynu	116.062 m3/rok
Předpokládaný roční odběr plynu	1224,4 MWh

### Bilance potřeby elektrické energie - výkonová bilance

(ČSN 33 2130 ed.3 - byt kategorie B -  $P_s \text{ max}=11\text{kW}$ )

	počet	$p_i$ (kW)	$p_{smax}$ (kW)	$P_i$ (kW)	$P_{smax}$ (kW)	b	$P_p$ (kW)
Byty kat.B	111	18	11	1 998,0	1 221,0	0,3	366,3
Společná spotřeba				50,0		0,5	25,0
Chlazení - rez.				100,0		0,5	50,0
Komerce	2	24		48,0		0,6	28,8
Elektromobilita-rez.				70,0		0,5	35,0
Areálové osvětlení				8,0		1	8,0
<b>Celkem</b>				<b>2 274,0</b>			<b>513,1</b>
Vzájemná nesoudobost odběrů							0,7
<b>Soudobý příkon lokality celkem</b>							<b>333,5</b>

# 2.05/ NÁVRH ÚZEMNÍ STUDIE VE VZTAHU K PLATNÉMU ÚZEMNÍMU PLÁNU NEPOMUK

Územní studie navazuje na platnou územně plánovací dokumentaci, kterou je Územní plán Nepomuk v úplném znění po změně č.2, ze dne 23.2.2022.

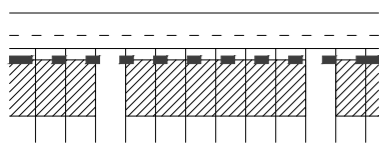
Územní plán stanovuje pro řešenou plochu podmínku jejího využití zpracování Územní studie.

Z hlediska návrhu regulativů se na řešené území vztahují tyto požadavky:

## Podmínky prostorového uspořádání

### zástavba liniová

- jednotlivé budovy se umísťují do skupin a vytváří delší kontinuální úseky uliční fronty (např. řadové domy, deskové bytové domy s více vchody apod.)
- zástavba může ustupovat od hranice uličních prostranství, přičemž zástavba musí být zarovnána s okolní zástavbou při dané hranici uličních prostranství; v zastavitelných plochách, plochách přestavby a v místech, kde na dané hranici zatím žádná zástavba nebyla realizována, musí zástavba od této hranice ustupovat o 3 – 6 m v rámci jedné hrany bloku



## Výška zástavby

hladina III 0 m – 11 m

Maximální regulovaná výška je pro jednotlivé hladiny stanovena v celé vymezené ploše.

Nad úroveň maximální regulované výšky je možné vystavět:

- šikmou střechu v maximálním úhlu 60° a o maximální výšce 7,5 m
- ustupující podlaží do výšky 3,5 m, ustoupené od vnější obvodové stěny budovy orientované k uličnímu prostranství alespoň o 2 metry nebo
- jiné řešení střešní krajiny, které nepřesáhne jedno z výše popsaných vymezení.

Prostorové vymezení dle písm. a) mohou překročit vikýře, které nepřesahují přes vnější líc obvodové stěny budovy a nejsou vyšší než 2/3 výšky střechy v kolmém průmětu bez vystupujících prvků.

Výškovou regulaci mohou dále překročit:

Doplňkové konstrukce na střeše – komíny, hromosvody, antény, apod.

Satelity a prvky solární energetiky, které budou přednostně umísťovány do méně pohledově exponovaných míst.

Ve zvlášť odůvodněných případech stavby a zařízení související s technologií průmyslové výroby.

## Limity využití ploch

### MĚSTSKÉ A PŘEDMĚSTSKÉ VYUŽITÍ

plochy smíšené obytné dle § 8 vyhlášky č. 501/2006 Sb.

### hlavní využití:

- budovy a plochy polyfunkční kombinující hlavní a/nebo přípustné využití
- hromadné bydlení včetně zahrad a dvorů
- individuální bydlení včetně zahrad

### přípustné využití:

- občanské vybavení vč. vzdělávání, správy, kultury, náboženství, zdravotnictví
- komerční vybavení v rámci budovy nebo pozemku jiného využití (jednotlivé provozovny do 450 m<sup>2</sup> užitné plochy)
- ubytování a hotely
- administrativa v rámci budovy nebo pozemku jiného využití
- stavby doplňkové, související s hlavním a ostatním přípustným využitím
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura pro obsluhu těchto ploch
- veřejná prostranství, parkově upravené a pobytové plochy, pěší a cyklistické cesty
- plochy pro sport doplňující hlavní využití

na parcelách orientovaných k uličnímu prostranství vymezené k zástavbě s intenzivnějším využitím:

- využití označené níže jako podmíněně přípustné s výjimkou prvků dopravní a technické infrastruktury

### podmíněně přípustné využití:

- sport a rekreace
- komerční vybavení nad 450 m<sup>2</sup> užitné plochy v rámci budovy nebo pozemku jiného využití
- administrativa
- nerušící výroba v rámci budovy nebo pozemku jiného využití, případně drobné samostatné provozy nerušící výroby
- ostatní dopravní a technická infrastruktura včetně prvků ochrany před povodněmi tam, kde to vyplývá z koncepce územního plánu nebo ve zvlášť odůvodněných případech

### nepřípustné využití:

- využití neuvedené jako hlavní, přípustné, nebo podmíněně přípustné

## Prostupnost územím

### Hranice uličních prostranství a bloků

se dělí dle prostupnosti na uzavřenou a otevřenou:

#### Uzavřená hranice

Uzavřená vymezuje většinu bloků a vytváří hranici, která nemusí být prostupná, tj. může být vymezena plotem nebo zástavbou.

### Pěší prostupnost bloků

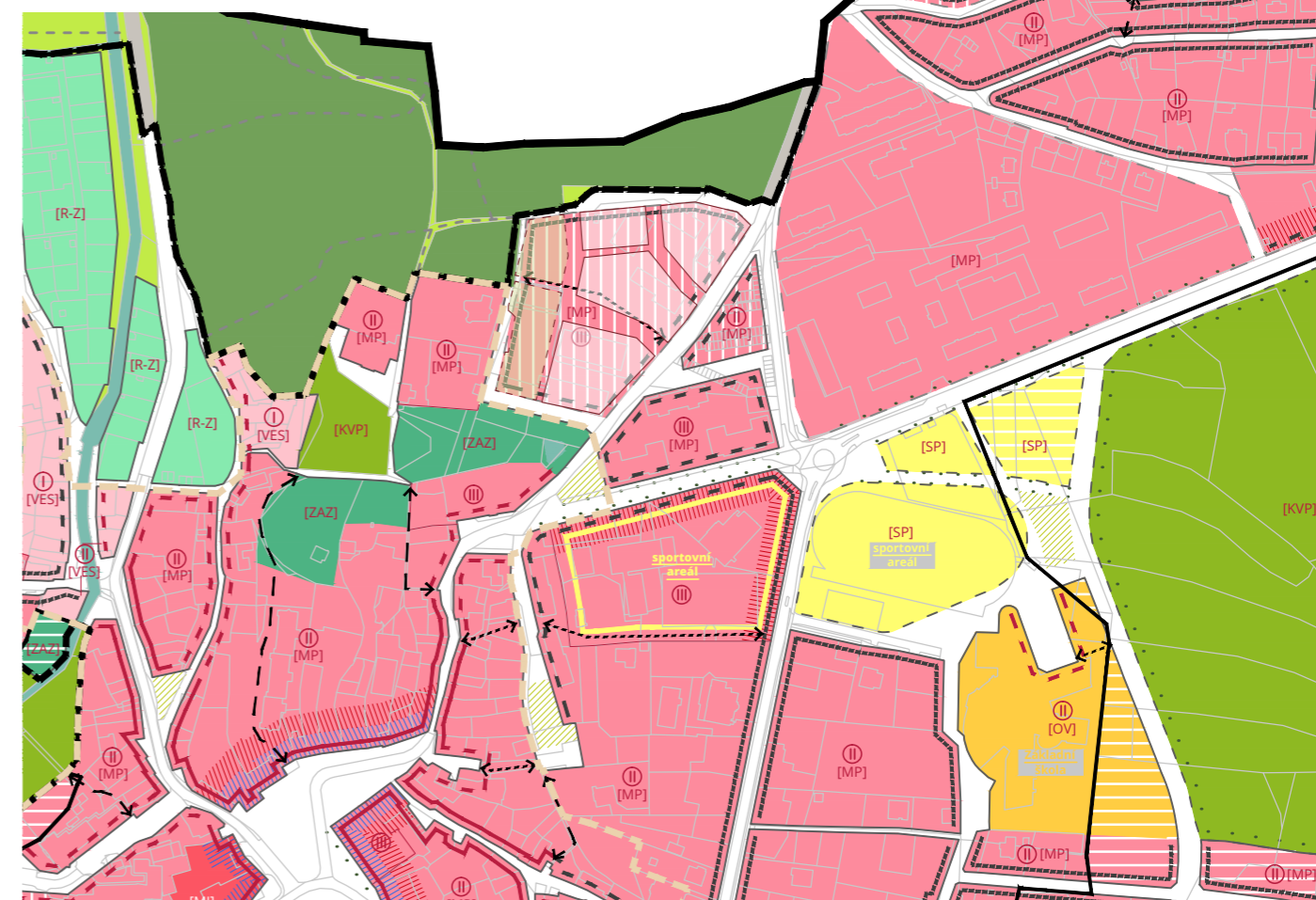
Prostupy předepisují sekundární prostupnost v rámci bloků. Prostupy jsou veřejným prostranstvím, mohou však ve specifických případech podléhat režimu (např. časovému, který omezuje dobu, po kterou je prostor otevřen). Prostupy se dělí podle přesnosti jejich vymezení:

#### b) netrasovaný

který v rámci bloku určuje doplňkovou prostupnost bez přesně specifikované trasy (předepisuje propojení stran bloku)

## Legenda

- stavební blok
- nestavební blok
- netrasovaný prostor (dle ÚP Nepomuk)



Soutisk s platným územním plánem Nepomuku

M 1 : 5 000

3

Regulace

## 3.01/ REGULACE ÚZEMÍ



## ČLENĚNÍ ÚZEMÍ

- hranice území s podmínkou zpracování územní studie US P-01
- uliční čára vymezující stavební blok
- - - uliční čára vymezující nestavební blok

## REGULATIVY ZÁSTAVBY

- uzavřená stavební čára
- - - otevřená stavební čára
- - - otevřená stavební čára ustupující (možnost ustoupení zástavby až o 6 m od stavební čáry)
- volná stavební čára
- ~ přibližný předěl různých stavebních čar

- aktivní parter - doporučený

## VÝŠKOVÁ REGULACE

- ⊕ max. počet nadzemních podlaží + 1 ustoupené podlaží regulovaná výška v metrech po hlavní římsu podkrovní
- rozhraní ploch bloku s odlišnou výškovou regulací

## VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ A KRAJINA

- uliční prostranství s vyšším pobytovým významem
- uliční prostranství - prostup
- ulice
- princip organizace uličního profilu
- parková plocha - přírodní
- parková plocha - specifické využití
- Ⓟ možnost umístění parkoviště v rámci nestavebního bloku (vymezení plochy)

## PRVKY ZELENĚ

- doporučený princip uspořádání stromů
- doporučený princip uspořádání stromů

## DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

- místní komunikace I./II./III. třídy - 50km/h
- místní komunikace IV. třídy - obytné zóny
- ponechaný stávající dopravní režim/ upravený dopravní režim

## PODKLADNÍ A INFORMATIVNÍ JEVI

- katastrální kresba
- stávající zástavba
- vrstevnice po 2 m
- lesy

M 1 : 1 000



## 3.02.1/ ČLENĚNÍ ÚZEMÍ NA BLOKY A ULIČNÍ PROSTRANSTVÍ

Rozdělení definuje základní strukturu území ve smyslu jeho prostorové organizace. Uliční prostranství vytváří obslužnou kostru (jak ve smyslu obsluhy dopravní a technické, tak ve smyslu společenském) a podílí se na obrazu lokality.

Uliční prostranství je podmnožinou veřejných prostranství (které definuje § 34 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích) a zahrnují tak zejména ulice, náves a vymezené prostupy.

Blok je základní urbanistickou jednotkou - představuje ucelenou část území zpravidla ohraničenou uličními prostranstvím. Tvoří prostor nejen pro budovy, ale i navazující prostory zahrad a dvorů a plochy pro další využití.

Předpokladem navrhovaného členění na bloky je přístupnost území a jeho návaznosti na okolí v rámci širších vztahů. Bloky představují maximální plochy s možností konkrétního stanoveného využití. Uliční prostranství představují veřejně přístupné plochy vymezené s ohledem na okolní vazby, strukturu zástavby, přístupnost území a míru intenzity jeho využití.

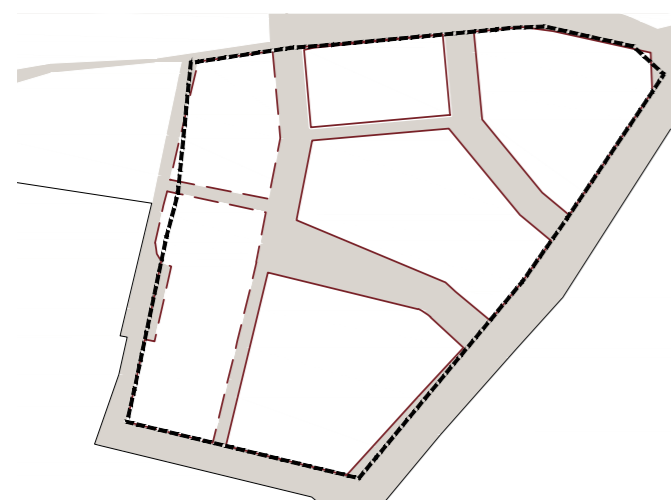


Schéma 01: Rozvržení stavebních a nestavebních bloků

### Uliční čára

Uliční čára člení zastavitelné území na uliční prostranství a stavební nebo nestavební bloky. Toto rozdělení definuje základní strukturu sídla ve smyslu jeho prostorové organizace. Uliční prostranství vytváří obslužnou kostru sídla (jak ve smyslu obsluhy dopravní a technické, tak ve smyslu společenském) a podílí se na obrazu města.

- uliční čára představuje nepřekročitelnou hranici pro vymezení a oplocení stavebních parcel ve vztahu k veřejným prostranstvím a hranici zastavěného území obce

— — — — — - uliční čára vymežující stavební blok

••••• - uliční čára vymežující nestavební blok

### Oplocení

Stanovuje podmínky pro oplocení na hranici s uličním prostranstvím:

- průhledné oplocení s výškou do 1,8m a možností neprůhledné části do výšky 1,0m nebo neprůhledné do výšky 1,0m
- za průhledné oplocení se považuje také oplocení formou živého plotu

### Prostor mezi uliční a stavební čarou

Může být využit jako předzahrádka nebo v případě domů s přímým vstupem také jako prostor pro parkování vozidel nebo kombinace těchto řešení.

Přípustné je umístění jednopodlažních převážně otevřených přístřešků (přístřešky pro automobily, pergoly atp.), které musí mít podél jedné hranice uličního prostranství sjednocenou podobu (výška, tvar, materiálové řešení)

Nepřípustné jsou jakékoliv uzavřené stavby a zařízení (zahradní domky, sklady) ve vzdálenosti menší než 3,0m od uliční čáry.

## 3.02.2/ OBECNÉ PODMÍNKY PRO-STOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ STAVEB

### Struktura zástavby, vztah zástavby a uličních prostranství

- — — — — - **stavební čára uzavřená**  
vymezuje hranici zastavitelné a nezastavitelné části bloku,  
1. jejíž zástavba nesmí nikde ustupovat a  
2. která musí být v celé své délce souvisle a úplně zastavěná,
- - - - - - **stavební čára otevřená**  
vymezuje hranici zastavitelné a nezastavitelné části bloku,  
1. jejíž zástavba nesmí nikde ustupovat a  
2. která nesmí být v celé své délce souvisle a úplně zastavěná,
- - **stavební čára volná**  
vymezuje hranici zastavitelné a nezastavitelné části bloku,  
1. jejíž zástavba může libovolně ustupovat a  
2. která může být v celé své délce souvisle a úplně zastavěná.
- - - - - - **stavební čára ustupující (možnost ustoupení až o 6 m od uliční čáry)**  
vymezuje hranici zastavitelné a nezastavitelné části bloku,  
1. hrana stavby orientovaná ke stavební čáře s ní musí být rovnoběžná.  
2. zástavba může ustupovat od hranice uliční čáry v rozptylu 0-6m, přičemž musí být zarovnána s okolními stavbami při dané hranici bloku  
2. může být v celé své délce souvisle a úplně zastavěná.

U stávajících staveb, které nesplňují regulativ stavební čáry (včetně prvků před stavební čarou), mohou být prováděny stavební úpravy nebo přístavby za předpokladu, že nedojde ke zvětšení zastavěné plochy o více

než 15 % a nástavby respektující výškovou regulaci. Přístavby ani nástavby nesmí zasahovat do vymezených uličních prostranství.

### Aktivní parter

■ ■ ■ — **aktivní parter – doporučený**

U budov označených v hlavním výkrese jako **aktivní parter – doporučený** je doporučeno, aby část přízemí orientovaná k označené uliční čáře sloužila převážně občanskému nebo komerčnímu vybavení a byla z větší části přímo přístupná z přilehlého veřejného prostranství. Aktivní parter budovy může sloužit i jako prostor pro administrativu.

### Parkování

▨ — **možnost umístění parkoviště v rámci nestavebního bloku**

Ve vymezeném místě je možné umístit plochy nebo přístřešky pro parkování při dodržení podmínek prostorového uspořádání a využití ploch (viz kap. 3.02.3/ ZPŮSOBY VYUŽITÍ PLOCH).

### Předzahrádka

■ — **předepsaný charakter předzahrádek**

U předzahrádek při hraně Zelenohorské ulice je doporučeno řešení nezpevněné plochy s podezdívkou a pásem pro popínavé rostliny umožňující vsakování srážkových vod z chodníku.



Schéma 02: Struktura zástavby

## Výšková regulace

Výška zástavby musí respektovat regulativy vyplývající z územního plánu.

Území je dále rozděleno na tři podrobnější části s rozdílnou výškovou regulací, která zohledňuje konkrétní podmínky v území.

Předpis výškové regulace definuje maximální a minimální regulovanou výšku budov. Určuje při tom maximální výšku po hlavní římsu.

### Hladina I

$\frac{1}{5}$

- maximálně 1 nadzemní podlaží + 1 ustoupené podlaží
- regulovaná výška 5 metrů po hlavní římsu

### Hladina II

$\frac{2}{8}$

- maximálně 2 nadzemní podlaží + 1 ustoupené podlaží
- regulovaná výška 8 metrů po hlavní římsu

### Hladina III

$\frac{3}{11}$

- maximálně 3 nadzemní podlaží + 1 ustoupené podlaží
- regulovaná výška 11 metrů po hlavní římsu

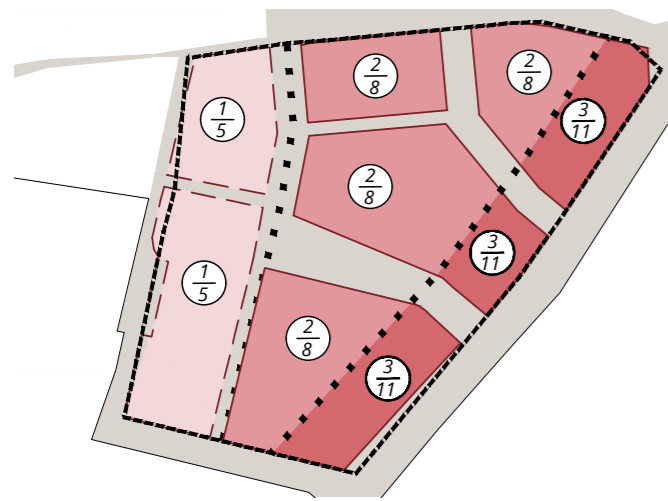


Schéma 03: Výšková regulace

## Tvarové řešení střech

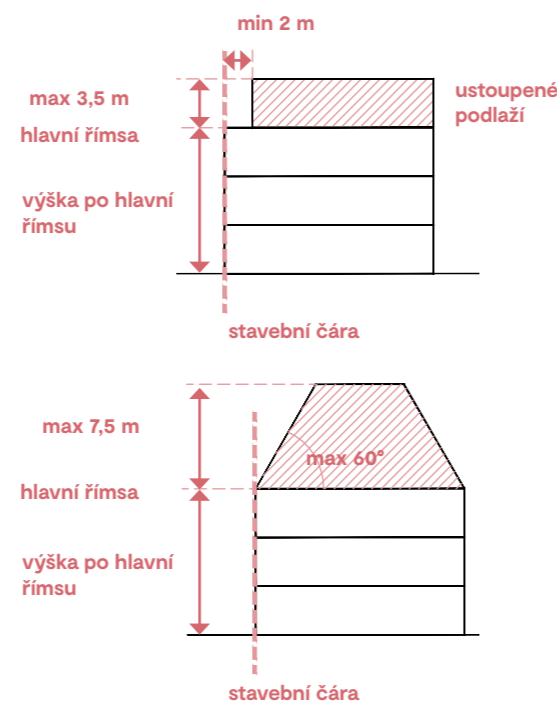
Tvar a způsob řešení střech bude v souladu s územním plánem a charakterem zástavby.

Přípustné je řešení plochých i sklonitých střech s jednoduchým tvarem.

Nepřípustné je složité a pro místní podmínky netypické tvarování střech nebo vikýře v lici fasády přesahující maximální regulovanou výšku.

Tyto případy zároveň ve většině případů představují rozpor s podmínkami územního plánu.

### Princip určení hlavní výšky stavby a pravidla pro stavbu nad touto úrovní.



## Ulice

Uliční prostranství – místní komunikace sloužící pro dopravní obsluhu území. Plochy s převážně zpevněným charakterem, doplněné skupinami stromů a nezpevněnými plochami pro vsakování.

## Místní náměstí

Místní náměstíčko se silnou lokální identitou, nachází se v těžišti lokality. Může mít aktivní využití s několika herními prvky nebo může být klidovým prostranstvím, např. místem pro posezení pod korunami několika stromů. Výhodou je, navazuje-li na ně aktivní parter.

### požadavky na tento typ prostranství:

Méně formální charakter prostranství s „měkčími“ formami zpevněných ploch. Jejich řešení by mělo být spíše jednoduché a mělo by se vyhýbat příliš formálním, reprezentativním (okrasným) kompozicím a prvkům. Je vhodné tato prostranství doplnit o možnosti posezení a prvky aktivního trávení volného času (dětská a seniorská hřiště, sportovní prvky, plochy pro společenské aktivity).

## Uliční prostranství – prostup

Prostupy územím, které sledují přímá a pohodlná propojení skrz území, zejména pro pěší mimo nadřazené komunikace a jsou významné pro celistvost sítě pěších tras v lokalitě.

Preferována jsou přirozeně bezbariérová řešení, pokud možno plynulé trasování bez schodů a prudkých ramp. Dle kontextu může být vhodné je doplnit mobiliářem (lavičky, veřejné osvětlení).

## Parková plocha – přírodní

Specifická kategorie určena parkovou úpravou přírodě blízkého charakteru. Prostory ve vazbě na navazující krajinné prvky a vytvářející přechod mezi krajinnou a městským prostředím. Jedná se o neformální prostory s převahou nezpevněných ploch, které mají velký pobytový význam. Příkladem těchto prostorů mohou být lesoparky, přístupné sady, pobytové louky a jiné přírodnější plochy, které jsou ale výrazněji uzpůsobené k re-

kreaci. Veřejné plochy tohoto charakteru plní zejména funkce ekosystému města, jsou ale také důležitými pobytovými prostranstvím, které může být účelné doplnit o plochy dětských hřišť pro aktivní využití především místní komunitou. Přípustné jsou stavby jednopodlažních otevřených přístřešků. Kostra vzrostlé zeleně by měla být tvořena dlouhověkými druhy.

## Parková plocha – specifické využití

Jedná se o specifický typ, pro který v obecné rovině platí podmínky využití předešlého regulativu (Parková plocha – přírodní) s následujícími odchylkami:

- Může mít veřejné i soukromé využití (zpravidla zahrady).
- Je přípustné průhledné oplocení nebo živé ploty
- Je možné umístit drobné stavby nebo přístřešky pro parkování\*

\* Přístřešky pro parkování je přitom možné umístit pouze za předpokladu splnění následujících podmínek:

- celkový součet zastavěných ploch přístřešků pro parkování nepřesáhne 240 m<sup>2</sup>
- maximální výška přístřešků je 3,0m
- přístřešky budou umístěny pouze v prostoru pro parkování vozidel (nad parkovacími stánkami, bez krytého průjezdu)
- přístřešky budou umístěny přednostně při východní hranici vymezené plochy v souladu s podmínkami prostorového uspořádání zástavby (viz kap. 3.01/ REGULACE ÚZEMÍ).



Schéma 04: Způsoby využití ploch

**Seznam použitých zkratk:**

DI	dopravní infrastruktura
HPP	hrubá podlažní plocha
PP	podzemní podlaží
NP	nadzemní podlaží
NTL	nízkotlaký plynovod
PUPFL	pozemek určený k plnění funkcí lesa
STL	středotlaký plynovod
TI	technická infrastruktura
ÚP	územní plán
ÚS	územní studie
VP	veřejné prostranství
NN	elektrické vedení nízkého napětí
VN	elektrické vedení vysokého napětí
VVN	elektrické vedení velmi vysokého napětí

unit

**UNIT architekti, s.r.o.**  
Thákurova 9, 166 34 Praha 6  
IČ : 63987309 DIČ: CZ63987309  
+420 224 356 470  
info@unitarch.eu

[www.unitarch.eu](http://www.unitarch.eu)



**UNIT architekti, s.r.o.**

Thákurova 9, 166 34 Praha 6

IČ : 63987309 DIČ: CZ63987309

+420 224 356 470

info@unitarch.eu

**[www.unitarch.eu](http://www.unitarch.eu)**