

BYTOVÉ DOMY ATRIUM PARK DVOŘÁKOVA KLATOVY

- dílčí územní studie k ověření možnosti realizace stavebního záměru v transformačních plochách
ÚP Klatovy - 21A, P.K2a US.6a, PS.27/SC
- architektonické řešení stavebního záměru

ŽADATEL:	STAFIN Klatovy s.r.o. ,Edvarda Beneše 590/31, 301 00 Plzeň
POŘIZOVATEL:	Městský úřad Klatovy, odbor výstavby a územního plánování náměstí Míru 62, 339 01 Klatovy
HLAVNÍ PROJEKTANT :	ATELIÉR STAVITELSTVÍ KT s.r.o., Vídeňská 190, 339 01 Klatovy, IČO 21515166
AUTORIZOVANÝ ARCHITEKT :	Ing.arch. Pavel Rieger – Komenského 26, 337 01 Rokycany autorizovaný architekt ČKA 3376
ZPRACOVAL:	Ing.arch. Richard Pavlík – Točník 92, 33901 Klatovy, IČO 66343119
SPOLUPRÁCE:	Ing Karel Kučera, ATELIÉR STAVITELSTVÍ KT s.r.o.
KONZULTACE A POSOUZENÍ :	
Architektka města Klatov :	Ing. arch. Ing. Eva Kováříková
Dopravní inspektorát Klatovy :	por. Bc. Vladimír Kříž
Dopravně inženýrské posouzení :	EDIP s.r.o., Ing Jan Martolos, Jakub Uhlík, DiS., Ing. Jana Bartošová
Dopravní řešení :	MACÁN projekce DS, Ing Tomáš Macán
Posouzení sousedního objektu z hlediska denního osvětlení :	MODOS Ing Pavel Stupka
Vizualizace :	ONGO media, Bc.Ondřej Kocziszki
Technická infrastruktura :	ČEZ Distribuce a.s. ŠVAK a.s. KLATOVSKÁ TEPLÁRNA a.s.
ZPRACOVÁNO:	v květnu 2025
	Provedeno 5x v listinné podobě přiloženo v digitální podobě DVD-R /.pdf/

OBSAH DOKUMENTACE

A. Textová část

- A. 01 Koncepce uspořádání řešeného území
- A. 02 Řešení dopravní, popř. technické infrastruktury
- A. 03 Závěry a doporučení

B. Grafická část

- | | | | |
|-------|--|------|------|
| B. 01 | Situace_širší vztahy_vymezené území | M 1: | 5000 |
| B. 02 | Výřezy_ÚP /koordinační výkres, schema výškové regulace/,
ÚS 6 SEVER /hl. výkres C30/ | | |
| B. 03 | ÚP_Legenda | | |
| B. 04 | Situace_Hlavní výkres_Návrh_Bytové domy ATRIUM PARK DVOŘÁKOVA
koncept řešení veřejného prostranství a ostatního území v transformační ploše | M 1: | 500 |
| B. 05 | Situace – Geodetické zaměření + BD nový stav | M 1: | 1000 |
| B. 06 | Schema výškových relací zástavby v lokalitě_ stávající+nové | M 1: | 2000 |
| B. 07 | Schema výškových relací zástavby v lokalitě_ stávající+nové__řezy
/projekce navrhovaných a stávajících výškových relací zástavby v území/ | M 1: | 1000 |
| B. 08 | Situace – Návrh dopravního řešení | M 1: | 500 |
| B. 09 | Situace – Návrh připojení k technické infrastruktuře | M 1: | 1000 |
| B. 10 | Situace – Výkres vlastnických vztahů | | |

ARCHITEKTONICKÉ ŘEŠENÍ BYTOVÝCH DOMŮ

- | | | | |
|-------|---------------------------------------|------|-----|
| B. 11 | Půdorys 1. N.P. | M 1: | 200 |
| B. 12 | Půdorys 2. N.P., 3.N.P. | M 1: | 200 |
| B. 13 | Půdorys 4. N.P. | M 1: | 200 |
| B. 14 | Půdorys 5. N.P. | M 1: | 200 |
| B. 15 | Půdorys 6. N.P. | M 1: | 200 |
| B. 16 | Půdorys 7. N.P. | M 1: | 200 |
| B. 17 | Půdorys střech | M 1: | 200 |
| B. 18 | Řezy objekty | M 1: | 200 |
| B. 19 | Pohledy od východu, od západu | M 1: | 200 |
| B. 20 | Pohledy od severu, od severu /atrium/ | M 1: | 200 |
| B. 21 | Pohledy od jihu, od jihu /atrium/ | M 1: | 200 |

VIZUALIZACE

Digitální výstup /DVD-R/ _ Textová část
 Grafická část
 Dopravně technické posouzení EDIP
 Dopravní řešení lokality MACÁN PROJEKCE DS, Sdělení DI Klatovy
 Posouzení denního osvětlení sousedního objektu - U Retexu č.p. 623, 624
 Stanoviska správců sítí technické infrastruktury

A) Textová část

Územní studie - ZADÁNÍ

„**ÚS.6 Sever Klatovy – lokalita Nádražní, Domažlická, Čechova – prověření výškové regulace navrhované zástavby**“

Pořizovatel : Městský úřad Klatovy, odbor výstavby a územního plánování, nám. Míru 62, 339 01 Klatovy

Datum : 01/2025

1. Cíl a účel pořízení ÚS

Cílem dílčí územní studie je prověření možnosti úpravy výškové regulace plánované zástavby na st.p.č. 943, 2327/4, 2328, 2978, 2979, 4198/1, 4198/2 a p.p.č. 316/3, 317/2, 1430/1, 1430/5, 1430/8, 1431/4, 1443/3, 3529/3, 6666 v k.ú. Klatovy – zastavěné území obce s označením v ÚP **21a P.K2a, PS.27/SC = území zastavěné k proměně - plocha Smíšená obytná centrální**. Jde o plochu, která je součástí plochy přestavby PK.2 - Transformační území města – regenerace zástavby, nevyužívaných výrobních areálů a úprava prostorového uspořádání, určení nového systému dopravní obsluhy území (MOK-24), jejímž hlavním převažujícím využitím jsou stavby pro bydlení bytové, s výjimkou staveb uvedených jako nepřipustné. Dále lze umisťovat liniové stavby dopravní v souladu s rozvojem dotčené plochy a stavby pro rozvoj infrastruktury – záměr je tedy z hlediska funkčního využití v souladu s územním plánem Klatovy. Rozhodování v území je podmíněno zpracováním územní studie ÚS.6a. Územní studie ÚS.6 Sever Klatovy – Územní studie veřejného prostranství - lokalita Nádražní, Domažlická, Čechova (územní studie ÚS.6a), byla vypracována v 12/2018 a zapsána do registru iLAS dne 14.5.2019. Podle ÚP Klatovy z roku 2016 a úplného znění po změně č. 3 s účinností od 29.11.2024 je ve výkresu „schéma výškové regulace“ pro plochu s ozn. 21a doporučen interval výšky zástavby 10 - 12 m. V ÚS.6 Sever Klatovy – územní studie veřejného prostranství – je zájmová lokalita značená "C04". V této lokalitě je doporučeno provedení nových staveb o čtyřech podlažích (4 NP).

Účelem je prověřit možnost úpravy výšky plánované zástavby na 5 - 7 NP.

Požadováno je zpracování dílčí územní studie, která:

- 1/ určí zastavovací podmínky – např. počet parkovacích míst
- 2/ prověří začlenění nových objektů do stávající zástavby

2. Vymezení řešeného území

Dílčí územní studie „**ÚS.6 Sever Klatovy – lokalita Nádražní, Domažlická, Čechova – prověření výškové regulace navrhované zástavby**“ bude řešit část plochy vymezené platným územním plánem jako 21a P.K2a, PS.27/SC = území zastavěné k proměně - plocha Smíšená obytná centrální. Zájmová lokalita se nachází v zastavěném území obce – plocha přestavby značená C04.

3. Požadavky na řešení ÚS

a) Stanovení podrobnosti s ohledem na účel ÚS - ÚS bude zpracována jako dokument prověřující vztah záměru, především z hlediska výškových relací navrhované zástavby ke stávající okolní zástavbě a stanoví budoucí prostorové uspořádání. Zpracování doplňujících průzkumů a rozborů není požadováno.

b) Požadavky na základní koncepci řešeného území - Nutno respektovat podmínky ploch s rozdílným způsobem využití vyplývající z platné územně plánovací dokumentace, zejména regulativu pro plochu SC. **Pro výše uvedené podmínky k využití jednotlivých typů ploch se Územním plánem dále stanovuje :**

- Pro všechny typy využití bude vždy zajištěna potřeba parkovacích a odstavných stání v rámci objektů, či na jejich pozemcích

- Součástí realizace staveb a záměrů bude vždy kultivace pozemků stavby včetně sadových a parkových úprav na doprovodných pozemcích

- U všech záměrů a staveb, spadajících pod § 30 odst.3 zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů ve znění pozdějších předpisů, dotčených ochranným pásmem dopravních staveb a v jeho blízkém sousedství a dále v blízkosti stacionárních zdrojů hluku a vibrací platí, že takové využití je v dané pozici pouze výjimečně přípustné za podmínky prokazatelného zajištění dodržení hygienických limitů hluku a vibrací z uvedených zdrojů hluku v chráněných venkovních prostorech, chráněných vnitřních prostorech staveb a chráněných venkovních prostorech staveb dle § 30 odst.1 zákona č.258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů ve znění pozdějších předpisů v návaznosti na příslušný prováděcí předpis, realizovaného v rámci povolovaného záměru jako jeho nedílná součást

- V případě, že specifika konkrétní plochy omezují či vylučují některá z uvedených využití či jej naopak preferují, je toto uvedeno v popisu příslušné plochy v Příloze 1 této výrokové části u popisu regulativů jednotlivých ploch.

- V případě, že stávající funkční využití objektů/areálů neodpovídá převažující náplni, na základě které je toto využití v rámci územního plánu stanoveno platí, že u těchto staveb/areálů je možné užívat stavby a plochy v souladu s jejich dnešním využitím a provádět jejich přestavby za předpokladu, že nebude narušeno prostorové uspořádání území a ovlivněno jeho převažující funkční využití, a dále provádět údržbu existujícího stavebního fondu, přičemž v případě záměrů, vyžadujících vydání nových Rozhodnutí spojených se změnou užívání platí, že tyto budou již posuzovány dle regulativů využití daných Územním plánem, s nimiž musí být v souladu.

- Uspořádání staveb bude vždy respektovat podmínky bezpečného užívání z hlediska požární ochrany, hygieny a dalších dotčených ustanovení a předpisů

týkajících se výstavby a nakládání s územím

- Pro stavby, pozemky a zařízení, uváděné v režimu podmíněné přípustnosti je jejich umístění podmíněno ověřením územní studií, prokazující, že záměr nenarušuje prostorové uspořádání a charakter sídla s výjimkou případů, kdy je prostorové uspořádání záměru obnovou původního.

c) Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území (zasazení lokality do širšího kontextu, kompoziční vztahy, průhledy, pohledy atd.)

Charakter záměru bude respektovat a chránit nebo vhodně doplňovat strukturu okolní zástavby v lokalitě, především z hlediska výškových relací navrhované zástavby

d) Požadavky na využití a prostorové uspořádání lokality

Řešení stanoví základní koncepci prostorového, funkčního a provozního uspořádání zájmové lokality. Bude vymezeno základní stavebně technické řešení záměrem dotčené lokality C04 a C05, při respektování navržených koridorů komunikací dle studie veřejného prostranství ÚS.6 Sever Klatovy.

e) Požadavky na řešení dopravní a technické infrastruktury

Dílčí ÚS prověří nároky na dopravní (parkování OA pro plánovanou výstavbu bytových domů) a technickou infrastrukturu a navrhne její umístění v lokalitě.

A. 01 Koncepce uspořádání řešeného území

a) Provedení ÚS s ohledem na účel

Předkládaná dílčí územní studie zpracovává návrh řešení transformační plochy **ÚP Klatovy – 21a** . Složka sestává z urbanistického návrhu a konceptu, architektonického návrhu uvažovaného stavebního záměru v západní území, posouzení záměru z hlediska výškových relací v území, dopravního řešení, návrhu parkování. Pro zjištění výhledových relací dopravní intenzity v kontextu zanesení nových bytových objemů bylo zpracované dopravně inženýrské posouzení /křižovatek/ v širším kontextu území, bylo zpracované obecné dopravní řešení lokality, výpočty parkovacích míst, byly stanovené relace pro připojení k technické infrastruktuře a provedeno posouzení denního osvětlení sousedního bytového domu. Byla provedena vizualizace návrhu.

b) Základní koncepce řešení

V **Územní studii ÚS. 6 Sever Klatovy** – lokalita Nádražní, Domažlická, Čechova jsou pro transformační plochy **21a** stanovené vstupy dopravního / komunikačního napojení v pozicích s vazbou na okolí, ÚS.6-Sever doporučuje půdorysné, kompoziční varianty pro tvarová řešení zástavby v lokalitě a požaduje vytvoření nového lokálního veřejného prostranství, mikrocentra části. Naznačuje potřebné propojení ulic Dvořákovy a U Retexu a vytvoření místní páteřní obslužné komunikace **MOK24**. Studií ÚS.6 Sever je v lokalitě **21a** doporučeno navrhovat nové stavby o max. 4 NP, ÚP Klatovy ve schématu výškové regulace stanovuje v místě interval výšky nové zástavby 10 -12 m.

Zpracování dílčí územní studie je studií z jiného podnětu a jejím iniciátorem je firma **STAFIN Klatovy s.r.o.**, etablovaný developer staveb převážně v Plzeňském kraji a také v Klatovech s úspěšně dokončenými stavebními záměry nebo stavebními záměry v realizaci v oblasti bytové výstavby. Zadáním je zpracování návrhu stavby bytových domů na části pozemkových parcel v západní části transformační plochy, hranicí přiléhajících k železničnímu náspu trati Klatovy-Horažďovice. Zájmové parcely viz. grafická část. Předkládaná studie řeší prioritně návrh a umístění stavebního záměru, návrh zelených ploch, dopravní řešení, parkování, připojení na technickou infrastrukturu na těchto parcelách i z důvodu jejich aktuálně možné, projednávané akvizice. Na ostatní rozloze transformační plochy /východním směrem/ je podle intencí ÚS.6 – Sever navržený koncept veřejného prostranství, a rovněž zeleně, dopravního řešení, parkování, prostupnosti územím a zastavění. Urbanistický koncept východní části je názorem zpracovatele, naznačuje řešení bez ohledu na současné vlastnické vztahy. Ve stávajících objektech v místě je patrné využití, snad provozoven služeb /fitness/ nebo prodejních, skladovacích objektů a ploch. Navrhované řešení půdorysným tvarem vychází z doporučení ÚS.6-Sever a v souvislosti s návrhem veřejného prostranství doporučená řešení tyto tvary kombinuje. Na ploše zájmových parcel je zpracovaná studie stavebního záměru /obytného souboru/ v investorem preferovaném umístění. Jedná se o návrh obytné blokové zástavby s půdorysným tvarem hmoty cca ve tvaru položeného **"U"**, částečně inspirovaným jednou z variant /ÚS.6_Sever/. **"U"** tvar je svým mírně otevřeným vnitřním prostorem /ATRIEM/ orientovaný k západu, otevírá se k přívětivé zelené struktuře zahrad rodinných domů za Čechovou ulicí a ke Klatovské Hůrce. Otevřený vnitroblok, atrium je uvažované jako zahrada s travním porostem, se stromy při chodnících ke vstupům do domů, "zálivem" s prvky pro posezení např. s mlatovým povrchem a např. uměleckým dílem nebo soľkpturou pro použití dětmi. Při chodnících budou osazeny lavičky. Blok domů je uvažovaný umístit způsobem umožňícím jeho dobrou dopravní obslužnost, celkovou obousměrnou objíždnost a s dostatkem parkovacích míst při navrhované místní komunikaci. Při jihovýchodním nároží bloku je ve hmotě ponechaný značně dimenzovaný průchod / vstup do atria, vnitrobloku a naopak výstup k navrhované místní komunikaci propojující ulice Dvořákovu a U Retexu. Navrhovaným záměrem vzniká soubor bytových domů v kontextu s územím nazvaný ATRIUM PARK DVOŘÁKOVA KLATOVY.

Ve východní části /nyní/ transformačního území je navržený koncept lokálního veřejného prostranství jako místa tvořícího mikrocentrum městské části. Je možné zde uvažovat vybavení soliterní zelení s prvky k sezení, lehkou např. kontejnerovou stavbou občerstvení, na prostranství se mohou konat drobné komunitní a kulturní aktivity. Stýkají se zde konceptem navrhované pěší i objíždne komunikace ze směrů doporučených ÚS.6 a místo přiléhá ke komunikaci ve směrech Dvořákova – U Retexu /MOK24/ .

Na 1N.P. navrhovaných bytových domů jsou v jižní a severní části navržené dva nebytové prostory umožňící kromě např. café kontejneru na veřejném prostranství zanesení drobné provozovny služeb nebo jinou aktivitu do lokality. Součástí záměru v západní části transformační plochy je výpočet a návrh parkovacích míst. Výpočet je provedený podle Vyhlášky 146/2024 Sb.. Je navržené parkovací místo pro každou nově uvažovanou bytovou jednotku s rezervou pro nebytové prostory. Pro koncept zastavění ploch ve východní části území je empiricky uvažováno ~ 70 % z vypočtených pro západní část. Součástí realizace staveb a záměrů bude vždy kultivace navrhovaných zelených ploch pozemků vlastních staveb včetně sadových a parkových úprav na doprovodných pozemcích.

Navrhovaný blok bytových domů je v pozemcích umístěný tak, že bude částečně dotčený ochranným pásmem dopravních železnice a další části budou v jeho blízkém sousedství ochranného pásma. Bylo požádáno o předprojektové stanovisko SŽDC. Při přípravě dalších stupňů dokumentace stavebního záměru bude postupováno mimo jiné i podle obecných požadavků Správy železnic na ochranu staveb před hlukem a vibracemi ze železniční dopravy a na zpracování hlukového posouzení, tzn., že pro vydání vyjádření Správy železnic ke stavbám trvalého bydlení, předškolní a školní výchovy a vzdělávání, zdravotní a sociálních služeb, jakož i ke stavbám funkčně obdobným situovaným v ochranném pásmu dráhy především trati celostátních a tratí zařazených do systému TEN-T1,2 musí být k dokumentaci pro povolení záměru předloženo hlukové posouzení budoucího objektu pro intenzity stávající i výhledové železniční dopravy zpracované na základě měření hluku v dané lokalitě. V případě umístění stavby v bezprostřední blízkosti trati (cca do vzdálenosti 30 m od osy nejbližší pojižděné koleje nebo nad železničním tunelem) může být požadováno rovněž ověření hladiny vibrací. Součástí předložené dokumentace musí být řez kolmo na osu koleje se zakreslením stavby a drážního tělesa, vč. mezilehlého terénu, a výkres dispozičního řešení s jednoznačným určením světových stran nebo vyznačením vedení dráhy. V případě zjištění vyšších hladin hluku nebo vibrací, než povolují hygienické limity stanovené nařízením vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, ve znění pozdějších předpisů, musí být v předložené dokumentaci zapracován návrh opatření v takovém rozsahu, aby po výstavbě objektu k překračování hygienických limitů hluku nebo vibrací nedocházelo.

c) Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území (zasazení lokality do širšího kontextu, kompoziční vztahy, průhledy a pohledy atd.)

Lokalita se v kontextu města nachází severozápadním směrem od centra, přiléhá od západu k trase železnice Klatovy - Horažďovice, od severu přiléhá k sídlišti U Retexu a k areálu firmy Klatex, od východu a jihu k hranicím četných pozemků v území - rodinných a bytových domů, parkoviště u marketu Billa, areálu střední školy. Pozitiva daného prostředí jsou spatřována v možnostech transformace výrobních areálů na nové funkce /bydlení/, výhledová snadná dostupnost centra města, autobusového a vlakového nádraží, blízkost Drnového potoka jako potenciální zelené páteře města a dostupnost zeleného západního okraje města. Konkrétní návrh zástavby na pozemcích v západní části území i koncept zástavby na pozemcích východní části preferuje prostupnost územím, ať již k tomuto přispívají komunikace pro pěší /chodníky/ navrhované v severojižním směru při "hlavní" propojovací komunikaci MOK24 nebo komunikace "příčné" ve východně-západním směru. Tyto jsou částečně vedené průchody v blocích domů, jsou tak zajištěné průhledy dále do území a prostupnost územím.

Segmenty významných dálkových pohledů z Černé věže stanovené ÚP Klatovy na zájmové území nezasahují. Opačným směrem – pohledem z veřejného prostoru z perspektivy běžné výšky očí na centrum města, jsou patrné horní části věží historického centra vystupující nad střechami skrumáže někdejších průmyslových objektů. Při pohledech např. z Čechovy ulice vidíme násep železniční trati a střechy někdejších průmyslových objektů. Navrhovaná zástavba bude samozřejmě ve své hmotě a výšce patrná, při pohledech z veřejného prostoru nebude rušit hodnotné dálkové pohledy na centrum města, reálně nejsou z místa umožněné hodnotné pohledy na panorama centra města.

..."Charakter záměru bude respektovat a chránit nebo vhodně doplňovat strukturu okolní zástavby v lokalitě, především z hlediska výškových relací navrhované zástavby"...

Struktura a kvalita okolní zástavby je z hlediska formy a účelu užívání cca dvojího druhu. Jedním typem zástavby jsou dobové bytové domy, panelového konstrukčního systému o ~ 6,5 N.P. nebo nižší, zděné o výšce ~ 4,5 N.P. a při jižní hranici zájmové plochy nový zděný bytový dům o výšce 3 N.P.. Dalším místotvorným typem zástavby v lokalitě je zástavba průmyslovými, výrobními, skladovacími stavbami ať již vyložené historickými /areál Klatex/ nebo "jen" několik desítek let starými /Intertell, ZVO, .../ Tento charakter zástavby lze doplnit, a z urbanistického hlediska nefunkční areály v postupně nahradit podle výše uvedených kompozičních zásad. Studií ÚS.6 Sever je v lokalitě **21a** doporučeno navrhovat nové stavby o max.4 N.P., ÚP Klatovy ve schématu výškové regulace stanovuje v místě interval výšky nové zástavby 10 -12 m.

Bylo provedené místní geodetické zaměření výšky nejbližších 6,5 podlažních stávajících bytových domů a provedený výkres výškových relací objektů v širším okolí navrhovaných bytových domů. Značné výškové relace stávajících 3 výškových bytových soliterů a jejich pozice v řadě v severo-j jižním směru byly inspirujícími atributy pro úvahu o výšce navrhovaného stavebního záměru ATRIUM PARK DVOŘÁKOVA .

Z důvodu ekonomické rozvahy ohledně akvizice a celkově záměru byl již na počátku diskuse o stavebním záměru navržený již víceméně konkrétní situační plán /komunikace, chodníky, parkování, zelené plochy/ a dispoziční řešení podlaží domů, rozvrh fasád. Z rozvahy o ekonomické vyrovnanosti záměru vyplývá, že navrhované bytové domy je nutné pro udržení rentability složitých, finančně náročných stavebních aktivit provést o více než 4 N.P..

Navrhovaný bytový dům je v jedné pětině půdorysu, v určité části bloku v nejvyšším podlaží /7NP/ přibližně v sousedství s nejbližše situovaným 6,5 N.P. domem podobně vysoký jako tento sousední, navrhovaná nejvyšší část domu je pokračováním rytmu v řadě stávající zástavby o podobné výšce. Západně, směrem k Čechově ulici výška bloku klesá na 6 NP, na opačné východní straně od části s nejvyšším podlaží výška po tvaru půdorysu opět klesá na 6NP a dále v podstatné části hmoty klesá na 5NP. Nejvyšší podlaží bloku ustupují z plné plochy půdorysu, jsou na fasádách pojaté odlišně od nižších podlaží a celek tak působí značně méně hmotně. Tato úvaha a hrubý 3D model objektu vsazený a ověřený v modelového prostředí systému LUUCY byla podkladem ke konsensu při konzultacích s architektkou města. Tímto bylo umožněno navrhovanou formu bytového domu o 5 + 6 + 7 N.P. dále rozpracovat do předkládané podoby. Relace návrhu jsou aktuálně patrné z 3D vizualizací v grafické části.



Návrh 12/2024, LUUCY /upraveno05/2025_Pavlík/

d) Požadavky na využití a prostorové uspořádání lokality

Základní kompoziční schema vychází z plnění již zmíněných požadavků US.6 Sever, tzn. z návrhu propojení ulic U Retexu a Dvořákovy - založením "podélné" severo-jížní páteřní komunikace MOK24 a příčných komunikací, vytvořením lokálního veřejného prostranství, návrhu dalších obslužných komunikací odvislých od návrhů zástavby v území, návrhu parkovacích ploch, zelených ploch.
Tvarové řešení zástavby viz. výše a grafická část.

Území je v ÚP Klatovy indexované označením **SC - Plochy smíšené obytné centrální**, hlavní funkční využití – preferované stavby pro tyto plochy jsou **Stavby pro bydlení bytové**. Podle tohoto regulativu využití daného Územním plánem je navrhovaný záměr plně v souladu.
ÚP Klatovy v Příloze 1 stanovuje procenta zastavěnosti jednotlivých ploch - **v transformačním území 21a** odkazuje s tímto parametrem na **ÚS.6a /SEVER/**, tato studie pro předmětné plochy zastavěnost nestanovuje.
Zastavěná plocha navrhovanými bytovými domy bude činit **~ 28 % plochy pozemků** pro zástavbu uvažovaných. Jedná se o část pozemků západním směrem od navrhované komunikace MOK24. **/~8700 M2 výměry vs 2450 M2 zastavění/** . Navrhované uspořádání staveb bude respektovat podmínky bezpečného užívání z hlediska požární ochrany, hygieny a dalších dotčených ustanovení a předpisů týkajících se výstavby a nakládání s územím.

Bude zachované jasné prostorové vymezení sídliště U Retexu i při stavebním rozvoji sousedních lokalit. Sídliště jako takové díky nedostatečně dimenzovaným komunikacím a málo propustnému území působí jako klidná specifická enkláva pro bydlení severně od transformačního území **21a**. Zde bude vhodné přepracovat příčné uspořádání ul. U Retexu v místě při bytových domech a provést /zvýšit/ počet standardních kolmých a podélných parkovacích stání. Jednosměrný průjezd pravděpodobně vzhledem k nezměnitelným koridorům komunikace prozatím zůstane beze změn.

SC – Smíšené obytné centrální

Využití			
Hlavní	Přípustné	Podmíněně přípustné	Nepřípustné
a) Stavby pro bydlení bytové b) Stavby pro ubytování a služby s výjimkou ubytoven	a) Stavby pro podnikání, neo-vlivňující prostorové uspořá-dání a využití hlavní	a) Stavby hromadných garáží sloužící pro potřeby území b) Stavby parkovišť a odstav-ných ploch pro dopravu v klidu	a) Všechny stavby, zařízení a pozemky určené pro využití ne-vedené v předchozích sloup-cích, včetně staveb dočasných
c) Stavby administrativní d) Stavby pro kulturu, vzdě-lávání, vědu, výzkum a pro církev e) Polyfunkční stavby pro občanskou vybavenost s min. 40% podílem hrubé podlažní plochy pro bydlení	b) Stavby pro služby zdravot-nické a sociální do 500 m² hrubé podlažní plochy c) Stavby pro rozvoj in-frastruktury d) Stavby liniové dopravní, pokud respektují stávající prostorové uspořádání a strukturu zástavby e) Drobné stavby a přístřešky pro dopravní infrastrukturu a veřejné vybavení f) Stavby a zařízení pro rekre-aci, sport a tělovýchovu g) Parky a sadové úpravy ve-řejných prostranství	vč. <i>parkovacích stání elektro-mobilů s dobíjecími stojany</i> c) Monofunkční stavby a areály pro obchod, služby a sklado-vání do 500m² hrubé podlažní plochy d) Stavby pro služby zdravot-nické a sociální nad 500 m² hrubé podlažní plochy e) Dostavby a vestavby do stá-vajících vnitrobloků, pokud ne-omezí jejich využití f) Stavby pro nerušivou výrobu do 500 m² hrubé podlažní plo-chy g) Dočasné stavby pro služby, obchod a kulturu do 150 m² hrubé podlažní plochy h) Ubytovny ve stávajícím roz-sahu využití i) Oplocování pozemků za předpokladu prokázání zacho-vání prostupnosti území	b) Monofunkční stavby a areály obchodů, služeb a staveb pro podnikání nad 500m2 hrubé podlažní plochy c) Stavby a areály výrobní d) Individuální rodinné domy e) Řadové a samostatné ga-ráže f) Čerpací stanice pohonných hmot g) Samostatné stavby a zaří-zení reklamní a propagační h) Stavby pro chov a ustájení zvířat ch) Liniová nadzemní vedení infrastruktury
To vše za podmínek respektování prostorového uspořádání příslušné plochy/lokality, jak ji určuje Příloha č.1 - Tabulka specifikace podrobnějších regulativů jednotlivých lokalit		To vše za podmínky vypraco-vání a schválení Ověřovací stu-die dle požadavků stanove-ných tímto ÚP	
Případné podrobnější vymezení/preferenci/vyloučení některého z uvedených využití určuje podrobněji nad rámec tohoto popisu Příloha č. 1 - Tabulka specifikace podrobnějších regulativů jednotlivých lokalit.			

Závazná část – požadavky stanovené Územním plánem									Informativní část	
Číslo lokality (doplnění změnou ÚP č...)	Index/ využití	Charakter území	plocha	Výměra v ha	typ zástavby	Intenzita		další požadavky stanovené ÚP	Doplňující údaje, které mohou mít vliv na rozhodování v území, známé zpracovateli UP	
						Výška (max/min)	Zastavěnost		Prvky identity	další
21a	P.K2a ÚS.6a DO.27 SC	Zastavěné	Přestavby	17,51	Plocha přestavby – tzv. Transformační území města Areály staveb Soliterní stavby	Bude určeno ÚS.6a	Bude určeno ÚS.6a	- Součást plochy přestavby P.K2 - Nakládání s objekty a umístování nových záměrů se řídí požadavky kapitoly B.4.2 a B.13, přičemž plochy zástavby sídlištní, blokové a řadových a rodinných domů a vil Územní plán považuje za stabilizované - Dostavby a nástavby panelových domů vč. objektů jejich příslušenství se nepřipouští - Pro regeneraci panelových domů stanovit jednotné barevné libreto řešení jejich fasád - Změna využití doplňkových ploch a příslušenství panelových domů je přípustná pouze za předpokladu prokázání splnění potřeby odstavných stání na pozemku záměru	- Území podél Drnového potoka (sousedící plocha 61) - V širším kontextu městské jádro a Hradební okruh	- Plocha zasahuje do ochranného pásma železniční trati č.185 Horažďovice - Klatovy - Domažlice - Plocha sousedí s lokálním biokoridorem LBK22 - V ploše se nachází plocha
					Blokova zástavba Řadové a individuální rodinné domy Vilové domy Sídlíštní zástavba			- Vymezuje se koridor pro budoucí realizaci nové místní obslužné komunikace MOK-24 - Požadováno zpracování územní studie ÚS.6a, která: 1/ určí konkrétní využití ploch v území, poměr jejich zastoupení a rozsah potřebných asanací pro uvolnění území k přestavbě 2/ definuje typ zástavby v území a její hmotové a výškové uspořádání 3/ určí etapizaci přestavby 4/ určí iniciační stavby pro rozvoj území 5/ vymezí veřejná prostranství a jejich začlenění do struktury města (PU_ÚS6a) 6/ určí dopravní napojení a obsluhu jednotlivých ploch a konkr. trasování nové komunikace MOK-24 v ploše 21a 7/ vyřeší potřeby odstavných stání a dopravy v klidu včetně rezervy pro plochu 1 a náhrad za stávající plochy řadových garáží 8/ bude ověřen vliv na krajinný ráz (zachování a doplnění pohledové cenného panoramatu města) 9/ bude respektovat plochu lokálního biokoridoru LBK22 10/ Uvedené bude podkladem pro dohodu o parcelaci DO.27, která na základě navržených řešení upraví majetkové poměry v území To vše za podmínky respektování stabilizovaných ploch a zajištění jejich rozvoje - V rámci této studie ÚS.6 se dále předpokládá: 1/ prověření možností umístění lokálních dominant v řešeném území 2/ upřesnění tras cyklistických a pěších stezek, zejména ve vazbě na rozvoj tzv. Zelených radiál města 3/ eliminace barrier liniových staveb a stávajících areálů, zajištění větší prostupnosti území - Při umístování staveb v ochranném pásmu železnice a v na něj navazujícím území podél žel.trati bude navržen princip jejich ochrany před hlukem a vibracemi z dopravy - jako součást stavebních záměrů a dalších činností umístovaných do území je nutno zajistit dodržení hygienických limitů hluku a vibrací z liniových (komunikace, železnice) a stacionárních zdrojů hluku a vibrací v chráněných venkovních prostorech, chráněných vnitřních prostorech staveb a chráněných venkovních prostorech staveb definovaných § 30 odst.3 zákona č.258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů ve znění pozdějších předpisů. - Stavby obytné umísťovat pouze mimo ochranné pásmo železniční tratě č.185 Horažďovice - Klatovy - Domažlice. - V ploše na stáv.komunikacích umístěna navrhovaná cyklotrasa CT03 z obch.zóny Pražské předměstí - Karafiátová - Domažlická - Janovická - plochy krajiny KL4 - KL5 - Luby Na šíji - Luby - žel.zastávka - trasu v ploše 21a upřesní ÚS.6 - V ploše na stáv.komunikacích umístěna navrhovaná cyklostezka CS07 propojující trasu 38 se stáv.cyklostezkou v ul. U trati. Trasa může být upřesněna či revidována ÚS.7 - Zásobení plochy vodou je v závislosti na ÚS.6 navržených zast.podmínkách podmíněno dostavbou distribučních vodovodních řadů - V plochách přestavbových (plochy k proměně) a dalších plochách, kde bude řad rekonstruován a kde je v současné době jednotná kanalizace, se přejde na systém oddílné kanalizace - Podmínkou umístování staveb je předpokládaná výstavba 3 nových TS, napojení z kabelu, a provedené rozvody NN z této nové TS (umístění a případně upřesnění počtu TS a etapizaci rozvoje přestavby bude určena na základě ÚS.6) - Zásobení plochy plynem je podmíněno dostavbou distribučních řadů - Plochu je možné po dobudování distribučního rozvodu zásobit teplem z CZT Klatovská teplárna		archeologického naleziště

A. 02 Řešení dopravní, popř. technické infrastruktury

e) Požadavky na řešení dopravní a technické infrastruktury

Dílčí ÚS prověří nároky na dopravní (parkování OA pro plánovanou výstavbu bytových domů) a technickou infrastrukturu a navrhne její umístění v lokalitě.

Dopravní řešení

Navrhované schema dopravního řešení vychází z plnění již zmíněných požadavků ÚS.6 Sever, tzn. z návrhu propojení ulic U Retexu a Dvořákovy - založením "podélné" severo-jížní páteřní komunikace MOK24 a příčných komunikací, vytvořením lokálního veřejného prostranství, návrhu dalších obslužných komunikací odvislých od návrhů zástavby v území, návrhu parkovacích ploch, zelených ploch.

Z konzultace záměru na DI Klatovy vyplynula potřeba provést dopravně inženýrské posouzení dopadu provozu bytových domů na intenzity dopravy a kapacitu napojení na komunikační síť. Byla zjištěná aktuální intenzita automobilové dopravy, byla provedená analýza a prognóza intenzit dopravy včetně dopravy z rozvojového záměru a byla posouzená kapacita dotčených křižovatek. V záměru ATRIUM PARK DVOŘÁKOVA je nově navrženo 122 bytových jednotek, pro koncept zástavby "východní části" transformačního území je možné uvažovat cca 2/3 z tohoto objemu, cca 80 bytových jednotek. Posouzení bylo zpracované společností EDIP s.r.o., Plzeň,

Ze závěrů posudku vyplývá, že křižovatky v současném stavebním uspořádání kapacitně vyhovují na návrhové intenzity dopravy roku 2045 a to včetně přetížení dopravou generovanou záměrem výstavby bytových domů.

Dopravní řešení lokality bylo konzultované a zpracované jako podklad dopravním specialistou, projekční společností MACÁN PROJEKCE DS s.r.o., Chudenice. Dopravní řešení zpracovává lokalitu odděleně a to "západní" část lokality s konkrétním záměrem výstavby bytových domů ATRIUM PARK DVOŘÁKOVA UL. KLATOVY a na řešení dopravy konceptu ve "východní" části.

BD ATRIUM PARK DVOŘÁKOVA řeší výstavbu bytového domu a nutné dopravní infrastruktury s páteřní komunikací MOK24, která bude propojovat ulice Dvořákovy a U Retexu. Propojovací komunikace respektuje stávající územní studii s šířkou prostoru /koridoru/ místní komunikace 25,50 m. Součástí dílčí územní studie je také dopravně inženýrské posouzení, které ve dvou etapách řeší předpokládaný nárůst dopravy v dané lokalitě a posuzuje kapacitně stávající křižovatky. Výsledkem posouzení křižovatek bylo, že stávající křižovatky vyhoví i pro předpokládaný nárůst dopravy po stavbě bytového domu ATRIUM PARK DVOŘÁKOVA. Dopravní řešení respektuje stávající územní studii s přístupy do ulice Dvořákovy a U Retexu. Stávající napojení lokality na silniční dopravní síť a to křižovatka ulic Dvořákovy a Voříškovy bude zachováno. Křižovatka ulic U Retexu a Nádražní bude stavebně upravena při modernizaci Nádražní ulice v roce 2026 pro zvýšení bezpečnosti dopravy.

VÝPOČET PARKOVACÍCH STÁNÍ DLE VYHLÁŠKY 146/2024 Sb.

Podlahová plocha celkem 7837 m²počet účelových jednotek na jedno stání120m² podlahové plochy

7837 / 120 = 65,31,

stupeň automobilizace1,5.....65,31 * 1,5 = 97,96

Pro navrhované bytové domy je podle Vyhlášky 146/2024 Sb. potřeba celkem **98** parkovacích stání.

V areálu jako celku může vzniknout celkem 122 bytů, bude zajištěné parkovací místo pro každý realizovaný byt.

Bude realizováno 125 – 127 stání s rezervou pro nebytové prostory. Podle předepsaných poměrů budou stanovená místa dlouhodobého parkování, krátkodobého parkování, místa pro zdravotně postižené osoby.

Východní část transformačního území

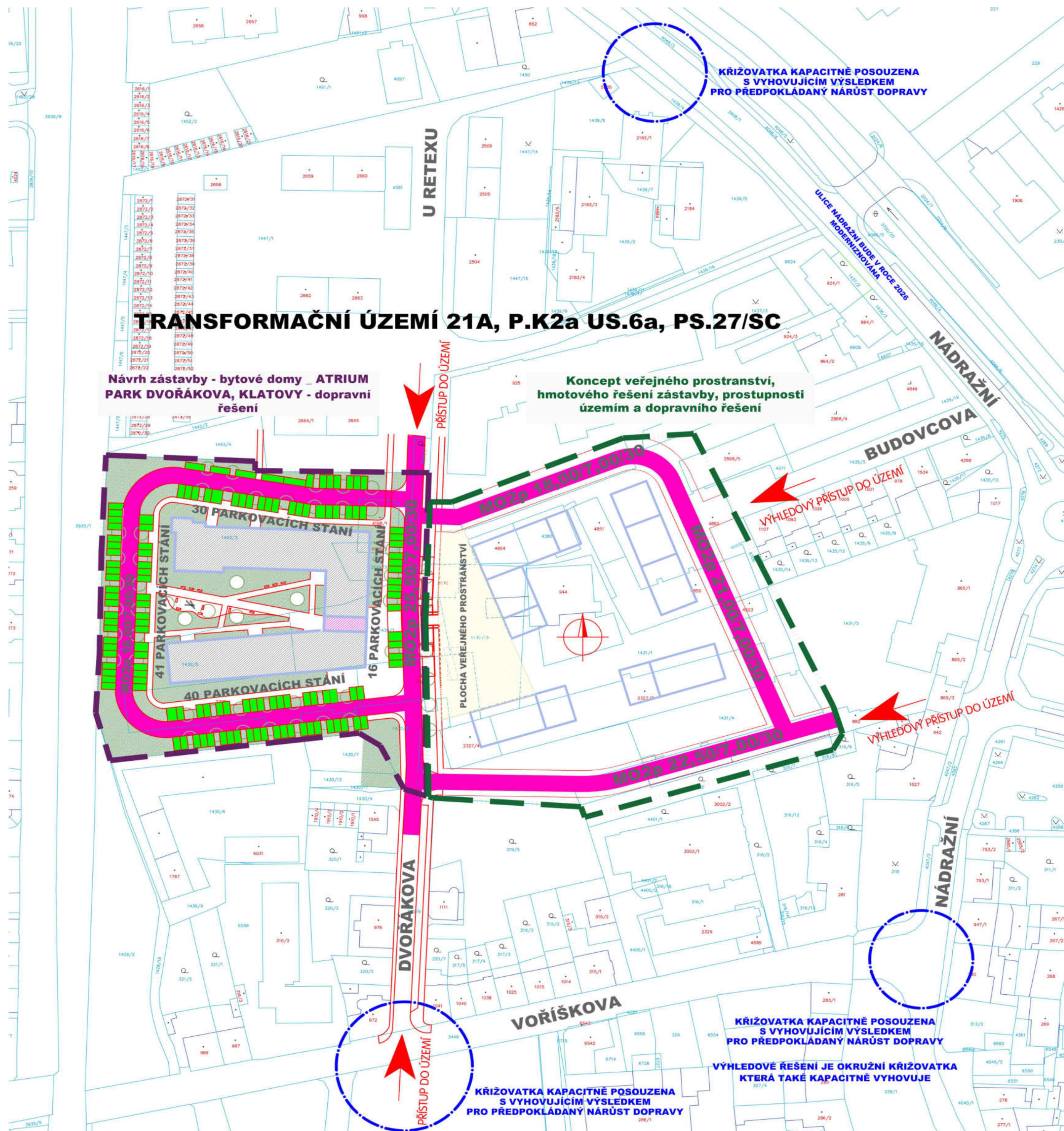
Dopravní řešení respektuje stávající územní studii, s propojením komunikací do ulice Budovcova a Kollárova. Tato část bude podrobněji zpracována v další možné etapě předpokládané přestavby dané lokality. Je zde nereálné aby Budovcova ulice byla obousměrná průjezdná komunikace s oboustranným chodníkem dle ÚS6 vzhledem k šířce prostoru místní komunikace 9,25 m a výstavby nového objektu v roce 2025. Předpoklad je jednosměrný provoz, změna režimu na obytnou zónu a nebo pouze možnost průchodu územím pro pěší. Pro výhledové řešení /"východní" část / se předpokládá cca 70% množství parkovacích stání z množství ATRIUM PARK 127 x 70% = 89 parkovacích stání.

Parkovací stání obecně budou provedená primárně s krytem se zatravnovacími rošty alternativně ze zatravnovací dlažby.

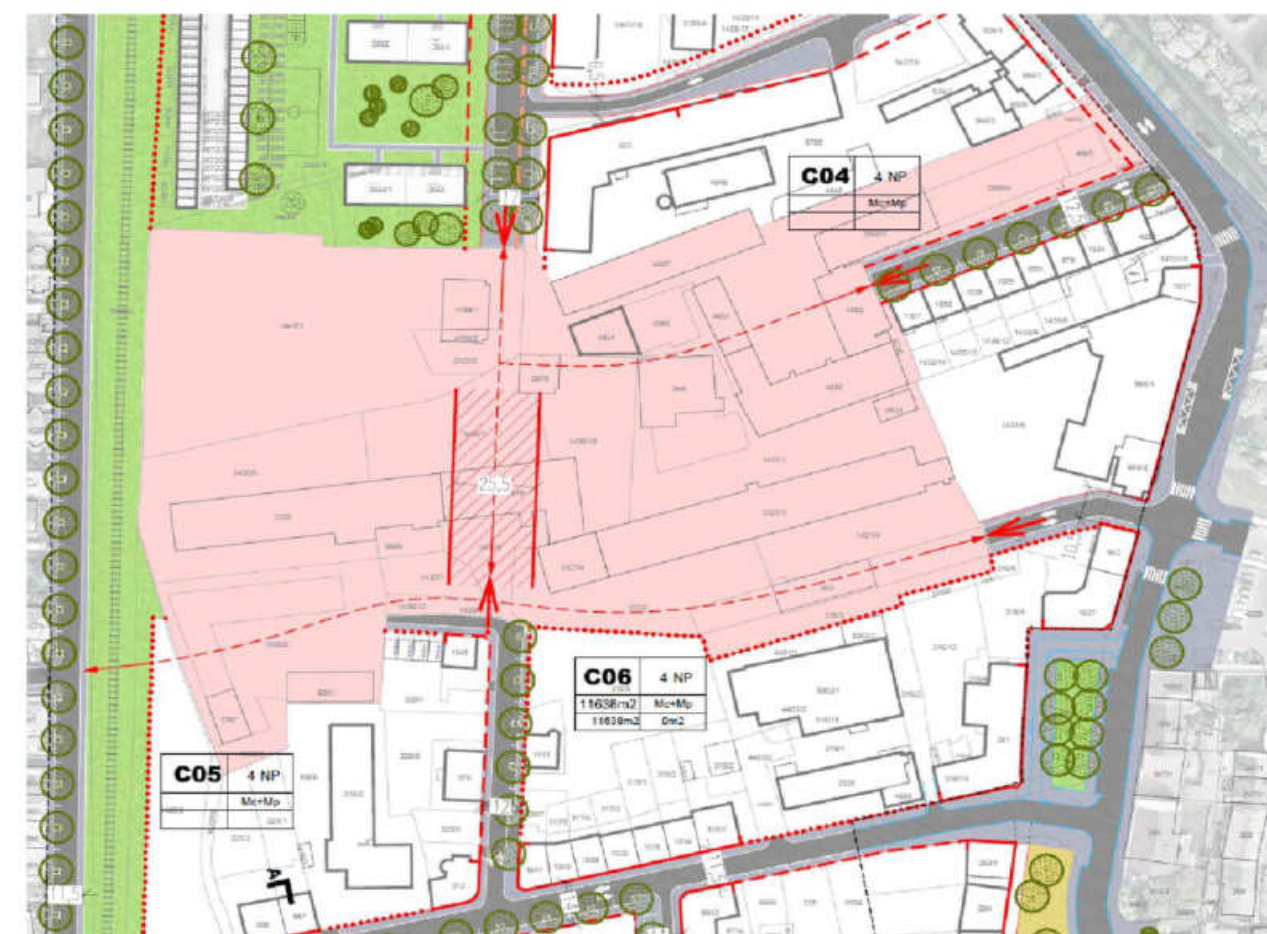
Při parkovacích místech budou v předepsaném poměru provedená nabíjecí rozhraní pro elektromobily.

V západní části při komunikaci jsou vymezená stanoviště pro nádoby na komunální odpady.





- BD ATRIUM PARK DVOŘÁKOVA
- VÝHLEDOVÉ ŘEŠENÍ
- KOMUNIKACE
- PARKOVÁNÍ - ZATRAVŇOVACÍ DLAŽBA



VED. PROJEKTANT	ZODP. PROJEKTANT	VYPRACOVAL	KRESLIL	MACÁN PROJEKCE DS s.r.o. ČECHOVA 193, CHUDENICE 339 01 tel. 376315118 projekoeds@projekoeds.cz	
ING. TOMÁŠ MACÁN	ING. TOMÁŠ MACÁN	ING. TOMÁŠ MACÁN	ING. TOMÁŠ MACÁN		
KRAJ	PLZEŇSKÝ	KAT.ÚZEMÍ	KLATOVY	FORMÁT	A4
INVESTOR	STAFIN Klatovy s.r.o., Edvarda Beneše 590/31, 301 00 Plzeň			DATUM	V/25
AKCE	BYTOVÉ DOMY ATRIUM PARK DVOŘÁKOVA, KLATOVY Dílčí územní studie k ověření možnosti realizace výše uvedeného stavebního záměru v plochách ÚP Klatovy - TRANSFORMAČNÍ ÚZEMÍ 21A, P.K2a US.6a, PS.27/SC - DOPRAVNÍ ŘEŠENÍ			ÚČEL	PD
OBSAH	STUDIE DOPRAVNÍHO ŘEŠENÍ			ČÍS.ZAKÁZKY	4524
				MĚŘÍTKO	SCHEMA
				ČÍS. PŘÍLOHY	ČÍS. KOPIE

TATO DOKUMENTACE VČETNĚ VŠECH PŘÍLOH JE DUŠEVNÍM VLASTNICTVÍM FIRMY MACÁN PROJEKCE DS s.r.o. OBEDNATEL TĚTO DOKUMENTACE JE OPRAVNĚN JÍ VYUŽÍT K ÚČELUM VYPYTAJÍCÍM Z UZAVŘENÉ SMLOUVY. JINÉ OSOBY JAK PRÁVNICKÉ TAK FYZICKÉ NEJSOU BEZ PŘEDCHOZÍHO SOUHLASU OBJEDNATELE OPRAVNĚNÝ TUTO DOKUMENTACI ANI JEJ ČÁSTI VYUŽÍVAT, KOPIROVAT NEBO ZPRŮSTUPNIT JINÝM OSOBAM.

Technická infrastruktura

Z hlediska technické infrastruktury je uvažováno připojit navrhované bytové domy na rozhranní stávajících rozvodů inženýrských sítí v lokalitě. Po konzultacích se zástupci všech dostupných a pro připojení uvažovaných sítí byly poskytnuté údaje o trasách vedení v území, byla obecně stanovená místa pro připojení, byly sdělené dimenze a místní rezervované relace. Objekty budou připojené novými přípojkami na místní rozvody vodovodu, kanalizace /ŠVAK a.s./, NN rozvody /ČEZDistribuce a.s./ a rozvody teplovodu /KLATOVSKÁ TEPLARNA a.s./ .

Situační výkres se stávajícím průběhem sítí v území a navrhovanými přípojkami viz. grafická část . Stanoviska správců sítí viz. příloha_digitální výstup.

Posouzení osvětlení sousedního objektu

Navrhované bytové domy jsou z hlediska osvětlení sousedních pozemků umístěné v dostatečné vzdálenosti od nejbližšího stávajícího bytového domu umístěného severním směrem, nicméně bylo provedené Posouzení denního osvětlení ve vztahu k tomuto sousednímu objektu. Posouzení provedl MODOS Plzeň, Ing Pavel Stupka. Zadáním bylo posoudit, zda dojde vlivem výstavby k zastínění oken bytů na jižní straně fasády stávajícího domu v Klatovech, ulice U Retexu 623 a 624 oproti stávajícímu stavu.

Požadované nejnižší hodnoty činitele denní osvětlenosti Dw (%) roviny zasklení okna

Kategorie	Typ posuzovaného prostoru, charakter lokality	Nejnižší D_w (%)	Odpovídá úhlu ε (°) stínění podle B.4
1	Prostory s vysokými nároky na denní osvětlení (denní místnosti zařízení pro předškolní výchovu, učebny škol apod.)	35	24
2	Běžné prostory s trvalým pobytem lidí	32	30
3	Prostory s trvalým pobytem lidí v souvislé řadové zástavbě v centrech měst	29	36
4	Prostory s trvalým pobytem lidí v mimořádně stísněných podmínkách historických center měst	24	45

SOUHRNNÉ VÝSLEDKY VÝPOČTŮ_Vypočtené výsledné hodnoty jsou uvedené souhrnně v následující tabulce, kde pro je každé podlaží předmětného domu /č.p.623, 624/ uvedena pouze jedna, pro dané podlaží minimální hodnota:

souhrnné výsledky výpočtu denního osvětlení			
Podlaží	činitel D_w [%]		
	stávající	budoucí	požadavek
1.NP	39,5	32,8	≥ 29
2.NP	39,5	34,2	≥ 29
3.NP	39,5	36,1	≥ 29
4.NP	39,5	38,1	≥ 29
5.NP	39,5	39,7	≥ 29
6.NP	39,5	40,7	≥ 29

xxx	vyhovuje
xxx	nevyhovuje

Z výsledků výpočtu denního osvětlení je zřejmé, že i o třídu přísnější požadavky na denní osvětlení dotčeného domu budou po stavbě nového domu splněny. Z hlediska zastínění realizaci plánované stavby nic nebrání.

A. 03 Závěry a doporučení

Územní studie veřejných prostranství ÚS.6 Sever předkládá vizi transformace vnitřní klatovské periferie na plnohodnotnou a atraktivní součást města s „dobrou adresou“, která využije své výhodné polohy ve vazbě k centru města jiným významným cílům jako je obchodní centrum, dopravní terminály či v budoucnu zelená linie při Drnovém potoce.

V předmětné transformační lokalitě se nachází poměrně složitá proporcionalita stávající zástavby. Na této relativně rozlehlé ploše sousedící se zástavbou provedenou o značně rozdílných výškových intervalech stanovuje ÚP Klatovy a příslušná ÚS.6 Sever zcela obecně výškovou regulaci zástavby (ať již stanovením výškového intervalu či počtem nadzemních podlaží).

Plošně uvedený požadavek o výšce 4.N.P. se v současné době a do budoucna může jevit jako neslučitelný s úvahami o ekonomii a rentabilitě nových stavebních záměrů.

Předkládanou dílčí územní studií se investor a zpracovatel snaží návrhem stavebního záměru konkretizovat formu nové zástavby v místě "západní" části transformačních ploch ÚP_21a. Jak je již výše uvedeno, značné výškové relace /~6,5 N.P./ stávajících sousedních 3 výškových bytových soliterů a jejich pozice v řadě v severo-jížním směru byly inspirujícími atributy pro úvahu o výšce a celkové gradaci hmoty navrhovaného stavebního záměru. Nejvyšší část hmoty na severním bloku je navržena o výšce 7 N.P., k západu a východu klesá na 6.N.P. a na největší části bloku dále klesá na 5 N.P.. Poslední podlaží jsou v cca celé ploše objektu znatelně ustoupená a budou odlišně pojatá ztvárněním fasád /barevnost, struktura povrchu/. Objekt jako celek bude tímto působit značně méně hmotně. Navrhovaný objekt úrovní atiky převyšuje stávající sousední domy - navrhovaných 7N.P. vs. stávajících 6,5 N.P. bude logicky vyšší, i díky soudobým stavebním technologiím a požadavkům na stavby – nová zděná konstrukce vs. dobová montovaná /panelová/ konstrukce.

Porovnáním na schematických řezech územím ve vztahu k okolí od severu k jihu působí ...i vlivem zdvihajícího se terénu směrem k Voříškově ulici a výšek nejvíce zřetelných stávajících budov umístěných jižně - pracovní úřad /5 N.P./, sousední "nový" bytový dům v Dvořákové ul. /3 N.P.+ zvýšená atika/ působí výškové relace návrhu přiměřeně.

Tato zdůvodnění mohou ozřejmit nikoliv svévolně prosazované výškové uspořádání záměru pouze z ekonomických důvodů ale hledání konsenzuálního přístupu při zpracování úlohy zapojením úvahy o návaznosti na okolní realie v území. Podle tohoto byl vývoj návrhu na transformačních plochách /"západní" i "východní" části/ směřovaný a korigovaný především podle závěrů a korektur vyplývajících z odborných konzultací s městskou architektkou.

Navrhovaný stavební záměr lze v kontextu s prostředím, stávajícími relacemi zástavby v místě, s členěním jeho hmot a s jeho výškovým uspořádáním vnímat jako celek s racionálním objemem zástavby a s možností realizace.

Dílčí územní studie konceptem naznačuje řešení pro transformační plochy "východní" části. Snaží se navázat na požadavky ÚS.6 Sever. Naznačuje vytvoření nového veřejného prostranství, dopravní propojení MOK24, dopravní obslužnost, prostupnost územím a schema zastavění.

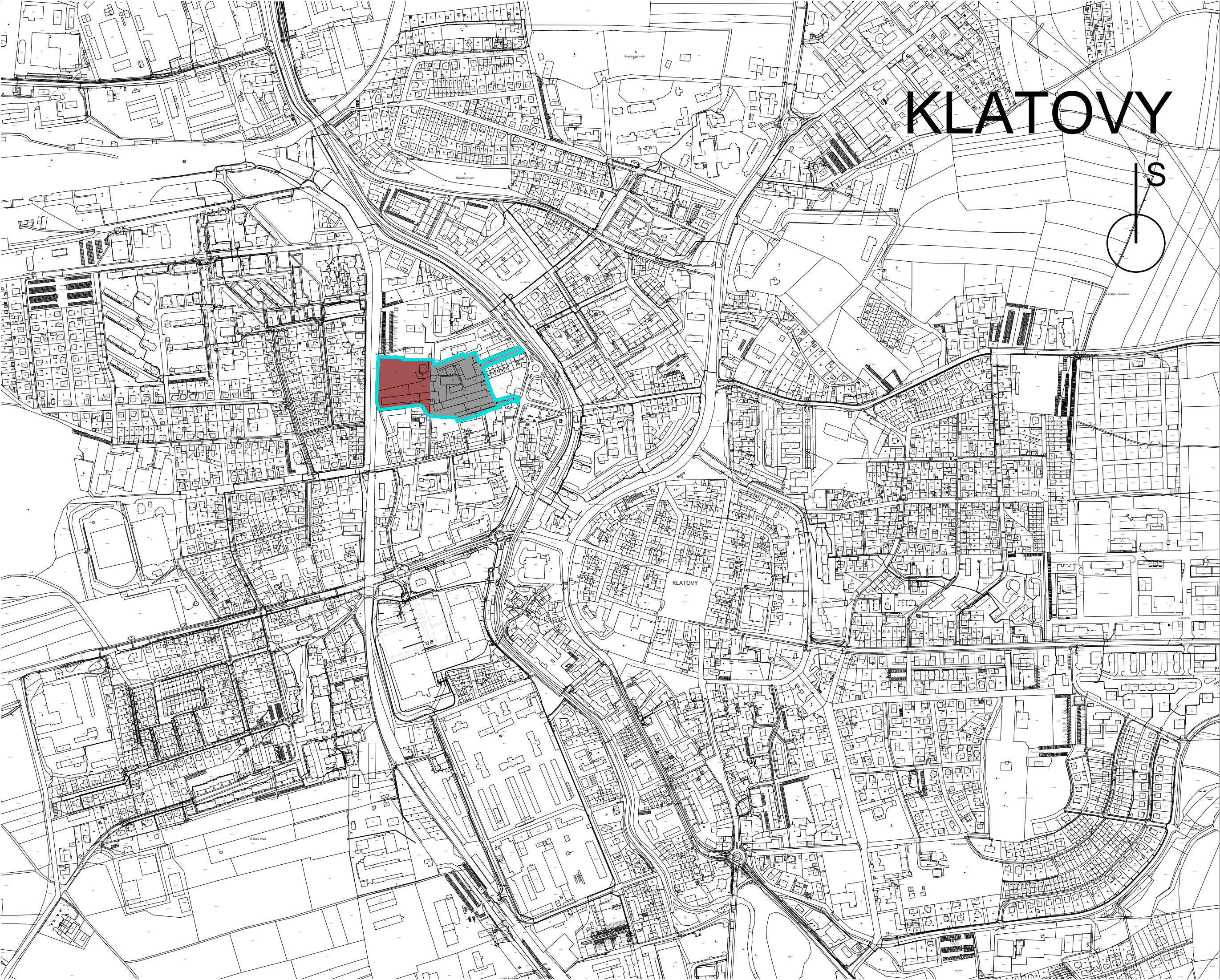
"Pro možný reálný urbanistický zásah do této lokality je nutné stanovit strategii města (výkupy, směny pozemků apod.) a nutným předpokladem pro vývoj zde je potřeba neustálé komunikace města s důležitými spoluhráči jako jsou vlastníci pozemků, provozovatelé a stálí obyvatelé žijící v území. Tím spíše, že město v řešeném území nevlastní významný podíl pozemků, je v zájmu smysluplného vývoje území iniciovat dialog, z něhož jedině se může zrodit dohoda. Územní studie předkládá spíše základní pravidla a principy, které je třeba dodržet." ... odstavec je vyňatý z Textové části ÚS.6 Sever

Je možné předpokládat, že tímto nebo alternativními návrhy v kontextu ÚS.6-Sever by došlo ke zlepšení stavu a namísto periferního a nesoudržného charakteru zástavby v centrální poloze města, nekvalitního dopravního napojení některých pozemků a neprostupnosti území v jižní části řešeného území mezi Voříškovou a Budovcovou by vznikla přívětivá aktivní městská část.

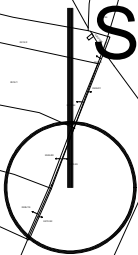
Umožněním výstavby a při správném provedení souvisejících komunikací, parkování, zpevněných ploch, chodníků, terénních a sadových úprav nebude mít návrh negativní vliv na koncepci cílů územního plánu a vztahu sídla a krajiny.

Územní studie, je územně plánovacím podkladem, je měkkým nástrojem plánování měst a obcí. Územní studie není závazným podkladem pro územní rozhodování, vložená do evidence územně plánovací činnosti, je neopominutelným podkladem a odchylné řešení je potřeba ověřit, zdůvodnit. Územní studie má zohledňovat specifické potřeby subjektů, které v daném území působí, má nalézt vyvážené řešení, které bude přijímáno veřejností i vlastníky dotčených pozemků, a které bude možné realizovat postupně podle potřeby a ekonomických možností investorů.

Zpracovatel navrhuje – dílčí územní studii doporučit ke schválení, evidenci a záměr dále propracovat v navazujících procesech projektování a schvalování.



KLATOVY



BYTOVÉ DOMY - ATRIUM PARK DVOŘÁKOVA UL. KLATOVY
Dílicí územní studie k ověření možnosti realizace stavebního záměru
v transformačních plochách ÚP Klatovy - 21A, P.K2a US.6a, PS.27/SC

Investor : STAFIN Klatovy s.r.o., Edvarda Beneše 590/31, 301 00 Pízeň
Hlavní projektant : ATELIER STAVITELSTVÍ KT s.r.o., Vídeňská 190, 339 01 Klatovy

SITUACE -- ŠIRŠÍ VZTAHY
VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

M 1 : 5000 A2

ING ARCH RICHARD PAVLÍK 05/2025



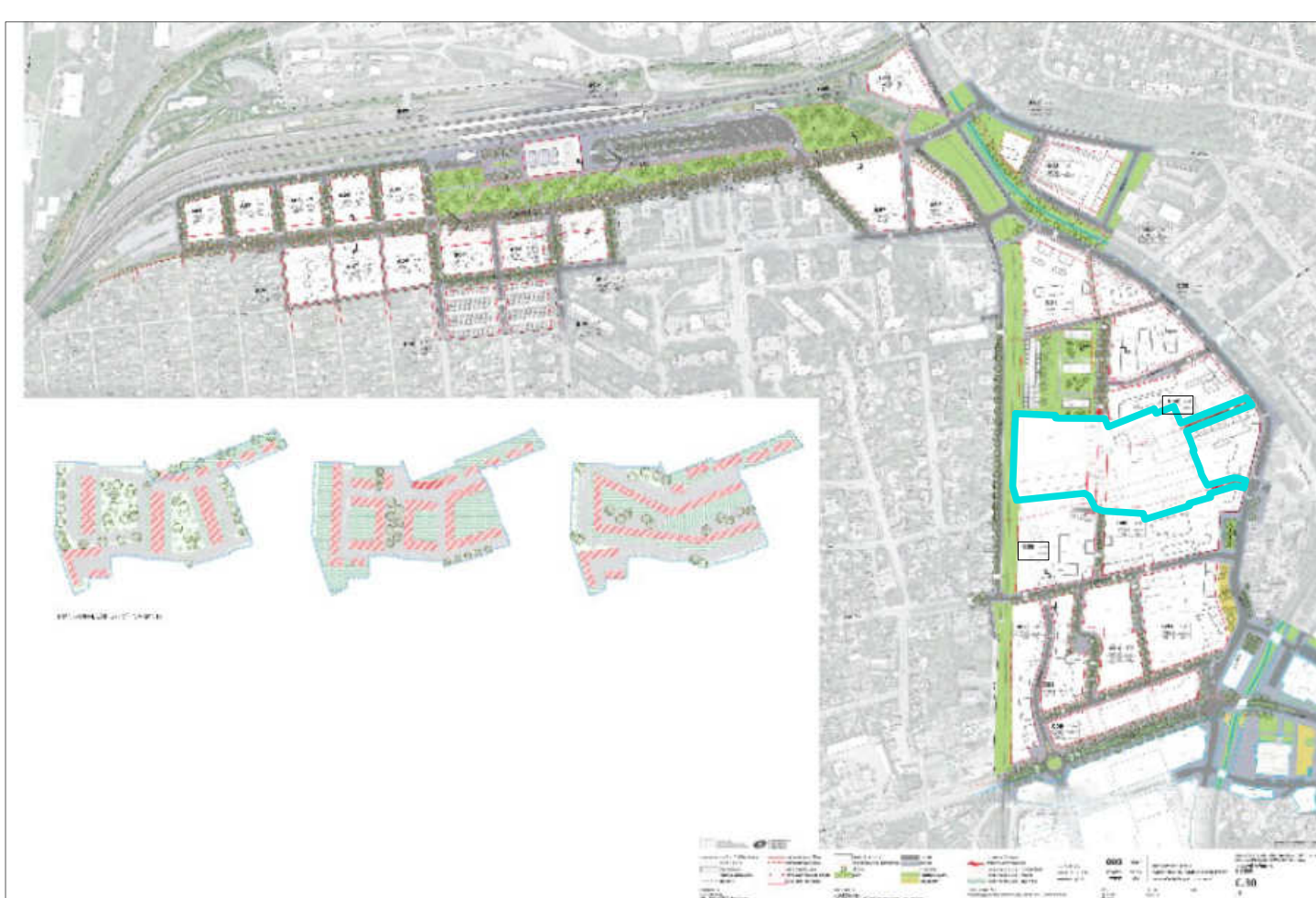
TRANSFORMAČNÍ
ÚZEMÍ
ÚP Klatovy - 21A,
P.K2a US.6a
PS.27/SC
ÚS 6 SEVER



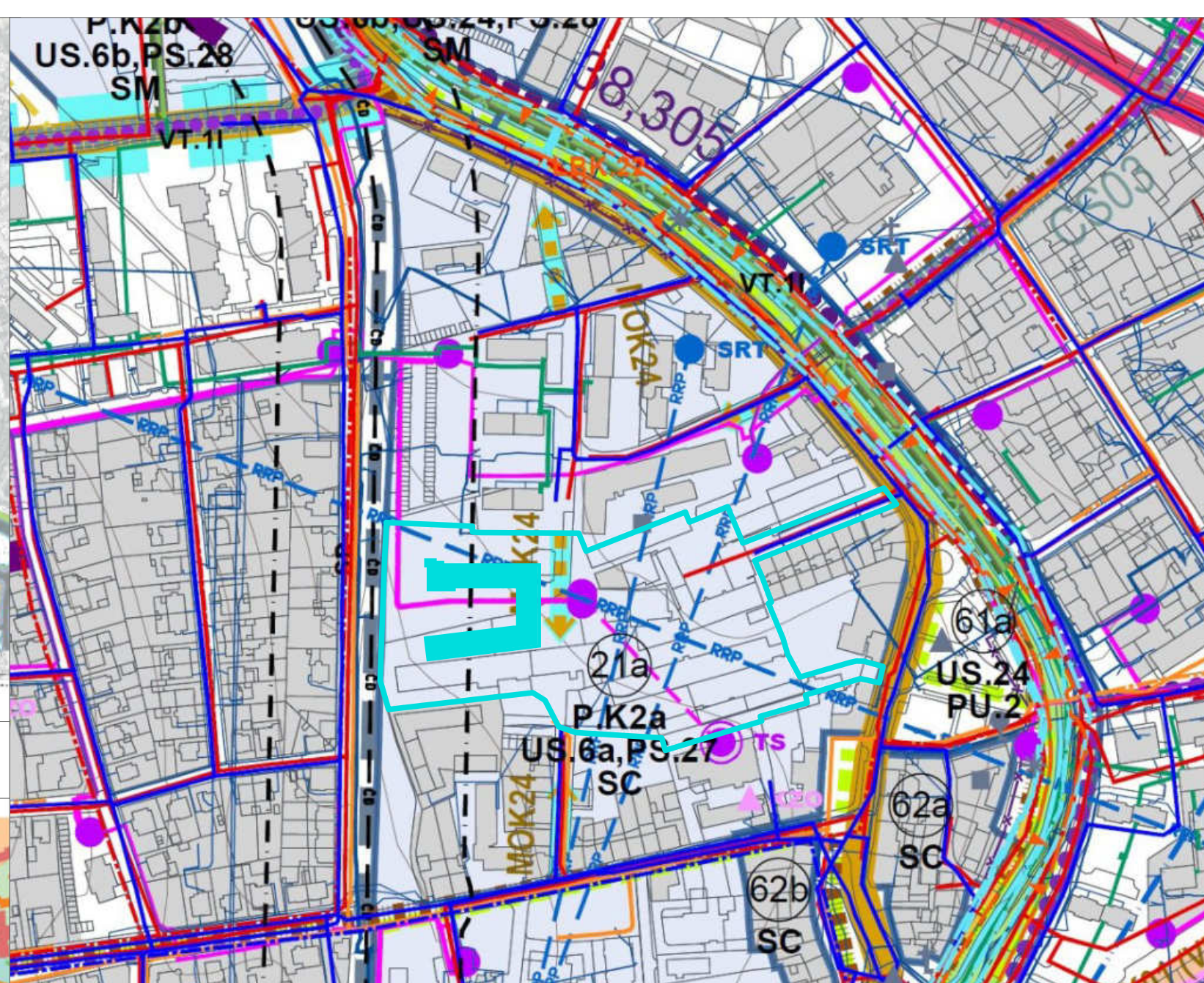
NÁVRH ŘEŠENÍ
STAVEBNÍHO ZÁMĚRU
BYTOVÉ DOMY
ATRIUM PARK
DVOŘÁKOVA UL.
PROSTOROVÉ
USPOŘÁDÁNÍ,
PROSTUPNOST
ÚZEMÍM
DOPRAVNÍ ŘEŠENÍ



KONCEPT
ŘEŠENÍ VEŘEJNÉHO
PROSTRANSTVÍ,
PROSTOROVÉ
USPOŘÁDÁNÍ,
PROSTUPNOST
ÚZEMÍM
DOPRAVNÍ ŘEŠENÍ



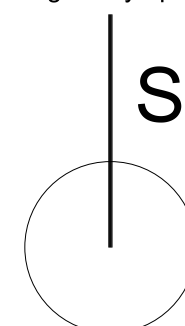
ÚS.6 SEVER_Klatovy_HLAVNÍ VÝKRES
VPLOCHÁCH C.04 A C.05 JE STANOVENÁ PODLAŽNOST O 4 N.P.



ÚP_Klatovy_ výřez KOORDINAČNÍ VÝKRES

ÚP_Klatovy_ výřez SCHEMA VÝŠKOVÉ REGULACE DOPORUČENÝ MOŽNÝ ROZSAH VÝŠEK ZÁSTAVBY - 10,0 - 12,0 M

1/ Parametry na tomto výkrese jsou informativním výchozím schématem pro ověřování vlivu dostaveb v panoramatu města. Konkrétní regulativy uvedené pro jednotlivé plochy v příloze č.1 jsou nadřazeny tomuto výkresu výškové regulace, pro podrobnou informaci o regulativu pro výškové uspořádání plochy platí Příloha č.1 výrokové části - tabulka s regulativy jednotlivých ploch. Zpracovaná ÚS může oproti tomuto výkresu upravit (snížit/navýšit) navrhované výškové parametry, v případě existence schválené a zaevidované ÚS pro dané území jsou touto studií určené regulativy opět nadřazeny tomuto výkresu.



BYTOVÉ DOMY - ATRIUM PARK DVOŘÁKOVA UL. KLATOVY
Dílčí územní studie k ověření možnosti realizace stavebního záměru v transformačních plochách ÚP Klatovy - 21A, P.K2a, US.6a, PS.27/SC

Investor : STAFIN Klatovy s.r.o., Edvarda Beneše 590/31, 301 00 Plzeň
Hlavní projektant : ATELIÉR STAVITELSTVÍ KT s.r.o., Vídeňská 190, 339 01 Klatovy

ÚP_KLATOVY, ÚS.6 SEVER
VÝŘEZY PŘÍSLUŠNÝCH ČÁSTÍ ÚPD PRO LOKALITU

B. 02

ING ARCH RICHARD PAVLÍK
05/2025

ČECHOVA UL.

ČD KLATOVY - HORAŽDOVICE

UL. U RETEXU

DVOŘÁKOVA UL.

BUDOVCOVA UL.

6,5 N.P.

2

6,5 N.P.

3

21A, P.K2a, US.6a,
PS.27/SC

4

6.N.P.

7.N.P.

6.N.P.

5.N.P.

5.N.P.

4.N.P.

4.N.P.

4.N.P.

4.N.P.

BYTOVÉ DOMY
ATRIUM
PARK
DVOŘÁKOVA

KONCEPT ŘEŠENÍ NA
OSTATNÍM ÚZEMÍ
TRANSFORMAČNÍ
PLOCHY

VP

- TRANSFORMAČNÍ ÚZEMÍ - 21A
P.K2a US.6a, PS.27/SC, ÚS 6 SEVER
- TRANSFORMAČNÍ ÚZEM ATRIUM PARK
DVOŘÁKOVA UL.
- OSTATNÍ TRANSFORMAČNÍ ÚZEMÍ
- NAVRHOVANÉ BYTOVÉ DOMY ATRIUM
PARK DVOŘÁKOVA ULICE
- STÁVAJÍCÍ BUDOVY V ÚZEMÍ A ČÁST
NAVRHOVANÝCH BUDOV S NEJVYŠŠÍ
PODLAŽNOSTÍ /6,5 - 7 N.P./
- NÁVAZNOST NEJVYŠŠÍCH OBJEKTŮ,
ŘADA, RYTMUS, SNÍŽENÍ HMOTY NA
5 N.P.
- ČÁSTI NAVRHOVANÝCH BUDOV
O PODLAŽNOSTI 6 N.P. A 5 N.P.
- NAVRHOVANÉ POJEZDNÉ
KOMUNIKACE MOK - ŽIVICE
- NAVRHOVANÉ KOMUNIKACE PRO PĚŠÍ
A ZPEVNĚNÉ PLOCHY VEŘEJNÉHO
PROSTRANSTVÍ - DLAŽBY V RŮZNÝCH
SKLADBÁCH, MÍSTNĚ MLATOVÉ POVRCHY
LAVIČKY
- STÁVAJÍCÍ VJEZD DO SOUSEDNÍHO AREÁLU
- KO STANOVIŠTĚ NÁDOB NA KOMUNÁLNÍ ODPADY
- OCHRANNÉ PÁSMO ŽELEZNICE

- NAVRHOVANÁ ZELEŇ
- PLOŠNÁ ZELEŇ, ZATRAVNĚNÉ PLOCHY
- SOLITERY, STROMY - V ALEJÍCH PŘI
KOMUNIKACÍCH, V KOMPOZICÍCH
- PARKOVACÍ PLOCHY
NA ZATRAVŇOVACÍCH ROŠTECH
- VP NAVRHOVANÝ NOVÝ LOKÁLNÍ VEŘEJNÝ
PROSTOR V TRANSFORMAČNÍM ÚZEMÍ
MIKROCENTRUM ČÁSTI - /ZADÁNÍ ÚS.6-
SEVER/
VYBAVENO PRVKY PRO SEZENÍ - LAVIČKY
LAVIČKOVÉ ROŠTY U STROMŮ
MOBILNÍ CAFÉ KONTEJNER, UMĚLECKÉ
DÍLO...KOMUNITA

- KONCEPT ŘEŠENÍ NA OSTATNÍM ÚZEMÍ
TRANSFORMAČNÍ LOKALITY
- 4.N.P. NÁVRH KOMPOZICE BYTOVÝCH DOMŮ
PODLAŽNOST - 4 N.P.
- PROSTUPNOST ÚZEMÍM - PARTER
ČÁSTEČNĚ NA 1 N.P. OBJEKTŮ,
PARKING ČÁSTEČNĚ POD OBJEKTY

BYTOVÉ DOMY - ATRIUM PARK DVOŘÁKOVA UL. KLATOVY
Dílčí územní studie k ověření možnosti realizace stavebního
záměru v transformačních plochách ÚP Klatovy - 21A, P.K2a,
US.6a, PS.27/SC

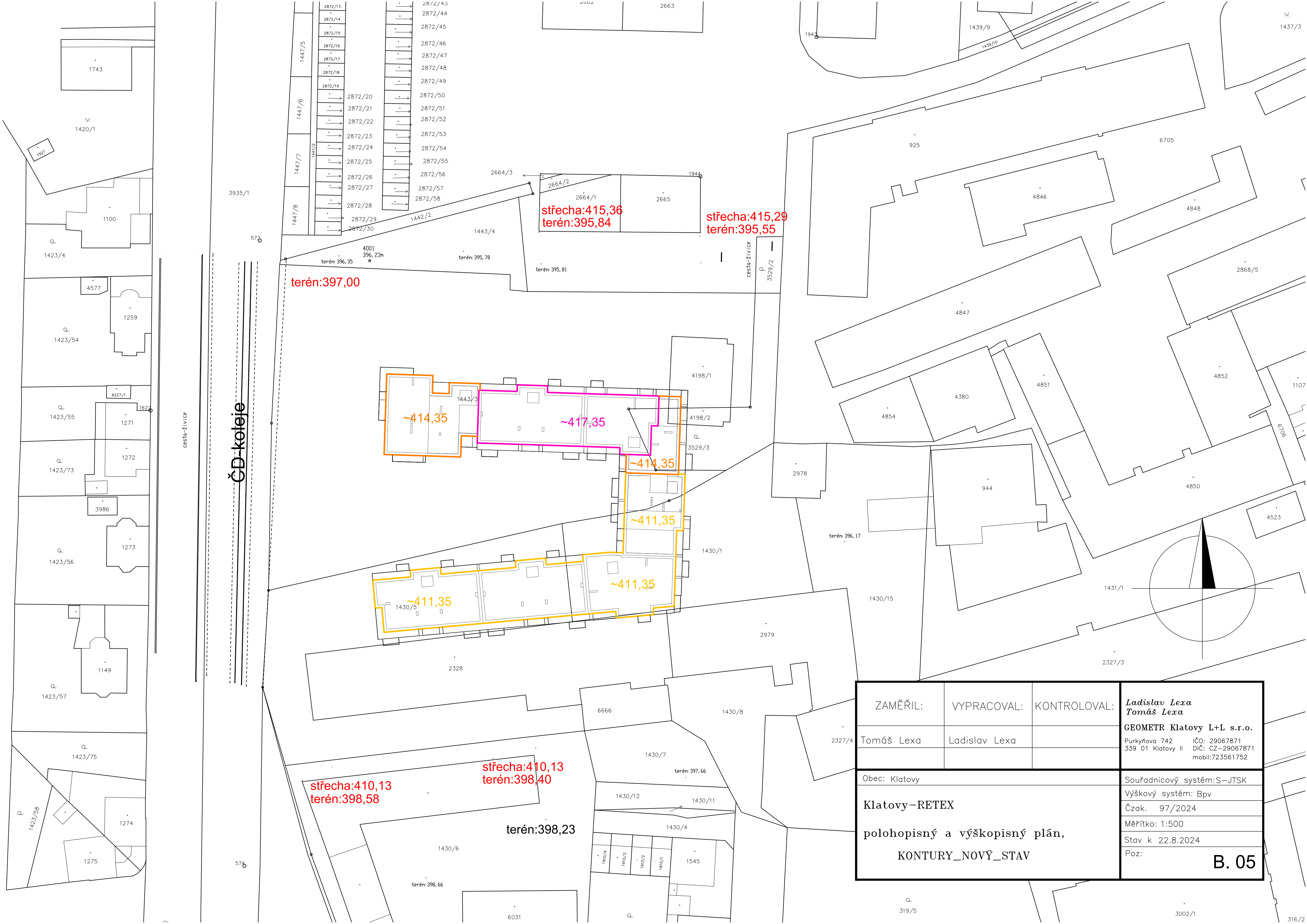
Investor : STAFIN Klatovy s.r.o., Edvarda Beneše 590/31, 301 00 Plzeň
Hlavní projektant : ATELIÉR STAVITELSTVÍ KT s.r.o., Vídeňská 190, 339 01 Klatovy

NÁVRH_HLAVNÍ VÝKRES
VČETNĚ POSOUZENÍ VÝŠKOVÉ REGULACE

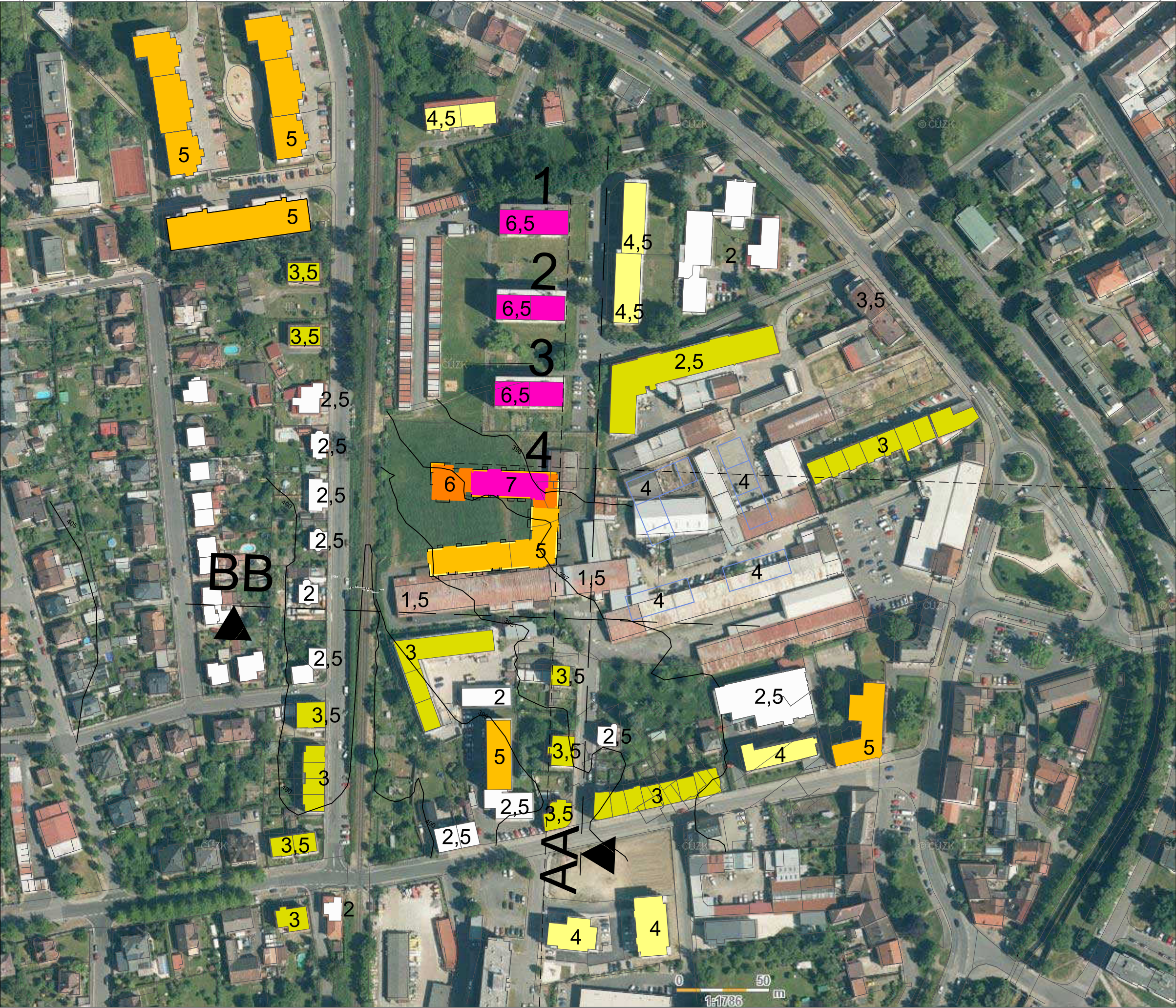
M 1 : 500 A2

ING ARCH RICHARD PAVLÍK
05/2025

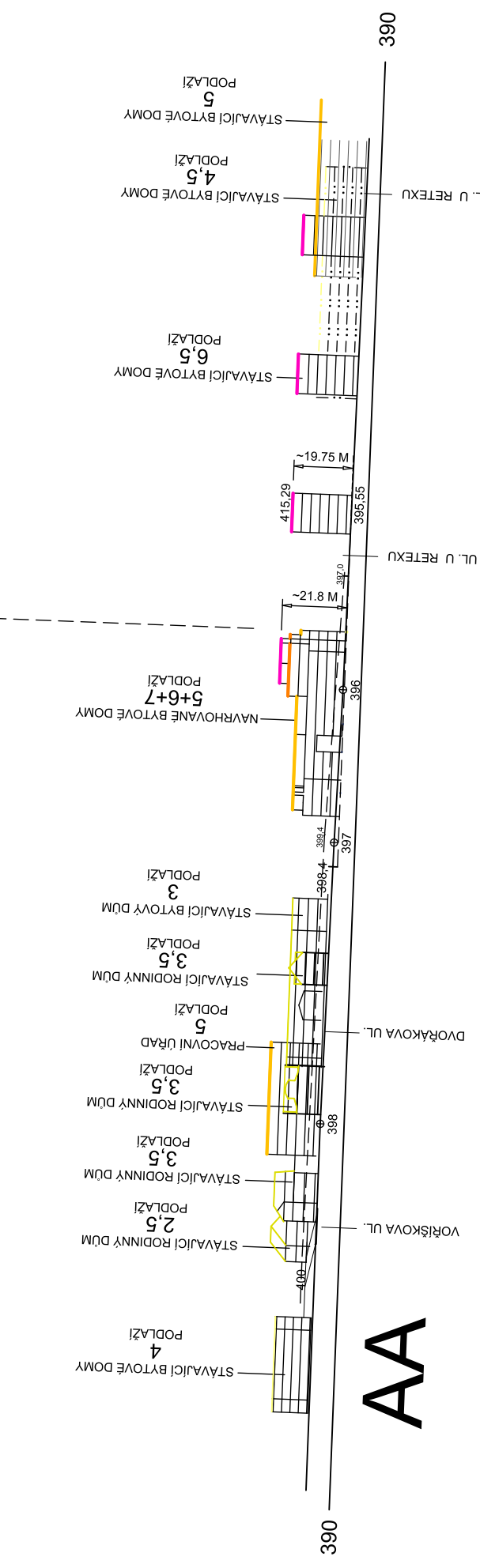
B. 04



ZAMĚŘIL:	VYPRACOVAL:	KONTROLOVAL:	<i>Ladislav Lexa</i> <i>Tomáš Lexa</i>
Tomáš Lexa	Ladislav Lexa		GEOMETR Klatovy L+L s.r.o. Purkyňova 742 IČO: 29067871 339 01 Klatovy II DIČ: CZ-29067871 mobil:723561752
Obec: Klatovy			Souřadnicový systém:S-JTSK
Klatovy-RETEX polohopisný a výškopisný plán, KONTURY_NOVÝ_STAV			Výškový systém: Bpv
			Čzak. 97/2024
			Měřítko: 1:500
			Stav k 22.8.2024
Poz:			B. 05



Grafické znázornění výškových úrovní navržené zástavby a okolní zástavby v širším území



BYTOVÉ DOMY - ATRIUM PARK DVOŘÁKOVA UL. KLATOVY
Dílní územní studie k ověření možnosti realizace stavebního záměru
v transformačních plochách ÚP Klatovy - 21A, P.K2a US.6a, PS.27/SC

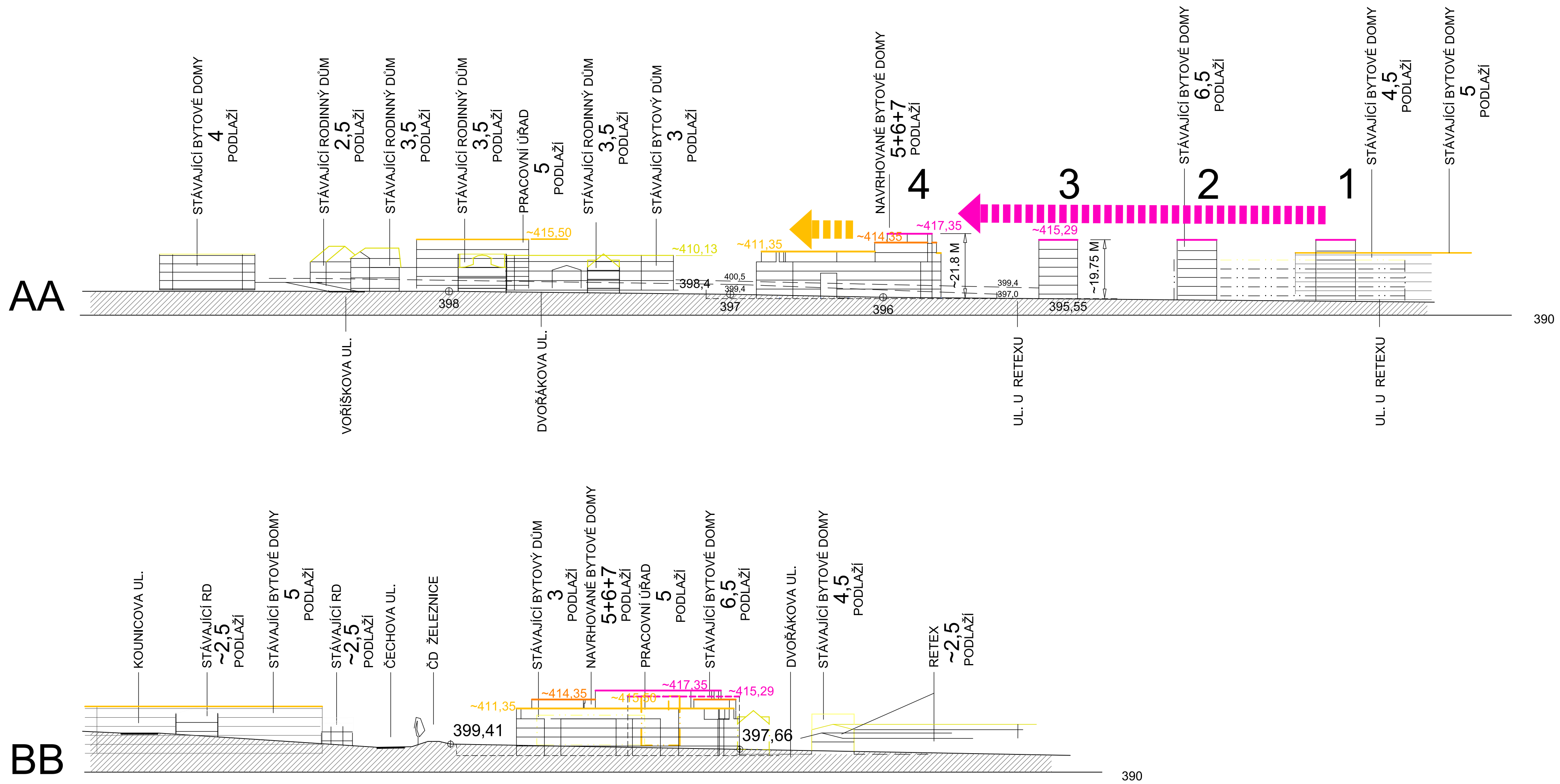
Investor : STAFIN Klatovy s.r.o., Edvarda Beneše 590/31, 301 00 Plzeň
Hlavní projektant : ATELIER STAVITELSTVÍ KT s.r.o., Vídeňská 190, 339 01 Klatovy

SCHEMA VÝŠKOVÝCH RELACÍ ZÁSTAVBY V LOKALITĚ
POSOUZENÍ VÝŠKOVÝCH RELACÍ

M 1 : 2000 A2

KLATOVY

Schematické řezy _ projekce výškových úrovní navržené zástavby a okolní zástavby v širším území



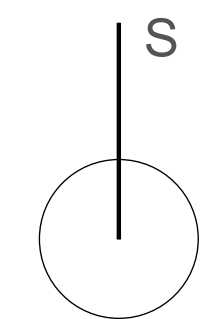
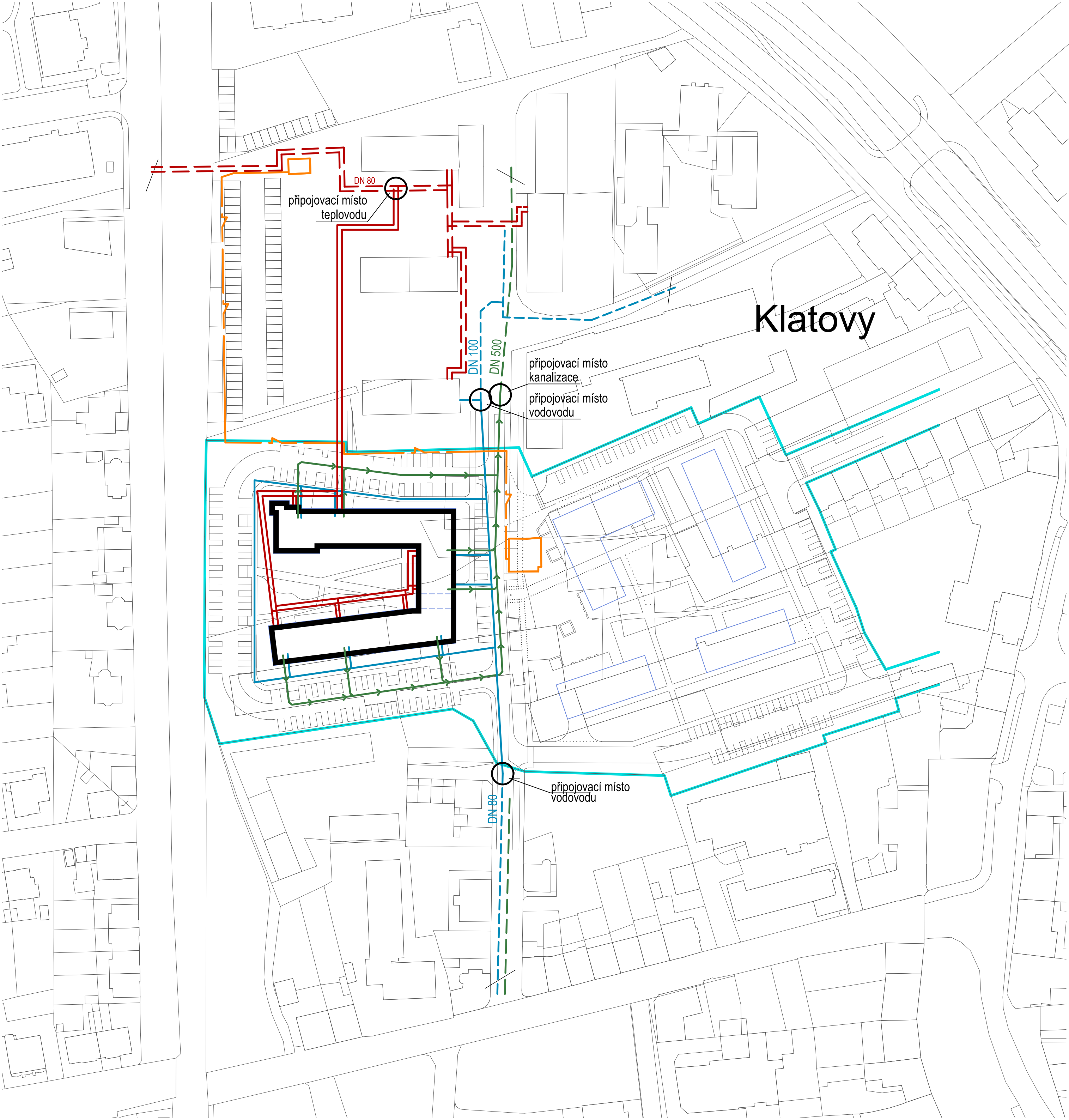
BYTOVÉ DOMY - ATRIUM PARK DVOŘÁKOVA UL. KLATOVY
Dílčí územní studie k ověření možnosti realizace stavebního záměru
v transformačních plochách ÚP Klatovy - 21A, P.K2a US.6a, PS.27/SC

Investor : STAFIN Klatovy s.r.o. ,Edvarda Beneše 590/31, 301 00 Plzeň
Hlavní projektant : ATELIÉR STAVITELSTVÍ KT s.r.o. , Vídeňská 190, 339 01 Klatovy

SCHEMA VÝŠKOVÝCH RELACÍ ZÁSTAVBY V LOKALITĚ
POSOUZENÍ VÝŠKOVÝCH RELACÍ
SCHEMATICKÉ ŘEZY

M 1 : 1000 A2

ING ARCH RICHARD PAVLÍK 05/2025



-  TRANSFORMAČNÍ ÚZEMÍ - 21A, P.K2a US.6a, PS.27/SC, ÚS 6 SEVER
-  NAVRHOVANÉ BYTOVÉ DOMY
ATRIUM PARK DVOŘÁKOVA ULICE

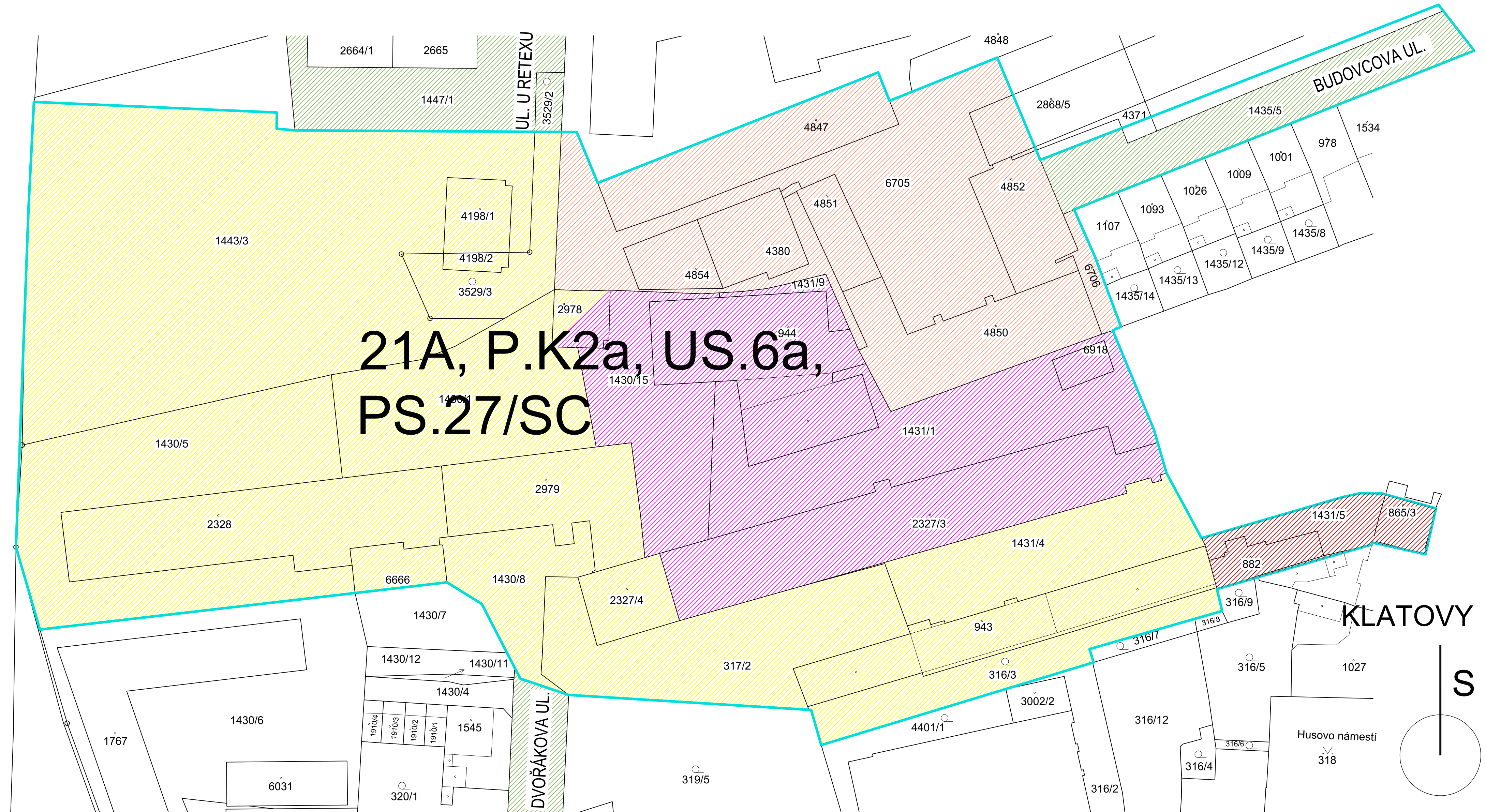
LEGENDA SÍTÍ

-  STÁVAJÍCÍ VEŘEJNÝ TEPLOVOD (KLATOVSKÁ TEPLÁRNA)
-  NOVÝ VEŘEJNÝ TEPLOVOD
-  STÁVAJÍCÍ VEŘEJNÁ JEDNOTNÁ KANALIZACE (ŠVaK)
-  NOVÁ VEŘEJNÁ SPLAŠKOVÁ KANALIZACE
-  STÁVAJÍCÍ VEŘEJNÝ VODOVOD (ŠVaK)
-  NOVÝ VEŘEJNÝ VODOVOD
-  STÁVAJÍCÍ KABELY VN (ČEZ DISTRIBUCE)
-  STÁVAJÍCÍ TRANSFORMÁTOROVÉ STANICE
/OBJEKTOVÉ BUDOU NAHRADOVÁNÉ KOMPAKTNÍMI, KONTEJNEROVÝMI/

BYTOVÉ DOMY - ATRIUM PARK DVOŘÁKOVA UL. KLATOVY
Dílčí územní studie k ověření možnosti realizace stavebního
záměru v transformačních plochách ÚP Klatovy - 21A, P.K2a,
US.6a, PS.27/SC

Investor : STAFIN Klatovy s.r.o., Edvarda Beneše 590/31, 301 00 Plzeň
Hlavní projektant : ATELIÉR STAVITELSTVÍ KT s.r.o., Vídeňská 190, 339 01 Klatovy

TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA V ÚZEMÍ STÁVAJÍCÍ A NAVRHOVANÉ TRASY



TRANSFORMAČNÍ ÚZEMÍ - 21A
P.K2a US.6a, PS.27/SC

Vlastnictví pozemků v transformační ploše :

RENA - Centrum s.r.o., U zásobní zahrady 1774/15,
Žižkov, 13000 Praha 3

Město Klatovy, nám. Míru 62, Klatovy I, 33901 Klatovy

Intertell spol. s r.o.,
Rozvojová zóna 556, 34021 Janovice nad Úhlavou

Západočeská výroba oken a.s., v likvidaci, Molitorovská 324/9,
Strašnice, 10000 Praha 10

Klatex s.r.o., Nádražní 192, Klatovy III, 33901 Klatovy

BYTOVÉ DOMY - ATRIUM PARK DVOŘÁKOVA UL. KLATOVY
Dílčí územní studie k ověření možnosti realizace stavebního
záměru v transformačních plochách ÚP Klatovy - 21A, P.K2a,
US.6a, PS.27/SC

Investor : STAFIN Klatovy s.r.o., Edvarda Beneše 590/31, 301 00 Plzeň
Hlavní projektant : ATELIER STAVITELSTVÍ KT s.r.o., Vídeňská 190, 339 01 Klatovy

SITUACE_VÝKRES VLASTNICKÝCH VZTAHŮ



1.NP

bytový dům A

byt	výměra (m2)
1+KK	31,6
2+KK	80,7
	112,3

bytový dům E

byt	výměra (m2)
2+KK	55,5
Kancelář	28,5

bytový dům B

byt	výměra (m2)
2+KK	53,8
2+KK	53,8
	107,6

bytový dům F

byt	výměra (m2)
2+KK	53,8
2+KK	53,8
	107,6

bytový dům C

byt	výměra (m2)
3+KK	80,6
Kancelář	25,4

bytový dům G

byt	výměra (m2)
2+KK	53,8
2+KK	53,8
	107,6

bytový dům D

byt	výměra (m2)
není byt	0,0
	0,0

- BYT 1+KK
- BYT 2+KK
- BYT 3+KK
- NEBYTOVÝ PROSTOR, KANCELÁŘ

BYTOVÉ DOMY - ATRIUM PARK DVOŘÁKOVA UL. KLATOVY
Dílčí územní studie k ověření možnosti realizace stavebního
záměru v transformačních plochách ÚP Klatovy - 21A, P.K2a,
US.6a, PS.27/SC

Investor : STAFIN Klatovy s.r.o., Edvarda Beneše 590/31, 301 00 Plzeň
Hlavní projektant : ATELIER STAVITELSTVÍ KT s.r.o., Vědeňská 190, 339 01 Klatovy

ARCHITEKTONICKÉ ŘEŠENÍ - BYTOVÉ DOMY - 1.N.P.

M 1 : 200 A2



2.NP,3.NP

bytový dům A

byt	výměra (m ²)
3+KK	85,5
2+KK	77,8
2+KK	80,7
	244,0

bytový dům B

byt	výměra (m ²)
2+KK	83,1
2+KK	83,1
1+KK	39,7
1+KK	39,7
	245,6

bytový dům C

byt	výměra (m ²)
3+KK	70,8
3+KK	80,6
2+KK	68,7
2+KK	64,6
	284,7

bytový dům D

byt	výměra (m ²)
1+KK	43,3
2+KK	75,1
	118,4

bytový dům E

byt	výměra (m ²)
1+KK	52,9
2+KK	69,9
3+KK	77,0
	199,8

bytový dům F

byt	výměra (m ²)
2+KK	83,1
2+KK	83,1
1+KK	39,7
1+KK	39,7
	245,6

bytový dům G

byt	výměra (m ²)
2+KK	83,1
2+KK	83,1
1+KK	39,7
1+KK	39,7
	245,6

- BYT 1+KK
- BYT 2+KK
- BYT 3+KK

BYTOVÉ DOMY - ATRIUM PARK DVOŘÁKOVA UL. KLATOVY
Dílčí územní studie k ověření možnosti realizace stavebního
záměru v transformačních plochách ÚP Klatovy - 21A, P.K2a,
US.6a, PS.27/SC

Investor : STAFIN Klatovy s.r.o., Edvarda Beneše 590/31, 301 00 Plzeň
Hlavní projektant : ATELIER STAVITELSTVÍ KT s.r.o., Videňská 190, 339 01 Klatovy

ARCHITEKTONICKÉ ŘEŠENÍ - BYTOVÉ DOMY - 2.N.P., 3.N.P.

B. 12

M 1 : 200 A2
ING ARCH RICHARD PAVLÍK
ING KAREL KUČERA
05/2025



4.NP

bytový dům A

byt	výměra (m ²)
3+KK	85,5
2+KK	77,8
2+KK	80,7
	244,0

bytový dům B

byt	výměra (m ²)
2+KK	83,1
2+KK	83,1
1+KK	39,7
1+KK	39,7
	245,6

bytový dům C

byt	výměra (m ²)
3+KK	70,8
3+KK	80,6
2+KK	68,7
2+KK	64,6
	284,7

bytový dům D

byt	výměra (m ²)
1+KK	43,3
3+KK	72,5
1+KK	59,6
	175,4

- BYT 1+KK
- BYT 2+KK
- BYT 3+KK

bytový dům E

byt	výměra (m ²)
1+KK	52,9
2+KK	69,9
3+KK	77,0
	199,8

bytový dům F

byt	výměra (m ²)
2+KK	83,1
2+KK	83,1
1+KK	39,7
1+KK	39,7
	245,6

bytový dům G

byt	výměra (m ²)
2+KK	83,1
2+KK	83,1
1+KK	39,7
1+KK	39,7
	245,6

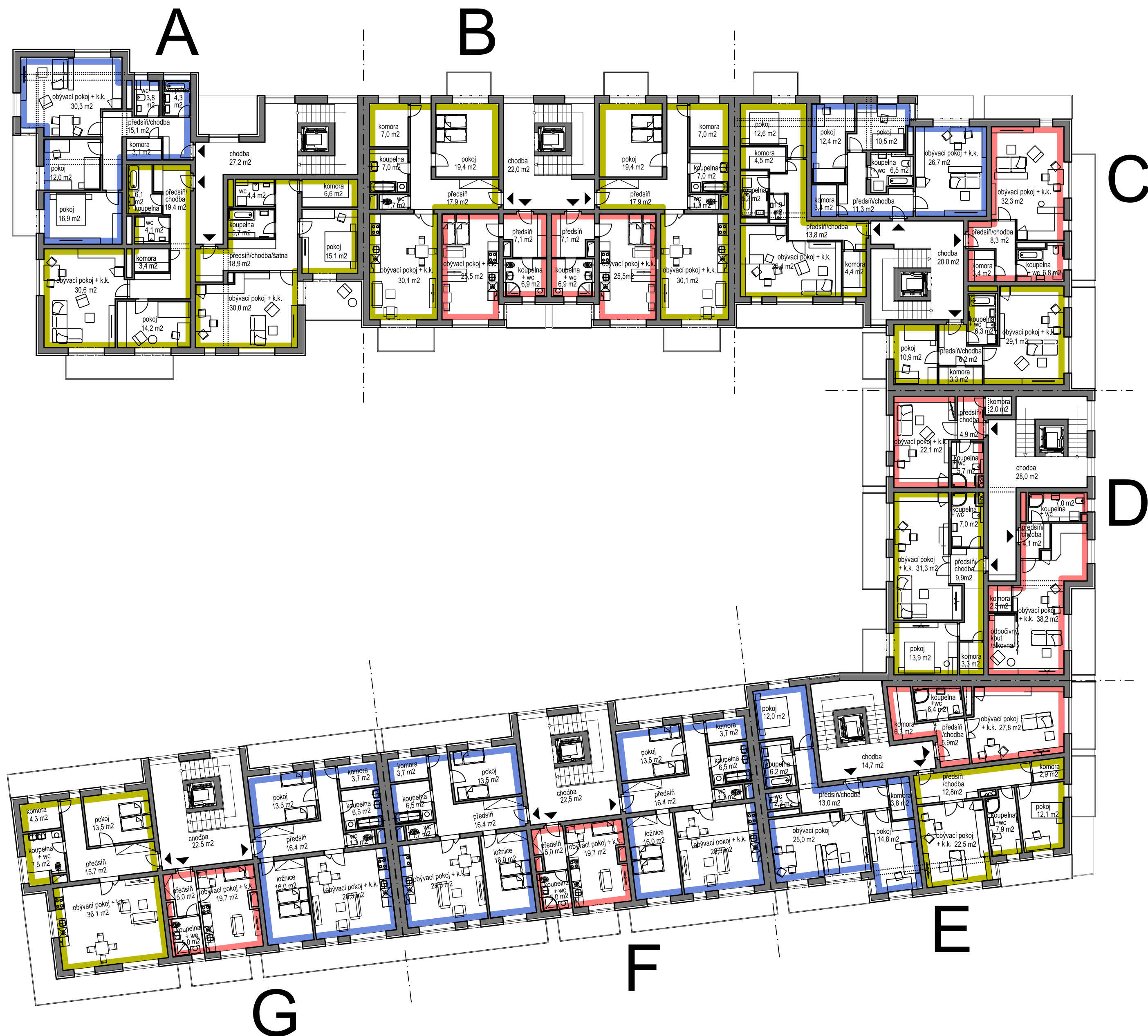
BYTOVÉ DOMY - ATRIUM PARK DVOŘÁKOVA UL. KLATOVY
Dílčí územní studie k ověření možnosti realizace stavebního
záměru v transformačních plochách ÚP Klatovy - 21A, P.K2a,
US.6a, PS.27/SC

Investor : STAFIN Klatovy s.r.o., Edvarda Beneše 590/31, 301 00 Plzeň
Hlavní projektant : ATELIER STAVITELSTVÍ KT s.r.o., Videňská 190, 339 01 Klatovy

ARCHITEKTONICKÉ ŘEŠENÍ - BYTOVÉ DOMY - 4.N.P.

B. 13

M 1 : 200 A2
ING ARCH RICHARD PAVLÍK
ING KAREL KUČERA
05/2025



5.NP

bytový dům A

byt	výměra (m2)
3+KK	85,5
2+KK	77,8
2+KK	80,7
	244,0

bytový dům B

byt	výměra (m2)
2+KK	83,1
2+KK	83,1
1+KK	39,7
1+KK	39,7
	245,6

bytový dům C

byt	výměra (m2)
3+KK	70,8
2+KK	68,9
1+KK	50,8
2+KK	55,8
	246,3

bytový dům D

byt	výměra (m2)
1+KK	34,7
2+KK	65,4
1+KK	51,8
	151,9

- BYT 1+KK
- BYT 2+KK
- BYT 3+KK

bytový dům E

byt	výměra (m2)
1+KK	46,4
2+KK	58,2
3+KK	77,0
	181,6

bytový dům F

byt	výměra (m2)
3+KK	86,1
3+KK	86,1
1+KK	29,7
	201,9

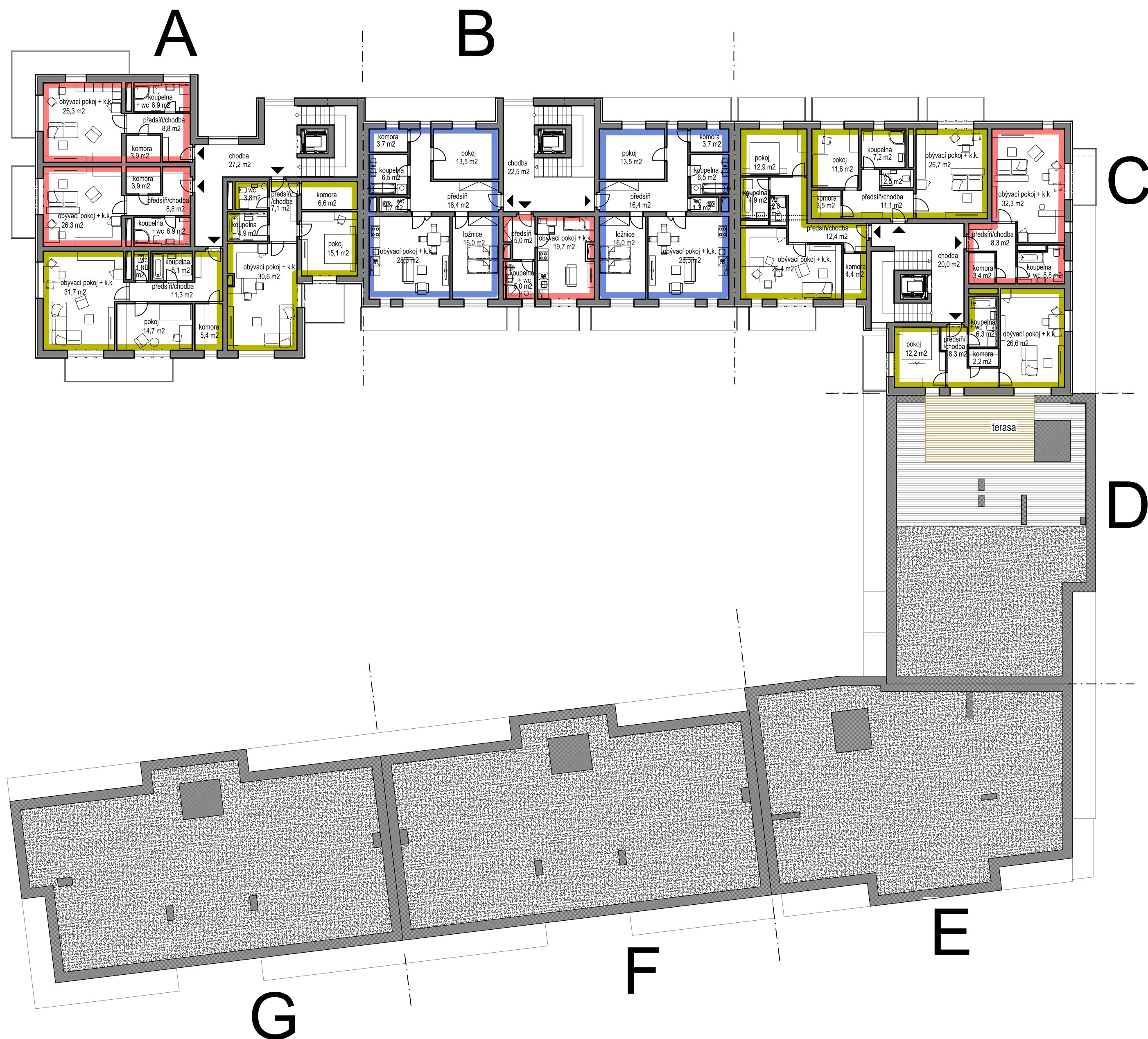
bytový dům G

byt	výměra (m2)
3+KK	86,1
2+KK	77,1
1+KK	29,7
	192,9

BYTOVÉ DOMY - ATRIUM PARK DVOŘÁKOVA UL. KLATOVY
Dílčí územní studie k ověření možnosti realizace stavebního
záměru v transformačních plochách ÚP Klatovy - 21A, P.K2a,
US.6a, PS.27/SC

Investor : STAFIN Klatovy s.r.o., Edvarda Beneše 590/31, 301 00 Plzeň
Hlavní projektant : ATELIER STAVITELSTVÍ KT s.r.o., Videňská 190, 339 01 Klatovy

ARCHITEKTONICKÉ ŘEŠENÍ - BYTOVÉ DOMY - 5.N.P.



6.NP

bytový dům A

byt	výměra (m ²)
1+KK	45,9
1+KK	45,9
2+KK	70,0
2+KK	68,1
	229,9

bytový dům B

byt	výměra (m ²)
3+KK	86,1
1+KK	29,7
3+KK	86,1
	201,9

bytový dům C

byt	výměra (m ²)
2+KK	62,0
2+KK	63,0
1+KK	50,8
2+KK	55,6
	231,4

- BYT 1+KK
- BYT 2+KK
- BYT 3+KK

BYTOVÉ DOMY - ATRIUM PARK DVOŘÁKOVA UL. KLATOVY
Dílčí územní studie k ověření možnosti realizace stavebního
záměru v transformačních plochách ÚP Klatovy - 21A, P.K2a,
ÚS.6a, PS.27/SC

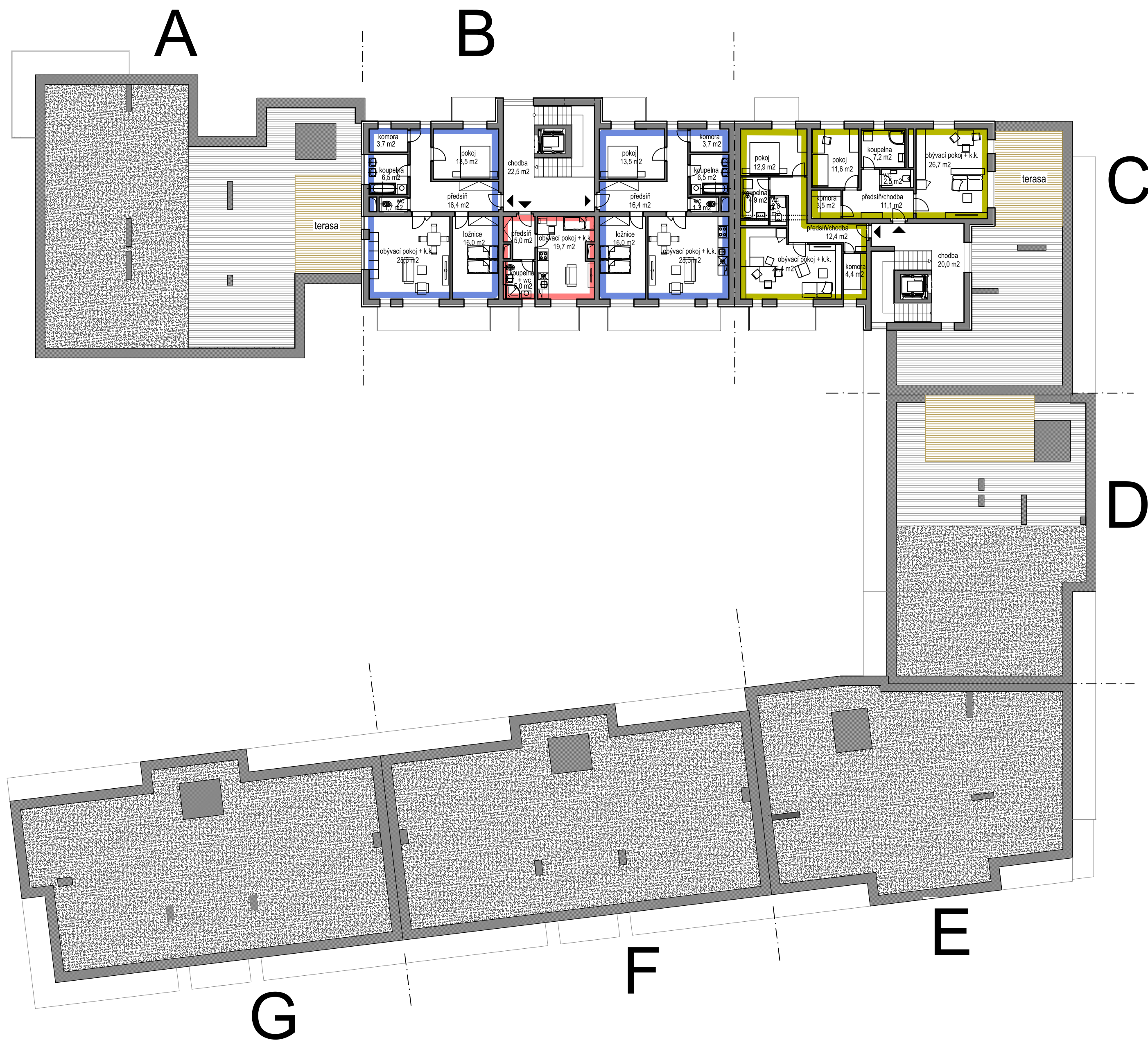
Investor : STAFIN Klatovy s.r.o., Edvarda Beneše 590/31, 301 00 Plzeň
Hlavní projektant : ATELIER STAVITELSTVÍ KT s.r.o., Vídeňská 190, 339 01 Klatovy

ARCHITEKTONICKÉ ŘEŠENÍ - BYTOVÉ DOMY - 6.N.P.

B. 15

ING ARCH RICHARD PAVLÍK
ING KAREL KUČERA
05/2025

M 1 : 200 A2



7.NP

bytový dům B

7.NP

byt	výměra (m ²)
3+KK	86,1
1+KK	29,7
3+KK	86,1
	201,9

bytový dům C

7.NP

byt	výměra (m ²)
2+KK	62,0
2+KK	63,0
	125,0

- BYT 1+KK
- BYT 2+KK
- BYT 3+KK

BYTOVÉ DOMY - ATRIUM PARK DVOŘÁKOVA UL. KLATOVY
Dílčí územní studie k ověření možnosti realizace stavebního
záměru v transformačních plochách ÚP Klatovy - 21A, P.K2a,
ÚS.6a, PS.27/SC

Investor : STAFIN Klatovy s.r.o., Edvarda Beneše 590/31, 301 00 Plzeň
Hlavní projektant : ATELIÉR STAVITELSTVÍ KT s.r.o., Vídeňská 190, 339 01 Klatovy

ARCHITEKTONICKÉ ŘEŠENÍ - BYTOVÉ DOMY - 7.N.P.

B. 16

M 1 : 200 A2
ING ARCH RICHARD PAVLÍK
ING KAREL KUČERA
05/2025



BYTOVÉ DOMY - ATRIUM PARK DVOŘÁKOVA UL. KLATOVY
Dílčí územní studie k ověření možnosti realizace stavebního
záměru v transformačních plochách ÚP Klatovy - 21A, P.K2a,
US.6a, PS.27/SC

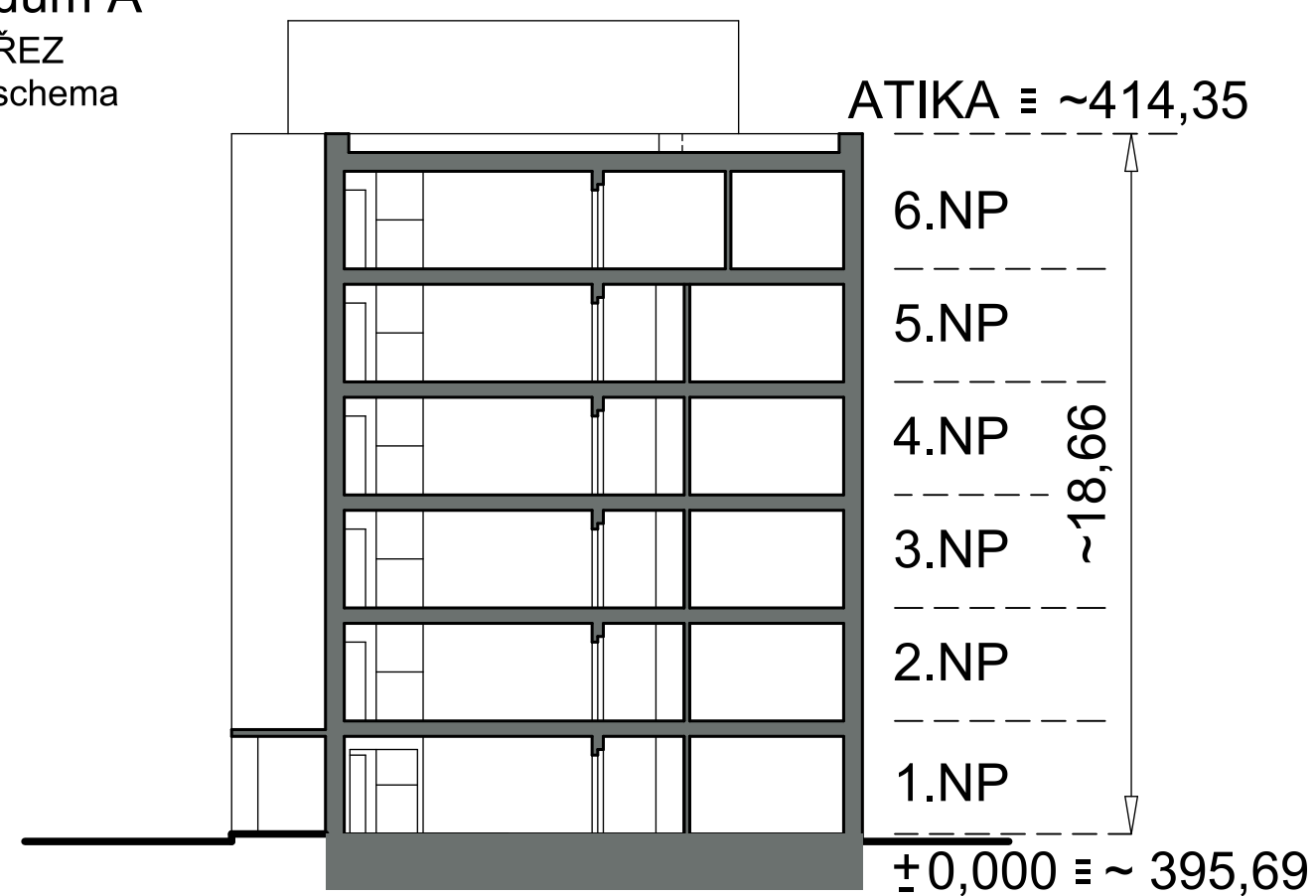
Investor : STAFIN Klatovy s.r.o., Edvarda Beneše 590/31, 301 00 Plzeň
Hlavní projektant : ATELIÉR STAVITELSTVÍ KT s.r.o., Videňská 190, 339 01 Klatovy

ARCHITEKTONICKÉ ŘEŠENÍ - BYTOVÉ DOMY - STŘECHY
M 1 : 200 A2

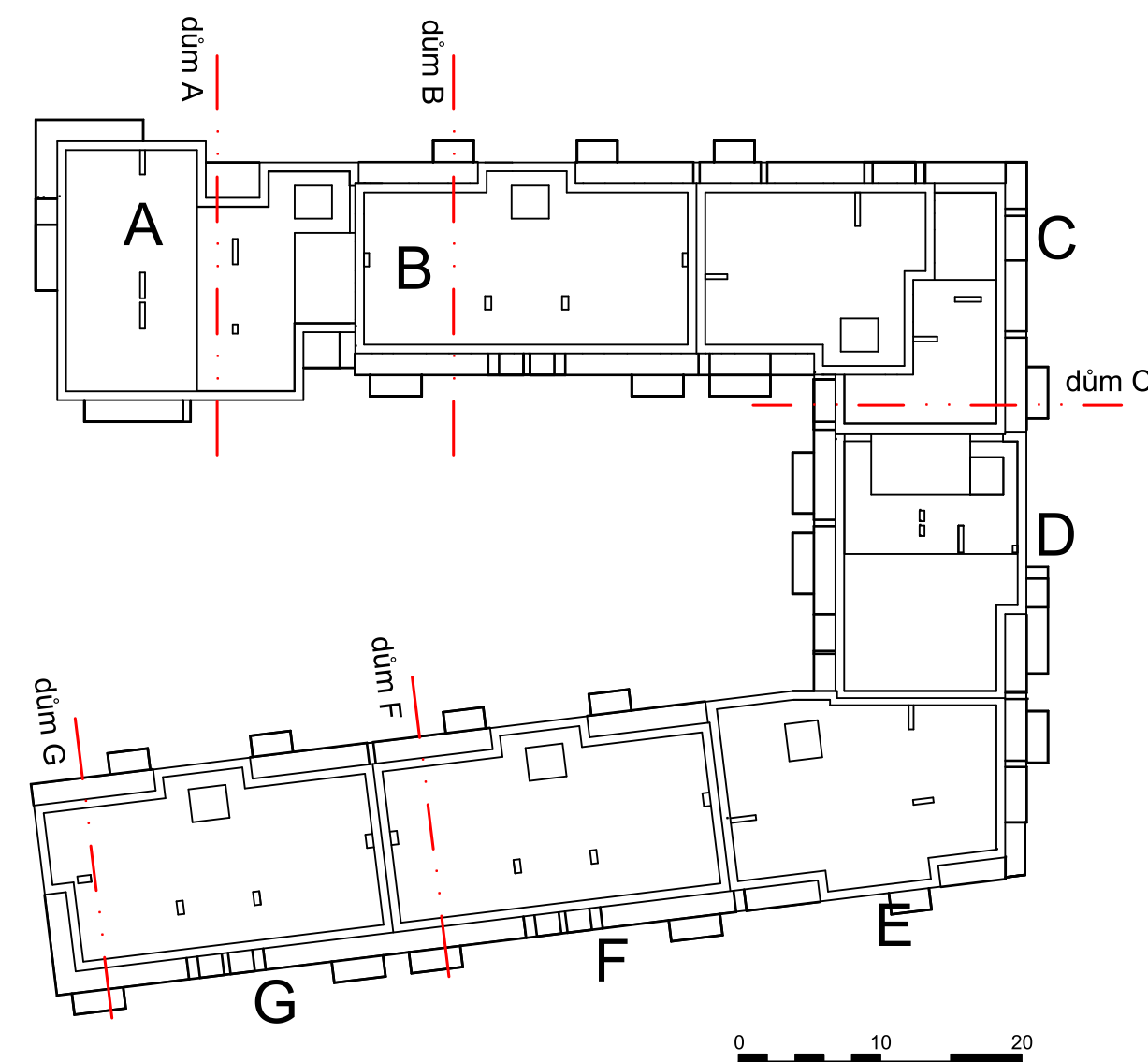
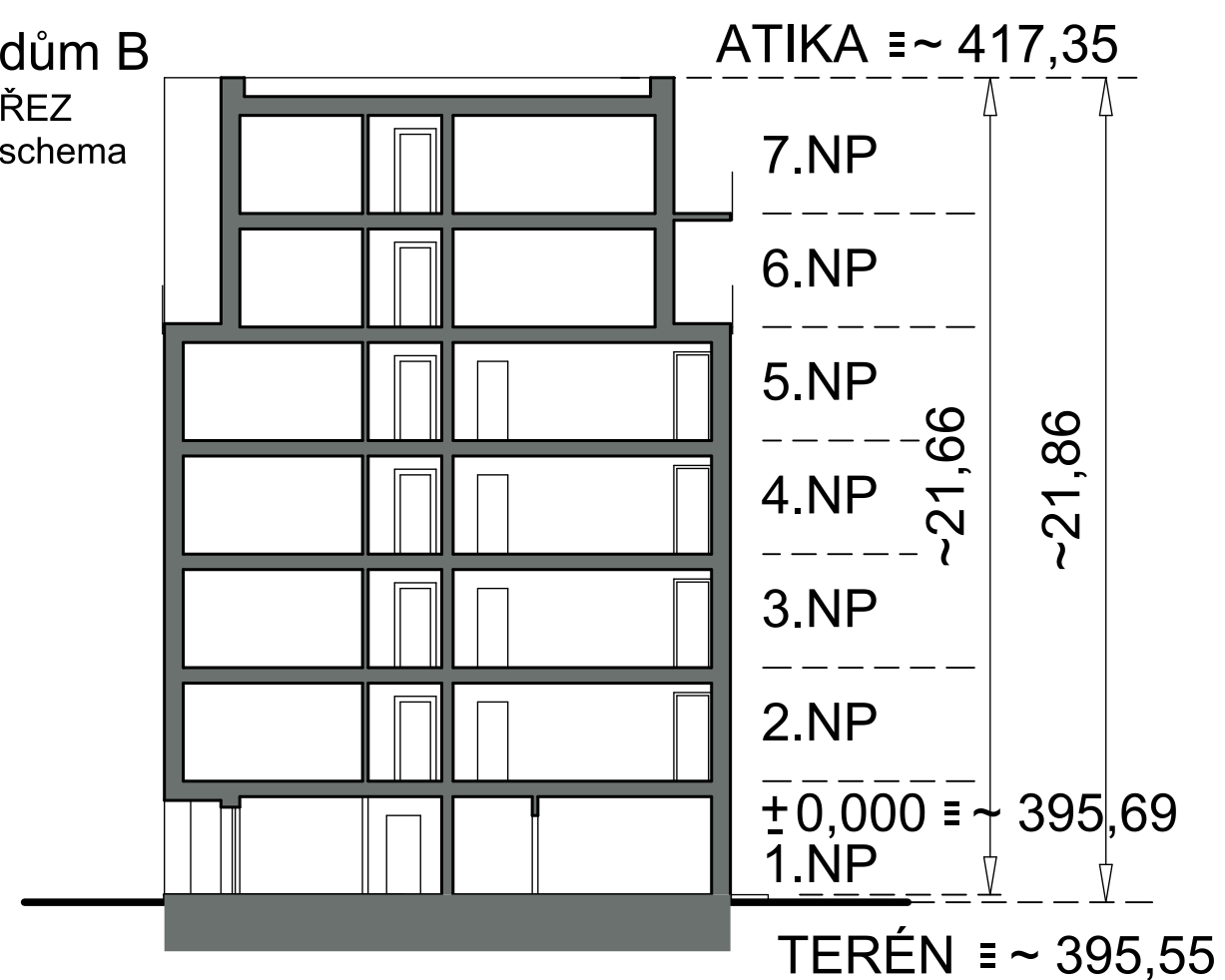
B. 17

ING ARCH RICHARD PAVLÍK
ING KAREL KUČERA
05/2025

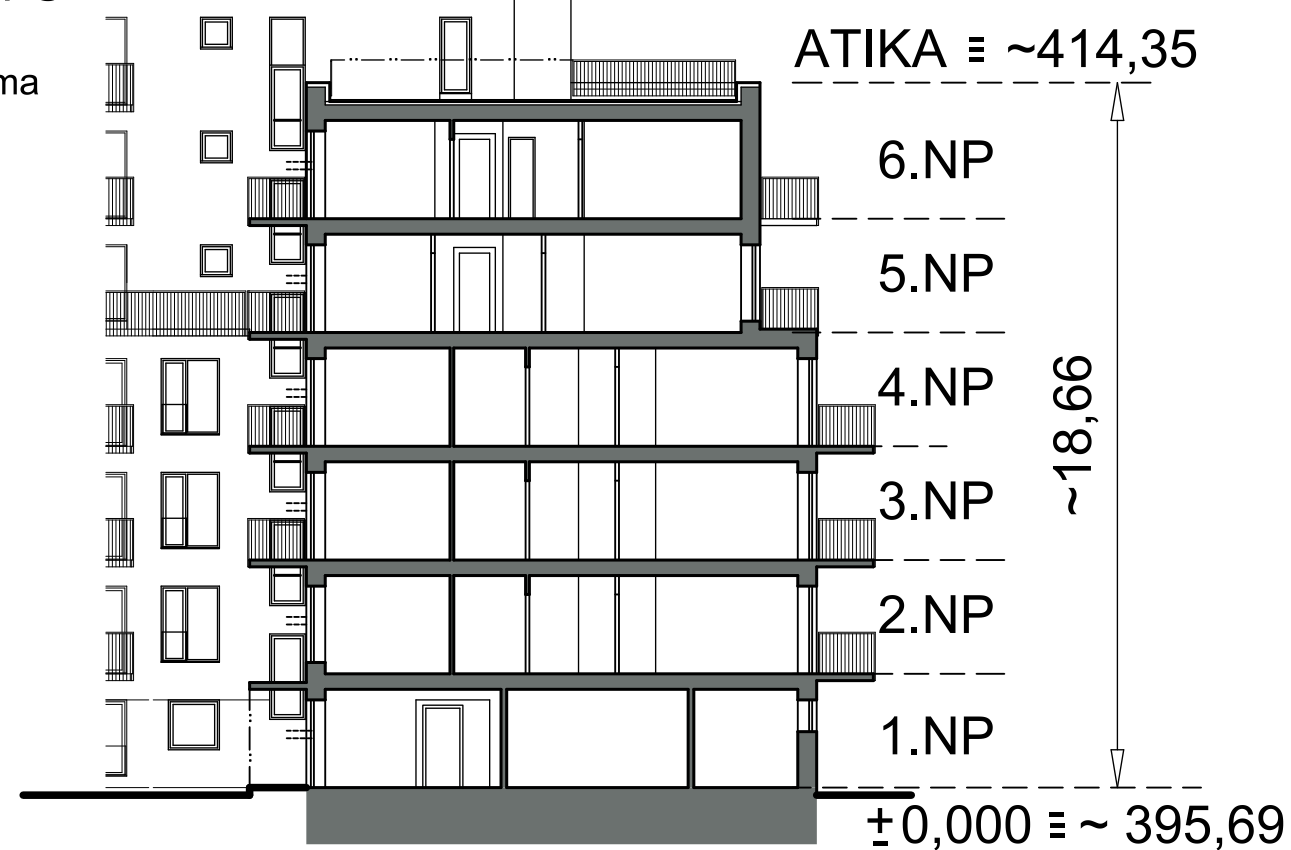
dům A
ŘEZ
schema



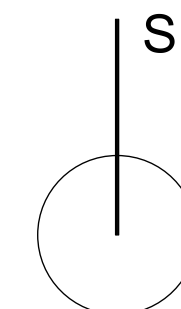
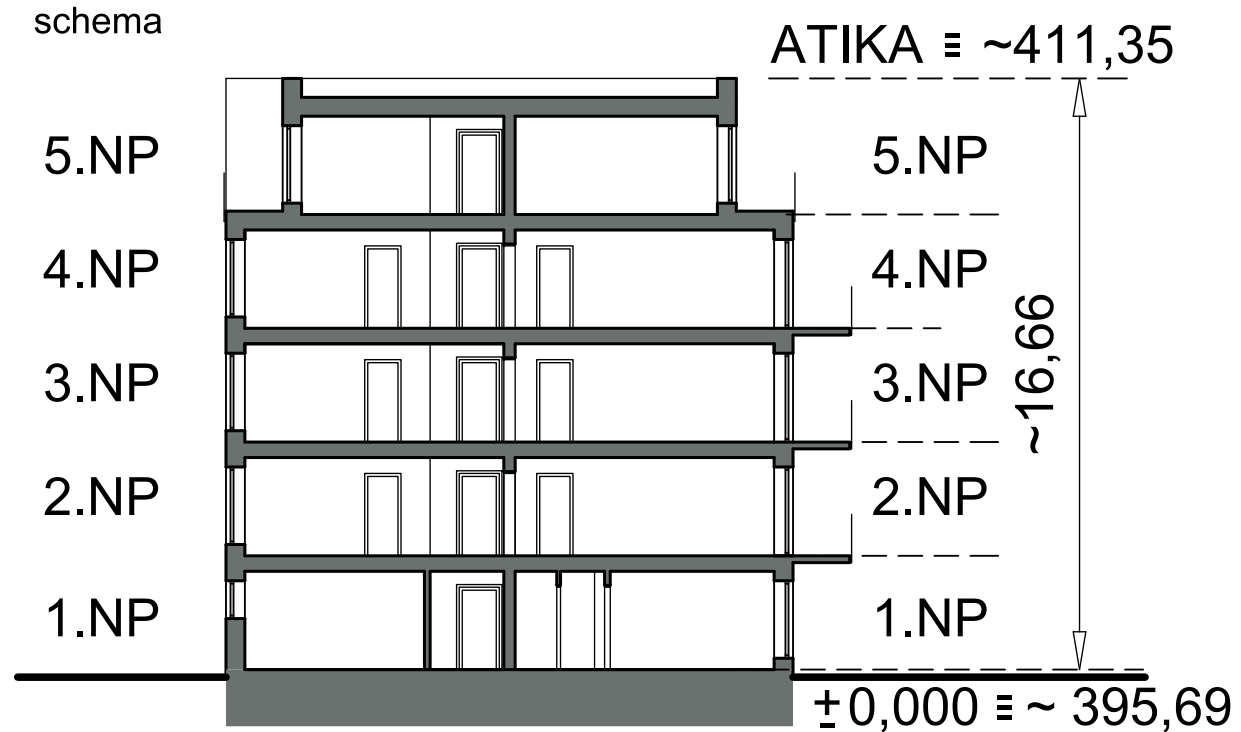
dům B
ŘEZ
schema



dům C
ŘEZ
schema



dům F
dům G
ŘEZ
schema



BYTOVÉ DOMY - ATRIUM PARK DVOŘÁKOVA UL. KLATOVY
Dílčí územní studie k ověření možnosti realizace stavebního záměru
v transformačních plochách ÚP Klatovy - 21A, P.K2a US.6a, PS.27/SC

Investor : STAFIN Klatovy s.r.o. ,Edvarda Beneše 590/31, 301 00 Plzeň
Hlavní projektant : ATELIÉR STAVITELSTVÍ KT s.r.o. , Vídeňská 190, 339 01 Klatovy

ARCHITEKTONICKÉ ŘEŠENÍ - BYTOVÉ DOMY
ŘEZY OBJEKTY

M 1 : 200, 1 : 500 A2

ING ARCH RICHARD PAVLÍK
ING KAREL KUČERA
05/2025





BYTOVÉ DOMY - POHLED OD VÝCHODU

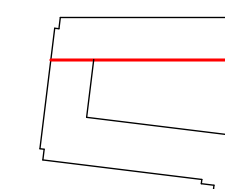


BYTOVÉ DOMY - POHLED OD ZÁPADU

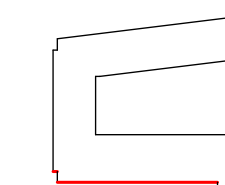
BYTOVÉ DOMY - ATRIUM PARK DVOŘÁKOVA UL. KLATOVY
 Dílčí územní studie k ověření možnosti realizace stavebního záměru
 v transformačních plochách ÚP Klatovy - 21A, P.K2a US.6a, PS.27/SC

Investor : STAFIN Klatovy s.r.o. ,Edvarda Beneše 590/31, 301 00 Plzeň
 Hlavní projektant : ATELIÉR STAVITELSTVÍ KT s.r.o. , Vídeňská 190, 339 01 Klatovy

ARCHITEKTONICKÉ ŘEŠENÍ - BYTOVÉ DOMY
 POHLEDY



BYTOVÉ DOMY - POHLED OD SEVERU
/ATRIUM/



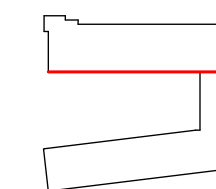
BYTOVÉ DOMY - POHLED OD SEVERU

BYTOVÉ DOMY - ATRIUM PARK DVOŘÁKOVA UL. KLATOVY
Dílní územní studie k ověření možnosti realizace stavebního záměru
v transformačních plochách ÚP Klatovy - 21A, P.K2a US.6a, PS.27/SC

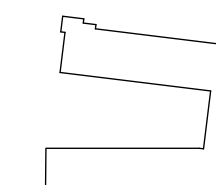
Investor : STAFIN Klatovy s.r.o. ,Edvarda Beneše 590/31, 301 00 Plzeň
Hlavní projektant : ATELIÉR STAVITELSTVÍ KT s.r.o. , Vídeňská 190, 339 01 Klatovy

ARCHITEKTONICKÉ ŘEŠENÍ - BYTOVÉ DOMY
POHLEDY

M 1 : 200 A2
ING ARCH RICHARD PAVLÍK
05/2025



BYTOVÉ DOMY - POHLED OD JIHU
/ATRIUM/



BYTOVÉ DOMY - POHLED OD JIHU

BYTOVÉ DOMY - ATRIUM PARK DVOŘÁKOVA UL. KLATOVY
Dílní územní studie k ověření možnosti realizace stavebního záměru
v transformačních plochách ÚP Klatovy - 21A, P.K2a US.6a, PS.27/SC

Investor : STAFIN Klatovy s.r.o. ,Edvarda Beneše 590/31, 301 00 Plzeň
Hlavní projektant : ATELIÉR STAVITELSTVÍ KT s.r.o. , Vídeňská 190, 339 01 Klatovy

ARCHITEKTONICKÉ ŘEŠENÍ - BYTOVÉ DOMY
POHLEDY























