

# VÝSTAVBA NÁHRADNÍCH RODINNÝCH DOMŮ PRO OBYVATELE MĚSTA BLATNÉ

**Václav Štěpán**

*Město Blatná má významnou polohu na severozápadním okraji jihočeského kraje v těžišti území členěném Blatenskou pahorkatinou a podhůřím Brdských lesů. Leží v těžišti území, kde se spojují vodní toky z rozsáhlých povodní přesahující rámec území okresu Strakonice směrem severozápadním do sousedního okresu Plzeň – Jih a směrem severovýchodním do sousedního okresu Příbram. Hlavní liniové stavby, které městem prochází jsou komunikace 1/20 České Budějovice – Plzeň a železniční trať Strakonice – Břežnice a Blatná – Nepomuk.*



Historická poloha města je tudíž na soutoku významných vodotečí říčky Jeseč a Závišínského potoka. Pod městem se vodní tok nazývá řekou Lomnicí. Původní založení města na sklonku 13. století, na křižovatce významných obchodních cest, umožňuje již ve 14. století vznik rozsáhlé rybníční soustavy, vodohospodářsky spjaté s uvedenými řekami a potoky. Pro ilustraci, rybník Velký Buzický zakládal svým svolením Karel IV. Po staletí zde vznikala hospodářsky vyrovnaná krajina, zastoupená rovnocenným podílem ploch lesních, trvale zatravněných a zemědělsky obhospodařovaných. Moment krizového ohrožení povodní je zde ojedinělý a nikdy nepřesáhl rozsah zátop celoplošného ohrožení města. Proto také zatápné plochy na soutoku vodotečí jsou v zámeckém parku a přelivná propust pod vodním zámekem Blatná s mlýnským náhonem vždy dosta-

tečně regulovala povodňový stav. Letošní povodeň však byla naprosto výjimečná. Protržení hrází na okraji řeky Lomnice

ohrozilo samu podstatu celoplošného zadržetí vod rybníční soustavy Blatenska. Řetězovým prolomením hrází rybníků bylo uvolněno takové množství vody, že zaplavilo celé městské jádro.

Vzniklé škody jsou stále ještě těžko vyčíslitelné, ale zničená obydlí nebude možné nahradit a obnovit na původních pozemcích. Zasedání zastupitelstva města Blatná, prakticky v týdnu po povodni, rozhodlo o výstavbě obecních domů pro občany postižených povodněmi, kteří přišli o obydlí.

Město Blatná mělo naštěstí schválený územní plán z roku 1995. Autorem územního plánu je Ing. arch. Kovář. V rámci tohoto plánu bylo možno najít vhodné náhradní pozemky pro výstavbu rodinných domů.

Další postup byl ryze organizační a technický. Odbor výstavby při městském úřadu v Blatné byl pověřen zadáním projektové dokumentace včetně výběru



zhotovitele projektu i dodavatele stavby. V pátek 23. srpna na základě okamžité výzvy vedoucího odboru výstavby bylo provedeno odborné šetření za účelem výběru staveniště na volných pozemcích v majetku města, které jsou dopravně technicky přístupné. Na místě byli představiteli města a příslušnými odborníky formulovány vstupní požadavky a podmínky pro výstavbu náhradních rodinných domů s odhadem, že určený pozemek o ploše cca 2 ha bude dostačující pro realizaci 30ti typových rodinných domů umístěných na individuálních parcelách. Tento pozemek byl sice územním plánem určen pro služby a podnikání, bylo však poměrně snadné provést v tomto směru změnu územního plánu. Na základě rozhodnutí o využití území byla pro realizaci těchto rodinných domů stanovena jako předmět stavby obslužná komunikace s jednostrannými chodníky, inženýrské sítě a plochy pro objekt základního občanského vybavení a parkoviště osobních vozů. Dlužno dodat, že inženýrské sítě budou zde kompletní: vodovod, kanalizace, plyn, kabel NN, osvětlení a telefonní rozvody budou všechny napojeny na stávající rozvody města.

Jak je uvedeno, projekční práce na vybrané lokalitě „Blýskavky“ byly zahájeny okamžitě na základě jejího výběru. Není náhodné, že pozemek v této lokalitě se nachází asi 300 metrů od míst postižených zátopou. Blýskavky se mu říká asi proto, že se jedná o vyvýšené návrší, kterým prochází historická komunikace ze starého náměstí, v jehož čele stojí kostel, směrem do Buzic. Příchozím do města v tomto směru byly viditelné střechy starého města, které se při raním úsvitu blýskaly.

Úkolem projektanta bylo co nejrychleji vyhotovit koncepci zástavby v několika variantách, a to tak, aby byla možná další dostavba volných pozemkových proluk mezi Blýskavkami a historickou i novodobou zástavbou. Rada města posoudila 4 předložené varianty a vybrala řešení, které je shodné s doporučením projektanta. Koncepce návrhu splňuje požadavky jednak rychlé výstavby domů, to znamená jednu realizační etapu, současně je však budován městský prostor funkčně i prostorově napojený ve dvou směrech a sice jak do původní historické části, tak do blízké městské čtvrti činžovních domů Blatná – „Nad Lomnicí“.

Mírně svažité terén a rozmanitost pohledů od Blýskavek směrem k centru města podmínilo vedení komunikace i orientaci zástavby. Vzhledem k tomu, že se jedná o typizované objekty, je dalším cílem vytvoření prostorové rozmanitosti. Proto okamžitě po zahájení projektových prací byla v přímém kontaktu s dodavatelem stavby i výrobcem domku dohodnuta jeho optimální podoba ve čtyřech variantách barevného řešení fasády a tomu odpovídající barvou taškové krytiny. Dřevěné obložení štítů je voleno barevně i tvarově tak, že spojuje štítové plochy a obložení římsy po obou stranách domů. Dispoziční řešení bylo na základě připomínek města a projektanta uvedené lokality přizpůsobeno tak, aby přízemí domů vyhovělo standardním požadavkům průměrné rodiny kategorie 2 + 1. Ve vstupním zádveří je přitom vloženo samostatné schodiště vedoucí do podkrovního domu. Podkrovní domu je tvořeno volným prostorem a v budoucnu umožní dostavbu podkrovního bytu minimálně kategorie 1 + 1. To znamená, že je umožněna realizace domu generačního. (Přiložená grafická dokumentace daleko lépe vystihuje situaci detailu lokality.) Je evidentní, že další řešení domů na parcele splňuje ostatní požadavky kladené na bydlení, jako jsou samostatný vjezd na parcelu, s umožněným umístěním zděné garáže na vlastním pozemku. Průměrná velikost parcel je cca 500 m<sup>2</sup> a odstupy domů jsou řešeny tak, aby vyhovovaly požadavkům pro stavbu rodinného domu podle stavebního zákona a současně zajišťovaly rozmanitost zástavby.

Dodavatelská firma HAAS z blízkých Chanovic byla vybrána z dvaceti firem, které daly pro tuto dodávku nabídkové řešení. Tato firma splnila podmínky zadání a sice nejen kvalitativních architektonických požadavků, ale i finančních a časových požadavků investora. Dodávka na klíč se pohybuje kolem 1 milionu korun. V této ceně však nejsou zohledněny náklady na základovou desku, přípojky na inženýrské sítě a pochopitelně veřejnou komunikaci a chodníky.

#### **Časový průběh realizace zástavby této lokality probíhá následovně:**

– 6. září tohoto roku byla zahájena příprava území, tzn. skryvka ornice, založení komunikace a materiálové zabezpečení pro sítě a spodní stavby.

- O týden později byla zahájena výstavba domů, a sice základových desek a přípojek inženýrských sítí.
- 30. září bylo uskutečněno předvedení prvních dvou domů. A současně probíhá již montáž ostatních 28 domů.
- 16. prosince bude oficiální předání a kolaudace stavby celého sídliště Blýskavky a předání domů jednotlivým uživatelům – rodinám jejichž byty a domy zanikly při povodni.

#### **Základní údaje o výstavbě:**

Investor: Město Blatná

Sídlo: Blatná – Blýskavky

Zastoupený:

Josefem Hospergrem – starostou města

Zpracovatel dokumentace:

Architektonický atelier ŠTĚPÁN

Katastrální území: Blatná

#### **Zástavba zahrnuje:**

- 30 typových rodinných domů, umístěných na individuálních parcelách.
- Obslužná komunikace navazující na stávající komunikaci II. tř. 121 Blatná – Buzice ve východní části území, a obslužnou komunikaci navazující v západní části na polní cestu.
- Místo pro víceúčelový objekt (prodejna, služby, občerstvení...) podél komunikace II. tř.
- Jednostranné chodníky.
- Parkoviště osobních automobilů.
- Inženýrské sítě – vodovod, kanalizace, plyn, telefonní rozvody, kabel NN, které se napojují na stávající rozvody ve městě.

#### **Charakteristika zástavby:**

Plocha parcel pro rodinné domy:

14797,29 m<sup>2</sup>

Plocha pozemku pro víceúčelový objekt:

572 m<sup>2</sup>

Plocha komunikací včetně chodníků:

2490 m<sup>2</sup>

Plocha parkoviště pro 17 stání:

350 m<sup>2</sup>

#### **Regulativy navrhované zástavby**

Zastavěná plocha parcel je v rozmezí 450 až 500 m<sup>2</sup>

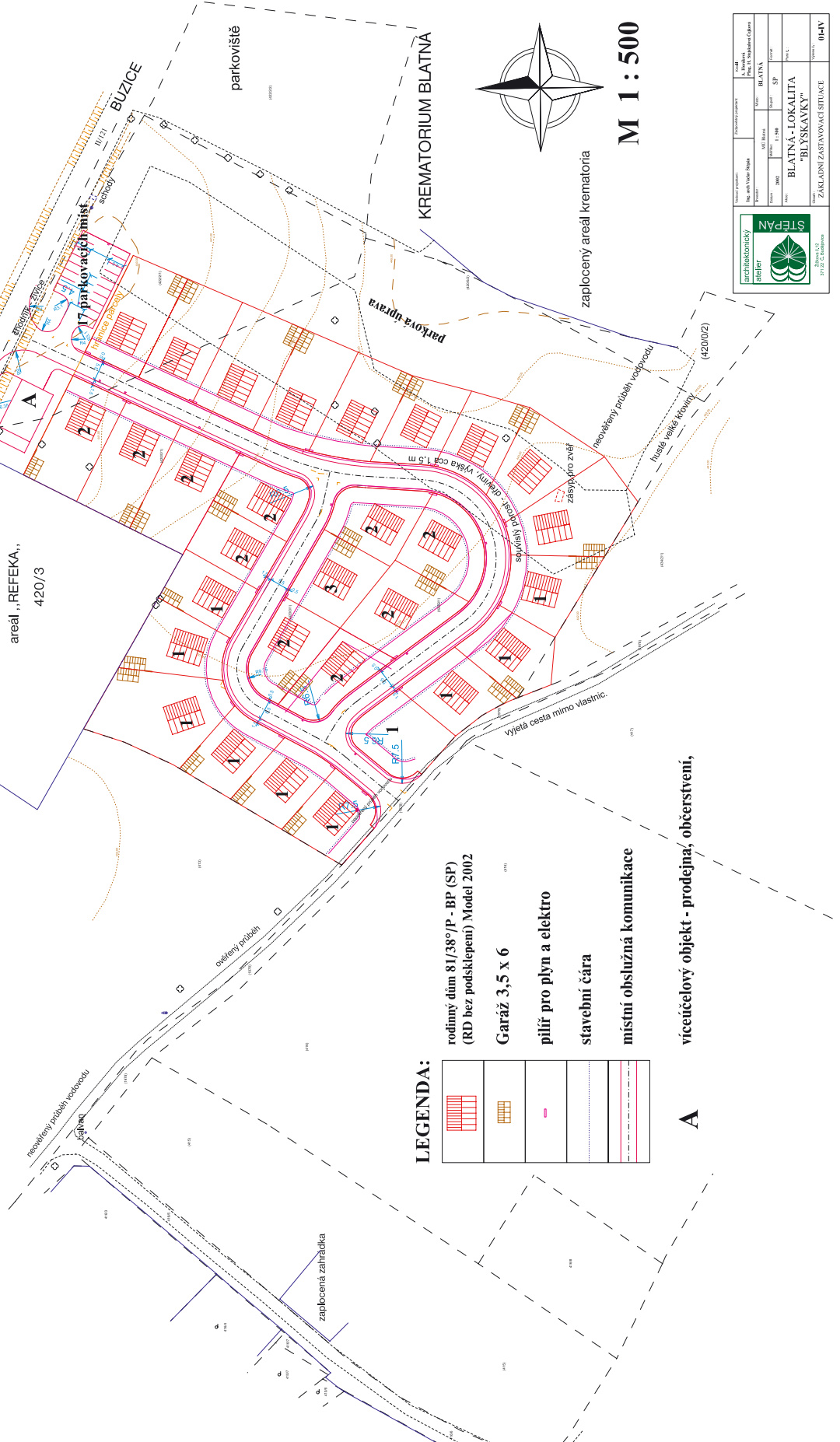
Rodinný domek typu RD HAAS BASIC LINE DVVA bez podsklepení

Zastavěná plocha RD:







8,20 × 9,80 = 80,36 m<sup>2</sup>

PROJEKT PRO SLOUČENÉ ÚZEMNÍ A STAVEBNÍ ŘÍZENÍ

# BLATNÁ LOKALITA BLÝSKAVKY



**LEGENDA:**

-  rodinný dům 81/38°P - BP (SP) (RD bez podsklepení) Model 2002
-  Garáž 3,5 x 6
-  pilíř pro plyn a elektro
-  stavební čára
-  místní obslužná komunikace
-  víceúčelový objekt - prodejna, občerstvení,



**M 1 : 500**

architektonický  
středisko  
STEPAN

architekt  
Ing. arch. Vladimír Štěpán  
Ing. arch. Vladimír Štěpán  
Ing. arch. Vladimír Štěpán

adresa  
Blatná, ul. Buzice 108  
Blatná, ul. Buzice 108  
Blatná, ul. Buzice 108

objekt  
BLATNÁ - LOKALITA  
BLÝSKAVKY

stavba  
ZÁKLADNÍ ZASTAVOVACÍ SITUACE

datum  
01-14

číslo  
BLATNÁ

území  
SP

úroveň  
01-14

stavba  
BLATNÁ - LOKALITA  
BLÝSKAVKY

stavba  
ZÁKLADNÍ ZASTAVOVACÍ SITUACE

datum  
01-14

Blýskavky – zastavovací situace

**Výška stavby:**

- přízemí 30 cm nad upravený terén
- hřeben 6,6 m nad upravený terén

**Architektonické a materiálové provedení:**

- sedlová střecha;
- tašková krytina červené až šedohnědé barvy;
- hladké štukové omítky ve světlých barvách, sokl v tmavší barvě.

Dovolte mi na závěr několik poznámek. Výstavba náhradních domků byla možná proto, že město mělo platný a přitom dostatečně flexibilní územní plán.

V současnosti se zpracovávají průzkumy a rozbory pro územní plán nový, který mimo jiné zhodnotí i zkušenosti z letošních povodní. Zpracováním tohoto plánu je pověřen Ateliér Štěpán. Rozhodnutí města Blatné o realizaci náhradních domků v uvedené lokalitě bylo zcela logické. Jakmile bylo rozhodnuto, nikdo

již nediskutoval o větších či menších, takových či onakých potížích, ale pouze o tom, jak v daném termínu a za daných podmínek situaci vyřešit.

*Ing. arch. Václav Štěpán  
Architektonický ateliér Štěpán  
České Budějovice*

