

Urbanistická studie Velký Hájek, Žamberk

ARCHUM architekti, s.r.o.

květen 2024

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

Objednatel:	sídlo: v zastoupení	Městský úřad Žamberk Masarykovo náměstí 166, 564 01 Žamberk Mgr. Ondřej Jireš, místostarosta
Zpracovatel:	sídlo: datová schránka: IČ: DIČ:	ARCHUM architekti s. r. o. Oldřichova 299/23, 128 00 Praha 2 dx9x8vd 018 94 871 CZ 018 94 871 (plátce DPH)
oprávněná osoba ve věcech smluvních a technických		Ing. arch. Šimon Vojtík, Ph.D.
Autorský tým:	urbanismus: a tech. infr.	ARCHUM architekti Ing. arch. Šimon Vojtík, Ph.D. Ing. arch. Helena Stejskalová Ing. arch. Veronika Vítková Ing. arch. Michal Petr Ing. arch. Anita Černá Ing. arch. Julie Bílá
	doprava:	Ing. Radek Michlík
	modrozelená infrastruktura:	ARCHUM architekti Ing. arch. Alice Cívínová

POUŽITÉ PODKLADY

- » Zadání urbanistické studie Velký Hájek
- » Územní plán Žamberk (Úplné znění po Změně č. 5)
- » Územní plán Dlouhoňovice (Úplné znění po Změně č. 2)
- » ÚAP ORP Žamberk k 08-2023
- » 5G výškopis ZABAGED (zdroj CUZK)
- » Geodetické zaměření (Ing. Petr Vymetálek) k 01-2024
- » Inženýrsko-geologická studie: zhodnocení parametrů pro vsakování srážkové vody v nově zastavitelné oblasti Velký Hájek, Žamberk (Ing. Daniel Kahuda, PhD.), 04-2004

OBSAH

OBSAH	2
A TEXTOVÁ ČÁST.....	3
A.1 ANALÝZY.....	3
A.1.1 VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ, širší vztahy	3
A.1.2 KATASTR NEMOVITOSTÍ.....	3
A.1.3 PODMÍNKY Z PLATNÉHO ÚZEMNÍHO PLÁNU	5
A.1.4 VLIVY PODMIŇUJÍCÍ VYUŽITÍ LOKALITY	7
A.2 URBANISTICKÁ KONCEPCE.....	7
A.2.1 HLAVNÍ CÍLE URBANISTICKÉ KONCEPCE.....	7
A.2.2 PROSTOROVÁ REGULACE.....	8
A.2.3 PODROBNÉ PODMÍNKY PRO VYMEZENÍ A VYUŽITÍ POZEMKŮ	10
A.3 PODROBNÉ PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY	11
A.3.1 DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA.....	11
A.3.2 TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA.....	13
A.3.3 MODROZELENÁ INFRASTRUKTURA - HOSPODAŘENÍ S DEŠŤOVOU VODOU	16
A.4 STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACE).....	19
A.5 PODROBNÉ PODMÍNKY PRO OCHRANU HODNOT A CHARAKTERU ÚZEMÍ	19
A.6 PODROBNÉ PODMÍNKY PRO VYTVÁŘENÍ PŘÍZNIVÉHO ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ.....	19
B GRAFICKÁ ČÁST	20
C PŘÍLOHY TEXTOVÉ ČÁSTI	20

A TEXTOVÁ ČÁST

A.1 ANALÝZY

A.1.1 VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ, ŠIRŠÍ VZTAHY

Řešené území se nachází v jihozápadní části města Žamberk, severně od vlakového nádraží. Východní hranice navazuje na zástavbu rodinných domů a jihovýchodně obklopuje stávající bytové domy a objekt základní školy. Na západě navazuje na výrobní plochy firmy AgroKonzulta s.r.o. a VÁŽEME s.r.o. Na jihu se pak území přimyká k zástavbě rodinných domů katastru Dlouhoňovic. Severní hrana území přechází volně do zemědělských ploch. Do řešeného území je zahrnuta i východní část ulice Špitálka s navazujícími jižními pozemky. Území je dopravně napojeno na východě na ulici U Velorexu, na západě na ulici Klostermanovu, na jihu do ulic Velký Hájek a U Dubu. Navazující zastavěné území má převážně rezidenční charakter, jehož potenciál lze v řešeném území dále rozvíjet.

V daném území se nenachází žádné stávající stavby.

Celé řešené území má plochu 16,82 ha.

Veškeré návaznosti mimo řešené území jsou v rámci studie koordinovány, byly napojeny všechny navazující komunikace, uliční prostranství a bezmotorová propojení, stejně tak i technická infrastruktura.

Z hlediska širších vztahů je významné vymezení a vzájemné propojení ploch veřejné zeleně, kterými procházejí pěší, turistické a cyklistické trasy.



Obrázek 1 Vymezení řešeného území

A.1.2 KATASTR NEMOVITOSTÍ

Řešené území se nachází v katastrálním území Žamberk [794368] a okrajově též v k. ú. Dlouhoňovice [794392].

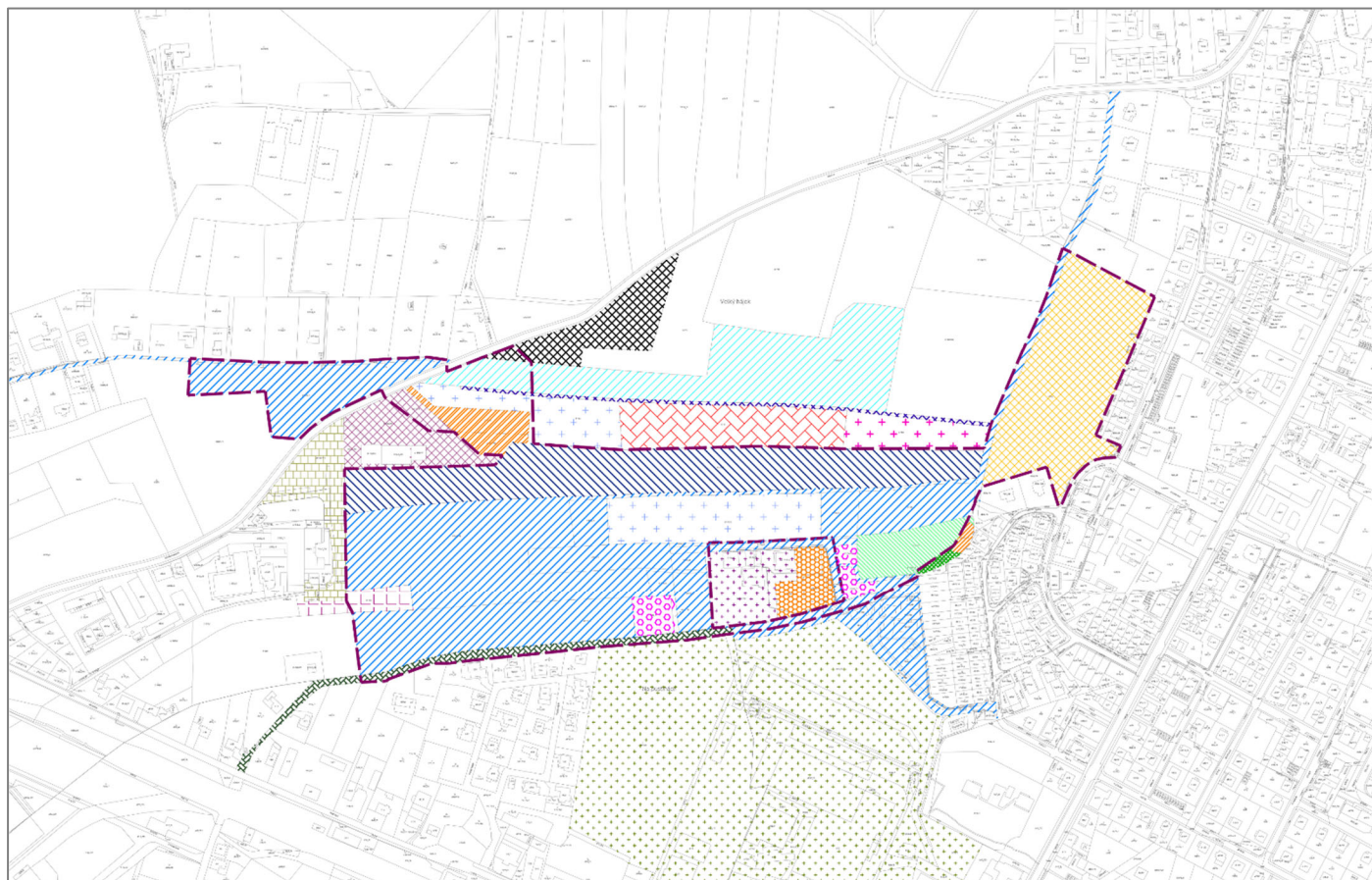
Řešené území je vymezeno na následujících dotčených parcelách nebo jejich částech:

číslo parcely	dotčená výměra [m ²]	Vlastník	druh pozemku
686/1	24 434	Spurná Irena, SJM Spurný Ladislav a Spurná Irena	orná půda
3781/1	3 121	Město Žamberk	ostatní plocha
2160/1	30 324	Město Žamberk, Kubíček Jan	orná půda
12160/29	10 001	Město Žamberk	orná půda
2158	5 307	Město Žamberk	orná půda
2159/3	1 913	Město Žamberk	orná půda
2159/2	11 474	Kubíček Jan	orná půda
2159/1	1 913	Město Žamberk	orná půda
2156/1	4 115	Město Žamberk	orná půda
2156/2	415	Město Žamberk	orná půda
2156/3	1 603	Město Žamberk	orná půda
2156/4	665	Město Žamberk	orná půda
2144/5	2 278	Město Žamberk	orná půda
2144/4	700	Město Žamberk	orná půda
2144/3	195	Huml Robert	orná půda
2144/2	1 730	Huml Robert	orná půda
2144/1	15 563	Město Žamberk	orná půda
2144/6	350	Město Žamberk	orná půda
2144/7	842	Huml Robert	orná půda
2156/5	456	Huml Robert	orná půda
2157/1	4 738	Břízová Irena, Maříková Vilma	orná půda
2160/45	360	Město Žamberk	orná půda
3781/3	10 001	Město Žamberk	orná půda
664/99	3 649	Město Žamberk	ostatní plocha
2153	2 608	Kubíček Jan. Město Žamberk, Pífková Jana	orná půda
2160/48	1 216	Kopecký Karel	orná půda
2176	777	Kubíček Jan	orná půda
2177/1	2 590	Kopecký Karel	orná půda
684/3	4 457	Obec Dlouhoňovice	ostatní plocha

Tabulka 1: Výčet dotčených parcel řešeným územím

Pozn.: uvedená čísla parcel odpovídají stavu katastru nemovitostí v době zpracování studie.

Vlastnické vztahy jsou znázorněny na následujícím schématu.



VLASTNICKÉ VZTAHY UVNITŘ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

	Město Žamberk		Obec Dlouhoňovice		Irena Spurná SJM Irena Spurná a Ladislav Spurný		Miroslav Malátek
	Jan Kubiček, Město Žamberk		AgroKonzulta Žamberk spol. s r.o.				Olga Dostálová
	Jan Kubiček		Karel Kopecký				Vážemo s.r.o.
	Irena Břizová, Vilma Maříková		Olga Dostálová, Jan Kubiček, Miroslav Malátek				SJM Mlčka Milan a Mlčková Alen
	Robert Huml		Farma Kameničná s.r.o. a VEMAS a.s.				Trenada Consulting a.s.
	Město Žamberk, Jan Kubiček, Jana Pířková		mnoho soukromých vlastníků				Bühler CZ s.r.o.

VLASTNICKÉ VZTAHY MIMO ŘEŠENÉ ÚZEMÍ

	Contipro a.s.
	Contipro a.s. a další

Obrázek 2: Vlastnické vztahy

A.1.3 PODMÍNKY Z PLATNÉHO ÚZEMNÍHO PLÁNU

Dle platného územního plánu řešené území zahrnuje zastavitelné plochy ZB2a, ZB2b, ZB3, ZZ1, ZZ2 a ZV3 a plochy dopravní infrastruktury ZDk3 a ZDk10.

Řešené území zahrnuje dle platného ÚP Žamberk následující zastavitelné plochy:

ozn.	využití – kód RZV	popis dle ÚP
ZB2a ZB2b	BI	plochy bydlení – v rodinných domech – městské a příměstské
ZB3	BI	plochy bydlení – v rodinných domech – městské a příměstské
ZZ1	ZV	plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň
ZZ2	ZO	plochy zeleně – ochranná a izolační
ZV3	VL	plochy výroby a skladování – lehký průmysl

Tabulka 2: Výčet zastavitelných ploch dle platného ÚP

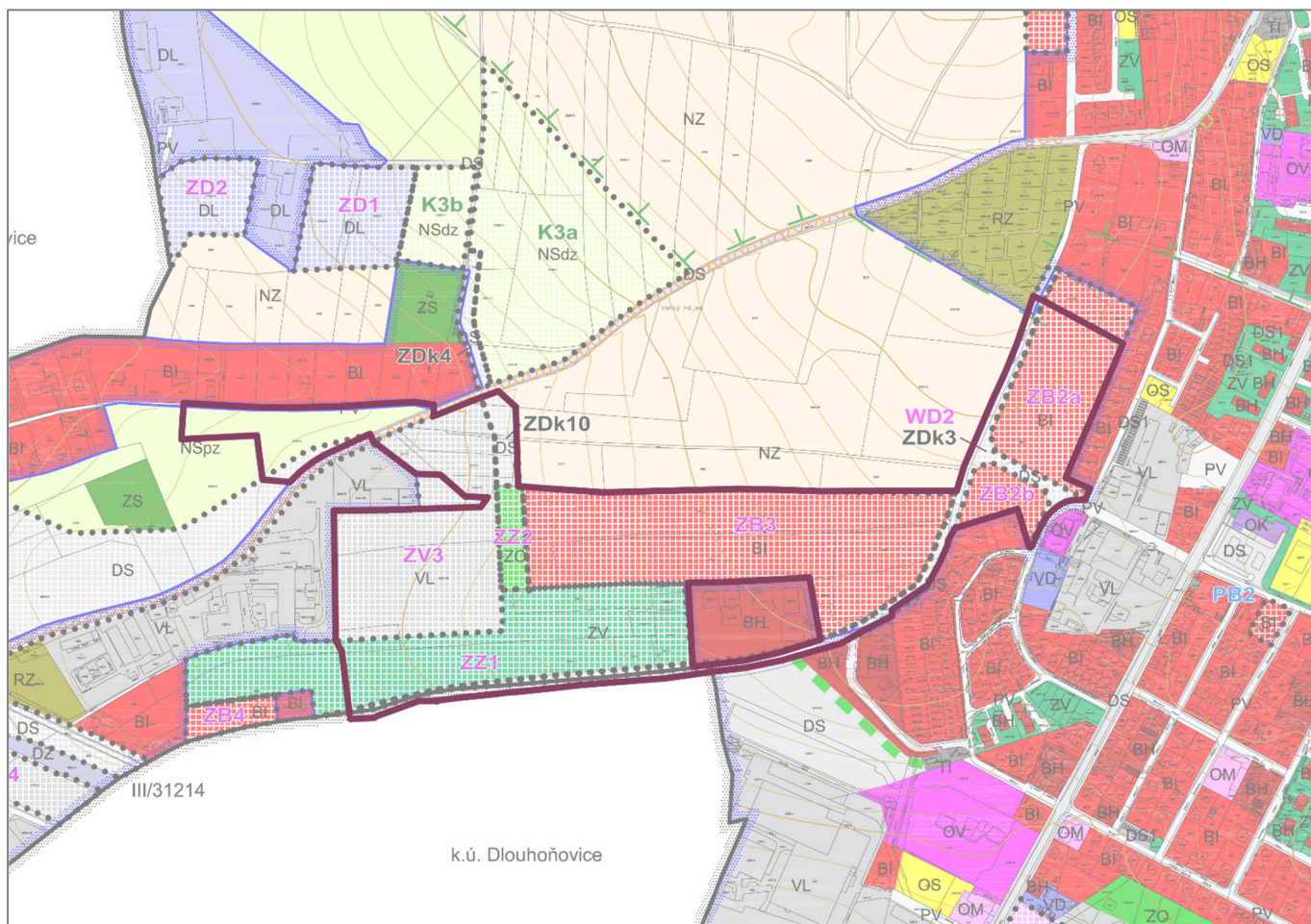
Tato urbanistická studie slouží jako podklad pro změnu územního plánu. Územní studie se dívá na dané rozvojové plochy města Žamberk komplexní optikou a stanovuje jejich optimální využitelnost dle aktuálních požadavků.

Lokalita řešená územní studií je složena ze tří ploch. Řešené území je situováno na jihozápadě města Žamberk. První plocha se nachází mezi stávající zástavbou řadových domů podél ulice U Daliborky a lipovou alejí ústící do ulice Ořechová. Konkrétně se jedná o plochy ZB2a a ZB2b. Druhá plocha se nachází jižně od ulice Špitálská. Největší část řešeného území pak tvoří plocha mezi ulicí Klostermanova, U Velorexu a Velký Hájek. Jedná se o plochu ZB3, ZZ1, ZZ2, ZZ3 a plochy ZDK3 a ZDK10.

Oproti platnému územnímu plánu (a již zpracované územní studii pro tuto lokalitu) došlo ke změně podmínek v území. Navržená průjezdná komunikace se v této poloze jeví obtížně zapojitelná do sídelní struktury a též vzhledem k vlastnictví pozemků hůře realizovatelná. Potřeba ploch výroby je reálně nižší než rozsah vymezených ploch v územním plánu a plocha veřejné zeleně je vzhledem k velikosti lokality naddimenzovaná. Z těchto důvodů navrhuje studie odlišné řešení oproti územnímu plánu. Předpokládá se zapracování do územního plánu nejbližší změnou.

Oproti platnému územnímu plánu jsou navrženy tyto změny:

- » odlišné trasování průjezdné komunikace ZDK3, a to nikoli podél hrany stávající zástavby, ale po severním okraji lokality,
- » odlišné trasování komunikace v ploše ZB2a - komunikace vnitřkem plochy namísto po jejím okraji,
- » zmenšení plochy výroby VD o cca 13 200 m² - převedení do plochy bydlení (BI),
- » zmenšení plochy zeleně ZV o cca 11 200 m² - převedení do plochy bydlení (BI),
- » zmenšení plochy pro výrobu a dopravní infrastrukturu o cca 7 640 m² - převedení do ploch zemědělských (NZ),
- » zmenšení zastavitelné plochy pro výrobu o cca 7 500 m²,
- » vypuštění podmínky pro plochy ZB2a a ZB2b vymezení veřejného prostranství o min. velikosti 1 000 m²,
- » vypuštění podmínky pro plochu ZB3 vymezení veřejného prostranství o min. velikosti 2 500 m² v západní části plochy,
- » označení nově vymezené plochy pro obytnou zástavbu ZB3 a využití BI,
- » vypuštění veřejně prospěšné stavby WD2 pro průjezdnou komunikaci, resp. její vymezení v jiné trase.



Obrázek 3 Výřez z platného územního plánu města Žamberk

A.1.4 VLIVY PODMIŇUJÍCÍ VYUŽITÍ LOKALITY

- » napojení řešeného území na všechny založené urbánní osy, uliční profily a potenciální propojení

Jedná se zejména o prodloužení významné zelené páteře procházející od kaple sv. Rozárie dále na jih v podobě lipové aleje. Návrh alej prodlužuje směrem na jihozápad podél stávající žluté turistické trasy a ústí jej do nově navrženého parku. Zároveň je navržena nová hlavní dopravní trasa, která propojuje ulice U Velorexu a ulici Klostermanovu. Je tak vytvořena významná objízdná trasa v území, která je doplněna stromořadím a samostatně vedenou cyklostezkou ústící do cyklotrasy v ulici Nádražní. V návaznosti na stávající a navrhované plochy výroby je navržen pás izolační zeleně o minimální šíři 12 m.

- » napojení na dopravní kostru města (omezení související s plánovanými dopravními záměry)

Řešené území je v současnosti možné obsloužit z ulice Velký Hájek a ulice U Dubu. Napojení je však rozměrově limitující. Je proto navrženo dopravní propojení ulice U Velorexu a ulice Klostermanova, které umožní nový rozvoj území a zároveň dopravně odlehčí ulici Nádražní. Při napojení této nové propojovací komunikace na ulici Klostermanovu dojde k úpravě napojení ulice Špitálka, a to tak, aby byla vytvořena přehledná a bezpečná křižovatka. Na jih od řešeného území je plánován obchvat města, který má plánovaný sjezd do ulice Klostermanova. Ten však svými rozměry a umístěním návrh neovlivní.

- » napojení na sítě technické infrastruktury

Vodovod: Zásobování vodou bude řešeno napojením na stávající vodovodní síť města Žamberk. Dle podkladů VAK Žamberk jsou k dispozici vlastní zdroje pitné vody v podobě vrtů s dostatečnou kapacitou.

Splašková kanalizace: Město Žamberk má vybudovanou převážně gravitační kanalizační síť. Odpadní vody jsou touto kanalizací odváděny na čistírnu odpadních vod. VAK Žamberk vlastní dvě ČOV, řešené území spadá pod ČOV I Špitálka. Řešené území bude odkanalizováno systémem gravitačních splaškových kanalizačních stok navazujících na stávající kanalizaci. V případě potřeby bude doplněno o čerpací stanice s výtlačkem.

Plynovod: Přes řešené území vede VTL plynovodní řad. Tlakové stanice se nachází u ulice Klostermanova a u ulice Velký Hájek nedaleko mateřské školy. Napojení je možné z ulice Velký Hájek od bytových domů nebo z jihu od zástavby rodinných domů.

Elektrorozvody: V současné době se pro připojení v dotčené lokalitě nacházejí tři vedení vysokého napětí (VN). Území na východě křížuje vedení VN s TS při styku ulic U Velorexu a U Daliborky a jihozápadně vedení VN s TS v rámci areálu VÁŽEME s.r.o. a v ulici U Dubu.

Systém hospodaření s dešťovou vodou: Systém HDV bude s ohledem na morfologii území řešen jako samostatný systém. Studie pracuje s výsledky Inženýrsko-geologické studie, prověřující možnosti vsakování v celé lokalitě. Dešťové vody ze stavebních pozemků budou řešeny na jednotlivých pozemcích. Dešťové vody z veřejných prostranství budou přednostně řešeny vsaky podél komunikací se zaústěním do navrženého suchého poldru.

A.2 URBANISTICKÁ KONCEPCE

A.2.1 HLAVNÍ CÍLE URBANISTICKÉ KONCEPCE

Hlavní cíle urbanistické koncepce jsou následující:

- » vytvoření lokality s nízkopodlažní zástavbou individuálních rodinných domů, dvojdomů a řadových rodinných domů a s nízkou až středněpodlažní zástavbou bytových domů při zachování vysokého podílu zeleně v území,
- » vytvoření dostatečně velkého veřejného prostranství s vysokým podílem zeleně umožňující rekreaci, sportovní vyžití a retenci srážkových vod z okolí,
- » funkční koncepce modrozelené infrastruktury, zejména nakládání s dešťovými vodami, které ve svažitém území činí problémy,
- » vytvořit lokalitu rezidenčního charakteru, jejíž uspořádání odpovídá současným požadavkům, zejména dopravním řešením (režim obytné zóny),
- » navrhnout takové prostorové uspořádání, které umožní vytvoření ucelené urbanistické lokality, která navazuje na charakter stávající okolní zástavby,
- » reflektovat stávající záměry v území a vhodně na ně reagovat, případně navrhnout jejich úpravu.

Urbanistická koncepce lokality vychází z několika základních principů:

- 1 » **vytvoření nového dopravního propojení** (propojení ulice U Velorexu a ulice Klostremanova a celková nová koncepce dopravní obslužnosti navržené lokality),
- 2 » **vytvoření parku a zelené osy území** (hlavní veřejné prostranství pro setkávání, trávení volného času a sportovních aktivit; lipová alej lemující hlavní pěší trasu území – žlutá turistická trasa k železniční stanici),
- 3 » **vymezení stavebních bloků** (výstavba rodinných domů, řadových domů, dvojdomů a bytových domů, reflektovat vznikající záměry výstavby BD),
- 4 » **vymezení nestavebního bloku** (park),
- 5 » **etapizace řešeného území** (s ohledem na platný ÚP a plánované změny ÚP).

A.2.2 PROSTOROVÁ REGULACE

V návrhu urbanistické koncepce je území rozčleněno na:

- 1 » **stavební bloky** (S.I – S.XII)
- 2 » **nestavební bloky** (N.I)
- 3 » **blok výroby** (V.I)
- 4 » **veřejná uliční prostranství a bezmotorová propojení**

Stavební a nestavební blok je vždy ucelená část území, tvořená souborem pozemků, jedním pozemkem nebo jeho částí, zpravidla ohraničená uličním prostranstvím a vymezená uliční čarou. Stavební bloky jsou určeny převážně k zastavění, nestavební k nestavebním účelům (např. jako součást veřejné zeleně).

Každý stavební blok má své identifikační číslo a je kvantifikován v příloze C.I – Celkové bilance území.

Identifikace stavebního bloku

Stavební bloky jsou vymezeny grafickou značkou "uliční čára vymežující stavební bloky" a označeny identifikačním číslem "označení stavebního bloku" ve formátu S.a, kde číslice na pozici "a" označuje samotný blok.

Identifikace nestavebního bloku

Nestavební bloky jsou vymezeny grafickou značkou "uliční čára vymežující nestavební bloky" a označeny identifikačním číslem "označení nestavebního bloku" ve formátu N.a, kde číslice na pozici "a" označuje samotný blok.

Identifikace bloku výroby

Výrobní bloky jsou vymezeny grafickou značkou "uliční čára vymežující výrobní bloky" a označeny identifikačním číslem "označení nestavebního bloku" ve formátu V.a, kde číslice na pozici "a" označuje samotný blok.

A.2.2.1 STAVEBNÍ BLOKY

Poloha stavebních bloků reaguje na okolní podmínky, zejména limity technické infrastruktury. Urbanistická koncepce vytváří racionální blokovou strukturu, která je vymezena veřejnými dopravními plochami a plochou parku. Stavební bloky jsou určeny pro zástavbu rodinnými domy nebo bytovými domy (S.I – S.XII).

A.2.2.2 NESTAVEBNÍ BLOKY

Návrh a poloha veřejných prostranství (nestavebních bloků) vychází z urbanistické kompozice a koncepce řešení celé lokality a též z vymezení plochy veřejné zeleně v platném územním plánu. Prostranství je vymezeno v centrální části lokality, v místě s potenciálem pobytového a rekreačního charakteru. Návrh veřejného prostranství navazuje na turistickou trasu.

- » **N.I. – centrální veřejný park.** Jedná se o prostranství vymezené územním plánem jako plocha ZZ1 - veřejná zeleň. Studie plochu zmenšuje a obrací k ní intenzivnější zástavbu (ilustrativně zástavbu bytových domů) tak, aby vznikl živý veřejný prostor. S ohledem na velikost prostoru návrh počítá s umístěním dětského a multifunkčního hřiště a plochy pro retenci a však dešťových vod z dané lokality – suchý poldr.

Protože jsou veřejná prostranství nedílnou součástí obytného celku, je jejich návrhu a realizaci potřeba věnovat náležitou péči včetně kvalitního architektonického návrhu. Proto v plochách veřejných prostranství umísťujeme městský mobiliář, mobiliář pro odpočinek, dětská hřiště a další prvky drobné architektury.

Návrh **splňuje minimální požadavek** na vymezení veřejného prostoru stanovený vyhláškou č. 501/2006 Sb. § 7 odst. 2.

A.2.2.3 BLOK VÝROBY

Urbanistická studie vyčleňuje v návaznosti na stávající plochy výroby nový výrobní blok. Blok je dobře dopravně obslužen. Umožňuje jednak rozšíření stávající výrobní plochy, ale i tvorbu nové, nezávislé výroby. Blok reaguje na stávající územní plán, v němž je vymezena plocha ZV3 - VL plochy výroby a skladování, lehký průmysl. Plocha je od nově navrhované zástavby oddělena izolační zelení/pásem ochranné zeleně.

A.2.2.4 VEŘEJNÁ ULIČNÍ PROSTRANSTVÍ A BEZMOTOROVÁ PROPOJENÍ

Veřejná uliční prostranství obsahují pozemní komunikace sloužící pro obsluhu a prostupnost lokality. Bezmotorové propojení je navrženo podél stávající zástavby na západě, podél jižní hranice řešeného území, kolem nově vymezeného parku až do jižní stávající zástavby v ul. Velký Hájek. Jedná se o stávající propojení žlutou turistickou trasou. Studie trasu zachovává a podporuje okolními záměry.

A.2.2.5 BILANCE BLOKŮ

Bilance výměr jednotlivých druhů využití řešeného území je následující:

<u>Celková rozloha plochy</u>	<u>výměra (%)</u>	<u>168 270 m²</u>
Plocha stavebních bloků - bydlení	50 %	84 048 m ²
Plochy stavebních bloků - výroba	5 %	8 684 m ²
Plochy pro komunikace	21 %	35 175 m ²
Veřejná prostranství, zeleň	11 %	18 600 m ²
Veřejná park	8 %	13 700 m ²
Plocha NZ	5 %	8 064 m ²

A.2.2.6 ZÁKLADNÍ POJMY

Pro účely této studie se rozumí:

- 1) **stavebním blokem** ucelená část lokality tvořená souborem pozemků, jedním pozemkem nebo jeho částí, zpravidla ohraničená základním uličním prostorem a zpravidla vymezená uliční čarou,
- 2) **minimální koeficient zeleně (MKZ)** určuje minimální podíl ploch zeleně (tzn. ploch schopných vsakování dešťových vod s vegetací) na pozemku. Jedná se o procentuální hodnotu poměru nezpevněných ozeleněných ploch pozemku ku jeho výměře. Započítává se zezeň na rostlém terénu. Zatrávňovací dlaždice, dlažby se širokými spárami apod. se do koeficientu zeleně nezapočítávají.
- 3) **stromořadím** převážně souvislá liniová výsadba stromů ve vymezeném prostoru, zejména podél ulic a cest,
- 4) **veřejným prostranstvím** všechna náměstí, ulice, tržiště, chodníky, veřejná zeleň, parky a další prostory přístupné každému bez omezení, tedy sloužící obecnému užívání, a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru,
- 5) **zastavěná plocha pozemku** je součtem všech zastavěných ploch jednotlivých staveb. Zastavěnou plochou stavby se rozumí plocha ohraničená pravoúhlými průměty vnějšího líce obvodových konstrukcí všech nadzemních i podzemních podlaží do vodorovné roviny. Plochy lodžii a arkýřů se započítávají. U objektů polooodkrytých (bez některých obvodových stěn) je zastavěná plocha vymezena obalovými čarami vedenými vnějšími líci svislých konstrukcí do vodorovné roviny. U zastřešených staveb nebo jejich částí bez obvodových svislých konstrukcí je zastavěná plocha vymezena pravoúhlým průmětem střešní konstrukce do vodorovné roviny,
- 6) **maximální výška zástavby** - je určena v podmínkách prostorového uspořádání ploch; je to svislá vzdálenost mezi nejvyšším místem terénu na obvodu zastavěné plochy stavby a nejvyšším místem střešní konstrukce

stavby, v případě plochých střech nejvyšším místem atiky; komíny, stožáry, antény, hromosvody, solární panely, větrníky, technologie apod. se neuvažují,

- 7) **ustupující podlaží** – poslední podlaží budovy, jehož svislá konstrukce je ustoupena od podlaží pod ním alespoň o 2 m, ustoupení nemusí být po celém obvodu budovy, ustoupení musí být navrženo alespoň na 2 stranách objektu
- 8) **stavební pozemek** – pozemek, jeho část nebo soubor pozemků, vymezený a určený k umístění stavby územním rozhodnutím.

A.2.3 PODROBNÉ PODMÍNKY PRO VYMEZENÍ A VYUŽITÍ POZEMKŮ

Klíčovým úkolem urbanistické studie je navržení podrobného členění lokality na veřejná prostranství, stavební a nestavební bloky, návrh typu zástavby (bytové domy, rodinné domy, dvojdomy či řadové domy) a zajištění vysokého standardu obytného prostředí, zejm. návrhem kostry veřejných prostranství, veřejné zeleně a související veřejné infrastruktury.

Následně popsané podmínky jsou patrné z grafické část územní studie, zejména z B.IIIa Hlavního výkresu a B.IIIb-c Ilustrativní zástavby.

Studie navrhuje doporučení pro budoucí závazné regulace a ilustrativní návrh.

A.2.3.1 DOPORUČENÍ BUDOUCÍ ZÁVAZNÉ REGULACE

Studie navrhuje následující doporučení pro budoucí závaznou regulaci:

- » vymezení stavebních a nestavebních bloků a veřejných uličních prostranství,
- » navržený způsob využití,
- » typ zástavby,
- » maximální výška zástavby,
- » minimální koeficient zeleně.

Územní studie vymezuje lokalitu v následujícím členění:

- » **stavební bloky** – pozemky pro výstavbu individuálních rodinných domů, dvojdomů, řadových rodinných domů, bytových domů, případně staveb pro výrobu,
- » **nestavební bloky** – plochy veřejných prostranství, veřejné zeleně (v souladu s platným ÚP a v návaznosti na vyhláškou 501/2006 Sb. § 7 odst. 2 a § 22 odst. 2),
- » **veřejná uliční prostranství** – plochy veřejných prostranství a veřejná bezmotorová propojení

Způsob využití je navržen pro:

- » obytnou zástavbu s možností umístění obč. vybavenosti,
- » plochu výroby,
- » plochy zeleně.

Způsob využití vychází z regulativů platného územního plánu.

Návrh územní studie stanovuje předpokládané budoucí využití jednotlivých stavebních pozemků dle budoucí typologie zástavby na pozemky určené k výstavbě:

- » individuálních rodinných domů,
- » dvojdomů,
- » řadových rodinných domů,
- » bytových domů a bytových domů s komerčním parterem.

Umístění jednotlivých typů zástavby je navrženo ve dvou variantách, zobrazené jsou ve výkresu IIIb-c Ilustrativní zástavba.

Bilance jednotlivých staveb dle typu je uvedena v příloze C.I – Celkové bilance území.

Maximální výška zástavby se stanovuje:

- pro RD, dvojdomy a řadové domy 1NP + podkroví nebo 2NP
- pro bytové domy 3 NP + ustupující podlaží nebo podkroví

Ve stavebním bloku S.IV je možné umístění objektu domu s pečovatelskou službou.

Minimální koeficient zeleně se v rámci pozemku stavby stanovuje na:

- » MKZ 0,4 pro bytové domy
- » MKZ 0,6 pro RD
- » MKZ 0,4 pro řadové domy a dvojdomy.

A.2.3.2 ILLUSTRATIVNÍ NÁVRH

Studie navrhuje následující ilustrativní návrh:

- orientační parcelaci,
- umístění staveb na pozemcích.

Vymezení pozemků a jejich velikost je patrná z výkresu grafické části územní studie, zejména z výkresu B.IIIb/c Ilustrativní zástavba.

Předpokládá se následné zpracování regulačního plánu, který podrobněji stanoví další prostorovou regulaci a navrženou doporučenou budoucí regulaci zezávazní.

A.3 PODROBNÉ PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

A.3.1 DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

A.3.1.1 DOPRAVNÍ NAPOJENÍ

Dopravní napojení řešené lokality na stávající komunikační síť je navrženo napojením na existující dopravní systém po obvodu zájmového území.

Hlavní dopravní napojení je řešeno ze západní strany, a to novým kolmým napojením na silnici II/312 (Klostermanova).

Navržena je zároveň úprava stávajícího napojení ulice Špitálka na silnici II/312, a to posunutím napojení vstřícně nového napojení páteřní komunikace. Úpravou napojení ulice Špitálka budou zlepšeny rozhledové poměry i úhel napojení. V místě napojení bude na obou stranách silnice II/312 provedeno zatrubnění stávajícího odvodňovacího příkopu.

V místě napojení budou respektována rozhledová pole dle ČSN 736102/Z1. Na ploše vymezeného rozhledového pole nebudou žádné překážky vyšší než 0,7 m nad úrovní komunikace. Rozhledový trojúhelník je vykreslen ve Výkresu dopravy.

Na východní straně bude nová páteřní komunikace napojena na ulici U Velorexu.

Na jižní straně je území lokálně dopravně napojeno na stávající místní komunikace Velký Hájek a U Dubu, které jsou následně napojeny na ulici Nádražní.

Severovýchodní část zájmového území (lokalita S.XII) je napojena kromě nové páteřní komunikace na jižní straně i na místní komunikaci Ořechovou na severní straně.

A.3.1.2 KONCEPCE DOPRAVNÍ OBSLUHY

Pro zajištění dopravní obsluhy je navrženo doplnění sítě místních komunikací.

Při severním okraji lokality je trasována ve směru západ - východ nová páteřní obousměrná dvoupruhová komunikace o šířce 6,5 m, která bude sloužit jako hlavní dopravní napojení lokality.

Na tuto komunikaci budou napojeny obslužné a zklidněné komunikace pro přímou dopravní obsluhu.

Pro napojení skladové a výrobní plochy na západním okraji je navržena obslužná komunikace o šířce 6,5 m napojená na severní páteřní komunikaci.

Ostatní komunikace jsou řešeny jako zklidněné obytné ulice.

Prodloužení ulice Velký Hájek s propojením na páteřní komunikaci je řešeno jako vyznačená Zóna 30, ostatní zklidněné ulice pro dopravní obsluhu jednotlivých RD jsou řešeny v režimu Obytná zóna, bez samostatných chodníků.

Funkce území je obslužná, a to jak z hlediska dopravy vozidlové, tak dopravy pěší. Doprava se v obytných lokalitách předpokládá převážně zdrojová a cílová.

Na konci zaslepených obytných ulic jsou navržena obratiště s dimenzí pro vozidla HZS a vozidel svozu odpadů.

Všechny komunikace jsou řešeny jako obousměrné.

V rámci území budou řešena fyzická opatření pro zklidnění dopravy (zpomalovací příčné prahy, zvýšené křižovatky apod).

Průjezd předpokládaných vozidel byl ověřen vlečnými křivkami dle TP 171 Vlečné křivky pro ověřování průjezdnosti směrových prvků pozemních komunikací. Ověření bylo provedeno pro předpokládané maximální směrodatné vozidlo (návěsová souprava, požární vozidlo).

Uliční prostor bude vymezen hranicemi přilehlých oplocených parcel. Šířka veřejného uličního prostoru je navržena min. 10 m.

Na navržené komunikace budou napojeny jednotlivé vjezdy na nové parcely.

V místě křižovek i sjezdů budou dodrženy rozhledové poměry, do kterých nebudou zasahovat ani oplocení jednotlivých pozemků.

V každém místě navržených částí obytných ulic bude zajištěn průjezdný prostor o šířce minimálně 3,5 m, tento prostor umožňuje průjezd vozidel, která se v obytné ulici budou vyskytovat, včetně vozidel pro svoz odpadků, vozidel hasičského sboru, stěhovacích vozů apod. Těmto vozidlům jsou přizpůsobeny poloměry směrových a nárožních oblouků.

A.3.1.3 DOPRAVA V KLIDU

Dostatečné plochy pro parkování a odstavování osobních vozidel je nutno dimenzovat u všech potenciálních cílů dopravy, tj. u obytných staveb, výrobních a administrativních zařízení, škol a zařízení občanské vybavenosti. Potřeba parkovacích a odstavných stání se stanoví výpočtem dle ČSN 736110.

Výpočet dopravy v klidu byl proveden dle ČSN 73 6110.

$$N = O_0 * k_a + P_0 * k_a * k_p$$

N	je celkový počet stání pro posuzovanou stavbu
O ₀	základní počet odstavných stání
P ₀	základní počet parkovacích stání
k _a	součinitel vlivu stupně automobilizace, dle výpočtu = 1,13
k _p	součinitel redukce počtu stání, dle tab. 30, = 1,0

Odstavování vozidel bude realizováno na vlastních pozemcích.

V profilu zklidněných ulic jsou řešena parkovací stání pro návštěvníky, případně pro dočasné odstavení vozidel obyvatel zóny.

Místa určená pro stání vozidel budou patřičně vyznačena a budou rovněž dostatečně patrná ze stavebního uspořádání ulice.

Příslušný počet stání bude vyhrazen pro vozidla přepravující osoby těžce pohybově postižené (dle Vyhlášky č. 398/2009 Sb. O obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb).

A.3.1.4 NEMOTOROVÁ DOPRAVA

Napojení rozvojové lokality pro nemotorovou dopravu bude zajištěno novými chodníky v jednotlivých ulicích nebo samostatnými stezkami pro pěší a cyklisty.

Při severní straně páteřní komunikace je na severní straně navržena po celé délce obousměrná stezka pro pěší a cyklisty v šířce 2,5 m. Od vlastní komunikace bude stezka oddělena zeleným pásem v šířce 2,0 m.

Při nových obslužných komunikacích jsou řešeny chodníky o šířce 1,5-2,0 m.

V rámci území jsou řešeny dále samostatné koridory pro pěší z důvodu prostupnosti území.

Chodníky je nutno budovat dle Vyhlášky Ministerstva pro místní rozvoj ČR č. 398/2009 Sb., kterou se stanoví obecné technické požadavky zabezpečující bezbariérové užívání staveb (bezbariérové řešení, varovné a signální pásy pro osoby zrakově postižené, vodící linie apod.).

Řešeným územím je vedena žlutě značená pěší turistická trasa ve směru Nádražní – Velký Hájek – Ořechová. Tato trasa zůstane v území zachována.

A.3.1.5 HROMADNÁ DOPRAVA OSOB

Na jižním okraji území, při ulici Nádražní, jsou trasovány linky autobusové dopravy. V ulici Nádražní jsou situovány zastávky Žamberk, žel. st., Žamberk, Buhler, Žamberk, Agro a Žamberk, knihovna. Docházková vzdálenost (do 500 m) je vyhovující.

V ulici Nádražní je dále umístěna i železniční stanice Žamberk.

S průjezdem autobusové dopravy do řešeného území ani s umístěním nové zastávky se neuvažuje.

A.3.2 TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

V části technické infrastruktury je řešeno zejména obslužení vymezených zastavitelných ploch jednotlivými systémy technické infrastruktury, řešení odtoku srážkových vod a případné přeložky stávajících sítí vyvolané navrhovaným urbanistickým řešením.

Výkres technické infrastruktury zobrazuje stávající rozvody technické infrastruktury vč. ochranných a bezpečnostních pásem.

Napojovací body technické infrastruktury jsou uvažovány v nejbližším možném okolí. Pro připojení území není nutná žádná podmíněná investice.

A.3.2.1 ZÁSOBOVÁNÍ VODOU

Zásobování vodou bude řešeno rozvojem stávající vodovodní sítě. Nový vodovod je vhodné řešit z více napojovacích bodů. Jejich vzájemné napojení a zokruhování je nutné řešit se správcem vodovodu. Konkrétní řešení systému zásobování vodou bude zpracováno v rámci jednotlivých etap výstavby.

Pro napojení řešeného území jsou navrženy tyto napojovací body:

1 » napojovací body č. 1 LT – DN250 ulice Klostermanova

Jedná se o stávající vodovodní řad LT – DN250 v ulici Klostermanově.

2 » napojovací body č. 2a a 2b LT – DN150 ulice U Velorexu a ul. U Daliborky

Opět stávající vodovodní řad LT – DN150 v ulici U Velorexu a v ulici U Daliborky. Návrh předpokládá zokruhování těchto slepých ramen vodovodního řadu, čímž dojde i ke zlepšení kvality vody ve stávajícím území, a zároveň napojení nově vzniklé lokality.

3 » napojovací bod č. 3 PE HD 110x10 ulice Velký Hájek (u rodinných domů)

Doporučeným napojovacím bodem je stávající vodovod v ulici Velký Hájek u zástavby rodinných domů na jih od řešeného území, určený k dalšímu zokruhování zásobování vodou pro nově navrženou oblast.

4 » napojovací bod č. 4 HDPE 110x8,6 ulice Velký Hájek (u bytových domů a ŽŠ)

Doporučeným napojovacím bodem je stávající vodovod v ulici Velký Hájek, u zástavby bytových domů a stávající základní školy na jihovýchodě řešeného území.

A.3.2.1.1 BILANCE POTŘEBY VODY

Dle vyhlášky č. 120/2011 Sb., kterou se mění vyhláška Ministerstva zemědělství č. 428/2001 Sb., kterou se provádí zákon č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a o změně některých zákonů (zákon o vodovodech a kanalizacích), byla vypočtena předpokládaná potřeba vody pro řešené území.

Bilance potřeby vody propočtena pro zástavbu dle varianty 1. Jedná se o kapacitnější zástavbu.

V rámci nové výstavby se předpokládá 70 rodinných domů (z toho 8 dvojdomů a 62 solitérních). U těchto staveb se průměrně předpokládají 4 osoby na jednu bytovou jednotku. Dále se předpokládá v rámci lokality výstavba bytových domů, u kterých se předpokládá celková kapacita 315 osob. Dle těchto předpokladů je odhadovaný počet obyvatel v dané lokalitě 595 osob. Potřeba pitné vody dle výše zmíněné vyhlášky je 35 m³ na osobu ročně, tzn. 96 litrů vody na osobu a den. Dále se dle vyhlášky připočítává potřeba vody spojená s údržbou a očištěním domu.

	počet staveb	předpokládaný počet obyvatel	potřeba vody (l/den)	potřeba vody na očištění okolí domů (l/den)
rodinné domy	62	248	23 808	280
dvojdomy	8	32	3 072	36
bytové domy	11	315	30 240	0
		595	57 120	316

Tabulka 3: Výpočet potřeby vody - varianta 1

	l/den	m ³ /den
celkem - bytové jednotky	57 120	57,1
celkem - zahrady	316	0,3
Σ=	57 436	57,4

Tabulka 4: Celková potřeba vody - varianta 1

Ve výpočtu jsou použity následující symboly:

k_d - koeficient denní nerovnoměrnosti - zde 1,4

K_h - koeficient hodinové nerovnoměrnosti - zde 2,0

Q_p - průměrná potřeba vody

Q_m - maximální potřeba vody

$$Q_m = Q_p \times k_d = 0,665 \times 1,4 = 0,931 \text{ l/s}$$

$$Q_h = Q_m \times K_h = 0,931 \times 2,0 = \mathbf{1,862 \text{ l/s}}$$

A.3.2.2 SPLAŠKOVÉ VODY

Město Žamberk disponuje jednotnou kanalizací. Kanalizaci v zájmovém území je doporučeno budovat primárně jako oddílnou splaškovou kanalizaci. V odůvodněných případech je možné budovat systém s podílem dešťových vod.

Pro napojení řešeného území na splaškovou kanalizaci je rozhodující stávající morfologie terénu. Primárně je uvažováno s budováním gravitační kanalizace, která bude napojena na stávající gravitační kanalizační síť.

Konkrétní řešení splaškové kanalizace bude zpracováno v rámci jednotlivých etap výstavby.

Pro napojení lokality jsou uvažovány dva napojovací body:

1 » napojovací body č. 1 ulice Špitálka, při ul. Klostermanova

Stávající gravitační kanalizační stoka (PP DN 250 - SN8) v ulici Špitálka. Pro využití napojovacího bodu č. 1 k odkanalizování řešeného území je doporučena koordinace s navazujícím investičním záměrem úpravy komunikace v ulici Špitálka a nové zaústění do ulice Klostermanova.

2 » napojovací body č. 2 ulice U Velorexu

Severovýchodní část území, zástavbu rodinných domů, je možné napojit do stávající gravitační kanalizace v ulici U Velorexu.

3 » napojovací body č. 3 ulice Velký Hájek (u rodinných domů)

Stávající kanalizační stoka PVC DN250 umožňuje napojení gravitační kanalizace.

4 » napojovací body č. 4a, 4b ulice Velký Hájek (u bytových domů a ŽŠ)

Stávající kanalizační stoka PVC DN300 umožňuje napojení gravitační kanalizace.

5 » napojovací body č. 5 ulice U Dubu

Stávající kanalizační stoka PVC DN200 umožňuje napojení gravitační kanalizace.

A.3.2.3 ZÁSOBOVÁNÍ ELEKTRICKOU ENERGIÍ

V současné době se pro připojení v řešeném území nacházejí dvě vedení vysokého napětí (VN). Jedno nadzemní vedení křížuje řešené území v jihozápadní části a jedno v severovýchodní.

Nedaleko řešeného území se nachází několik trafostanic. Jejich možné využití pro napojení řešeného území (případně vybudování nových) bude řešeno v další fázi projektové přípravy. Kapacita a umístění TS budou dimenzovány kromě standardních odběrových požadavků také na budoucí potřeby elektromobility.

Pro napojení řešeného území jsou uvažovány tyto napojovací body:

1 » napojovací body č. 1 stávající TS

Možným napojovacím bodem pro VN je stávající trafostanice na křížení ulic U Velorexu a U Daliborky.

2 » napojovací body č. 2 stávající TS

Možným napojovacím bodem pro VN je stávající trafostanice v ulici U Dubu.

3 » napojovací body č. 3 stávající TS

Možným napojovacím bodem pro VN je stávající trafostanice v průmyslovém areálu na západ od řešeného území.

4 » napojovací bod č. 4, 5 6 stávající podzemní vedení NN

Možné je napojení na stávající vedení NN v ulicích U Dubu a Velký Hájek.

Zástavba, resp. regulace pro umístění staveb, je navržena s ohledem na stávající el. vedení a jeho ochranná pásma.

Pro lepší využití bloků S.V, S.VII a S.VI je navrženo zakabelování části nadzemního el. vedení, vyznačeno je ve výkresu technické infrastruktury. Se zakabelováním se uvažuje výhledově, části bloků je možné využít i se stávajícím nadzemním vedením.

A.3.2.4 ZÁSOBOVÁNÍ PLYNEM

Řešené území disponuje dostupnými napojovacími body STL plynovodu. Zároveň řešené území křížuje vysokotlaké plynovodní vedení. Návrh do vedení VTL nijak nezasahuje. Návrh reflektuje možnosti staveb v ochranném a bezpečnostním pásmu dle informací provozovatel distribuční soustavy, GasNet s.r.o.

Pro napojení zájmové oblasti jsou uvažovány tyto napojovací body:

1 » napojovací body č. 1 ulice Velký Hájek (u bytových domů a ŽŠ)

Možným napojovacím bodem je stávající vedení STL v ulici Velký Hájek.

2 » napojovací body č. 2 ulice Velký Hájek (u rodinných domů)

Možným napojovacím bodem je stávající vedení STL v ulici Velký Hájek.

3 » **napojovací body č. 3** **ulice U Dubu**

Možným napojovacím bodem je stávající vedení STL v ulici U Dubu.

4 » **napojovací body č. 4a, 4b** **ulice U Velorexu, Tylova**

Možnými napojovacími body je stávající vedení STL v ulici U Velorexu a Tylova. Vhodné by bylo zokruhování vedení a následné napojení (není podmínkou).

5 » **napojovací body č. 5** **ulice U Daliborky**

Možným napojovacím bodem je stávající vedení STL v ulici U Daliborky.

A.3.2.5 NAKLÁDÁNÍ S ODPADY

Nakládání s odpady bude odpovídat dosavadnímu způsobu likvidace odpadů ve městě (koncepte vychází ze systému shromažďování, sběru, přepravy, třídění, využívání a odstraňování komunálních odpadů a nakládání se stavebním odpadem na území obce). Každý objekt bude mít nádoby na domovní odpad, které budou umístěny na vlastním pozemku producenta odpadu. Bude zajištěna dostatečná kapacita a dostupnost sběrného místa vytríděných složek komunálního odpadu. Územní studie vymezuje 3 plochy pro kontejnery tříděného odpadu. Řešení dopravní obsluhy území je navrženo tak, aby byl zajištěn přístup vozidel pro svoz TKO ke všem stavebním pozemkům.

A.3.3 MODROZELENÁ INFRASTRUKTURA - HOSPODAŘENÍ S DEŠŤOVOU VODOU

Zadržování dešťové vody v místě jejího spadu je velmi aktuálním tématem, a to hlavně v době, kdy množství zpevněných ploch ve městě tuto problematiku příliš neřeší a dešťová voda je mnohdy odváděna kanalizačním systémem daleko od místa, kde skutečně spadla. Voda není jednoduchým médiem, nabízí množství způsobů využití. Stěžejním úkolem je tvorba vazeb. Voda ovlivňuje náš pocit pohody v prostředí, ovlivňuje vlhkost, teplotu, čistotu ovzduší a klima. Voda může být použita k čištění, ochlazování nebo ohřívání venkovního vzduchu a k regulaci jeho vlhkosti.

Pro potřeby studie byla zpracována Inženýrsko-geologická studie s hodnocením vsakovacích poměrů v lokalitě.

Na základě provedené studie zájmového území lze konstatovat, že zastoupené půdy v celé ploše disponují nízkou propustností a při zachování stávajících půdních profilů není vhodné konstruovat technická řešení pro vsakování zachycené srážkové vody, pokud by jejich infiltrační povrch byl umístěn na povrch terénu či do hloubky cca < 1,5 m p.t. Toto tvrzení je platné zejména pro střední a východní část lokality, v SV cípu lze předpokládat o něco vyšší propustnost a tedy i možnost dimenzovat povrchové či mělké objekty akumulace či umělé infiltrace (příkopy, poldry, průlehy ap.) v závislosti na výši potřebného infiltrovaného průtoku.

Výrazně zvýšit účinnost objektů vsakování vod lze nicméně jejich zahloubením skrz celý profil zastoupených půd (v západní části území cca > 0,6 m p.t., ve východní části cca 1,5-2 m p.t.), což povede k zastižení propustnějších vrstev eluvia vápnitých slínovců (opuk) s předpokládanou hodnotou koeficientu vsaku cca $K_v = 1,0 \times 10^{-5}$ m/s.

Úroveň hladiny podzemní vody se nachází cca 3,0-9,0 m p.t. (od Z k V), hladina je napjatá a směr proudění v nasycené zóně (tj. pod hladinou) na lokalitě generelně kopíruje sklon terénu (SZZ->JVV). Zranitelnost zastoupeného kolektoru podzemní vody je nízká (podmínku min. 1 m mocnosti nenasycené zóny pod objektem umělé infiltrace lze bez problémů dodržet), v bezprostředním okolí nejsou evidovány žádné potenciálně dotčené jímací objekty podzemní vody. Meliorační drenážní stavby jsou mapovány nejblíže cca 275 m severozápadně směrem od zájmové lokality, vzájemné ovlivnění není předpokládáno.

Na základě metodiky ČSN 759010 byly stanoveny parametry pro odvodnění plochy veřejné infrastruktury a přilehlých zelených ploch (dle urbanistické studie území):

- Vsakování zachycené srážkové vody bude probíhat částečně přímo na přilehlých zelených plochách k jednotlivým odvodňovaným plochám, pro jejich přebytek ve formě povrchového odtoku bude přetékat do prostoru parku, kde je nutné počítat s akumulačním objemem pro jeho bezpečné zachycení – **min.**
 $V_{VZ} = 2.200 \text{ m}^3$

- Jako hlavní vsakovací objekt je projektován suchý poldr (resp. vsakovací příkop) v prostoru parku. Pro bezpečnou funkci by tento měl disponovat min. vsakovací plochou **min. $A_{inf} = 1.520 \text{ m}^2$** , která je dostatečná pro infiltraci dimenzovaných srážkových úhrnů během cca 72h. Důležité je založení poldru ve vrstvě zvětralých podložních hornin (vápnitých slínovců/opuk), kde je předpokládána výrazně vyšší propustnost (ve smyslu koeficientu vsaku $K_v[\text{m/s}]$) oproti zeminám v zastoupenému půdním horizontu.
- Hodnoty koeficientu vsaku jsou pro výpočty infiltrační kapacity uvažovány ve výši **$K_{v1} = 1,0\text{e-}7 \text{ m/s}$** pro zeminy zastoupených horizontů, resp. **$K_{v2} = 1,0\text{e-}5 \text{ m/s}$** pro zvětraliny eluvia hornin podloží. Hodnoty je nezbytné ověřit terénním infiltračním pokusem in-situ.

V nově budovaných stavebních blocích je požadováno zohlednit principy požadavků na řešení modrozelené infrastruktury (MZI). Konkrétní prvky MZI budou řešeny v detailní projekční přípravě s ohledem na podrobný hydrogeologický průzkum, jehož zpracování bude nutné provést.

Hrubá bilance zpevněných ploch zahrnuje plochy nepropustné pojížděné ze živice o výměře cca 15 955 m², plochy přilehlé zeleně o výměře cca 17 442 m². Jelikož v rámci urbanistické studie jsou navrženy přilehlé zelené plochy jednotlivě k plochám zastavěným (resp. odvodňovaným), je zde uvažováno s částečným vsakem na každém z míst do těchto ploch a s následným převodem zbylého celkového povrchového odtoku do prostoru projektovaného parku. Jako součást parku je navržen suchý poldr, který je zahlouben min. 1,5 m p.t.

VSAKOVACÍ ZELENÝ PÁS

- 01 parková úprava umožňující zachycení a vsak dešťové vody pro přívalovém děšti
- 02, zelený pás se vsakovacím systémem
- 03, zajišťující vsak vody a s vysazenými
- 04 rostlinami, které zabrání prosychání pásu

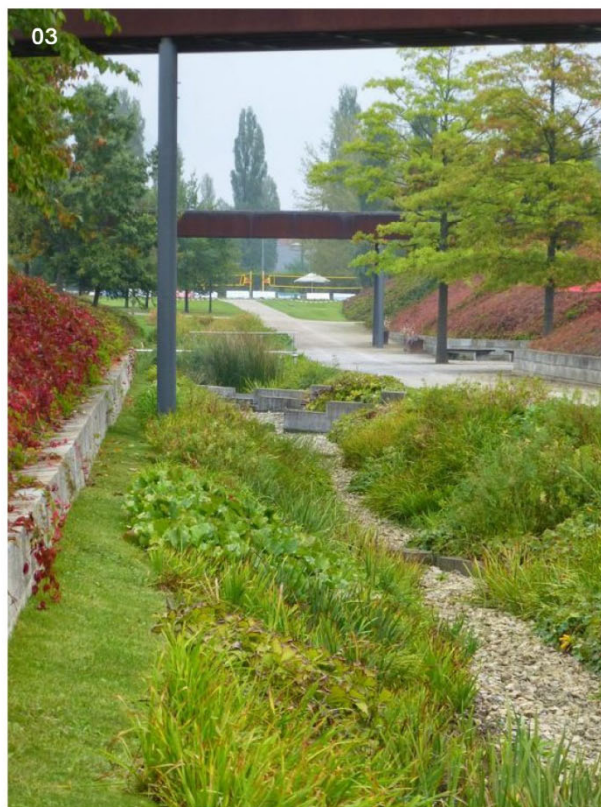


VEGETATED BIOSWALE BUFFER

02



03



Obrázek 4: příklad vsakovacích pásů

A.4 STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACE)

Návrh umožňuje realizovat výstavbu v území v jednotlivých etapách. Konkrétní etapizace není stanovena. Bude řešeno v navazující projektové dokumentaci.

Určujícími požadavky pro výstavbu je realizace komunikací a sítí TI.

Jako zcela nezávislou etapu je možné řešit zástavbu podél ulice Špitálka.

Navazující rozvoj v řešeném území byl v rámci studie koordinován. Navazující zástavba je možná pouze západním směrem. Záměr byl koordinován s majitelem pozemku.

A.5 PODROBNÉ PODMÍNKY PRO OCHRANU HODNOT A CHARAKTERU ÚZEMÍ

Řešené území je významná rozvojová lokalita Žamberka. Obytné sídlo je charakteristické zástavbou citlivě zasazenou do okolního krajinného prostředí. V lokalitě se nenachází žádný objekt spadající pod památkovou péči nebo ochranu.

Z hlediska širších vztahů je lokalita situována na jihozápadním okraji sídla a pohledově a prostorově doplňuje krajinný prostor mezi zástavbou rodinných domů a bytových domů na jihu a východě a průmyslovým areálem na západě.

Hustota navrhované zástavby a navržená výšková hladina nové zástavby navazuje na okolní zástavbu stávající. V urbanistickém návrhu je kladen důraz na realizaci ploch zeleně veřejné i soukromé, a to jak v podobě parku a stromořadí, tak jako součást uličního prostoru a okolí staveb (zejm. bytových domů).

V rámci návrhu nebyla identifikována další omezení vyplývající z ochrany přírodních, civilizačních a kulturních hodnot, specifikovaných obecně v ÚAP ORP Žamberk, která by bylo potřeba respektovat.

A.6 PODROBNÉ PODMÍNKY PRO VYTVÁŘENÍ PŘÍZNIVÉHO ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ

Studie klade velký důraz na zachování vysokého podílu zelených ploch v území. To bude garantováno vymezením plochy pro veřejnou parkovou zeleň a dále vymezením zelených ploch v rámci veřejných uličních prostranství a opatřeními modro-zelené infrastruktury. V uličních prostranstvích je navržena nová vysoká zeleň ve formě solitérních stromů. V navazující dokumentaci bude stanoven maximální podíl zastavěných a zastavěných ploch.

B GRAFICKÁ ČÁST

B.I	Širší vztahy	1:5 000	(A2)
B.II	Vlastnické vztahy	1:5 000	(A3)
B.IIIa	Hlavní výkres – varianta 1	1:1 000	(A0)
B.IIIb	Ilustrativní zástavba – varianta 1	1:1 000	(A0)
B.IIIc	Ilustrativní zástavba – varianta 2	1:1 000	(A0)
B.IV	Výkres dopravy – směrové řešení	1:1 000	(A0)
B.V a-c	Výkres dopravy – vzorový příčný řez	1:100	(A3)
B.VI	Technická infrastruktura, Modrozelená infrastruktura	1:1 000	(A0)
B.VII	Soulad s územním plánem	1: 2880	(A3)
B.VIIIa-b	Nadhledová axonometrie – varianta 1	-	(A3)
B.IXa-b	Nadhledová axonometrie – varianta 2	-	(A3)

C PŘÍLOHY TEXTOVÉ ČÁSTI

C.I	Celkové bilance území – varianta 1
C.II	Bilance dopravy v klidu – varianta 1

SEZNAM ZKRATEK

BD – bytový dům
 ČOV – čistírna odpadních vod
 ČSN – česká státní norma
 HZS – hasičský záchranný sbor
 HDV – hospodaření s dešťovou vodou
 MZI – modrozelená infrastruktura
 NN – nízké napětí
 ORP – obec s rozšířenou působností
 RD – rodinný dům
 ŘD – řadový dům
 STL – středotlaký
 TKO – tuhé komunální odpady
 TI – technická infrastruktura
 TS – trafostanice
 ÚP – územní plán
 ÚAP – územně analytické podklady
 VAK – Vodovody a kanalizace
 VN – vysoké napětí
 VTL – vysokotlak

C.I. CELKOVÉ BILANCE ÚZEMÍ

stavební blok	typologie zástavby	počet podlaží	počet objektů	zastavěná plocha	HPP	efektivnost dispozic	Čpp	počet BJ	počet obyvatel
S.I	RD	2	9	160	2880	0,85	2448	9	36
S.II	RD	2	6	160	1920	0,85	1632	6	24
	2RD	2	4	120	960	0,85	816	4	16
S.III	BD J	3,5	2	264	1848	0,7	1293,6	23	41
	BD S	3,5	3	308	3234	0,7	2263,8	40	71
S.IV	BD	3,5	1	600	2100	0,7	1470	26	47
S.V	BD	3,5	2	336	2352	0,7	1646,4	29	52
	RD	2	3	160	960	0,85	816	3	12
S.VI	RD	2	3	160	960	0,85	816	3	12
S.VII	BD	3,5	1	400	1400	0,7	980	17	30
	RD	2	2	160	640	0,85	544	2	8
S.VIII	BD J	3,5	1	552	1932	0,7	1352,4	1	44
	BD S	3,5	1	406	1421	0,7	994,7	17	30
	RD	2	4	160	1280	0,85	1088	4	16
S.IX	RD	2	7	160	2240	0,85	1904	7	28
S.X	RD	2	3	160	960	0,85	816	3	12
	2RD	2	4	120	960	0,85	816	4	16
CELKEM								198	495
S.XI	RD	2	7	160	2240	0,85	1904	7	28
S.XII	RD	2	18	160	5760	0,85	4896	18	72
CELKEM								223	595

C.II. BILANCE DOPRAVY V KLIDU

BLOK	počet / výměra	účel. J.	počet ú.j. na 1PS	zákl. počet PS			ka	kp	celkový počet PS	
				celkem	krátko.	dlouho.			krátko	dlouho.
celkem							1,02	1	25	148
S.I									2	0
RD + 2RD návštěvní	36 obyv		20	1,8	1,8		1,02	1	1,836	
S.II									2	0
RD + 2RD návštěvní	40 obyv		20	2	2		1,02	1	2,04	
S.III									6	53
BD J návštěvní	41 obyv		20	2,05	2,05		1,02	1	2,091	
odstavná BD S	byt				19		1,02	1		19,38
BD S návštěvní	71 obyv		20	3,55	3,55		1,02	1	3,621	
odstavná	byt				33		1,02	1		33,66
S.IV							1,02	1	2	22
BD návštěvní	47 obyv		20	2,35	2,35		1,02	1	2,397	
odstavná	byt				21,5		1,02	1		21,93
S.V									3	24
RD návštěvní	12 obyv		20	0,6	0,6		1,02	1	0,612	
BD návštěvní	52 obyv		20	2,6	2,6		1,02	1	2,652	
odstavná	byt				24		1,02	1		24,48
S.VI									1	0
RD návštěvní	12 obyv		20	0,6	0,6		1,02	1	0,612	
S.VII									2	14
RD návštěvní	8 obyv		20	0,4	0,4		1,02	1	0,408	
BD návštěvní	30 obyv		20	1,5	1,5		1,02	1	1,53	
odstavná	byt				14		1,02	1		14,28
S.VIII									5	35
RD návštěvní	16 obyv		20	0,8	0,8		1,02	1	0,816	
BD J návštěvní	44 obyv		20	2,2	2,2		1,02	1	2,244	
odstavná BD S	byt				20		1,02	1		20,4
BD S návštěvní	30 obyv		20	1,5	1,5		1,02	1	1,53	
odstavná	byt				14		1,02	1		14,28
S.IX									1	0
RD návštěvní	28 obyv		20	1,4	1,4		1,02	1	1,428	
S.X									1	0
RD + 2RD návštěvní	28 obyv		20	1,4	1,4		1,02	1	1,428	
S.XI									1	0
RD návštěvní	28 obyv		20	1,4	1,4		1,02	1	1,428	
S.XII									4	0
RD návštěvní	72 obyv		20	3,6	3,6		1,02	1	3,672	

ARCHUM ARCHITEKTI

Oldřichova 299/23, 128 00 Praha 2

www.archum.cz
archum.@archum.cz