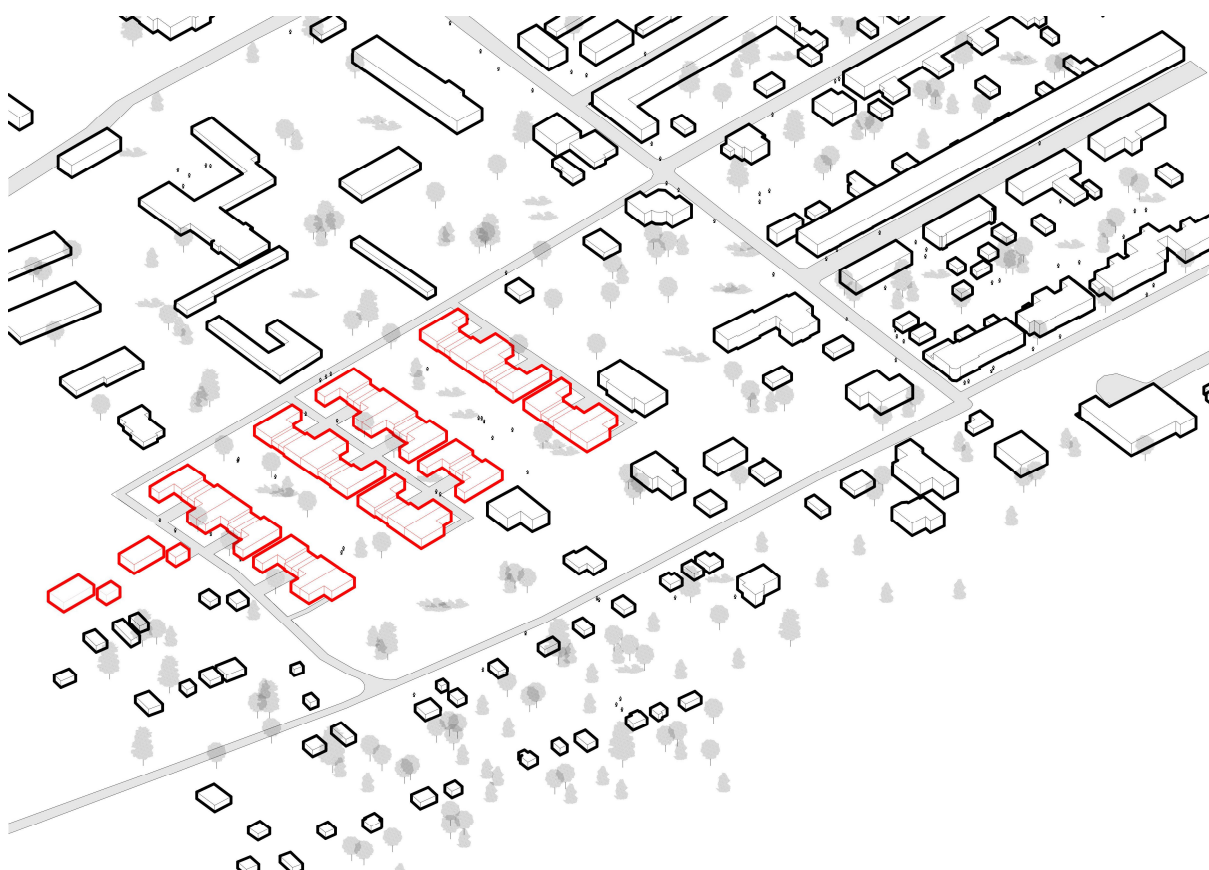


# Územní studie

## - lokality č. 47 a 48 -

### Stará kolonie II. etapa, Svitavy



## **A. Identifikační údaje a obsah studie**

### **Objednatel**

RK Mouřenín, spol. s r.o., náměstí Míru 133/70, 568 02 Svitavy

### **Pořizovatel**

Městský úřad Svitavy, Odbor výstavby, T. G. Masaryka 5/35, 568 02 Svitavy

### **Zpracovatel**

sw architekti s.r.o.

se sídlem Na Moráni 1750/4, 128 00 Praha 2

pobočka Touloukovo nám. 156, 570 01 Litomyšl

Zodpovědný projektant: Ing. arch. Tomáš Slavík, ČKA 03 930

Urbanismus, celková koncepce: Ing. arch. Tomáš Slavík

Analýzy, výkresové zpracování: Ing. arch. Michaela Dlouhá

Vizualizace: Miroslav Slezák

Vodní hospodářství: konzultace Ing. Jaroslav Jakoubek, ČKAIT 0700096

Doprava: konzultace Ing. Radek Michlík, ČKAIT 0601651

Zahradní a sadové úpravy: konzultace Ing. Lenka Hladíková, ČKA 03 628

### **Zpracovatel původní studie**

Ing. arch. Radim Oblouk, Na Valech 2, 160 00 Praha 6 & Ing. Petr Hnátek

### **Název a účel studie**

Územní studie - lokality č.47 a 48 - Stará kolonie II. etapa, Svitavy

### **Datum zpracování**

Duben 2021 - únor 2022

### **Obsah studie**

A.	Identifikační údaje a obsah studie.....	2
B.	Základní údaje .....	3
C.	Urbanistická koncepce .....	5
D.	Koncepce dopravy .....	12
E.	Koncepce technické infrastruktury .....	16
F.	Limity a zvláštní podmínky území .....	25
G.	Obecné zdůvodnění navrženého řešení .....	27
H.	Grafická část.....	29

## **B. Základní údaje**

### **B.1.1. Předmět studie**

Předmětem této územní studie je návrh uspořádání severní části lokality č. 47, určené Územním plánem Svitavy k zastavění pro bydlení, a lokality č. 48, určené jako plochy veřejných prostranství. V části řešeného území se nachází zahrádkářská kolonie (Stará kolonie), část území je nově vymezena na pozemcích, dosud užívaných jako pole, velkou část území tvoří transformace nevyužitého areálu.

Územní studie prověřuje podrobnější funkční a prostorové uspořádání řešené lokality včetně členění na stavební pozemky s ohledem na její dopravní napojení a další vazby a limity, které vycházejí z požadavků Územního plánu Svitavy. Obsahem studie jsou základní principy uspořádání území, návrh zástavby včetně návrhu principů dopravní a technické infrastruktury a základních principů regulace území. Při zpracování studie je kladen důraz zejména na jednotné prostorové řešení, na vytvoření příjemného obytného prostoru na rozhraní města a krajiny s dostatečným množstvím veřejných prostranství, na pěší průchodnost území a na vytvoření přirozeného systému zeleně.

Územní studie stanovuje základní urbanistickou koncepci zpracovávaného území jako celku tak, aby byly harmonizovány zájmy investorů s potřebami zachování přírodní a kulturní krajiny. V jižní a jihozápadní části řešeného území, kde se nachází zahrádkářská kolonie, stanovuje podmínky pro budoucí výstavbu.

Součástí studie je vizualizace.

Účelem studie je vytvoření výchozího nepominutelného usměrňujícího podkladu pro další rozhodování ve správních řízeních.

### **B.1.2. Širší vztahy, údaje o územně plánovací dokumentaci a územně plánovacích podkladech**

Pro území je v platnosti vydaný Územní plán Svitavy, právní stav po změně č. 3 (11/2020), dále také jen „ÚP“ nebo „ÚP Svitavy“.

Lokalita určená pro řešení územní studií je situována v jihozápadní části města Svitavy. Území se nachází na okraji města a je charakterizováno především zahrádkářskou kolonií s počínající živelnou výstavbou rodinných domů. Část území je dosud užíváno jako pole, část je brownfield. Předmětem územní studie je návrh prostorového řešení lokality č. 47 a 48 – Stará kolonie, katastrální území Svitavy-Předměstí. Lokalita 47 je určena územním plánem obce jako „funkční plocha BI – plochy bydlení v rodinných domech – městské a příměstské“. Lokalita 48 je určena jako „funkční plocha PV – plochy veřejných prostranství“.

Území na své východní hranici navazuje na severojižní ulici Hálkova, na jižní straně na zahrádkářskou kolonii a ze severní strany je obklopeno plochami s občanskou vybaveností – areálem s komerčními zařízeními malými a středními a sportovním a rekreačním areálem kolem oválu ploché dráhy.

Lokalita navazuje na širší území sledované územním plánem k dalšímu rozvoji – zejména plochy změn č. 45 (přestavba areálu na plochy OM) a č. 193 (součást I. etapy Staré kolonie).

Studie navazuje na původně zpracovanou územní studii (Ing. arch. Radim Oblouk, Ing. Petr Hnátek), a to zejména řešením lokality II.2 „postupná přeměna území“, zohledněny jsou návaznosti na územní studii města Koncepce veřejných prostranství.

### **B.1.3. Zvláštní požadavky na obsah územní studie**

Nejsou stanoveny. Nadto, textová část obsahuje navrhované řešení a jeho zdůvodnění také s vazbou na soulad řešení s § 18 a 19 stavebního zákona a vyhláškou č. 501/2006 Sb., o

obecných technických požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů – zpracováno samostatně v kap. G.

#### **B.1.4. Seznam vstupních podkladů**

- zadání územní studie a (původní) územní studie, Ing. arch. Radim Oblouk, Ing. Petr Hnátek (09/2020): Lokalita č. 47 a č. 48 – Stará kolonie, II. etapa (09/2020)
- územní studie: Lokalita č. 47 – Stará kolonie, I. etapa (09/2017)
- územní studie veřejných prostranství včetně lokalit 42-56-127 (06/2018), Ing. arch. Roman Svojanovský a kol., Ekologická dílna Brno, Ing. Pavel Šimek a kol.
- stanovený rozsah úprav územní studie (jaro, 2021)
- vyjasnění zadání s objednatelem, pořizovatelem a Městem Svitavy (jaro, 2021)
- územní plán Svitavy (ve znění změny č. 3, 11/2021)
- polohopisné a výškopisné zaměření (Geodézie Polička s.r.o., 05/2021)
- polohopisné a výškopisné údaje technické mapy města
- vrstevnice dle dat technické mapy města
- katastrální mapa
- ortofotmapa ČUZK
- mapa stabilního katastru
- orientační údaje o inženýrských sítích dle podkladů ČEZ Distribuce, GasNet, CETIN
- orientační údaje o inženýrských sítích dle dat technické mapy města
- územně analytické podklady ORP Svitavy (úplná aktualizace 2016)
- vlastní průzkum území

## C. Urbanistická koncepce

### C.1.1. obecně ke koncepci a regulaci v území

Urbanistická koncepce je v obecných rysech patrná z jednotlivých výkresů a kapitol územní studie a bude dle jednotlivých témat zpřesněna v podrobných dokumentacích. V nich je třeba bezpodmínečně dodržovat minimálně následující zásady:

- při zpřesnění parcelace a technických řešení vycházet ze základní osnovy území tak, jak je navržena ve výkresové části
- při zpřesnění parcelace a technických řešení dodržovat tvar a proporci uličních prostorů a veřejných prostranství tak, jak vyplývá ze stanovených uličních čar
- dodržovat zásady urbanistického a architektonického řešení a regulace dle kap. C.1.3.

### C.1.2. zásady urbanistického řešení

Územní studie „Stará kolonie – II. etapa“ uceleně zpracovává území určené pro výstavbu rodinných domů, příslušnou infrastrukturu a veřejná prostranství. V návrhu prostorově navazuje na I. etapu – Stará kolonie.

Studie navrhuje území směrem do krajiny (na západě řešeného území) využít pro veřejné prostranství (ve výkrese označeno jako „veřejné prostranství etapa II.2“), směrem do města (východně) území využít pro bydlení. Při severozápadní hraně území studie navrhuje pěší cestu se stromořadím (větev „C“), která navazuje na pěší okruh kolem města dle studie veřejných prostranství města Svitavy.

Podstatou návrhu prostorové struktury je zejména vytvoření příjemného obytného prostředí s příznivým poměrem veřejného a soukromého prostoru. Navrženo je několik typů zástavby (řadové i samostatně stojící rodinné domy).

Hlavní vstupy do území jsou z východní strany, a to jednak z ulice Stará kolonie, která již v současnosti funguje jako obytná zóna, a s dalším vstupem z ulice Hálkova. Dále je území v jihozápadním cípu napojeno na Etapu I. V Severozápadním cípu směrem ke stadionu ploché dráhy bude území napojeno na pěší okruh kolem města.

Struktura zástavby je navržena tak, aby byla vytvořena jasná linie zástavby pro nově vzniklé pozemky a zároveň dala možnost majitelům zahrádek k výstavbě rodinných domů.

Umístění objektů v řešeném území je navrženo tak, aby byla dodržena jednotná urbanistická koncepce. Území je regulováno vymezením stavebních pozemků a návrhem stavební čáry. Územní studie řeší prostorovou regulaci staveb. Podrobněji je regulace popsána ve výkresové části územní studie.

Z historických mapových podkladů je patrná původní lánová struktura, na kterou návrh reaguje vytvořením pěší cesty při severní hranici území a oboustranným stromořadím zvýrazňujícím východo-západní ulici, která tvoří páteř území.

- o V místě zahrádkářské kolonie stanovuje studie obecné podmínky pro velikost stavebních pozemků a organizaci jejich zastavění, pro uliční čáru, a dále pro objem a počet podlaží jednotlivých rodinných domů.
- o U pozemků nově vymezených územním plánem navrhuje územní studie členění na jednotlivé stavební pozemky, s ohledem na městský typ okolní zástavby. Určuje systém dopravní obslužnosti lokality – vymezuje v trasách komunikací uliční prostor plnící funkci veřejného prostranství a navrhuje příslušný dopravní režim. Navrhuje řešení a umístění veřejných prostranství v závislosti na ustanovení §7, odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na užívání území, v platném znění – to znamená, že na každé 2 hektary zastavitelné plochy bude vymezeno minimálně 1000m<sup>2</sup> (tj. 5% této plochy) bezprostředně souvisejícího veřejného prostranství, do

kterého se nezapočítávají komunikace. V uličních prostorech jsou navrženy inženýrské sítě, komunikace pro pěší, parkovací a odstavné plochy a plochy zeleně.

- Výšková hladina zástavby je navržena s ohledem na okolní zástavbu. Rodinné domy budou svým charakterem, měřítkem a objemovým řešením přizpůsobeny městskému charakteru.
- Předmětná územní studie navrhuje pozemky pro výstavbu samostatných a řadových rodinných domů. Území je přirozeně členěno na 2 bloky (lokality) rodinných domů (etapa II.1 „řadové a navazující domy“ a etapa II.2 „postupná přeměna území“). Ve středu území je prostor určen pro přeměnu stávající zemědělské dvoupodlažní stavby s podkrovím na rodinný dům o třech bytových jednotkách či jako malý bytový dům. Součástí přilehlého prostranství mohou být služby. Na západě území, tedy v území obklopeném stávající zahrádkářskou kolonií (navrženou k přeměně pro bydlení) a RC areálem (modeláři), je vymezeno veřejné prostranství parkového charakteru.
- V řešeném území jsou navrženy parcely pro výstavbu řadových rodinných domů, na ně navazují samostatně stojící RD, také v navazujícím území. Transformuje se zemědělský objekt na jihovýchodě území. Pozemky stávající zahrádkářské kolonie mohou být využity pro stavbu rodinných domů. V této ploše nejsou vymezovány jednotlivé stavební parcely. Vymezení parcel pro rodinné domy ve stávající zahrádkářské kolonii je určeno regulativy v území.

Celkovým řešením je dosaženo charakteru rezidenční lokality se zohledněním velikosti sídla.

### **C.1.3. regulační prvky v lokalitě rodinných domů**

Ve studii jsou navrženy prvky povinné regulace, prvky doporučené, ve výkresech jsou také případně zobrazeny jevy informativní (pochození souvislostí) a předpokládané rozmístění RD a staveb. Umístění objektů v řešeném území je uvažováno tak, aby byla dodržena jednotná urbanistická koncepce. Vzhledem k předpokladu individuální zástavby (BI-B, resp. BI-A) je navrženo využití pevné stavební čáry, která pomáhá udržet čitelný uliční profil a celkovou strukturu prostoru. V plochách (BI-R) je koncepce určena také jednotnou formou zástavby.

Stavební čáry zakreslené ve výkresové části jsou navrženy jako „pevné stavební čáry“, tj. jako linie pro osazení hlavních staveb (rodinných domů). S ohledem na stávající charakter území a s ohledem na postupnou přeměnu území je přípustné v pásu mezi uliční čarou (tj. rozhraním soukromého a veřejného prostoru) a stavební čarou (tj. linií rodinných domů) umísťovat garáže, přístřešky pro odstavení aut apod.

- Plocha územní studií označená jako (BI – R):

Podmínky pro plochy s parcelami řadových rodinných a navazujících domů :

- zástavba je navržena pro řadové rodinné domy,
- směrem do ulice není navrženo oplocení (předzahrádky jsou neoplocené, oplocení je směrem do ulice vyloučeno),
- v případě že by se zástavba nerealizovala uceleně při tomto navrženém řešení, platí regulace přiměřeně obdobně (tj. jednalo by se o intenzivní městskou zástavbu individuálními domy); při tom by se přiměřeně použila ustanovení regulace v plochách (BI-A) při zohlednění intenzivnější formy zástavby,
- samostatným prvkem je transformace stávajícího objektu na bydlení. Součástí řešení budou předzahrádky.

- Plocha územní studií označená jako (BI – A):

Podmínky pro plochy s parcelami rodinných domů:

- ve vymezené ploše je možné umístění pouze staveb rodinných domů a příslušných garáží nebo venkovních skladů, určených pro tyto domy,
- ve výkresové části jsou navrženy pevné stavební čáry,
- celková zastavitelnost každé parcely je maximálně 30% z její plochy,

- podíl zeleně na parcele je minimálně 60% z její plochy,
- na parcele je možné umístění staveb o maximálně dvou nadzemních a maximálně jednom podzemním podlaží,
- výška hřebene nebo atiky stavby v dané ploše bude maximálně 8,5 metru od upraveného terénu (=maximální výška stavby),
- ploty na hranici veřejného prostoru budou mít maximální výšku 1,3 metru od upraveného terénu,
- regulační podmínky se netýkají pozemků s parcelním číslem 21 60/53, 21 60/54, 21 60/55 a st. 4000, vše v k. ú. Svitavy-Předměstí, na kterých v době zveřejnění této studie rodinné domy stojí nebo jsou rozestavěny.

○ Plocha územní studií označená jako (BI – B):

Podmínky pro plochy s rodinnými domy v místě stávající zahrádkářské kolonie:

- ve vymezené ploše je možné umístění pouze staveb rodinných domů a příslušných garáží nebo venkovních skladů, určených pro tyto domy,
- ve výkresové části jsou navrženy pevné stavební čáry,
- výměra nově vytvořených stavebních parcel musí být minimálně 600m<sup>2</sup>,
- celková zastavitelnost každé parcely je maximálně 30% z její plochy,
- podíl zeleně na parcele je minimálně 60% z její plochy,
- na parcele je možné umístění staveb o maximálně dvou nadzemních a maximálně jednom podzemním podlaží,
- výška hřebene nebo atiky stavby v dané ploše bude maximálně 8,5 metru od upraveného terénu (=maximální výška stavby),
- ploty na hranici veřejného prostoru budou mít maximální výšku 1,3 metru od upraveného terénu.

Pozn.: Úzká propojka při stávající opěrné stěně na jihu území není součástí koncepce veřejných prostranství řešené lokality. Jedná se o technický prvek obsluhy opěrky, dle potřeby může být součástí např. soukromé zahrady.

Dále jsou zohledněny:

- Podmínky dle ÚP Svitavy pro BI - plochy bydlení v rodinných domech - městské a příměstské. Podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu: - intenzita využití pozemků - koeficient zastavění není v ÚP Svitavy stanoven.

Umísťování individuálních staveb při okrajích parcel tak, aby byly pozemky efektivně využity, není předmětem této ÚS. Jako důsledek osazení RD na / nebo při hranici parcely odpadá nutnost budovat mezi jednotlivými pozemky nepřírozené vizuální bariéry (živé ploty z tují apod.). U řadových RD je umístění na hranicích pozemků samozřejmé, u samostatně stojících RD je to také přirozené (při současném splnění požadavků požárních, likvidace dešťových vod na pozemku, apod.). Takováto umísťování staveb (při okrajích parcel) jsou v souladu s charakterem území. Tato řešení však zpravidla zakládají nutnost výjimky z obecně technických podmínek na výstavbu. Koncepce území tak není na těchto řešeních postavena. Pro návrh urbanistické koncepce nebyla aplikována ustanovení vyhl. č. 501/2006 Sb., § 25 odst. 2 (stísněné poměry) a § 25 odst. 6 (charakter zástavby a osazení budov na hranici pozemku). Stavby je dle této územní studie možné realizovat v souladu s prováděcími vyhláškami stavebního zákona bez výjimek z těchto předpisů.

#### C.1.4. řešení vegetace a terénních úprav

Navržené řešení vychází ze základní morfologie terénu (pro zástavbu cca rovina, stávající opěrky jsou návrhem zohledněny).

Předpokládá se zatravnění velkých částí území (budoucí park dle Koncepce veřejných prostranství města Svitavy). Další terénní úpravy se předpokládají minimální, spíše formou úprav v okolí nově budovaných komunikací a veřejných prostranství tak, aby byl více usnadněn odtok povrchových vod. V rámci podrobného výškového řešení komunikací je třeba zohlednit veškeré technické návaznosti odvodnění území. Nově vzniklá veřejná prostranství je vhodné výsadbou prostorově nepřesycovat.

Navržené terénní úpravy respektují toto základní uspořádání – návaznosti pěší cesty viz. kap. D.1.2.

Pozn.: Úzká propojka při stávající opěrné stěně na jihu území není součástí koncepce veřejných prostranství řešené lokality, Jedná se o technický prvek obsluhy opěrky, dle potřeby může být součástí např. soukromé zahrady.

Pozn.: Postupná transformace v rámci řešeného území zde bude jiná než v etapě I. a při ul. Na Barikádách. V ul. Na Barikádách byly pro jednu stranu zástavby realizovány IS i komunikace zástavba na opačné straně ulice (přeměna stávajících zahrádek na bydlení se tak stala atraktivní. V řešeném území se zahrádky nacházejí již jen v rámci ucelených bloků zahrádkářské kolonie, tedy zástavba je splněním technických návazností, které vyplývají z obecně závazných předpisů, s podmínkami budováním infrastruktury, Tedy v řešeném území předpokládáme reálně nízké dotčení stávajících zahrádek, spíše předpokládáme zachování stavu území (zahrádek) či jen jeho mírnou postupnou proměnu.

Územní studie navrhuje tyto typologické celky:

##### 1) Studie navrhuje

Pro stromořadí ve větvích „A, 1, 2, 3“ předpokládáme menší kultivary javorů, případně keřové podrosty. Z důvodu doporučení ohledně údržby a životnosti zeleně v urbanizovaném prostředí doporučujeme duh javoru babyky (v souladu s celkovou koncepcí lokality použít *Acer campestre* Elsrijk).

- Navrženy jsou stromy, případně keře – ve větvích „A, 1, 2, 3“, obdobně v „D, E“, kde nebylo podrobně řešeno (navazuje se zde také na stávající výsadbu, zejm. ve větví „E“). V ostatních ulicích je z důvodu prostorových návazností na stávající zástavbu navržena zeleň formou trávníků. I v nejúsporněji řešených obytných ulicích jsou ponechány pásy zeleně (v šířkách, které lze snadno udržovat). Pásy zeleně jsou šířky 2,0 m (event. 2,5 m), pro stromy pak 3,0 m. Stávající zeleň prodloužení ul. Na Barikádách je řešením této územní studie respektována a tvoří základ pro postupnou případnou přeměnu tohoto území.

2) Stromořadí je (v souladu s dříve zpracovanou studií) navrženo i při západní hranici území v návaznosti na Etapu I. Studie navrhuje stromy s různě velkými korunami, jež budou tvořit vícedruhovou alej. Alej svým krajinářským pojetím a použitými druhy navazuje na aleje cyklostezky. Jedná se o domácí dřeviny středního a vyššího vzrůstu, výběr navržených rostlin by měl vycházet z těchto taxonů: lípa srdčitá *Tilia cordata*, javor babyka *Acer campestre*, javor horský *Acer pseudoplatanus*, jeřáb ptačí *Sorbus aucuparia* a stěmcha obecná *Prunus padus*.

3) Vysoké porosty - stromy a keře. Zeleň s funkcí protihlukové bariéry (návaznosti dle územní studie veřejných prostranství města Svitavy z 05/2018, v (v souladu s dříve zpracovanou studií)). V prostoru veřejného prostranství v severozápadní části území je navrženo použití dvou typů stromů:

- velké stromy – jako nejvhodnější typ stromu se jeví některý z méně vzrůstných kultivarů javoru ve výškovém rozpětí cca 12–20 m, šířka do 10 m.

Příklady: Acer platanoides 'Emerald Queen', Acer pseudoplatanus 'Rotterdam' atd. U tohoto typu stromu se předpokládá hustá koruna, která dobře stíní; případné posezení pod stromem, dále je vhodné použít dřevinu neplodící či s malými plody, přičemž javor se svými okřídlenými nažkami tuto podmínku splňuje.

- menší stromy – vzhledem k předpokládanému užívání ploch pro setkávání a rekreaci se jako vhodné jeví okrasné ovocné stromy menšího vzrůstu, které neplodí nebo vytváří jen drobné plody..

Příklady možných dřevin: višň chloupkatá, sakura - Prunus 'Accolade' (v 4–6 m, š 2–4 m), okrasné jabloně atd.

Dále nebylo podrobně řešeno – je třeba navazující podrobnější dokumentace. Zohledněny jsou také návaznosti na hlukovou ochranu (viz. také kap. F.1.4) koncepcí zahrad (zadní části zahrad směrem k pěšině „C“ mohou také přispět k odclonění areálu na severu).

#### **C.1.5. návaznosti na park**

Koncepcí veřejných prostranství města Svitavy je území na západě řešeného území určeno pro přeměnu na park. V rámci této územní studie jsou návaznosti zajištěny zejména vytvořením podmínek pro navázání pěší cestou (větev „C“). Pěšina je navržena v rámci této studie (zpřesněna) při okraji areálu RC modely, studií je navrženo směrové řešení cesty s obloukem velkého poloměru, ze kterého vychází návaznost na síť místních komunikací navržených v této studii. Zeminu z výkopů z komunikací a IS je možné využít k dosvahování terénního vyrovnaní parku, také jako odclonění hlukové (odclonění volnočasového areálu a navrhované zástavby, V rámci parku se pak bude jednat o terénní prvek přirozeně zakomponovaný do racionálně trasované sítě cest v parku; prvek včetně zeleně pak přirozeně navazuje na zeleň jako přirozenou součást větších zahrad.

#### **C.1.6. podmínky stanovené ÚP Svitavy, zadáním studie a požadavky dotčených orgánů a správců veřejné dopravní a technické infrastruktury**

Územní studie respektuje podmínky stanovené Územním plánem Svitavy i zadáním ÚS pro řešenou lokalitu.

Požadavky na vymezení a uspořádání zastavitelných ploch vycházejí z koncepce rozvoje města a ochrany jeho hodnot, stanovených Územním plánem Svitavy – „pohoda společnosti, podnikání a prostředí se zdravými životními podmínkami“. Zástavba respektuje výškovou zonaci z důvodu ochrany obrazu města, zohledněna je výšková zóna okolí.

Tato územní studie navazuje na dříve zpracovanou územní studii (Ing. arch. Radim Oblouk, evidence územně plánovací činnosti 09/2020, dále také jen „dříve zpracovaná územní studie“). Dříve zpracovaná územní studii předcházela fáze urbanistického konceptu (týchž autorů). Urbanistický koncept byl odevzdán objednateli k připomínkám dne 18.12.2019. Objednateli (dříve zpracované) územní studie bylo doporučeno projednat urbanistický koncept (tj. fázi předcházející této studii) s dotčenými majiteli, správci infrastruktury nebo úřady, a to zejména s majiteli nebo správci pozemků p.č.1556/1, 2160/1, 2160/7 k.ú. Svitavy-Předměstí, kteří mají v dané lokalitě velký podíl pozemků. Urbanistický koncept byl v podobě hlavního výkresu zveřejněn v době od 16. 6. do 16. 7. 2020 na webových stránkách města Svitavy. Způsob a čas zveřejnění a výzva k uplatnění připomínek byly oznámeny veřejnou vyhláškou na úřední desce města. Zhotovitel (dříve zpracované) územní studie zapracoval veškeré připomínky objednatele a připomínku, kterou obdržel prostřednictvím objednatele od jednoho z dotčených vlastníků.

Koncepční řešení dříve zpracované územní studie jsou v rámci této územní studie promítnuta v území II.2 „postupná přeměna území“ a v části území II.1 „řadové a navazující domy“. V rámci této územní studie jsou přepracována koncepční řešení v území „řadové a navazující domy“ a do území II.2 „postupná přeměna území“ jsou řešení promítnuta (návaznosti dopravy, řešení IS, apod.).

Územní studie respektuje podmínky stanovené Územním plánem Svitavy v kapitole C)2. VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH pro řešenou lokalitu. Pro tuto lokalitu (BI – Hálkova, 47\* Svitavy-předměstí, Čtyřicet Lánů) stanovuje tato studie obecné principy, jak:

- řešit plochu pro individuální bydlení
- řešit napojení na stávající komunikace a ostatní infrastrukturu
- řešit regulaci v místě stávajících zahrádek

Splněno navrženou koncepcí území dle této studie

- řešit zásah do odvodňovacího systému

Prvky odvodňovacího systému jsou dle dat ÚAP ORP Svitavy promítnutých v KOV ÚP Svitavy lokalizovány mimo řešené území

Dále dle ÚP Svitavy a obecně na základních požadavků na využití území: Požadavek umístění ucelených ploch zeleně v rozsahu 1000 m<sup>2</sup> na každé 2 ha zastavitelného území (požadavek § 7 vyhlášky č. 501/2006 Sb) je splněn navrženými plochami zeleně u jednotlivých lokalit takto: V rámci etapy I. (samostatná studie) a etapy II. (tato studie) se jedná cca o území v součtu 13,5 ha. Jen v rámci etapy II. (v rámci této studie) je navrženo ucelené veřejné prostranství na západě řešeného území cca 7 000 m<sup>2</sup>. To by při naplnění požadavku vyhlášky vyhovělo i pro území cca 14 ha – požadavek na vymezení požadované výměry veřejných prostranství je tak návrhem studie splněn. Dále nebylo podrobně bilancováno – z navrhovaného urbanistického řešení je zjevné, že i další prostranství vymezení v území plní funkci plnohodnotného veřejného prostranství (v rámci etapy č. II prostranství při malém bytovém domě, v rámci etapy I. prostranství ve středu ulic – oboje nebilancováno.) Navíc se jedná i o území na okraji města, navíc v návaznosti na celoměstsky vyvážená atraktivní rekreační území (vodárenský les, stávající areál minigolf, skatepark, atd.). Šířky veřejných prostranství jednoznačně splňují požadavky § 22 vyhlášky č. 501/2006 Sb., šířky ulic v nově navrhovaných ulicích jsou výrazně vyšší než požadovaných minimálních 8 m. Ve větvi „A“ při vjezdu do lokality je šířka přes 8 m (lokálně ale zúžena na cca 7,5 m, což vyhovuje požadavku vyhlášky 501/2006 Sb. na jednosměrnou ulici obsluhující rodinné domy. Z důvodu nevyhovující křižovatky s ul. Hálkova je v této části větve „A“ navržen jednosměrný provoz, tedy požadavek vyhlášky na šířku veřejného prostranství je splněn i zde. Při výjezdu z lokality „řadové domy“ jsou splněny požadavky na jednosměrnou ulici obsluhující rodinné domy (vyhláškou 501/2006 Sb. Požadovaných 6,5 m je splněno, šířka prostranství cca 7,0 m dle katastru nemovitostí je splněno, přeplocení (či spíše živý plot ze zahrádek lze případně řešit i v rámci výstavby, navíc jsou návrhem zajištěny veškeré technické návaznosti (dopravní, vedení IS, požární obsluha, dopravní obsluha území). V případě, že technicky bude možné v rámci výstavby IS živý plot zachovat, může i nadále sloužit jako součást veřejného prostranství (splněn je tak výše uvedený požadavek).

Velikosti parcel nejsou územním plánem regulovány. Územní studie respektuje podmínky prostorového uspořádání ÚP Svitavy, včetně výškového řešení.

Pro lokalitu PV - Hálkova, 48, k.ú. Svitavy-předměstí, plocha veřejného prostranství, stanovuje tato studie obecné principy, jak:

- řešit obsluhu navržených lokalit i.č.45, 47

Řešeno touto studií (lokalita č. 47 je předmětem řešení této studie, lokalita č. 45 může být obsluhována v budoucnu z komunikace ve větvi „A“ dle této studie, vjezdy a detaily napojení budou předmětem případné navazující přípravy v lokalitě č. 45).

Dále malý bytový dům či rodinný dům (v plochách BI) - splněno je podmíněně přípustné využití:

- bytové domy do max. 2 nadzemních podlaží a max. 6 bytů
- související občanské vybavení – komerční zařízení střední a malé - za podmínky, že o odpovídá charakterem a významem danému prostředí a že se jedná o pozemek menší než 1000m<sup>2</sup> a není riziko narušení pohody bydlení a slouží obyvatelům v takto vymezené ploše

Splněno (jedná se o dvě obytná podlaží a podkroví)

#### **C.1.7. etapizace a další požadavky**

Návrh je v souladu s ÚP, zohledněno je členění území a jeho regulace, zohledněno je členění do etap. V rámci této studie se jedná o etapu č. II zástavby Staré kolonie – ta je touto studií volně členěna na lokalitu II.1 „řadové a navazující domy“ a lokalitu II.2 „postupná přeměna území“. Etapa I. Staré kolonie je předmětem samostatné studie. Parcelace je ale již nyní navržena kvůli návaznostem komunikací a IS.

## D. Koncepce dopravy

### D.1.1. obecně ke koncepci a regulaci v území

Koncepce dopravy je v obecných rysech patrná z jednotlivých výkresů a kapitol územní studie a bude dle jednotlivých témat zpřesněna v podrobných dokumentacích. V nich je třeba bezpodmínečně dodržovat minimálně následující zásady:

- budovat dopravní režim pro společný provoz pěších a automobilů
- vytvářet maximum nezpevněných ploch ve veřejných prostranstvích
- přiměřeně zohlednit podmínky navazujícího území.

### D.1.2. návrh řešení dopravy

#### Základní koncepce:

Území Etapy II. je v současné době tvořeno různými typy komunikací nebo cest. V jihovýchodní části již začala neregulovaná výstavba individuálních rodinných domů. V této části je stávající hlavní příjezd do území, který je tvořen obytnou zónou. Na tuto obytnou zónu navazuje stávající cesta s prašnou povrchovou úpravou, která prochází mezi zahrádkami a která se dále stačí na jih podél zahrádek. Tyto přístupové cesty jsou převážně užívány zahrádkáři, chataři a k procházkám obyvatel přilehlého okolí.

Řešená lokalita bude napojena na stávající komunikační síť ve dvou místech. Jednosměrný vjezd do lokality bude v křižovatce ul. Hálkova a ul. Národního osvobození. V této křižovatce u vjezdu do Hálkovy ulice by nebylo možné dodržet při výjezdu z území potřebné rozhledové rozměry, proto je v tomto místě navržen pouze jednosměrný vjezd. Obousměrné napojení je dále navrženo ve stávající obytné zóně v západním prodloužení ulice Na Barikádách. Výhledově je uvažováno s napojením třetím, ovšem za předpokladu výstavby I. etapy lokality Stará kolonie, a to přes ulici U Kojeneckého ústavu.

V návaznosti na stávající (výše popsanou) síť komunikací je navržena síť obslužných komunikací. Komunikace jsou navrženy v režimu obytné zóny pro společný, bezpečný pohyb chodců i automobilů.

- Pozn. (vztah „obytné zóny“ a „zóny 30“ v návrhu ÚS): dle TP 103 se uvádí k velikosti obytné zóny: „Velikost obytné zóny by měla být taková, aby výjezd na komunikaci s vyšší dovolenou rychlostí jízdy nebyl z žádného místa v obytné zóně vzdálen víc než 300 m.“ v TP 103 se jedná o doporučení, obvykle se preferuje dodržení jiných ustanovení TP a norem. Dle konzultace s PČR DI v rámci této i jiných obdobných akcí je také možný dopravní režim v páteřních větvích v režimu zóny 30 a např. slepé větve v režimu obytné zóny. Mimo jiné s ohledem na nutnost dopravního značení v této ÚS byl navržen režim sjednocený, tj. obytná zóna. Ve studii je ale možné prodlouženou komunikaci ul. Na Barikádách (větev „E“) vymezit v režimu zóna 30, obdobně návaznosti na ÚS Stará kolonie I. etapa, zbytek území ponechat v obytné zóně a toto dále konzultovat s PČR DI až v rámci podrobné PD. Profily MK v rámci obou dopravních režimů pak jsou shodné. Dále je tedy v ÚS použit pojem „obytná zóna“ s tím, že dopravní režim bude upřesněn v rámci podrobných PD.

Navržena je síť ulic – páteřní komunikace (v etapě II.1) je větev „A“ a větev „3“, na ně pak v etapě II.2 jsou napojeny komunikace „D, E“. Podružné větve „1, 2“ jsou slepé, větev „4“ je propojka mezi hlavními větvemi (v etapě II.2). Páteřní stávající komunikace je také ul. Na Barikádách. Komunikace v etapě II.1 jsou navrženy jako jeden funkční celek; u etapy II.2 s ohledem na postupnou přeměnu území a postupnou výstavbu RD předpokládáme více provizorní řešení s tím, že přeměna na ucelenou síť komunikací souvisí až s mírou intenzifikace zástavby.

Pěší komunikace jsou větve „B“ (cesta mezi zahradami nové řadové zástavby), na kterou dále navazuje stávající nebezpečná (travnatý povrch) komunikace pro zahrádkářskou kolonii (budoucí větev „D“ etapy II.2 „postupná přeměna území“). V prodloužení větve „A“ pokračuje (na rozhraní terénního zářezu nad volnočasovým areálem a stávajícím polem, v souladu s Konceptem veřejných prostranství) pěší cesta do krajiny. Na síť pěších komunikací dále navazují směry na západ do krajiny směrem k pískovně i další aktivity v krajině.

Dle ÚP Svitavy cyklostezka na Vendolí je požadována zohlednit v rámci navrhované plochy řešené touto ÚS. Značená cyklostezka ale vede jinde. Obecně je pohyb cyklistů v obytné zóně v souladu s provozem v obytné zóně, i když atraktivnější trasa je značená. Tedy stezky propojit lze, dle také do krajiny, tedy je návrhem této ÚS i upřesněna trasa cyklostezky dle ÚP Svitavy.

ÚP Svitavy nestanovuje zvláštní podmínky na řešení dopravy v klidu v rezidenčních čtvrtích.

Zpomalovací prvky dořešit v DUR – větev „A“ je dost dlouhá, navíc má přednost jedoucí od města. Tedy k úvaze např. zvýšené křižovatkové prahy na křížení ulic „A“ / „1“, možná také „A“ / „2“.

Obecně je koncepce dopravy v klidu navržena tak, že pro každý RD se požaduje zřízení rezidenčních stání na vlastních pozemcích, v rámci veřejných prostranství pak jsou navržena jenom návštěvnická cca 1 stání na 2 RD (toto se týká zejména etapy „řadové domy“) + posílení v uzlových bodech. Navržená stání jsou ve větším počtu, než je požadováno dle ČSN 73 6110. V území II.2 „postupná přeměna“ se bude jednat o vybudování stání rezidentů na vlastních pozemcích, návštěvnická stání postupně v ulicích dle postupu přeměny území.

Obecně jsou v etapě II.1 „řadové a navazující domy“ navrženy garáže pro každý RD. Pro každý RD jedna garáž bezprostředně navazující na vlastní dům. Před garáží jedno návštěvnické stání (v podstatě nad-normové stání rezidentů, protože požadavek normy ČSN 73 6110 je pro RD do 100 m 2 jen jedno auto. Dále cca 1 x stání na 2 řadové RD, neplatí ve výhybních a přiměřeně v dalších větvích. Pro malý bytový dům nebo rodinný dům transformovaný ze zemědělského objektu jsou stání navržena v ulicích. Dále je etapa II.2 „postupná přeměna území“. Tam jsou stání navržena v minimálním rozsahu (postupné budování zástavby, postupná přeměna území a měnící se požadavky).

Návštěvnická stání pro park na západě území mohou pak být případně doplněna ve větvi „D“ v etapě II.2 „postupná přeměna území“. Volnočasový areál má dopravní obsluhu navrženo ze severu, tj. mimo řešené území a bez vazby na něj.

#### Výhledová řešení

Výhledově jsou ve výkresové části také naznačena dopojení na západ, směrem do krajiny i do volnočasového areálu (RC modely, minigolf, atd.), naznačena je také návaznost na etapu I.

Koncepce (v návrhovém období – tedy základní koncepce) byla v rámci zpracování studie konzultována s Policií ČR DI Svitavy (viz. také dále v textu) – dále nutno v rámci PD DUR.

Podélné sklony jsou (dle podrobnosti podkladů) vyhovující (podélný sklon téměř rovinový), lokální terénní útvary budou překonány zářezem / dorovnáním.

Stání pro invalidy jsou navržena při větvi „1“, dále také dle stávající studie budou postupně budována v rámci etapy II.2 „postupná přeměna území“.

Detaily uspořádání – Povrch navržených komunikací navrhujeme dlážděný, dle návaznosti na již realizované části navazujících komunikací (úsek větve „3“, ul. Na Barikádách). K úvaze jsou křižovatkové zpomalovací prahy, viz. jinde zde. Je navržen společný provoz chodců a vozidel, tedy je zde vysazen silniční obrubník jak o přirozená vodící linie.

#### Výjimky, atypy:

- Šířky veřejných prostranství jednoznačně splňují požadavky § 22 vyhlášky č. 501/2006 Sb., šířky jsou výrazně vyšší než požadovaných minimálních 8 m. viz. jinde v textu
- Vzdálenosti křižovatek splňují požadavky ČSN 73 6110, vzdálenosti výhyben jsou řešeny nad rámec požadavků normy, jako výhybny jsou využity také křižovatky větví „1, 2, 3“ s větví „A“ (nízká četnost dopravy). Jednosměrný vjezd a výjezd lokality developerů je dán nevyhovujícím stávajícím řešením křižovatky větve „A“ a ul. Hálkova a Národního

osvobození řešení, řešení navíc navazuje na dříve zpracovanou územní studii zaevidovanou v evidenci územně plánovací činnosti

- Při parcelaci v rámci DUR je třeba detailně posoudit rozhledy (v DUR zohledněno přiměřeně podrobnosti podkladů a stupni zpracování). Obecně by stromy v rozhledových trojúhelnících být neměly. V rozhledu může být pouze překážka do průměru 15 cm, u stromů je pravděpodobnost, že se časem na tuto hodnotu dostanou.
- V rozhledu nesmí být ani oplocení – v DUR bude potřeba prověřit z tohoto hlediska detailní parcelaci u křižovatek (vyhovující nárožní poloměry pro hasiče). V rámci studie jsou případně naznačena zkosení parcelace.
- V rámci podrobné PD je třeba zohlednit pro zimní údržbu. Tomu přizpůsobit nasazení koruny stromů.
- Studie obsahuje uliční profily a regulaci charakteristických míst, v ostatních částech se použije přiměřeně obdobně.

#### Materiálové řešení:

- Základní komunikace jsou navrženy jako dlážděné (návaznosti na již realizovanou páteřní komunikaci v ul. Na Barikádách; dále jsou důvodem také šířky jednotlivých prostranství), parkovací stání jako zatravněovací dlažba (typ např. viz. výkresová část).
- Řešení propojek je v maximální míře řešeno jako travnatý povrch.

#### Dopravní značení:

Předpokládá se minimum dopravního značení – bude řešeno v DSP. Obecně je koncepce technicky navržena uceleně v režimu obytné zóny (dle TP 103, dále také viz. výše „vztah obytné zóny a zóny 30“) s tím, že celé území je s ohledem na nízký provoz navrženo pro společný provoz vozidel i chodců. V navazujících PD je třeba zohlednit také minimum dopravního značení v okolí řešeného území.

#### Konstrukce:

Konstrukce vozovek je (v rámci studie) volena vzhledem k předpokládanému zatížení - pro obsluhu RD osobními vozy a občasným pojezdem nákladních vozidel (popeláři, stěhování, hasiči apod.). Je proto velmi lehkého typu s dopravním zatížením třídy VI (0 - 15 přejezdů těžkých nákladních vozidel v obou směrech za 24 hod.). Komunikace budou provedeny s finálním dlážděným povrchem s jednostranným příčným sklonem 2,5 %. Konstrukce vozovky bude navržena dle TP170 „Navrhování vozovek pozemních komunikací“.

#### Odvodnění komunikace:

Viz. E.1.4.a).

#### Vjezdy na pozemky:

Vjezdy na pozemky budou provedeny podle této studie, případně dodatečně. Výškově se musí vjezd přizpůsobit komunikaci. Vjezdy budou bez obručnicků s převýšením max. 20 mm nad povrch projektované komunikace. Rozhledové poměry budou řešeny DUR. Zemědělský sjezd z řešeného území do krajiny není zřízen a není tedy dotčen přístup do krajiny. V rámci studie je zohledněn vjezd na stávající RD v areálu Atomsteel. Budoucí vjezdy na sousední pozemky je možné zřídit dodatečně.

### **D.1.3. podmínky stanovené ÚP Svitavy, zadáním studie a požadavky dotčených orgánů a správců veřejné dopravní a technické infrastruktury**

Územní studie respektuje podmínky stanovené Územním plánem Svitavy i zadáním ÚS pro řešenou lokalitu (zohledněném v dříve zpracované územní studii). V ÚP je navržena část plochy pro řadové rodinné domy a návaznosti, řešené území navazuje na územní studie (Ing. arch. Radim Oblouk – etapa I. a etapa II.), tuto respektuje a dále doplňuje návaznosti na město spojitějšími formami zástavby, návrh této územní studie v otázce prostupnosti krajiny a

návazností na západ a zohledněním druhového složení zeleně v parku respektuje také koncepci veřejných prostranství. Další požadavky nebyly stanoveny.

Požadavky ÚP např. na cyklostezku – viz v textu.

## E. Koncepce technické infrastruktury

### E.1.1. obecně ke koncepci a regulaci v území

Koncepce technické infrastruktury je v obecných rysech patrná z jednotlivých výkresů a kapitol studie a bude dle jednotlivých témat zpřesněna v podrobných dokumentacích. V nich je třeba bezpodmínečně dodržovat minimálně následující zásady:

- jednotlivé prvky (řady, retenční prvky, apod.) je třeba přednostně umisťovat ve veřejných prostranstvích
- prvky prostorově sdružovat tak, aby byla umožněna výsadba zeleně
- přiměřeně zohlednit podmínky navazujícího území.

### E.1.2. množství potřeby pitné vody a odborný odhad množství splaškových vod

Lok II.1 „řadové a navazující domy“ – je tvořena bilancí pro 36 RD, z toho:

- řadové RD a trojdoměk: 28 + 3 RD
- samostatně stojící RD (na západě + v zahradách východně): 2 + 3 RD

Lok II.2 „postupná přeměna území“ – je tvořena bilancí pro 31 RD, z toho:

- přeměnu kolonie na RD (dle výměr a struktury parcel): 24 RD
- samostatně stojící RD (na západě a na jihu): 4 + 3 RD

Pozn.: 3 RD na východě (v zahradách) jsou urbanisticky součástí etapy II.2 „postupná přeměna území“, kapacitně jsou ale přímo navázány na etapu II.1 „řadové a navazující domy“ – tedy jsou z hlediska kapacity technické infrastruktury bilancovány v etapě II.1.

#### a) množství potřeby pitné vody

Výpočet množství vody je proveden podle vyhl. č. 120/2011 Sb., kterou se mění vyhláška 428/2001 Sb., kterou se provádí zákon č.274/2001 (Zákon o vodovodech a kanalizacích), která stanovuje směrná čísla roční potřeby vody

- lokalita II.1 „řadové a navazující domy“

Počet uvažovaných RD	36
Počet obyvatel v nově uvažované zástavbě	144 (36 RD á 4 obyvatele)
Roční potřeba vody na 1 obyvatele	35 m <sup>3</sup> /rok, t.j. 96 l/den
Součinitel denní nerovnoměrnosti	kd = 1,5
Součinitel hodinové nerovnoměrnosti	kh = 5,6
$Q_d = 144 \times 96 = 13\,824$ l/den	13,824 m <sup>3</sup> /den
$Q_{d,max} = 13,824 \times 1,5 = 20,73$ m <sup>3</sup> /den	0,864 m <sup>3</sup> /h
$Q_{h,max} = 0,864 \times 5,6 = 4,83$ m <sup>3</sup> /h	1,34 l/s
<u><math>Q_{rok} = 13,824 \times 365 = 5\,045</math> m<sup>3</sup>/rok</u>	

- lokalita II.2 „postupná přeměna území“

Počet uvažovaných RD	31
Počet obyvatel v nově uvažované zástavbě	124 (31 RD á 4 obyvatele)
Roční potřeba vody na 1 obyvatele	35 m <sup>3</sup> /rok, t.j. 96 l/den
Součinitel denní nerovnoměrnosti	kd = 1,5
Součinitel hodinové nerovnoměrnosti	kh = 5,7

$Q_d = 124 \times 96 = 11\,904 \text{ l/den}$	11,904 m3/den
$Q_{d,max} = 11,904 \times 1,5 = 17,85 \text{ m3/den}$	0,743 m3/h
$Q_{h,max} = 0,743 \times 5,7 = 4,23 \text{ m3/h}$	1,17 l/s
<u><math>Q_{rok} = 11,904 \times 365 = 4\,345 \text{ m3/rok}</math></u>	

**a) odborný odhad množství splaškových vod**

- lokalita II.1 „řadové a navazující domy“

Spotřeba pitné vody pro obyvatele	$Q_d = (144 \times 96) = 13,824 \text{ m3/d}$
Celková produkce odpadní vody	$Q_d = 13,824 \text{ m3/d}$ , t.j. 0,576 m3/h
Součinitel max. hodinové nerovnoměrnosti	$k_{h...} 5,6$
Maximální hodinová produkce odp. vod	$Q_{h,max.} = 0,576 \times 5,6 = 3,22 \text{ m3/h}$
	<u><math>Q_{h,max.} = 0,89 \text{ l/s}</math></u>

- lokalita II.2 „postupná přeměna území“

Spotřeba pitné vody pro obyvatele	$Q_d = (124 \times 96) = 11,904 \text{ m3/d}$
Celková produkce odpadní vody	$Q_d = 11,904 \text{ m3/d}$ , t.j. 0,496 m3/h
Součinitel max. hodinové nerovnoměrnosti	$k_{h...} 5,7$
Maximální hodinová produkce odp. vod	$Q_{h,max.} = 0,496 \times 5,7 = 2,82 \text{ m3/h}$
	<u><math>Q_{h,max.} = 0,78 \text{ l/s}</math></u>

**E.1.3. celková bilance nároků energií****a) bilance plynu**

*Celková spotřeba zemního plynu – předpoklad:*

1x plynový kondenzační kotel (max. 24,0 kW) s externím zásobníkem TV	2,7 m3/ hod - 24 kW
1x sporák	1,1 m3/ hod - 9 kW

*Roční spotřeba zemního plynu:*

pro vytápění a ohřev TV	3 000 m3/ rok
pro vaření	400 m3/ rok

Celková roční spotřeba zemního plynu činí 3 400 m3/ ok pro 1 rodinný dům.

Pro lokalitu II.1 „řadové a navazující domy“ není zemní plyn uvažován.

Pro celou lokalitu II.2 „postupná přeměna území“ (31 RD) 105 400 m3/rok.

**b) bilance elektrické energie**

Vzhledem k přivedení plynu do domů v lokalitě „postupná přeměna území“ se předpokládá stupeň elektrizace A nebo B. V energetické bilanci uvažuje se stupněm B. V případě, že se majitel některého objektu rozhodne pro instalaci elektrických zařízení pro ohřev vody nebo vytápění a bude nutné navýšit jištění před elektroměrem, bude toto řešeno majitelem objektu.

Lok II.1 „řadové a navazující domy“ (36 RD)

Lok II.2 „postupná přeměna území“ (31 RD)

V řešeném území (v navrhované etapě, včetně výhledových návazností při postupné přeměně území) se bude nacházet 36 rodinných domů v lokalitě II.1 „řadové a navazující domy“ a případně dalších 31 RD v lokalitě II.2 „postupná přeměna území“. Přeměna území ale bude postupná a navíc je podmíněna budováním IS a komunikací, tedy se jedná spíše o výhledové řešení.

Energetická bilance pro 1 objekt (bilance je shodná pro všechny objekty)

Spotřebič	Pi [kW]
El. varná deska	5
El. trouba	2
Myčka	2
Pračka	2
Lednice	0,5
Osvětlení	2,2
Zásuvky	13,2
Vrata vjezd+garáž	2
Slaboproud	0,3
Elektrokotel	5
Ostatní	4
Celkem	38,2

Soudobý odběr na jednu fázi 19,1 A.

Jističe před elektroměrem 3x25 A s charakteristikou B, jednosazbové měření spotřeby.

Zatížení trafostanic

Vzhledem k neexistenci přesnějších podkladů uvažujeme nižší výkony nejbližších trafostanic a zatížení z lokality je bilancováno k nejbližší trafostanici.

Návrh územní studie řeší rozšíření zástavby o 36 RD v etapě II.1 „řadové a navazující domy“ a o dalších 31 RD ve výhledu (etapě II.2 „postupná přeměna území“)

Město Svitavy je plynofikováno. Zavedení plynovodu je uvažováno v lokalitě „postupná přeměna území“, v lokalitě „řadové a navazující domy“ jsou vytvořeny podmínky pro vedení výhledově.

S ohledem na základní standard vybavení domácností elektrickými spotřebiči a charakter posuzované lokality se dá předpokládat stupeň elektrizace pro:

- rodinné domky: stupeň elektrizace B2 s 20 % C2

Podíl transformačního výkonu na jedno odběrné místo uvažujeme 3,3 kW

Podíl nebytového odběru na jeden individuální objekt bytové zástavby uvažujeme 0,5 kW

Posouzení trafostanice TS 22,0 (event. 35,0) / 0,4 kV:

Počet nových objektů: 36 v etapě II.1 „řadové a navazující domy“

Nárůst výkonu:  $36 \times (3,3 + 0,5) = 135 \text{ kVA}$  v etapě II.1 „řadové a navazující domy“

Předběžný instalovaný příkon lokality „řadové a navazující domy“ bude následující: Celkový instalovaný výkon etapy bude 135 kW, při koeficientu soudobosti 0,4 bude soudobý odebíraný příkon 50 kW, nutno ovšem započíst také rezervu cca 30 %, tzn. 15 kW pro další nárůst výkonu. Celkový odebíraný výkon se předpokládá tedy 65 kW.

Počet nových objektů: 31 v etapě II.2 „postupná přeměna území“

Nárůst výkonu:  $31 \times (3,3 + 0,5) = 120 \text{ kVA}$  v etapě II.2 „postupná přeměna území“

Předběžný instalovaný příkon lokality „řadové a navazující domy“ bude obdobný jako v etapě „řadové a navazující domy“, ale s tím, že se pravděpodobně bude jednat o postupné zaplňování zástavby (navrženy jsou jen 4 + 3 RD, zbylých 24 RD je tvořeno postupnou přeměnou zahrad na bydlení (s ohledem na požadované splnění regulativů na výměry pozemků se v případě uvažovaných bilancí jedná o velmi pozvolnou přeměnu území), uvažovaný nárůst celkového odebíraného výkonu 60 kW je tak maximální možný v horizontu desítek let.

Ve výpočtu není uvažováno se stávajícím příkonem - se stávajícím připojením areálu v hladině VN. Bilance stávajícího příkonu VN a příkonu VN od nově navrhované zástavby musí být podrobně posouzena v rámci DUR.

#### E.1.4. návrh řešení technické infrastruktury

##### a) odvodnění území

Širší návaznosti dle ÚP Svitavy a územně plánovacích podkladů – Zástavba se týká plochy BI – č. 47. Západ území je uvažován jako zeleň (v souladu s dříve zpracovanou územní studií a s Konceptí veřejných prostranství). Tím bude také v budoucnu zlepšen odtok z navazujícího území (dnešní využití budoucího parku je pole) - Předpokládá se tak zatravnění velkých částí území v důsledku zúžení ploch pro obhospodařování velké zemědělské techniky. Tato opatření na ZPF budou mít také pozitivní vliv na odtokové poměry celého území.

Systém odvodnění území s ohledem na podrobnost podkladů předpokládáme následující:

Celé území přirozeně odtéká severovýchodním směrem (tj. směrem do města). Stávající využití území je převládající orná půda (převládající budoucí využití je park a k tomu pouze 2 parcely) a brownfield. Celkový odtok z území předpokládáme shodný po realizaci zástavby – navrženo je zachytávání dešťových vod v retenčních příkopech při větvi „A“. Orientačně vycházíme z bilance 2 500 m<sup>2</sup> zpevněných ploch x 0,08 = retenční objem 200 m<sup>3</sup> (vyhovuje, v příkopech je splněno). Vody ze střech řadových rodinných domů budou zachytávány na střeších RD (investor má ve Svitavách toto technické řešení realizováno, odzkoušeno) – pro potřeby orientačního výpočtu v rámci této ÚS nebilancováno. S ohledem na plošné malé výměry zahrad nejsou navrženy přepady ze střech do vsaku (vsakovány jsou z RD jen plochy zahrad, povrchovým vsakem, plošně vždy v rámci celé zahrady). V rámci komunikací ve výpočtu uvažujeme s tím, že voda z trávníků na veřejných prostranstvích se vsakuje, odtok je uvažován jen ze zpevněných ploch (část zpevněných ploch je navíc ze zatravněvací dlažby). Orientační výpočet je proveden v souladu s ČSN 75 9010 na pětiletou srážku z veřejných prostranství, domy jsou uvažovány dle výše popsaného schématu.

Ochranný příkop není navržen. (V DUR dořešit jen detail u dvou domů ve větvi „3“). Nová zástavba (zbytek) není extravilánovými vodami ovlivněno, takže opatření k eliminaci srážkových vod přitékajících z navazujícího území nejsou potřebná. Tedy v území nejsou ani velké extravilánové vody.

Navrženo je odvodnění drenážemi při komunikacích – jen pokud bude možné vsakování. Voda z komunikací – předpokládáme vsakování dle HG průřezu (bude proveden v DUR). Pokud však není možný a dále pro celkový odtok z území pro „řadové a navazující domy“ jsou navrženy retenční objekty. Návrh je orientačně proveden dle ČSN 75 9010. Obdobné řešení je pro lokalitu II.2 „postupná přeměna území“ – retenční příkopy jsou i zde navrženy a orientačně zobrazeny ve výkresové části. V lokalitě II.2 „postupná přeměna území“ nepředpokládáme zachytávání dešťových vod na střeších domů, budou zde ale větší výměry pozemků (viz. regulace), tedy předpokládáme vsakování dle potřeby v rámci zahrad budoucích RD. Navíc jsou komunikace v rámci zahrádkářských kolonií zelené, dopravní řešení s úzkými komunikacemi a výhybnami je z hlediska ovlivnění celkového odtoku optimální.

- hydrogeologické posouzení nebylo součástí zpracování studie. Pokud se na základě HG posouzení ukáže, že (alespoň) na části území lze vsakovat, přispěje i toto výrazně ke zlepšení celkového odtoku.

Dešťové vody z komunikace a veřejných prostorů budou sváděny pomocí příčného a podélného sklonu komunikace do vsakovacích drenáží, kde budou zdržovány a dle možností zasakovány do horninového prostředí. Na koncích větve „A“ jsou navrženy plochy pro zadržování vody (v maximální míře kombinováno s vsakem), viz. výkresová část studie.

Technické řešení je zdokumentováno ve výkresové části (včetně příčných řezů).

Dešťové vody z pozemků rodinných domů budou v maximální možné míře likvidovány na pozemcích – viz. výše - dle požadavků ČSN 75 9010. Na pozemcích RD je uvažováno s návrhovým deštěm s normovou periodicitou a pro 15-ti minutový déšť. Větší odtok z území (ve vazbě na § 6 odst. 4 vyhlášky č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby, v platném znění a § 20 odst. 5, písm. c) vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění) bude řešen v rámci odvodnění celého území.

V navazujících podrobných PD je třeba vždy vyhodnotit konkrétní podmínky daného pozemku (podrobné zaměření), zohlednit také bilanci vod z navazujícího území (zde se týká pouze větve „C“). Schémata a řezy zobrazují základní témata a náměty pro řešení v podrobných PD.

## **b) vodovod**

### Tlakové poměry:

Ve stávající vodovodní síti je dostatečné množství pitné vody a dostatečné tlakové poměry, takže není nutné provádět další opatření na zlepšení tlakových poměrů.

### Základní koncepce

Nový vodovod PVC d 90 na vede v ulici Na Barikádách.

- Lokalita II.1 „řadové a navazující domy“
  - na východě napojení propojem z řadu v ul. Hálkova dle výkresové části
  - na jihu napojení propojem z řadu v ul. Na Barikádách dle výkresové části
  - u navržených vodovodních řadů předpokládáme parametry D90 nebo 110, tedy možnost vysazení hydrantů
  - vodovodní řady „A, B, 1, 2, 3“ včetně zokruhování systému
- lokalita II.2 „postupná přeměna území“
  - navazuje na lokalitu „řadové a navazující domy“
  - u navržených vodovodních řadů předpokládáme parametry D90 nebo 110, tedy možnost vysazení hydrantů
  - vodovodní řady „D, E, 4“ včetně možného zokruhování systému
- zokruhování systému
  - Výstavba vodovodu bude dle potřeby a požadavků provozovatele doplněna zokruhováním. (v etapě II.1 „řadové a navazující domy“ řadem „b“, v etapě II.2 „postupná přeměna území“ řadem „4“). Dále, podle výškových poměrů osadit odvětvovací a odkalovací zařízení.
- další výhledová řešení
  - nejsou navržena, jedná se o lokalitu na okraji města, bez dalších rozvojových návazností (návaznosti na etapu I. jsou touto studií zajištěny)

### Vodovodní řady:

Navrhované vodovodní řady budou napojeny na stávající vodovodní řady. Na trase (předpoklad D90 nebo 110) budou vysazeny požární hydranty - dimenze DN80. Materiál potrubí (PE / LT) je nutno odsouhlasit v podrobné PD (předpokládáme PE). Vodovodní řady budou navrženy dle příslušných ČSN a odsouhlaseny provozovatelem. Vodovodní řady v etapě II.1 jsou navrženy jako jeden funkční celek; u etapy II.2 s ohledem na postupnou přeměnu území a postupnou výstavbu RD předpokládáme více individuální řešení s tím, že přeměna na ucelenou síť vodovodních řadů souvisí až s mírou intenzifikace zástavby (a také s požadavky na účelné a hospodárné využití profilu veřejných prostranství pro uložení IS).

### Vodovodní přípojky:

Vodovodní přípojky budou řešeny v rámci podrobných PD. Vodovodní přípojky budou navrženy dle příslušných ČSN a odsouhlaseny provozovatelem.

## **c) splašková kanalizace**

### Základní koncepce

Stávající řad splaškové kanalizace na vede v ulici Hálkova (dle konzultace s VaK je kapacitně dostatečná – (nový kanalizační řad byl nedávno realizován na pravé straně ul. Hálkova směrem do města; po levé (bližší) straně ul. Hálkova vede stará kanalizace, dle konzultace s VaK není vhodné se zde napojovat, také s ohledem na množství IS zde). Dimenze není z podkladů (TM města zřejmá, předpokládáme cca DN 300 (gravitační kanalizace).

- lokalita II.1 „řadové a navazující domy“
  - na východě napojení z řadu v ul. Hálkova dle výkresové části

- řady gravitační splaškové kanalizace (spádové poměry ve větvi) „A (cca 1 %), 1, 2, 3 (cca 0,5 %)“
- lokalita II.2 „postupná přeměna území“
  - navazuje na lokalitu „řadové a navazující domy“
  - řady gravitační splaškové kanalizace (spádové poměry ve větvi) „D (cca 2 %), E (cca 2 %)“
- další výhledová řešení
  - nejsou navržena, jedná se o lokalitu na okraji města, bez dalších rozvojových návazností

#### Kanalizační řady:

Pro odkanalizování nových pozemků je vzhledem ke koncepci stávající kanalizační sítě (a spádovým poměrům) navržena gravitační kanalizace (cca DN 300). Kanalizační řady budou dále navrženy dle příslušných ČSN a odsouhlaseny provozovatelem. Kanalizační řady v etapě II.1 jsou navrženy jako jeden funkční celek; u etapy II.2 s ohledem na postupnou přeměnu území a postupnou výstavbu RD předpokládáme více individuální řešení s tím, že přeměna na ucelenou síť kanalizačních řadů souvisí až s mírou intenzifikace zástavby (a také s požadavky na účelné a hospodárné využití profilu veřejných prostranství pro uložení IS).

#### Přípojky splaškové kanalizace:

Kanalizační přípojky budou řešeny v rámci podrobných PD. Kanalizační přípojky budou navrženy dle příslušných ČSN a odsouhlaseny provozovatelem. Předpokládá se zakončení šachtami na pozemcích.

### **d) plynovod**

#### Základní koncepce

Stávající plynovod vede v ul. Hálkova a ul., Na Barikádách. Lokalita Stará kolonie určená Územním plánem Svitavy k zastavění pro bydlení je v současné době částečně zásobena zemním plynem ze stávajícího STL plynovodu PE DN 63 v části, kde jsou již stávající rodinné domy a kde v současné době výstavba dalších rodinných domů probíhá. STL plynovod PE DN 63 je napojen na stávající STL plynovodní rozvod ocel DN 200/DN 250, vedoucí v ulicích Hálkova, Na Barikádách a U Kojeneckého ústavu. STL plynovody jsou vedeny od stávající regulační stanice plynu o výkonu 4000 m<sup>3</sup>/h, a tlaku plynu 0,3 MPa, která je umístěna v ulici Hálkova. Stávající STL plynovodní síť v této lokalitě města Svitavy není okružová.

Kapacita stávající regulační stanice plynu a STL plynovodní sítě v řešené lokalitě části města Svitavy je dostačující pro navrženou strukturu zástavby Staré kolonie pro obě etapy plánované zástavby (etapa I., II.). Pro město Svitavy byl ze strany RWE GasNet s.r.o. Hradec Králové v roce 2016 zpracován „Generel pro zásobení plynem“, do kterého jsou na základě podkladů z Územního plánu Svitavy, jednotlivé lokality pro budoucí výstavbu již zahrnuty a je s nimi v tomto Generelu kapacitně uvažováno pro zásobení plynem. (Obytná zóna Hálkova)

- lokalita II.1 „řadové a navazující domy“
  - pro plánovanou výstavbu není plynovod uvažován, může ale být vybudován dodatečně, např. STL řady „A, 3, apod.“
- lokalita II.2 „postupná přeměna území“
  - napojení potrubí II.etapy je uvažováno na stávající potrubí v ulici Na Barikádách, případně v napojení na etapu I. v jihozápadní části území dle výkresové části
  - STL řady „D, E, 4“
- další výhledová řešení
  - nejsou navržena, jedná se o lokalitu na okraji města, bez dalších rozvojových návazností (propojení připadá jako možnost pouze pro etapu I.)

#### Plynovodní řady:

Navržené plynovodní větve budou napojeny na stávající plynovod D63 (event. D200/250). V případě D50 bude za místem napojení osazena elektroredukce D50/63. Přesná napojovací

místa navrhovaných STL PE plynovodů D63 bude upřesněno na základě vytyčení oprávněným pracovníkem RWE. Z prostorových důvodů (souběhy ELE, SEK a odvodňovacích drenáží v parkovacích či zelených pásích) jsou plynovodní řady uvažovány v komunikacích. Jednotlivé plynovodní řady v PE DN 63 budou ukončeny vždy za poslední plynovodní přípojkou v ulici. Plynovodní síť nebude okružová.

#### Plynovodní přípojky:

Pro každý objekt bude vysazena ze stejného materiálu jako hlavní řad STL přípojka D 32, která bude ukončena v připravené skřínce HUP na objektu RD (sdruženo s pilířkem ČEZ, event. též pilířkem datového kabelu, či nikou pro popelnici) na hranici pozemku. Pilířky – viz. také kap. Elektro.

### **e) rozvody VN a NN**

VN – v lokalitě stávajícího areálu existuje stávající vedení VN včetně rezervovaného příkonu pro areál. Nové vedení pro lokalitu, případné posílení stávajícího vedení včetně TS bylo konzultováno s provozovatelem dle bilancí v kap. E.1.3.b.

NN nebylo podrobně řešeno – je možné technicky obvyklým způsobem.

#### Základní koncepce VN

Na základě konzultace s provozovatelem (ČEZ Distribuce) vznikají varianty napojení lokality na VN. (Přitom není zohledněn stávající příkon do areálu – bilance stávajícího příkonu do areálu a potřeba nového příkonu budou posouzeny v DUR, a tedy bude posouzena i potřeba nového vedení VN a nové TS). Uvažováno je s rozpojením vedení VN v ul. U Stadionu a vedení (v případě jen jedné trasy 2 x kabelem) VN do řešené lokality (zde s osazením nové TS, kresleno ve variantách, bude dořešeno v DUR, také s ohledem na podrobné technické řešení zajištění přístupu k TS). Možné (s více souběhy s IS ve městě) je také dopojení od města.

#### Základní koncepce NN

Předpokládáme kabelové vedení NN (0,4 kV), napojené na koncové vedení distribučního kabelu NN. V případě požadavku distributora předpokládáme posílení trafostanice (nebo trafostanice), případně posílení vedení, např. jako nn AYKY3x240+120, vedené celou lokalitou jako nosnou páteř mezi nejbližšími trafostanicemi. Koncepce bude upřesněna (a provozovatelem distribuční soustavy odsouhlasena) dle konkrétních záměrů.

- lokalita II.1 „řadové a navazující domy“: podzemní vedení 0,4 kV „A, 1, 2, 3“, přivedeno z ul. Hálkova a ul. Na Barikádách
- lokalita II.2 „postupná přeměna území“  
podzemní vedení 0,4 kV „D, E“ propojeno „4“ či také z etapy I.
- další výhledová řešení: navazující výhledová řešení nejsou navržena, jedná se o lokalitu na okraji města, bez dalších rozvojových návazností (propojení připadá jako možnost pouze pro etapu I.)

#### Základní technické údaje

Napětí 3 x 400 V / 230 V, 50 Hz, TN-C-S, 3 + PEN

Místem rozdělení PEN vodiče jsou rozvaděče jednotlivých objektů.

#### Provedení elektroinstalace

Předpokládáme osazení pilířků (u samostatně stojících RD) sdruženo s nikou pro popelnici, případně s pilířkem HUP, event. též pilířkem datového kabelu. Umístění pilířků samostatně při rohu pozemku s vjezdem vždy samostatně pro každý pozemek (vždy pro 1 RD) je možné, stejně tak sdružování pilířků (společně pro 2 RD) při společné hranici (jedna z nich je vždy s vjezdem, tedy návaznosti jsou zajištěny). Detail sestavy pilířků včetně možné návaznosti přímo na niku pro popelnici (či niku pro popelnici navázanou na druhý sloupek vjezdu) je pak v souladu s celkovou koncepcí.

### **f) slaboproudé, sdělovací a komunikační rozvody**

Nebylo podrobně řešeno – je možné technicky obvyklým způsobem. Doporučujeme konzultaci umístění pilířků se správcem sítí. Případně UR obdobně jako NN a plyn.

Objekty mohou být napojeny na venkovní telefonní síť. Umístění telefonních účastnických rozvaděčů bude stanoveno správcem venkovních sítí, přednostně sdruženo s pilířky ČEZ, HUP (dle stejných pravidel jako je popsáno u pilířků ČEZ a HUP), obdobně u řadových RD.

- lokalita II.1 „řadové a navazující domy“
  - napojení na podzemní kabel SEK
  - podzemní vedení „A, 1, 2, 3“
- lokalita II.2 „postupná přeměna území“
  - podzemní vedení 04 kV „D, E“ propojeno „4“ či také z etapy I.
- výhledová řešení
  - navazující výhledová řešení nejsou navržena, jedná se o lokalitu na okraji města, bez dalších rozvojových návazností (propojení připadá jako možnost pouze pro etapu I.)

### **g) veřejné osvětlení**

Nebylo podrobně řešeno – je možné technicky obvyklým způsobem.

#### Základní koncepce

Rozvedení sítě VO po lokalitě. Upozorňujeme také na limity stávajícího vedení, zák. č. 361/2000 Sb., související normu ČSN 73 6110 a další. Dle konkrétní bilance a konkrétního zapojení je třeba případně navrhnout samostatné odběrné místo NN pro VO. V případě, že stávající vedení je kapacitně nedostatečné, bude zřízeno nové přípojné místo NN.

- lokalita II.1 „řadové a navazující domy“
  - napojení na stávající lampu VO v ul. Hálkova (na východě), zároveň osvětlit nově vzniklo křižovatku Hálkovy ul. (silnice II/366) a větev „A“, smyčka propojena k jižní straně (ul. Na Barikádách, propojeno)
  - podzemní vedení „A, 1, 2, 3“ (propojka „B“ bez osvětlení)
  - rozteče lamp doložit výpočtem
- lokalita II.2 „postupná přeměna území“
  - navazuje na lokalitu „řadové a navazující domy“
  - podzemní vedení „D, E“, případně „4“, pokud budou nasvětleny návaznosti
  - park při kapličky je nasvětlen následovně: pěšina při větví „C“ je uvažována nasvětlená (ve výpočtu zohlednit i bilanci z areálu RC modely), nasvětlení pomůže také nasvětlená větev „E“
  - rozteče lamp doložit výpočtem
- výhledová řešení
  - nejsou navržena. Navazující cesty, pokud se mají nasvětlovat, tak mohou zřídit vlastní odběrné místo el. energie.

#### Údaje o provozních podmínkách

##### Napěťová soustava

- 3+N+PE, 400/230 V, 50 Hz, TN-C
- 1+N+PE, 230 V, 50 Hz, TN-S

##### Technické řešení

Ve stávajícím stožáru bude vyměněna svorkovnice za svorkovnici odbočnou. Stávající kabelové vedení je navrženo kabelem (dle městského standardu, pravděpodobně AYKY – musí odsouhlasit provozovatel VO ! + přiložený FeZn drát). Stožár, lampy a chráničky dle standardu provozovatele.

### **h) odpady**

V rámci návrhu územní studie jsou (zajištěním dostatečných dimenzí veřejných prostranství) vytvořeny podmínky pro výstavbu umístění kontejnerových stání na tříděný odpad – navrženo na křižovatce ul. „3, E“ a Na Barikádách, které je uzlovým místem v průniku etap II.1 „řadové a navazující domy“ i II.2 „postupná přeměna území“. Případně zpevněné plochy pro umístění velkoobjemového kontejneru na odpad ze zeleně lze uvažovat např. ve větvi „D“ (větší četnost ze zahrad z kolonie).

TKO – popelnice pro jednotlivé samostatně stojící RD (v oplocení apod. - vhodné kombinovat s umístěním pilířků ČEZ, HUP), pro řadové RD v koordinaci s vlastní stavbou RD.

### **E.1.5. zásady zajištění požární ochrany**

Řešeno v samostatné příloze – PBŘS.

Ulice splňují šířky veřejných prostranství dle vyhl. č. 501/2006 Sb. Předpokládáme dostatečnou kapacitu vodovodu (neprověřováno).

Vodovod (alespoň) D90 splňuje požadavky pro požární zabezpečení rodinných domů.

Odstupové vzdálenosti jsou zohledněny (rámcově – tj. dle podrobnosti studie). Obecně jsou v rámci detailů navrženy možnosti uspořádání RD, garáží, parkovacích přístřešků či zpevněných ploch bez výjimek z požadavků na OTP.

### **E.1.6. podmínky stanovené ÚP Svitavy, zadáním studie a požadavky dotčených orgánů a správců veřejné dopravní a technické infrastruktury**

Územní studie respektuje podmínky stanovené Územním plánem Svitavy i zadáním ÚS pro řešenou lokalitu.

Návrh této ÚS zohledňuje zakreslená ideová místa napojení nových lokalit na stávající řady. V souladu s ÚP Svitavy je navrženo řešení jednotlivých složek technické infrastruktury v územním plánu je navrženo jako závazné v koncepci a orientační v konkrétním uspořádání. Zakreslení sítí je schematické vzhledem k měřítku a čitelnosti výkresů. Trasy sítí jsou upřesněny v projektových řešeních dle této studie.

## **F. Limity a zvláštní podmínky území**

Nebyly zjištěny zvláštní podmínky nad rámec v území obvyklých nebo takových, které lze v území očekávat.

### **F.1.1. údaje o provedených a navrhovaných průzkumech, známé geologické a hydrogeologické podmínky stavebního pozemku, odtokové a vsakovací poměry**

V řešené lokalitě (v rámci zpracování studie) nebylo provedeno geologické posouzení ani zhodnocení vsakovacích poměrů.

### **F.1.2. poloha vůči záplavovému území, poddolovanému území a vodnímu režimu a ochraně vodních toků**

Řešené území nezasahuje do záplavového území, poddolovaného území apod.

### **F.1.3. údaje o vztahu chráněným územím, ochraně zeleně, apod.**

Řešené území se nachází na rozhraní města a krajiny. Území se nenachází pod zvláštní ochranou. V severozápadní části území je část plochy vymezena pro významnější plochu zeleně navrženou dle územní studie veřejných prostranství. Řešené území nezasahuje do prvků ÚSES ani zvláště chráněných území, apod.

### **F.1.4. údaje o ochranných pásmech, hygienické vlivy, protihluková ochrana**

Vedení inženýrských sítí jsou v situacích zakreslena jen informativně. Všechna vedení budou vždy bezpodmínečně vytyčena správci jednotlivých vedení, po dobu stavby vyznačena na terénu a jejich přesné vedení trasy bude ověřeno kopanými sondami. Práce v ochranných pásmech inženýrských vedení budou prováděny dle příslušných předpisů a dle podmínek určených jednotlivými správci.

Budoucí rodinné domy, zahrady a oplocení jsou navrženy mimo hlukové vlivy ze silnice I/34 – silnice je od budoucí zástavby vzdálena více než 500 m, navíc při (z hlediska šíření hluku) ve výhodné terénní konfiguraci. Problematika může být navíc řešena technickými opatřeními v rámci navazujícího stupně PD.

Budoucí zástavba dále nepřímo sousedí se sousedním volnočasovým areálem (RC modely, skatepark, minigolfy, atd.). Volnočasový areál je osazen výrazně níže, než budoucí zástavba, navíc ve výrazném terénním zářezu s prudkým svahem směrem k budoucí zástavbě. Areál je usazen cca na výškové kótě 445 m n.m., navrhovaná zástavba (blíže k areálu) cca 448 m n.m. – tedy výškový rozdíl cca 3 m, navíc v kombinaci s prudkým svahem směrem do budoucí zástavby, tedy s dobrými podmínkami pro utlumení hluku. Navíc bude v rámci výstavby komunikací a IS pro řadové domy provedena navážka (cca při pěšině „C“, která předěluje navrhovanou zástavbu a volnočasový areál. Ochrana navrhované zástavby tak bude výrazně posílena i tímto terénním opatřením – zeminy bude z výkopových prací zbývat velké množství, tedy je možné násyp formovat také dle potřeby realizace protihlukových opatření. Kombinací výrazného terénního zářezu, provedením násypu a dále i urbanistickým členěním lokality (ponechaným volným pruhem zeleně) včetně zeleně je dosaženo optimálního návrhu z hlediska odclonění budoucí zástavby. Navíc i dnes je stávající areál odcloněn z jižní strany (tedy směrem k navrhované zástavbě) pásem zeleně (stromů, keřů). Problematika může být navíc řešena technickými opatřeními v rámci navazujícího stupně PD. K posílení protihlukové funkce může také přispět zeleň v severní části zahrad (zeleň na zahradách při větvi „C“).

Ze severu navrhovaná zástavba sousedí se skladovým areálem Atomsteel s.r.o. (sklad oceli). Návaznost na areál je řešena koncepcí urbanistického řešení. Areál s navrhovanou zástavbou sousedí jen v části, na zbytku území jsou do něho již nyní vklíněny velké části obytného území. V navrhované lokalitě pro bydlení je problematika sousedního areálu řešena komplexním urbanistickým řešením – navržená lokalita je od stávajícího severního areálu odražena pásem zeleně, komunikací, pásem zeleně a stromořadím – vlastní zástavba obytná je pak situována již jen v bočních ulicích, tj. fasády jsou ke zdroji hluku orientovány kolmo, prosklené plochy jsou tedy orientovány kolmo, navíc převážně do zahrad. Krajiní zahrady na severu navíc mohou být ochráněny samostatně (nízkým zeleným oplocením apod.). Stávající areál je navíc směrem do navrhované lokality ochráněn vysokou zdí, v navrhované lokalitě je navíc navrženo velké množství zeleně (stromů, trávníků) na veřejných prostranstvích, navíc doplněné zelení soukromou na zahradách rezidentů.

**F.1.5. podmínky stanovené ÚP Svitavy, zadáním studie a požadavky dotčených orgánů a správců veřejné dopravní a technické infrastruktury**

Územní studie respektuje podmínky stanovené Územním plánem Svitavy i zadáním ÚS pro řešenou lokalitu.

**F.1.6. podmínky koordinace výstavby**

Záměr nevyvolává žádné významné přeložky stávajících inženýrských sítí ani potřebu koordinace výstavby s jinými záměry v území (urbanistickým, dopravním a technickým řešením studie navazuje na etapu I. - z toho nevyplývají podstatné požadavky na koordinaci záměrů) – obecně studie předpokládá lokální přeložky vyvolané napojením navržených IS a komunikací apod. Posílení trafostanice posoudí provozovatel DS na základě bilancí v kap. E.1.3 b).

## **G. Obecné zdůvodnění navrženého řešení**

### **G.1.1. obecně k pojmům a vztahu k vyhl. č. 501/2006 Sb.**

Použité pojmy jsou zakotveny v obecně závazných předpisech (také ve vyhl. č. 501/2006 Sb., v zák. č. 183/2006 Sb., stavebním zákoně, atd.), případně se jedná o obecně srozumitelné výrazy dle příslušných technických norem apod., nebo se jedná o pojmy jasné v této studii vysvětlené či z jednotlivých částí této studie jasné pochopitelné.

### **G.1.2. údaje o souladu s územně plánovací dokumentací, s cíli a úkoly územního plánování**

Návrh je v souladu s cíli územního plánování (§ 18 stavebního zákona), tím že:

- vytváří předpoklady pro výstavbu (novostaveb RD a souvisejících veřejných prostranství) a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí (návrh respektuje okolní zástavbu a její měřítko), pro hospodářský rozvoj (vytvořením podmínek pro výstavbu sekundárně vytváří předpoklady pro vytváření pracovních míst v nejbližším navazujícím území) a pro soudržnost společenství obyvatel území (citlivým osazením domů do stávající zástavby a tedy i postupným začleněním jeho obyvatel do míst již sociálně stabilizovaných, vytvořením předpokladů pro tvorbu uzlových veřejných prostranství, jako je navržené dětské hřiště, apod.) a který tak uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích
- návrh zástavby zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území. Cílem je dosažení obecně prospěšného souladu veřejných zájmů (respektování požadavků dotčených orgánů a správců veřejné dopravní a technické infrastruktury) a soukromých zájmů (uspokojení potřeb bydlení) na rozvoji území, při současném sledování společenského (bydlení) a hospodářského (lidské zdroje v lokalitě) potenciál rozvoje
- návrh staveb RD, zohlednění potřeb obyvatel (zeleň v ulicích) ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území (citlivé osazení RD i veřejné infrastruktury s ohledem na dlouhodobý stavební vývoj navazujícího města při zohlednění platné ÚPD), včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví (návrh staveb RD v lokalit bez zvláštní legislativní památkové ochrany odlehčuje tlaku na zástavbu v lokalitách památkové ochrany apod.). Přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti (návrh RD včetně pobytových zahrad a zelených pásů veřejných (či poloveřejných neoplotitelných) prostranství před vlastními domy jako odraz charakteru místní lokality). S ohledem na menší výměry parcel tak také určuje podmínky pro hospodárné využívání území, také s ohledem na velikosti stávajících parcel ve starší zástavbě (viz. také analýzy).
- ochrana přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území je dána také analýzou stabilizovaných veřejných prostranství v historických i novodobě stabilizovaných částech města (doloženo v grafické příloze). Na základě uvedeného poznání území (a provázání těchto poznatků s požadavky na komplexní řešení území (technické a dopravní návaznosti) je návrhem územní studie stanoveno prostorové řešení se závaznými uličními a stavebními čarami, vymezením ploch neoplotitelných předzahrádek (včetně stanovení režimu jejich využití) a další podmínky pro zástavbu. Jedná se tedy o převládající řešení v místě obvyklé, ze kterého komplexním zohledněním souvislostí technických, dopravních i urbanistických vychází i návrh regulace v nové lokalitě (při zohlednění obecně závazných předpisů v době zpracování návrhu územní studie).

Na základě výše uvedených tezí a dílčích částí odůvodnění pak rekapitulujeme základní principy odůvodnění návrhu regulace:

- návrh neoplocení předzahrádek vychází z hodnot území, tzn. z těch uvedených příkladů, které se již na území města vyskytují. Návrh této regulace je provázán s komplexním řešením celého území (např. stanovení proporcí veřejných prostranství a dopravního řešení), a není možno

jednotlivé dílčí závazné části regulace měnit. Oplocení těchto předzahrádek (či vysoké oplocení zahrad) by znamenalo výrazný zásah do celkového řešení koncepce celého území. Při povolování konkrétních záměrů je třeba vycházet ze stavu převládajícího stavu v území, ne z málo četných výjimek v tom území, které je vzorem pro stanovenou urbanistickou koncepci.

- osazení domů v plošně intenzivní zástavbě je v místě obvyklé (doloženo v grafické příloze) a tvoří charakter města. S tím je také spojena regulace objemového řešení staveb a určení uliční čáry (rozhraní mezi soukromým a veřejným prostranstvím).

- při odůvodnění konkrétních záměrů nelze argumentovat tím, že obdobná řešení se (např. v nových lokalitách) v obci nevyskytují. Každá lokalita (i část území) má svůj osobitý architektonický i urbanistický charakter. Území řešené touto územní studií vychází návrhem prostorového řešení i proporcí a způsobu řešení dopravy z příkladů stabilizovaných částí historické a novodobé stabilizované struktury zástavby města a s touto (převládající) strukturou zástavby (jak je i patrné z grafické přílohy) je nutno konkrétní záměry porovnávat a vůči těmto principům návrh nových záměrů odůvodňovat (není tedy přenositelná argumentace v tom smyslu, že jinde v obci obdobná regulace není stanovena nebo že se např. předzahrádky oplocují vysokým neprůhledným plotem či dokonce zdí).

- obecně lze také konstatovat, že stanovením koncepce dopravy a technické infrastruktury, určení způsobů neoplocitelných předzahrádek (a regulace nízkého oplocení u oplocení zahrad a ke způsobu zástavby (objemové řešení staveb, podmínky pro přeměnu zahrádkářské kolonie) má za cíl stanovit jednotný charakter zástavby - jako zástavby v podstatě městského charakteru a má tak i za cíl ochranu práv stavebníků (tj. stanovení jasných principů pro ochranu charakteru lokality).

Návrh je v souladu s úkoly územního plánování (§ 19 stavebního zákona), tím že:

- zohledňuje stav v území
- respektuje stanovené urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb tím, že respektuje platnou územně plánovací dokumentaci
- vytváří předpoklady pro obnovu a rozvoj sídelní struktury a pro kvalitní bydlení tím, že navržená zástavba RD, veřejných prostranství i veřejné infrastruktury a zeleně citlivě reaguje na stávající zástavbu Svitav
- formou navržené regulace domů i oplocení apod. (v návaznosti na stabilizovanou architekturu formou její soudobé formy) uplatňuje poznatky zejména z oborů architektury, urbanismu, územního plánování a ekologie a památkové péče.

## H. Grafická část

### **Soubor grafických výstupů na formátu A3, obsahující:**

- širší vztahy	1 : 3 000
- výškové řešení	1 : 1 000
- profily komunikací	1 : 200
- vizualizace	--
- reference	--

### **Soubor grafických výstupů na formátu A2, obsahující:**

- urbanismus	1 : 1 000
- parcelace	1 : 1 000
- dopravní řešení	1 : 1 000
- limity a technická infrastruktura: vodohospodářské řešení	1 : 1 000
- limity a technická infrastruktura: energetika	1 : 1 000