

## **A – PRŮVODNÍ ZPRÁVA**

### **A.1 IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE**

#### **A.1.1 ÚDAJE O STAVBĚ**

Název projektu:  
  
Předmět dokumentace:  
Místo stavby:

**ÚZEMNÍ STUDIE ŽUMBERK,  
LOKALITA Z5-Z**  
ÚZEMNÍ STUDIE  
pozemky p.č. 488, 486, 484, 473/2, 473/3, 473/4, 482,  
481 a 445 k.ú. Žumberk

#### **A.1.2 ÚDAJE O OBJEDNATELI**

Jméno:  
Adresa:

**Zdražilová Renata**  
Radoušova 1420, Chrudim IV, 53701, Chrudim

#### **A.1.3 ÚDAJE O ZPRACOVATELI DOKUMENTACE**

Jméno:  
Adresa:  
IČ:  
Telefon:  
E-mail:

**Ing. arch. Petr Vavřina**  
Osice 19, Osice, 503 26  
08646422  
+420 739 464 228  
architekt.vavrina@seznam.cz

Koordinace:  
Spolupráce:

Ing. arch. Petr Vavřina  
Ing. Otakar Vašák, Projekce CZ s.r.o.

#### **A.1.4 ÚDAJE O POŘIZOVATELI**

Jméno:  
  
Adresa:

**Odbor územního plánování  
a regionálního rozvoje Chrudim**  
Pardubická 67, 537 16, Chrudim

## **A.2 ZÁKLADNÍ ÚDAJE**

### **A.2.1 VÝCHOZÍ PODKLADY**

Územní plán městyse Žumberk

Geodetické zaměření řešeného území

Vyjádření správců sítí k existenci sítí

Zadání vlastníků dotčených pozemků

Průzkum na místě stavby

### **A.2.2 DŮVODY POŘÍZENÍ ÚZEMNÍ STUDIE**

Městys Žumberk má pro své území platný Územní plán (dále jen ÚP) z 08/2015.

ÚP vymezuje plochy, ve kterých je prověření změn jejich využití podmíněno zpracováním územní studie. V seznamu ploch, pro které je nutno zpracovat územní studii, je též lokalita pod označením Z5-Z.

Požadavek na zpracování územní studie vychází z podnětu vlastníka dotčených pozemků, zohledňující zejména zájem koordinovaně realizovat výstavbu v dané ploše.

### **A.2.3 STANOVENÍ ÚČELU A CÍLŮ ÚZEMNÍ STUDIE**

Cílem je prověřit možnosti a podmínky změn v řešeném území zastavitelné plochy platného ÚP, resp. možnost rozvoje funkční plochy „Smíšené obytné – venkovské (SV)“ a zajistit pro toto území maximální flexibilitu využití území.

Územní studie zajistí koordinaci rozvoje území, vazby na veřejnou infrastrukturu a okolní zástavbu. Podrobnější vyřešení zájmového území bude zejména se zaměřením na následující úkoly:

- přístup ze stávající silnice III.tř. Žumberk – Miřetice, s možným propojením na místní komunikaci
- respektovat OP VN 35 kV, stávající vodovod a OP lesa
- využití lokality bude prokázáno zpracováním územní studie – její rozsah je uveden v kap.č.10 ÚP.
- při zpracování návrhu využití lokality zohlednit případnou existenci HOZ (hlavní odvodňovací zařízení).
- napojení na inž. sítě: viz. kap. 4.2 Územního plánu – Technická infrastruktura
- zásady prostorové regulace: individuální RD, výšková regulace zástavby (RD i stavby nebytové: 1 NP + podkroví)

V území se předpokládá pouze nízkopodlažní zástavba rodinného bydlení, formovaná jako ucelený soubor obytné skupiny s organicky provázanými účelovými prvky (cílem je zajistit nejen dostatek zeleně, ale i dostatek ploch pro společenské aktivity obce, např. shromažďování, dětská hřiště, odpočívadla apod.).

Vzhledem k tomu, že tato zastavitelná plocha je vymezená platným ÚP v plošném rozsahu větším jak 2 ha bude návrhem řešení zohledněno ustanovení § 7 odst.2 vyhl. č.501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využití území, v platném znění:

*„Pro každé dva hektary zastavitelné plochy bydlení, rekreace, občanského vybavení anebo smíšené obytné se vymezuje s touto zastavitelnou plochou související plocha veřejného prostranství o výměře nejméně 1000 m<sup>2</sup>; do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace“.*

Při zpracování územní studie je třeba mít na zřeteli skutečnost, že způsob předpokládané zástavby RD je přímo odvislý od zpřístupnění tohoto území a funkční provázanosti na zastavěné území, důraz je třeba klást na zajištění optimální průchodnosti řešeného území.

### **A.3 POŽADAVKY NA URBANISTICKOU STUDII V ŘEŠENÉM ÚZEMÍ**

#### **A.3.1 VYMEZENÍ ROZSAHU ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ**

Dle územního plánu se jedná o rozšíření zástavby východním směrem, podél jižní strany příjezdové komunikace (silnice III/35817 od Miřetic) s možným dopravním propojením na místní komunikaci vedoucí k trafostanici u požární nádrže - 2,7300 ha.

Územní studie se bude týkat mj. pozemků dle KN: p.č. 488, 486, 484, 473/2, 473/3, 473/4, 482, 481 a 445 k.ú. Žumberk

#### **A.3.2 POŽADAVKY VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚZEMNÍHO PLÁNU**

Dle řešení ÚP Všešary vychází urbanistická koncepce rozvoje z principu zachování stávajících hodnot a funkcí v území tak, aby byla udržena současná rovnováha mezi jednotlivými plochami s rozdílným způsobem využití, a aby byly vytvořeny optimální podmínky pro jejich další rozvoj s přirozenou návazností. Vlastní řešení územního plánu se soustřeďuje především na rozvoj funkcí s převahou bydlení v přímé provázanosti na rozvoj dalších funkcí.

##### **A.3.2.1 Funkční využití území**

V řešeném území se nacházejí následující plochy s rozdílným způsobem využití:

##### **SMÍŠENÉ OBYTNÉ – VENKOVSKÉ (SV)**

###### **A - hlavní využití:**

plochy smíšeného využití ve venkovských sídlech využívané zejména pro bydlení v rodinných domech (včetně domů a usedlostí s hospodářským zázemím), obslužnou sféru a nerušící výrobní činnosti

###### **B - funkční využití:**

###### **přípustné:**

- 1) stavby a plochy bydlení v rodinných domech s užitkovými zahradami včetně domů a usedlostí s hospodářským zázemím
- 2) stávající byt. objekty využívané k občasnému nebo rekreačnímu bydlení (chalupy)
- 3) obchodní zařízení, veřejné stravování, občanské vybavení pro veřejnost, obecní a státní správu, malá ubytovací zařízení, služby nevýrobního charakteru a provozovny

sloužící k uspokojování potřeb obyvatel území nerušící rodinné bydlení (ve smyslu platné legislativy)

- 4) odstavná stání a garáže sloužící potřebě funkčního využití
- 5) stavby pro individuální rekreaci, které svým vzhledem a účinky na okolí nenaruší obytné a životní prostředí
- 6) nezbytné plochy technického vybavení
- 7) liniové stavby technického vybavení
- 8) příslušné komunikace pěší, cyklistické, motorové
- 9) dopravní plochy a zařízení
- 10) zeleň liniová a plošná
- 11) vodní plochy a toky
- 12) dětská hřiště
- 13) nerušící zařízení drobné výroby a zemědělské výroby (ve smyslu platné legislativy – viz. odůvodnění ÚP)
- 14) informační, propagační a reklamní stavby

#### **nepřípustné :**

- 1) stavby pro výrobu a podnikatelské aktivity s negativními vlivy na životní a obytné prostředí
- 2) stavby a plochy pro smíšenou výrobu a zemědělskou výrobu s negativními vlivy na životní prostředí nad mez přípustnou
- 3) stavby a plochy pro skladování, ukládání a odstraňování odpadů
- 4) stavby pro skladování a manipulaci s materiály a výrobky, stavby pro velkoobchod
- 5) vícepodlažní a hromadné garáže a garáže pro nákladní vozidla
- 6) veškeré další stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují limity uvedené v příslušných předpisech nad přípustnou míru (ve smyslu platné legislativy, viz odůvodnění ÚP)

#### C - podmínky prostorového uspořádání funkční plochy SV:

- bytová výstavba (rodinné domy a související objekty) – podmínky jsou stanoveny pouze pro jednotlivé zastavitelné plochy v kap.3 ÚP
- stavby ostatní (občanská vybavenost, provozovny...)
  - max. 1.np. + podkroví

#### **A.3.2.2 Etapizace změn v území**

Etapizace výstavby v řešené lokalitě není dle zadání konkrétně vyžadována. V rámci řešeného území může dojít k dílčí etapizaci podle postupu realizace záměrů na jednotlivých pozemcích. Tyto případné dílčí etapy musí umožňovat vzájemnou návaznost a musí splňovat podmínky samostatně fungující ucelené části území.

#### **A.3.2.3 Požadavky na územní studii**

Územní studie bude řešit zejména:

- základní členění území na stavební parcely

- koncepci veřejné dopravní a technické infrastruktury
- stanovení zásad plošného a prostorového uspořádání
- v případě lok. Z5-Z členit území na 2 etapy tak, aby v 1.etapě navazovala výstavba na zastavěné území

#### **A.3.2.4 Koncepce dopravy**

##### **DOPRAVA SILNIČNÍ**

V širším území je vymezen stabilizovaný systém silnic I., II. a III. třídy doplněný místními účelovými komunikacemi. Soustavu ploch dopravní infrastruktury doplňují polní cesty za účelem zvýšení prostupnosti a ekologické stability zemědělské krajiny.

V návrhu řešení dané lokality se počítá se systémem propojených veřejných komunikací, navazujících na stávající uliční prostor.

Obslužná komunikace nové zástavby bude řešena jako místní komunikace a může být řešena jako jednopruhová, jednosměrná / případně obousměrná komunikace provozovaná jako „Zóna 30“, variantně jako obytná zóna. Jedná se pouze o koncepční řešení dopravy, konkrétní návrh bude součástí dalšího stupně projektové dokumentace s ohledem na příslušné vyhlášky, normy a stanoviska dotčených orgánů.

##### **Místo pro přecházení Žumberk na kom. III/35817**

Místo pro přecházení je navrženo za křižovatkou vjezdu a výjezdu do lokality RD a navazuje na navržený chodník z obce levostranně šířky 1,5m a navazuje na chodník v řešené lokalitě. Místo pro přecházení je navrženo dle ČSN 73 6110 Projektování místních komunikací, čl. 10.1.3. Šířka místa pro přecházení je navržena 3,0m, délka je dána šířkou vozovky v místě přecházení a je 5,52m. V místě pro přecházení je navrženo snížení obruby z 10 cm na 2 cm ve sklonu 8%. Podél snížené obruby je navržen varovný pás ze signální hmatové dlažby šířky 0,4m. Signální pás není navržen s ohledem na šířku chodníku, jelikož min. délka signálního pásu 1,5m nelze dodržet.

Navržené řešení odpovídá požadavkům pro bezbarierové užívání stavby dle vyhl. č.398/2009 Sb. V rámci rozhledových polí je místo pro přecházení navrženo dle čl.10.1.4 a tab. 17 ČSN 73 6110.

#### **A.3.2.5 Koncepce technického vybavení**

##### **KONCEPCE ZÁSOBOVÁNÍ PITNOU VODOU**

Lze konstatovat, že současný systém vodárenských zařízení včetně vodovodní sítě je schopen zajistit bezproblémové zásobování vodou obyvatelstva, vybavenosti a výroby (vč. tzv. požární vody) i v rozsahu realizace řešené územní studie. Rozvody vody v zastavěném území a zastavitelných plochách budou řešeny přednostně v rámci veřejných prostranství a ploch pro dopravu. Na novou část vodovodního řádu budou napojeny jednotlivé vodovodní přípojky k rodinným domům.

Stávající vodovodní řady se nacházejí v přilehlých ulicích a jsou dobře využitelné pro další rozvoj lokality. Zdrojem pitné vody pro plánovanou výstavbu tedy bude veřejný vodovod v obci Žumberk. Provozovatelem vodovodu je Vodárenská společnost Chrudim. Navržený vodovod se může napojit na severozápadním okraji lokality výstavby na stávající řad PVC 110. Do lokality je možné ho přivést s ostatními sítěmi technické infrastruktury okrajem silnice III/35817 a dále případně chodníkem v potřebné délce pro zásobení lokality.

### KONCEPCE DEŠŤOVÉ KANALIZACE

V úvodu prací byla prověřována možnost vsakování dešťové vody do podloží. Pro lokalitu byl zpracován hydrogeologický průzkum, včetně vsakovací zkoušky, který prokázal, že geologické podmínky staveniště neumožňují vsakování. Geologické podmínky staveniště jsou značně nepříznivé. Složení geologického profilu je následující:

- 0,0 – 0,20m – Ornice tmavě hnědá.....F5ML
- 0,20 – 0,8 (1,5) – Jíl se střední plasticitou, tmavě okrový.....F6CI
- 0,8 (1,5) – 2,0 – Jíl štěrkovitý, tmavě okrový.....F4CS

Hladina spodní vody nezasažena, předpoklad -7m p.t.

Koeficient vsakování je  $2,4 \cdot 10^{-8} - 9,6 \cdot 10^{-8} \text{ ms}^{-1}$ .

Pro severní část lokality se tedy jako nejvhodnější jeví dešťová kanalizace. Dešťová kanalizace může být zaústěna přes sedimentační jámku do akumulární / čerpací nádrže o příslušném objemu.

Následně bude dešťová voda přečerpávána výtlačkem do šachty stávající dešťové kanalizace. umístěné u křižovatky silnic III/35817 a III/35816. Vody jsou touto kanalizací odváděny do potoka Ležák.

Jižní část lokality bude mít novou gravitační kanalizaci napojenou přímo do dešťové obecní kanalizace, která následně ústí do vodního toku.

### KONCEPCE SPLAŠKOVÉ KANALIZACE

Odpadní vody budou čištěny v domovních ČOV s vypouštěním přečištěných vod do dešťové kanalizace.

### KONCEPCE ZÁSOBOVÁNÍ PLYNEM A TEPLEM

Zdrojem plynu pro plánovanou výstavbu může být plynovodní rozvod v obci Žumberk. Provozovatelem distribuční soustavy plynovodu je GasNet, s.r.o. Navržený plynovod se může napojit na severozápadním okraji lokality výstavby na stávající řad LPE 63, provozní přetlak 300 kPa. Do lokality bude plynovod přiveden s ostatními sítěmi technické infrastruktury okrajem silnice III/35817 a dále veden lokalitou v potřebné délce pro zásobení lokality.

## KONCEPCE ZÁSOBOVÁNÍ ELEKTRICKOU ENERGIÍ

Požadovaný výkon pro distribuci bude zajištěn ze stávajících trafostanic, které se využijí, případně dle nutnosti přezbrojí a osadí většími transformátory. V případě potřeby pro lokality bytových domů a rodinných domů většího rozsahu a plochy občanské vybavenosti budou realizovány samostatné trafostanice.

Rozvody se mohou napojit u křižovatky silnic III/35717 a III/35716 ze stávajícího vrchního vedení NN. Zde bude vyměněn stávající sloup a bude zde osazena nová skříň rozvaděče SD022. Výhledově bude tato lokalita napojena na kabelový vývod z TS CR 0919. Toto bude řešeno samostatnou investicí ČEZ.

### **A.3.2.6 Začlenění řešeného území do urbanistické struktury obce**

Poloha Žumberka, morfologie jeho terénu a struktura a charakter zástavby, tvoří jednoznačný charakter území – tato hodnota bude chráněna výškovou i tvarovou regulací nové výstavby. Cílem je vyloučit nekoncepční řešení zástavby uvedených rozvojových lokalit, které by mohlo vést k výraznému narušení stávajícího charakteru sídla – záměrem je posílit danou identitu.

### **A.3.3 POŽADAVKY NA OBSAH ÚZEMNÍ STUDIE A ROZSAH ŘEŠENÍ**

Územní studie bude obsahovat textovou a grafickou část. Mapovým podkladem pro zpracování ÚS bude katastrální mapa (aktuální stav).

Po obsahové stránce bude ÚS respektovat regulativy ÚP. Územní studie bude řešit zejména:

- základní členění území na stavební parcely
- koncepci veřejné dopravní a technické infrastruktury
- stanovení zásad plošného a prostorového uspořádání
- v případě lok. Z5-Z členit území na 2 etapy tak, aby v 1.etapě navazovala výstavba na zastavěné území

Studie v celém území tak vymezí sítě včetně likvidace dešťových a splaškových vod, komunikace, chodníky (napojovací body, polohy křižovatek včetně rozhledových trojúhelníků), veřejné osvětlení a dále vymezí koridory vnitřní uliční sítě lokality pro umožnění účelného vedení IS. IS budou kapacitně navrženy pro celou lokalitu. Z hlediska urbanistického bude posouzena výšková úroveň, hustota zastavění. Dále je účelné zvážit a navrhnout podrobnější regulativy jako např. uliční čáry, tvary střech, typ oplocení apod. Lokalita bude dopravně napojena na silnici III. třídy. Vymezení veřejného prostranství v této rozvojové lokalitě pro bydlení (Z5-Z) bude součástí řešení této lokality územní studií – v rozsahu dle platné legislativy.

Podmínka využití lokality – zpracování územní studie vymezující dopravní plochy, veřejná prostranství, technickou infrastrukturu, regulativy – typ objektů, stavební čára, sklon střechy

## **A.4 NÁVRH URBANISTICKÉHO ŘEŠENÍ**

### **A.4.1 ŠIRŠÍ VZTAHY**

Území řešené územní studií navazuje na východní okraj městysu Žumberk podél silnice III. Třídy směr Smrček, Miřetice.

K území ze severní strany se rovněž přimyká rozvojová lokalita Z4-Z.

### **A.4.2 URBANISTICKÁ KONCEPCE**

Celé řešené území vytváří ucelenou rozvojovou část.

#### **PROSTUPNOST ÚZEMÍM**

Severní polovina území je napojena ze zmíněné silnice III. Třídy. Jižní část lokality je napojena od jihu z místní komunikace (pro pěší). Obě tyto části jsou vzájemně dopravně propojeny, čímž je zaručena prostupnost územím.

Podél těchto komunikací je navržena parcelace pro zástavbu rodinných domů. V severní části je to 13 rodinných domů, v jižní části dalších 10.

#### **ZÁSTAVBA**

V lokalitě je navržena zástavba rodinnými domy s možností dalších aktivit daných funkční plochou smíšené obytné – venkovské (SV). Domy jsou umístěny podél jednotlivých komunikačních os s možností co nejkratšího napojení na dopravní i technickou infrastrukturu.

Komunikace, plochy pro parkování, uliční zeleň, veřejné osvětlení, jednotné oplocení a objekty umístěné dle uliční čáry jsou zárukou vytvoření kvalitního a komfortního uličního prostoru.

### **A.4.3 REGULACE V ÚZEMÍ**

Každý urbanistický prostor, má-li být kvalitní, potřebuje stanovit základní regulační podmínky. Vzniknou tak společné jednotící prvky celé lokality, které jsou pro novou výstavbu z hlediska architektonicko-urbanistického nezbytné. Při stanovování regulativů je třeba mít na zřeteli nebezpečí přeregulování, které brání svobodné architektonické činnosti při návrhu jednotlivých domů.

#### **PARCELY A ULIČNÍ PROSTOR**

- Oplocení rodinných domů lemující uliční prostor bude buďto pletivové, nebo kombinací sloupků s výplňovými poli, případně doplněno o nízkou podezdívku. Výška plotu max. 1,8m, výška podezdívky max. 0,5m. Sloupky je možné řešit jako zděné, betonové, gabionové či jiné. Výplňová pole je možné řešit jako dřevěná, kovová, z prázdných gabionů či jiná. Jednotlivá výplňová pole nesmí být zcela neprůhledná (např. betonové desky, kompozitní desky či jiné).



- Brány a branky budou řešeny obdobně (nesmí být zcela neprůhledné).
- Stavební čára směrem do ulice je stanovena na 6m (resp. 3m) od kraje pozemku. Tato vzdálenost má umožnit parkování adekvátního počtu aut na zpevněné ploše před domem a tím zajistit požadavky dopravy v klidu. Před tuto čáru mohou být umístěny přístřešky, garáže apod. a to za předpokladu, že bude zajištěna již zmíněná podmínka parkování na vlastním pozemku. Přes stavební čáru mohou zasahovat přesahy střech, balkony a jim podobné architektonické prvky. Uliční fasáda hlavní hmoty domu musí být umístěna na nebo za touto stavební čarou.

### ZÁSTAVBA NA PARCELÁCH

- Tvar střechy je povolený sedlový, či polovalbový. Menší část objektu může být zastřešena i plochou či pultovou střechou. Sklon převládajících střech bude větší než 25 stupňů.
- Maximální podlažnost je stanovena na 1 nadzemní podlaží + podkroví (viz územní plán).
- Nejsou povolené pohledové srubové stavby, ani atypicky výrazná barevnost objektů (výrazná modrá, zelená, fialová apod.).
- Je dovolená kombinace různých fasádních materiálů a obkladů (omítka, beton, dřevo, plech, cihly, sklo apod.).

#### Poznámky:

Tyto regulace pouze doplňují regulace dané nadřazenou Územně plánovací dokumentací (Územní plán, Zásady územního rozvoje, Politika územního rozvoje). Zároveň musí být pro další fáze výstavby respektovány všechny ostatní vyhlášky a normy, stanoviska dotčených orgánů státní správy a vyjádření správců inženýrských sítí. Tato dokumentace nenahrazuje územní ani stavební povolení a může být v dalších stupních zpřesněna.

Výjimky z těchto regulativů jsou možné s přihlédnutím na konkrétní záměr a po odsouhlasení příslušného orgánu územního plánování.

### **A.4.4 DOPRAVNÍ ŘEŠENÍ**

#### DOPRAVA SILNIČNÍ

V širším území je vymezen stabilizovaný systém silnic I., II. a III. třídy doplněný místními účelovými komunikacemi. Soustavu ploch dopravní infrastruktury doplňují polní cesty za účelem zvýšení prostupnosti a ekologické stability zemědělské krajiny.

V návrhu řešení dané lokality se počítá se systémem propojených veřejných komunikací, navazujících na stávající uliční prostor.

Obslužná komunikace nové zástavby bude řešena jako místní komunikace a může být řešena jako jednopruhová, jednosměrná / případně obousměrná komunikace provozovaná jako „Zóna 30“, variantně jako obytná zóna. Jedná se pouze o koncepční řešení dopravy,

konkrétní návrh bude součástí dalšího stupně projektové dokumentace s ohledem na příslušné vyhlášky, normy a stanoviska dotčených orgánů.

#### Místo pro přecházení Žumberk na kom. III/35817

Místo pro přecházení je navrženo za křižovatkou vjezdu a výjezdu do lokality RD a navazuje na navržený chodník z obce levostranně šířky 1,5m a navazuje na chodník v řešené lokalitě. Místo pro přecházení je navrženo dle ČSN 73 6110 Projektování místních komunikací, čl. 10.1.3. Šířka místa pro přecházení je navržena 3,0m, délka je dána šířkou vozovky v místě přecházení a je 5,52m. V místě pro přecházení je navrženo snížení obruby z 10 cm na 2 cm ve sklonu 8%. Podél snížené obruby je navržen varovný pás ze signální hmatové dlažby šířky 0,4m. Signální pás není navržen s ohledem na šířku chodníku, jelikož min. délka signálního pásu 1,5m nelze dodržet.

Navržené řešení odpovídá požadavkům pro bezbarierové užívání stavby dle vyhl. č.398/2009 Sb. V rámci rozhledových polí je místo pro přecházení navrženo dle čl.10.1.4 a tab. 17 ČSN 73 6110.

### **A.4.5 ZÁSOBOVÁNÍ VODOU**

#### KONCEPCE ZÁSOBOVÁNÍ PITNOU VODOU

Lze konstatovat, že současný systém vodárenských zařízení včetně vodovodní sítě je schopen zajistit bezproblémové zásobování vodou obyvatelstva, vybavenosti a výroby (vč. tzv. požární vody) i v rozsahu realizace řešené územní studie. Rozvody vody v zastavěném území a zastavitelných plochách budou řešeny přednostně v rámci veřejných prostranství a ploch pro dopravu. Na novou část vodovodního řádu budou napojeny jednotlivé vodovodní přípojky k rodinným domům.

Stávající vodovodní řady se nacházejí v přilehlých ulicích a jsou dobře využitelné pro další rozvoj lokality. Zdrojem pitné vody pro plánovanou výstavbu tedy bude veřejný vodovod v obci Žumberk. Provozovatelem vodovodu je Vodárenská společnost Chrudim. Navržený vodovod se může napojit na severozápadním okraji lokality výstavby na stávající řad PVC 110. Do lokality je možné ho přivést s ostatními sítěmi technické infrastruktury okrajem silnice III/35817 a dále případně chodníkem v potřebné délce pro zásobení lokality.

### **A.4.6 KANALIZACE**

#### DEŠŤOVÁ KANALIZACE

V úvodu prací byla prověřována možnost vsakování dešťové vody do podloží. Pro lokalitu byl zpracován hydrogeologický průzkum, včetně vsakovací zkoušky, který prokázal, že geologické podmínky staveniště neumožňují vsakování. Geologické podmínky staveniště jsou značně nepříznivé. Složení geologického profilu je následující:

- 0,0 – 0,20m – Ornice tmavě hnědá.....F5ML
- 0,20 – 0,8 (1,5) – Jíl se střední plasticitou, tmavě okrový.....F6CI
- 0,8 (1,5) – 2,0 – Jíl štěrkovitý, tmavě okrový.....F4CS

Hladina spodní vody nezasažena, předpoklad -7m p.t.

Koeficient vsakování je  $2,4 \cdot 10^{-8} - 9,6 \cdot 10^{-8} \text{ ms}^{-1}$ .

Pro severní část lokality se tedy jako nejvhodnější jeví dešťová kanalizace. Dešťová kanalizace může být zaústěna přes sedimentační jímku do akumulací / čerpací nádrže o příslušném objemu.

Následně bude dešťová voda přečerpávána výtlačkem do šachty stávající dešťové kanalizace. umístěné u křižovatky silnic III/35817 a III/35816. Vody jsou touto kanalizací odváděny do potoka Ležák.

Jižní část lokality bude mít novou gravitační kanalizaci napojenou přímo do dešťové obecní kanalizace, která následně ústí do vodního toku.

#### SPLAŠKOVÁ KANALIZACE

Odpadní vody budou čištěny v domovních ČOV s vypouštěním přečištěných vod do dešťové kanalizace.

#### **A.4.7 ZÁSOBOVÁNÍ PLYNEM**

Zdrojem plynu pro plánovanou výstavbu může být plynovodní rozvod v obci Žumberk. Provozovatelem distribuční soustavy plynovodu je GasNet, s.r.o. Navržený plynovod se může napojit na severozápadním okraji lokality výstavby na stávající řad LPE 63, provozní přetlak 300 kPa. Do lokality bude plynovod přiveden s ostatními sítěmi technické infrastruktury okrajem silnice III/35817 a dále veden lokalitou v potřebné délce pro zásobení lokality.

#### **A.4.8 ZÁSOBOVÁNÍ ELEKTRICKOU ENERGIÍ, VEŘEJNÉ OSVĚTLENÍ, MÍSTNÍ ROZHLAS, TELEKOMUNIKACE**

Požadovaný výkon pro distribuci bude zajištěn ze stávajících trafostanic, které se využijí, případně dle nutnosti přezbrojí a osadí většími transformátory. V případě potřeby pro lokality bytových domů a rodinných domů většího rozsahu a plochy občanské vybavenosti budou realizovány samostatné trafostanice.

Rozvody se mohou napojit u křižovatky silnic III/35717 a III/35716 ze stávajícího vrchního vedení NN. Zde bude vyměněn stávající sloup a bude zde osazena nová skříň rozvaděče SD022. Výhledově bude tato lokalita napojena na kabelový vývod z TS CR 0919. Toto bude řešeno samostatnou investicí ČEZ.

Pro napojení a vybudování nové sítě veřejného osvětlení se uvažuje s novým přípojným místem (rozvaděčem) uprostřed lokality. VO může být řešeno bez napojení na stávající síť.

#### **A.4.9 ŘEŠENÍ ZELENĚ**

##### **VEŘEJNÁ ZELENĚ**

V řešeném území jsou navrženy nové plochy veřejné zeleně.

Uprostřed lokality je navržena plocha veřejné zeleně, která svými parametry splňuje požadavky dané ustanovením § 7 odst.2 vyhl. č.501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využití území, v platném znění: V řešeném území je navrženo přibližně 22.226 m<sup>2</sup> zastavitelných ploch bydlení. Navržená plocha veřejné zeleně má plochu přibližně 1.150 m<sup>2</sup>. Požadavek je splněn.

##### **ULIČNÍ ZELENĚ**

V uličním prostoru jsou navrženy travnaté plochy mezi komunikací a oplocením. Toto řešení přispívá k vytvoření příznivějšího klimatu v prostoru a v neposlední řadě má pozitivní přínos z hlediska architektonicko-urbanistického vnímání.

##### **SOUKROMÁ ZELENĚ**

Na jednotlivých parcelách určených pro zástavbu se kromě samotného objektu nachází plochy soukromé zeleně. Tyto plochy jsou zpravidla navrženy pro relaxační a rekreační účely. Tato studie neřeší koncepci jednotlivých ploch, jedná se o individuální návrh na každé parcele dle požadavků vlastníků.

#### **A.4.10 VLIV NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND**

Lokalita je projednána a schválena ÚP. K odnětí ze ZPF je navržena plocha odpovídající rozsahu ploch, které jsou součástí nadřazené územně plánovací dokumentace. Návrh na trvalé odnětí ze ZPF bude předmětem dalšího stupně PD.

#### **A.4.11 VYHODNOCENÍ REALIZOVATELNOSTI NÁVRHU**

Vzhledem k velikosti řešeného území a vzhledem k většímu počtu různých vlastníků pozemků se očekává realizace po dílčích etapách. Tyto předpokládané (nikoli nutné či preferované) dílčí etapy budou vycházet s požadavků vlastníků pozemků.

Pro případnou etapizaci realizace je vždy nutné dodržet základní podmínky:

- Realizovaná část území musí být samostatný, provozuschopný celek, který zajistí plnohodnotnou dopravní a technickou infrastrukturu pro parcely v daném území.
- Realizovaná část území musí obsahovat dopravní a technickou infrastrukturu, včetně řešení likvidace dešťových vod tak, aby umožňovala budoucí rozšíření a napojení zbývajících částí území, bez nutnosti větších zásahů do již zrealizovaných veřejných prostorů a sítí.

- Realizovaná část území musí být provozuschopná, udržitelná, servisovatelná, bezpečná a musí mít parametry konečného řešení.
- Realizovaná část musí zachovat prostupnost územím i do dalších částí lokality.

#### **A.4.12 VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY**

V řešeném území se nenacházejí žádné veřejně prospěšné stavby.

#### **A.4.13 BILANCE VÝMĚR**

##### ROZVOJOVÁ LOKALITA Z5-Z

Počet stavebních parcel	23
Plocha stavebních parcel	22.061 m <sup>2</sup>
Veřejná zeleň (parková)	1.640 m <sup>2</sup>
Veřejná zeleň (uliční)	1.319 m <sup>2</sup>
Komunikace	1.743 m <sup>2</sup>
Sjezdy	192 m <sup>2</sup>
Chodníky	345 m <sup>2</sup>
Celkem	27.300 m <sup>2</sup>

02/2022  
Ing. arch. Petr Vavřina