



ÚZEMNÍ STUDIE

# DOLNÍ ŽĎÁR, OSTROV

TEXTOVÁ ZPRÁVA

VÝKAZ VÝMĚR A ODHAD NÁKLADŮ

VYJÁDŘENÍ DOTČENÝCH ORGÁNŮ A SPRÁVCŮ TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

## TEXTOVÁ ZPRÁVA:

<b>1.</b>	<b>IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE</b>	<b>1</b>
<b>2.</b>	<b>ÚVOD</b>	<b>2</b>
<b>2.1</b>	<b>Vymezení řešeného území</b>	<b>2</b>
	2.1.1 Řešené území	2
	2.1.2 Vlastnické vztahy	2
<b>3.</b>	<b>ZADÁNÍ A ÚZEMNÍ PLÁN</b>	<b>4</b>
<b>3.1</b>	<b>Zadání</b>	<b>4</b>
<b>3.1</b>	<b>Návaznost na územní plán</b>	<b>4</b>
<b>4.</b>	<b>NÁVRH</b>	<b>5</b>
<b>4.1</b>	<b>Návrh urbanistické koncepce</b>	<b>5</b>
	4.1.1 Stávající stav v řešeném území	5
	4.1.2 Návrh urbanistické koncepce	5
<b>4.2</b>	<b>Návrh dopravní infrastruktury</b>	<b>9</b>
	4.2.1 Stávající stav dopravní infrastruktury	9
	4.2.2 Navrhované řešení dopravní infrastruktury	9
<b>4.3</b>	<b>Návrh technické infrastruktury</b>	<b>9</b>
	4.3.1 Stávající stav technické infrastruktury	9
	4.3.2 Navrhované řešení technické infrastruktury	9
	4.3.2.1 Vodovod	10
	4.3.2.2 Kanalizace splašková	10
	4.3.2.3 Kanalizace dešťová	10
	4.3.2.4 Antierozní opatření	11
	4.3.2.5 Elektrické vedení	11
	4.3.2.6 Veřejné osvětlení	11
	4.3.2.7 Sdělovací rozvody	11
	4.3.2.8 Plyn	11
<b>5.</b>	<b>ZÁVĚR</b>	<b>12</b>
<b>6.</b>	<b>PODKLADY</b>	<b>13</b>
<b>6.1</b>	<b>Nadřazená územně plánovací dokumentace</b>	<b>13</b>
<b>6.2</b>	<b>Územně plánovací podklady</b>	<b>13</b>
<b>6.3</b>	<b>Stávající územně plánovací dokumentace</b>	<b>13</b>
<b>6.4</b>	<b>Stávající územně plánovací podklady</b>	<b>13</b>
<b>6.5</b>	<b>Mapové podklady</b>	<b>13</b>
<b>6.6</b>	<b>Zákony, vyhlášky a normy</b>	<b>13</b>
<b>6.7</b>	<b>Ostatní materiály</b>	<b>13</b>
<b>6.8</b>	<b>Webové stránky</b>	<b>13</b>

## VÝKAZ VÝMĚR A ODHAD NÁKLADŮ

## VYJÁDRĚNÍ DOTČENÝCH ORGÁNŮ A SPRÁVCŮ TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

<b>01</b>	<b>SITUACE ŠIRŠÍCH VZTAHŮ</b>	<b>1:2500</b>
<b>02</b>	<b>URBANISTICKÁ KONCEPCE</b>	<b>1:1000</b>
<b>03</b>	<b>DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA</b>	<b>1:1000</b>
<b>04</b>	<b>TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA</b>	<b>1:1000</b>
<b>05</b>	<b>VLASTNICKÉ VZTAHY</b>	<b>1:1000</b>

## 1. IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

**Zakázka:**

Místo zakázky:

Fáze zakázky:

Číslo zakázky:

**Územní studie Dolní Žďár, Ostrov**

Ostrov, Karlovarský kraj

k.ú. Dolní Žďár u Ostrova, 715859

aktualizace územní studie

024-DOZD

**Klient - objednatel:**

Sídlo:

IČ:

DIČ:

Kontaktní osoba:

Telefon:

Email:

**Město Ostrov**

Klínovecká 1204, 363 20 Ostrov

00254843

CZ00245843

Ing. Petr Kučírek, oddělení rozvoje a územního plánování

353 801 252

pkucirek@ostrov.cz

**Pořizovatel:**

Sídlo:

Kontaktní osoba:

Telefon:

Email:

**Městský úřad Ostrov**

Klínovecká 1204, 363 20 Ostrov

Ing. Petr Kučírek

353 801 252

pkucirek@ostrov.cz

**Architekt - zhotovitel:**

IČ:

DIČ:

Sídlo:

Telefon:

Email:

Web:

**Ing.arch. Rudolf Wiszczor, autorizovaný architekt ČKA 3633**

86764594

CZ7411192459, neplátce DPH

a

MgA. Pavla Wiszczorová, autorizovaný architekt ČKA 3635

REGIONSTUDIO

Náměstí Dr. Beneše 1321/15, 430 01 Chomutov

777 775 784, 773 684 771

studio@regionstudio.eu

www.regionstudio.eu

Dopravní a technická infrastruktura:

Adresa:

Telefon:

Email:

Web:

Projekce dopravní Filip s.r.o., Ing. Josef Filip,  
autorizovaný inženýr pro dopravní stavby a městské inženýrství ČKAIT 401915

Švermova 1338, 413 01 Roudnice nad Labem

416 831 624

projekce@pdprojekce.cz

www.pdprojekce.cz

**Datum:****14.9.2012**

## 2. ÚVOD

### 2.1 Vymezení řešeného území

#### 2.1.1 Řešené území

Řešené území pro zpracování územní studie se nachází v katastrálním území Dolní Žďár u Ostrova jako část města Ostrov. Řešené území je rozvojovou plochou dle územního plánu nacházející se severozápadně od stávající pravobřežní zástavby v Dolním Žďáru. Dolní Žďár byl původně samostatnou obcí umístěnou podél Jáchymovského potoka severně od města Ostrov. Charakter původní zástavby patrný na mapě stabilního katastru z roku 1842 je dnes dochován spíše v levobřežní části Dolního Žďáru, v pravobřežní části byla vystavěna nová výstavba nejprve řadových rodinných domů a později i individuálních rodinných domů. Řešené území touto územní studií se nachází převážně na orné půdě v mírně svažitém terénu směrem k jihovýchodu v nadmořské výšce 443 m n.m. až 451 m n.m..

Zastavitelná rozvojová plocha dle územního plánu má rozlohu přibližně 5 ha. Řešené území touto územní studií se všemi prostory potřebnými pro napojení na dopravní a technickou infrastrukturu a přiléhajícími, v návrhu nově využívanými prostory, v zastavěném území má rozlohu 55 358 m<sup>2</sup>.



Obrázek: pohled na řešené území od severovýchodu, v pravé části obrázku Horní Žďár



Obrázek: pohled na řešené území od severozápadu

#### 2.1.2 Vlastnické vztahy

POZEMKY DOTČENÉ NÁVRHEM ROZVOJOVÉ ZÓNY:						
kat.území	parcelní č.	vlastnické právo (právo hospodařit)	způsob využití pozemku, druh pozemku	dotčená výměra (celá výměra dle KN) m <sup>2</sup>	ZPF / BPEJ	omezení vlastnického práva
Dolní Žďár u Ostrova	14/1	Pozemkový fond České republiky, Husinecká 1024/11a, 130 00 Praha	zahradka	737 (737)	57001	ne
Dolní Žďár u Ostrova	14/5	Zdenka Vavříková, Bezdrevská 605, 373 44 Zliv	zahradka	1179 (1179)	57001	ne
Dolní Žďár u Ostrova	14/6	Pozemkový fond České republiky, Husinecká 1024/11a, 130 00 Praha	zahradka	207 (207)	57001	ne
Dolní Žďár u Ostrova	14/7	Pozemkový fond České republiky, Husinecká 1024/11a, 130 00 Praha	zahradka	27 (27)	57001	ne
Dolní Žďár u Ostrova	16/1	Město Ostrov, Klínovecká 1604, 363 20 Ostrov	zahradka	922 (922)	57001	ne
Dolní Žďár u Ostrova	32/1	Město Ostrov, Klínovecká 1604, 363 20 Ostrov	zahradka	1621 (1648)	57001	ne
Dolní Žďár u Ostrova	33/1	Pozemkový fond České republiky, Husinecká 1024/11a, 130 00 Praha	trvalý travní porost	316 (781)	57001	ne
Dolní Žďár u Ostrova	38/1	Pozemkový fond České republiky, Husinecká 1024/11a, 130 00 Praha	trvalý travní porost	773 (2368)	57001 (2078) 55311 (290)	ne
Dolní Žďár u Ostrova	38/3	AGRO TRAVEL, spol. s r.o., Dolní Žďár 28, 363 01 Ostrov	ostatní komunikace	126 (2487)	-	ano
Dolní Žďár u Ostrova	49/5	Město Ostrov, Klínovecká 1604, 363 20 Ostrov	zahradka	2 (168)	57001 (168)	ne
Dolní Žďár u Ostrova	169/1	AGRO TRAVEL, spol. s r.o., Dolní Žďár 28, 363 01 Ostrov	jiná plocha	361 (7829)	-	ano
Dolní Žďár u Ostrova	169/4	Město Ostrov, Klínovecká 1604, 363 20 Ostrov	trvalý travní porost	3412 (3412)	55311	ne
Dolní Žďár u Ostrova	170/4	Město Ostrov, Klínovecká 1604, 363 20 Ostrov	orná půda	2069 (2069)	55311	ne

Dolní Žďár u Ostrova	170/5	Město Ostrov, Klínovecká 1604, 363 20 Ostrov	orná půda	134 (134)	55311	ne
Dolní Žďár u Ostrova	174/5	Město Ostrov, Klínovecká 1604, 363 20 Ostrov	orná půda	9923 (9923)	57001 (107) 55311 (9816)	ne
Dolní Žďár u Ostrova	176/4	Město Ostrov, Klínovecká 1604, 363 20 Ostrov	zahrada	178 (178)	55311	ne
Dolní Žďár u Ostrova	181/1	Ing. Eva Koubová, U Koupaliště 1073, 363 01 Ostrov	orná půda	8177 (8205)	55311	ano
Dolní Žďár u Ostrova	181/2	Město Ostrov, Klínovecká 1604, 363 20 Ostrov	orná půda	545 (636)	55311 (630) 57001 (6)	ne
Dolní Žďár u Ostrova	183/2	Město Ostrov, Klínovecká 1604, 363 20 Ostrov	trvalý travní porost	453 (533)	55311 (504) 57001 (29)	ne
Dolní Žďár u Ostrova	183/4	Pozemkový fond České republiky, Husinecká 1024/11a, 130 00 Praha	trvalý travní porost	2 (329)	55311 (257) 55211 (72)	ne
Dolní Žďár u Ostrova	184	Ing. Eva Koubová, U Koupaliště 1073, 363 01 Ostrov	orná půda	7045+30 (57611)	55211 (45213) 55311 (10846) 57001 (1552)	ano
Dolní Žďár u Ostrova	185/2	Město Ostrov, Klínovecká 1604, 363 20 Ostrov	orná půda	810 (810)	55311 (257) 57001 (553)	ne
Dolní Žďár u Ostrova	223/3	Město Ostrov, Klínovecká 1604, 363 20 Ostrov	trvalý travní porost	977 (977)	57001	ne
Dolní Žďár u Ostrova	225/2	Město Ostrov, Klínovecká 1604, 363 20 Ostrov	orná půda	4838 (4838)	55311 (623) 57001 (4215)	ne
Dolní Žďár u Ostrova	227/3	Zdenka Vavříková, Bezdrevská 605, 373 44 Zliv	orná půda	110 (110)	57001	ne
Dolní Žďár u Ostrova	227/4	Pozemkový fond České republiky, Husinecká 1024/11a, 130 00 Praha	orná půda	5141 (10018)	55311 (154) 57001 (9864)	ne
Dolní Žďár u Ostrova	253/4	Pozemkový fond České republiky, Husinecká 1024/11a, 130 00 Praha	orná půda	2115 (2115)	57001	ne
Dolní Žďár u Ostrova	383/1	Město Ostrov, Klínovecká 1604, 363 20 Ostrov	ostatní komunikace	412 (4167)	-	ne
Dolní Žďár u Ostrova	384/1	Město Ostrov, Klínovecká 1604, 363 20 Ostrov	ostatní komunikace	11 (1151)	-	ne
Dolní Žďár u Ostrova	384/9	Město Ostrov, Klínovecká 1604, 363 20 Ostrov	ostatní komunikace	1 (376)	-	ne
Dolní Žďár u Ostrova	393/1	Město Ostrov, Klínovecká 1604, 363 20 Ostrov	ostatní komunikace	183 (2576)	-	ano
Dolní Žďár u Ostrova	393/3	Pozemkový fond České republiky, Husinecká 1024/11a, 130 00 Praha	ostatní komunikace	41 (4618)	-	ne
Dolní Žďár u Ostrova	398/4	Město Ostrov, Klínovecká 1604, 363 20 Ostrov	ostatní komunikace	446 (648)	-	ne
Dolní Žďár u Ostrova	404/6	Město Ostrov, Klínovecká 1604, 363 20 Ostrov	silnice	7 (6161)	-	ne
Dolní Žďár u Ostrova	423	Povodí Ohře státní podnik, Bezručka 4219, 430 01 Chomutov	vodní plocha (mostek)	3 (13089)	-	ano
Dolní Žďár u Ostrova	436/1	Město Ostrov, Klínovecká 1604, 363 20 Ostrov	ostatní komunikace	35 (1006)	-	ne
Dolní Žďár u Ostrova	440	Město Ostrov, Klínovecká 1604, 363 20 Ostrov	ostatní komunikace	1 (499)	-	ne
Dolní Žďár u Ostrova	441	Město Ostrov, Klínovecká 1604, 363 20 Ostrov	ostatní komunikace	1 (360)	-	ne
Dolní Žďár u Ostrova	451	ČETRANS a.s., Revoluční 3289/13, Ústí nad Labem, 400 95 Ústí nad Labem-centrum	jiná plocha	2 (4391)	-	ano
Dolní Žďár u Ostrova	474	Pozemkový fond České republiky, Husinecká 1024/11a, 130 00 Praha	jiná plocha	99 (331)	-	ne
Dolní Žďár u Ostrova	481	Zdenka Vavříková, Bezdrevská 605, 373 44 Zliv	jiná plocha	591 (591)	-	ne
Dolní Žďár u Ostrova	482	Pozemkový fond České republiky, Husinecká 1024/11a, 130 00 Praha	jiná plocha	1263 (1263)	-	ne
<b>celková plocha dotčená návrhem rozvojové zóny</b>				<b>55 326 m<sup>2</sup></b>		

<b>POZEMKY DOTČENÉ NÁVRHEM PROTIEROZŇNÍHO OPATŘENÍ VYVOLANÉHO NÁVRHEM ROZVOJOVÉ ZÓNY:</b>						
kat.území	parcelní č.	vlastnické právo (právo hospodařit)	způsob využití pozemku, druh pozemku	dotčená výměra (celá výměra dle KN) m2	ZPF / BPEJ	omezení vlastnického práva
Dolní Žďár u Ostrova	170/10	Pozemkový fond České republiky, Husinecká 1024/11a, 130 00 Praha	orná půda	7359 (7359)	55311 (3919) 55211 (3440)	ne

Dolní Žďár u Ostrova	170/11	Pozemkový fond České republiky, Husinecká 1024/11a, 130 00 Praha	orná půda	1442 (1442)	55311 (517) 55211 (925)	ne
Dolní Žďár u Ostrova	174/4	Pozemkový fond České republiky, Husinecká 1024/11 a, 130 00 Praha	orná půda	3356 (3356)	55311 (1337) 55211 (2019)	ne
Dolní Žďár u Ostrova	183/4	Pozemkový fond České republiky, Husinecká 1024/11a, 130 00 Praha	trvalý travní porost	329 (329)	55311 (257) 55211 (72)	ne
Dolní Žďár u Ostrova	184	Ing. Eva Koubová, U Koupaliště 1073, 363 01 Ostrov	orná půda	6102 (57611)	55211 (45213) 55311 (10846) 57001 (1552)	ano
Dolní Žďár u Ostrova	185/4	Pozemkový fond České republiky, Husinecká 1024/11a, 130 00 Praha	trvalý travní porost	437 (437)	55311 (399) 55211 (38)	ne
Dolní Žďár u Ostrova	223/1	Pozemkový fond České republiky, Husinecká 1024/11 a, 130 00 Praha	trvalý travní porost	854 (854)	55311 (384) 57001 (470)	ne
Dolní Žďár u Ostrova	225/4	Pozemkový fond České republiky, Husinecká 1024/11a, 130 00 Praha	orná půda	4217 (4217)	55311 (3652) 57001 (377) 55211 (188)	ne
Dolní Žďár u Ostrova	227/4	Pozemkový fond České republiky, Husinecká 1024/11a, 130 00 Praha	orná půda	4876 (10018)	55311 (154) 57001 (9864)	ne
Dolní Žďár u Ostrova	253/3	Pozemkový fond České republiky, Husinecká 1024/11a, 130 00 Praha	orná půda	5481 (5481)	57001	ne
Dolní Žďár u Ostrova	260/1	Pozemkový fond České republiky, Husinecká 1024/11a, 130 00 Praha	jiná plocha	35 (4475)	-	ne
Dolní Žďár u Ostrova	398/6	Pozemkový fond České republiky, Husinecká 1024/11a, 130 00 Praha	ostatní komunikace	307 (307)	-	ne
<b>celková plocha dotčená návrhem vyvolaného protierozního opatření</b>				<b>34 795 m<sup>2</sup></b>		

### 3. ZADÁNÍ A ÚZEMNÍ PLÁN

#### 3.1 Zadání územní studie

Zadání Územní studie Dolní Žďár, Ostrov - aktualizace bylo zpracováno v listopadu 2011 Ing. Petrem Kučírkiem z oddělení rozvoje a územního plánování Městského úřadu Ostrov. Územní studie, která má být předmětem aktualizace byla zpracována v roce 2006 Ing.arch. Ivanem Štosem. Zadání aktualizace územní studie vymezuje řešené území a uvádí jako důvody pro zpracování aktualizace překonané dopravní řešení a změnu vlastnických vztahů v přístupových částech do lokality. Nová územní studie má v návrhu nové uliční sítě logicky navázat na stávající síť místních komunikací.

Cílem nové studie je dle zadání vyhodnotit současné majetkoprávní vztahy a nalézt optimální řešení s ohledem na majetkoprávní změny v území a změny dopravních norem. Zadavatel předpokládá, že tyto změny vyvolají změnu řešení nejen dopravního, ale i řešení inženýrských sítí, parcelace pozemků a regulačních podmínek pro zástavbu. Studie má prověřit nový způsob přístupu do lokality, prověřit vzdálenosti v obytné zóně k výjezdu na komunikaci I/25, prověřit docházkové vzdálenosti k zastávkám veřejné autobusové dopravy, prověřit možné vstupy do lokality pro pěší (zachovat a zvýšit pěší vzdálenosti), prověřit případné přeložení stávajících inženýrských sítí v rámci zájmového území, navrhnout rozparcelování pozemků a prověřit případné snížení nákladů na vybudování dopravní infrastruktury. Zpracovatel případně může dle zadání navrhnout takové změny územního plánu, které využití zájmového území zlepší.

Tato studie byla v důsledku požadavků uvedených výše (požadavků zadání) zpracována jako nová územní studie.

#### 3.2 Návaznost na územní plán

Platný územní plán byl zpracován Ing.arch. Alexandrou Kaskovou a nabyl účinnosti dne 29.10.2002 jako OZV č.5/2002, která byla novelizována OZV č.2/03 s datem účinnosti 11.6.2003, úp.zn.č.3/03 a novelizací 5/05 s datem účinnosti 30.11.2005. Územní plán prošel dále třiceti změnami.

Územní plán definuje rozvoj částí města Ostrov Vykmánov, Dolní a Horní Žďár a Kfely jako městských částí, které mají s vlastním Ostrovem tvořit jeden souvisle urbanizovaný celek městského charakteru.

Pro rozvojovou lokalitu v Dolním Žďáru (DŽ\_BČ3) je stanoveno hlavní funkční využití bydlení čisté (Bč) s doporučeným využitím bydlení v rodinných domech. Jako přípustné využití jsou uvedeny rodinné domy v zahradách s provozovny (zařízení malá ubytovací, veřejného stravování, administrativní, nerušící služby, školská, kulturní, církevní, zdravotnická, sociální), stavby pro zařízení sportovní a malá obchodní pro uspokojení potřeb obyvatel v území vymezeném danou funkcí a bydlení v nebytových domech. Jako výjimečně přípustné využití jsou uvedeny bytové domy, stavby pro zařízení malá ubytovací, veřejného stravování, administrativní, nerušící služby, školská, kulturní, církevní, zdravotnická a sociální, to vše pouze pro uspokojení potřeb území vymezeného danou funkcí. Nepřípustné je umísťovat provozy s negativním účinkem na své okolí, zejména na kvalitu ovzduší a hladinu hluku. Za závazné regulační podmínky je územním plánem stanoven index zastavění pozemku na 40%, forma zastavění rodinné domy v zahradách, maximální počet podlaží 1 n.p. + podkrovní, ochranné režimy a limity dotýkající se této rozvojové plochy jsou meliorace, venkovní vedení VN linky 22kV, nutné je respektovat rozšířenou plochu hřiště (DŽ-OV1), výstavba je podmíněna realizací protierozních opatření – příkop, val a

změna druhu pozemku ZPF nad příkopem na louku (otevřený příkop k odvedení přívalové vody do Jáchymovského potoka, příkop je doplněn zasakovacím zatravněným pásmem v šířce min. 50 – 70 m).

Dále je stanoveno v místě stávajícího hřiště území občanského vybavení s převahou zeleně - hřiště (Ovz) s doporučeným využitím jako plochy se stavbami a zařízeními občanského vybavení, na nichž převládá vysoká či nízká zeleň, s přípustným využitím pro služební byty a nepřípustným využitím pro obytné a rodinné domy, čerpací stanice pohonných hmot a výrobu všeho druhu. Tato plocha slouží pro rozšíření stávajícího (dnes zaniklého) hřiště u řadových domů a je územním plánem označena jako veřejně prospěšná stavba B8 - rozvojová plocha č. DŽ\_OV1.

Řešení územního systému ekologické stability dle územního plánu se dotýká řešeného území především navrženým biocentrem č.25 s názvem V Polích, které je charakterizováno neplodnou půdou se sporadickým výskytem šipků, hlohů, bezů a okolní dnes ornou půdou. Návrhem územního plánu je převést biocentrum do trvalých travních porostů s dosazením vhodných dřevin (javorů, jasanů, lip a bříz po okrajích plochy). V blízkosti řešeného území na biocentrum navazují navrhované lokální biokoridory č.27 po cestě s okolními neplodnými plochami a č. 23 zpočátku podél lesa, pak po stávající orné půdě, poté po dnes neosázené mezi (cestě). Navrhované opatření je v celém průběhu obnovit cestu, s lemující výsadbou vhodných dřevin – javory, jasan, lípy, břízy, jeřáby, okolní pozemky – do 50m využívat pouze jako trvalé travní porosty.

Řešení dopravní koncepce dle územního plánu se dotýká řešeného území především stávající komunikací, která je v územním plánu zakreslena delší, než je ve skutečnosti a navrhovanou komunikací kolmou na tuto stávající komunikaci. Tato komunikace je navržena s dvěma napojeními na stávající komunikační síť. Komunikace jsou vedeny jako veřejně prospěšné stavby.

Problematika inženýrských sítí je v územním plánu také řešena jako veřejně prospěšné stavby. Jedná se o opravy stávajících trafostanic a budování nových inženýrských sítí v území.

## **4. NÁVRH**

### **4.1 Návrh urbanistické koncepce**

#### **4.1.1 Stávající stav v řešeném území**

Řešené území nelze vnímat odděleně od stávajícího zastavěného území v Dolním Žďáru. Vymezená rozvojová plocha navazuje na stávající zastavěné území v katastru Dolního Žďáru. Z pohledu dopravní a technické infrastruktury, tedy přístupů do rozvojové lokality je však „za“ stávajícím zastavěným územím vzhledem k napojení na vyšší dopravní infrastrukturu. Charakter stávajícího zastavěného území v blízkosti řešeného území v Dolním Žďáru je stále venkovský (přes záměry územního plánu jako městské části, která má s vlastním Ostrovem tvořit jeden souvisle urbanizovaný celek městského charakteru). Okolní části zastavěného území katastru, především na východ od severojižně orientované hlavní silnice I.třídy tvoří průmyslové areály bývalých průmyslových závodů. Původní zastavěné území katastru Dolní Žďár v 19.století a tedy jádro osídlení Dolního Žďáru se nachází v místě stávajícího zastavěného území navazujícího na řešené území rozvojové lokality touto studií. Rozložení pozemků v této původní části sídla odpovídá původnímu charakteru obce protáhlé podél Jáchymovského potoka se zděnými patrovými staveními a dřevěnými stodolami. V pravobřežní části pak byly v minulém století necitlivě urbanisticky umístěny utilitární řadové rodinné domy a jako poslední rozšíření stávající zástavby byla umístěna směrem na západ dvojitá řada individuálních rodinných domů, která svojí šířkou a navázaností na jednu komunikaci poměrně dobře reaguje na původní charakter parcelace. Veškeré dopravní napojení na jiné části města je přes komunikaci I. třídy I/25, která je umístěna severojižně na levém břehu Jáchymovského potoka (východně od původní zástavby Dolního Žďáru).

Vzhledem k tomuto vývoji je stávající zastavěné území charakteristické problémovými přístupy (úzké šířkové profily a zalamané komunikace) ovšem i zajímavými zákoutími s původním charakterem. Celé stávající zastavěné území ve zkoumané pravobřežní části trpí neudržováním zeleně, veřejných prostranství a komunikací.

#### **4.1.2 Navrhovaná urbanistická koncepce**

Po zjištění a posouzení stávajícího stavu a dosavadního vývoje území, byla touto studií stanovena koncepce vývoje území a podmínky pro jeho uspořádání a využívání.

Urbanistická koncepce rozvojové lokality byla navržena v celé ploše rozvojové lokality definované územním plánem i s přesahy do stávajícího zastavěného území v místech, kde bylo nutné provést úpravy nebo navázat vzájemně obě území. Návrh byl rozčleněn do etap a zpracovatel se domnívá, že není nutné realizovat všechny etapy, tedy celý návrh této studie, právě z důvodu charakteru stávajícího zastavěného území (především jeho dopravní nedostatečnosti ale i nedostatečnosti údržby veřejných prostranství, pokud ovšem nová výstavba nevyvolá větší údržbu stávajících veřejných prostranství). Plně naplněné rozvojové území bez zásahů v navazujícím stávajícím zastavěném území může způsobit nejen dopravní, ale i sociální problémy (nesoudržnost obyvatel „staré“ a „nové“ části).

Z těchto důvodů byl v návrhu urbanistické koncepce kladen velký důraz na co největší napojení nové lokality na stávající sídlo právě ve veřejných prostorech (komunikacích, pěších chodnicích, návsi, náměstí - hřišti).

Dopravní napojení nové lokality bylo navrženo tak, aby se stalo přirozeným pokračováním stávajících komunikací, důraz byl kladen především na propojení se stávajícím centrem sídla. Směry vedení komunikační kostry plynule navazují na stávající směry i respektují původní dělení pozemků, které je patrné nejen v mapě katastru nemovitostí, ale i v území výraznými vzrostlými stromy (řadou stromů) a tímto reagují na původní členění krajiny a vracejí ho do života při příležitosti nové výstavby. Komunikační kostra je napojena ve třech místech pro automobilovou dopravu a v osmi místech pro pěší (některá místa pro pěší propojení jsou ve stejných místech jako dopravní napojení pro automobily formou komunikace typu obytné zóny). Dvě místa dopravního napojení jsou přímo ve stávajícím centru levobřežního osídlení v prostoru „návsí“ s vzrostlým stromem mezi řadovými domy, v místě mezi původním statkem (p.č. 16) a plochou zahrádek a jedno napojení je spíše propojením komunikací nových a stávajících na konci novější dvojřady rodinných domů mezi posledním domem a vodní plochou na pozemku 169/1 než příjezdovým napojením.



Obrázek: napojení místní komunikací přes veřejné prostranství se stromem mezi řadovými domy



Obrázek: napojení místní komunikací mezi stávajícím objektem a zahrádkami v trase původní cesty



Obrázek: napojení přes lokalitu nových rodinných domů



místní komunikace zahrazená majitelem rodinného domu





Obrázek: pěší napojení budoucího veřejného prostranství na stávající zástavbu u řadových domů

Pěší propojení je v těchto již výše uvedených místech a dále v centrální části z veřejného prostranství u stávajícího statku (p.č. 16) dvakrát směrem k řadovým domům a mezi řadovými domy a statkem, v severovýchodním cípu se napojuje procházková okružní pěšina na stávající polní cestu a v západní části je vedeno pěší propojení po pozemku č. 176/4 Města Ostrov mezi parcelami nových rodinných domů (tato parcela je v současné době oplocena majitelem sousedního soukromého rodinného domu).

Hlavní veřejná prostranství, která propojují stávající zástavbu s navrhovanou zástavbou, návrhem urbanistického řešení v této studii získávají na důležitosti. Jsou to za prvé travnatý prostor s vzrostlým stromem na pozemku č. 474 a 38/1 mezi řadovými domy a za druhé stávající zarostlý prostor okolo zaniklého hřiště na p.č. 32/1, 482, 14/6 a 227/1, který byl návrhem rozšířen směrem na severovýchod do větší plochy. Těmito hlavními veřejnými prostory jsou vedeny komunikace pro pěší i automobily, které spojují stávající zástavbu s nově navrhovanou zástavbou. Tyto veřejné prostory zároveň obsahují dostatečné plochy pro výsadbu veřejné zeleně včetně do návrhu zahrnutých stávajících vzrostlých stromů i prostor pro zřízení územním plánem navrhovaného občanského vybavení - hřiště se zelení. Hlavní úlohou těchto veřejných prostorů na pomezí nové a stávající zástavby bude propojování obou částí a služba obyvatelům. Funkci třetího veřejného prostranství ve formě „obytné“ zeleně bude plnit prostor navazující na vodní plochu na parcele č. 169/1. Toto území je v územním plánu začleněno do současně zastavěného území, funkční využití obytná zeleň a je biocentrem. Tato veřejná prostranství jsou od sebe vzdálena reálnou docházkovou vzdáleností méně než 300 m.



Obrázek: prostor budoucího hlavního veřejného prostranství na pomezí současné a budoucí zástavby se zachovanými vzrostlými stromy



Obrázek: prostor biocentra s vodní plochou

Dále je navržen pěší okruh pro vycházky, který je veden po obvodu rozvojové lokality mezi pozemky a ochranným příkopem se zatravněným pásem (předpokládáme krajinářskou úpravu např. osázením vhodné zeleně a tvarování vodního příkopu), tato pěšina navazuje na ulice mezi pozemky pro rodinné domy a také na stávající polní cestu na východě lokality a stávající cestu na západě lokality. V případě revitalizace prostoru podél Jáchymovského potoka v současně zastavěném území tak může pěší systém tvořit procházkový okruh dlouhý přibližně 1,3 km.

Urbanistická koncepce dále vymezuje plochy pro bydlení a navrhuje parcelaci takto vymezených ploch. Parcelace je navržena tak, aby navazovala na charakter parcelace v současně zastavěném území. Navržené plochy určené pro pozemky staveb pro bydlení jsou vymezeny navrženými pozemky pro související dopravní a technickou infrastrukturu (komunikační kostrou) tedy pozemky veřejných prostranství. Každý pozemek stavby pro bydlení umožňuje napojení na pozemek související dopravní a technické infrastruktury a také umožňuje umístění odstavných a parkovacích stání pro účel využití pozemku na vlastním pozemku stavby pro bydlení. Všechny pozemky určené pro dopravní a technickou infrastrukturu splňují požadavek vyhlášky 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území na pozemky veřejných prostranství, jejichž součástí je pozemní komunikace zpřístupňující pozemky rodinných domů na šířku minimálně 8m.

Pozemky staveb pro bydlení jsou navrženy v několika velikostních kategoriích, tak aby bylo možno nabízet celou škálu podle individuálních potřeb budoucích obyvatel lokality. Mezi nejmenší pozemky patří pozemky o velikosti 600-900 m<sup>2</sup>, mezi pozemky střední velikosti patří pozemky o velikosti 900-1100 m<sup>2</sup>. Mezi největší pozemky patří pozemky o přibližné velikosti 1200-1663 m<sup>2</sup>. Největší pozemky jsou na okrajích lokality, jeden pozemek je citelně zasažen ochranným pásmem VN a proto je jeho velikost větší. Tímto ochranným pásmem je zasažen ještě sousední pozemek, jiné než tyto dva pozemky ochranným pásmem nejsou zasaženy. Průměrná velikost navrhovaných pozemků staveb pro bydlení je 932 m<sup>2</sup>. Celkem je navrženo 45 pozemků staveb pro bydlení. Celková plocha pozemků staveb pro bydlení je 41 937 m<sup>2</sup>.

Urbanistická koncepce rozmístění pozemků staveb pro bydlení navazuje na koncepci vedení dopravní komunikační kostry a reaguje na stávající parcelaci. V první řadě byla v místech návaznosti rozvojového území na stávající zastavěné území vytipována místa, kde je možné v souladu se stávajícím územním plánem vybudovat další pozemky pro stavby pro bydlení. Jedná se o pozemky v severovýchodní části návrhu. Tyto pozemky v současné době mají nevyhovující napojení na dopravní infrastrukturu a navrhovaným dopravním řešením v této studii budou moci být připojeny na dopravní a technickou infrastrukturu a tudíž zhodnoceny a začleněny mezi ostatní pozemky pro stavby pro bydlení. Vzniknou tak v současně zastavěném území 4 pozemky v majetku částečně Města Ostrov, Pozemkového fondu a paní Zdenky Vavříkové.

Dále byly označeny další 4 pozemky jako rezervy v současně zastavěném území, které ovšem nenavazují na řešené území. Jsou to pozemek soukromého vlastníka o velikosti 1100 m<sup>2</sup> v řadě nových rodinných domů a plocha v centru zástavby v majetku Pozemkového fondu, ze které je možné vytvořit pozemek pro stavbu pro bydlení o velikosti přibližně 920 m<sup>2</sup>. Dále se nabízí plocha mezi řadovými rodinnými domy a cestou podél Jáchymovského potoka (přes ulici od autoopravny), která je ovšem pro využití stavbou poněkud znehodnocena vedením inženýrských sítí (plynu) přímo prostředkem, plocha může poskytnout pozemek o velikosti 820 m<sup>2</sup>. Ideální by bylo využití této plochy pro stavbu občanské vybavenosti (prodejna, občerstvení), případně lze plochu začlenit do revitalizace okolí Jáchymovského potoka. Poslední rezervní plochou pro bydlení v současně zastavěném území je plocha o velikosti 1280 m<sup>2</sup> mezi navrhovanou rozvojovou lokalitou a Jáchymovským potokem, v současné době využívaná jako zahrádka.

Pozemky pro stavby pro bydlení navržené v rozvojové zóně jsou navrženy v návaznosti na koncepci vedení dopravní komunikační kostry a umístění veřejných prostranství. Tvary pozemků jsou navrženy tak, aby vždy užší strana pozemku byla umístěna směrem ke komunikaci. Vjezdy jsou tedy orientovány u řady pozemků, která přiléhá k současně zastavěnému území směrem k tomuto současně zastavěnému území a směrem k veřejnému prostranství a potvrzují tak důležitost veřejného prostranství na pomezí současně zastavěného území a nově navrhované rozvojové lokality. Pozemky umístěné v krátkých ulicích jsou orientovány proti sobě s vjezdy z těchto ulic.

Cílem návrhu urbanistické koncepce bylo vytvořit účelným využitím a uspořádáním prostoru soulad veřejných a soukromých zájmů a co nejučinněji ochránit stávající zastavěné území před negativními vlivy záměru vytvoření rozvojové lokality, včetně zlepšení stavu v současně zastavěném území sídla a zvýšení tak kvality bydlení jak pro stávající i pro nové obyvatele. Zároveň bylo navrženo pořadí provádění změn v území - realizace rozvojové lokality (etapizace). Celkem jsou navrženy 4 etapy realizace rozvojové lokality.

## **4.2 Návrh dopravní infrastruktury**

### **4.2.1 Stávající stav dopravní infrastruktury**

Z hlediska širších dopravních vztahů obce Dolní Žďár se v území nachází silnice I. třídy – I/13 a I/25. Jde o průtahové komunikace, které jsou trasovány po okraji území a na řešenou lokalitu nemají vliv. Tyto komunikace jsou propojeny mimoúrovňově. Na tyto nadřazené místní komunikace jsou napojeny ostatní místní komunikace, napojení je realizováno ze světelně řízené křižovatky.

V území je trasována stezka pro chodce a cyklisty, podél průtahové komunikace ve směru na Ostrov. Tato stezka je ve špatném technickém stavu a nesplňuje parametry. Proto ji v popisu širších vztahů uvádíme pouze jako nemotorovou komunikaci. Součástí této stezky je i turistická trasa KČT.

Detailněji je nutno popsat komunikační síť místních komunikací, na které navazuje návrh řešeného území. Jde o síť obslužných komunikací třídy C, tyto komunikace jsou ve valné většině se zpevněným krytem. Přístup do oblasti je umožněn jedinou příjezdovou komunikací, která se dále větví na místní a účelové komunikace. Napojení oblasti na nadřazenou komunikaci je vyhovující a není třeba ho upravovat.

### **4.2.2 Navrhované řešení dopravní infrastruktury**

V této studii jsou navrhovány nové komunikace a oprava (úprava) stávajících komunikací. Součástí této studie je i provedení zařídění jednotlivých druhů komunikací dle ČSN 736110. Zařazeny jsou jak navržené komunikace, tak i komunikace stávající. Ve výkresové části je tedy patrné jaký bude budoucí stav z hlediska pasportu komunikací. Nově vznikající komunikace jsou z většiny navrženy jako typ D – komunikace se smíšeným provozem (D1) a s vyloučením motorové dopravy (D2). Návaznost rozvojové zóny na stávající místní komunikace je zajištěna prodloužením místní obslužné komunikace s chodníkem pro pěší na návsí mezi řadovými domy anebo přímým napojením komunikace typu obytné zóny na stávající místní komunikace v západní a východní části území (u vodní plochy a mezi stávajícím objektem a zahrádkami u Jáchymovského potoka). Navrhované pozemky pro stavbu objektů pro bydlení jsou obslужeny místními komunikacemi typu obytné zóny umístěnými v navrhovaném pozemku veřejného prostranství. Komunikace jsou navrženy s výhybnami, částečnými zúženými a s místy pro otáčení na koncích krátkých větví ulic, které končí pěším propojením s krajinou. Minimální šířka těchto komunikací může být 3,5 m. V místě rozšíření je 5,5 m. Oblouky v křižovatkách jsou navrženy s poloměrem 6,0m. Tyto navržené úpravy zvyšují podíl zeleně v obytném území, zvyšují tak komfort obyvatel a zároveň je snížena cena na vybudování celého 8m širokého veřejného prostoru (šířka 8m vychází z vyhlášky 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, která má na pozemky veřejných prostranství, jejichž součástí je pozemní komunikace zpřístupňující pozemky rodinných domů požadavek na šířku minimálně 8m). Komunikace budou odvodněny do navržené dešťové kanalizace, napojené na vsakovací systém. Přesný návrh řešení komunikace typu obytné zóny bude předmětem následující projektové dokumentace pro územní řízení a stavební řízení, jeho konkrétní řešení není předmětem a účelem územní studie. Územní studie pouze navrhuje pozemky pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu a prověřuje možnost využití těchto pozemků k danému účelu. Konkrétní řešení se tedy od našeho návrhu může lišit. Realizace umístění komunikace byla touto územní studií prověřena.

Na navržené místní komunikace navazují chodníky pro pěší. Ve směru do nezastavěného území a tam kde se předpokládá chůze především ve dne, jsou tyto chodníky navrženy s částečně zpevněným krytem (např. mlatovým). Pouze navržený chodník u stávajících objektů bydlení je navržen se zpevněným (např. dlažďeným) krytem. Koncept počítá i s opravou a úpravou krytu stávajících komunikací, na které je obytná zóna napojena tam, kde například bude do komunikace zasaženo budováním navržené technické infrastruktury.

Pro dopravu v klidu je počítáno s vybudováním podélných parkovacích stání přímo v uličním profilu. Tato stání mají sloužit především návštěvám budovaných objektů bydlení. Na pozemcích rodinných domů musí být prostor pro stání alespoň dvou osobních vozidel, což velikost pozemků umožňuje.

Z hlediska dostupnosti hromadné dopravy je celá oblast pokryta izochronou dostupnosti (500 m) ze stávající zastávky hromadné dopravy. Z tohoto důvodu a především kvůli zhoršeným prostorovým poměrům v oblasti není uvažováno se zbudováním nové zastávky hromadné dopravy.

## **4.3 Návrh technické infrastruktury**

### **4.3.1 Stávající stav technické infrastruktury**

Navrhované území je přímo připojeno ke stávající zástavbě. Lze tedy využít stávající inženýrské sítě v oblasti. Jedná se o stávající plynové vedení, vedení elektrické energie, vodovodní řad a budovanou kanalizaci. Další součástí vybavenosti území je nadzemní sdělovací vedení a dešťová kanalizace (ústí do stávajícího vodního toku, který protéká územím). Součástí nejbližšího okolí řešeného území je i zemědělsky obdělávaná krajina, kde je užito meliorace k odvodu vod, které jsou odváděny do hlavních. Dle podkladů z předešlé územní studie jsou některé hlavníky přerušeny a dochází k výronům vod.

### **4.3.2 Navrhované řešení technické infrastruktury**

Při umístění inženýrských sítí v území je třeba respektovat jejich vzájemné odstupové vzdálenosti (dle ČSN 73 6005 – Prostorové uspořádání sítí technického vybavení):

Druh sítí	Sílové kabely do 1 kV	Sdělovací kabely	Plynovodní potrubí do 0,005 Mpa	Vodovodní sítě a přípojky	Stokové sítě a kanalizační přípojky
Sílové kabely do 1 kV	0,05	0,30	0,4	0,4	0,5
		0,10			
Sdělovací kabely	0,30		0,4	0,4	0,5
	0,10 <sup>4)</sup>				
Plynovodní potrubí do 0,005 Mpa	0,4	0,4	0,4	0,50	1,00
Vodovodní sítě a přípojky	0,4	0,4	0,50	0,6	0,6
Stokové sítě a kanalizační přípojky	0,5	0,5	1,00	0,6	

#### 4.3.2.1 Vodovod

Vodovod je napojen na stávající vodovodní řad. Jde o prodloužení přípojek k bytovým domům. Dle dostupných podkladů jsou tyto přípojky DN 40. Je tedy nutné provést jejich zkapacitnění na DN 90, z řadu vzd. cca 50 m. Tento vodovodní řad musí být ze stávající dimenze DN 63 také posílen na vyšší průměr. Vodovodní řad pro navrhovanou zástavbu je zokruhovaný. Z místa napojení je řad veden dvěma směry, tak aby bylo možné zásobovat lokalitu z více větví. Celý navrhovaný vodovodní řad je zapojen ještě do jednoho okruhu s místem napojení na východní straně území. Součástí výstavby musí být vybudování posílení tlaku v potrubí, pro zásobení nejvyšších částí lokality (tlak udávaný provozovatelem a správcem vodovodu je 470 m.n.m). Konstrukce a navržení vodovodního řadu umožňuje umístění požárních hydrantů. Vlastní požárně bezpečnostní řešení vyplývá z požadavku v dalším stupni projektové dokumentace. Vzhledem k blízkosti potoka, je možné uvažovat i s tímto řešením požární bezpečnosti.

V lokalitě je uvažováno s 45 RD a následující spotřebou vody:

$$Q_p = 45 \times 4 \times 150 = 27 \text{ m}^3/\text{d}$$

$$Q_m = 27 \times 1,5 = 40,5 \text{ m}^3/\text{d}$$

$$Q_h = 40,5 \times 1,8/24 = 3,0375 \text{ m}^3/\text{h} = 0,8438 \text{ l/s}$$

Rozšíření vodovodního řadu předpokládáme potrubím PE 90x8,2 v délce cca 1131 m.

#### 4.3.2.2 Kanalizace splašková

Odkanalizování území počítá s napojením na stávající splaškovou kanalizaci. Tímto způsobem bude celá oblast napojena na kanalizační síť města Ostrov a jeho čistírnu odpadních vod. Odkanalizování území je navrženo jako gravitační, větvený řad. Vzhledem ke konfiguraci území je tato varianta nejvhodnější. Minimální dimenze stoky je DN 250.

Stoky splaškové sítě oddílné soustavy se navrhují na dvojnásobek max. hodinového průtoku.

$$Q_h = 40,5 \times 1,8/24 = 3,0375 \text{ m}^3/\text{h} = 0,8438 \text{ l/s}$$

$$2 \times 0,8438 = 1,6875 \text{ l/s}$$

Potrubí DN250 v délce 836m.

#### 4.3.2.3 Kanalizace dešťová

Pro odkanalizování dešťových vod z území je navržen kanalizační řad, ukončený vsakem. Pro potřeby vsakování je třeba v dalších stupních projektové dokumentace provést hydrogeologický průzkum, potvrzující navržené kapacity vsaku. Variantně lze uvažovat o propojení tohoto řadu se stávajícím vodním tokem. Toto řešení je ale ekonomicky náročné (větší vzdálenost) a dále lze usuzovat, že není reálné ani z hlediska povolení a vypouštění vod z komunikací přímo do vodního toku.

Předpokládaná odvodňovaná plocha:

RD (zpevněné plochy na ... 5100m<sup>2</sup>

Komunikace ... 6480m<sup>2</sup>

Likvidace dešťových vod z RD a přilehlých ploch na pozemcích RD bude vsakováním. Doporučuje se řešení s filtrem, akumulační nádrží dešťových vod cca 3m<sup>3</sup> a vsakem z vsakovacích komor (dle individuálních projektů jednotlivých RD). Dešťové vody tak mohou být využívány k zalévání zelených ploch či ke splachování WC apod.

Pro komunikace budou potřeba vsaky o akumulaci cca 225 m<sup>3</sup>. Vsaky je možné variantně uvažovat i v provedení ze šterkových akumulací, nebo jako méně objemné vsaky, umístované přímo k uličním vpustím.

pro periodicitu 0,2 do 650m n.m.

doba trvání srážky	výpočet retenčního objemu vsakovacího zařízení											Vvz (m3)
	tc min	hd	hd/1000	A(m2)	ψ	Ared(m2)	1/f . kv	Avs=0,04Ared	tc.60	hd/1000.(Ared+Avz)	1/f.kv.Avs.tc.60	
5	12	0,012	6480	0,8	5184	0,000005	207,36	300	64,70	0,264	61,897	
10	18	0,018	6480	0,8	5184	0,000005	207,36	600	97,04	0,528	92,690	
15	21	0,021	6480	0,8	5184	0,000005	207,36	900	113,22	0,792	107,931	

20	23	0,023	6480	0,8	5184	0,000005	207,36	1200	124	1,056	117,988
30	25	0,025	6480	0,8	5184	0,000005	207,36	1800	134,7814	1,584	127,734
40	27	0,027	6480	0,8	5184	0,000005	207,36	2400	145,57	2,112	137,480
60	29	0,029	6480	0,8	5184	0,000005	207,36	3600	156,35	3,168	146,604
120	35	0,035	6480	0,8	5184	0,000005	207,36	7200	188,70	6,336	173,975
240	39	0,039	6480	0,8	5184	0,000005	207,36	14400	210,26	12,672	187,246
360	44	0,044	6480	0,8	5184	0,000005	207,36	21600	237,22	19,008	205,701
480	49	0,049	6480	0,8	5184	0,000005	207,36	28800	264,18	25,344	224,156
600	50	0,05	6480	0,8	5184	0,000005	207,36	36000	269,57	31,68	221,875
720	51	0,051	6480	0,8	5184	0,000005	207,36	43200	274,96	38,016	219,594
1080	54	0,054	6480	0,8	5184	0,000005	207,36	64800	291,13	57,024	212,751
1440	55	0,055	6480	0,8	5184	0,000005	207,36	86400	296,52	76,032	195,540
2880	73	0,073	6480	0,8	5184	0,000005	207,36	172800	393,57	152,064	199,273
4320	85	0,085	6480	0,8	5184	0,000005	207,36	259200	458,27	228,096	171,901

doba vsakování:

$$T = 2 \times 190,256 / 0,00001 \times 176 \times 3600 = 60h$$

#### 4.3.2.4 Antierozní opatření

Pro ochranu území před erozí ze zemědělských ploch a před vtokem vody z této oblasti je podél celé zástavby navržen ochranný val, doplněný příkopem pro odvod dešťových vod. Tento příkop je napojen přímo do toku přilehlého potoka (Jáchymovský potok).

Forma příkopu byly zvolena co nejpřirozenější, kdy vytěžený materiál je zde navrstven jako ochranný val, osázený vhodnou zelení. Tento val slouží k ochraně před vodami stékajícími z přilehlých ploch, ale také jako ochrana před větry. Příkop je vyhlouben maximálně 1,5 m a šířce 6,0 m. Val má navrženou jednotnou výšku 0,75 m. A šířka paty valu je 2,0 m.

#### 4.3.2.5 Elektrické vedení

Územím Dolního Žďáru prochází nadzemní VN vedení, ze kterého je celá místní část zásobena elektrickou energií. Jde o venkovní vedení 22 kV Kfely – Horní Žďár – Jáchymov. Distribuce elektrické energie z tohoto vedení probíhá pomocí kioskové transformační stanice, umístěné v jihovýchodní části území.

Řešená oblast počítá s jedním napojovacím bodem, v místě sloupu zmíněného vedení. Napojovací bod je umístěn severně od oblasti a bude zde zřízena trafostanice. Z této trafostanice jsou navrženy přívodní kabely do nové trafostanice, která bude sloužit pro obsluhu celého území. Navržená kapacita této trafostanice musí splňovat požadavky na běžný provoz objektů bydlení. U těchto objektů se nepočítá s elektrickým vytápěním. Elektrická energie bude využívána pouze pro ohřev teplé vody a běžný provoz domácností. Napojení objektů RD bude realizováno kabelem CYKY, napojeným do navržených pilířků na hranicích parcel RD. Realizace této stavby je v kompetenci distributora elektrické energie a investor stavby se na ní podílí pouze poměrnou částí.

#### 4.3.2.6 Veřejné osvětlení

Běžnou součástí vybavenosti území je i vedení veřejného osvětlení. V navrhované studii je vedení napojeno na stávající, které je umístěno spolu s ostatním kabelovým vedením na sloupech. Je navržena obnova posledních sloupů vedení a z nich je pak již jako podzemní vedeno k jednotlivým sloupům. Sloupy jsou navrženy jako sadové s výbojkovým svítidlem. Počet sloupů odpovídá nutnosti nasvícení celé navržené zástavby. Okružní komunikace pro pěší po okraji zástavby jsou nasvětleny pouze koncovými stožáry jednotlivých místních komunikací.

#### 4.3.2.7 Sdělovací rozvody

V území se nachází nadzemní kabelové vedení sdělovacích kabelů ve správě Telefonica O2. Součástí vybavenosti území města je i optická kabelová síť, na kterou bude sdělovací vedení napojeno. Její umístění je patrné z projektové dokumentace. Sdělovací vedení je navrženo jako optická kabelová síť.

#### 4.3.2.8 Plyn

V současné době je území zásobeno místním středotlakým vedením z distribuční sítě. Napojení je realizováno za pomoci přípojky DN 80 z tzv. Krušnohorské magistrály plynového vedení (VTL distribuční síť). Návrh předpokládá zásobovat území prodloužením stávající distribuční sítě. Napojení bude provedeno v dimenzi 63 mm. Z tohoto řadu budou provedeny odbočky do pilířků na hranicích pozemků, zde bude vedení ukončeno plynoměry. Tyto pilířky musí být vybaveny uzavíracími armaturami a dále regulátory tlaku. Bilance potřeb plynu vychází z počtu navržených rodinných domů a využití plynu pro účely vytápění, částečně vaření a ohřevu vody. Pro vaření je počítáno s potřebou 1 m<sup>3</sup>/h. Pro ohřev vody a vytápění je předpokládána potřeba 2,5 m<sup>3</sup>/h.

Celková spotřeba plynu:

Vaření – 11,565 m<sup>3</sup>/h

Ohřev vody a vytápění – 79,31 m<sup>3</sup>/h

Pro realizaci zasíťování území je třeba počítat i s nutností vybudování přípojek jednotlivých inženýrských sítí a jejich ukončení v pilířcích nebo vodoměrných šachtách. Kanalizaci lze ukončit revizní šachtou na pozemku budoucího stavebníka. Navržené inženýrské sítě a komunikační síť jsou trasovány s ohledem na možnou etapizaci výstavby.

Komunikace lze ukončit v potřebných místech a křižovatkách osazením silničních obrub napříč vozovkou a řady inženýrských sítí budou ukončovány v šachtách, kabely budou smyčkovány v pilířcích.

Při výstavbě objektů bydlení je vhodné uvažovat o zásobování stavby, které nepoškodí již vybudované komunikace. V případě, že neexistuje možnost příjezdu ke stavbám z jiných směrů, je nutné pokládat finální kryt vozovky až po dostavbě většiny domů.

## 5. ZÁVĚR

Studie byla zpracována během ledna, února a června roku 2012 na základě zadání zpracovaného Odborem rozvoje a územního plánování Městského úřadu Ostrov, Ing. Petrem Kučirkem z prosince 2011. Vzhledem k požadavkům zadání byla studie zpracována jako nová.

Při pohledu na cíle uvedené v zadání územní studie můžeme konstatovat, že z hlediska vlastnických vztahů navržené řešení v této studii využívá pro napojení na stávající síť dopravní a technické infrastruktury především pozemky Města Ostrov (63% pozemků využívaných pro veřejná prostranství a dopravní a technickou infrastrukturu) a Pozemkového fondu (26%). Velmi malá část dopravní a technické infrastruktury je vedena po pozemcích soukromých a to firmy AGRO TRAVEL s.r.o. (4%) v místě napojení na stávající komunikace mezi bytovými domy, kde firma vlastní místní komunikace (nelze se jim tedy vyhnout) a v místě propojení nových komunikací se stávajícími parcelami 169/1 v blízkosti vodní plochy a dále je vedena po pozemcích paní Ing. Evy Koubové (8%) v místech, kde majitelka zároveň vlastní poměrně velkou část rozvojové lokality a získá tak zhodnocení svých pozemků na pozemky pro stavby pro bydlení vybavené napojením na dopravní a technickou infrastrukturu. Nové napojení lokality bylo navrženo s maximálním možným ohledem na vlastnické vztahy.

Navržená dopravní infrastruktura je v souladu s platnými předpisy a studie bude projednána s Dopravním inspektorátem Policie ČR.

Vzdálenost z lokality k výjezdu na hlavní silnici I.třídy I/25 je snížena na minimum přímým napojením rozvojové zóny na střed stávajícího zastavěného území sídla a tudíž na nejbližší možné komunikační spojení s hlavní silnicí.

Reálná docházková vzdálenost k zastávkám veřejné autobusové dopravy je 330 m z okraje rozvojové zóny a 450 a 550 m ze západního a východního okraje rozvojové zóny. Docházkové vzdálenosti byly odměřeny dle reálných tras v digitální mapě a návrhem urbanistického řešení, co nejvíce navázaného na stávající komunikace, maximálně sníženy.

Pěší propustnost byla sledována při navrhování urbanistické koncepce a rozvojová lokalita je v návrhu osmkrát navázána na stávající zastavěné území komunikacemi pro pěší nebo komunikacemi typu obytná zóna, na kterých mají pěší přednost. Četnost a způsob napojení zajišťuje vysokou šanci na kvalitní propojení rozvojové lokality se stávajícím zastavěným územím.

Návrh nevyžaduje žádné přeložky inženýrských sítí ve stávajícím zastavěném území.

Návrh rozparcelování řešeného území na pozemky staveb pro bydlení, dopravní a technickou infrastrukturu a veřejná prostranství navrhuje 45 pozemků pro stavby pro bydlení o celkové ploše 41 937 m<sup>2</sup>, s průměrnou velikostí pozemku 932 m<sup>2</sup>. Pozemky veřejných prostranství a dopravní a technické infrastruktury mají rozlohu 13 298 m<sup>2</sup>, do této plochy je započítána i úprava stávajícího prostranství mezi řadovými domy na p.č.474 a 38/1 (náves se stromem) tam, kde narušíme povrchy a stávající prostor okolo zaniklého hřiště na p.č. 32/1, 482, 14/6 a 227/1 (náměstí s hřištěm).

Možnost snížení nákladů na vybudování dopravní infrastruktury byla prověřena, ale vzhledem k poloze a velikosti lokality a struktuře stávajícího zastavěného území není možné vybudování potřebné infrastruktury zmenšit. Navržené pozemky pro veřejná prostranství umožňují koordinované umístění veřejné infrastruktury v území a její rozvoj a tím podporují její účelné využívání v rámci sídelní struktury. Lokalita bude vybavena dostatečnými veřejnými prostranstvími, což výrazně zvýší její užitnou hodnotu. Právě veřejnou vybaveností bude rozvojová zóna napojena na stávající zastavěné území a vytvoří plnohodnotné prostředí pro bydlení, nikoliv chudé suburbánní prostředí prostorově a sociálně oddělené satelitní výstavby.

Urbanistická a dopravní koncepce je založena na zjištění a posouzení stávajícího stavu území s cílem obnovit a rozvíjet stávající strukturu sídla a kvalitu bydlení. Při zpracovávání návrhu byl kladen důraz na ochranu a rozvíjení stávajících hodnot území, na zachování rázu struktury osídlení a zbytků prvků kulturní krajiny, které jsou výrazem historie a tradice v území. Vytvořené urbánní prostředí bylo navrhováno i s cílem zabránit prostorově sociální segregaci s negativními vlivy na sociální soudržnost obyvatel nové a staré části Dolního Žďáru. Území jsme uspořádali účelně a úspěšně v koordinaci veřejných a soukromých zájmů a cíleně jsme omezovali negativní důsledky suburbanizace.

Návrh negativně neovlivní podmínky pro implementaci územních systémů ekologické stability navržených v územním plánu, naopak je respektuje a považujeme jejich případný vznik za přínos pro řešené území.

Do výkazů výměr a odhadu nákladů, který je součástí této územní studie byly na rozdíl od původní urbanistické studie započítány všechny náklady na potřebnou dopravní a technickou infrastrukturu včetně úprav veřejných prostranství a všechny náklady na nutné protierozní opatření vyvolané výstavbou rozvojové lokality a to v cenové úrovni pro rok 2012, která se značně liší od cenové úrovně v době zpracování původní urbanistické studie (je vyšší). Z těchto důvodů a také vzhledem ke zvýšení počtu pozemků pro stavby pro bydlení (rodinné domy) na prodej z 34 na 45 považujeme zadání této územní studie za splněné.

## **6. PODKLADY**

### **6.1 Nadřazená územně plánovací dokumentace**

- Politika územního rozvoje ČR (Ústav územního rozvoje, Brno 2008)

### **6.2 Územně plánovací podklady**

- Územně analytické podklady obce s rozšířenou působností Ostrov (Městský úřad Ostrov, 1.aktualizace - prosinec 2010)

### **6.3 Stávající územně plánovací dokumentace**

- Územní plán Ostrov, zpracovala Ing.arch. Alexandra Kasková, 2002

### **6.4 Stávající územně plánovací podklady**

- Urbanistická studie Dolní Žďár - Ostrov, zpracoval Ing.arch. Ivan Štros, 2006

### **6.5 Mapové podklady**

- Digitální katastrální mapa 1:1000, ČÚZK, druh: DKM, měřítko: 1:1000, platná od 2.10.2008 (předáno zadavatelem 12/2011)
- geodetické zaměření řešeného území (předáno zadavatelem 12/2011)
- geodetické doměření části řešeného území, Geomax s.r.o., Ing. Ondřej Bláha (předáno zadavatelem 05/2012)
- Císařské otisky stabilního katastru Čech 1:2880, 1842, ČÚZK

### **6.6 Zákony, vyhlášky a normy**

- Zákon 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (Stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů
- Vyhláška MMR č.501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území
- Zákon. 361/2000 Sb., o provozu na pozemních komunikacích
- Zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích
- ČSN 736110 – Navrhování místních komunikací
- ČSN 736005 – Prostorové uspořádání sítí technického vybavení

### **6.7 Ostatní materiály**

- zadání Územní studie Dolní Žďár, Ostrov - aktualizace, Ing. Petr Kučírek, 11/2011
- metodický pokyn Územní studie, Ministerstvo pro místní rozvoj, Ústav územního rozvoje, prosinec 2010
- vlastní fotografie

### **6.8 Webové stránky**

- [www.ostrov.cz](http://www.ostrov.cz)
- [www.mapy.cz](http://www.mapy.cz)
- [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz)
- [www.uur.cz](http://www.uur.cz)
- [www.google.cz](http://www.google.cz)