

Územní studie SVIT

Výkonová fáze 2

Návrh územní studie

Textová zpráva



obsah

textová část

1. základní údaje	4
2. vymezení řešeného území	6
2.1 širší vztahy	6
2.2 krajinný kontext	8
2.3 historie území	10
3. podmínky pro vymezení a využití pozemků historie území	14
3.1 stávající využití území a jeho charakteristika	14
3.2 podklady pro rozbor rozvoje území	14
3.3 průzkumy měření a závěry	20
3.4 právní rámec a podklady	21
4. podmínky pro umístění a prostorové uspořádání ploch vymezených v územní studii	22
4.1 urbanistická koncepce	22
4.2 prostorové uspořádání území	38
4.3 regulace objektů pozemních staveb	44
4.4 regulace MZI a vodohospodářské řešení	46
5. podmínky pro dopravní infrastrukturu	50
5.1 pěší doprava	50
5.2 cyklistická doprava	50
5.3 veřejná doprava	51
5.4 zásobování	51
5.5 automobilová doprava	51
5.6 parkování	54
6. podmínky pro technickou infrastrukturu	56
6.1 vodní poměry	56
6.2 protipovodňová opatření	56
6.3 vodovod	56
6.4 splaškové kanalizace	56
6.5 nakládání s dešťovou vodou	56
6.6 elektrická energie	56
6.7 plynovod	57

6.8 elektronické komunikace	57
6.9 nakládání s odpady	57
7. podmínky pro veřejné prostranství	58
7.1 koncepce otevřených prostranství a krajiny v městském prostředí	58
7.2 koncepce a charakter jednotlivých celků	59
7.3 hospodaření s dešťovou vodou v návaznosti na MZI	62
8. podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území	64
8.1 ochrana přírody a krajiny	64
8.2 městská památková struktura a kulturní dědictví	64
8.3 industriální dědictví a objekt Florida	66
9. podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí a ochranu veřejného zdraví	68
10. vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření	70
11. druh a účel umísťovaných staveb	70
12. podmínky pro vymezená ochranná pásma	71
13. stanovení pořadí změn v území – etapizace	72
14. bilance	74
15. údaje o počtu listů a počtu výkresů územní studie	76

1. základní údaje

údaje o stavbě

akce	Územní studie SVIT
místo	Areál bývalého Svitu, Velké Meziříčí
katastrální území	Velké Meziříčí (779091)
stupeň dokumentace	územní studie
fáze	Výkonová fáze 2 - Návrh územní studie
číslo zakázky	24-91
datum	leden 2026

údaje o zadavateli

zadavatel	Město Velké Meziříčí Radnická 29/1, 594 13 Velké Meziříčí
kontaktní osoba	Ing. arch. Alexandros Kaminaras starosta města

údaje o zpracovateli

zpracovatel/autor	GRIMM Architekti s.r.o. nám. Republiky 286/22, 591 01 Žďár nad Sázavou IČ: 096 88 897 tel.: +420 608 294 441 e-mail: info@grimmarch.cz web: www.grimmarch.cz
zastoupen	Ing. arch. Rudolf Grimm ČKA: 045 71
autor	Ing. arch. Rudolf Grimm Ing. Martina Grimmová
tým	MgA. Martina Doležalová Florenca Civitarese Ing. Jan Špaček Ing. arch. Barbora Netolická

2. vymezení řešeného území

Řešené území je vymezeno plochou T.7 a T.13, na něž se vztahuje povinnost zpracovat územní studii. T.7 je Plochou přestavby areálu Svitů a navazujícího území v centru města a je plochou smíšenou centrální obytnou SC. T.13 je Veřejným prostranstvím podél Balinky a je plochou veřejných prostranství PU. Řešené území zasahuje i do ploch Vodních a vodních toků WT, které tvoří koryto řeky Balinky a Smíšených městských SM v jižní části území u prvorepublikové vily.

2.1 širší vztahy

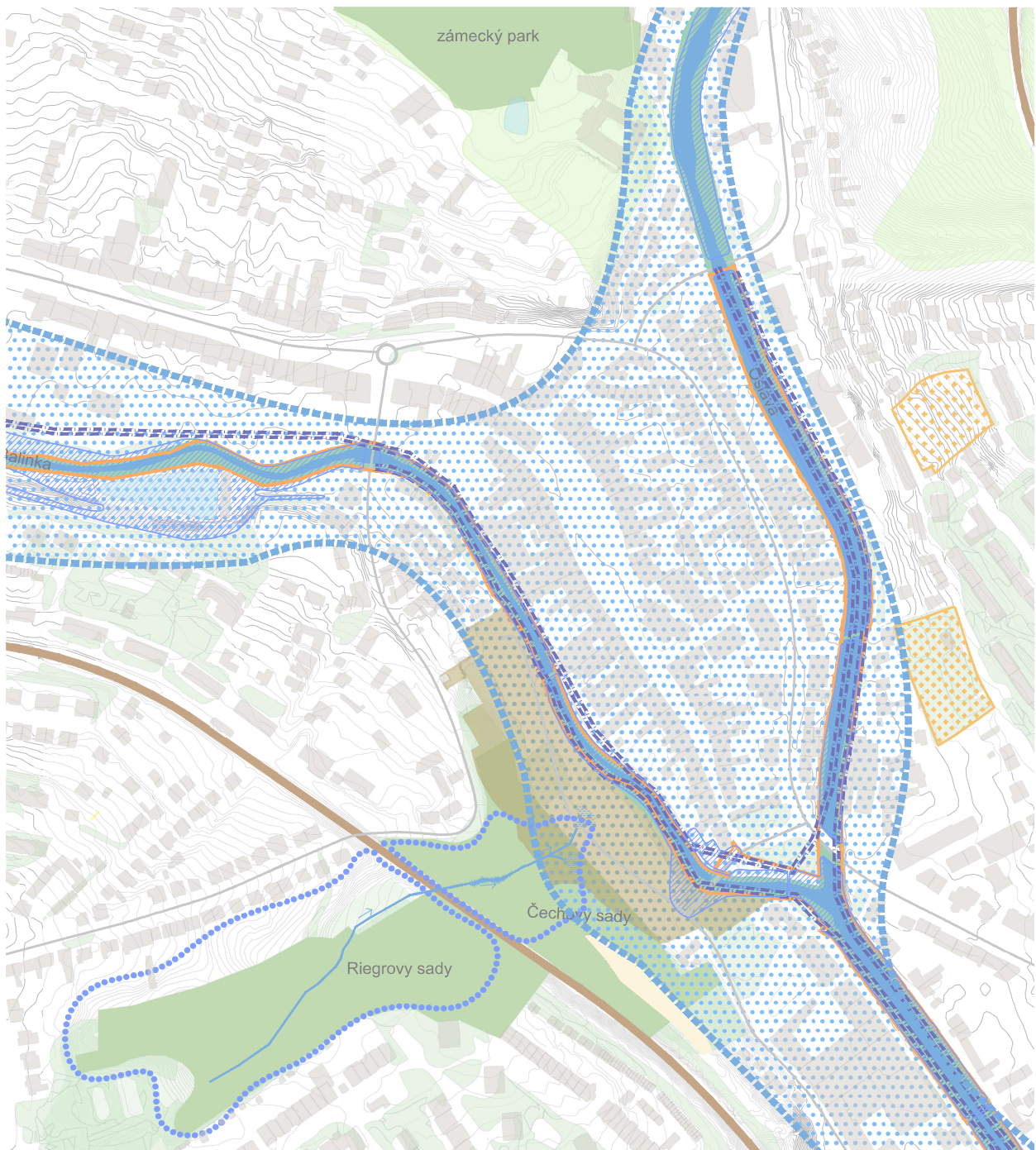
Řešené území se rozkládá částečně v nivě řeky Balinky a částečně zasahuje do svahů Čechových sadů. Lokalita je obklopena zástavbou s různorodým charakterem. Ze západu ji vymezuje ulice Třebíčská. Na severu navazuje historická zástavba Malé Stránky, typická úzkými uličkami. Severovýchodní hranici tvoří řeka Balinka, za kterou se nachází historické centrum města, chráněné jako městská památková zóna. Jihozápadní část území navazuje na soutok řek Oslavy a Balinky a přechází do zastavěné oblasti, kde se nachází prvorepubliková vila se zahradou a areály drobné průmyslové výroby. Z hlediska občanské vybavenosti se řešené území nachází v docházkové vzdálenosti veškeré vybavenosti.





2.2 krajinný kontext

I když se řešené území nachází v urbanizovaném prostředí v krátké vzdálenosti od samotného kamenného centra města Velké Meziříčí je velmi specifické svou výraznou přírodní identitou. Jedná se o úsek regulovaného vodního toku řeky Balinky před soutokem s řekou Oslavou. Ke korytu řeky přimyká rozlehlá niva bývalého brownfieldu Svitů s navazující svažitou hranou nivy městského lesoparku Čechovy sady s věkovitým stromovým patrem. Původní komponovaný charakter nyní již zdivočel zarůstajícími náletovými dřevinami. Významným přírodním prvkem ve svahu hrany nivy jsou vedle lesoparkového porostu i vystupující skalní výchozy křemenného granitu také topografické svodnice dešťových vod „bezejmenného potoka“ svádějící vodu do nivy i ze zpevněných povrchů nad Sady západně navazujících městských částí. Bariéru přírodního kontextu v horní části svahu, kdy dříve Čechovy sady přirozeně přecházely do sadů Riegrových o podobném charakteru tvoří terénní násep železnice.



legenda



voda a topografie

-  vodní tok regulovaný
-  hrana nivy
-  plocha nivy
-  potok
-  rozvodnice potoka
-  vsak vody
-  vrstevnice


krajinné a městské zelené plochy

-  zelené koryto regulovaného vodního toku
-  městské parkové plochy - sady a zámecký park
-  drobnější městské zelené plochy
-  zelené plochy -zalesněný charakter
-  zahrádkářské osady
-  drážní těleso
-  brownfield
-  hřbitovní plochy

povodňová opatření

-  zaplavované území
-  zdi protipovodňové ochrany

legislativní ochrana

-  územní systém ekologické stability (hranice stávajícího biokoridoru)

2.3 historie území

Ještě před založením koželužny (1863) bylo dnešní území Svitů součástí říční nivy Balinky na dosah historickému jádru a patřilo k výrobně-řemeslnému předpolí města. Podél Balinky fungovala od středověku soustava jezů a náhonů s mlýny (doložené provozy na Balince od 14.–15. století), které využívaly vodní energii a formovaly parcelaci i cesty v nivě; právě na místě jednoho z městských mlýnů (Jarolímův) pak počátkem 20. století vyrostla Jelínkova vila s malou elektrárnou, což dokládá dlouhou „energetickou“ kontinuitu lokality.

V bezprostředním kontaktu s vodní infrastrukturou se tradičně soustřeďovala i řemesla vázaná na vodu – jirchářství/koželužství – jejichž přítomnost připomíná i název přilehlé ulice V Jirchářích. Celé předpolí před rokem 1863 tvořily zahrady, dvory, přístupy k náhonu a provozní stavby.

Areál bývalé koželužny (později „Svit“) vznikl v bezprostřední návaznosti na historické jádro Velkého Meziříčí. Od založení v roce 1863 až po znárodnění a začlenění do státních podniků DEKVA/ZAZ/Svit plnil průmyslovou roli, která přinesla městu zaměstnanost i technický rozvoj (elektrifikace, infrastruktura). Pozdější umístění chemického provozu v těžišti města – na nábřeží Balinky – se však stalo limitujícím faktorem pro živé centrum.

V letech 2008–2009 proběhla demolice hlavních výrobních objektů a následné vyčištění území; demoliční materiál byl využit ke zpevnění svahu pod ulicí Třebíčská. Z celého areálu zůstaly pouze dva domy: frontová budova u náměstí, která byla po rekonstrukci v letech 2009–2011 začleněna do komerčně-společenského komplexu Nový Svit, a administrativní objekt při Třebíčské, v němž v první dekádě 21. století fungovala diskotéka „Florida“ a který dnes částečně slouží k bydlení a čeká na plnohodnotné zapojení do rozvoje lokality. Zbylá plocha fungovala dočasně jako povrchové parkoviště a roztržitá vlastnická struktura (město a soukromí vlastníci včetně společnosti Lidl) po řadu let brzdila koordinovaný rozvoj území.

V prosinci 2024 město odkoupilo i zbývající pozemky od Lidlu a stalo se vlastníkem celého cca tříhektarového brownfieldu v kontaktu s náměstím. V návaznosti na územní přípravu byla vyhlášena urbanistická soutěž, která hledala možnost vzniku kompaktní městské čtvrti s kombinací bydlení, městských služeb, parteru a krajinných opatření u Balinky, včetně návazností na Riegrovy a Čechovy sady.

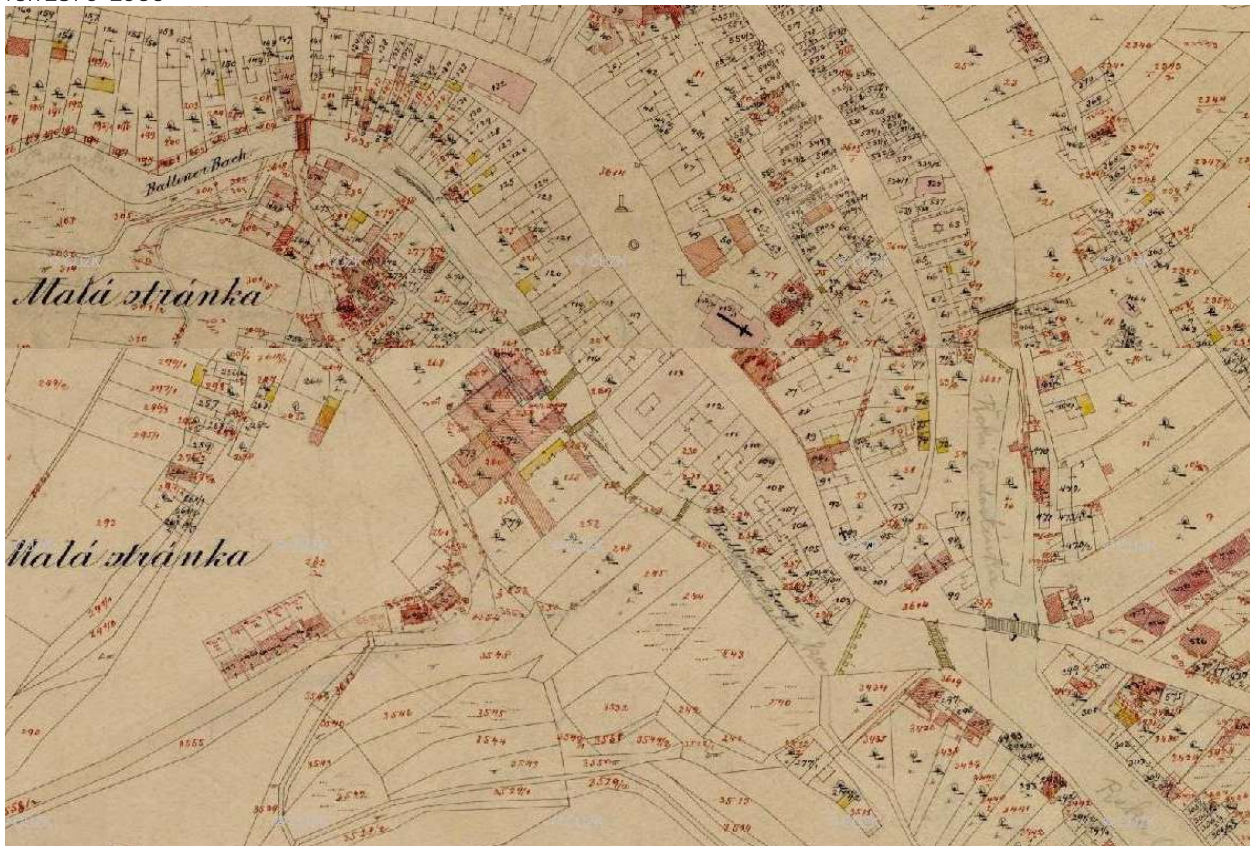
Historické mapy dokládající vývoj území

- I. vojenské mapování Josefské (1764-1768 a 1780-1783)
- II. vojenské mapování – Františkovo (1836-1852)
- Stabilní katastr 1826-1830
- Regulační plány – pokud nějaké mají
- Letecké snímkování 1938, 1945, 1953, 1975, 1988

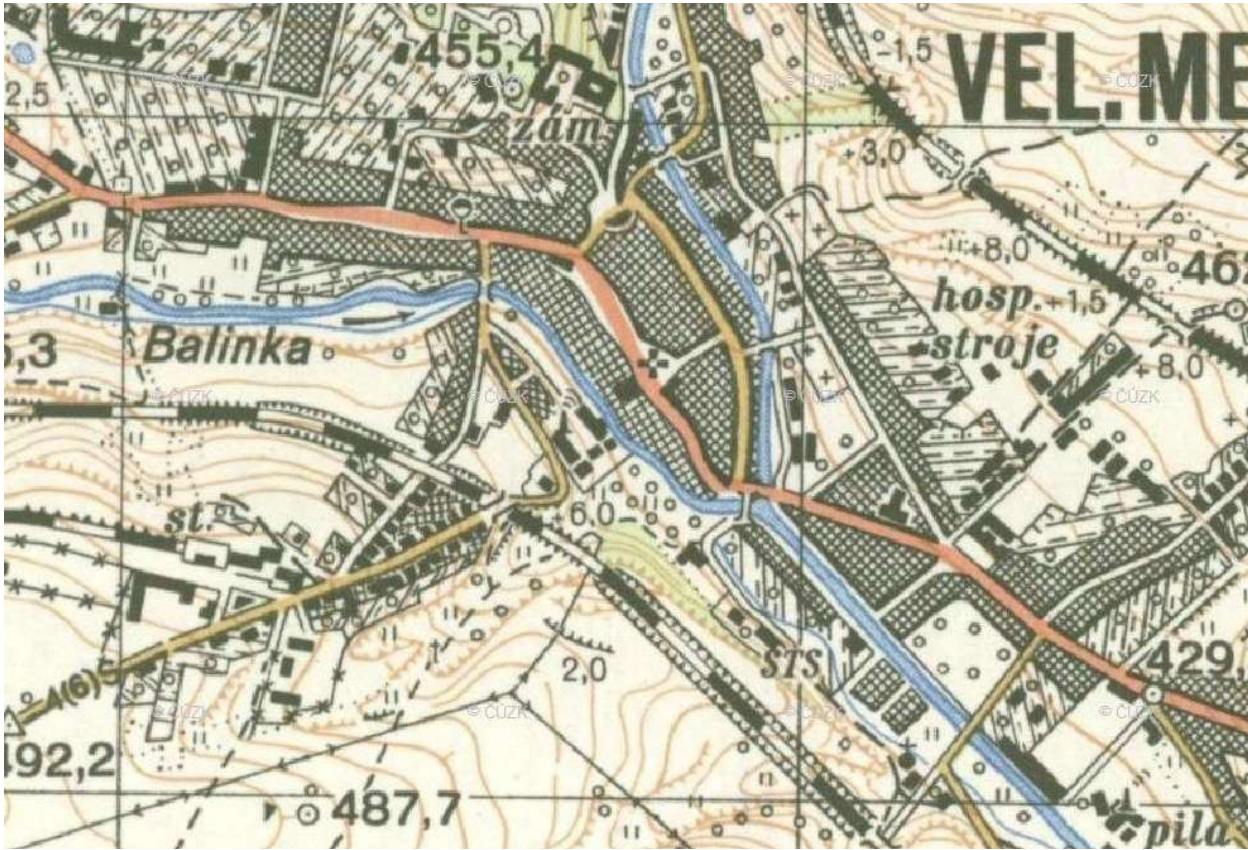
rok 1835



rok 1879-1900



rok 1954



rok 1961



rok 2001



rok 2016



3. podmínky pro vymezení a využití pozemků historie území

3.1 stávající využití území a jeho charakteristika

Bývalý areál Svitů má velký urbanistický a rozvojový potenciál. Území je významné svým umístěním – nachází se v blízkosti soutoku řek a navazuje na Čechovy sady. Hodnotu představuje možnost vytvořit zde novou městskou čtvrť s vybaveností, zelení i prostory pro rekreaci a kulturu.

Lokalita bývalého areálu Svit je zatížena řadou limitů. Jedná se zejména o záplavové území Balinky, které omezuje rozsah možné výstavby. Vzhledem k industriální minulosti je zde také riziko kontaminace půdy a podzemních vod, což může vyžadovat sanaci. Geotechnické poměry jsou komplikované – hladina podzemní vody je vysoko a podloží nemusí mít dostatečnou únosnost pro běžné zakládání staveb. Dále je nutné zohlednit ochranná pásma inženýrských sítí a dopravních koridorů.

Čechovy sady a svah přiléhající k areálu Svitů představují cennou přírodní a rekreační oblast města. Mají význam jak ekologický, tak urbanistický, protože fungují jako zelená osa, která propojuje centrum města s údolní nivou. Hodnotu území zvyšuje i rekreační využití – sady jsou veřejně přístupné, nabízejí prostor pro odpočinek a zároveň dotvářejí panorama města.

Řešené území je limitováno svým geologickým a morfologickým charakterem. Svah má sklon kolem 10–20°, což jej činí náchylným k erozi a v některých místech i ke svahovým pohybům. V horní části jsou půdy mělké a kamenitější, s omezenou úrodností, zatímco ve spodní části bývají hlubší, ale náchylné k zamokření. Dalším limitem je ochrana krajinného rázu, která omezuje rozsáhlou výstavbu. Část svahu je narušena linií infrastruktury, především železnicí a silnicí, což snižuje jeho přírodní hodnotu.

Z hlediska územně analytických podkladů z roku 2024 lze říci, že areál Svitů v Čechovské sadě se svahovým zázemím mají pro město zásadní význam. Hodnotu představuje jejich poloha, urbanistické vazby, možnosti nové zástavby i význam zeleně a rekreačních ploch. Naopak limity vycházejí především z přírodních podmínek, jako jsou záplavová území, vysoká hladina podzemní vody, riziko kontaminace půdy, eroze nebo ochrana krajinného rázu.

3.2 podklady pro rozbor rozvoje území

3.2.1 širší vztahy z hlediska geomorfologie – reliéf, geologie a hydrogeologie

Město Velké Meziříčí leží v údolí řeky Oslavy a jejího přítoku Balinky, sevřeném pahorkatinami Českomoravské vrchoviny. Okolní reliéf je tvořen mírně zvláňnými svahy (vrcholy 480–550 m n. m.), které přecházejí do plošin Moldanubika. Do centrální části města tyto svahy spadají poměrně strmě a vytvářejí výraznou kontrastní krajinnou kulisu vůči rovinaté nivě řek. To znamená, že řešený pozemek je součástí nižší, nivní terénní úrovně, zatímco v širším kontextu je reliéf členitý, se střídáním údolí a pahorkatin.

Řešené území leží částečně v údolní nivě Balinky, která má charakter plochého a mírně ukloněného terénu s nadmořskou výškou přibližně 425 m n. m. na rovinatém terénu bývalého areálu Svitů, který byl částečně antropogenně upraven – navážky, zpevněné plochy a terénní nivelace snižují přirozenou členitost. Reliéf je zde tedy uměle zjednodušen s převahou rovných ploch, což odpovídá industriálnímu využívání areálu v minulosti.

V jihozápadní části řešeného území terén poměrně prudce stoupá o 15–25 m a tento svah pod ulicí Třebíčská přechází do násypu tělesa železniční dráhy. V jižní část násypu plynule navazuje na rostlý terén původního svahu, který je kombinací částečně odhaleného skalního podloží a zvětralých erozních nánosů.

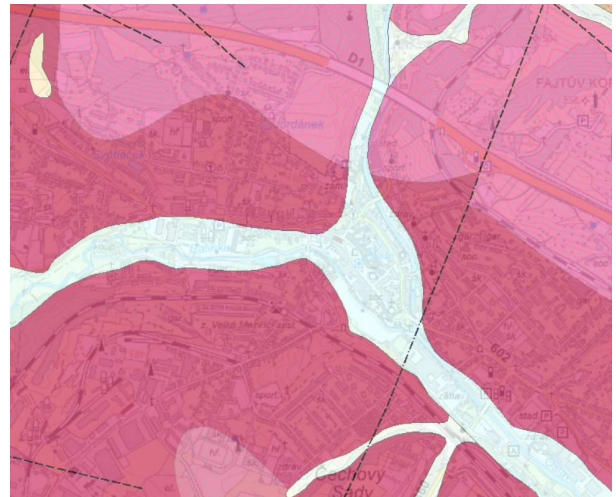
Geologický podklad svahu tvoří horniny moldanubického krystalinika – především ruly, pararuly a migmatity s lokálním výskytem metamorfovaných amfibolitů a kvarcitů. Tyto horniny mají nízkou primární pórovitost, voda se zde hromadí hlavně v puklinách. Na svazích je rozšířen zvětralinový plášť a deluviální sedimenty (hlinitokamenité uloženiny vzniklé splachy a sesuvy), které často vytvářejí nestabilní svahové partie – zejména v kontaktu s navážkami nebo podmačenými místy pod železnicí. V nejnižší části u nivy se navíc nacházejí kvartérní fluvialní sedimenty Balinky (šterkopísky, hlinité náplavy), které tvoří ostrý litologický přechod vůči krystaliniku svahu.

Horniny v nivě řeky mají obecně nízkou přirozenou propustnost, a proto podzemní voda proudí hlavně puklinami. Pro posouzení hydrogeologických poměrů je nutné provést průzkumné vrty, které ověří, zda se na daném místě nacházejí vhodné puklinové kolektory umožňující vsakování nebo zda je naopak vsakování omezené. Významnou roli v hydrogeologii hraje i blízkost řek Oslavy a Balinky, jejichž průtok a případně povodně mohou ovlivňovat hladinu podzemní vody. V nivě řeky je vyšší hladina podzemní vody, která kolísá podle sezónních podmínek. Pro územní studii je proto nutné sledovat hladinu podzemní vody v průběhu roku a zohlednit ji při návrhu výstavby, odvodnění i případných ochranných opatření. Součástí průzkumu by mělo být i posouzení kvality podzemní vody, aby bylo jasné, zda je voda vhodná k využití, nebo zda se vyskytují slabé a znečištěné kolektory.



zdroj: mapová aplikace analýzy výškopisu

Čechovy sady se nacházejí v mírně vyvýšené poloze nad nivou řeky Balinky a Oslavy. Podloží zde má nízkou přirozenou propustnost. Podzemní voda se zde proto nevytváří v plošných kolektorech, ale je vázána na pukliny a zvětralé zóny hornin. Hladina podzemní vody je v těchto místech spíše hlubší než v nivě a je méně ovlivněna krátkodobými výkyvy průtoků řek. To znamená stabilnější podmínky, ale i nižší potenciál pro vsakování. Na svazích je zásadní vliv povrchového odtoku a eroze. Dešťová voda a tající sníh mají omezenou možnost vsakování do podloží, proto dochází k povrchovému stékání a postupnému odnosu jemnějších půdních částic. V některých místech může být vsakování podpořeno rozvolněním horniny nebo hlubšími puklinami. Pro urbanistické a krajinářské využití to znamená nutnost počítat s drenážními opatřeními, stabilizací svahů a vhodným vegetačním krytem, který pomáhá omezovat erozi i rychlý povrchový odtok.



zdroj: geologická mapa, česká geologická služba

3.2.2 přírodní poměry – pedologie, klima, biogeografie

pedologické poměry v území

Původní úrodné nivní fluvizemě byly v areálu Svitů nahrazeny převážně antropogenními půdami, jejichž vlastnosti jsou určovány především charakterem navážek a blízkostí vodního režimu Balinky. sousední svah je pedologicky tvořen hlavně kambizeměmi na rulových zvětralínách, v dolní části s deluviálními půdami. Jsou to půdy průměrně úrodné, ale často mělké a erozně ohrožené, s lokálním oglejením a antropogenními zásahy.

V nivě se nacházejí především fluvizemě, tedy mladé půdy vzniklé na říčních náplavech. Obsahují více jílovitých a hlinitých částic a často jsou ovlivněny vysokou hladinou podzemní vody i občasnými záplavami. Vyskytují se zde také nivní půdy, které vznikly ukládáním materiálu při povodních. Proto se v nich střídají jemné a hrubší vrstvy. Tyto půdy bývají těžší, vlhké a mají sklon k zamokření.

V areálu bývalého Svitů se objevují i antropogenní půdy, kde je původní půdní profil narušen navážkami a zpevněnými plochami. Na některých místech jsou půdy navíc znečištěny stavební sutí, popelem nebo ropnými látkami.

Místní půdy jsou silně ovlivněny vodním režimem – podzemní voda je zde vysoko a půdy se periodicky podmáčejí. To omezuje jejich schopnost vsakování a může zvyšovat riziko podmáčení základů staveb. Přirozeně by šlo o úrodné nivní půdy, ale jejich kvalitu snižuje dřívější industriální využití. Při nové výstavbě je nutné počítat s nižší únosností podloží, možnostmi kontaminace a také s vyšší náchylností k erozi a záplavám.

Na svazích nad nivou vznikly kambizemě, což jsou hnědé půdy typické pro pahorkatiny Českomoravské vrchoviny. Vyvinuly se na rulách a dalších krystalinických horninách. Jsou středně hluboké až mělké, s hlinitou texturou. Tam, kde je horší odvodnění, se vyskytují oglejené kambizemě. V nižších částech svahů se ukládají deluviální půdy, tvořené svahovými splachy a svahovinami. Ty mohou mít větší mocnost a jejich zrnitost je různorodá – od jílovité po kamenitou.

Na horních částech svahu jsou půdy mělké a kamenitější, což omezuje jejich úrodnost i schopnost zadržovat vodu. Ve spodních částech svahu bývají půdy hlubší a těžší, ale náchylnější k zamokření. Svahy mají sklon 10–20°, a proto jsou ohroženy vodní erozí a při nevhodném hospodaření i svahovými pohyby.

Kambizemě na rulách patří k průměrně úrodným půdám vrchovin. Jsou vhodné spíše pro trvalé travní porosty nebo les, méně už pro intenzivní zemědělství. V zastavěné části intravilánu je půdní profil často narušen stavbami a liniovou infrastrukturou, například silnicí či železnicí. Vznikají tak urbanozemě a technosoly, tedy půdy výrazně ovlivněné člověkem.



zdroj: pedologická mapa, Česká geologická služba

klima

Velké Meziříčí leží na Českomoravské vrchovině, v nadmořské výšce přibližně 430 m n. m. Lokalita spadá do mírně teplé klimatické oblasti, pro kterou je typická délka vegetačního období kolem 150–160 dní. Průměrná roční teplota se pohybuje mezi 7–8 °C a průměrné roční srážky dosahují 650–750 mm, přičemž maximum spadá do letního půlroku. V oblasti se obvykle vyskytuje 40–50 letních dnů s maximální teplotou alespoň 25 °C a přibližně 100–110 mrazových dnů ročně.

Samotné řešené území, tedy niva Balinky, je ovlivněno lokálními klimatickými faktory. V inverzních polohách se v údolní nivě častěji tvoří mlhy a vzniká chladnější mikroklima, zejména na jaře a na podzim. Relativní vlhkost vzduchu je zde vyšší díky blízkosti vodního toku a hladiny podzemní vody. Proudění vzduchu je ovlivněno orientací údolí, neboť Balinka teče východ–západním směrem. Tento faktor podporuje vznik lokálních větrných koridorů, které usnadňují větrání území, ale zároveň mohou zesilovat proudění v zimním období.

Na charakter mikroklimatu má vliv i urbanizace. Bývalý průmyslový areál s rozsáhlými zpevněnými plochami vykazuje efekt městského tepelného ostrova, což se projevuje vyšším přehříváním v letním období. Tento jev kontrastuje s vlhčí a chladnější nivní vegetací, která se nachází v bezprostřední blízkosti toku.

biogeografie

Pozemek leží v rámci biogeografické provincie střeoevropských listnatých lesů, konkrétně v rámci hercynské podprovincie; tato oblast je členěna do jednotlivých bioregionů, z nichž v širokém okolí Velkého Meziříčí patří mezi typické Žďárský či přílehlé Brněnské bioregiony.

mapování biotopů České republiky

/ Mapování biotopů v České republice je systematický projekt Agentury ochrany přírody a krajiny ČR (AOPK ČR), který vytváří detailní digitální mapovou vrstvu zachycující aktuální výskyt a stav přírodních stanovišť (biotopů) na celém území státu. /

Kvůli urbánnímu kontextu se na řešeném území podle mapování biotopů nenachází žádná hodnocená lokalita. Pro následující práci s krajinářskou koncepcí a konkrétní vegetací je důležitá analýza biotopů na obdobných stanovištích nacházejících se v širším přírodním okolí.

seznam místních biotopů:

— vodní toky:

V 4.- makrofytní vegetace vodních toků - tok Oslávky před VM, niva Balinky před VM

/V 1.G- makrofytní vegetace přirozeně eutrofních a mezotrofních stojatých vod/

— mokřady a pobřežní vegetace:

M 1.4 – říční rákosiny - tok Oslávky před VM

— skály, sutě a jeskyně:

S1.2 – šterbinová vegetace silikátových skal a drolin

— travní biotopy:

T 1.1 mezofilní ovsíkové louky – niva Balinky před VM

T 1.4 aluviální psárkové louky – niva Balinky před VM

/T1.5 vlhké pcháčkové louky/

T 3.5 acidofilní suché trávníky

T 5.5 acidofilní trávníky mělkých půd

— lesní biotopy :

L 2.2 údolní jasanovo olšové luhy - niva Balinky před VM, ve svahu hrany nivy vlhké topografické svodnice dešťových vod do údolí nivy

stromové druhy: javor mléč, javor klen, olše lepkavá, jasan klen, olše šedá, střemcha obecná pravá, vrba křehká, bez černý, bez hroznatý, ...

L 3.1 hercynské dubohabřiny

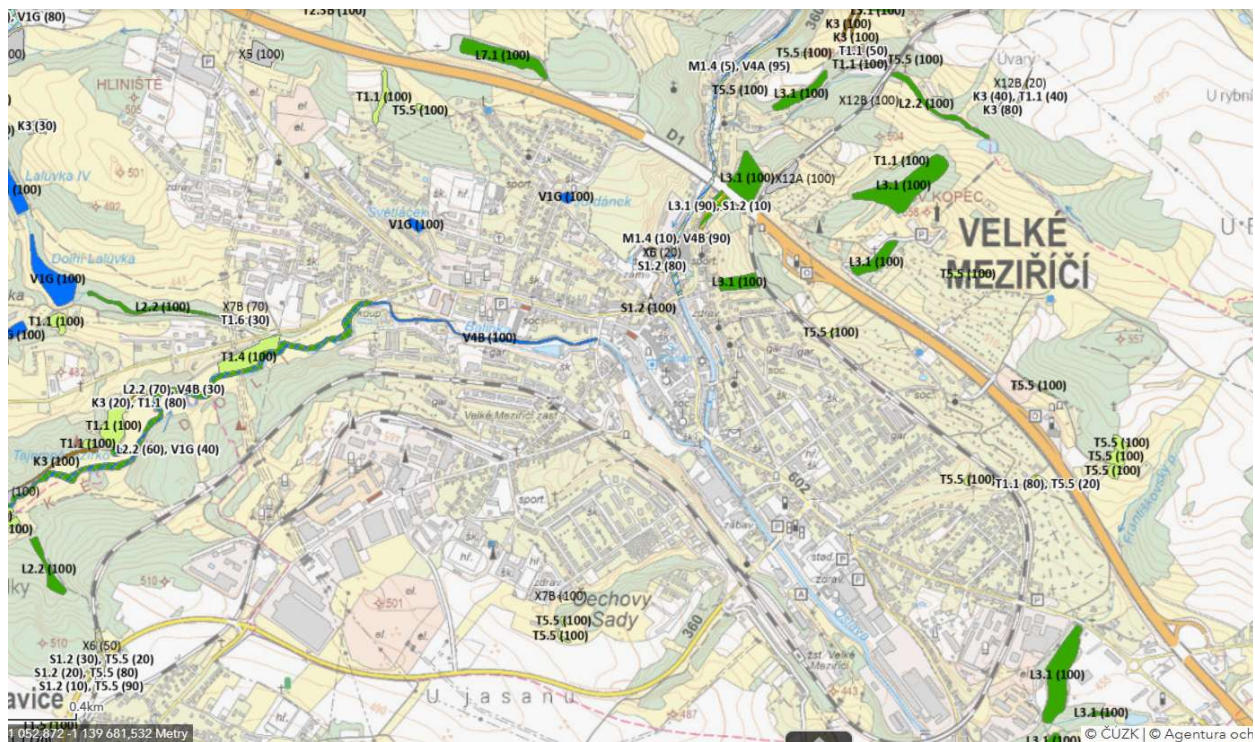
stromové druhy: javor babyka, habr obecný, svída krvavá, líska obecná, hloh obecný, hloh jednosemenný, zimolez pyřitý, dub zimní, dub letní, lípa srdčitá, ...

/L 5.4 acidofilní bučiny

stromové druhy: jedle bělokorá, javor klen, buk lesní, smrk ztepilý/

/ L 7.1 suché acidofilní doubravy

stromové druhy bříza bělokorá, krušina olšová, dub zimní, dub letní/



zdroj: mapování biotopů České republiky, AOPK

3.2.3 ochrana přírody a krajiny

Samotná niva řeky Balinky představuje ekologicky cenný prvek, protože vodní tok a jeho doprovodná vegetace tvoří regionální biokoridor, který je součástí územního systému ekologické stability (ÚSES) vymezeného v rámci ÚAP města. Podél řeky se vyskytují břehové porosty dřevin, především olše lepkavé (*Alnus glutinosa*), vrby (*Salix* spp.) a jasan (*Fraxinus excelsior*), které mají význam nejen estetický a krajinný, ale i stabilizační – chrání břehy proti erozi a zlepšují retenční schopnost nivy. Řeka zároveň slouží jako migrační trasa pro vodní a obojživelné živočichy. Na ploše pozemku se nenachází zvláště chráněné území ani maloplošné chráněné prvky (např. přírodní rezervace).

Přítomny jsou „ze zákona“ /zákon o ochraně přírody a krajiny (č. 114/1992 Sb.) / chráněné významné krajinné prvky (VKP), jedná se přímo o vodní toky Balinky a Oslavy a prostory jejich údolních niv. VKP je ekologicky, geomorfologicky nebo esteticky hodnotná část krajiny utvářející její typický vzhled nebo přispívající k její stabilitě. Zákon také definuje ochranu krajinného rázu, tvořen přírodními, kulturními a historickými charakteristikami daného místa.

Sousední svah podél železnice je významný zejména z hlediska stabilizace reliéfu a ochrany před erozí. Vegetační pokryv svahu, tvořený mozaikou náletových dřevin, travin a křovin, je důležitý jak z hlediska biologické rozmanitosti, tak i jako protihlukový a prachový filtr vůči liniovým dopravním zdrojům. V celé lokalitě se uplatňuje ochrana krajinného rázu, která vychází z charakteru údolí Balinky, historického urbanismu města a přilehlých svahů. Jakékoli stavební či technické zásahy do nivy nebo svahů proto musejí být navrhovány s ohledem na začlenění do krajinného rámce a na zachování ekologické propojenosti biotopů. Pro územní studii to znamená zohlednit nejen limity vyplývající z ochrany přírody (ÚSES, významné krajinné prvky), ale také protierozní opatření a respektování vizuálních hodnot krajiny.

Niva je typická vlhkomilnými dřevinami (olše, vrby, jasan) a vysokobylinnými porosty (devětsil, chrastice, kopřivy) a toto prostředí podporuje druhy vázané na vlhké biotopy – obojživelníky, vodní hmyz a ptáky lužních porostů. Zatímco svah nese spíše mezofilní až suchomilné druhy (dub, habr, lípa, líska) s náletem břízy a akátu a bylinným patrem tvořeným stepnějšími druhy trav a lučních bylin. Pestrá mozaika dřevin a křovin slouží jako biotop pro drobné savce, ptáky a opylovače. Oba celky dohromady vytvářejí lokální ekologický koridor v intravilánu města.

3.2.4 hygienické podmínky

Niva řeky Balinky je z hlediska klimatu charakteristická zvýšenou vlhkostí a častějším výskytem mlh a inverzí. Tyto podmínky mohou zhoršovat rozptylové poměry, a tím i kumulaci znečišťujících látek v blízkosti liniových zdrojů emisí. V samotné nivě se nachází liniový zdroj v podobě komunikací v širším okolí, hlavním faktorem je však vliv řeky, která zajišťuje místní mikroklimatické ochlazování a vyšší vlhkost. Přímé bodové zdroje emisí v tomto prostoru nejsou evidovány, zátěž znečištěním ovzduší je tedy spíše nepřímá a souvisí s pohybem dopravy v centrální části města. Hluková zátěž v nivě je podmíněna především šířením z blízkých komunikací a železnice, hodnoty hluku mohou v exponovanějších částech přesahovat hygienický limit 40 dB. Je tedy nutné počítat s opatřeními, jako je vhodné členění fasád zástavby, vhodné druhy zasklení nebo doplnění izolační zeleně.

Svah pod Třebíčskou ulicí a tělesem železnice je vystaven přímému působení liniových zdrojů emisí. Silnice i železnice zde představují zdroje znečištění ovzduší oxidem dusičitým, suspendovanými částicemi a dopravním prachem. Rozptylové podmínky jsou na svahu obecně lepší než v údolní nivě, takže kumulace škodlivin je nižší, avšak blízkost zdrojů znamená vyšší lokální zátěž zejména v bezprostředním okolí komunikace. Z hlediska hluku jde o území, kde hladina hluku dlouhodobě přesahuje hygienický limit 40 dB, zejména v denních hodinách. To potvrzují krajské hlukové mapy, kde jsou dopravní tahy a železniční koridory vyznačeny jako oblasti se zvýšenou hlukovou expozicí. Pro zlepšení podmínek by bylo vhodné zavést protihluková opatření, například vysázení hustých linií keřů a stromů podél svahu nebo v případě nové výstavby orientovat fasády a obytné prostory mimo přímý hlukový koridor.

3.3 průzkumy měření a závěry

3.3.1 kontaminace území z provozu bývalého areálu SVIT

Na řešeném území proběhla v letech 2008–2009 sanace a související monitorovací práce v rámci odstranění staveb bývalého areálu SVIT. Podle projektové dokumentace byly provedeny následující činnosti:

- demolice objektů a separace materiálů podle jejich charakteru,
- třídění odpadů na nebezpečné a ostatní za účelem jejich dalšího využití či likvidace,
- odstranění nebezpečných odpadů kategorie „N“ (kontaminované stavební materiály a zeminy),
- likvidace odpadů s obsahem azbestu,
- využití/odstranění zařízení trafostanice,
- odstranění zaolejovaných vod z lapolu a jímky ve strojovně,
- využití či likvidace ostatních odpadů,
- provozní a sanační monitoring, včetně sledování kvality podzemních a povrchových vod.

Závěrečná zpráva o provedených sanačních pracích byla vypracována společností ENVIROEKOANALYTIKA s.r.o. v lednu 2009. Dokumentace shrnuje výsledky monitoringu, způsob třídění a kategorizace vzniklých odpadů a jejich následnou likvidaci či recyklaci. Součástí zprávy je i vyhodnocení monitoringu podzemních a povrchových vod.

Doporučení:

Ve zprávě se zároveň uvádí doporučení, že v případě budoucích investičních, technických či stavebních záměrů (včetně terénních úprav) bude nutné provést hodnocení kvality zemín a navážek v areálu. Tato problematika nebyla řešena v rámci samotné demolice objektů bývalého závodu n.p. Svit. Dále je upozorněno na skutečnost, že z důvodu statického zabezpečení navazující komunikace (ulice Třebíčská) a objektu Florida byla ponechána část základů okolních výrobních budov, které nebyly předmětem demoličních zásahů.

3.3.2 projekt / studie vodohospodářského řešení

S ohledem na charakter a složité poměry v území se doporučuje vypracování samostatného vodohospodářského projektu či studie. Tento dokument by měl podrobněji řešit odtokové poměry v území a způsoby nakládání s povrchovými a dešťovými vodami v souvislosti s plánovanou výstavbou a transformací areálu.

3.3.3 hydrogeologický průzkum

Jako podklad pro Studii vodohospodářského řešení je nezbytný hydrogeologický průzkum, který by současně umožnil posoudit vsakovací poměry podloží a proveditelnost zasakování dešťových vod ze střech budov, komunikací a dalších zpevněných ploch.

3.3.4 inženýrskogeologický průzkum

Dále se doporučuje v místě předpokládané budoucí výstavby provedení inženýrsko-geologického průzkumu, jenž by vyhodnotil základové poměry v lokalitě a stanovil těžitelnost hornin. Dále bude nezbytné prověřeni rozsahu navážek z demolice bývalého areálu Svit v podloží a ve svahu pod ulicí Třebíčská.

3.3.5 radonový průzkum

Součástí doporučení je také průzkum množství půdního radonu a stanovení stupně radonového rizika. Tento průzkum lze provést hromadně pro celé území, případně individuálně pro jednotlivé stavební parcely s možností ponechat jeho pořízení na budoucích stavebních.

3.3.6 dopravní studie

Jako nezbytný podklad pro ověření dopravních vazeb řešeného prostoru ve vztahu k městu. Dopravní studie by měla prověřit nárůst intenzity dopravy v území a na přilehlých komunikacích ve variantách, které posoudí lokalitu ve vztahu k nové výstavbě a její dopravní obslužnosti. K posouzení se nabízejí varianty vycházející z kombinací možných dopravních přístupů do území z různých směrů:

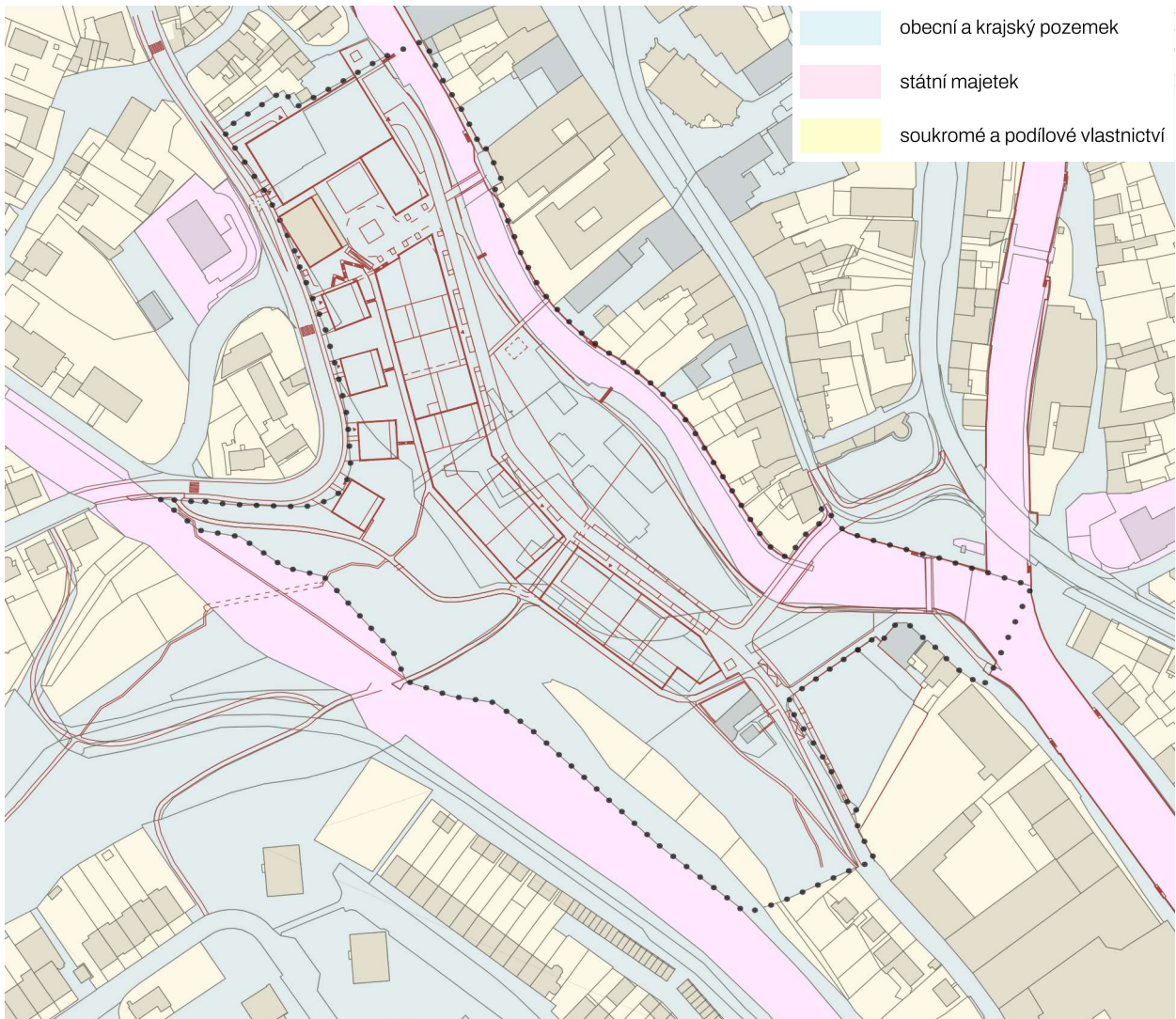
- 1) Přístupnost v prodloužení ze stávající ulice Pod Strání,
- 2) Napojení lokality novým přemostěním Balinky z Novosadů ulicí Komenského,
- 3) Alternativní propojení ulicí V Jirchářích, za předpokladu nutných stavebních úprav této ulice a zástavby v této ulici.

3.3.7 hluková studie

Posouzení vlivu zatížení lokality hlukem z ulice Třebíčská a posouzení vlivu zatížení hlukem z provozu nedaleké železnice.

3.3.8 SEA

Ověření požadavku na provedení Strategického hodnocení vlivů na životní prostředí ve vztahu k plánovanému záměru dle zákona č. 100/2001 Sb. o posuzování vlivu na životní prostředí.



3.4 právní rámec a podklady

3.4.1 právní rámec a platná legislativa

- Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon (NSZ), definice nástrojů územního plánování včetně územní studie (účel, pořizování, návaznosti), § 59 – Jednotný standard, strojově čitelný formát a zveřejnění v informačním systému (NGÚP)
- Vyhláška 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu
- Zákon č.114/1992 Sb. o ochraně přírody a krajiny
- Provozní metodiky a standardy (např. metodické pokyny Ministerstva pro místní rozvoj – MMR)
- Vyhláška č. 157/2024 Sb. (o ÚAP, ÚPD a jednotném standardu)
- NGÚP – Národní geoportál územního plánování k validaci dat dle jednotného standardu, příjem nových/projednávaných dokumentů a podkladů

3.4.2 podklady

- ÚAP města Velké Meziříčí (jsou veřejně dostupné na webu města) verze z roku 2024.
- Výřezy z katastru a ortofotomapy.
- Geologická a hydrogeologická mapa listu Velké Meziříčí (1:50 000, ČGS).
- Povodňové mapy Balinky (Povodí Moravy).
- Vrstevnice a reliéf (DEM 5G od ČÚZK).
- Data AOPK (biogeografické členění, chráněná území, ÚSES, Natura 2000).
- Dopravní napojení a inženýrské sítě od příslušných správců.
- Památková mapa NPÚ (případně archeologické zájmové území).

4. podmínky pro umístění a prostorové uspořádání ploch vymezených v územní studii

4.1 urbanistická koncepce

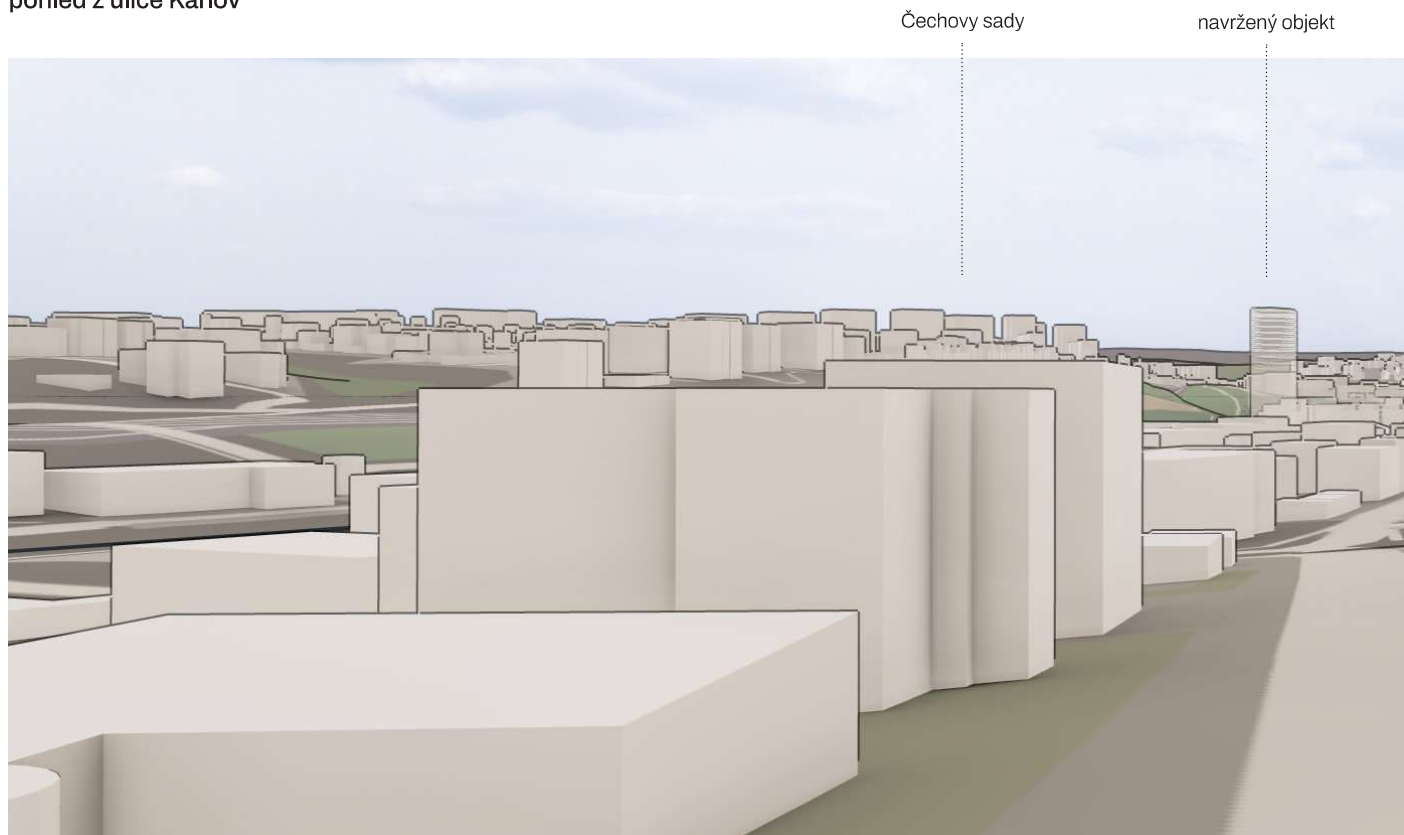
Urbanistická koncepce vychází z vítězného návrhu soutěže Územní studie SVIT. Předmětem soutěže byl návrh urbanistického řešení lokality bývalého areálu Svitů a přilehlého území, zejména ve vazbě na soutok řek a propojení na Čechovy a Riegrovy sady.

Návrh v souladu se současnými principy plánování udržitelných měst klade důraz na funkční mix a kvalitní a rozmanitá veřejná prostranství. Multifunkční část města přináší do území flexibilitu, ale také ekonomickou udržitelnost. Vzájemná blízkost bydlení, pracovních míst a služeb v centru města snižuje závislost na automobilové dopravě. Obyvatelům celého města přinese kvalitní veřejný prostor u Balinky a rozšíří pěší vazby s ohledem na přírodní plochy i v návaznosti na okolní krajinu.

Řešené území se nachází mezi velmi různorodými lokalitami s odlišnou urbanistickou strukturou historické zástavby památkové zóny města, novější zástavbou na pravém břehu Balinky a u ulice Třebíčská a modernistickou zástavbou sídlišť na jihu. Cílem návrhu je proto využít budoucího rozvoje pro „zcelení“ celého území a dotvoření obrazu centra města.

Navrhovaná struktura je koncipována jako citlivé doplnění s ohledem na výšku i typologii zástavby centra města. V nivě řeky je zástavba navržena jako kompaktní středně podlažní bloková s ustupujícími nejvyššími podlažními. V jihovýchodní části je bloková zástavba ukončena výškovým objektem. Zástavba u ulice Třebíčská reaguje na rozvolněnou strukturu zástavby v této lokalitě a umožňuje zachovat výhledy na město a protilehlý svah s rozhlednou – Fajtův kopec.

pohled z ulice Karlov

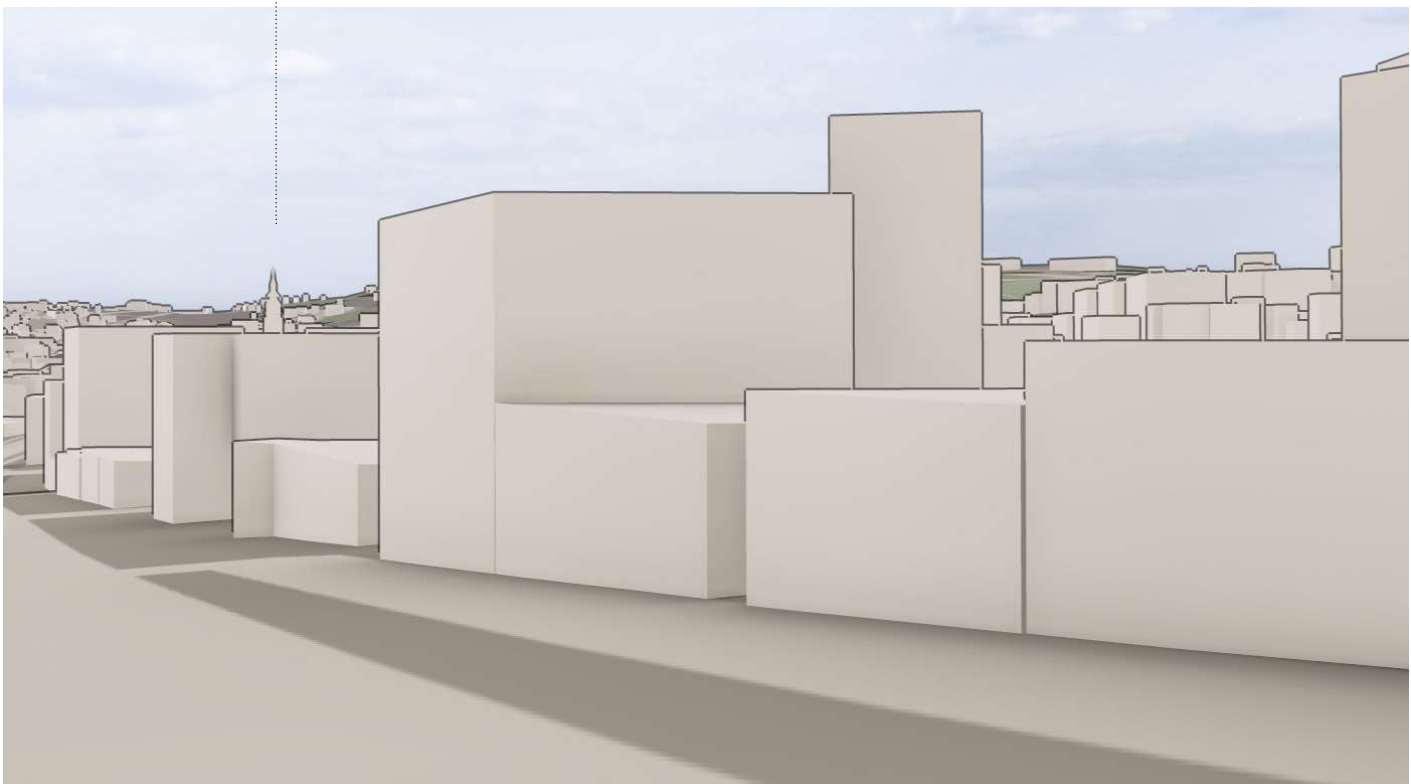


V návrhu je uplatněna poměrně vysoká hustota zástavby, která podporuje setkávání lidí a vytváří živý veřejný prostor. Funkce jsou promíchané – bydlení, práce, služby i volnočasové aktivity – což zajišťuje sociální a věkovou pestrost a zabraňuje vzniku monofunkčních čtvrtí. Všechny základní služby a občanská vybavenost jsou v centru Velkého Meziříčí v docházkové vzdálenosti, čímž se posiluje koncept města krátkých vzdáleností a snižuje závislost na automobilové dopravě.

Návrh klade důraz na přístupnost a lidské měřítko. Veřejné prostory jsou navrženy bezbariérově a přívětivě pro všechny skupiny obyvatel, budovy mají čitelnou výšku a měřítko odpovídající potřebám člověka. Přízemí domů jsou aktivní – s obchody, kavárnami a službami – což oživuje ulice a zvyšuje jejich bezpečnost. Území kombinuje smíšené využití s dostatkem zeleně a vodního koridoru, které zlepšují mikroklima a podporují biodiverzitu.

Objekty v řešeném území by měly být řešeny s důrazem na flexibilitu a adaptabilitu, aby bylo možné prostory přizpůsobovat různým potřebám v čase. Tím je vytvořeno prostředí, které je atraktivní, funkční a dlouhodobě udržitelné.

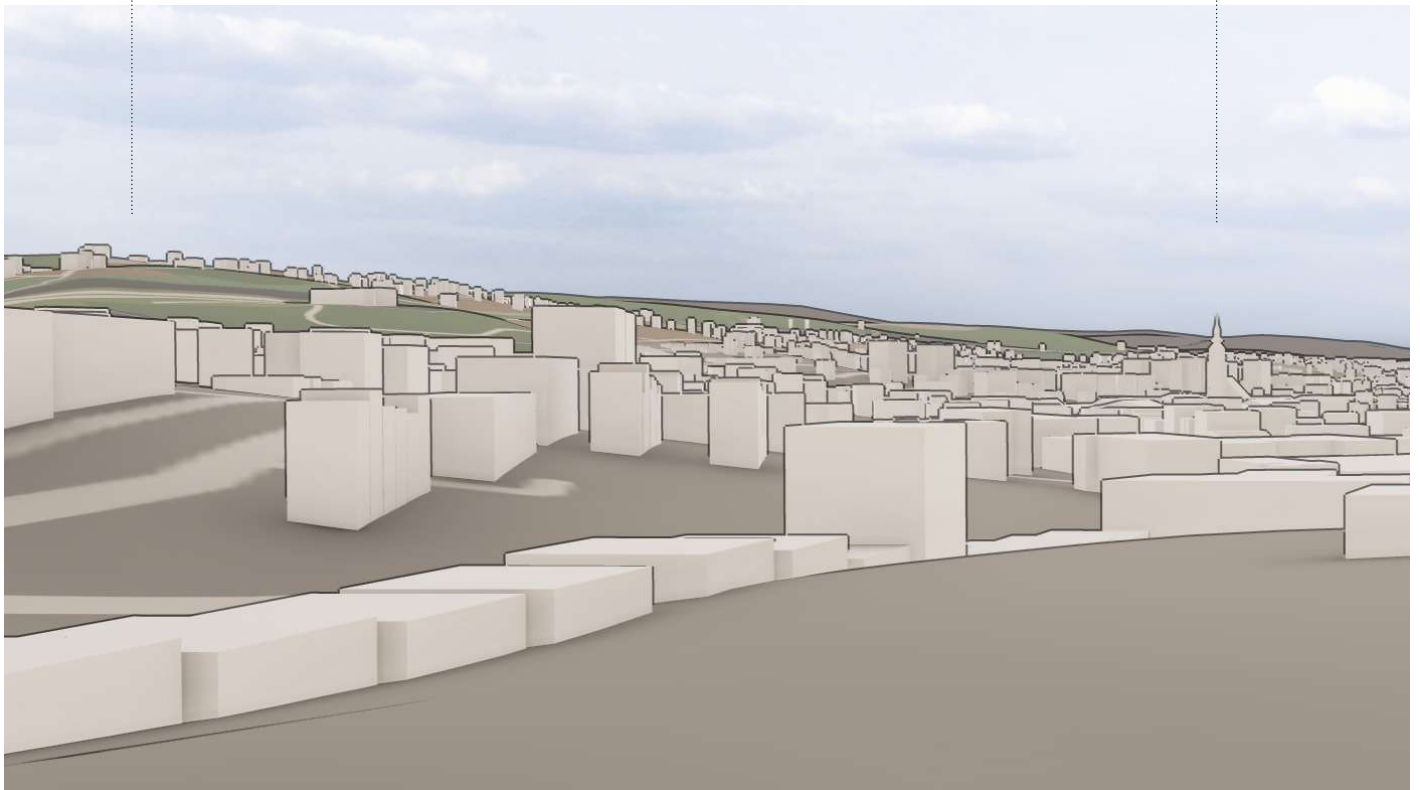
kostel sv. Mikuláše



pohled z ulice Jihlavská

Fajtův kopec

kostel sv. Mikuláše

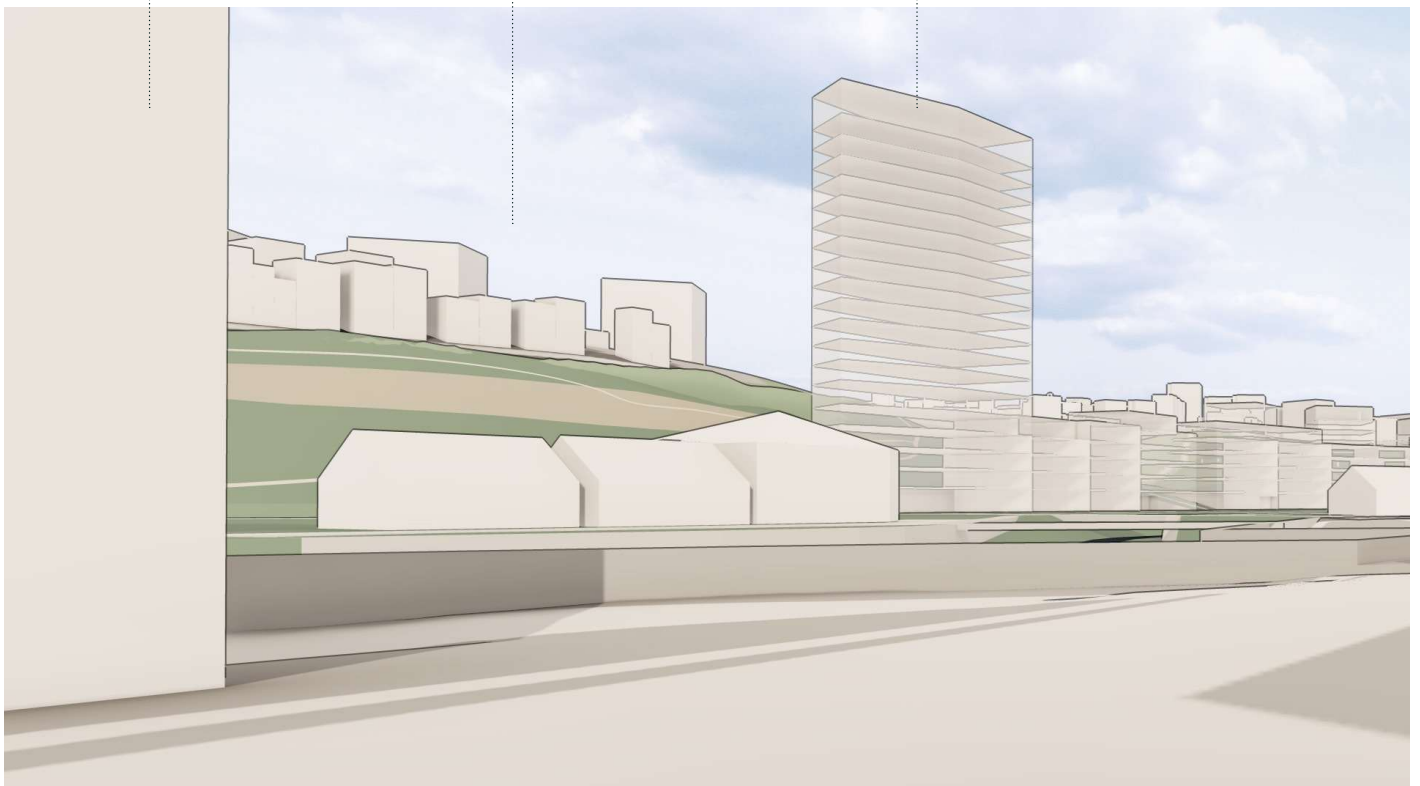


pohled z ulice Novosady

řeznictví a uzenářství

Čechovy sady

navržený objekt



navržený objekt

Čechovy sady



kostel sv. Mikuláše



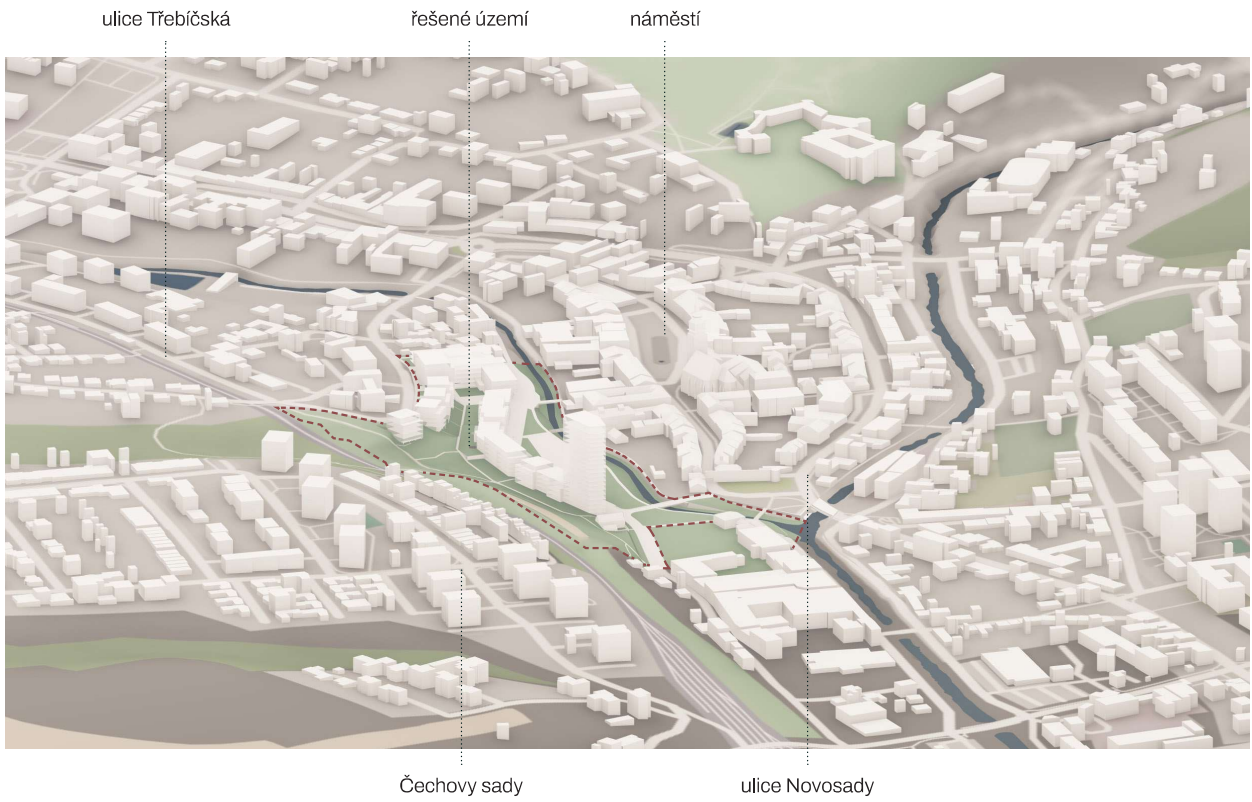
pohled ze severu



pohled z východu



pohled z jihu



pohled ze západu



4.1.1 koncepce zástavby

Navržená urbánní struktura vychází z komplikované terénní konfigurace, kterou využívá pro nakládání s dešťovými vodami a řešení polozapuštěných parkovacích garáží. Bloky jsou vymezeny tak, aby umožnily racionální zástavbu a minimální zásahy do rostlého terénu.

Maximální podlažnost zástavby v nivě řeky respektuje limit změny č.1 územního plánu pro výstavbu do 6 nadzemních podlaží od upraveného terénu v dolní části plochy. Výškový objekt v jižní části území o výšce 20NP, tuto hladinu přesahuje. Limitu 6 podlaží přesahuje také stávající objekt v severní části území tzv. „Florida“, který je v územní studii doplněn o další dvě nadzemní podlaží. Parkovací dům tento limit plně využívá z důvodu požadavku na maximální kapacitu parkovacích stání.

Linie domů u Balinky je v severní části nižší, aby umožnila výhledy na město domům u ulice Třebíčská. Odstupy objektů v údolí od objektů u ulice Třebíčská jsou v místě stávajícího objektu „Florida“ 25 m a v místě navrhovaných bodových domů 20 m. Tyto odstupy objektů jsou v centru měst běžnou praxí a pomáhají navýšovat potřebnou hustotu centrálních částí sídel.

V jižní části se blok rozevírá a tvoří ho již jen jedna řada domů vtisknutá mezi park u Balinky a Čechovy sady. V této části je zástavba 5 až 6 podlažní a je zde možné uvažovat i o větší hloubce traktu domů. Na jihu řada domů vrcholí 20 podlažním objektem, který je plně kryt svahem Čechových Sadů. Tento objekt nedosahuje výšky kostelní věže ani bodových objektů sídliště Čechovy Sady.

Zástavba u ulice Třebíčská navazuje na stávající objekt „Floridy“ i objekty postavené výše ve svahu nad ulicí Třebíčská. Svah je doplněn čtyřmi bodovými domy, které mezi sebou zachovávají průhledy do údolí na historické centrum. Objekty, které jsou nad úrovní ulice navrženy ve výšce tří nadzemních podlaží, mají současně řešena další dvě až tři podlaží pod úrovní ulice Třebíčská. Navrhované objekty jsou vzhledem ke sklonu terénu situovány níže, takže jejich výška nepřesahuje úroveň střech stávajících budov nad ulicí Třebíčská. Bodové objekty je možné po změně č.1 ÚP realizovat pouze zčásti. Pro jejich výstavbu i pro realizaci 20 podlažního objektu v nivě bude třeba nová změna ÚP.

4.1.2 koncepce veřejných prostranství vazeb a propojení

Určující pro formování lokality je její zasazení do krajiny a centra města. Krajinný prvek řeky a Čechovy sady tvoří 2 svébytné charaktery. Jejich rozhraní nově tvoří zástavba. Čechovy sady se částečně stávají vnitroblokem navrhované zástavby.

Jádrem celé lokality je řeka a park u Balinky doplněný o rekreační prvky a velkorysou pobytovou plochou pro pořádání venkovních akcí. Park by měl být přírodně blízký s důrazem na hospodaření s dešťovou vodou a celoroční využití. V jižní části území navazuje na zahradu o.p.s. Chaloupky a areál bývalé Katovny a je zde také umístěna autobusová zastávka, kterou bude možné do organismu města plně zapojit po realizaci nového mostu směrem do Komenského ulice.

Prodloužení ulice Pod Strání je navrženo s prostorem pro stromořadí i nakládání s dešťovou vodou. Na sever od vyústění mostu je toto prostranství uvažováno jako sdílená komunikace. Tento typ ulice slouží zároveň pro pěší, cyklisty i automobilovou dopravu. Zpomalení automobilové dopravy zvyšuje bezpečnost a podporuje přirozený veřejný život v ulici.

Čechovy sady se doplněním zástavby dostávají pod dohled jejich nových obyvatel, což výrazně zvýší pocit bezpečnosti v nich. Doplnění herních prvků a postupná obnova zeleně je ještě více zapojí do života města.

Návrh posiluje propojení veřejných prostranství a jejich napojení na město. Čechovy sady budou propojeny s parkem u Balinky pěti novými průchody a zachovanou stávající sítí cest. Nově vznikne také pěší propojení od Nového Svitu na Třebíčskou. Lávky a mosty jsou dalším důležitým tématem propojení lokality přes řeku Balinku do centra města.

Z hlediska využitelnosti pozemků je území rozčleněno na zastavitelné a nezastavitelné plochy:

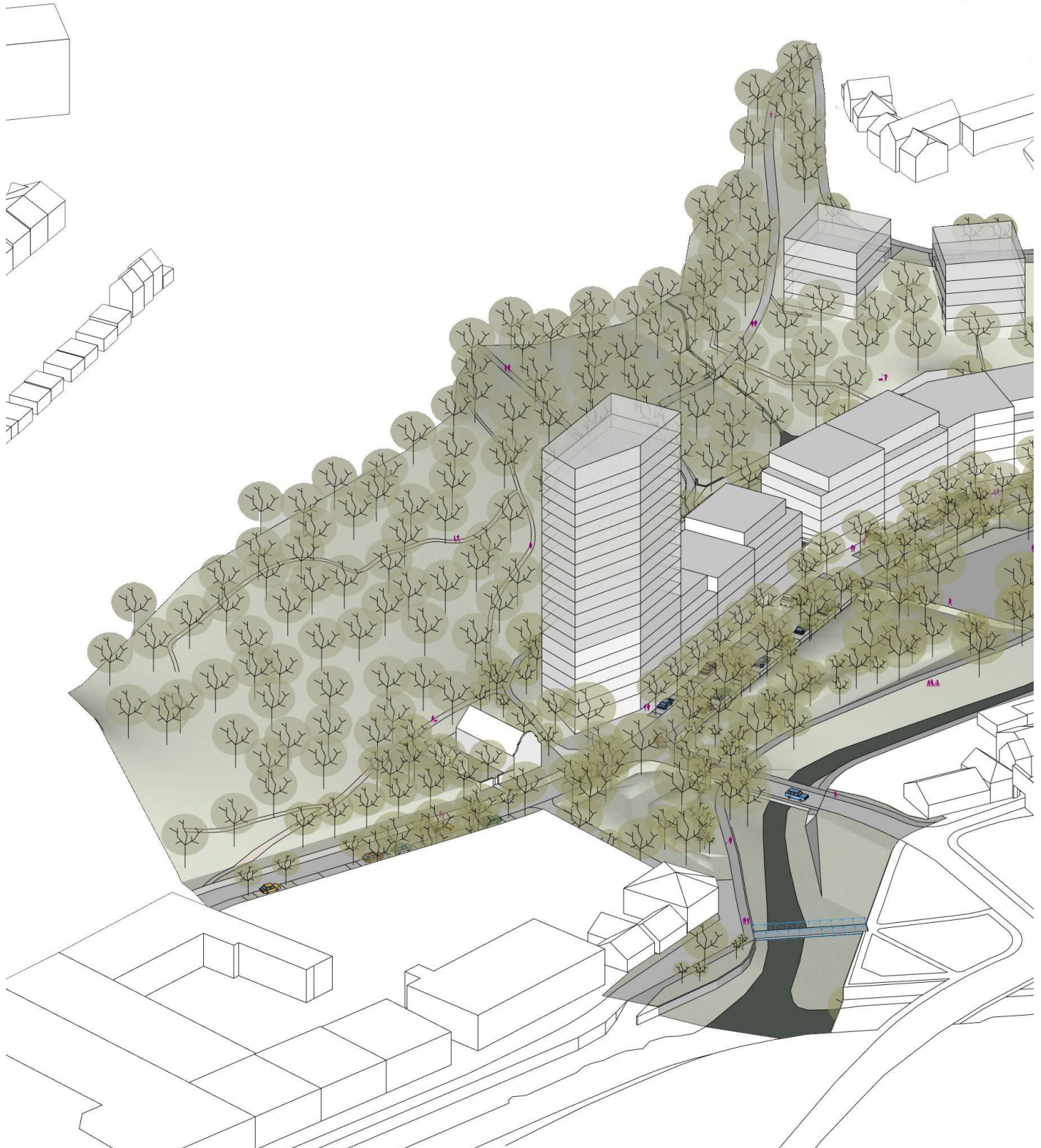
Zastavitelné plochy v území jsou podrobněji členěny na:

- Stavební pozemky pro umístění staveb smíšených obytných a komerčních – u ulice Pod Strání
- Stavební pozemky pro umístění staveb obytných – u ulice Třebíčská
- Stavební pozemky pro umístění staveb dopravních – parkovacího domu – mezi ulicemi Třebíčskou a pod Strání

A na pozemky veřejných prostranství:

- Pozemky veřejných prostranství s převažující funkcí dopravní, MZI a technické infrastruktury – uliční prostranství – ulice Pod Strání
- Pozemky veřejných prostranství s převažující funkcí rekreační, klidovou a MZI, s výsadbou zeleně – parkové prostranství u Balinky a Čechovy Sady, areál Katovny se sadem

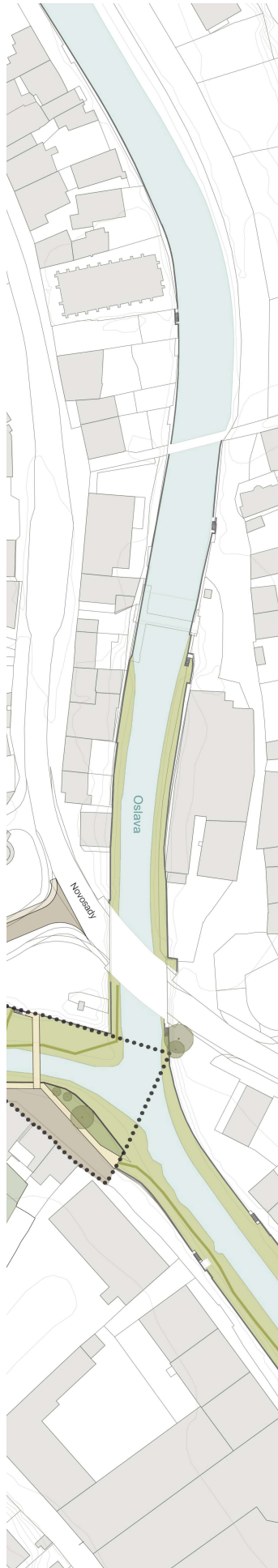
axonometrie navržený stav





hlavní výkres urbanistického návrhu





1. veřejný prostor ulice Pod Strání
Ely Court, Londýn



2. parkovací dům
Bosch parkoviště, Jihlava



3. bodové bytové domy u ulice Třebíčská
Solitär Wohnhaus I, Itálie



3. bodové bytové domy u ulice Třebíčská
Suspension House, USA



4. zelené střechy
Redstone Lane, USA



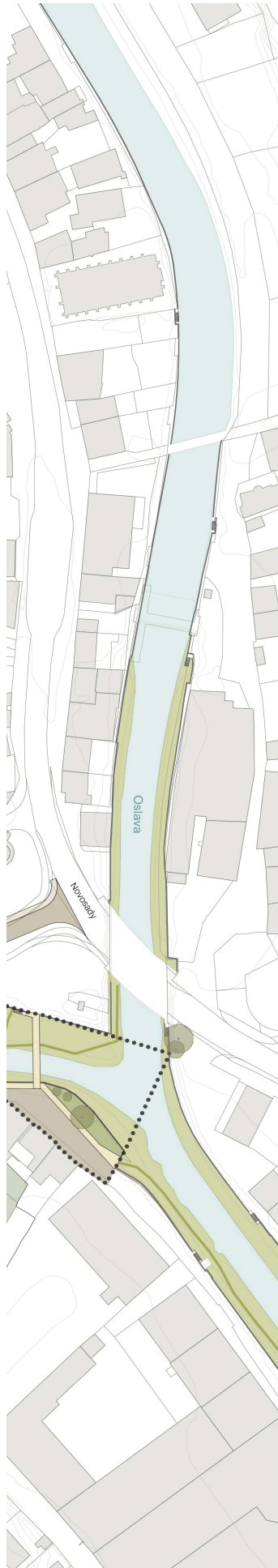
5. zelené střechy
Biosolární střecha, Uherský Brod



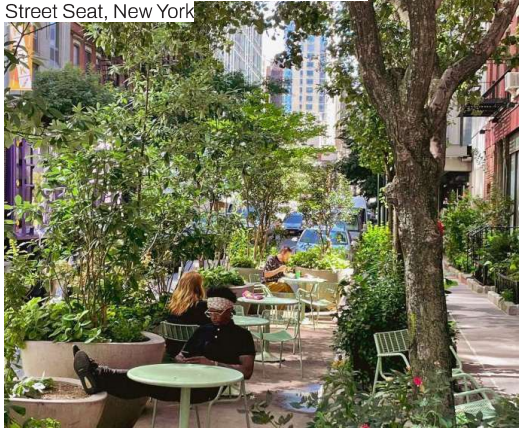
pozn.: Podrobný výkres urbanistického návrhu v měřítku 1 : 1000 je k dispozici v příloze.

hlavní výkres urbanistického návrhu





1. veřejný prostor ulice Pod Strání
Street Seat, New York



2. vnitroblok
Trondheim 4, Švédsko



3. víceúčelová shromažďovací plocha
Winkelriedplatz, Švýcarsko



4. zeleň na konstrukci
Green City Hotel Vauban, Německo



5. hrací prvky



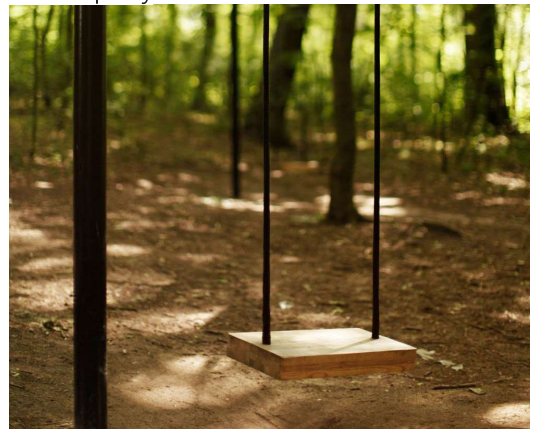
5. hrací prvky



5. hrací prvky



5. hrací prvky



pohled z ulice Pod Strání na jih





pohled od Floridy na východ





4.2 prostorové uspořádání území

Pro prostorové uspořádání území je klíčový charakter nivy řeky Balinky i Čechových sadů s výrazným převýšením. Zástavba bloku tato dvě prostředí zapojuje do centra města a navazuje i na Malou Stránku a zástavbu pod objektem Katovny. Zástavba v nivě řeky má liniový charakter a kompaktní uliční frontu, která kompozičně reaguje na měkkou křivku vodního toku řeky Balinky. Na zástavbu přímo navazuje prostor ulice, která je prodloužením ulice Pod Strání. V severní části území je ulice ukončena u parkovacího domu. Nová ulice a řeka mezi sebou vytvářejí liniový park.

4.2.1 členění území

Základem organizace sídla a jeho urbanistické kompozice je síť veřejných prostranství a zástavby – bloků. Prostorová regulace pomáhá určit charakter, ale zároveň zachovává volnost pro architektonické vyjádření zástavby i prostranství. Stavební čára vymezuje rozhraní mezi zastavitelnou (stavba) a nezastavitelnou částí pozemku.

Podle Zákona o obcích (č. 128/2000 Sb.), § 34 jsou „Veřejným prostranstvím jsou všechna náměstí, ulice, tržiště, chodníky, veřejná zeleň, parky a další prostory přístupné každému bez omezení, tedy sloužící obecnému užívání, a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru.“

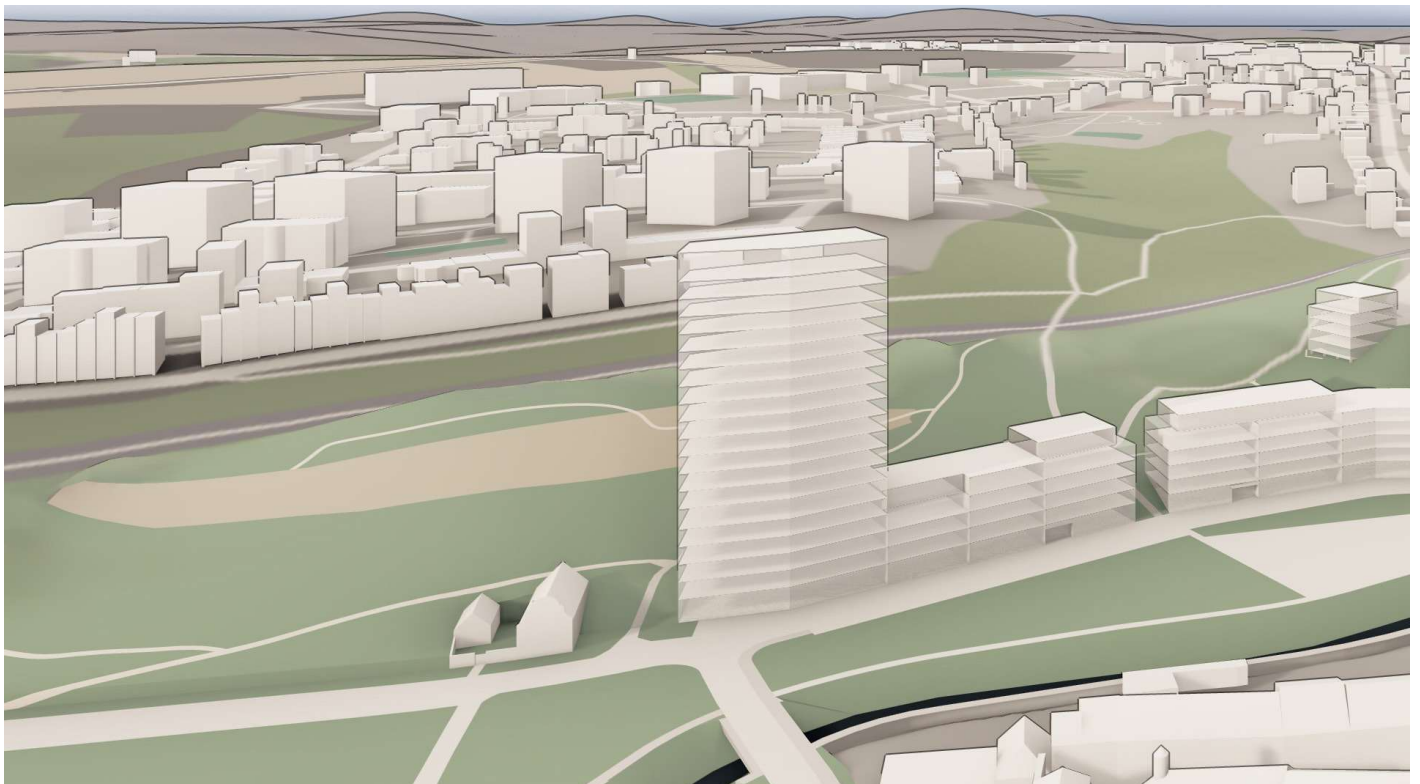
A dále podle Stavební zákon (č. 283/2021 Sb.), § 141 tvoří veřejná prostranství:

„(1) Pozemky tvořící veřejné prostranství se vymezují tak, aby vytvářely přístupný spojitý systém odpovídající charakteru území a potřebám života lidí, přispívaly obytné kvalitě a významu místa a omezovaly dopady oteplování a sucha, zejména možností vsakování vody a výsadby stromů a další veřejné zeleně.“

(2) Uspořádání veřejných prostranství musí zajistit dostupnost a obsluhu území a jeho přístupnost pro užití chodci a podle možností též bezmotorovou dopravou.

(3) Chodníky, nástupiště veřejné dopravy, úrovně i mimoúrovňové přechody, chodníky v sadech i parcích a ostatní pochozí plochy jako součást veřejných prostranství musí splňovat požadavky na přístupnost.“

pohled z východu



Uliční prostranství

Jedná se o část veřejných prostranství tvořenou ulicemi, náměstími a dalšími plochami zajišťujícími základní síť obsluhy území. Uliční prostranství tvoří základní síť obsluhy a prostupnosti území a jeho nedílnou součástí je dopravní, technická i společenská funkce.

Podle Stavebního zákona (č. 283/2021 Sb.), § 142 je Uliční prostranství definováno:

„(1) Uliční prostranství tvoří část veřejného prostranství a vytváří základní síť obsluhy a prostupnosti území; je vymezeno zejména uličními čarami.

(2) Pozemky tvořící uliční prostranství se vymezují tak, aby svými vlastnostmi, zejména svou šířkou, umožňovaly předpokládané využití v souladu s charakterem území.

(3) Je-li to technicky možné a není-li to v rozporu s charakterem území, vymezují se v nově zakládaných uličních prostranstvích a při celkových stavebních úpravách stávajících uličních prostranství pozemky tvořící výsadbový pás pro stromy nebo jinou veřejnou zeleň.“

Uliční čára

Člení zastavitelné území na uliční prostranství vč. ploch krajiny a na stavební bloky, čímž definuje základní strukturu sídla a jeho prostorového uspořádání.

Stavební zákon č. 283/2021 Sb., § 12 písm. m)

m) uliční čarou je hranice mezi pozemky a veřejným prostranstvím.



4.2.2 struktura zástavby ve vztahu k uličnímu prostornství

Dle platné legislativy je Stavební čára limitní čárou výstavby a popisuje charakter zástavby ve vztahu k uličnímu prostornství i vzájemný vztah budov mezi sebou.

Stavební zákon č. 283/2021 Sb., § 12 písm. n) se rozumí: „stavební čarou rozhraní mezi stavbou a nezastavěnou částí pozemku, která určuje polohu hrany stavby ve výši rostlého nebo upraveného terénu; stavební čára může být

- 1) uzavřená, která stanoví rozhraní souvisle zastavěné, v celé délce stavby, nebo
- 2) otevřená, která stanoví rozhraní přerušované stavebními mezerami“

V řešeném území je tedy definována:

Stavební čára uzavřená

- stavba nesmí ustupovat od stavební čáry, tedy musí být umístěna na stavební čáře. Zástavba musí být v celé délce souvislá.

Stavební čára uzavřená s možností ustoupení

- stavba musí být v celé délce souvisle zastavěná, ale zároveň může ustupovat od stavební čáry 0–6 m.

Stavební čára otevřená (u ulice Třebíčská)

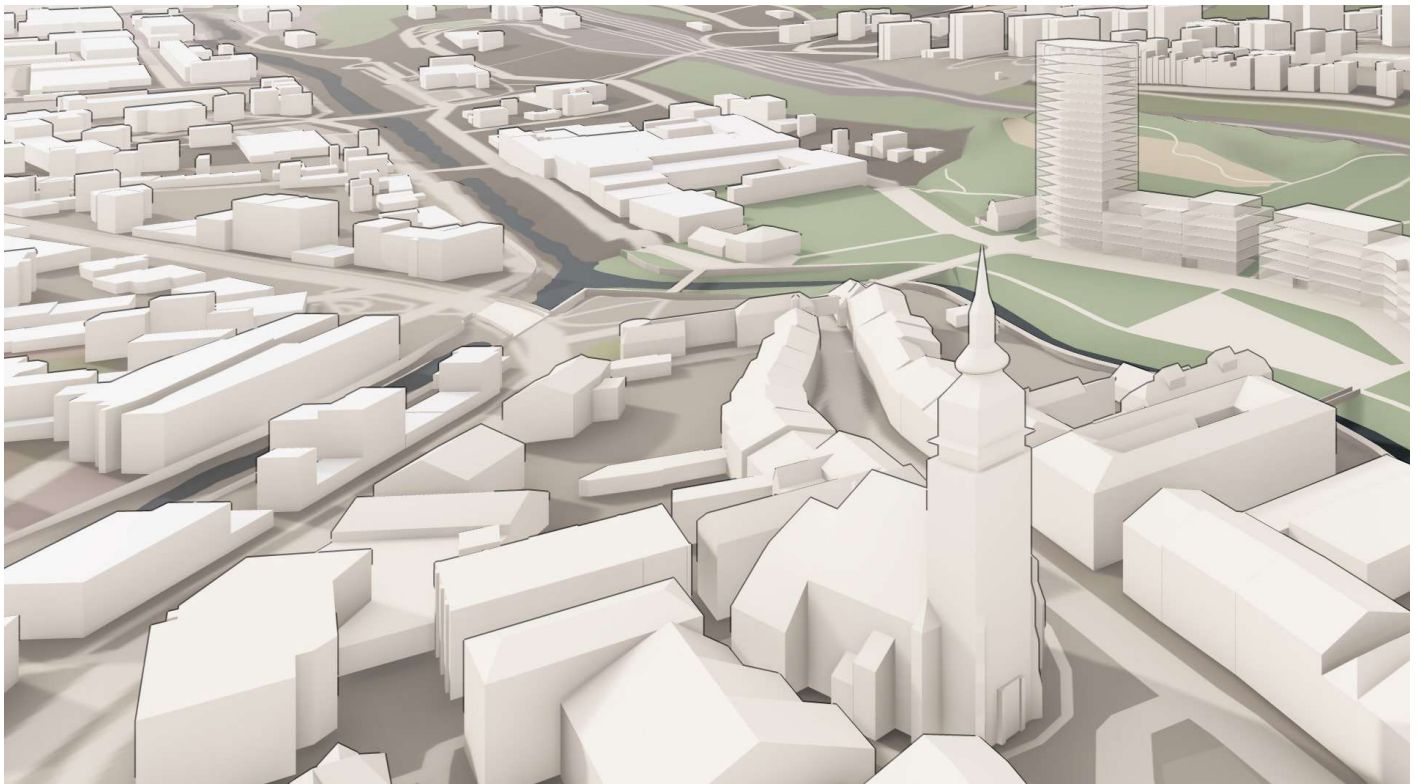
- stavba od ní nesmí nikde odstupovat a nemusí být v celé délce souvisle zastavěná

4.2.3 prvky před stavební čarou

Stavební čáru mohou překročit:

- a) vykonzolovaná vyšší patra objektů na stavebním pozemku č. 2 a č. 3 pro specifické řešení nároží a plynulé propojení fasád nad zalamující se uliční čarou,
- b) vykonzolovaná vyšší patra objektu na stavební pozemku č. 8 pro snadné umístění parkování ve vyšších patrech objektu,
- c) základy, sokly, obklady fasád, stavební prvky, které architektonicky člení průčelí do vzdálenosti 0,2 m,
- d) vykonzolované části (arkýře a balkony) domů u ulice Třebíčská do vzdálenosti 2 m před

pohled ze severu



otevřenou stavební čáru. Tyto prvky mohou v součtu vytvořit nejvýše jednu třetinu plochy fasády a nesmí překročit hranici stavebního pozemku.

- e) žádné prvky vyjma bodu c) u domů u ulice Pod Strání, které mohou v rámci fasád do uličního prostoru pracovat pouze s lodžii a zapuštěnými vstupy a nesmí překročit uliční čáru,
- f) vykonzolované části (arkýře a balkony) vyšších podlaží domů do vzdálenosti 2 m u fasád směrem k Čechovým sadům, týká se pouze objektů u ulice Pod Strání a tyto prvky mohou v součtu vytvořit nejvýše jednu třetinu plochy fasády.

4.2.4 výšková regulace

Výška zástavby je regulována pomocí výškových hladin a podlažnosti, ty jsou vymezeny pro jednotlivé části bloku, aby napomohly členění fronty domů do drobnějšího měřítka.

Výškové hladiny určují maximální regulovanou výšku budovy, kterou se rozumí vzdálenost měřená svisle od nejnižšího bodu přilehlého terénu po úroveň horní hrany atiky. Pro domy u ulice Pod Strání i Třebíčská je

úroveň chodníku ulice uvažována jako přilehlý terén. Regulovaná výška budovy je v případě zástavby ve svahu u ulice Třebíčská uvažována výška od chodníku ulice Třebíčská.

V rámci regulací je definována i možnost umístění ustupujícího podlaží segmentů bloků. U ulice Pod Strání se jedná o části bloku označené ve výkresu a bilancích +1. Tato podlaží ustupují od fasády o 3 m. V případě domů u ulice Třebíčská ustupuje 3NP o 3 m pouze směrem do údolí.

Podlažnost a výškové hladiny blokové zástavby v ulici Pod strání jsou stanoveny následovně:

1NP – hladina o výšce 4–6 m

2NP – hladina o výšce 7–9 m

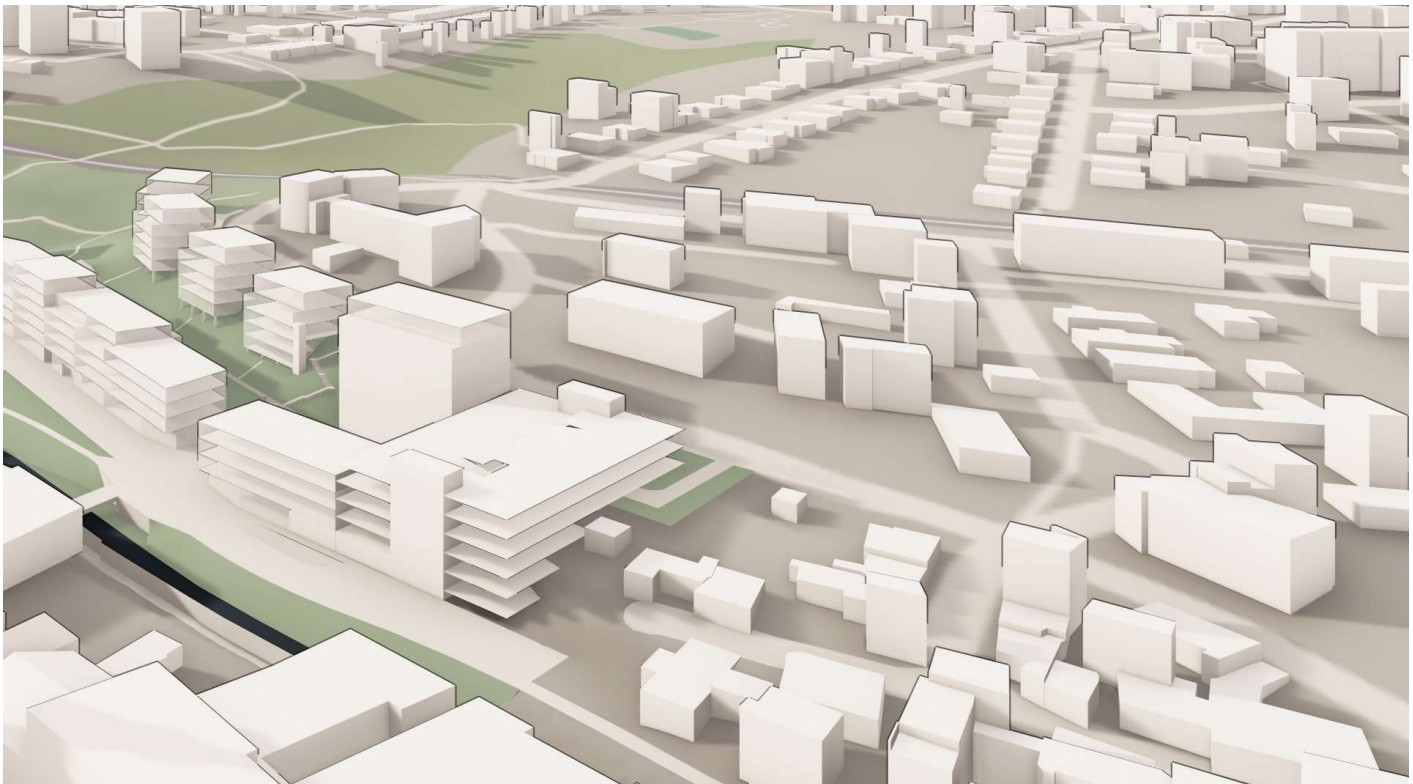
3NP – hladina o výšce 10–12 m

4NP – hladina o výšce 13–15 m

5NP – hladina o výšce 16–18 m

6NP – hladina o výšce 19–21 m

7NP – hladina o výšce 22–24 m



20NP – hladina o výšce 61–63 m

Do výšky střešní konstrukce je započítána atika, ale nezapočítává se do ní výška komína, antény, zařízení vzduchotechniky a další zařízení technického charakteru umístované na střechy.

Podlažnost a výškové hladiny nové zástavby v ulici Třebíčská jsou stanoveny následovně:

1NP – hladina o výšce 4 m

2NP – hladina o výšce 7 m

3NP – hladina o výšce 10 m

Podlažnost stávající budovy Florida je upravena následovně:

Stávající budova Floridy má ve vztahu k ulici Třebíčská dvě nadzemní podlaží. Budova je nově doplněna jedním plným nadzemním podlažím a jedním ustupujícím nadzemním podlažím. Od úrovně ulice Třebíčská tak má budova Floridy nově 4 nadzemní podlaží. Výšková hladina stávající budovy bude zvýšena maximálně o 7 m od úrovně stávající střešní atiky.

4.2.5 koeficient zastavění (koeficient zastavěné plochy)

Koeficient zastavění je v dané lokalitě uvažován pro objekty u ulice Pod Strání 1, s výjimkou parkovacího domu. Objekty u ulice Třebíčská mají koeficient zastavění velmi vysoký, pozemek ze 3 stran přímo navazuje na veřejné prostranství Čechových Sadů. Nezastavěná část pozemku k Třebíčské je součástí veřejného prostoru a tvoří ji předzahrádka s vjezdem a zelení.

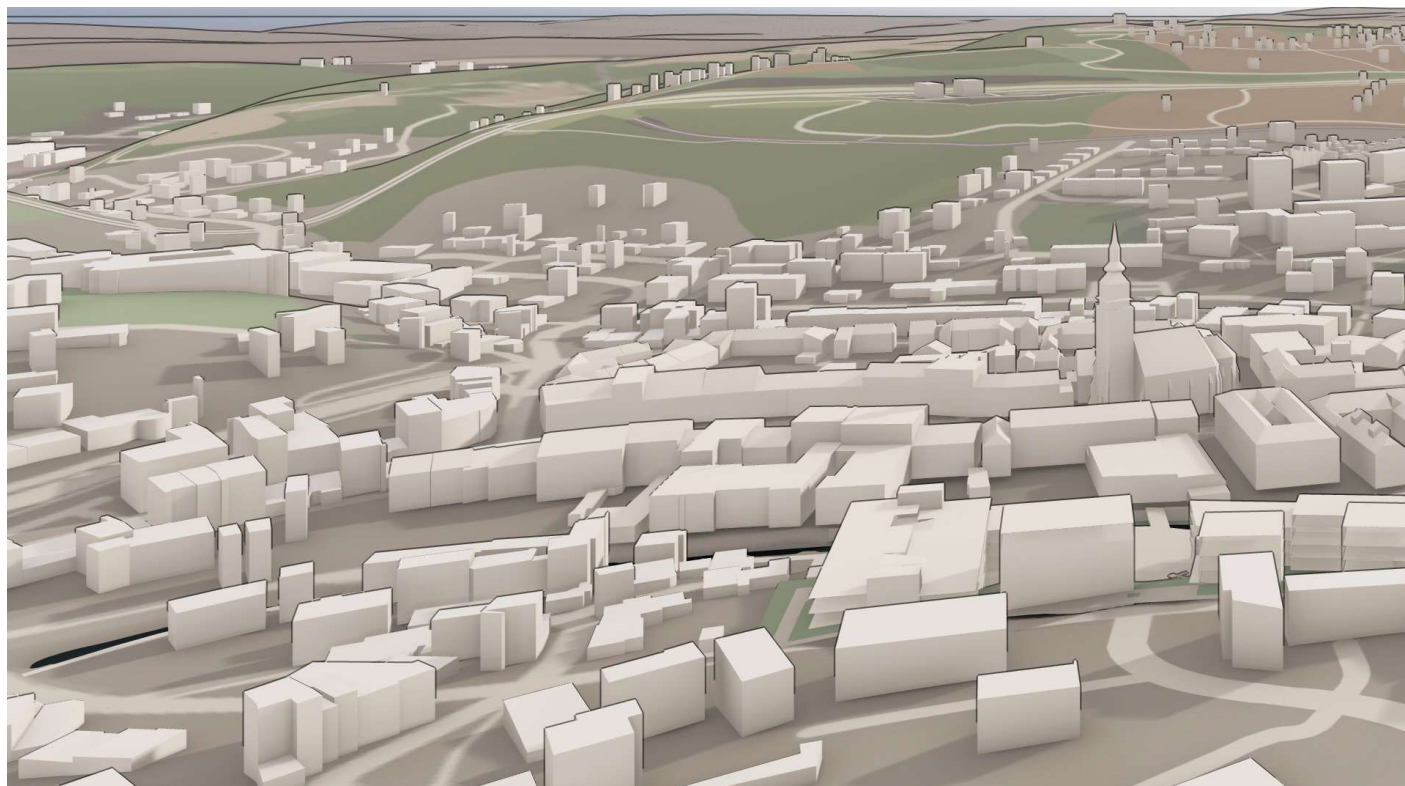
4.2.6 koeficient zeleně

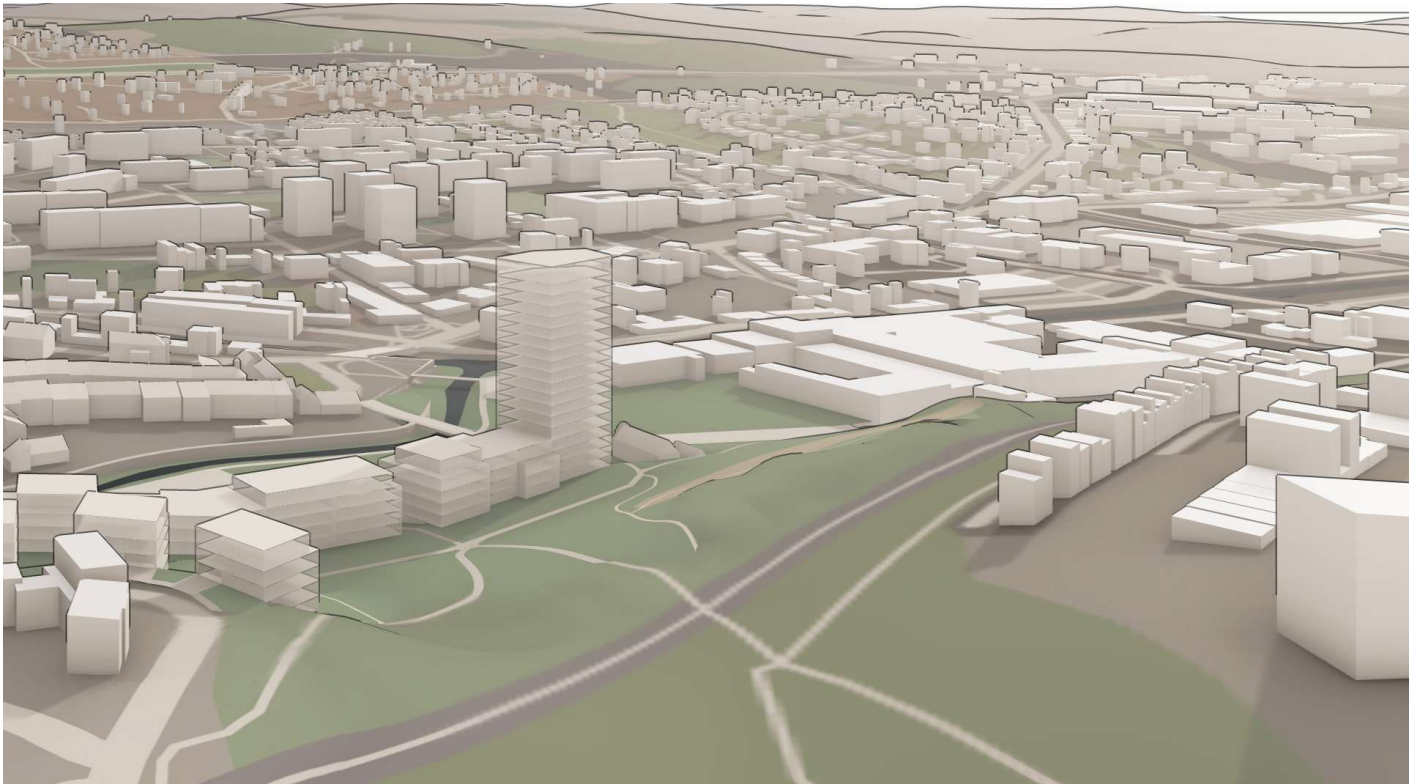
Koeficient zeleně je hodnota minimálně požadovaného podílu ploch zeleně (jejich horizontálního průmětu k půdorysu) k ploše daného bloku. Vzhledem k vysokému podílu zastavěnosti pozemků není stanoven podíl zeleně na rostlém terénu, ale podíl zeleně na konstrukcích a výsadby/podíl zeleně v předzahrádkách (viz též kapitola MZI...).

4.2.7 zelené střechy

V rámci střech je požadováno využití zelených vegetačních střech za účelem zpomalení odtoku vody, zlepšení mikroklimatu a podpory biodiverzity.

pohled ze západu





4.3 regulace objektů pozemních staveb

4.3.1 zástavba souvislá uliční u ulice Pod Strání

Je kompaktní bloková s uzavřenou stavební čarou bez možnosti odstoupení, kde vnitroblok tvoří Čechovy Sady.

Směrem do Čechových sadů je velikostí pozemku určena maximální zastavěnost podzemní garáže. Stavební čára zde umožňuje odstoupit v případě potřeby až o 6 m v úrovni 1NP.

Zástavba od 2NP výše bytového domu výše je regulována stavební čarou s možností odstupu o 3 m

Stavební pozemek č. 4 a č. 5 má požadavek na navýšení garáží o další patro do celkové výšky 2NP s ohledem na výšku přilehlého svahu a navazující cestu v Čechových sadech.

V případě, že má stavba ustupující poslední podlaží bude toto ustupovat o 3 m.

- Jedná se o čtyř až šestipodlažní objekty bytových domů s plochou střechou.
 - Hmoty domů vytvářejí souvislý blok přerušovaný v jižní části pěším průchodem, který přímo navazuje na stávající cestní síť Čechových sadů a je nejkratším propojkou na plánovanou lávku mezi objektem bývalého Luteránského gymnázia a Centrem volného času Dóza.
 - 1.NP domů je řešeno jako aktivní parter. Slouží komerčnímu (služby a obchod) využití směrem do ulice Pod Strání.
 - Polozapuštěná garáž je přisazena k patě svahu a využívá stávající morfologii. Parkování v garáží je řešeno pro 2 stavební pozemky společně s jedním vjezdem. Toto řešení je z pohledu aktivního parteru nejvhodnější. Alternativně je možné doplnit další vjezd (pro každý z pozemků samostatně). Toto řešení je však na úkor aktivního parteru a jeho využití pro obchod a služby ve sdílené zóně.
 - Směrem do Čechových sadů je umístěna parkovací garáž se zelenou extenzivní střechou. Střecha je polosoukromým předprostorem bytových domů.
 - Vzhledem ke 100% zastavěnosti pozemku bude dešťová voda v maximální možné míře zadržena či spotřebována přímo na pozemku – více viz 6.2.a v kapitole MZI.
 - Střecha garáží bude intenzivně osazena a substrát bude zadržovat procento srážkových vod určené vodohospodářskou studií. Charakterem výsadby by měla zelená střecha navázat na druhové složení Čechových sadů.
- V rámci výsadeb je zde předepsáno keřové i stromové patro s korunou.
- Materiálové pojetí fasád lze řešit soudobě a rozmanitě – kombinace textur – omítka, dřevo, kov, keramika, sklo, tlumené a přírodní odstíny zajistí nadčasovost, každý segment/dům by měl mít svůj charakter a zároveň být jeho nedílnou součástí.
 - Oplocení střech garáží směrem do Čechových sadů by mělo být maximálně 1,2 m vysoké nepropustné, propustné či částečně propustné, aby nebránilo pocitovému propojení Čechových sadů a polosoukromé střešní zahrady. Přípustné jsou drátěné, dřevěné ploty a živé ploty. Keřové patro by mělo zajistit soukromí polosoukromých zahrad ve 2.NP, kontakt mezi veřejným a polosoukromým prostorem by měl být zachován minimálně v ½ délky hranice soukromého pozemku a veřejného prostranství, zahradní úprava může pracovat i s dešťovou vodou.
 - Oplocení mezi domy v úrovni zahrady nad garážemi bude propustné či polopropustné o výšce 1,8 m. Přípustné jsou drátěné, dřevěné ploty a živé ploty, nepropustný plot je možné použít v maximální délce 4 m od fasády pro zajištění soukromí střešní terasy. Navazující ploty by měl být maximálně 1,2 m vysoké, nepropustné, propustné či částečně propustné, aby nebránilo pocitovému propojení střešních zahrad. Přípustné jsou drátěné, dřevěné ploty a živé ploty.
 - Střešní terasy na střechách domů jsou uvažovány s doplňkovými plochami zeleně, případně biosolární, procento retence bude upřesněno dle navazující vodohospodářské studie.
 - Střecha domu bude zelená extenzivní, případně biosolární kombinující retenci a odpar s fotovoltaickými panely, procento retence bude upřesněno dle navazující vodohospodářské studie

4.3.2 regulace členění fasád ulice Pod Strání

Nová zástavba vzniká v lokalitě bývalého brownfieldu SVIT v kontaktu a ve vazbě na historického centrum města, které je památkovou zónou. Je nezbytné, aby urbanistické a architektonické řešení nové zástavby reflektovalo tuto skutečnost.

Cílem není kopírovat středověkou parcelaci a replikovat historický výraz. Smyslem regulace je navázání na tuto hodnotu, uvědomění si jejich kvality a práce s její základní formou a měřítkem, avšak v soudobém detailu a výrazu.

Regulace stanovuje limitní délku fasády v jednotném architektonickém pojetí na 20 metrů. Tato limita vyjadřuje maximální délku fasády, která je řešena v jednotném výrazu – tedy ve shodném členění, proporci, barevnosti, materiálu nebo architektonickém detailu. Limita délky fasády tak do značné míry předznamenává základní hmotové a funkční členění jednotlivých bloků.

Zvolený přístup hmotového řešení je dále podpořen členěním na stavební pozemky, objekty a výškovou regulací. Tato regulace se vztahuje na stavební pozemky č. 3, 4, 5, 6, 7 a 8, s výjimkou objektu č. 3.1 na pozemku č. 3, kde je možné s náročným objektem pracovat volněji, bez omezení danou délkou fasády.

4.3.3 výškový objekt č.8.2 u ulice Pod Strání

- Výškový objekt je situován v jižní části území při patě svahu navazujícího na sídliště Čechovy sady a je vnímán v kontextu okolní výškové hladiny. Představuje orientační a kompoziční prvek nové městské struktury a současně klíčový prvek transformace území.
- Výšková budova by měla vystupovat jako výrazná, avšak kultivovaná lokální dominanta, která si zachovává vlastní architektonickou identitu a současně respektuje historický kontext svého okolí. Základní kompoziční princip v podobě pětibokého hranolu zdůrazňuje štíhlost a vertikální stavbu, čímž podporuje její přirozenou proporční vazbu na měřítko města i na siluetu věže kostela sv. Mikuláše. Celková výška budovy musí zůstat nižší než výška kostelní věže, aby byl zachován tradiční význam historické dominanty v panoramatu města. Přípustné je i jiné řešení členění fasády, bude-li jí dosaženo obdobného prostorového a výtvarného účinku. Důraz je kladen na kvalitní architektonické ztvárnění, promyšlený vztah k veřejnému prostoru na hranici památkové zóny a na citlivé doplnění historicky utvářeného panoramatu města.
- Výšková budova zakončuje na jižní straně souvislou linii nového městského bloku
- Parkování je řešeno v polozapuštěné garáži ve

svahu a v zakladačích v nižších patrech nadzemní části budovy

- Parter je řešen jako aktivní, slouží komerčnímu (služby a obchod) využití směrem do ulice Pod Strání, případně jako vstupní lobby.
- Střecha domu bude zelená extenzivní, případně biosolární kombinující retenci a odpar s fotovoltaickými panely, procento retence bude upřesněno dle navazující vodohospodářské studie

4.3.4 zástavba u ulice Třebíčská – bodové domy

Jsou zde bodové objekty s otevřenou stavební čarou bez možnosti odstupu. Otevřená čára umožňuje zachovat průhledy na město a na protější Fajtův kopec.

- Předprostor bodového domu o hloubce 5,5 m je součástí veřejného prostranství.
- Minimálně 50 % prostoru bude zahradně upraveno a doplněno 2 stromy, 50 % prostoru může být zpevněno a bude sloužit jako vjezd do garáže a 1 krátkodobé parkovací stání pro návštěvníky.

4.3.5 zástavba u ulice Třebíčská – Florida a parkovací dům

Vzhledem k stávajícímu vztahu uliční fasády Floridy a ulice Třebíčské je zde uliční čára volná s možností odstupu. Jádro parkovacího domu tak může vystoupit z hmoty parkovacího domu.

Vjezd do parkovacího domu musí zajistit bezpečné napojení parkovacího domu na ulici Třebíčská a zároveň plynulé odbavení přijíždějících automobilů bez nutnosti zastavení na chodníku.

4.4 regulace MZI a vodohospodářské řešení

Udržitelný způsob nakládání s dešťovými vodami je v současnosti jedním z klíčových principů moderního urbanismu a územního plánování. V ideálním případě se srážkové vody zasakují přímo na pozemku, kde dopadnou, čímž se podporuje přirozený vodní režim krajiny a snižuje zatížení kanalizačních systémů. V některých případech však tato možnost neexistuje – ať už z důvodu geologických podmínek (nepropustné podloží), vysoké hladiny podzemní vody, omezené rozlohy pozemku, technických překážek, nebo z důvodů ochrany podzemních vod.

V území se nacházejí stávající i navrhované objekty, jejichž majitelé nemohou z důvodu velikosti a zastavenosti pozemku zasakovat dešťovou vodu na vlastním pozemku. Vzhledem k požadavkům vyplývajícím z vodního zákona a zásad udržitelného rozvoje je v území navržena dešťová kanalizace pro odvod části dešťových vod a bezpečnostních regulovaných případů.

Požadovaného odtoku bude u navrhovaných budov docíleno kombinací opatření – retenčních střeš, akumulčních nádrží, nebo retenčních nádrží s regulovaným/škrceným odtokem do dešťové kanalizace a vyústěním do vodního toku. Dešťové vody z uliční části střeš z objektů 3-8 přiléhajících do ulice Pod Strání budou odváděny svody a povrchovými žlaby do terénních průlehlů v parku, kde budou vsakovány. Nová zástavba má navržený koeficient odtoku dešťových vod 0,3.

Dešťové vody ze zpevněných ploch z prodloužené části ulice Pod Strání budou přes uliční vpusti svedeny do prokořitelného prostoru stromové aleje. Bezpečnostní případy z prokořitelných prostorů budou napojeny na dešťovou kanalizaci vyústěnou do řeky Balinka.

Nový chodník u Třebíčské bude vyspádován do stávající komunikace. Dešťové vody ze zpevněné části nástupních poloveřejných prostorů u bodových domů Třebíčské jsou svedeny do zatravněné plochy a ke stromům, jejichž výsadba je součástí regulace.

Pro potřeby výpočtu bilancí dešťových vod v územní studii je počítáno s návrhovým úhrnem srážek (15min. dešť, periodičita 0,2) 19,4 mm a návrhovou intenzitou deště (15min. dešť, 2leté) 148,89 l/s/ha.

4.4.1 možnosti alternativního individuálního hospodaření s dešťovou vodou v rámci jednotlivých stavebních pozemků

retence a regulovaný odtok, akumulace

Tam, kde není možné vsakování, je základním principem zadržení vody na pozemku a její postupné částečné uvolnění do dešťové kanalizace nebo vodního toku. Toho umožňují zejména:

- Vegetační střešy – v závislosti na souvrství střeš, mocnost zeminy a výběru vhodného typu zeleně lze zadržovat/akumulovat a snižovat odtok dešťových vod ze střeš. Vhodné je použití v kombinaci s dalšími vodoakumulačními a drenážními prvky s řízeným uvolňováním.
- Akumulační nádrže – pro uchování a zpětné využití dešťové vody v domácnostech. (zálivka, nebo splachování) včetně bezpečnostního přepadu odvedeného do terénních průlehlů v parku, případně vodoteče.
- Podzemní, nebo objektové retenční nádrže – pro dočasné zadržení přívalových dešťových vod se škrceným odtokem do dešťové kanalizace a vodního toku.

aktivní využití dešťové vody

Namísto pouhého zadržení a regulovaného odtoku lze v mnoha případech efektivně využít dešťovou vodu jako alternativní zdroj vody v objektu. Nejenže se tím snižuje spotřeba pitné vody, ale zároveň se významně snižuje objem vody, která by jinak musela být odvedena do kanalizace. Hlavní možnosti využití:

- Splachování toalet – Dešťová voda je vhodná k použití pro splachování WC, což představuje až 30–40 % celkové denní spotřeby vody v domácnostech. Voda je nejprve zachycena do retenční nádrže, následně filtrována (hrubý a jemný filtr) a pomocí odděleného systému potrubí rozvedena do splachovačů.
- Zálivka zeleně a vegetačních ploch – Jedním z nejčastějších a nejjednodušších způsobů využití je zálivka zahrad, trávníků a veřejné zeleně. Dešťová voda je zachycena buď do sudů, podzemních nádrží nebo otevřených retenčních prvků, odkud se následně čerpá pro závlahu.
- Odpar a přirozené zadržení v krajině – Kromě technického a užitkového využití je efektivní i nepřímé využití vody pro odpar a mikroklimatickou stabilizaci území, například prostřednictvím například zelených střeš, zadružujících dešťovou vodu a s postupným odparem. Dále se jedná o plochy pro přímý výpar, což jsou odvodněné propustné povrchy či štěrkové zóny a doplnění zasakovacích pásů a mělkých retenčních depresí s vegetací.

Všechna výše uvedená řešení přispívají ke snížení teploty ve městě (urban heat island), zvyšují biodiverzitu a snižují prašnost.

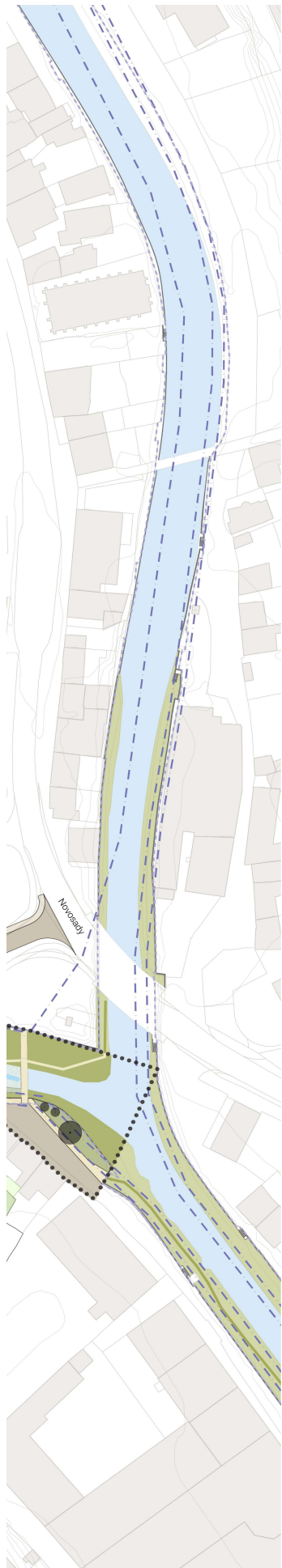
sdružené nebo veřejné retenční prvky

Pokud není možné vodu využít individuálně, lze vodu svádět do komunitních nebo veřejných retenčních nádrží, ze kterých se čerpá na zálivku městských parků, úklid komunikací, či provozní účely obecních služeb (např. technické služby).

Využití dešťové vody v objektech bez možnosti vsakování je nejen technicky proveditelné, ale i žádoucí z hlediska ekologického a ekonomického. Splachování, zálivka a odpar jsou účinné nástroje, jak integrovat dešťovou vodu zpět do koloběhu bez nutnosti jejího rychlého odvádění. Řádně navržený systém přináší benefity jak pro uživatele stavby, tak pro celé území. Územní studie by měla preferovat právě takové aktivní přístupy, které snižují tlak na kanalizační soustavu, posilují retenční kapacitu a zároveň přispívají k adaptaci sídel na klimatické změny.

výkres MZI





1. park u Balinky
Tikkurila Riverfront Park, Finsko



1. park u Balinky
Park Střelnice, Chrudim



2. pobytové stupně náplavky u Balinky a Oslavy
Povodňový park, Zidlochovice



2. pobytové stupně náplavky u Balinky a Oslavy
Wasserspielplatz, Bischofsheim



3. koryto bezejmenného potoka v parku Balinky
Innovation Hills Park, Michigan



4. koryto bezejmenného potoka Čechovy sady
Innovation Hills Park, Michigan



pozn.: Podrobný výkres MZI v měřítku 1 : 1000 je k dispozici v příloze.

5. podmínky pro dopravní infrastrukturu

5.1 pěší doprava

Zásadním principem návrhu je vzájemné propojení všech plánovaných veřejných prostranství a jejich plynulé navázání na okolní části města. Ulice Pod Strání bude napojena pěti průchody do Čechových sadů, čímž se výrazně posílí prostupnost území. Nově vznikne také možnost přímého pěšího propojení od areálu Nového Svitu na ulici Třebíčskou. Stávající páteřní cestní síť v Čechových sadech zůstává zachována a doplní ji obnovená pěšina za Katovnou. Do budoucna se uvažuje i o pěším propojení pod tělesem železničního náspu, které by v návaznosti na plánovanou lávku mezi Muzeem Kodet a Dózou vytvořilo nové pěší propojení sídliště Čechovy sady a historického centra města, které by se vyhnulo přechodu přes koleje.

Lávky a mosty jsou dalším důležitým tématem propojení řešené lokality přes řeku Balinku do centra města. Záměrem města je vybudovat lávku v místě nového informačního centra a historické radnice na sever od řešeného území. Most u Nového Svitu využívaný v současnosti i pro dopravní obsluhu budovy městského úřadu bude díky technickému stavu nutno nahradit mostem novým, který by měl více respektovat vstup do Nového Svitu. Na úpravu pozice mostu směrem na sever návrh reaguje šíří proluky v uliční frontě, která i po jeho posunutí do osy pasáže bude pohledově propojovat Nový Svit a průchod na Třebíčskou. Záměr vybudovat lávku mezi Muzeem Kodet a Střediskem volného času Dóza umožní propojení centra přes Balinku v době mimo otvírací dobu pasáže v Novém Svitu.

Stávající pěší propojení u soutoku řeky Oslavy a Balinky je v současnosti hojně využíváno příchozími z jihovýchodní části města i od autobusového a železničního nádraží. Navrhovaný most z ulice Pod Strání by přes ulici Komenského vyústil do ulice Novosady. Toto propojení by omezilo závleky, které i v současné době vznikají díky absenci tohoto propojení a zároveň by mohl pomoci dalšímu rozvoji lokality Ostrůvek.

5.2 cyklistická doprava

Volba způsobu vedení cyklistů vychází z charakteru území a kapacitních možností jednotlivých ulic. V místech s vyšší pěší frekvencí je vhodné sdílené řešení, které zdůrazňuje přednost chodců a zpomaluje

motorovou dopravu. Tam, kde to prostor dovolí, je nejbezpečnější variantou samostatná cyklostezka. V běžných ulicích s omezenou šířkou komunikace se využívá piktogramový koridor, který upozorňuje řidiče na přítomnost cyklistů a vede je k ohleduplnému chování. Tyto přístupy společně vytvářejí logickou a bezpečnou síť, která podporuje každodenní využívání kola jako přirozeného dopravního prostředku ve městě.

V řešeném prostoru a přilehlém okolí je veden cyklista třemi základními způsoby:

5.2.1 sdílená ulice (shared space) nová část prodloužení ulice Pod Strání:

- cyklisté se pohybují ve smíšeném provozu s chodci a automobily,
- rychlost motorových vozidel je omezena (obvykle na 20–30 km/h),
- cyklisté mohou využívat celou šířku vozovky, nejsou povinni držet se při pravém okraji,
- přednost mají nejzranitelnější účastníci – chodci.

5.5.2 cyklostezka/cyklotrasa:

- prostor určený primárně pro jízdu na kole, případně pro smíšený provoz s chodci (dle značení), nebo jen pro dopravní obsluhu (zákaz vjezdu motorových vozidel mimo dopravní obsluhy),
- jízda cyklistů je plynulá a bezpečná, bez přímého střetu s motorovou dopravou,
- při smíšeném provozu musí cyklisté přizpůsobit rychlost chodcům,
- doporučuje se oddělení směru jízdy vodorovným značením, případně barevně či materiállově.

5.5.3 běžná ulice bez vyhrazeného pruhu pro cyklisty (cyklopiktokoridor):

- cyklista jede v hlavním jízdním pruhu společně s automobily,
- vodorovné značení (cyklopiktogramy) upozorňuje řidiče na přítomnost cyklistů a vyznačuje doporučenou trasu,
- cyklista není povinen jet při pravém okraji, může využít celý jízdní pruh, pokud to zvyšuje jeho bezpečnost (např. v blízkosti zaparkovaných aut),
- řidiči musí dodržovat bezpečný boční odstup při předjíždění (minimálně 1,5 m mimo obec, 1 m v obci),
- cyklopiktogram zároveň pomáhá cyklistovi držet optimální stopu jízdy a chrání ho před nebezpečím otevření dveří zaparkovaných aut („dooring“).
- Popis řešení:

Nově navržený uliční prostor je řešen v režimu sdílené zóny, která slouží chodcům, cyklistům i pomalé automobilové dopravě.

Studie navazuje na stávající cyklotrasu 5234 vedoucí podél toku Balinky, která přechází do řešeného území mostkem u Nového Svitů. Zde trasa dále pokračuje řešeným územím po nově navržené sdílené ulici Pod Strání až k soutoku Balinky s Oslavou. Od soutoku Balinky s Oslavou může cyklista pokračovat podél řeky Oslavy ulicí Ostrůvek. Ta ústí na silnici II/360 směrem k Novému nádraží, odkud lze po přejezdu přes řeku navázat na ulici Nábřeží a dále na stávající cyklostezku 5178 Mlynářská.

Alternativní propojení na trasu 5178 Mlynářská nabízí možnost využít lávku pro pěší přibližně v polovině ulice Ostrůvek, kde lze řeku Oslavu překonat kratší cestou.

5.3 veřejná doprava

V prodloužení ulice Pod Strání v prostoru před Katovnou jsou umístěny nové autobusové zastávky pro obsluhu území městskou hromadnou dopravou (MHD). Vzhledem k charakteru komunikace jsou zastávky navrženy v jízdním pruhu bez zálivu pro oba směry. Trasa MHD je uvažována ve směrech ulice Pod Strání a dále přes nový most do ulice Komenského s vyústěním na Novosady.

5.3.1 autobusová zastávka, ulice Třebíčská

Územní studie se zabývala možností umístění autobusové zastávky v ulici Třebíčská. Z důvodu příliš velkého podélného sklonu komunikace není možné umístit autobusovou zastávku v horní části ulice podél hranice řešeného území. V nižší části ulice je možné z důvodu šířky veřejného prostranství umístění pouze do jízdního pruhu, a to vzhledem k vysoké intenzitě automobilové dopravy není vhodné. Jediné místo pro umístění autobusové zastávky v zálivu je na východní straně ulice mezi navrhovanými objekty č. 9 a č. 10.

5.4 zásobování

Vozidla zásobování budou využívat krátkodobá veřejná podélná stání podél ulice, případně zastavením v jízdním pruhu sdílené zóny. Pro otáčení vozidel je možné se otočit na konci sdílené zóny před parkovacím domem. Osobní automobily a malé dodávky mohou pro otočení vozidla využít jednotlivé sjezdy do garáží.

5.5 automobilová doprava

Nová sdílená komunikace/zóna vznikla přirozeným prodloužením stávající ulice Pod strání. Zóna je navržena jako víceúčelový prostor, který slouží současně pro pěší, cyklisty i automobily, a tím je

zaručen bezpečný a pohodlný pohyb lidí bez zamezení automobilového provozu. Charakteristickým rysem je absence výrazného výškového oddělení chodníků a vozovky – celá plocha je řešena jednotným povrchem s důrazem na přehlednost a intuitivní orientaci. Nižší jízdní rychlost automobilů je zajištěna šířkou profilu 5,5 m, vhodným materiálovým řešením a začleněním prvků městského mobiliáře či zeleně, které přirozeně zpomalují provoz. Sdílená komunikace podporuje sociální interakci, zvyšuje bezpečnost dětí a seniorů a zároveň přispívá k atraktivnímu městskému prostředí. Tento koncept je v řešené lokalitě obzvláště přínosný, protože je zde vyšší koncentrace obytných a smíšených funkcí a je zde žádoucí omezit nadměrný automobilový provoz a posílit význam pěší a cyklistické dopravy.

5.5.1 silniční most přes řeku Balinka

Automobilové propojení navrhované části s významnou ulicí Novosady zajišťuje navrhovaný silniční most přes řeku Balinka. Konstrukce tohoto mostu nesmí nijak omezovat stoletý průtok vody. Stávající napojení ulice Komenského na ulici Novosady bude upraveno na přímé vedení uličního prostoru v návaznosti na navrhovaný most, kdy ulice Komenského se kolmo napojuje na tuto upravovanou vozovku. Místo napojení na ulici Novosady se nemění.

5.5.2 napojení parkovacího domu z ulice Třebíčská

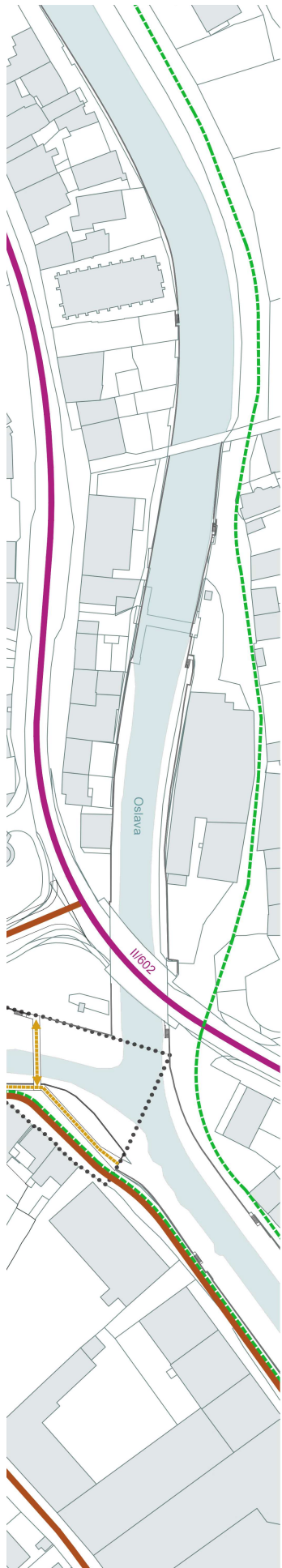
Vzhledem k intenzitě automobilové dopravy v ulici Třebíčská a kapacitě parkovacího domu je pro sjezd z ulice Třebíčská navržen odbočovací pruh vlevo. Tento pruh rozšíří vozovku až na cca 8,25 m a širka veřejného prostranství v tomto místě dovolí pouze jednostranný chodník šířky 2,0 m, který je navržen na východní straně ulice.

5.5.3 přechody pro chodce, ulice Třebíčská





















Z důvodu jednostranného chodníku v délce cca 100 m je na začátku a konci tohoto úseku navržen plnohodnotný přechod pro chodce. V současném stavu je v místě navrženého spodního přechodu pouze místo pro přecházení z důvodu nevyhovujících rozhledových poměrů pro přechod pro chodce. Pokud by v rámci úpravy šířkového uspořádání vozovky v místě sjezdu do parkovacího domu došlo k úpravě oblouku a posunutí vozovky blíže k domu č.p. 336/18, budou už pro navržený přechod pro chodce splněny rozhledové poměry. Současně se také rozšíří nyní úzký, nevyhovující chodník na východní straně ulice u souvislé zástavby a tím se zvýší bezpečnost chodců. Tato úprava je podmíněna vybudováním hlubší opěrné zdi podél pozemku domu č.p. 336/18.

výkres dopravního řešení





legenda

- hranice řešeného území
-  parcelní kresba
-  zástavba stávající dle CÚZK
-  silnice II. třídy
-  místní komunikace obslužná – tranzit
-  místní komunikace obslužná
-  místní komunikace – sdílený prostor
-  výhledové ideové propojení
-  cyklotrasa
-  pěší cesta
-  pěšina zpevněná
-  pěší průchody a propojky
-  autobusová zastávka
-  parkování podél ulice
-  parkování v objektu, jednopodlažné
-  parkování v objektu, vícepodlažné
-  Pd počet parkovacích stání, dlouhodobá
-  Pk počet parkovacích stání, krátkodobá
-  přechod pro chodce
-  3 číslo stavebního pozemku
-  3.2 číslo objektu na pozemku

pozn.: Podrobný výkres dopravního řešení v měřítku 1 : 1000 je k dispozici v příloze.

5.6 parkování

V řešeném území je parkování rozděleno na neveřejná (dlouhodobá) stání, která jsou umístěna v prostoru garáže v rámci objektů, a na veřejná (krátkodobá), která jsou podél ulice sdílené zóny. Veřejná stání jsou ve sdílené zóně koncipována jako podélná stání, z ulice Třebíčská je pro jednotlivý objekt navrženo vždy jedno kolmé stání podél vjezdu do garáže.

V rámci garáží v objektech u ulice Pod Strání je využito morfologie a garáže jsou umístěny v úrovni říční nivy. Schéma garáží ukazuje principy parkování a návrh předpokládá v případě požadavků na navýšení parkovacích kapacit využití zakladačů. Pro výškový objekt je uvažován zakladač s výtahem přímo v nižších patrech výškového objektu.

Doprava v klidu v rámci řešeného bude doplňovat chybějící kapacity parkování v historickém centru a při současném pokrytí požadavků na parkování pro novou zástavbu. Nová výstavba vyžaduje dle využití celkem 280 stání (dlouhodobých i krátkodobých). Tato kapacita je zajištěna převážně v garážích nové zástavby; část krátkodobých stání v počtu 20 je navržena v ulici Pod Strání. Pro centrální část města mimo řešené území je v parkovacím domě umístěno 238 parkovacích stání. Celkově návrh v území uvažuje 518 parkovacích stání.

V jednotlivých stavebních objektech je v rámci dispozic 1NP možno kapacity parkovacích stání navyšovat dle konkrétních možností na stavebním pozemku buď pomocí mechanizovaných parkovacích zakladačů, či přímo v rámci podlahové plochy garáží.

schéma parkovacího domu a garáží u ulice Pod Strání

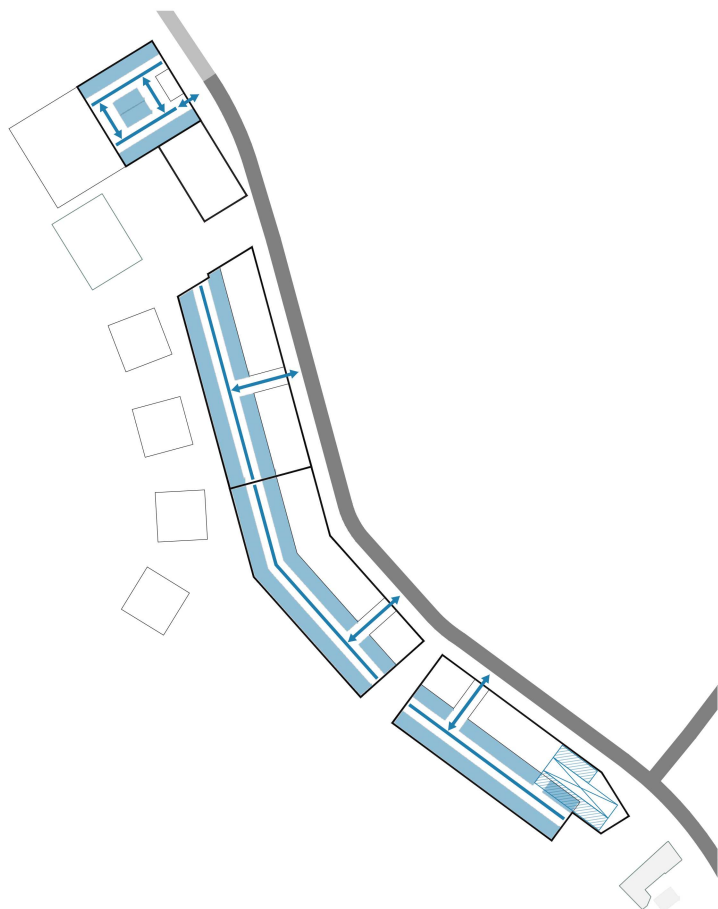
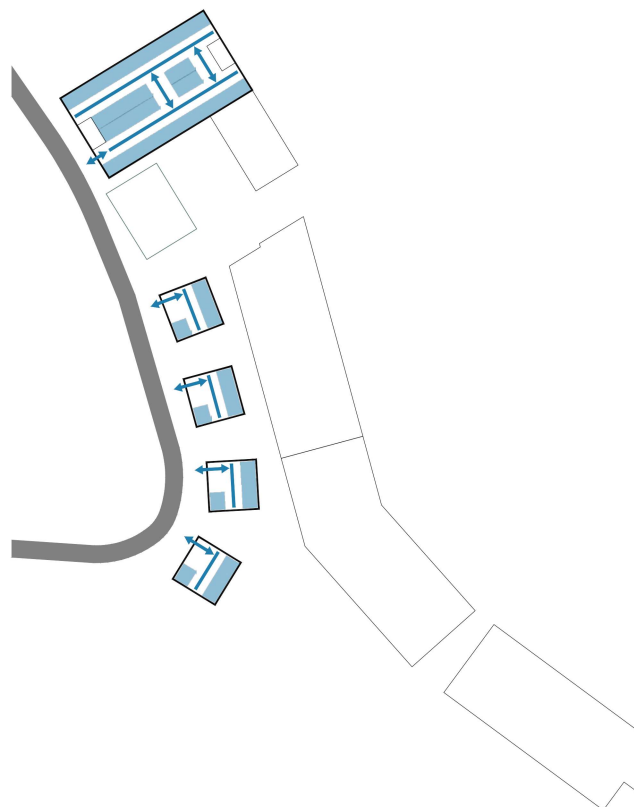


schéma parkovacího domu a garáží u ulice Třebíčská



5.6.1 parkovací dům

Pro parkování veřejnosti je navržen parkovací dům na severním okraji řešeného území. Dům je dopravně napojen jak ze sdílené zóny do 1.NP, tak z ulice Třebíčská do 5.NP. Ve 4. podlaží je doplněn severní jednosměrný výjezd na ulici Třebíčská. Parkovací dům je navržen šestipodlažní bez podzemních pater, kdy jednotlivá patra ustupují/kopírují prudký stávající svah. Kapacita parkovacího domu je celkem 238 míst pro osobní automobily, z toho 16 parkovacích míst je určeno pro odparkování objektu ze stavebního pozemku č. 2. Pokud budou vybudovány všechny podlaží v plné ploše bez ustupování, tj. nižší podlaží budou částečně pod terénem, vzroste kapacita parkovacího domu až o 90 míst na 328 míst.

schéma kombinace garáží a zakladače ve vyšších patrech objektu

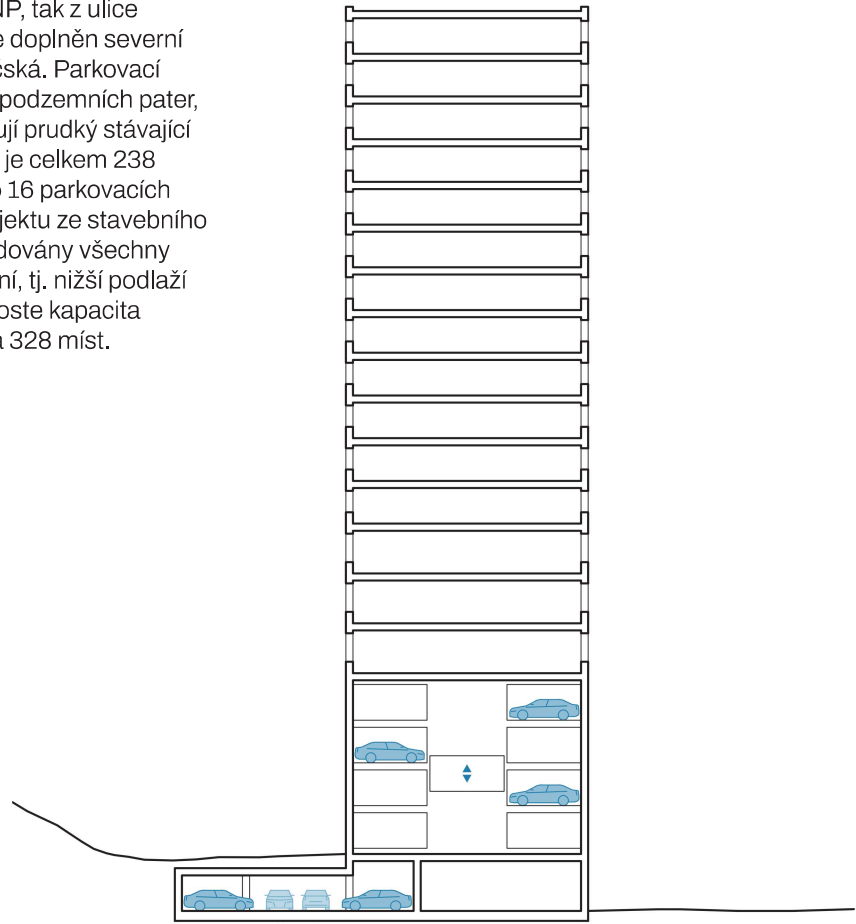
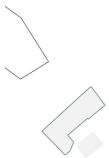
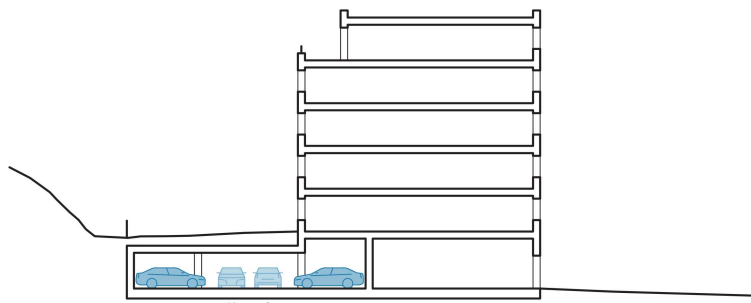


schéma garáží v nivě řeky využívající morfologie svahu



6. podmínky pro technickou infrastrukturu

6.1 vodní poměry

Podél celé severovýchodní strany řešeného území se nachází vodní tok Balinka, který se na hranici řešeného území vlévá do vodního toku Oslava. Celé řešené území spadá do povodí toku Balinka, číslo hydrologického pořadí 4-16-02-0460. Nově navrhovaný most přes řeku Balinka nebude omezovat stoletý průtok.

Odvedení srážkových vod z Riegrových a Čechových sadů je stávajícím bezejmenným tokem, který dnes ústí do vsakovací oblasti cca 50 m před Balinkou a má omezenou kapacitu s rizikem přelítí. Navrhuje se jeho prodloužení suchým (trvale nevodným) otevřeným korytem napojeným na suché zasakovací průlehy se záložním bezpečnostním přepadem do Balinky, čímž se zajistí řízený odtok při přívalových deštích; za běžných podmínek koryto zůstane suché. Trasa bude vedena mimo zástavbu i inženýrské sítě, s respektem k terénu a přirozenému spádu k řece; orientačně délka 200 m, šířka dna 0,5–1,0 m, hloubka 0,5–0,8 m, podélný sklon 1–2 %. Detailní parametry a dimenze bude nutné rozpracovat v podrobném vodohospodářském řešení pro celé povodí bezejmenného potoka.

6.2 protipovodňová opatření

Podél vodního toku Balinka jsou v celém řešeném území vedeny dostatečně vysoké svahy, které zabraňují vylévání i 100leté vody (pro 500letou vodu nejsou data). Na vrcholu tohoto svahu je navržena stezka pro pěší, která hranu zpevňuje. V současné době, při 100leté vodě, se voda vylévá v místě navrženého mostu. Z tohoto důvodu bude prodloužena stávající opěrná zeď proti proudu řeky, která zabrání rozlivu 100leté vody mimo říční koryto.

6.3 vodovod

Pro zásobování pitnou vodou navržených objektů jsou dostupné celkem dva vodovodní řady. V ulici Komenského nové potrubí TLT 150 a pro domy podél ulice Třebíčská TLT 100. V ulici Pod Strání je vodovodní řad v jiném tlakovém pásmu, a proto její napojení/propojení není optimální.

Vodovodní řad ve sdílené zóně bude umístěn do prostoru vozovky a bude napojen z ulice Komenského.

Předpokládaná dimenze potrubí TLT 150. Havarijní propojení bude do ulice

V Jirchářích LT 80, které bude využíváno pouze nouzově.

V ulici Třebíčská je navrženo zokruhování vodovodní sítě a z toho propojení budou napojeny jednotlivé obytné domy. Zokruhováním se zlepší jak hydrodynamické poměry ve vodovodní síti, zlepší se kvalita vody. Parkovací dům bude napojen na stávající vodovodní řad v ulici Třebíčská.

Pro zajištění dostatečného tlaku na výtokových armaturách ve výškové budově č. 8.2 bude nutná vlastní ATS s přerušovací komorou.

Součástí řešení zásobování vodou je i zajištění požární vody. V řešeném území a jeho bezprostředním okolí se nachází stávající nadzemní požární hydranty napojené na veřejný vodovod, které splňují požadavky ČSN 73 0873. Tyto hydranty vykazují garantovanou vydatnost min. 4 l/s a jsou pravidelně kontrolovány provozovatelem vodovodní sítě.

Stávající hydrantová síť bude zachována a v rámci navržené vodovodní infrastruktury bude doplněna tak, aby byla zajištěna dostatečná dostupnost požární vody pro všechny navrhované objekty dle platných předpisů. Navrhovaný hydrant je umístěn ve střední části území u ulice pod Strání. Podrobnosti ohledně hydrantů budou řešeny v navazujících projektech.

6.4 splaškové kanalizace

Umístění kanalizační stoky splaškových vod je navrženo přednostně do vozovky, kdy poklady servisních šachet budou mimo jízdní stopy automobilů. Předpokládaná dimenze splaškové stoky je DN 250. Parkovací dům a objekt č. 2 je napojen kanalizační přípojkou do stávající stoky DN 300 KA. Tato stoka kopíruje pravý břeh řeky Balinka, a proto jsou navrženy pro nové objekty dvě nové kanalizační stoky v jízdním pruhu sdílené zóny. Objekty č. 3–5 budou napojeny do horní části kanalizační stoky DN 300 KA u řeky Balinka a objekty č. 6–8 budou svedeny do spodní části této stoky v místě navrženého silničního mostu, kde je už potrubí DN 700 SL. Objekty č. 9–12 podél ulice Třebíčská budou napojeny na novou kanalizační stoku umístěnou mezi objekty č. 9–12 a č. 3–5. Tato stoka se napojí na stávající stoku DN 300 KA u řeky Balinka.

6.5 nakládání s dešťovou vodou

Dešťové vody z objektů a zpevněných ploch nebudou sváděny do stávající jednotné kanalizace, čímž by při deštích zatěžovaly čistírnu odpadních vod. Obecné zásady o nakládání dešťových vod jsou popsány v kapitole MZI. Pro ověření vsakovacích podmínek doporučujeme vypracovat vodohospodářský projekt.

6.6 elektrická energie

Navržené objekty jsou v kolizi se stávajícím vedením vysokého napětí společnosti EG.D, a.s. Proto návrh tuto trasu v délce cca 136 m překládá do nové trasy délky cca 151 m do průchodu mezi objekty č. 6.2 a č. 7.1. Hladina nízkého napětí pro navržené objekty bude zajištěna z nové trafostanice umístěné v některém z nových objektů. Trasa vedení nízkého napětí je ekonomicky navržena podél pěší cesty mezi liniemi objektů. Společně s překládanou trasou vysokého napětí je navržen napájecí kabel nízkého napětí připojovacího rozvaděče pro zázemí veřejných akcí a možnost umístění podia v parku u Balinky.

6.7 plynovod

Podél sdílené zóny pro objekty č. 2–8 je plynovodní potrubí navrženo umístit do chodníkové plochy mezi navrhované objekty a stromořadí. Napojení této větve je možné jak se stávajícího středotlakého páteřního rozvodu ST DN 200 společnosti GasNet, a.s. ještě před regulační stanicí u silnice II/602, tak až za touto regulační stanicí na nízkotlaké hladině ST DN 200. Pro objekty č. 9–12 je navrženo prodloužení středotlakého potrubí PE DN 90 v ulici Třebíčská také společnosti GasNet, a.s.

6.8 elektronické komunikace

Společně s trasou nízkého napětí je navržena trasa optických sdělovacích kabelů, které budou napojeny ze stávajícího vedení společnosti Cetin, a.s. na jihovýchodní části řešeného území. V této části území je kolize stávajících datových kabelů společnosti Cetin, a.s. a Quantcom, a.s. s navrhovanými objekty, a proto se tato vedení budou stranově překládat, tj. bez přerušení kabelů.

V severní části řešeného území prochází radiový paprsek společnosti Vodafone Czech Republic, a.s. zhruba 40 m na terénu. V této části navrhujeme parkovací dům, který však neovlivní tento paprsek.

6.9 nakládání s odpady

Nádoby pro shromažďování komunálního i tříděného odpadu budou uloženy v prostorech garáží jednotlivých domů pro jednotlivé stavební pozemky s možností snadného odvozu/přístupu z uličního prostranství. V objektu parkovacího domu lze vytvořit místo pro umístění nádob pro tříděný odpad. V rámci veřejného prostoru nebudou umístovány nádoby pro tříděný ani komunální odpad vyjma odpadních nádob drobného měřítka, umístěných v rámci mobiliáře veřejných prostranství.

7. podmínky pro veřejné prostranství

7.1 koncepce otevřených prostranství a krajiny v městském prostředí

Koncepce vymezuje plochy zeleného veřejného prostranství formované přírodě blízkým charakterem.

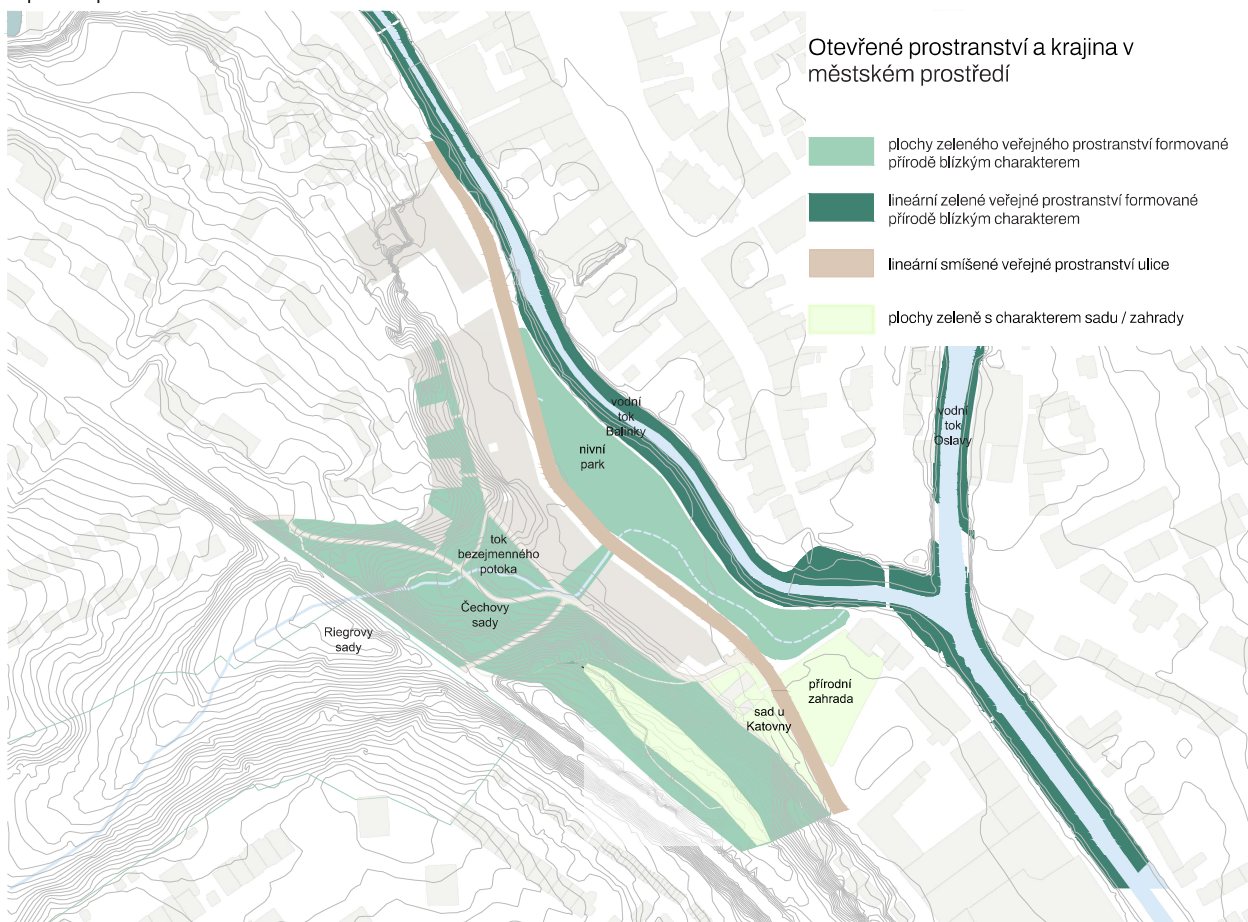
Také definuje smíšené veřejné lineární prostranství, zde důležitost kontinuity zpevněné kamenné ulice s výrazným podílem zeleně uličního stromořadí. Ulice je součástí systému zelené prostupnosti.

Představuje v návrhu důležitost propojených přírodních lineárních i plošných celků, které ale zároveň představují i krajinné veřejné prostranství ve městě. Jsou to celky, které jsou významné místní krajinnou identitou spojenou s přírodními prvky a biotopy a s tím při podrobnějším krajinářském „komponování“ pracují. Jejich řešení má být velmi „přírodě blízké“, ale zároveň znamenají plochy upravené především pro komfort pohybu a pobytu lidí. Měla by být přehledná přístupná a prostupná.

Tyto plochy vytváří důležité přírodní osy a propojení – modrozelenou infrastrukturu, která na sebe váže i další městská témata jako je prostupnost územím atd

Otevřené prostranství a krajina v městském prostředí

- 1) plochy zeleného veřejného prostranství formované přírodě blízkým charakterem (nivní park navazující na vodní tok, Čechovy sady a Riegrovy sady na svažité hraně nivy)
- 2) lineární zelené veřejné prostranství formované přírodě blízkým charakterem: (vodní tok Balinky se zpřírodněným korytem, vodní tok Oslavy, tok bezejmenného potoka jako suchého lineárního poldru)
- 3) lineární veřejné prostranství ulice v nivě (propojení ulice V Jirchářích a ulice Pod Strání)



7.2 koncepce a charakter jednotlivých celků

Koncepce podle charakteru definuje jednotlivé celky a navrhuje jejich prostorovou, environmentální a pobytovou charakteristiku. Kromě dříve popsáných přírodních ploch a smíšené ulice zahrnuje do krajinářského celku i práci s vegetací a hospodaření s dešťovou vodou převážně na konstrukci nových obytných souborů.

Rekreační parková plocha celoměstského významu u Balinky včetně koryta Balinky a Oslavy

- a) intenzivně každodenně využívané prostranství
- b) zelená oáza k relaxaci v centru města
- c) stromové patro součást zeleného ekosystému města
- d) zpevněná štěrková plocha pro venkovní produkce doplněná dětským hřištěm
- e) měkce propojená s korytem a náplavkou říčky Balinky pobytovými schody

Uliční prostranství sdílené – ulice Pod Strání

- a) převažující pěší a cyklo doprava s funkcí automobilové dopravy pouze místního významu
- b) prostranství vymezené fasádami stavebních objektů a parkem
- c) jednostranný chodník u fasád
- d) součástí prostoru je alej oddělující chodník od vozovky a vozovku od parku u Balinky

Uliční prostranství – ulice Třebíčská

- a) převažující dopravní funkce celoměstského významu
- b) prostranství vymezené ploty, opěrnými zdmi, fasádami stavebních objektů
- c) jednostranný chodník směrem k Čechovým sadům

Rekreační parková plocha celoměstského významu – Čechovy sady

- a) parková úprava přírodně blízkého charakteru
- b) obohacení městského prostředí o plochu městské divočiny
- c) protiváha k formálním městským prostranstvím
- d) zapojení strmých svahů do zelené infrastruktury města
- e) zeleň zajišťující stabilizaci svahů, limitující odtok
- f) hluková bariéra u železniční trati

7.2.1 zpřirodnění a zpřístupnění říčního koryta řeky Balinky

V rámci koryta Balinky koncepce navrhuje po celé délce její zpřirodnění, práci s geomorfologií koryta ve stávajícím profilu. Cílem řešení je zajištění všech funkcí vodního toku v městské krajině. Řešení začleňuje přírodní i technické a bezpečnostní aspekty do omezeného koridoru koryta. Není tak nijak porušena protipovodňová ochrana řeky, dno ani horní hrana koryta se výškově nemění, je dodržena výšková úroveň Q 100. Hlavním principem je vytvoření takzvaného složeného profilu koryta s přírodě blízkou kynetou uvnitř. Složený profil zajišťuje dostatečný prostor pro kapacitu při povodňových průtocích. Dno složené z bérem a revitalizované kynety tvoří novou náhradní říční nivou. Toto řešení umožňuje přítomnost vlhkých nivních biotopů (biotop M 1.4 – říční rákosiny s ostřicemi), které jsou jinak v urbanizovaném prostředí nutně omezeny na absolutní minimum. Voda tak meandruje mezi štěrkovými ostrovy naplavenin, velkých kamenů i starého dřeva, okysličuje se a čistí.

Prostor bérem je zároveň vhodný pro pobyt v těsné blízkosti vodního toku včetně možnosti dotyku hladiny. Pobyt na dně umožňuje také napevno zakotvené kamenné šlapáky s možností přejít přes koryto.

Na svah koryta jsou upevněny podélné kamenné pobytové lavice. Důležitá je práce s prostupností samotného koryta i cesta nad hranou koryta. Vzhledem k blízkosti nově zřízené kanalizace směrem k nivnímu parku není možné koryto více rozšiřovat. Ve velmi dlouhodobém časovém horizontu -100 let se naskýtá potenciál lokálního rozšíření dna na zvoleném místě a vytvoření důležitého nástupu z parku do koryta řeky.

Téma dotací:

Revitalizační úprava je navržena v souladu s metodickými postupy AOPK tak aby umožňovala maximální využití dotačních programů. Zejména se jedná o programy podpory revitalizací vodních toků a budování přírodě blízkých protipovodňových opatření poskytovaných Státním fondem životního prostředí – Národním programem životního prostředí. Dotační tituly (například Adaptace ekosystémů na změnu klimatu – obce a kraje) nově dovolují kombinované komplexní krajinářko-urbanizační záměry obsahující revitalizaci vodního toku kdy náklady spojené s úpravou vodního toku jsou hrazeny ze 100 %. Vzhledem k dlouhodobému veřejnému záměru v této oblasti a zkušenostem z minulosti lze předpokládat zachování těchto dotačních titulů i v dlouhodobém časovém horizontu.

7.2.2 nivní park

Nivní park bezprostředně navazující na řeku představuje pro Velké Meziříčí velkou příležitost přírodě blízkého parku na rovinatém terénu nivy ve velmi těsné blízkosti kamenného centra města. Prostorově park nabízí ve svém centru otevřený pobytový prostor, jak pro pořádání intenzivních akcí v severní polovině, tak i pobyt a hru na trávníku v části jižní. Okraje s terénními valy jsou chráněny přehledným patrovitým společenstvem bylinného podrostu trávníků se solitéry či skupinkami stromů i keřů. Návrh pracuje různě s okrajem u řeky a hranou u nové městské ulice s novou zástavbou na hraně nivy.

Environmentální charakter představuje lužní krajinu „klimatického parku“ s rozdílnou topografií terénu, která pracuje s periodickým přítokem dešťové vody. Práce se samotnou přírodní krajinou je inspirována zaplavovanou krajinou lužní, kde se přirozeně vytváří sušší vyvýšená místa na štěrkových nebo hlinitých nánosech tzv. „hrůdy“, která poskytují cenná stanoviště pro specifické druhy rostlin a živočichů. Pro nivní park nám takto uměle vytvořené terénní modelace pomohou vytvořit větší bohatost stanovišť s různými hydrickými poměry. Vzhledem k industriální historii místa a nekvalitní půdě, kdy není možné sázet stromy do stávajícího rostlého terénu budou terénní modelace jeden střípek řešení. Terénní modelace jsou primárně komponované při JZ okraji parku u nové ulice pro potřeby HDV pro potřeby zasakování dešťové vody ze zpevněných ploch, popř. ze svahu nivní hrany. Druhově koncepce pracuje v terénně nižších partiích s druhy biotopu údolních jasanovo-olšových luhů, jako jsou javor mléč, javor klen, olše lepkavá, jasan ztepilý, olše šedá, střemcha obecná pravá, vrba křehká, bez černý. Na vyvýšených partiích budou uplatněny druhy jako duby, jilmy, lísky, javor babyka z biotopů tvrdého luhu i místní hercynské dubohabřin. Použitá vegetace bude prostorově přehledná a podhledná. Stromové patro je s vysoko nasazenou korunou, případné keřové patro představují solitery s vysoce vynesenu korunou. Bylinné patro znamená různé směsi trávníků podle stanovištních podmínek dle místních biotopů. Bude nastaven i specifický režim kosení od ponechání více extenzivních např. na vyvýšených sušších „hrůdách“ nebo naopak extenzivní vlhké louky v podmáčených průlezech až po ty pobytové parkové intenzivně kosené. Pro plánovaný nárazový intenzivní pobyt v severním jádru parku může být místo mlatové plochy použit štěrkový zatěžovaný trávník.

Provozně je terén prohlubní a vyvýšenin pro řízení sběr dešťové vody jemně modelovaný, neměl by představovat výraznou uživatelskou bariéru. Funguje prostupně v období bez vody i s vodou. Pro zaplavené období jsou prohlubně vybaveny hravými vyvýšenými prostory.

Práci s terémem a přesné výškové úrovně bude nutné řešit po podrobnějších propočtech vodohospodářského vyhodnocení dešťové vody, která vstupuje do nivního parku ze svahů i z nové zástavby a je dále pouštěna bezpečnostním přepadem do Balinky. Je nutné řešit vodní bilanci s Povodím vzhledem k vysoké podzemní vodě v nivě k nenavýšení odtokových poměrů v Balince.

7.2.3 zelený plácek u soutoku

Koncepce akcentuje a chrání silné místo v rozšířené travnaté náplavce u soutoku jako přírodní plochu.

Pro bezpečnost protipovodňových opatření není dovoleno umisťovat objekty. Pobytová místa jsou umístěna na hranu k městské hradební zdi.

Naproti přes řeku nad úrovní protipovodňové hrany je důležitý krajinný plácek se sochou sv. Jana Nepomuckého přimklý k cestě na hraně koryta řeky. Koncepce zdůrazňuje a doporučuje pracovat s tímto silným sakrálním místem u soutoku.

7.2.4 městská ulice s alejí stromů

Navrhovaná koncepce představuje výsadbu dvouřadé aleje do nové městské ulice u nové zástavby na hraně nivy. Koncepce počítá s technologiemi principů modrozelené infrastruktury, kdy jejich výsadbový prostor představují velkorysé prokořenitelné prostory ze strukturálního substrátu jako i retenční rýha sbírající vodu ze zpevněných ploch.

Prostorově návrh vysazuje dvouřadou alej vysokokmenů s vysoce vyvětvenou korunou alejového typu. Druh bude dosahovat maximální šířky 8 m a výšky 12 m. Druh musí být vybrán s ohledem zvládat současné klimatické výkyvy, převážně letní přísušky apod.

Environmentálně představuje udržitelný systém, který pro stromy vytváří stanovištní podmínky, kde je dlouhodobě zaručena díky velikosti a složení prokořenitelného prostoru s přítomností strukturálního substrátu potřebná distribuce živin, půdního vzduchu a díky spádování okolních zpevněných ploch potřebná zálivka dešťové vody. (přílehlá parkovací místa mají přizpůsobený kufr podloží ze strukturálního substrátu/// ke stromovému rabatům přílehlá parkovací místa mají substrát podloží navržené s možností prokořenění s minimalizací hutnění a přísunem dešťové vody),

Takto je strom schopen se dobře rozvinout ve vitálního jedince a plnit ekosystémové služby.

7.2.5 Čechovy sady

Historie místa začala v 19. století, když se začalo pracovat se stráněmi nad řekou spíše pro praktické potřeby zúrodnění a zpřístupnění nivních svahů. Až později na přelomu 19. a 20. století s potřebou ochrany přírody a kultivace zeleně ve městě je založen kulturní základ Čechových a Riegrových sadů jako městských přírodních ploch lesoparkového charakteru. Sady byly postupně zcelovány z jednotlivých segmentů a rozdílný charakter míst je patrný dodnes. Svahy od doby válečných nepokojů ve 20. století postupně zarůstali náletovými dřevinami a divočejší charakter setrval dodnes.

Základ místa tvoří silný přírodní ráz svažitých nestabilních lesních porostů. V podmáčených partiích kolem bezejmenného potoka se do svahů šplhá i biotop údolní „jasanovo olšové luhy“ s javory, jasanem, olší střechou, vrbou a bezy. Druhy jako javory, jasan a lípa odpovídají z části i suťovému charakteru. Kolem výchozů skal už naopak dominují suchomilnější partie hercynských dubohabřin s duby, javorem babykou, lískou, hlohy. V roce 2023 byla vypracována inventarizace vzrostlejších stromů na území pro účely ošetření dřevin v havarijním stavu. Druhé složení a počet jednotlivců dává představu o současném kosterní stromovém patru parku. Odpovídá místním biotopům a je doplněna o historickou kulturní komponovanou vrstvu s modřínou, třešněmi, borovicemi a jírovci, a náletovou s topoly a akáty.

Celý svah Čechových sadů pro svou přírodní i kulturní různorodost doporučuje podrobnější analýzu, definování jednotlivých tematických ploch i s případným novým potenciálem, které určí následný plán a management údržby.

Návrh doporučuje i kolem nově navrhované zástavby odbornou citlivost při práci s terénem a stávající vegetací.

Je potřeba krajinářské a biologické znalosti při zásazích do porostů, které vyrůstali jako srostlý celek.

Čechovy sady by měly zůstat jako veřejný přírodní celek ve správě města, do kterého budou integrovány obytné objekty se soukromými zahradami na terasách nového developmentu. Se zachováním celku a ochranou místního přírodního potenciálu stoupá i hodnota bydlení v něm.

Silný přírodní základ v kombinaci s komponovaným kulturně založeným pobytovým charakterem parku jsou základní pilíře porozumění a další práce s parkem.

Návrh doporučuje rozšířit tematické pobytové plochy v návaznosti na suchý poldr „bezejmenného potoka“, posezením či přírodním autorským hracím hřištěm.

7.2.6 tok bezejmenného potoka

Jedná se o potok bez pramene, topograficky zahloubená sběrnice stahující dešťovou vodu nivních zelených svahů a zpevněných městských ploch nacházejících se západním směrem od Riegrových sadů. Přítomnost vody je závislá na dešti, koryto bývá často suché.

Koncepce v Čechových sadech pracuje s přírodní komponovanou soustavou suchých kamenitých poldrů, rozšířených koryt pro potenciální tůň. Přívalovou vodu se snaží zadržovat případně i v nižších partiích lokálně zasakovat na samotném svahu a vytvářet tak i rozmanitější tematická místa v Čechových sadech. Dále více architektonizovaná prostupuje mezi novou zástavbou. V nivě již není samotné koryto výrazně akcentováno, případná voda je směřována do propojených travnato – kamenných průlehů, které slouží i pro sběr a zasakování vody ze zpevněných střech novostaveb, dále pak bezpečnostním přepadem do Balinky.

Při dalším rozpracování budou nutné vodohospodářské výpočty a bilance pracující s rozlohou sběrné rozvodnice a podle toho určit naddimenzování celé soustavy.

Potenciálně možné je pak také napojení přes přečistovací soustavu na systém HDV a MZI uličního stromořadí, popř. akumulací nádrže na možnou zálivku.

7.2.7 nová zástavba na patě hrany nivy

Vzhledem ke konceptu rozvolněné nové zástavby v horním svahu nivy zasazené do bohatého přírodního prostředí znamená samotné krajinařské řešení zeleň na konstrukci budov. Kombinuje nové sdružené technologie prvků krajinařských, vodohospodářských a energetických. Používá prvky biosolární dešťové střechy.

Biosolární dešťová střecha je systém, který kombinuje výhody zelené střechy s produkcí solární energie z fotovoltaických panelů. Kromě výroby elektřiny poskytuje vegetační vrstva zlepšenou tepelnou izolaci, zadržování dešťové vody, ochranu před přehříváním a přispívá k lepšímu mikroklimatu a biodiverzitě.

Návrh počítá i kolem zástavby odbornou citlivost při práci s terénem a stávající vegetací Čechových sadů. Se zachováním parkového celku a ochranou místního přírodního potenciálu bezprostředně navazujícím na novou výstavbu stoupá hodnota bydlení v něm.

Krajinařsky je řešen nástupní prostor z frekventované silnice Třebíčská. Každý objekt bude v předprostoru pracovat se 2ma stromy vysazenými souběžně s osou komunikace – ulice Třebíčská, které doplní uliční prostranství a zároveň částečně odcloní fasády objektů od ulice Třebíčská.

7.2.8 nová zástavba pod ulicí Třebíčská

Vzhledem ke konceptu rozvolněné nové zástavby v horním svahu nivy zasazené do bohatého přírodního prostředí znamená samotné krajinařské řešení zeleň na konstrukci budov. Kombinuje nové sdružené technologie prvků krajinařských, vodohospodářských a energetických. Používá prvky biosolární dešťové střechy.

Biosolární dešťová střecha je systém, který kombinuje výhody zelené střechy s produkcí solární energie z fotovoltaických panelů. Kromě výroby elektřiny poskytuje vegetační vrstva zlepšenou tepelnou izolaci, zadržování dešťové vody, ochranu před přehříváním a přispívá k lepšímu mikroklimatu a biodiverzitě.

Návrh počítá i kolem zástavby odbornou citlivost při práci s terénem a stávající vegetací Čechových sadů. Se zachováním parkového celku a ochranou místního přírodního potenciálu bezprostředně navazujícím na novou výstavbu stoupá hodnota bydlení v něm.

Krajinařsky je řešen nástupní prostor z frekventované silnice Třebíčská. Každý objekt bude v předprostoru pracovat se 2ma stromy vysazenými souběžně s osou komunikace – ulice Třebíčská, které doplní uliční prostranství a zároveň částečně odcloní fasády objektů od ulice Třebíčská.

7.3 hospodaření s dešťovou vodou v návaznosti na MZI

7.3.1 vodohospodářské řešení odvodu dešťových vod z Riegerových a Čechových sadů bezejmenným potokem s napojením na řeku Balinku

Cílem je odvedení dešťových vod z Riegerových a Čechových sadů pomocí stávajícího bezejmenného potoka, který v současnosti ústí do vsakovací oblasti přibližně 50 metrů od koryta řeky Balinky. Nově se navrhuje prodloužení toku pomocí suchého (trvale nevodného) koryta, které umožní kontrolovaný odtok do Balinky. Toto řešení bude následně zpracováno v rámci podrobného vodohospodářského řešení pro celé povodní bezejmenného potoka.

Území parku je odvodňováno přirozeným způsobem prostřednictvím povrchového odtoku, který se soustřeďuje do stávajícího bezejmenného potoka. Tento tok není trvale zavodněn, ale při přívalových srážkách nebo při déletrvajícím dešti zachycuje a odvádí srážkovou vodu z parku a jeho okolí. Potok ústí do vsakovacího prostoru zhruba 50 metrů před dosažením řeky Balinky. Tento vsakovací prvek již v současné době vykazuje omezenou kapacitu, a v extrémních případech dochází k přelití vody a možnému nekontrolovanému šíření po okolí. Pro odvodnění území je navrhováno přímé napojení suchého koryta potoka do suchých zasakovacích průlehů s bezpečnostním přepadem do Balinky.

Navrhované suché koryto bude sloužit jako přirozený odvodňovací kanál, aktivovaný pouze při zvýšených průtocích, tedy zejména při dešťových událostech. Za běžných podmínek zůstane suché.

Koryto bude navrženo jako otevřené, se zpevněnými břehy, přičemž bude respektována morfologie terénu a přirozený spád směrem k Balince. Trasa koryta bude vedena mimo zastavěné pozemky a v dostatečné vzdálenosti od případných inženýrských sítí. Délka nového koryta bude přibližně 200 m, šířka dna kolem 0,5–1 m, s hloubkou profilu cca 0,5–0,8 m, a se sklonem 1–2 %.

- a) Nátokový objekt: Na začátku suchého koryta bude osazen nátokový objekt (např. štěrbínový přeliv nebo skruž s vtokovou mříží), který bude zachytávat vodu z potoka při dosažení určité hladiny.
- b) Drenážní systém: Součástí řešení bude drenážní vrstva pod dnem koryta, která umožní částečné vsakování menších dešťových událostí.
- c) Protipovodňové opatření: Koryto bude navrženo tak, aby zvládlo desetiletou dešťovou událost bez rozlivu mimo profil.

- d) Zpětná klapka na ústí do Balinky: K zamezení zpětného vzdutí vody z Balinky bude koryto zakončeno zpětnou klapkou nebo jiným jednosměrným prvkem.

Povrchové úpravy budou realizovány s důrazem na krajinařské začlenění: zatravnění, výsadba vhodných druhů keřů a dřevin, které zpevní svahy a podpoří biodiverzitu. Celé koryto bude řešeno jako přírodě blízké, bez betonových úprav, s možností výskytu drobné fauny a flóry.

Navrhované vodohospodářské řešení představuje přírodě blízký a technicky proveditelný způsob, jak bezpečně odvádět dešťové vody z parku do řeky Balinky, a přitom minimalizovat riziko lokálních záplav i negativní vliv na vodní režim území. Vzhledem k právnímu rámci bude nutné zajistit potřebná povolení dle vodního a stavebního zákona, přičemž řešení plně respektuje požadavky současné legislativy i principy udržitelného hospodaření s vodou v krajině.

8. podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území

Hodnoty území určují vrstvy:

- příroda a krajina údolí (řeka, svahy, vegetace),
- městská památková struktura (měřítko parteru, hustota vstupů, jemný detail),
- industriální dědictví (objem, rytmus oken, materiály původních hal/administrativ),

Ochrana hodnot a charakteru území spočívá v plynulém napojení na centrum a sousedící části města. Nábřeží Balinky je řešeno jako modrozelený koridor – retenční a pobytový – s průběžným veřejným přístupem a bez bariér. Zapojení původního objektu (Florida) do navrhované struktury je klíčové pro propojení historie a současnosti brownfieldu. Řešené území tvoří přirozené předpolí historického jádra na pravém břehu Balinky.

Výška uspořádání zástavby maximálně respektuje terén nivy i svahu. Z hlediska obrazu města udržuje návrh výškové měřítko v severní části 4NP, které je blízké průměrné výšce okapů historického centra. V jižní části území je výšková hladina 5NP s jedním ustupujícím podlažím s ohledem na větší odstup od historického centra. Zástavbu na jihu ukončuje výšková budova s 20NP, která předznamenává rozvoj města směrem na jih. Nová zástavba čitelně rozlišuje veřejné nábřežní prostory (průchozí, s pobytovou kvalitou) a poloveřejné dvory. Čechovy sady prorůstají mezi bodové objekty o výšce 3NP u ulice Třebíčské. Výstavba u Třebíčské je bodová a zachovává průhledy do korun stromů, na historické centrum i na Fajtův kopec. Na 5 místech jsou Čechovy sady propojeny s parkem u Balinky.

8.1 ochrana přírody a krajiny

V řešeném území se nenachází zvláště chráněné území ani maloplošné chráněné prvky.

Přítomny jsou „ze zákona“ /zákon o ochraně přírody a krajiny (č. 114/1992 Sb.) / chráněné významné krajinné prvky (VKP), jedná se přímo o vodní toky Balinky a Oslavy a prostory jejich údolních niv. Zákon také definuje ochranu krajinného rázu, tvořen přírodními, kulturními a historickými charakteristikami daného místa.

8.2 městská památková struktura a kulturní dědictví

V řešeném území se nenachází žádné kulturní památky uvedené v Ústředním seznamu kulturních památek ČR. Území se nachází v blízkosti městské památkové zóny.

8.2.1 katovna

V jižní části se nachází objekt bývalé katovny. Barokní jednopodlažní dům s výrazným obloukovým štítem a relikty původního kamenného ohrazení se dochoval z 18. století a tvoří autentickou součást historické krajiny předměstí mimo někdejší hradby. V území je nutné zachovat stavební objem, měřítko a profil střechy, kompoziční dominantu štítu i kamenné ohraničení parcely; nepřipustné jsou nástavby, přístavby či technologické nástavce viditelné z veřejného prostranství, které by rušily horizont a siluetu domu. Veškeré obnovy fasád řešit v tradiční materiálové a barevné paletě (minerální omítky, neutrální až okrové tóny), výplně otvorů členit v intencích barokního výrazu; technická zařízení (VZT, FVE) pouze skryté a reverzibilně. V bezprostředním okolí návrh udržuje průhledy k řece a prostupnost územím. Žádoucí je využití objektu pro kulturně–vzdělávací funkce a šetrný návštěvníkový provoz. Na ohrazený areál navazuje torzo ovocného sadu, které tvoří přechod mezi ulicí Pod Strání a Čechovými sady.

8.2.2 prvorepubliková vila a její zahrada, Ostrůvek 2

Jedná se o původně prvorepublikovou vilu stojící na „symbolickém ostrůvku“ při soutoku Balinky a Oslavy, na okraji historického centra; po rezidenční etapě byl postupně přetvořen pro vzdělávací a komunitní funkce. Dnes v něm sídlí Ekocentrum Chaloupky se zázemím učeben a zahradou sloužící jako přírodní učebna, a zároveň zde působí pobočka Centra Kopretina Oblastní charity Žďár nad Sázavou; dům tak kontinuálně navazuje na tradici veřejně prospěšného využití a vazbu na přilehlé nábřeží a zeleň.

Vila představuje hodnotnou meziválečnou vilovou architekturu na přechodu mezi historickým jádrem a nábřežní zelení. Ochrana hodnot spočívá v zachování objemové skladby, tvaru střechy, proporcí a členění fasád, autenticity detailu (výplně, klempířské prvky, kamenné a omítkové povrchy) a v ochraně vizuálních vazeb na vodní tok a zeleň.

Rozvoj je vhodné směřovat k posílení veřejně prospěšných funkcí (environmentální a komunitní vzdělávání) s důrazem na aktivní, avšak nenápadný parter, reverzibilnost zásahů a integrované technické vybavení (VZT, FVE) nepřesahující střešní roviny. V bezprostředním okolí preferovat nízkoprofilový mobiliář, prostupnost nábřeží, protipovodňově šetrná opatření a biodiverzitně hodnotnou zeleň; stavební úpravy a případné drobné dostavby podmínit respektováním památkových, krajinářských a urbanistických vztahů místa.

Zahrada u vily tvoří cenný nábřežní biotop a přechod mezi zástavbou a říční nivou; její hodnota spočívá v přírodně-krajinářském charakteru, zrnitosti výsadeb a průhledech k soutoku Balinky a Oslavy. Ochrana zahrnuje zachování historické prostorové skladby (otevřené loukové plochy u vody, hustší keřové etáže při hranách), stabilizaci cenných dřevin, péči o břehové porosty a omezení neprůsaku (preferovat propustné povrchy, dřevěné lávky, šterky). Nevhodné jsou vysoké a plné ploty, agresivní terénní modelace, intenzivní nasvětlení či mobiliář rušící pohledy; nahrazovat je nízkoprofilovými a přírodními materiály. Rozvoj směřovat k edukativní a komunitní funkci: doplnit dešťovou retenci (vsakovací pásy, mělké tůně, dešťové záhony), biodiverzitní výsadby (lokální druhy, kvetoucí a plodonosné keře, bylinná patra, hmyzí úkryty), bezbariérové pěší smyčky a tiché pobytové zóny ve stínu stromů. Údržbu nastavit jako „nižší intenzitu“ (kosení mozaikou, bez herbicidů, průběžná likvidace invazních druhů), zásahy do břehů řešit ve shodě s vodohospodářskými limity a protipovodňovou ochranou; veškeré nové prvky navrhovat reverzibilně, s minimálními nároky na technickou infrastrukturu a bez vizuální konkurence k domu a nábřežní krajině.

8.2.3 socha sv. Jana Nepomuckého

Socha sv. Jana Nepomuckého u soutoku Balinky a Oslavy je klíčovým krajinotvorným a duchovním orientačním bodem, který spoluutváří historickou identitu nábřeží a vizuální propojení s jádrem města. Ochrana hodnot spočívá v zachování původní kompozice a orientace sochy k vodnímu motivu, v stabilizaci podstavce a okolní dlažby (bez vibrací a zasolení), v odborné konzervaci kamene (pouze reverzibilní metody, bez neprodyšných nátěrů) a v omezení světelného a vizuálního smogu – osvětlení teplou barvou, nízké intenzity, mimo přímé oslnění reliéfů.

Rozvoj území má posílit pěší přístupnost a pobytovou kvalitu (nízkoprofilový mobiliář, bez bariér), respektovat povodňová rizika a kořenové systémy zeleně, a případně doplnit stručnou interpretaci (pamětní tabulka) s historií lokality a vodního kultu sv. Jana; jakékoliv nové zásahy v bezprostředí sochy musí být reverzibilní, materiálově střídme a nesmějí konkurovat artefaktu v pohledových osách od mostu a podél nábřeží.

8.2.4 výškový objekt , MPZ a panorama města

Navržený výškový objekt je situovaný v jižní části řešeného území při patě svahu navazujícího na sídliště Čechovy sady, jehož výšková úroveň dosahuje 20 nadzemních podlaží a místy jej i převyšuje. Objekt je tak přirozeně zasazen do terénního rámce a navazující zástavby a nevystupuje jako solitérní dominanta nad horizontem historického jádra. Jeho vliv na panorama městské památkové zóny je tímto umístěním zásadně omezen a není nutné jej považovat za narušení historických hodnot území.

Výškový objekt je klíčovým prvkem transformace brownfieldu, který umožňuje efektivní využití území v bezprostřední návaznosti na centrum města bez dalšího zatěžování volné krajiny. Vytváří jasný orientační bod nové městské struktury, posiluje identitu lokality a podporuje vznik plnohodnotné městské čtvrti. Současně představuje i zásadní rozvojový impuls – umožňuje koncentraci funkcí, zvyšuje ekonomickou návratnost území a vytváří předpoklady pro realizaci kvalitních veřejných prostranství a infrastruktury. V tomto kontextu je výškový objekt nutné chápat nikoli jako problém, ale jako příležitost, která podmiňuje celkovou revitalizaci území a dlouhodobý rozvoj města.

8.2.5 archeologické nálezy

Celé území je územím s archeologickými nálezy kategorie III. Část území je územím s archeologickými nálezy kategorie II. Při přípravě staveb je nutné postupovat podle platných zákonných předpisů a chránit archeologické situace. Záměr stavební činnosti na území s archeologickými nálezy podléhá ohlašovací povinnosti stavebníka a povinnosti umožnit na dotčeném území provést archeologický výzkum. V řešeném území je třeba vycházet z aktualizovaných územně analytických podkladů pro danou lokalitu. V případě realizace stavby je třeba dodržet zákonnou ohlašovací povinnost vyplývající z § 22–23 zákona č. 20/1987 Sb.; postup a povinnosti stavebníka viz ARÚ AV ČR a UAPP – informace pro stavebníky; kategorizace II/III případně z metodiky k aplikaci archeologických ploch v územním plánování.

V řešeném území (u Balinky – v okolí Katovny a v areálu býv. SVIT) leží plochy s kategorií archeologického potenciálu II a III. Postup stavebníka se zde řídí § 22 zákona č. 20/1987 Sb.: záměr musí být od doby přípravy stavby oznámen Archeologickému ústavu ARV ČR (on-line formulář AMČR) a stavebník je povinen umožnit provedení záchranného archeologického výzkumu oprávněnou organizací; náklady nezbytných opatření nese stavebník. Současně platí všeobecná oznamovací povinnost při náhodném nálezu dle § 23 (při odkrytí nálezu práce přerušit, místo zabezpečit a neprodleně kontaktovat příslušnou organizaci). Praktický návod i on-line oznámení zajišťuje AMČR/AIS ČR.

Kategorie II (vyšší pravděpodobnost nálezů): je požadováno časné oznámení záměru v dokumentační fázi (DSP), předstihové dohledání postupu s oprávněnou organizací (ARÚ AV ČR Brno / pověřené muzeum kraje) a přípravu harmonogramu pro případ předstihového průzkumu (geofyzika / sondáž) a záchranného výzkumu před těžkými zemními pracemi. U linií inženýrských sítí a hlubších základů počítat s archeologickým dohledem po celou dobu výkopů. Kategorie III (možný výskyt): povinné oznámení záměru stejně jako u kategorie II; zpravidla postačí archeologický dozor při zemních pracích, s možností přejít na sondáž/výzkum podle situace in situ. Doporučujeme do zadání stavby vložit časovou a finanční rezervu na archeologii a přiložit dohodu o spolupráci dle § 22 odst. 1 (AÚ/organizace × stavebník). Metodiky k vymezení kategorií a jejich významu potvrzují, že II = území s nálezy / vysoký potenciál, III = území s možným výskytem.

Lokalitní specifika: v okolí Katovny (historické předměstí při soutoku) a v areálu býv. SVIT (brownfield s navážkami) je nutné počítat s převrstvením novověkými a průmyslovými vrstvami; i tak se mohou vyskytovat starší sídelní horizonty pod recentními

násypy. Proto doporučujeme koordinační schůzku se správcem vodního toku a s archeology před zahájením zemních prací (řešení výkopů v nivě, hladiny podzemní vody, odvodnění výkopů) a sjednat operativní režim zásahů (zastavení prací při nálezu, dokumentace, zajištění). Oznámení záměru a veškeré nálezy se podávají přes AMČR, které eviduje a směřuje příslušné postupy.

8.3 industriální dědictví a objekt Florida

Dům leží na uliční frontě Třebíčské a tvoří severní „bránu“ do bývalého areálu Svit. V terénu na svahu nad Balinkou vymezuje vstup do brownfieldu a dlouhodobě ovlivňuje trasování pěších vazeb a parter podél severní hrany území. Podle polohy vůči jádru koželužny a provozní logiky 19.–20. století je vysoce pravděpodobné, že šlo o sekundární/obslužný objekt koželuženského areálu (sklady, zázemí, lehký provoz) orientovaný k městské třídě a bráně do dvora. Tuto interpretaci dnes potvrzuje hlavně situování v uliční čáře ulice Třebíčská a návaznost na někdejší areálové komunikace. V 90. letech a první dekádě 21. století se v objektu provozoval zábavní klub Florida, který se obtiskl do místní paměti. Při hlavní asanaci koželužny (srpen–listopad 2008) byla „Florida“ výslovně vyňata z demolice. Dobový městský týdeník uvádí: „Likvidace bude ušetřena pouze budova, v níž ještě nedávno fungovala diskotéka Florida, a jeden malý objekt ve středu areálu. Tyto dva objekty mají jiného majitele.“ Tím se dům stal solitérem v severním předpolí a zachoval paměť původní uliční fronty během celé éry brownfieldu. Zatímco zadní výrobní část areálu byla srovnána, „frontová“ správní budova u náměstí prošla rekonstrukcí a s pasáží se otevřela veřejnosti roku 2011 jako Nový Svit. To zaktivovalo východní hranu náměstí a zvýšilo tlak na kultivaci severní hrany u Třebíčské – tedy i na roli „Floridy“ jako městské kotvy/reliktu.

9. podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí a ochranu veřejného zdraví

Územní studie zahrnuje opatření pro zlepšení životního prostředí a ochranu veřejného zdraví:

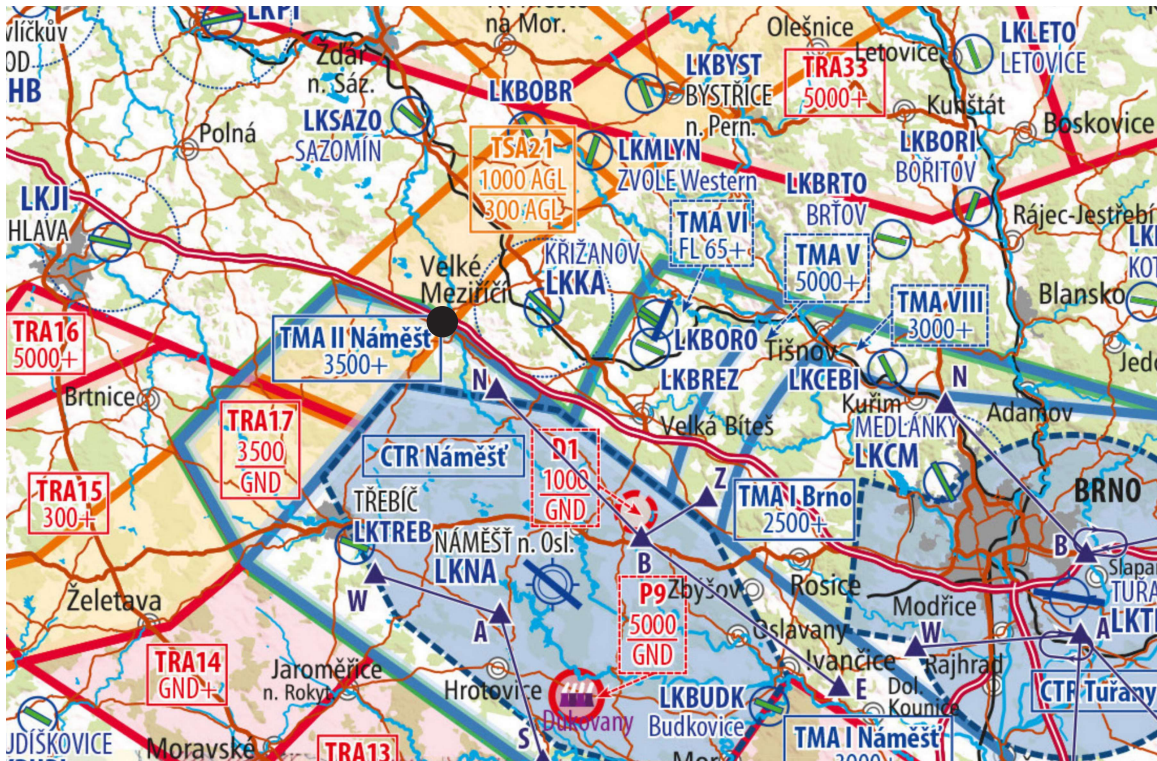
- a) odstranění případných zbytků kontaminace,
- b) minimalizovat imise a hluk – preferovat pěší a cyklo napojení, snižovat zdrojový hluk (nižší dopravní intenzity v areálu, tichý povrch, vegetační clony, stínění),
- c) posílit modrozelenou infrastrukturu (stromořadí, retenční a vsakovací prvky, biodiverzitní střechy a dvory) – území vykazuje nižší retenční schopnost a je ohroženo regionálními i bleskovými povodněmi,
- d) respektovat záplavová území Balinky a Oslavy.

Na svahu nad areálem návrh uplatňuje:

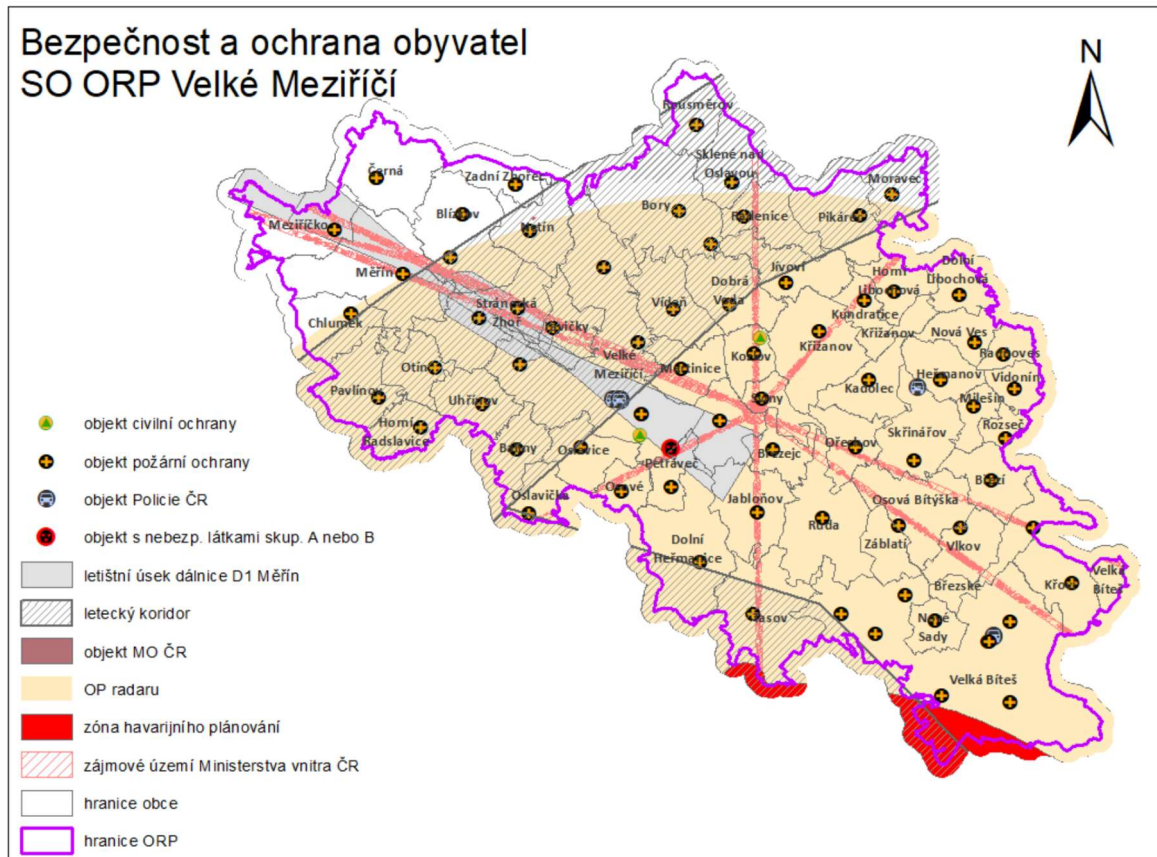
- a) stabilizační zeleň a retenčními prvky,
- b) bodové objekty jsou vázány na geotechnické posouzení a řízený odvod srážek.

Kompozice veřejných prostranství zajišťuje stín a bezbariérové pěší vazby do centra, omezuje světelný smog (teplé spektrum, nízké intenzity) a posiluje mikroklima nábřeží. Opatření jsou nastavena v intencích UAP 2024 (emise/hluk, vodní režim, povodňová rizika, nižší retence území).

Zájmy MO ČR. Z důvodu vymezeného území letištního dálničního úseku (LDÚ – letiště Měřín) je nutno respektovat ochranné pásmo letištního úseku dálnice, a proto je nutné, v řešeném území umístit a povolit nadzemní stavbu jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany. Z důvodu bezpečnosti letového provozu je nezbytné projednat rovněž výstavbu vodních ploch, výsadbu vzrostlých dřevin, a zakládání nových porostů.



<https://www.laacr.cz/provozni-informace/rozdeleni-vzdušneho-prostoru-cr/#>



obrázek č. 61 Bezpečnost a ochrana obyvatel na území SO ORP Velké Meziříčí

10. vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření

Koncepce ÚS nevyžaduje vymezit veřejně prospěšné stavby ani veřejně prospěšná opatření. V rámci územně plánovací dokumentace, které tato opatření přísluší nejsou veřejně prospěšné stavby ani veřejně prospěšná opatření vymezena.

11. druh a účel umístovaných staveb

V řešeném území, jsou ve změně č. 1 ÚP uvažovány plochy Smíšené obytné centrální (SC), které jsou součástí změnové plochy T.7 a které umožňují v území umístit jak bytové domy s parterem obchodním, službami, tak stavbu administrativní. V rámci možnosti umístit v ploše stavbu dopravní infrastruktury je zde umístěn parkovací dům.

12. podmínky pro vymezená ochranná pásma

V řešeném území se uplatňují ochranná pásma stanovená zvláštními zákony a podmínkami správců sítí a infrastruktur. Každý záměr musí být navržen, projednán a povolen tak, aby nebyly dotčeny funkce chráněných zařízení ani bezpečnost a přístupnost dotčených území. Za závazné se považují níže uvedené zásady.

Technická infrastruktura (elektroenergetika, plyn, voda, kanalizace, telekomunikace):

Je nutné respektovat ochranná a bezpečnostní pásy všech nadzemních i podzemních vedení a zařízení, včetně minimálních odstupů, zákazu souběhů a zákazu křížení bez předchozího souhlasu správce. V těchto pásmech se nesmí zakládat stavby, navážky ani výsadby, které by znemožnily provoz a údržbu. Každé křížení je nutné řešit projektovou ochranou a doložit souhlasem správce. U vodovodů a kanalizací musí být zachován trvalý přístup pro havarijní zásahy a nesmí dojít k ohrožení nivelety ani spádových poměrů nadměrným zatížením povrchů.

Doprava (silnice, mosty, železnice), letectví/obrana:

V ochranných pásmech dopravní infrastruktury je nutné omezit umístování staveb a reklam a řídit výsadbu i instalaci technologií podle podmínek správců (zorná pole, rozhledové poměry a bezpečné vzdálenosti). V plochách dotčených překážkovými rovinami a koridory civilní obrany či letového provozu je nezbytné předem projednat všechny nadzemní konstrukce, jeřáby, stožáry, větrné prvky a vodní plochy s Ministerstvem obrany a s poskytovatelem letových služeb. Nové prvky je třeba navrhovat nízkoprofilově a tak, aby nevyvolávaly oslnění, elektromagnetické rušení ani jiné negativní vlivy na provoz.

Voda a krajina (vodní tok, záplavové území, břehové porosty):

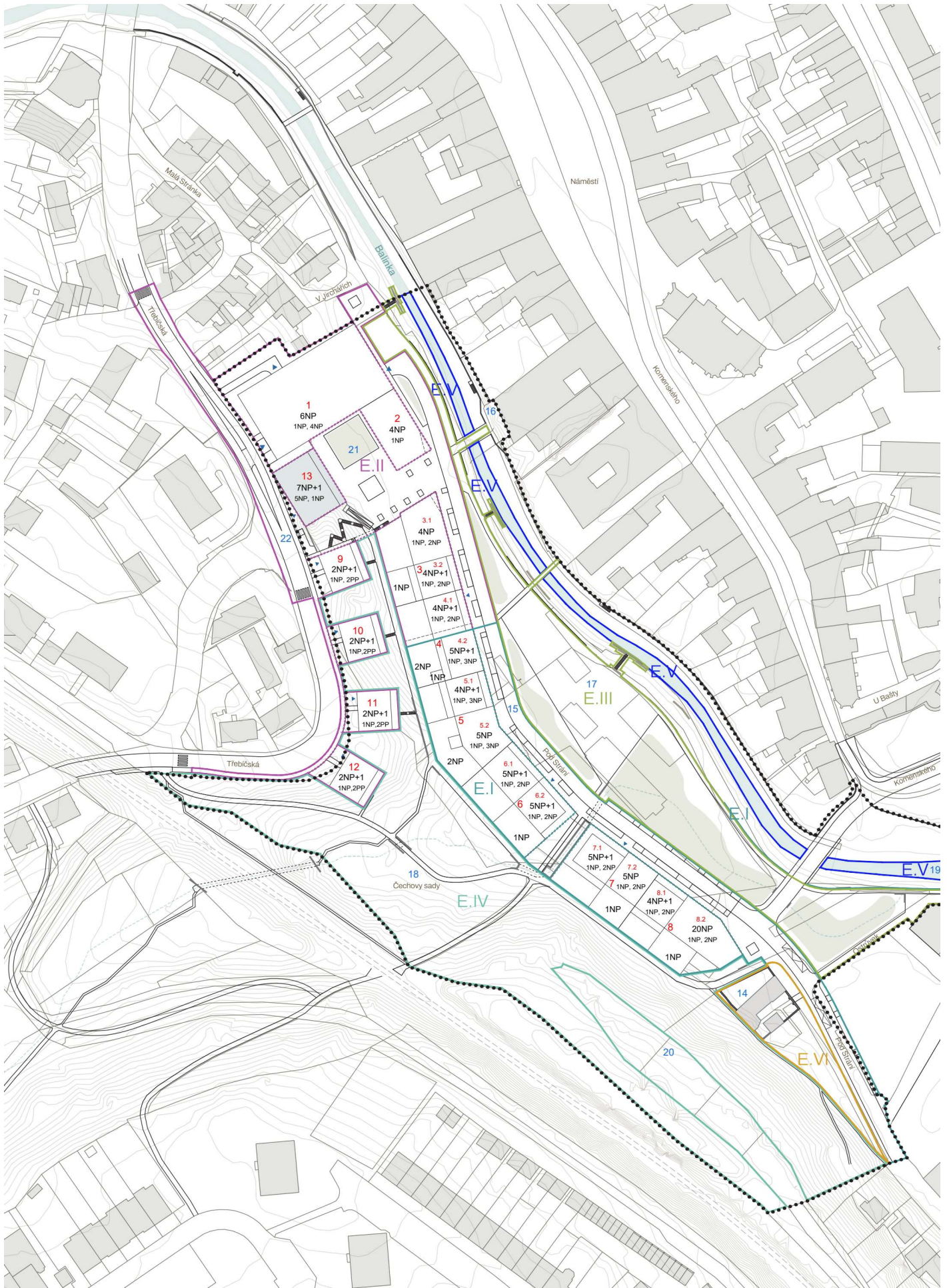
Záměry musí respektovat aktivní i pasivní zóny záplav, zachovat průtočnou kapacitu koryta a nehoršit odtokové poměry. V ochranných pásmech vodních toků a děl je bez souhlasu správce zakázáno provádět terénní úpravy, stavby a výsadby, které by bránily údržbě. Péči o břehové porosty je nutné koordinovat se správcem povodí. Vsak a retenci dešťových vod je třeba řešit mimo aktivní záplavovou zónu a mimo trasy inženýrských sítí.

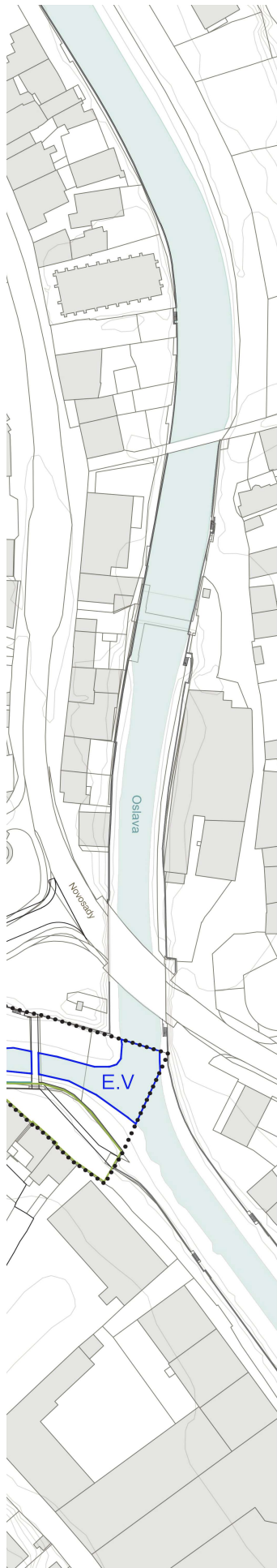
Příroda a krajina (VKP, významné dřeviny, ÚSES):

Jakékoliv zásahy do významných krajinných prvků, památných stromů a prvků ÚSES je nutné předem projednat s orgánem ochrany přírody. Nové výsadby se navrhuji z místně vhodných druhů a umísťují se mimo kolizi s pásmy sítí. V pásmech ochrany dřevin je nutné respektovat kořenové zóny a zvolit takovou technologii prací, která zabrání poškození dřevin.

Památková péče a archeologie:

V ochranných pásmech památek a v památkově hodnotném prostředí se uplatňuje materiálová a výšková regulace, která vylučuje vznik vizuálně dominantních prvků a omezuje oslnění a hluk. V území s archeologickým potenciálem platí oznamovací povinnost vůči oprávněné organizaci a podle dohody se zajišťuje archeologický dozor nebo výzkum po dobu zemních prací.





legenda

- hranice řešeného území
- ▭ parcelní kresba
- zástavba stávající dle CÚZK
- vrstevnice po 1m
- 3 číslo stavebního pozemku
- 4 nadzemních podlaží + 1 ustupující podlaží objekt přístupný z prvního i z druhého nadzemního podlaží
- 3.2 číslo objektu na pozemku

STAVEBNÍ ETAPY

- etapa I.
- etapa II.
- etapa III.
- etapa IV.
- etapa V.
- etapa VI.

13. stanovení pořadí změn v území – etapizace

Koncept územní studie vyžaduje stanovení pořadí změn v území vzhledem k hladkému průběhu výstavby, získávání finančních prostředků pro realizaci veřejných prostranství a také s ohledem na změnu územního plánu. Pro zahájení realizace výstavby v území bude nutné projednat změnu ÚP, která upraví výškovou hladinu v rámci řešeného území, čímž bude umožněna výstavba bodových objektů u ulice Třebíčské, nadstavba Floridy i výškového objektu v nivě řeky.

V rámci realizace záměru je uvažováno o zahájení výstavby z jihovýchodní části území v návaznosti na ulici pod Strání. Stávající parkovací plocha v severní části řešeného území by zůstala nadále provizorním parkovištěm. Příjezd na parkoviště by byl odsunut blíže směrem k Balince, aby byla umožněna výstavba na pozemcích č. 5, č. 6, č. 7 a č. 8 vč. veřejného prostranství ulice Pod Strání.

Po dokončení objektů č. 5–8 by následoval přesun provizorního parkoviště do jižní části území do pozice budoucího parku u Balinky a v severní části území by tak mohl být realizován parkovací dům na pozemku č. 1 vč. výstavby na pozemcích č. 3, č. 4, č. 9–12. společně s realizací veřejného prostranství ulice Pod Strání. Po dokončení ulice Pod Strání, parkovacího domu a minimálně hrubé stavby objektů č. 3, č. 4, č. 9–12 a zprovoznění parkovacího domu, by již mohla následovat realizace parku u Balinky a vnitrobloku s průchodem do ulice Třebíčské.

Fázování výstavby lávek a mostů nepodmiňuje realizaci výstavby má ovšem návaznost a dopady do úprav parku u Balinky a uličního prostranství ulice Pod Strání.

Stavební úpravy objektu Florida nejsou přímo podmíněny ostatními úpravami v území a mohou proběhnout nezávisle na nich. V souladu s fázemi bude nutné dořešit požadavky objektu na parkování i dopravní obsluhu a sladit je s etapizací změn v území.

14. bilance

identifikace		kapacity										rozložení kapacit dle způsobu využití bloku				intenzita		
blok / uliční prostranství		ÚP – plocha s rozdílným způsobem využití			výměra stavebního pozemku			počet podlaží	zastavěná plocha stavebního pozemku		HPP		rozložení kapacit dle způsobu využití bloku				předpokládaný počet jader	předpokládaný počet BJ
ID		mimo řešené území	v rámci řešeného území	celková výměra pozemku			návrh	stav	bydlení		obchod / služby		parkování			Σ	Σ	
-		[m ²]	[m ²]	[m ²]	-	[m ²]	[m ²]	[m ²]	[m ²]	[%]	[m ²]	[%]	[m ²]	[%]				
stavební pozemky																		
1	parkovací dům	20	2 475	2 495	6	1 845	8 616		0	0			8 616	100		2	0	
2	BD s aktivním parterem		513	513	4	513	2 035		1 540	76	495	24				1	19	
3	BD s aktivním parterem		1 097	1 097	5	1 096	3 458		2 390	69	495	14	573	17		2	30	
4	BD s aktivním parterem		1 030	1 030	6	1 030	3 723		2 610	70	540	15	573	15		2	33	
5	BD s aktivním parterem		1 153	1 153	5	1 153	4 184		2 604	62	910	22	670	16		2	33	
6	BD s aktivním parterem		1 160	1 160	6	1 160	4 333		3 238	75	425	10	670	15		2	40	
7	BD s aktivním parterem		1 030	1 030	6	1 030	3 781		2 864	76	369	10	548	14		2	36	
8	BD s aktivním parterem		1 255	1 255	20	1 146	11 652		8 527	73	609	5	2 516	22		2	107	
9	BD	27	363	390	3	289	1 394		1 105	79			289	21		1	13	
10	BD	29	345	374	3	289	1 394		1 105	79			289	21		1	13	
11	BD	17	366	383	3	289	1 394		1 105	79			289	21		1	13	
12	BD	80	336	416	3	289	1 394		1 105	79			289	21		1	13	
13	Florida		533	533	8	533	990	2 825	1 599	57	1 066	38	180	6		2	20	
14	Katovna		1 413	1 413	1	221		221			221	100						
celkem		173	13 069	13 242			48 346	3 046	29 791		5 130		15 501			369		
nestavební pozemky																		
15	uliční prostranství Pod Strání	298	5 417	5 715														
16	uliční prostranství u Nového Svitů		220	220														
17	park u Balinky*		8 968	8 968														
18	Čechovy Sady		16 583	16 583														
19	koryto řek - Balinka a Oslava*		7 437	7 437														
20	zahrádkářská kolonie		2 027	2 027														
21	vnitroblok		1 320	1 320														
22	uliční prostranství u ulice Třebičská	27	103	130														

* rozhraní mezi parkem Balinky a korytem řeky vymezuje katastrální hranice

HPP návrh	31 875 m ²
HPP návrh včetně parkování	48 346 m²
HPP celého území	34 921 m²

využití		DI													TI								
předpokládaný počet obyvatel	předpokládaný počet zaměstnanců a návštěvníků	požadavky na dopravu v klidu dle využití						umístění parkovacích stání v území							voda			kanalizace splašková	odtok dešťových vod při 15minutovém dešti		elektrická energie	tepelná energie	komunální odpady
		bydlení		obchod / služby		celkem	garáž v rámci objektu	parkování na pozemku	parkovací dům	ulice	celkem	Qp	Qd	Qh	Qh	Qr	Ps	Gh	KO				
Σ	Σ	celkem	dlouhodobá	krátkodobá	celkem	dlouhodobá	krátkodobá	Σ	-	-	-	-	Σ	[l/den]	[l/den]	[l/s]	[l/s]	[m ³]	[l/s]	[kW]	[kW]	[kg/týden]	
0	0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0	0	0	238	0	238	0	0	0,00	0,00	10,7	8,2	510	0	0	
39	99	12,8	11,6	1,3	3,3	0,3	2,9	16	0	0	16	0	16	9 305	12 096	0,29	0,32	3,0	2,3	139	230	289	
60	116	19,9	17,9	2,0	3,3	0,3	2,9	23	43	0	0	5	48	12 345	16 048	0,39	0,43	6,4	4,9	251	326	369	
65	123	21,7	19,6	2,2	3,6	0,4	3,2	25						13 307	17 299	0,42	0,46	6,0	4,6	165	356	396	
65	185	21,7	19,5	2,2	6,0	0,6	5,4	28	50	0	0	8	58	16 684	21 689	0,53	0,58	6,7	5,2	310	397	525	
81	104	27,0	24,3	2,7	2,8	0,3	2,5	30						13 824	17 971	0,44	0,48	6,8	5,2	173	414	389	
72	95	23,9	21,5	2,4	2,4	0,2	2,2	26	97	0	0	4	101	12 376	16 089	0,39	0,43	6,0	4,6	360	365	350	
213	135	71,1	64,0	7,1	4,0	0,4	3,6	75						28 733	37 353	0,91	1,00	6,7	5,1	333	1 032	731	
25	0	9,2	8,3	0,9	0,0	0,0	0,0	9	8	1	0	0	9	2 500	3 250	0,08	0,09	1,7	1,3	63	125	53	
25	0	9,2	8,3	0,9	0,0	0,0	0,0	9	8	1	0	0	9	2 500	3 250	0,08	0,09	1,7	1,3	63	125	53	
25	0	9,2	8,3	0,9	0,0	0,0	0,0	9	8	1	0	0	9	2 500	3 250	0,08	0,09	1,7	1,3	63	125	53	
40	194	13,3	12	1,33	7,04	0,7	6,33	20	10	0	8	2	20	14 686	19 092	0,46	0,51	3,1	2,4	211	301	492	
	27	0,0	0,0	0,0	1,5	0,15	1,31	1	0	0	0	1	1	1 471	1 913	0,05	0,05	1,3	1,0	16	25	56	
734	1 078							280	232	4	262	20	518	132 730	172 549	4,19	4,61	63,3	48,6	2 719	3 946	3 806	

15. údaje o počtu listů a počtu výkresů územní studie

Grafická část

1.	a. Výkres širších vztahů	1:5000
	b. Výkres širších vztahů – ÚAP 2024	1:5000
	c. Výkres hodnot, limitů území	1:1000
	d. Výkres potenciálů území	1:1000
2.	a. Hlavní výkres –urbanistický návrh	1:1000
	b. Hlavní výkres – podmínky prostorového uspořádání	1:1000
3.	a. Výkres krajinářského řešení a MZI	1:1000
	b. Výkres dopravního řešení	1:1000
	c. výkres technické infrastruktury	1:1000
4.	Koordinační výkres území	1:1000
5.	Výkres pořadí změn v území	1:1000
6.	Výkres vlastnických vztahů	1:1000
7.	Perspektivy, vizualizace a požadované pohledy pro NPÚ jsou součástí textové zprávy	
a.	Řezy územím	1:500
b.	Uliční profily	1:250

Ing. arch. Rudolf Grimm

Ing. Martina Grimmová

Ing. Jan Špaček

Ing. Klára Zahradníčková

Ve Žďáře nad Sázavou 5 2.2026

GRIMM Architekti
2026