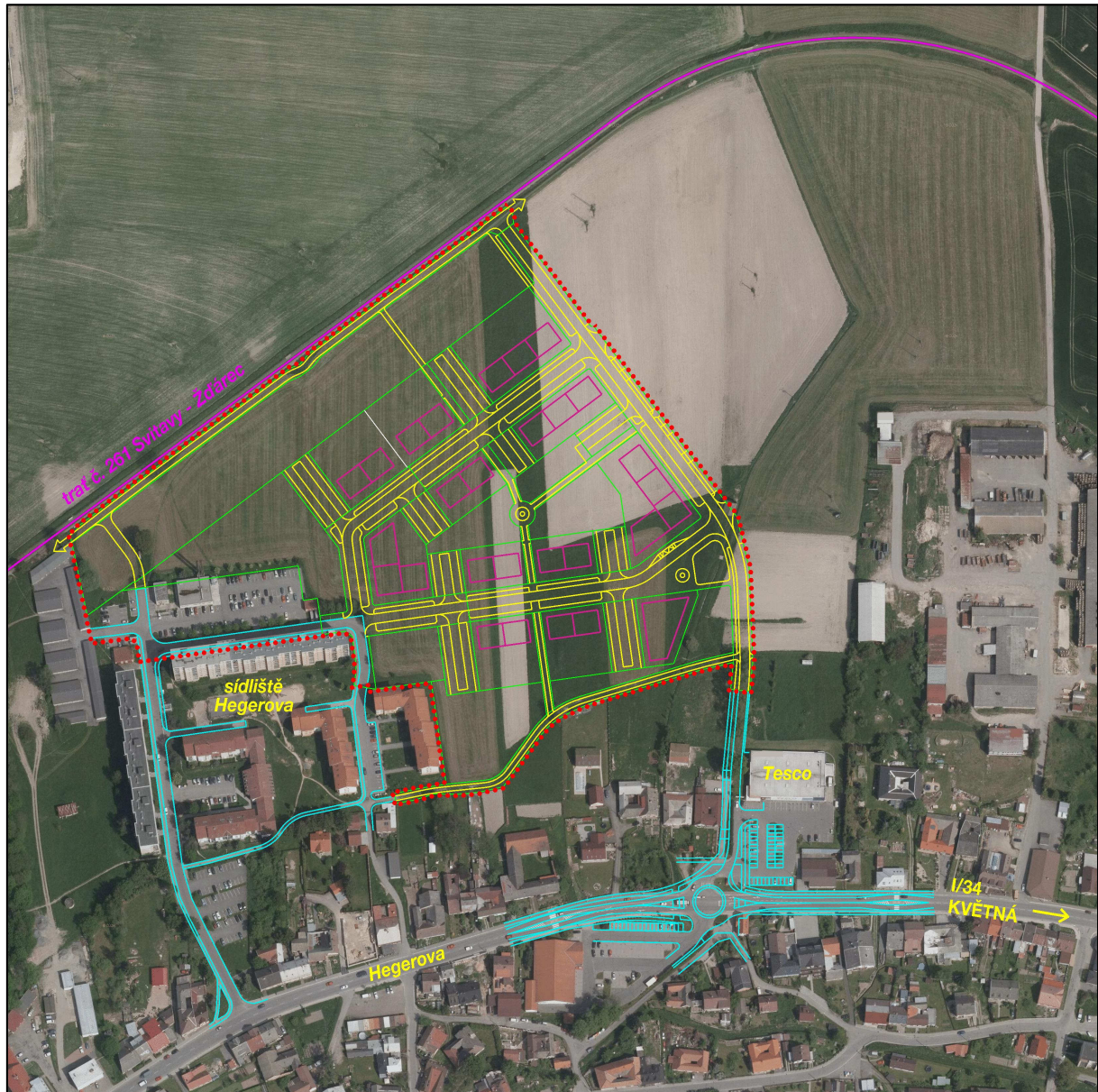


P O L I Č K A

LOKALITA HEGEROVA

Územní studie

PODKLAD PRO ROZHODOVÁNÍ



A. TEXTOVÁ ČÁST

ZHOTOVITEL : URBANISTICKÉ STŘEDISKO BRNO, spol. s r.o.

URBANISTICKÉ STŘEDISKO BRNO, spol. s r.o.
602 00 Brno, Příkop 8



urbanistické středisko brno

e-mail: ciznerova@usbrno.cz
duchacek@usbrno.cz

tel.: +420 545 175 896
+420 545 175 895
fax: +420 545 175 892

Akce:	ÚZEMNÍ STUDIE POLIČKA – LOKALITA HEGEROVA		PODKLAD PRO ROZHODOVÁNÍ
Evidenční číslo:	216 – 006 – 745		
Pořizovatel:	Městský úřad Polička		
Zhotovitel:	Urbanistické středisko Brno, spol. s r.o.		
Jednatelé společnosti:	Ing. arch. Vanda Ciznerová Mgr. Martin Novotný		
Projektanti:	urbanismus, architektura:	Ing. arch. Vanda Ciznerová, Ing. arch. Pavel Ducháček	
	dopravní infrastruktura:	Ing. Miloslava Škvarilová	
	technická infrastruktura:	Ing. Pavel Veselý	
Datum:	Listopad 2018		www.usbrno.cz

OBSAH DOKUMENTACE:

A. TEXTOVÁ ČÁST

B. GRAFICKÁ ČÁST

- | | | |
|----|-------------------------------------|----------|
| 1. | HLAVNÍ VÝKRES – URBANISTICKÉ ŘEŠENÍ | 1: 1 000 |
| 2. | DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA | 1: 1 000 |
| 3. | TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA | 1: 1 000 |
| 4. | KOORDINAČNÍ VÝKRES | 1: 1 000 |
| 5. | ŠIRŠÍ VZTAHY | 1: 5 000 |

A. TEXTOVÁ ČÁST

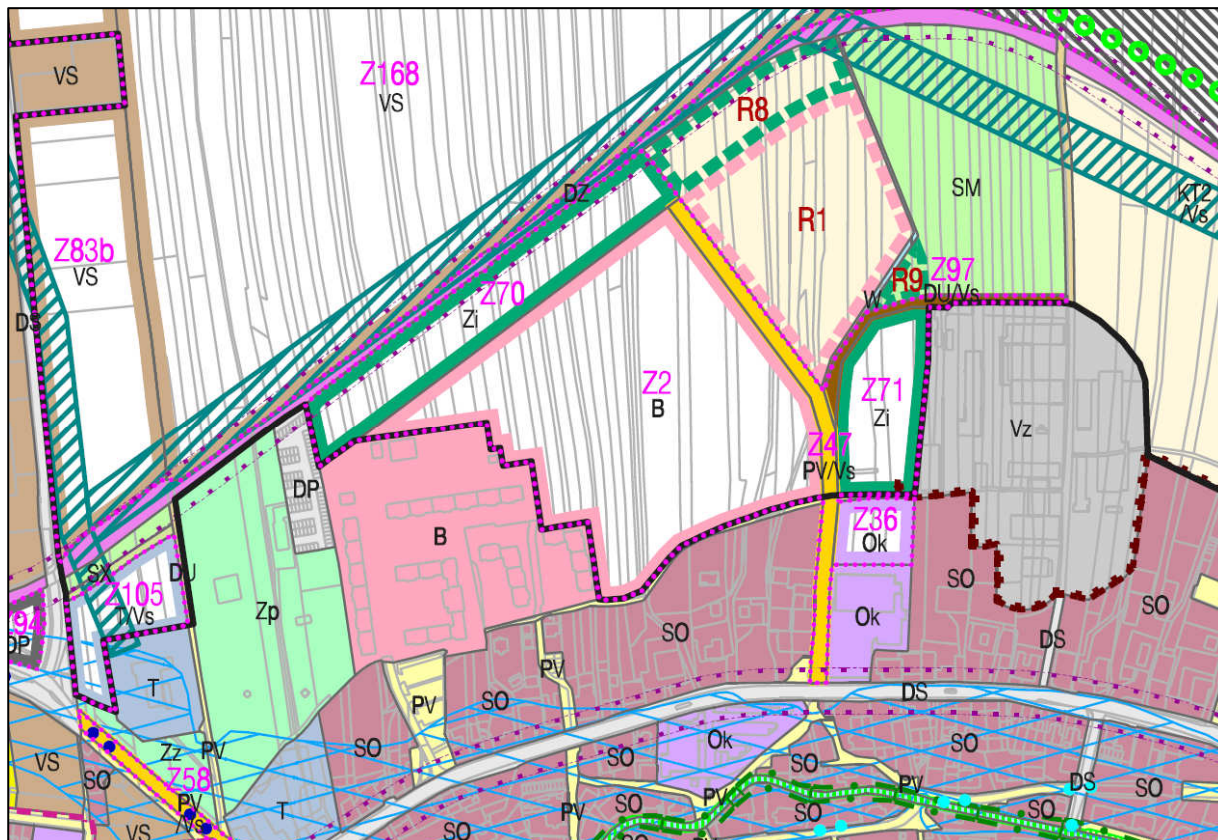
OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI:

1.	Vymezení řešeného území	1
2.	Koncepce rozvoje území, Urbanistická koncepce	1
2.1.	Koncepce rozvoje území.....	1
2.2.	Urbanistická koncepce	2
2.3.	Vymezení pozemků.....	2
2.4.	Podmínky pro využití pozemků	4
2.5.	Další podmínky	6
3.	Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury	7
3.1.	Veřejná prostranství	7
3.2.	Dopravní infrastruktura.....	7
3.3.	Technická infrastruktura.....	13
3.4.	Nakládání s odpady	16
3.5.	Občanské vybavení.....	16
4.	Podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území.....	16
4.1.	Ochrana kulturních hodnot území.....	16
4.2.	Ochrana civilizačních hodnot území	17
4.3.	Ochrana přírodních hodnot území	17
4.4.	Inženýrskogeologické a základové poměry	17
4.5.	Radonové riziko	17
5.	Podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí.....	18
6.	Podmínky pro ochranu veřejného zdraví	18
7.	Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb, které nejsou zahrnuty do staveb veřejné infrastruktury, včetně podmínek ochrany navrženého charakteru území, zejména ochrany krajinného rázu (např. uliční a stavební čáry, podlažnost, výšku zástavby, objemy a tvary zástavby, intenzitu využití pozemků).....	19
8.	Podmínky pro napojení staveb na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu.....	20
9.	Civilní obrana a požární ochrana.....	20
10.	Stanovení pořadí změn v území (etapizace)	21
11.	Urbanistická ekonomie	22

1. Vymezení řešeného území

Řešené území se nachází na severovýchodním okraji města, v k.ú. Polička. Dle platného Územního plánu (ÚP) Polička zahrnuje zastavitelnou plochu bydlení **Z2**, část zastavitelné plochy veřejných prostranství **Z47** a zastavitelnou plochu sídelní zeleně **Z70**. Celková výměra řešeného území činí cca 8,39 ha, území je v současné době zemědělsky využíváno.

Výřez hlavního výkresu z ÚP Polička



2. Koncepce rozvoje území, Urbanistická koncepce

Prostorově je území vymezeno především stávající obytnou zástavbou na jihozápadním a jižním okraji lokality (sídlíště Hegerova + původní zástavba podél silnice I/34 v ul. Hegerova) a částečně zemědělským areálem na východním okraji. Severní okraj je ohraničen tělesem železniční trati č. 261 Svitavy – Žďárec (do území zasahuje ochranné pásmo dráhy). Vnitřní část lokality není zastavěna, dominuje orná půda.

2.1. Koncepce rozvoje území

Územní studie řeší následující požadavky na rozvoj území:

- respektuje podmínky využití ploch stanovené v ÚP Polička, včetně limitů využití území
- navrhuje optimální organizaci pozemků bydlení pro výstavbu bytových domů
- vymezuje pozemek pro umístění veřejného občanského vybavení
- navrhuje uspořádání dopravní a technické infrastruktury včetně řešení parkovacích ploch, městské hromadné dopravy a vedení tras pro pěší
- vymezuje pozemky sídelní (veřejné) zeleně
- stanovuje požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb
- řeší zachování prostupnosti krajiny

2.2. Urbanistická koncepce

Urbanistická koncepce vychází ze zásad trvale udržitelného prostředí a je ovlivněna především těmito podmínkami – polohou lokality ve struktuře města, limity využití území, přírodními podmínkami (mírně svažité území), podmínkami stanovenými v platném ÚP Polička, současným stavem rozvoje území, včetně přístupu k jednotlivým pozemkům a vedením tras inženýrských sítí.

Z hlediska využití a vymezení pozemků je převážná část lokality navržena pro bydlení v bytových domech. Navržené prostorové členění je dáno možnostmi napojení území na stávající komunikační systém, rozložením jednotlivých funkcí, ochranným pásmem dráhy a trasováním inženýrských sítí. Napojení lokality na komunikační skelet je řešeno jednak ze stávající komunikace v sídlišti Hegerova a dále navrženou obslužnou komunikací, vyvedenou od silnice I/34 v prostoru před supermarketem Tesco (podrobněji viz. kap. 3.2. *Dopravní infrastruktura*). Pozemky určené pro realizaci bytových domů jsou vymezeny v logické návaznosti na stávající bytovou zástavbu na jihozápadním okraji lokality. V jižní části území, u navržené hlavní obslužné komunikace, je situována plocha pro veřejné občanské vybavení. Pro zajištění obsluhy území jsou navrženy pozemky veřejných prostranství zahrnující komunikace, chodníky, parkování, sítě technické infrastruktury a doprovodnou zeleň. Ve vazbě na objekt občanského vybavení je navrženo rozšíření veřejného prostranství s cílem vytvořit předprostor odpovídajících parametrů s prvky zeleně, příp. umístěním drobné architektury (plastika, umělecké dílo, vodní prvek, apod.) a zastávkou městské hromadné dopravy. Pozemky pro sídelní zeleň jsou vymezeny jednak jako izolační zeleň podél železniční trati (zpracováno podrobnější dokumentací *Studie izolační zeleně mezi sídlištem Hegerova a železniční tratí* - Ing. Jana Kulhánková, 11/2014) a dále pro oddych a vytvoření zázemí uvnitř řešeného území, s možností umístění víceúčelových hřišť. Plochy sídelní zeleně jsou propojeny výraznými pěšími osami, procházejícími napříč řešeným územím. Podél jižního okraje lokality je navržena pěší trasa navazující na stávající chodník v sídlišti Hegerova, odděluje navrženou zástavbu od stávajících obytných ploch, propojuje navazující navržené plochy sídelní zeleně a umožňuje přístup jednak do vnitřní části lokality a dále do zadní části stávajících obytných pozemků.

Pro zajištění dostatečné kapacity parkovacích míst jsou vymezeny pozemky pro dopravní infrastrukturu – parkoviště. V návaznosti na sídliště Hegerova jsou navržena dvě hromadná parkoviště, umožňující řešit nedostatek parkovacích stání u stávající zástavby. Ostatní parkoviště jsou vymezena ve vazbě na navržené bytové domy a objekt občanského vybavení. Zajištění prostupnosti krajiny je umožněno vymezením pozemků pro účelovou komunikaci podél železniční trati.

Stávající vodní tok je ve své střední části navržen k přeložení do ploch veřejného prostranství a sídelní zeleně, mimo řešené území může vytvářet krajinné prvky, např. meandry, mokřady, tůně, apod.

2.3. Vymezení pozemků

Na základě požadavků zadání a stanovené urbanistické koncepce jsou vymezeny pozemky pro **bydlení v bytových domech**, pozemky pro **občanské vybavení veřejné**, pozemky pro **veřejná prostranství**, pozemky pro **sídelní zeleň**, pozemky pro **dopravní infrastrukturu – parkoviště** a pozemky pro **dopravní infrastrukturu – účelové komunikace** – viz. grafická část, výkres č. 1.

A) POZEMKY PRO BYDLENÍ V BYTOVÝCH DOMECH

Stávající uspořádání parcel nedovoluje efektivní využití území, proto jej nelze řešením územní studie respektovat. V rámci návrhu jsou vymezeny nové stavební pozemky pro bydlení o odpovídajících parametrech. Situování pozemků na severním okraji lokality je řešeno tak, aby zastavitelné části pozemků byly v co nejvzdálenější poloze od železniční trati. Na jižním okraji je navržena zástavba oddělena od stávajících zahrad rodinných domů plochami sídelní zeleně. Orientace pozemků částečně umožňuje energeticky pasivní výstavbu.

Je vymezeno 11 pozemků pro bytové domy:

id. číslo skupina	využití pozemků	plocha pozemků (m ²)	etapa	počet domů	počet bytů	max. výška zástavby
1	bytové domy	1832,47	I.	3	33	4+
2	bytové domy	1963,63	I.	2	16	3+
3	bytové domy	1951,62	II.	2	16	3+
4	bytové domy	1153,13	II.	2	22	4+

id. číslo skupina	využití pozemků	plocha pozemků (m ²)	etapa	počet domů	počet bytů	max. výška zástavby
5	bytové domy	1059,75	II.	2	22	4+
6	bytové domy	1707,38	II.	2	22	4+
7	bytové domy	1707,38	II.	2	22	4+
8	bytové domy	1059,75	II.	2	22	4+
9	bytové domy	2734,08	II.	3	24	3+
10	bytové domy	1652,73	II.	3	24	3+
11	bytové domy	2606,62	II.	4	32	3+
celkem		19 428,54	-	27	255	-

B) POZEMKY PRO OBČANSKÉ VYBAVENÍ VEŘEJNÉ

Na základě požadavků zadání je vymezen pozemek pro občanské vybavení veřejné:

id. číslo skupina	využití pozemku	plocha pozemku (m ²)	etapa	počet domů	počet bytů	max. výška zástavby
12	obč. vybavení	1281,76	II.	1	-	3+
celkem		1 281,76	-	1	-	-

C) POZEMKY PRO VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ

Pro obsluhu pozemků v řešeném území jsou navržena veřejná prostranství, která zahrnují komunikace, chodníky, trasy inženýrských sítí, případně doprovodnou zeleň; jejich rozmístění je patrné z grafické dokumentace. V řešeném území jsou vymezeny ulice s obslužnými komunikacemi a pěší komunikace:

id. číslo skupina	plocha pozemků (m ²)	etapa	poznámka
13	3777,29	I.	obslužná komunikace, napojení na stávající sídliště Hegerova, rozšíření stávajícího veřej. prostranství včetně napojení a úpravy křižovatky
14	11274,91	II.	obslužná komunikace navazující na dopravní napojení dle dokumentace " Předběžné prověření možnosti napojení lokality Z2 na silnici I/34 " (Ing. Aleš Hlavatý)
15	983,35	II.	pěší komunikace
16	223,30	II.	pěší komunikace
17	312,92	II.	pěší komunikace
18	1473,30	II.	pěší komunikace
celkem	18 045,07		

D) POZEMKY PRO SÍDELNÍ ZELENĚ

Pro odclonění lokality od železniční trati je vymezena plocha izolační zeleně, pro setkávání a oddech obyvatelstva a také posílení přírodní složky v území, jsou navrženy pozemky sídelní zeleně (veřejné parky). V rámci pozemků sídelní zeleně jsou pak vymezeny plochy pro umístění víceúčelových hřišť:

id. číslo skupina	plocha pozemků (m ²)	etapa	poznámka
20	14451,47	I.	izolační zeď mezi navrhovanou zástavbou a železniční tratí č. 261
21	1242,47	I. (část plochy)	parková zeď s možností umístění víceúčelového hřiště
22	903,07	II.	parková zeď s možností umístění víceúčelového hřiště
23	1694,48	II.	parková zeď s možností umístění víceúčelového hřiště
24	3208,63	II.	parková zeď s možností umístění víceúčelového hřiště
25	1948,82	II.	parková zeď s přeložkou vodního toku
celkem	23 448,94		

E) POZEMKY PRO DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURU

Pro zajištění dostatečné kapacity parkovacích míst jsou vymezeny pozemky pro dopravní infrastrukturu – parkoviště:

id. číslo skupina	plocha pozemků (m ²)	etapa	poznámka	orientační počet parkovacích stání
27	4908,65	I.	hromadné parkoviště	167
28	1457,25	I.	hromadné parkoviště	64
29	553,50	I.	parkoviště pro bytové domy	18
30	915,53	I.	parkoviště pro bytové domy	32
31	553,50	I.	parkoviště pro bytové domy	18
32	891,75	II.	parkoviště pro bytové domy	30
33	815,05	II.	parkoviště pro bytové domy	32
34	492,75	II.	parkoviště pro bytové domy	18
35	584,00	II.	parkoviště pro bytové domy	22
36	553,03	II.	parkoviště pro bytové domy	18
37	891,75	II.	parkoviště pro bytové domy a občanské vybavení	30
celkem	12 616,77			449

Pro zajištění prostupnosti krajiny jsou vymezeny pozemky pro dopravní infrastrukturu – účelové komunikace:

id. číslo skupina	plocha pozemků (m ²)	etapa	poznámka
38	2140,50	I.	účelová komunikace - propojení do krajiny, cyklistická trasa
celkem	2 140,50		

2.4. Podmínky pro využití pozemků

Podmínky pro využití pozemků vychází z platného ÚP Polička, v rámci územní studie dochází pouze k doplnění a upřesnění stanovených podmínek.

A) POZEMKY PRO BYDLENÍ

BD	POZEMKY PRO BYDLENÍ V BYTOVÝCH DOMECH
<i>Hlavní využití</i>	Pozemky staveb pro bydlení v bytových domech.
<i>Přípustné</i>	<ul style="list-style-type: none"> – veřejná prostranství, související dopravní a technická infrastruktura (komunikace, chodníky, inženýrské sítě, místa pro kontejnery, integrované, příp. podzemní garáže...) – veřejné občanské vybavení (integrované zařízení v rámci stavby pro bydlení) – sídelní zeleň (např. veřejná zeleň, zeleň vnitrobloků, zeleň zahrad, zeleň izolační...)
<i>Nepřípustné</i>	<ul style="list-style-type: none"> – činnosti, děje a zařízení, které narušují kvalitu prostředí nebo takové důsledky vyvolávají druhotně
<i>Podmíněně přípustné</i>	<ul style="list-style-type: none"> – související občanské vybavení komerčního charakteru (integrované zařízení v rámci stavby pro bydlení) za podmínky, že se jedná o objekt o zastavěné ploše menší než 200m² a nedojde k narušení pohody bydlení – další stavby a zařízení doplňující funkci bydlení, (např. veřejná a soukromá hřiště, dětská hřiště, přístřešky, altány...) za podmínky, že nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v takto vymezené ploše

B) POZEMKY PRO OBČANSKÉ VYBAVENÍ VEŘEJNÉ

OV	POZEMKY PRO OBČANSKÉ VYBAVENÍ VEŘEJNÉ
<i>Hlavní využití</i>	Pozemky staveb, které jsou součástí zařízení veřejné infrastruktury.
<i>Přípustné</i>	<ul style="list-style-type: none"> – pozemky staveb a zařízení občanského vybavení sloužící např. pro vzdělávání a výchovu, sociální služby a péči o rodiny, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva... – veřejná prostranství, související dopravní a technická infrastruktura (komunikace, chodníky, inženýrské sítě, místa pro kontejnery, integrované, příp. podzemní garáže...) – sídelní zeleň (např. veřejná zeleň, zeleň vnitrobloků, zeleň zahrad, zeleň izolační...)
<i>Nepřípustné</i>	– činnosti, děje a zařízení, které narušují kvalitu prostředí nebo takové důsledky vyvolávají druhotně
<i>Podmíněně přípustné</i>	– bydlení za podmínky, že se jedná např. o osoby zajišťující dohled, správce, nebo majitele zařízení

C) POZEMKY PRO VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ

U	POZEMKY PRO VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ
<i>Hlavní využití</i>	Pozemky, které jsou přístupné každému bez omezení. Vymezují uliční prostory a pozemky pro obsluhu území – dopravní a technickou infrastrukturou.
<i>Přípustné</i>	<ul style="list-style-type: none"> – související dopravní a technická infrastruktura (komunikace, chodníky, zastávky městské hromadné dopravy, inženýrské sítě, místa pro kontejnery...) – vjezdy na pozemky, odstavné a parkovací plochy, cyklistické trasy – sídelní zeleň (např. veřejná zeleň, izolační zeleň) – vodní prvky a plochy
<i>Nepřípustné</i>	– činnosti, děje a zařízení, které narušují bezpečný pohyb osob, kvalitu prostředí nebo takové důsledky vyvolávají druhotně
<i>Podmíněně přípustné</i>	– zařízení a aktivity přispívající k sociálním kontaktům, bezpečnému pohybu i odpočinku osob, za podmínky, že svou funkcí a architektonickým výrazem odpovídají významu a charakteru daného území

D) POZEMKY PRO SÍDELNÍ ZELEŇ

Z	POZEMKY PRO SÍDELNÍ ZELEŇ
<i>Hlavní využití</i>	Parkově upravené plochy zeleně s odpovídající druhovou skladbou okrasných dřevin, které plní funkci kompoziční, odpočinkovou, rekreační, izolační a ekologickou.
<i>Přípustné</i>	<ul style="list-style-type: none"> – pozemky veřejně přístupné zeleně – pozemky pro pěší a cyklistické stezky a trasy – objekty, stavby a zařízení, které tvoří doplňkovou funkci, například altány, pergoly, veřejná WC, kiosky, víceúčelová a dětská hřiště, naučné stezky... – izolační zeleň – vodní prvky a plochy
<i>Nepřípustné</i>	– činnosti, děje a zařízení, které narušují kvalitu prostředí nebo takové důsledky vyvolávají druhotně
<i>Podmíněně přípustné</i>	– pozemky související dopravní a technické infrastruktury, například podzemní garáže, manipulační plochy, místa pro kontejnery, obslužné komunikace v případě, že nedejde k potlačení hlavního využití a nesnižují kvalitu prostředí ve vymezené ploše a jsou slučitelné s odpočinkovými aktivitami

E) POZEMKY PRO DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURU

DP	POZEMKY PRO DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURU - PARKOVIŠTĚ
<i>Hlavní využití</i>	Pozemky odstavných a parkovacích stání.
<i>Přípustné</i>	<ul style="list-style-type: none"> – podzemní garáže – veřejná prostranství, související dopravní a technická infrastruktura (komunikace, chodníky, inženýrské sítě, místa pro kontejnery...) – sídelní zeleň (např. veřejná zeleň, izolační zeleň) – objekty, stavby a zařízení, které tvoří doplňkovou funkci, například veřejné WC, kiosky
<i>Nepřípustné</i>	– činnosti, děje a zařízení, které narušují kvalitu prostředí nebo takové důsledky vyvolávají druhotně

DU	POZEMKY PRO DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURU – ÚČELOVÉ KOMUNIKACE
<i>Hlavní využití</i>	Pozemky veřejně přístupných účelových komunikací, sloužících pro obsluhu nemovitostí a pozemků v sídle a krajině a umožňující bezpečný průchod krajinou.
<i>Přípustné</i>	<ul style="list-style-type: none"> – manipulační plochy, cyklistické a pěší stezky a trasy, odpočívadla – technická infrastruktura – doprovodná a izolační zeleň, ÚSES
<i>Nepřípustné</i>	– činnosti, děje a zařízení, které narušují kvalitu prostředí nebo takové důsledky vyvolávají druhotně

2.5. Další podmínky

- v případě realizace garáží integrovaných v rámci bytových domů, příp. podzemních garáží, řešit vjezdy z přilehlých pozemků pro veřejná prostranství, nebo pro dopravní infrastrukturu – parkoviště
- u pozemku pro sídelní zeleň (i.č. 20) respektovat *Studii izolační zeleně mezi sídlištěm Hegerova a železniční tratí* (Ing. Jana Kulhánková, 11/2014)
- řešit začlenění přeložky vodního toku do pozemků sídelní zeleně (i.č. 25) a do veřejného prostranství (i.č. 14), umožnit realizaci krajinných prvků (např. meandry, mokřad, tůň, apod.)
- respektovat území 2. typu s archeologickými nálezy
- respektovat ochranné pásmo dráhy
- respektovat ochranné pásmo nadzemního vedení vn
- respektovat ochranné pásmo STL plynovodu
- respektovat zónu havarijního plánování
- respektovat zásady pro využívání území meliorací, viz. *Ochrana melioračních zařízení*
- pro realizaci nadzemní výstavby je nutný souhlas pověřeného orgánu Ministerstva obrany
- respektovat ochranné pásmo elektronického komunikačního zařízení
- respektovat ochranné pásmo nadzemního komunikačního vedení
- respektovat ochranná pásma vnitrostátního letiště Polička
- respektovat ochranné pásmo radiolokačního prostředku
- respektovat CHOPAV Východočeská křída
- respektovat kabelové komunikační vedení ČD
- respektovat manipulační pruhy dle pokynu správce vodního toku

3. Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury

3.1. Veřejná prostranství

Pro obsluhu pozemků v řešeném území jsou navržena veřejná prostranství, která zahrnují komunikace, chodníky, trasy inženýrských sítí, případně doprovodnou zeleň; uspořádání profilu uličního prostoru je patrné z grafické dokumentace.

Uo - veřejné prostranství s obslužnou komunikací

- o v grafické části jsou identifikovány pozemky i.č. **13, 14**
- o šířka veřejného prostranství i.č. **13** je 18,5 m
- o šířka veřejného prostranství i.č. **14** je proměnlivá
- o v rámci veřejného prostranství i.č. **13** je navrženo dopravní napojení na stávající komunikaci v sídlišti Hegerova
- o v rámci veřejného prostranství i.č. **14** je navrženo dopravní napojení ve vazbě na dokumentaci *Předběžné prověření možnosti napojení lokality Z2 dle změny č. 2 ÚP „lokalita Hegerova“ na silnici I/34, Polička* (Ing. Aleš Hlavatý, Pardubice 04/2018) – viz. kap. 3.2. *Dopravní infrastruktura*
- o u veřejného prostranství i.č. **14** je navrženo rozšíření před objektem občanského vybavení s prvky zeleně a zastávkou městské hromadné dopravy; řešit umístění drobné architektury (plastika, umělecké dílo, vodní prvek, apod.) a začlenění přeložky vodního toku do veřejného prostoru
- o součástí veřejných prostranství s obslužnými komunikacemi jsou plochy pro parkování (rozsah viz. *výkresy č. 1, 2*)
- o součástí veřejných prostranství s obslužnými komunikacemi je plošná a vzrostlá zeleň (rozsah viz. *výkres č. 1*), realizovaná formou výsadby soliterů tvořících alej

Up - veřejné prostranství s pěší komunikací

- o v grafické části jsou identifikovány pozemky i.č. **15 - 18**
- o šířka veřejných prostranství (i.č. **15 - 17**) je 5 m
- o šířka veřejného prostranství i.č. **18** je proměnlivá
- o u veřejného prostranství i.č. **15** je navrženo rozšíření v místě křížení pěších tras; řešit umístění drobné architektury (plastika, umělecké dílo, vodní prvek, apod.)

3.2. Dopravní infrastruktura

Trasy obslužných a pěších komunikací jsou vymezeny v rámci navržených pozemků pro veřejná prostranství (**Uo, Up** – viz. kap. 3.1. *Veřejná prostranství*), jejich situování je patrné z grafické přílohy č. 2 Dopravní infrastruktura a č. 4 Koordinační výkres. Pro identifikaci navržených komunikací jsou v grafické části udány souřadnice x,y (v souřadném systému S – JTSK) jejich os.

A) SILNIČNÍ DOPRAVA

Dopravní napojení na nadřazenou dopravní síť

Řešená lokalita navazuje na stávající sídliště Hegerova. Celé území je vymezeno na východě a západě místními komunikacemi, které dopravně obsluhují stávající zástavbu. Jižně od řešené lokality je obestavěná ulice Hegerova, kterou je vedena silnice I/34 České Budějovice – Jindřichův Hradec – Humpolec – Havlíčkův Brod - Svitavy – Koclířov. Stávající zástavba je místními komunikacemi připojena na silnici I/34 v ulici Hegerova.

Důležité je připojení navržené zástavby v místě komunikace, která v současnosti obsluhuje parkoviště supermarketu TESCO. Stávající dopravní napojení parkoviště není pro vybudování místní komunikace dle normy použitelné. Je tedy nutno místní komunikaci přebudovat a napojit na navrženou křižovatku v ul. Hegerova na silnici I/34.

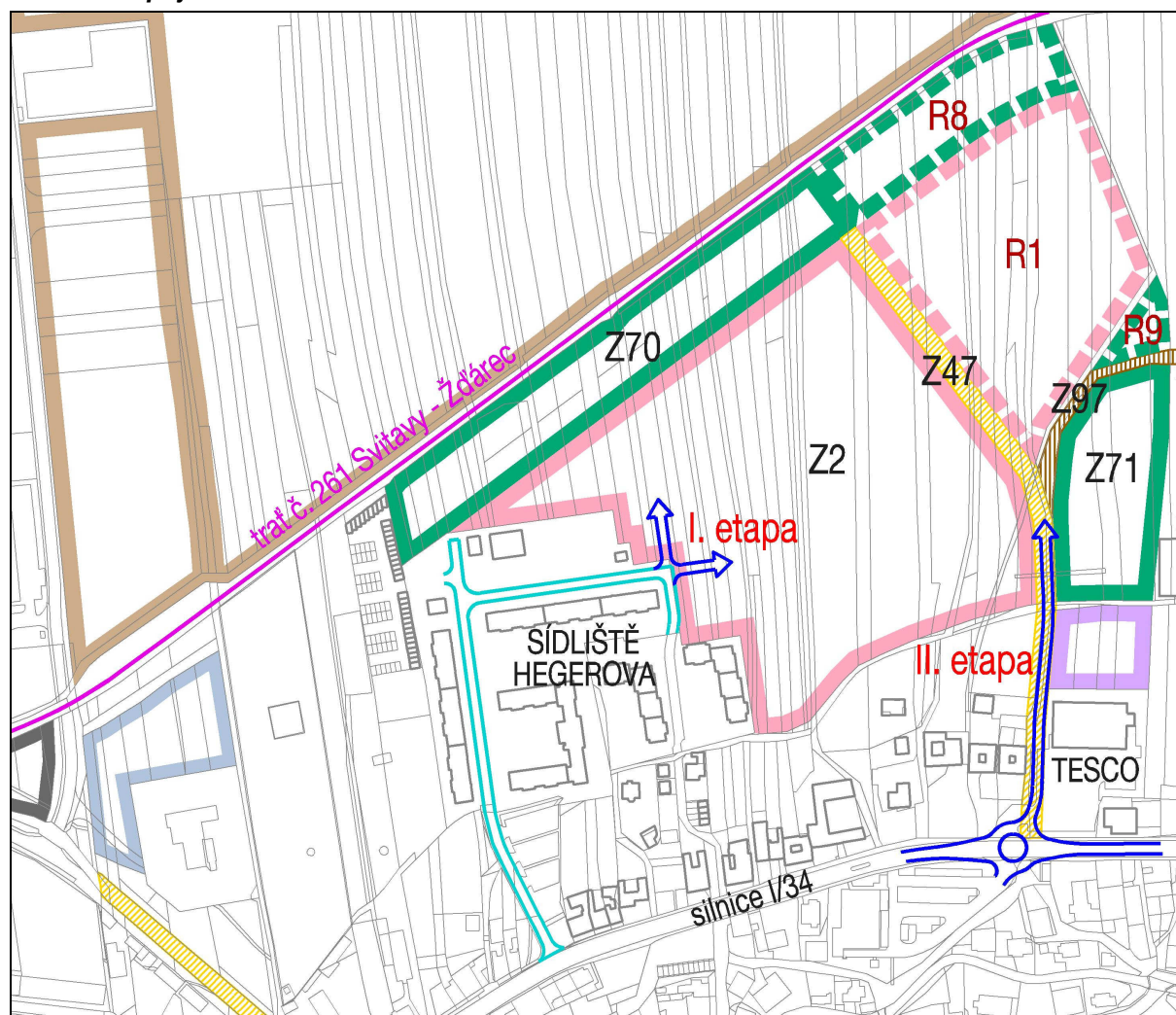
Tato navržená křižovatka na I/34 je převzata z dokumentace **Předběžné prověření možnosti napojení lokality Z2 dle změny č. 2 ÚP „lokalita Hegerova“ na silnici I/34, Polička** (Ing. Aleš Hlavatý, Pardubice 04/2018) a není přímou součástí řešeného území. Návrh úpravy křižovatky bude řešen následně samostatnou podrobnější dokumentací (dopravně-technickou studií).

Silnice I/34 bude výhledově přeložena severně od města, takže tranzitní těžká i osobní doprava bude používat obchvat. Polička je obec s rozšířenou působností a tedy i dopravní cíl, poskytuje služby sousedním obcím a tak nelze předpokládat výrazné snížení intenzity dopravy do budoucna. Vzhledem k předpokládanému postupnému nárůstu počtu obyvatel a tedy i růstu intenzity obslužné dopravy na místních komunikacích a růstu tranzitní dopravy na I/34, bude realizace této křižovatky pro plynulý a bezpečný provoz nezbytná.

V roce 2016, kdy byly zveřejněny poslední výsledky sčítání intenzity dopravy, projíždělo ul. Hegerovou sčítacím stanovištěm 5 – 1642, celkem 7809 vozidel/24 hodin, z toho těžké dopravy 16%.

Sídliště je navrženo za uliční zástavbou podél silnice I/34, která částečně tvoří i protihlukovou ochranu nové zástavby. Od této silnice je navržena zástavba daleko. Rovněž bude ve výhledu I/34 přeložena severně od města a tím je možné předpokládat snížení počtu zejména těžké dopravy, a tím i hluku.

Schéma napojení řešeného území



Přímá dopravní obsluha obytných domů

Celé dopravní napojení sídliště Hegerova, ať již stávající a nebo navržené, je vázáno místními komunikacemi na silnici I/34. Na východní straně je to navržena místní komunikace podél areálu supermarketu TESCO. V současnosti je tato stávající komunikace pouze příjezd na parkoviště obchodu.

Na tuto místní komunikaci jsou dvěma vstřícnými křižovatkami připojeny:

- západním směrem místní komunikace obslužné funkční skupiny C pro dopravní obsluhu bytových domů a občanského vybavení; připojení na stávající místní komunikace vybudované v I. etapě
- na východním okraji řešené lokality bude místní komunikace funkční skupiny C z okružní křižovatky na I/34, podél supermarketu TESCO, vybudována ve II. etapě

Na západním okraji lokality budou navržené místní komunikace připojeny na stávající, které již dopravně obsluhují stávající obytné domy v sídlišti Hegerova.

Tyto navržené místní komunikace pro zástavbu bytových domů budou vybudovány jako obslužné ve funkční skupině C, dvoupruhové, obousměrné, směrově nerozdělené, příčné uspořádání MO2 10/6/30 nebo MO2cp 12/6/30.

Všechny navržené komunikace musí být řešeny podrobnější dokumentací a musí splňovat podmínky zákona č. 13/1997 Sb. o pozemních komunikacích v platném znění, vyhl. MDaS č. 104/1997 Sb., ČSN 736102, ČSN 736110 a TP 103 Ministerstva dopravy. Stavební řešení obytné lokality musí splňovat podmínky vyhlášky č. 398/2009 Sb. o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb.

Základní charakteristiky komunikací:

Kategorie:	místní komunikace III. třídy
Funkční skupina:	C – místní komunikace obslužná, s funkcí obslužnou
Typy příčného uspořádání:	MO2 10/6/30, MO2cp 12/6/30
Provoz:	obousměrný
Prostor místní komunikace:	12,0m (10,0m) u obslužných komunikací C
Šířka jízdního pruhu:	3,0m (pro obslužné komunikace, typ MO2 a MO2p)
Návrhová rychlost:	30km/hod.
Kategorie vozidel:	- osobní automobily - nákladní automobily (zásobování, HZS, svoz odpadu)

Obslužné obousměrné komunikace funkční skupiny C jsou navrženy v základním šířkovém uspořádání 2 jízdní pruhy šířky 2,75m (+ 2x vodicí proužek 0,25m, tj. celkem 6.0 m mezi obrubami), ve směrových obloucích je uvažováno rozšíření jízdních pruhů dle ČSN 73 6110 (při R=30m rozšíření na 3,55m. Navržené komunikace navazují na stávající, respektují konfiguraci terénu a vlastnické vztahy pozemků. Vedení trasy v oblouku je navrženo o poloměrech R=30m až R=100m. Minimální poloměr obrub v křižovatce je navrženo 6,0 m.

Navržená komunikace na východním okraji navazuje stykovou křižovatkou kolmou na účelovou komunikaci vedenou podél tělesa železniční tratě. Tím je zajištěn obyvatelům přístup do volné krajiny, obsluhu pozemků, pěší a cyklisty.

Veškeré komunikace jsou dimenzovány tak, aby umožnily obsluhu přilehlých objektů osobními a nákladními automobily (zejména vozidel svozu odpadu a HZS).

Konkrétní návrh uspořádání uličního prostoru bude součástí podrobnější dokumentace. Stavební řešení obytné zóny musí umožňovat pohyb vozidel dopravní obsluhy (vozidla hasičského sboru, odvoz odpadků, stěhování) a možnost bezpečného míjení vozidla s chodcem. V každém místě obytné zóny musí být zaručen minimální průjezdný prostor šířky 3,50 m a výšky 4,20 m.

Na křižovatkách je vyznačeno rozhledové pole pro rychlost 30 km/hod. a to pro přednost zprava, tedy bez dopravního značení na křižovatkách.

Navrhované komunikace výškově kopírují stávající terén a polohově navazují na již vybudované komunikace. Území je rovinaté, maximální podélný sklon komunikací nesmí přesáhnout 8,33%, minimální 0,5%, základní příčný sklon je uvažován jednostranný 2,5%.

Konstrukce vozovky komunikací je uvažována jako vozovka lehká netuhá s krytem živičným. Konstrukce vozovky bude vetknuta mezi betonové silniční obrubníky uložené do betonového lože.

Komunikace pro pěší a chodníky jsou uvažovány s krytem z betonové dlažby. Návrh úpravy podloží pod komunikacemi bude proveden v dalších stupních projektové dokumentace na základě podrobného geologického průzkumu.

Odvodnění vozovek komunikací a parkovišť je uvažováno do uličních vpustí zaústěných do dešťové kanalizace. Odtok vody ze zpevněných ploch bude zajištěn příčným a podélným sklonem komunikací a parkovišť. Místa s minimálním spádem budou odvodněna pomocí podélných drenů. Voda z pláně komunikací bude svedena do podélných drenů zaústěných do kanalizačních šachet nebo do uličních vpustí. Parkové cesty navrhujeme odvodnit do přilehlých ploch zasakováním do zeleně.

B) VEŘEJNÁ DOPRAVA

Autobusová doprava

Město je dopravně obsluženo autobusovou dopravou a to Integrovaným dopravním systémem Pardubického kraje a Městskou hromadnou dopravou. V současné době jsou nejbližší autobusové zastávky pro sídliště Hegerova na ulici Družstevní. I stávající zástavba má docházkovou vzdálenost větší než 400 m, tj. více než 10 minut pěší chůze. Pro navrhovanou zástavbu bude docházková vzdálenost ještě delší.

Navrhujeme tedy autobusovou dopravu prodloužit do návrhové lokality. Realizace bude souviset s realizací místní komunikace k supermarketu a stavbou okružní křižovatky na silnici I/34. Linku navrhujeme vést od okružní křižovatky a dále s odbočením západním směrem po navržené místní komunikaci. Vybudována bude jednostranná zastávka dle normy ČSN 73 6425 se zastávkovým zálivem v délce 12 m a připojovacím a odpojovacím pruhem v délce 10 m. Šířka zastávkového pruhu bude 3 m. Navrhujeme zastávku vybavit nástupištěm s návazností na chodníky pro pěší a čekárnou pro cestující. Povrch vozovky navrhujeme odlišit od vozovky místní komunikace betonovou dlažbou a případně barevnou.

Zastávka je situována do blízkosti navrhované plochy pro občanskou vybavenost.

Vlaková doprava

Severně řešeného území je vedena regionální jednokolejná železniční trať č. 261 Svitavy – Žďárec u Skutče a zpět. Vlaková stanice Polička je situována na ul. Smetanova, v jejím sousedství je i autobusové nádraží. Trať je provozována motorovou trakcí, v době od 4,00 hodin do 23,00 hodin v noci. Vlaková doprava navazuje na autobusovou.

V severní části sídliště Hegerova je respektováno ochranné pásmo 60 m od krajní koleje. Podél tělesa tratě je vedena účelová komunikace a od ní směrem k pozemkům obytných domů je navržena zezeň, která bude účinkovat i jako ochrana proti případnému hluku. V případě realizace stavby sídliště doporučujeme provést měření hluku z železniční dopravy.

C) HOSPODÁŘSKÁ DOPRAVA

Pro zajištění prostupnosti krajiny jsou vymezeny pozemky pro dopravní infrastrukturu – účelové komunikace:

DU - pozemky pro dopravní infrastrukturu – účelové komunikace

- v grafické části je identifikován pozemek i.č. **38**
- v rámci pozemku i.č. **38** je navržena cyklistická trasa umožňující propojení vlakových stanic Polička a Pomezí zast.

V rámci ÚS je navrženo vybudování nové účelové komunikace v trase podél tělesa železniční tratě, která jednak dopravně obsluží přilehlé pozemky a dále bude možnou trasou pro navrženou cyklotrasu. Bude i vycházkovou trasou pro obyvatele Poličky i místní části Pomezí.

Navrhujeme vybudovat účelovou komunikaci v kategorii polních cest jako hlavní, dvoupruhovou, P4/30. Konstrukci vozovky navrhujeme v minerálním betonu, t.j. mechanicky zpevněného kameniva. Bude tak zachován přírodní ráz území, ale zajistí se komfortní zpevněný povrch s odvedením srážkových vod na přilehlé přírodní plochy.

D) NEMOTOROVÁ DOPRAVA

Cyklistická doprava

V řešené lokalitě neprochází žádné cyklotrasy a nebo cyklostezky. Nejbližší jsou vedeny cyklotrasy ulicemi Družstevní, a to č. 4019, 4020, 4102. Z ulice Hegerova, v blízkosti kaple Sv. Anny, je vedena cyklostezka na silnici II/362 k přehradám v blízkosti části Modřec. Cyklostezka i cyklotrasy křížují jiné trasy. Celé okolí města je turistickou oblastí, v blízkosti se nachází CHKO Žďárské vrchy.

Navrhujeme využití vedení tělesa železniční tratě na severu řešeného území a propojit po navržené účelové komunikaci v souběhu s tělesem tratě cyklotrasu. Ta by výhledově mohla propojit cyklotrasy č. 4019 v ulici Tyršovy a č. 4102 u Pomezí, zast. na železniční trati č. 261.

Návrh této cyklotrasy je pouze úsekem celkového řešení této cyklistické trasy, která by po celkové realizaci zástavby vedla izolační zelení, navržené v prostoru mezi tělesem tratě a pozemky navržených obytných domů.

Pěší doprava

Přístup do území pro pěší je řešen z ulice Hegerovy ze silnice I/34. Na západě stávajícího sídliště je levostranně veden chodník podél stávající místní komunikace. Na něj pak navazují chodníky pro pěší navržené oboustranně podél místních komunikací převážně v šířce 2,25 m. Konstrukce bude z betonové dlažby vetknutá mezi betonové obrubníky uložené do betonu. Příčný sklon bude jednostranný 2% s odvedením srážkových vod na silnici do dešťové kanalizace a nebo do přidružené zelené plochy do zasakovacích pásů.

Na východní straně řešeného území bude lokalita připojena chodníkem pro pěší, který bude jednostranný a bude souviset s návrhem dopravního napojení místní komunikací k supermarketu TESCO a do navržené lokality.

V centru řešené lokality je navržena zeleň, kterou jsou vedeny pěší trasy v šířce 3,0 m s možností jízdy na kole. Centrální park je propojen jižním směrem na trasu chodníku pro pěší, který je veden po jižní hranici řešeného území. Tento chodník je rovněž navržen v šířce 3,0 m, konstrukce celé sítě chodníků je navržena z betonové dlažby vložené mezi betonové obrubníky s oboustranným sklonem 2% a odvedením srážkových vod do terénu parku.

Návrh chodníků pro pěší musí respektovat vyhl. č. 398/2009 o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb. Zejména je nutno dbát na řešení vodicích linií, maximální výškové rozdíly 20 mm, maximální dovolený podélný sklon komunikace 8,33% (1:12) a maximální příčný sklon 2,0% (1:50).

E) DOPRAVA V KLIDU

Pro zajištění dostatečné kapacity parkovacích míst jsou vymezeny pozemky pro dopravní infrastrukturu – parkoviště:

DP - pozemky pro dopravní infrastrukturu – parkoviště

- v grafické části jsou identifikovány pozemky i.č. **27 - 37**
- pozemky i.č. **27** a **28** jsou vymezeny pro hromadná parkoviště s cílem řešit zejména nedostatek parkovacích stání u stávající zástavby v sídlišti Hegerova
- pozemky i.č. **29 - 36** jsou vymezeny pro zajištění parkovacích stání pro bytové domy
- pozemek i.č. **37** je vymezen pro zajištění parkovacích stání pro bytový dům a objekt občanského vybavení
- součástí parkovišť je vzrostlá zeleň (rozsah viz. výkres č. 1), realizovaná formou výsadby soliterů

Orientační počet parkovacích stání				
	hromadná parkoviště	parkovací stání pro byt. domy + OV	parkovací stání ve veř. prostranstvích	celkem
stávající parkovací stání	156	37	28	221
navržená parkovací stání	231	218	137	586
celkem	387	255	165	807

Parkovací stání jsou v rámci ÚS Hegerova vymezena orientačně a budou řešena následně podrobnější dokumentací a výpočtem.

Parkovací stání pro návštěvy – výpočet potřeby parkovacích stání bude v souladu s potřebami krátkodobého i dlouhodobého stání. Rozměrové uspořádání parkovacích ploch musí splňovat požadavky ČSN 736056. Na 20 obyvatel bytů je třeba počítat s 1 odstavným stáním v uličním prostoru. Ve veřejných prostranstvích bude parkování vyznačeno změnou povrchu vozovky, např. barevná betonová dlažba.

Parkovací stání pro bytové domy – do 100 m² bytu 1 odstavné stání, nad 100 m² bytu 2 odstavná stání.

V řešeném území je situován rovněž návrh občanského vybavení, pro které je nutno navrhnout parkovací místa dle druhu vybavenosti.

Základní ukazatel počtu odstavných a parkovacích stání:

na 1 stání - 2 byty o jedné místnosti (garsoniera)

na 1 stání - 1 byt do 100 m² celkové plochy

na 0,5 stání - 1 byt nad 100 m²

Odstavná stání:

Bydlení:

byty: 255 bytů

Při uvažované obložnosti bytů (2,5 obyvatel/1byt) bude v lokalitě bydlet 638 obyvatel.

Parkovací stání:

Obytné okrsky:

obyvatel: 638 osob

Vzhledem k předpokládané minimální automobilizaci obyvatel 1 : 2,5, tj. 400 vozidel na 1000 obyvatel. Vzhledem k tomu, že sídliště je navrženo orientačně pro 638 obyvatel, můžeme předpokládat zvýšení automobilizace na 1 : 2 (cca 500 vozidel na 1000 obyvatel).

Návrh parkovacích míst - 2 parkovací stání na 1 byt bez ohledu na jeho velikost je celkem 505 míst. Upřesněním velikosti bytů pak bude možno vypočítat přesnou potřebu parkování a určením druhu občanské vybavenosti bude možno počet potřebných míst upřesnit.

Na každých 20 míst je navrženo parkování pro invalidy. Parkování pro obytné domy musí být navrženo jako dlouhodobé, tj. pro delší odstavení než 2 hodiny.

ÚS dále umožňuje stanovenými podmínkami realizovat parkovací stání integrovaná v rámci bytových domů, příp. v podzemních parkovištích.

Pro řešení statické dopravy je závazná ČSN 73 6110 Projektování místních komunikací. Rozměrové uspořádání parkovacích ploch musí splňovat požadavky ČSN 736056.

Základní rozměry parkovacích stání pro kolmá stání jsou 2,50m x 5,00m, pro osoby ZTP 3,50m x 5,00m. Podélná stání jsou navržena s minimálními rozměry 5,75m x 2,00m (pro ZTP 7,0 x 2,0).

Jednotlivá vyhrazená místa pro osoby ZTP budou navržena dle vyhlášky č. 389/2009 v požadovaném počtu připadající na dílčí parkovací plochy. Konkrétní poloha vyhrazených míst bude určena v dalším stupni projektové dokumentace.

Stanovení potřebného počtu parkovacích stání bude provedeno dle ČSN 73 6110 „Projektování místních komunikací“. Pro zjednodušení výpočtu není uvažováno s rozdělením bytů na garsonky, byty do 100m² a byty nad 100m². V rámci územní studie nelze předjímat počty jednopokojových a nadstandardních bytů a na jeden byt je obecně uvažováno průměrně jedno stání.

3.3. Technická infrastruktura

Trasy inženýrských sítí jsou vedeny převážně v rámci veřejných prostranství, podél navržených komunikací (chodník, zelený pás).

A) ZÁSOBOVÁNÍ VODOU

Popis vodovodu:

Navržená stavba vodovodu umožní připojení plánovaných rodinných domů a bytových domů na stávající veřejné vodovodní rozvody. Účelem navrhovaných vodohospodářských objektů je zabezpečit vybudování infrastruktury inženýrských sítí pro bytovou zástavbu. Vybudování těchto objektů je tedy v souladu s požadavky na ochranu a tvorbu životního prostředí. Voda pro zásobování obyvatel bude odebírána z městského vodovodu.

Vodovodní potrubí je navrhováno z HD PE příslušných profilů DN 100.

návrh 918 m

Potrubí HD PE (na základě požadavku budoucího provozovatele) bude ukládáno do rýhy v souladu s běžnými zvyklostmi pro tento materiál.

Vodovodní řady budou vybaveny pro odběr vody pro hasební účely nadzemními hydranty, také dimenze stávajících a navržených řadů umožňuje dostatečný odběr pro požární potřebu (min. DN 80).

V nejnižších a nejvyšších místech rozvodné sítě budou plnit funkci kalosvodů a vzdušníků podzemní hydranty.

Při styku s ostatními inženýrskými sítěmi bude nutné dodržení ČSN 73 60 05 – prostorové uspořádání sítí.

Orientační bilance potřeby vody:

Velikost potřeby vody se může mírně měnit podle skutečného počtu bydlících obyvatel (postavených rodinných domů).

Vzhledem k předpokládanému vývoji a v souladu se směrnými čísly roční potřeby dle vyhlášky č. 120/2011 Sb. uvažujeme specifickou potřebu vody pro obyvatelstvo hodnotou $q_0 = 120 \text{ l}/(\text{os.} \cdot \text{d})$ včetně vybavenosti a drobného podnikání.

- specifická potřeba vody: 120 l/ob.den
- koeficient denní nerovnoměrnosti 1,35

Návrh:

- Předpokládaný počet obyvatel 638
- $Q_p = 638 \times 0,120 = 76,6 \text{ m}^3/\text{d}$
- $Q_m = 76,6 \times 1,35 = 103,4 \text{ m}^3/\text{d} = 1,2 \text{ l/s}$

Členění stavby:

Pro zpracování projektové dokumentace i realizaci je stavba vodovodu navržena jako jeden celek bez dalšího členění. S ohledem na rozsah zástavby je však možné projektové řešení a realizaci provádět po částech podle faktického rozvoje zástavby v území. V jednotlivých dílech dokumentace budou zpracovány projekty vodovodních řadů a domovních přípojek.

B) ODKANALIZOVÁNÍ

Popis kanalizace:

Kanalizace v celé oblasti je řešena jako oddílná odvádějící zvlášť splaškové vody z objektů a dešťové vody z objektů, komunikací a zpevněných ploch.

Charakteristika povodí a zástavby:

Odkanalizování území je řešeno odvedením odpadních a dešťových vod do nově navrhovaných stok v uličních řadech řešeného území.

- splaškové vody budou zaústěny do stávající splaškové kanalizace odvádějící splaškové vody ze sídliště Hegerova
- dešťové vody budou odvedeny novou dešťovou kanalizací zaústěnou do stávající dešťové kanalizace odvádějící dešťové vody ze sídliště Hegerova do vodního toku

Splaškové vody:

Množství splaškových odpadních vod z navržené lokality nemá určující vliv na dimenzi potrubí. Je navrženo potrubí průměru DN 250.

návrh 520 m

Dešťové vody:

Kanalizační potrubí pro odvedení dešťových vod je navrhováno z plastu příslušných profilů DN 300, DN 400.

návrh 1340 m

V rámci navržené lokality je nutno řešit koncepci hospodaření s dešťovou vodou (HDV) podrobnější dokumentací. HDV je nutno navrhnout ve spolupráci s hydrogeologem. V případě, že bude posudek o vhodnosti zasakování kladný, nebudou dešťové vody napojovány na navrženou kanalizaci.

Dešťové vody je nutno minimalizovat – budou v maximální míře zachytávány do dešťových jímek umístěných na jednotlivých pozemcích, případně zasakovány.

Vedení tras - kanalizační stoky jsou v maximální možné míře situovány do tras budoucích komunikací při respektování spádových poměrů v území.

Materiál potrubí může být upřesněn na základě požadavku investora či budoucího správce kanalizační sítě. Především se jedná o použití plastových trub.

Při styku s ostatními inženýrskými sítěmi bude nutné dodržení ČSN 73 60 05 – prostorové uspořádání sítí.

Dešťové vody z extravilánu:

Lokalita není ohrožena dešťovými vodami z extravilánu.

Ochrana melioračních zařízení:

Zařízení meliorací, které se nacházejí v řešeném území, budou zrušena.

Orientační stanovení množství odpadních vod:

- odpovídá cca potřebě vody

Členění stavby:

Pro zpracování projektové dokumentace i realizaci je stavba kanalizace navržena jako jeden celek bez dalšího členění. S ohledem na rozsah zástavby je však možné projektové řešení a realizaci provádět po částech podle faktického rozvoje zástavby v území. V jednotlivých dílech dokumentace budou zpracovány projekty kanalizačních sběračů a domovních přípojek.

C) ZÁSOBOVÁNÍ PLYNEM A TEPLEM**Popis STL plynovodu:**

Navržený STL plynovod IPE 90 a 63 bude napojen na stávající STL plynovod přivedený do sídliště Hegerova. Trasa navržených plynovodů je umístěna především do chodníků a zelených pásů. Při styku s ostatními inženýrskými sítěmi bude nutné dodržení ČSN 73 60 05 – prostorové uspořádání sítí.

Při styku s ostatními inženýrskými sítěmi bude nutné dodržení ČSN 73 60 05 – prostorové uspořádání sítí.

Návrh: 863 m

Orientační výpočet potřeby

zemního plynu je proveden pro uvažovaný počet bytů v návrhu.

Návrh:

- předpokládaný počet bytů 255 b.j.
- potřeba 510 m³/h

Popis horkovodu:

Navržené horkovody budou napojeny na stávající plynovou kotelnu v sídlišti Hegerova.

horkovod celkem 1616 m

Členění stavby:

Pro zpracování projektové dokumentace i realizaci je stavba plynovodů navržena jako jeden celek bez dalšího členění. S ohledem na rozsah zástavby je však možné projektové řešení a realizaci provádět po částech podle faktického rozvoje zástavby v území. V jednotlivých dílech dokumentace budou zpracovány projekty plynovodních řadů a domovních přípojek.

D) ZÁSOBOVÁNÍ EL. ENERGÍÍ**Popis el. zařízení:**

Návrh:

I. etapa výstavby bude napojena na stávající zděnou trafostanici v sídlišti Hegerova, pro II. etapu je navržena zděná (kiosková) trafostanice, která bude napojena kabelovým vedením na stávající nadzemní vedení VN a bude zasmyčkována na výše uvedenou trafostanici v sídlišti. Trafostanice je umístěna u navrhovaného parkoviště v centru řešeného území. Podzemní kabelové vedení vn bude vedeno veřejným prostranstvím.

Distribuce:

Připojení zástavby rodinných domů a bytových domů je na distribuční síť VČE.

Z trafostanice bude vyvedeno kabelové vedení nn napájející jednotlivé nemovitosti. Na hranicích jednotlivých pozemků budou osazeny domovní pojistkové skříně.

Při styku s ostatními inženýrskými sítěmi bude nutné dodržení ČSN 73 60 05 – prostorové uspořádání sítí.

Návrh:

podzemní kabel nn	890 m
podzemní kabel vn	480 m
trafostanice	1 x

Kabely budou uloženy ve volném terénu (zelený pás) nebo chodníku.

Orientační výpočet potřeby

elektrického příkonu je proveden pro uvažovaný počet bytů v návrhu.

zatížení bytového a nebytového odběru:

bytový odběr	0,85 kW/bj
nebytový odběr	0,35 kW/bj

Návrh:

- předpokládaný počet bytů 255 b.j.
- potřebný příkon 306 kW

Členění stavby:

Pro zpracování projektové dokumentace i realizaci je stavba el. zařízení navržena jako jeden celek bez dalšího členění. S ohledem na rozsah zástavby je však možné projektové řešení a realizaci provádět po částech podle faktického rozvoje zástavby v území. V jednotlivých dílech dokumentace budou zpracovány projekty kabelů vn, nn a trafostanice a domovních přípojek.

E) SPOJE

Sdělovací kabely budou řešeny ze stávající sítě sdělovacích kabelů. Pro lokalitu budou nalezeny rezervy v místní síti v blízkosti řešeného území.

Návrh: 785 m

Při styku s ostatními inženýrskými sítěmi bude nutné dodržení ČSN 73 60 05 – prostorové uspořádání sítí.

Členění stavby:

Pro zpracování projektové dokumentace i realizaci je stavba sdělovacích kabelů navržena jako jeden celek bez dalšího členění. S ohledem na rozsah zástavby je však možné projektové řešení a realizaci provádět po částech podle faktického rozvoje zástavby v území. V jednotlivých dílech dokumentace budou zpracovány projekty sdělovacích kabelů a domovních přípojek.

F) VEŘEJNÉ OSVĚTLENÍ

Napájení nových svítidel pro osvětlení bude ze stávajících rozváděčů, sloužících ke spínání veřejného osvětlení ve městě.

Při styku s ostatními inženýrskými sítěmi bude nutné dodržení ČSN 73 60 05 – prostorové uspořádání sítí.

Návrh: 1639 m

Členění stavby:

Pro zpracování projektové dokumentace i realizaci je stavba veřejného osvětlení navržena jako jeden celek bez dalšího členění. S ohledem na rozsah zástavby je však možné projektové řešení a realizaci provádět po částech podle faktického rozvoje zástavby v území. V jednotlivých dílech dokumentace budou zpracovány projekty kabelů veřejného osvětlení.

3.4. Nakládání s odpady

- o komunální odpad bude řešen svozem na skládku mimo řešené území
- o každý objekt bude mít nádoby na domovní odpad, které budou umístěny na pozemku producenta odpadu

3.5. Občanské vybavení

V řešeném území je na jižním okraji lokality vymezen pozemek pro občanské vybavení veřejné – viz. kap. 2.3. *Vymezení pozemků*. Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb – viz. kap. 7.

Případné další umístování občanského vybavení je umožněno jako integrované zařízení v rámci staveb pro bydlení – viz. kap. 2.4. *Podmínky pro využití pozemků*.

4. Podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území

Řešená lokalita navazuje na hranici zastavěného území; jihozápadní, jižní a východní část lokality je lemována stávající zástavbou (bydlení, zemědělská výroba), severní část je ohraničena železniční tratí č. 261, převládajícím funkčním prvkem řešeného území je zemědělská plocha – orná půda.

4.1. Ochrana kulturních hodnot území

V řešeném území nejsou žádné objekty zapsané do seznamu nemovitých kulturních památek, nenachází se zde žádná stavba, která by přispívala k identitě města.

Navržené řešení respektuje kulturní hodnoty území, vychází ze zásad udržitelného rozvoje města:

- z hlediska širších vztahů je lokalita situována na severovýchodním okraji města, bez významného dopadu na prostorové utváření města (lokalita není v dálkových pohledech výrazně exponovaná)
- navržená výšková hladina zástavby navazuje na stávající okolní zástavbu, směrem do krajiny dochází k jejímu snižování
- z hlediska prostorového členění území města je lokalita považována za území s možností vytváření vlastní identity
- celé řešené území je územím s archeologickými nálezy (ÚAN) ve smyslu zákona č. 20/1987 Sb., ve znění pozdějších předpisů, s prokázaným výskytem archeologického dědictví (do části lokality zasahuje území 2. typu s archeologickými nálezy):

Při realizaci každého projektu, který předpokládá zemní práce, je nutno postupovat ve smyslu zákona č. 20/1987 Sb. o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů ve znění § 22 a 23 památkového zákona. Včetně posouzení zemních prací organizací oprávněnou k provádění archeologického výzkumu v daném regionu.

4.2. Ochrana civilizačních hodnot území

OBČANSKÉ VYBAVENÍ

Občanské vybavení se v řešeném území nenachází, je rozptýleno v rámci města v odpovídající docházkové vzdálenosti. V rámci ÚS Hegerova je navržen pozemek pro občanské vybavení veřejné.

TECHNICKÉ VYBAVENÍ

Řešená lokalita bude napojena na stávající řady inženýrských sítí.

OCHRANA PŘED POVODNĚMI

Stanovené záplavové území do řešeného území nezasahuje.

4.3. Ochrana přírodních hodnot území

Území je v převážné míře zemědělsky využíváno, nevyskytují se zde plochy zvláště chráněných území, registrované významné krajinné prvky, památné stromy ani jiné objekty, podléhající ochraně dle zákona o ochraně přírody a krajiny. Do řešeného území nezasahují prvky územního systému ekologické stability (ÚSES).

V řešeném území se dále nenacházejí žádné chráněné přírodní zdroje, výhradní ložiska nerostných surovin (VLNS), nejsou evidována VLNS a není stanoveno chráněné ložiskové území (CHLÚ).

V rámci navrženého rozšíření stávajícího parkoviště v sídlišti Hegerova (i.č. 27) bude nutno vykácet část stávající vzrostlé zeleně. Řešením územní studie je navrženo nahrazení vykácené a doplnění nové vzrostlé zeleně podél obslužných komunikací a v plochách parkovišť (rozsah – viz. výkres č. 1).

Stávající vodní tok, procházející územím od východního k jižnímu okraji lokality, je ve své střední části navržen k přeložení do vymezených ploch sídelní zeleně a veřejného prostranství, mimo řešené území může vytvářet krajinné prvky, např. meandry, mokřad, tůň, apod.

OCHRANA KRAJINNÉHO RÁZU

- navržené řešení respektuje svým hmotovým řešením i členěním na zastavitelné a volné plochy zásady ochrany krajinného rázu v této části města
- severní okraj lokality je do volné krajiny orientován nezastavěnými částmi pozemků a pásem izolační zeleně

4.4. Inženýrskogeologické a základové poměry

Podrobné posouzení geologických podmínek (stavebně geologický průzkum) v území nebylo provedeno.

- území leží v nadmořské výšce cca 554 – 560 m n.m., terén je mírně svažité, se sklonem k jihu, tento sklon ovlivňuje řešení z hlediska možnosti gravitačního odvedení odpadních vod
- po stránce geomorfologické náleží území do jižní části Podorlické pahorkatiny
- v řešeném území nejsou evidovány žádné lokality sesuvů ani poddolovaná území
- je nutno provést podrobný inženýrsko-geologický průzkum daného území, který stanoví hodnoty geomechanických vlastností hornin v území, hydrogeologické vlastnosti a stanoví zásady a podmínky pro zakládání staveb
 - základová konstrukce musí respektovat podmínky stanovené geologickým průzkumem
 - budování suterénů u bytových domů a občanského vybavení (1 PP) je *podmíněně přípustné* za podmínky, že základové poměry budou dle vypracovaného posudku vhodné

4.5. Radonové riziko

- pro řešenou lokalitu nebyl zpracován radonový průzkum
- dle map radonového indexu lze lokalitu stanovit jako území s přechodným radonovým indexem (v nehomogenních kvarterních sedimentech)
- u nově budovaných obytných objektů je nutno počítat s opatřeními omezující a snižující koncentraci radonu v uzavřených prostorách a místnostech, protiradonovou izolaci je doporučeno dimenzovat dle platných právních předpisů

5. Podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí

Navrhované řešení rozvojového území pro obytnou zástavbu nevykazuje žádné negativní důsledky na životní prostředí.

- pro ochranu čistoty vody je navrženo odkanalizování lokality s napojením na centrální čistírnu odpadních vod
- pro ochranu ovzduší je navržen ekologický způsob vytápění a ohřevu teplé vody, a to zemním plynem, lze rovněž využívat alternativní zdroje
- nakládání s odpady v řešené lokalitě bude řešeno stávajícím způsobem jako v celém městě, včetně separace a sběru recyklovatelného odpadu, a sběru a likvidace nebezpečného odpadu
- chráněné venkovní prostory a chráněné venkovní prostory staveb, charakterizované dle platných právních předpisů, jsou navrženy mimo izofony specifikující maximální hlukovou zátěž z dopravy
- navržené pozemky pro bydlení jsou od železnice a stávajícího zemědělského areálu odděleny plochami izolační zeleně
- z hlediska klimatických podmínek je lokalizace plochy pro funkci bydlení vhodná
- pro odpočinek a rekreaci obyvatel jsou navrženy plochy sídelní zeleně s víceúčelovými hřišti

Předpoklad vzniku příznivého životního prostředí uvnitř řešené lokality je rovněž zahrnut v podmínkách pro umístění a prostorové uspořádání staveb (stanovení odstupů mezi objekty) a ve vymezení dostatečně kapacitních veřejných prostranství.

6. Podmínky pro ochranu veřejného zdraví

Řešená lokalita pro obytnou výstavbu je situována na severovýchodním okraji města v bezprostřední návaznosti na stávající plochy bydlení. Předpoklady pro vytvoření zdravých životních podmínek navazují na podmínky popsané v předchozí kapitole.

- záměry na umístění zdrojů hluku příp. vibrací v blízkosti chráněných venkovních prostorů nebo chráněných venkovních prostorů staveb charakterizovaných právními předpisy v oblasti ochrany veřejného zdraví a naopak, je nutno posoudit na základě hlukové studie a následně projednat s věcně a místně příslušným orgánem ochrany veřejného zdraví
- konkrétní záměry, které mohou výrazně ovlivnit čistotu ovzduší, musí být předem projednány s věcně a místně příslušným orgánem ochrany veřejného zdraví

7. Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb, které nejsou zahrnuty do staveb veřejné infrastruktury, včetně podmínek ochrany navrženého charakteru území, zejména ochrany krajinného rázu (např. uliční a stavební čáry, podlažnost, výšku zástavby, objemy a tvary zástavby, intenzitu využití pozemků)

Pro identifikaci jsou v grafické části udány souřadnice x,y (v souřadném systému S – JTSK) os komunikací, od kterých jsou odvozeny hranice oddělující vymezená veřejná prostranství od pozemků pro bydlení a občanské vybavení a následně stavební čáry a stavební hranice (viz. výkres č.1).

STAVEBNÍ ČÁRY, HRANICE

- o stavební čáry jsou v souběhu s hranicí, která odděluje vymezená veřejná prostranství od pozemků pro bydlení
- o objekty bytových domů budou osazeny na stavební čáry ve vzdálenostech 14 m od osy komunikace
- o objekt občanského vybavení bude osazen na stavební čáru ve vzdálenosti 3,75 m od hranice oddělující vymezený pozemek pro občanské vybavení od veřejného prostranství
- o zástavba nesmí překročit stavební čáru směrem k navržené komunikaci, za umístění na stavební čáru se považuje pokud alespoň část hlavní fasády objektu leží na stavební čáře; odskočení části hlavního objektu nebo garáže musí být rovnoběžné se stavební čarou
- o stavební hranice pro bytové domy je rovnoběžná se stavební čarou ve vzdálenosti 14 a 16 m; odstupy na okrajích pozemků jsou proměnlivé
- o stavební čára a hranice vymezují část plochy pozemku pro umístění hlavní stavby; stavby, které nevyžadují stavební povolení ani stavební ohlášení, musí být vzdáleny min. 2 m od hranice pozemku

VÝŠKA ZÁSTAVBY

- o úroveň $\pm 0,0$ – výškové osazení I. NP bytových domů a občanského vybavení bude max. 1,0 – 1,2 m nad úroveň přilehlé veřejné komunikace
- o vstupy do objektů budou řešeny bezbariérově
- o výška objektů bytových domů u lokalit i.č. **2, 3, 9, 10 a 11** – max. 3+ NP (+ = možnost využití podkroví, příp. ustupující podlaží)
- o výška objektů bytových domů u lokalit i.č. **1, 4, 5, 6, 7 a 8** – max. 4+ NP (+ = možnost využití podkroví, příp. ustupující podlaží)
- o budování suterénů u bytových domů a občanského vybavení (1 PP) je *podmíněně přípustné* za podmínky, že základové poměry budou dle vypracovaného posudku vhodné

ARCHITEKTONICKÉ ŘEŠENÍ

- o architektonické a hmotové řešení objektů nesmí narušit charakter, měřítko a obraz města
- o základní typ zastřešení hlavních objektů a doplňkových staveb – šikmé a ploché střechy
- o hřebeny šikmých střech nad hlavní hmotou objektu budou orientovány rovnoběžně s přilehlým veřejným prostranstvím, ze kterého bude řešen vjezd na pozemek

ULIČNÍ PROSTOR JE VYMEZEN

- o hranicí pozemků s rozdílným způsobem využití, která odděluje vymezená veřejná prostranství od pozemků pro bydlení, občanské vybavení a sídelní zeleň

8. Podmínky pro napojení staveb na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu

- napojení staveb na veřejnou dopravní infrastrukturu – z přilehlých veřejných prostranství, poloha vjezdu na pozemek bude upřesněna dle dispozičního řešení objektu
- napojení na veřejnou technickou infrastrukturu – stavby budou napojeny přípojkami na navržené inženýrské sítě umístěné v přilehlých veřejných prostranstvích

9. Civilní obrana a požární ochrana

Z hlediska požárního je možno charakterizovat stavbu jako stavbu bez požárního rizika, neboť dominujícím stavebním materiálem jsou nehořlavé materiály. Jediným médiem, které vyžaduje zvláštní pozornost z hlediska požární ochrany je plynovodní potrubí, kterým bude dopravován zemní plyn, tedy hořlavina, která tvoří se vzduchem výbušnou směs. Při normální přepravě nehrozí nebezpečí výbuchu či požáru, neboť je plynovod hermeticky uzavřen proti vniknutí vzduchu a je pevnostně dimenzován na příslušný tlak. Operace na plynovodech provádí odborní pracovníci provozovatele za odpovídajících bezpečnostních opatření.

Ochranná pásma plynového zařízení jsou stanovena Zákonem č. 458/2000Sb., v platném znění o podmínkách podnikání a výkonu státní správy v energetických odvětvích a o státní energetické inspekci (energetický zákon).

Před uvedením plynovodního zařízení do provozu zpracuje provozovatel požární poplachové směrnice. Ke stanovení požárních jednotek přivolaných na pomoc při likvidaci požáru poskytne orgánu požární ochrany potřebné mapové podklady pro zpracování poplachového plánu.

Potřeba vody pro hasební účely bude zajištěna z navržených vodovodních řadů – budou realizovány nadzemní hydranty.

Z hlediska CO nejsou kladeny na navrhovanou stavbu žádné požadavky.

Potřeby civilní obrany a požární ochrany po dokončení stavby budou respektovány. Během stavby bude dodavatel udržovat staveniště sjízdné pro pohotovostní vozidla hasičů a bude udržovat přístupné požární hydranty. Návrh vodovodu řeší i zabezpečení požární vody pro území po dokončení stavby. Požadavky civilní ochrany bude možno specifikovat až po upřesnění využití území.

Pro bilancování ploch potřebných pro ukrytí obyvatel je nutno počítat na jednu ukryvanou osobu u budování protiradiačních úkrytů svépomocí (tzv. úkryty PRÚ – BS) 1,5 m² na jednu ukryvanou osobu.

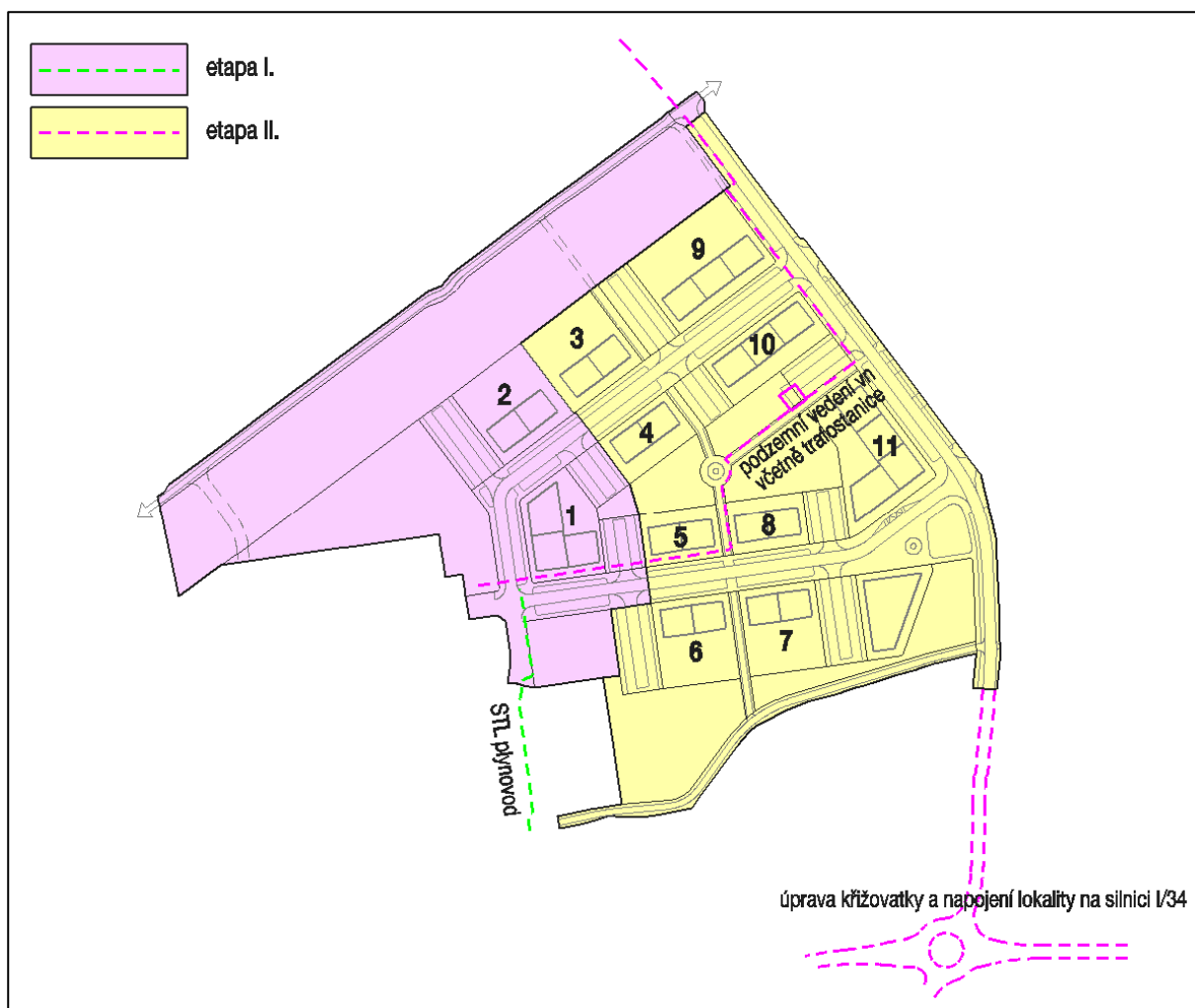
Při navrhování zástavby na nových plochách při stávajících i nově navržených důležitých místních komunikacích je nutno zajistit jejich nezavalitelnost při rozrušení okolní zástavby.

V případě, že zástavba hraničí s těmito komunikacemi, musí šířka uličního prostoru být minimálně (V1 + V2):2 + 6 m, při jednostranné zástavbě V/2 + 3 m, přičemž V1, V2 a V jsou průměrné výšky budov po střešní římsu v m, což uliční prostor o šířce 10 - 12 m u obslužných komunikací splňuje.

10. Stanovení pořadí změn v území (etapizace)

V rámci řešení územní studie je stanovena etapizace.

Schema pořadí změn v území (etapizace)



Bilance navržené obytné výstavby v jednotlivých etapách

etapa	id. číslo, skupina	počet BD	počet bytů
I.	1, 2	5	49
II.	3 - 11	22	206
celkem		27	255

ETAPA I.

V první etapě je navrženo napojení lokality na komunikační skelet ze stávající komunikace v sídlišti Hegerova vybudováním částí nových obslužných komunikací a následnou výstavbou přilehlých bytových domů. Podél severního okraje lokality bude realizován pás izolační zeleně, přičemž je možno současně vybudovat část účelové komunikace podél železniční trati. Součástí I. etapy je dále rozšíření stávajícího a realizace nového parkoviště na západním okraji řešeného území. V rámci I. etapy je dále nutno přivést STL plynovod a ostatní inženýrské sítě napojit na stávající trasy (vybudovat splaškovou a dešťovou kanalizaci s napojením na stávající sběrače, vodovod, horkovod s napojením na stávající plynovou kotelnu, podzemní vedení nn s napojením na stávající zděnou trafostanici, sdělovací kabely, veřejné osvětlení).

ETAPA II.

Druhá etapa je podmíněna realizací úpravy křižovatky na silnici I/34 v prostoru před supermarketem Tesco a vybudováním severojižní obslužné komunikace. Od ní jsou vyvedeny dvě další obslužné komunikace, které se napojí na části vybudované v I. etapě. Výstavba zahrnuje bytové domy včetně přilehlých parkovišť, pěších komunikací a zeleně v centrální části a objekt občanského vybavení. Součástí II. etapy je dále vybudování pěší trasy podél jižního okraje lokality a realizace sídelní zeleně na jižním okraji včetně přeložky části vodního toku. Pro umožnění výstavby ve II. etapě je nutno realizovat podzemní vedení vn s trafostanicí s následným propojením se stávající trafostanicí v sídlišti Hegerova, ostatní inženýrské sítě budou navazovat na I. etapu.

11. Urbanistická ekonomie**Kapacitní možnosti území:**

	návrh
počet bytových domů	27
počet bytů v bytových domech	255
počet obyvatel (obložnost 2,5 os/byt)	638

Plošné ukazatele:

pozemky pro	výměra v m ²
bydlení – bytové domy	19 429
občanské vybavení veřejné	1 282
veřejná prostranství:	18 045
• obslužné komunikace	5 167
• chodníky	6 062
• vjezdy na pozemky + parkování	2 507
• zeleň v rámci veřejných prostranství	3 787
sídelní zeleň	23 449
dopravní infrastruktura – parkoviště	12 617
dopravní infrastruktura – účelové komunikace	2 141

Křižovatka na silnici I/34 s obslužnou komunikací u Tesca:

položka	výměra v m ²
okružní křižovatka	1 500
úprava části silnice I/34 a navazujících komunikací	4 200
obslužná komunikace pro lokalitu Hegerova	1 800

Inženýrské sítě:

položka	počet měrných jednotek [m]
vodovod	918
kanalizace - splašková	520
kanalizace - dešťová	1340
STL plynovod	863
horkovod	1616
kabelové vedení vn	480
trafostanice	1 ks
kabelové vedení nn	890
sdělovací kabely	785
kabelové vedení veřejného osvětlení	1639
sloupy veřejného osvětlení	55

Podmiňující investice:

Veřejná infrastruktura	celkem cena [Kč]
křižovatka na silnici I/34 s obslužnou komunikací u Tesca:	31 800 000
• okružní křižovatka	15 000 000
• úprava části silnice I/34 a navazujících komunikací	10 500 000
• obslužná komunikace pro lokalitu Hegerova	6 300 000
napojení STL plynovodu (75 m)	75 000
přeložka vodního toku (272 m)	100 000
celkem cena [Kč]	31 975 000

Předpokládané náklady na veřejnou infrastrukturu:

Veřejná infrastruktura	celkem cena [Kč]
komunikace obslužné	18 084 500
chodníky	6 668 200
vjezdy na pozemky + parkování	3 760 500
zeleň v rámci veřejných prostranství	2 272 200
parkoviště	31 542 500
komunikace účelové	2 141 000
celkem dopravní infrastruktura [Kč]	64 468 900
vodovod DN 100	2 249 100
kanalizace DN 250	3 458 000
kanalizace DN 400	12 797 000
STL plynovod	863 000
horkovod	5 769 120
kabelové vedení - vn	1 963 200
trafostanice	1 400 000
kabelové vedení – nn	872 200
sdělovací kabely	785 000
veřejné osvětlení	1 639 000
sloupy veřejného osvětlení	2 420 000
celkem technická infrastruktura [Kč]	34 215 620
podmiňující investice [Kč]	31 975 000
celkem cena [Kč]	130 659 520

