

P O L I Č K A

LOKALITA JIH I.

Územní studie



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 JIH I.		
Evidenční číslo:	215 – 006 – 672		
Pořizovatel:	Městský úřad Polička		
Zhotovitel:	Urbanistické středisko Brno, spol. s r.o.	www.usbrno.cz	
Jednatelé společnosti:	Ing. arch. Vanda Ciznerová Ing. arch. Miloš Schneider		
Projektanti:	urbanismus, architektura:	Ing. arch. Vanda Ciznerová, Ing. arch. Pavel Ducháček	
	dopravní infrastruktura:	Ing. arch. Aleš Stuchlík	
	technická infrastruktura:	Ing. Pavel Veselý	
Datum:	Leden 2016		

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	1
2.3. Vymezení pozemků.....	2
2.4. Podmínky pro využití pozemků	3
3. Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury.....	6
3.1. Veřejná prostranství	6
3.2. Dopravní infrastruktura.....	7
3.3. Technická infrastruktura.....	10
3.4. Nakládání s odpady	13
3.5. Občanské vybavení.....	13
4. Podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území	13
4.1. Ochrana kulturních hodnot území.....	13
4.2. Ochrana civilizačních hodnot území	14
4.3. Ochrana přírodních hodnot území	14
4.4. Inženýrskogeologické a základové poměry	14
4.5. Radonové riziko	15
5. Podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí	15
6. Podmínky pro ochranu veřejného zdraví	15
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).....	16
8. Podmínky pro napojení staveb na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu	17
9. Civilní obrana a požární ochrana	17
10. Urbanistická ekonomie	18
11. Stanovení pořadí změn v území (etapizace).....	20

1. Vymezení řešeného území

Řešené území se nachází v k.ú. Polička, na jižním okraji města. Je vymezeno zastavitelnou plochou bydlení **Z6**, zastavitelnou plochou veřejných prostranství **Z50** a částí zastavitelné plochy veřejných prostranství **Z49** dle platného Územního plánu Polička (dále ÚP Polička) v právním stavu po vydání jeho Změny č. 1, jež nabyla účinnosti 12. 7. 2014. Celková výměra řešeného území činí 8,85 ha, území je v současné době zemědělsky využíváno.

2. Koncepce rozvoje území, Urbanistická koncepce

V současné době je území prostorově vymezeno především na severním okraji – realizovanou obytnou zástavbou rodinných domů a stávající obslužnou komunikací. Západní okraj je ohraničen silnicí II/362 na Jedlovou. 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
- řeší návaznost na sousední lokality, navržené v rámci podrobnějších dokumentací - *Regulační plán Mánesova* (dále RP Mánesova) a *Územní studie Bezručova*
- navrhuje optimální organizaci pozemků bydlení pro výstavbu rodinných domů
- navrhuje uspořádání dopravní a technické infrastruktury včetně 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 ve struktuře města, 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.

Hlavní napojení řešeného území na komunikační skelet je navrženo ze silnice II/362 (pokračování ul. Čsl. armády), v místě navrženého napojení sousední lokality Bezručova. Další napojení budou provedena ze stávající komunikace podél severního okraje lokality a ze sousední lokality Mánesova, v souladu s řešením navrženým v platném regulačním plánu. Navazující obytné ulice jsou oboustranně obestavěné. Řešením územní studie je navrženo doplnění nové vzrostlé zeleně podél obslužných komunikací a významných pěších tras. Na jižním okraji lokality jsou, pro zajištění prostupnosti území, vymezeny pozemky umožňující komunikační propojení do volné krajiny.

Z hlediska využití a vymezení pozemků je převážná část lokality navržena pro bydlení v rodinných domech. Snahou je v daném území nabídnout optimální rozložení a počet rodinných domů, s možností výběru velikosti a orientace stavebního pozemku. Navržené prostorové členění je dáno možnostmi napojení území na stávající komunikační systém, rozložením funkcí a trasováním inženýrských sítí. Orientace pozemků pro bydlení v rodinných domech na severním okraji lokality je řešena tak, aby nezastavěné části pozemků směřovaly k jihu. Na jižním a západním okraji řešeného území jsou, z pohledových a hygienických důvodů, pozemky pro rodinné domy orientovány směrem do volné krajiny a k silnici II/362 zahradami. Pozemky navržené ve vnitřní části lokality jsou orientovány směrem východ – západ. Toto řešení, spolu s výškovou regulací navržené zástavby, významně přispívá k zachování a ochraně hodnot území (krajinný ráz, obraz města, významné dominanty). Obytné území doplňuje v centru lokality plocha sídelní zeleně (veřejný park), s možností umístění víceúčelových hřišť. Plocha parku je navázána na výrazné pěší osy, procházející napříč řešeným územím (pěší osa západ - východ a pěší propojení sever - jih s lokalitou Mánesova).

2.3. Vymezení pozemků

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. Výměra jednotlivých pozemků pro rodinné domy je ve střední části řešeného území v rozmezí cca 785 – 1000 m², na severním a jižním okraji lokality jsou vymezeny větší pozemky, cca 1030 – 1530 m².

Pro zajištění obsluhy stavebních pozemků jsou navrženy pozemky veřejných prostranství, pro setkávání a oddych obyvatelstva je vymezen pozemek sídlení zeleně, v rozsahu odpovídajícím platné legislativě.

Přehled vymezených stavebních pozemků pro bydlení v rodinných domech

id. číslo skupina	číslo staveb. pozemku	plocha pozemku v m ²	max. zastavitelná plocha v m ²
1	1	828.67	232.00
	2	853.66	248.00
	3	979.20	288.00
	4	898.45	248.00
	5	1016.48	288.00
	6	1013.89	288.00
	7	901.77	248.00
	8	877.75	248.00
2	9	1531.76	370.40
	10	1294.21	370.40
	11	1294.21	370.40
	12	1294.21	370.40
3	13	896.22	248.00
	14	900.00	248.00
	15	900.00	248.00
	16	896.22	248.00
	17	900.00	248.00
	18	900.00	248.00
4	19	900.00	248.00
	20	900.00	248.00
	21	889.88	248.00
	22	900.00	248.00
	23	900.00	248.00
	24	896.22	248.00
5	25	833.24	248.00
	26	867.39	248.00
6	27	965.23	248.00
	28	991.81	248.00
7	29	1301.75	416.37
	30	1254.00	416.00
	31	1254.00	416.00
	32	1297.30	439.89
8	33	1034.02	293.52
9	34	1045.00	304.00
	35	1045.00	304.00
10	36	1045.00	304.00
	37	1079.48	327.31
11	38	785.78	248.65
	39	789.57	248.65
	40	789.57	248.65

id. číslo skupina	číslo staveb. pozemku	plocha pozemku v m ²	max. zastavitelná plocha v m ²
12	41	789.57	248.65
	42	789.57	248.65
	43	785.78	248.65
13	44	898.57	248.65
	45	902.36	248.65
	46	902.36	248.65
	47	897.51	248.65
	48	902.36	248.65
	49	902.36	248.65
14	50	902.36	248.65
	51	902.36	248.65
	52	898.57	248.65
	53	902.36	248.65
	54	902.36	248.65
	55	897.51	248.65
15	56	1322.12	380.80
	57	1322.12	380.80
	58	1322.12	380.80
	59	1322.12	380.80
	60	1322.12	380.80
	61	1384.94	391.64

2.4. Podmínky pro využití pozemků

Územní studií jsou vymezeny pozemky s rozdílným způsobem využití – viz. grafická část, výkres č. 1. 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

Je navrženo 61 stavebních pozemků pro rodinné domy, celková plocha pro bydlení je navržena o rozloze cca 6,11 ha.

id. číslo skupina	využití pozemků	počet domů	plocha pozemků (m ²)	poznámka
1	rodinné domy	8	7369,87	
2	rodinné domy	4	5414,41	
3	rodinné domy	6	5392,44	
4	rodinné domy	6	5386,09	
5	rodinné domy	2	1700,63	
6	rodinné domy	2	1957,04	
7	rodinné domy	4	5107,05	
8	rodinné domy	1	1034,02	
9	rodinné domy	2	2090,00	
10	rodinné domy	2	2124,48	
celkem I. etapa		37	37 576,03	
11	rodinné domy	3	2364,92	
12	rodinné domy	3	2364,92	
13	rodinné domy	6	5405,55	
14	rodinné domy	6	5405,55	
15	rodinné domy	6	7995,52	
celkem II. etapa		24	23 536,46	
celkem		61	61 112,49	

Pozemky pro bydlení v rodinných domech - BR**HLAVNÍ VYUŽITÍ:**

Pozemky pro bydlení zahrnují činnosti, děje a zařízení související bezprostředně s bydlením v rodinných domech.

Přípustné využití:

- stavby a pozemky rodinných domů
- veřejná prostranství, související dopravní a technická infrastruktura
- veřejné občanské vybavení (integrované zařízení v rámci stavby pro bydlení)
- sídelní zeleň (zeleň zahrad, zeleň izolační)

Podmíněně přípustné využití:

- související občanské vybavení komerčního charakteru (integrované zařízení v rámci stavby pro bydlení) za podmínky, že se jedná o objekt o zastavěné ploše menší než 200 m² a nedojde k narušení pohody bydlení
- další stavby a zařízení doplňující funkci bydlení, (např. zázemí ke stavbě hlavní, veřejná a soukromá hřiště, dětská hřiště, bazény, 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

Nepřípustné využití:

- činnosti, děje a zařízení, které narušují kvalitu prostředí a pohodu bydlení, nebo takové důsledky vyvolávají druhotně

DALŠÍ PODMÍNKY:

- dopravní obsluha i obsluha inženýrskými sítěmi je navržena z přilehlých veřejných prostranství
- každý rodinný dům bude mít garáž (případně otevřené stání) pro minimálně jedno auto
- pro realizaci nadzemní výstavby je nutný souhlas pověřeného orgánu AČR
- respektovat ochranná pásma vnitrostátního letiště Polička
- respektovat podmínky CHOPAV Východočeská křída
- u lokalit i.č. 1 – 7 a části lokality 15 respektovat zónu havarijního plánování

C) POZEMKY VEŘEJNÝCH 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, obytné ulice se zklidněnou dopravou, pěší a ostatní komunikace.

id. číslo skupina	plocha pozemků (m ²)	poznámka
16	3466,56	obslužná komunikace včetně nového dopravního napojení lokality z ul. Čsl. armády (silnice II/362)
17	3224,78	obslužná komunikace včetně příjezdů k pozemkům č. 33 - 36
18	3172,49	obslužná komunikace s napojením do lokality Mánesova
19	1547,25	zklidněná komunikace
20	1076,00	zklidněná komunikace
21	1078,83	zklidněná komunikace
22	400,00	pěší komunikace
23	190,34	pěší komunikace
24	225,40	pěší komunikace
25	225,40	pěší komunikace
26	175,46	pěší komunikace

id. číslo skupina	plocha pozemků (m ²)	poznámka
27	401,05	pěší komunikace
28	257,56	ostatní komunikace - propojení do krajiny
celkem	15 441,12	

Pozemky veřejných prostranství – Uo, Uz, Up

HLAVNÍ VYUŽITÍ:

Pozemky, které jsou přístupné každému bez omezení. Vymezují uliční prostory a pozemky pro obsluhu území – dopravní a technickou infrastrukturou.

Přípustné využití:

- související dopravní a technická infrastruktura (komunikace, chodníky, pásy zeleně, ve které jsou uloženy inženýrské sítě, místa pro kontejnery)
- vjezdy na pozemky, odstavné a parkovací plochy, cyklistické stezky
- sídelní zeleň (např. veřejná zeleň, izolační zeleň)

Nepřípustné využití:

- činnosti, děje a zařízení, které narušují bezpečný pohyb osob, kvalitu prostředí nebo takové důsledky vyvolávají druhotně

Podmíněně přípustné využití:

- 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

DALŠÍ PODMÍNKY:

- pro realizaci nadzemní výstavby je nutný souhlas pověřeného orgánu AČR
- respektovat podmínky CHOPAV Východočeská křída

D) POZEMKY PRO SÍDELNÍ ZELEŇ

Pro setkávání a oddych obyvatelstva a také posílení přírodní složky v území, je v centru lokality navržen pozemek sídelní zeleně (veřejný park). V rámci pozemku sídelní zeleně jsou pak vymezeny plochy pro umístění víceúčelových hřišť. Podél silnice II/362 je navržen pás izolační zeleně.

id. číslo skupina	plocha pozemků (m ²)	poznámka
29	5601,82	parková zeleň s možností umístění víceúčelových hřišť
30	1565,47	izolační zeleň mezi navrhovanou zástavbou a silnicí II/362 včetně pěší komunikace
31	353,02	izolační zeleň mezi navrhovanou zástavbou a silnicí II/362
celkem	7 520,31	

Pozemky sídelní zeleně - Z

HLAVNÍ VYUŽITÍ:

Parkově upravené plochy zeleně s odpovídající druhovou skladbou okrasných dřevin, které plní funkci kompoziční, odpočinkovou, rekreační, izolační a ekologickou.

Přípustné využití:

- pozemky veřejně přístupné zeleně
- pozemky pro pěší a cyklistické stezky
- objekty, stavby a zařízení, které tvoří doplňkovou funkci, například altány, pergoly, veřejná WC, kiosky, víceúčelová a dětská hřiště, vodní prvky a plochy, naučné stezky...
- izolační zeleň

Nepřípustné využití:

- činnosti, děje a zařízení, které narušují kvalitu prostředí nebo takové důsledky vyvolávají druhotně

Podmíněně přípustné využití:

- pozemky související dopravní a technické infrastruktury, například manipulační plochy, místa pro kontejnery, obslužné komunikace v případě, že nedojde k potlačení hlavního využití a nesnižují kvalitu prostředí ve vymezené ploše a jsou slučitelné s odpočinkovými aktivitami

DALŠÍ PODMÍNKY:

- plochy vymezené pro případné umístění víceúčelových hřišť v rámci lokality i.č. **29** jsou vyznačeny v grafické části (označení – /h)
- u lokality i.č. **29** řešit realizaci pěších propojení, příp. výtvarného prvku v pohledově exponovaném průsečíku pěších tras
- u lokality i.č. **30** řešit realizaci chodníku a kioskové trafostanice
- u lokalit i.č. **30** a **31** řešit realizaci a doplnění izolační a vzrostlé zeleně, maximálně respektovat stávající vzrostlou zeleň podél silnice II/362
- pro realizaci nadzemní výstavby je nutný souhlas pověřeného orgánu AČR
- respektovat podmínky CHOPAV Východočeská křída

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
 - v grafické části jsou identifikovány pozemky i.č. **16 - 18**
 - šířka navržených prostranství i.č. **16** a **17** je 10 m, u navrženého prostranství i.č. **18** je 12 m
 - u lokality i.č. **16** řešit napojení na silnici II/362
 - u lokality i.č. **16** bude vzdálenost vjezdu na pozemek č. 9 (i.č. **2**) od křižovatky se silnicí II/362 min. 30 m
 - u lokality i.č. **18** řešit propojení s územím řešeným v rámci RP Mánesova
 - součástí veřejných prostranství s obslužnými komunikacemi jsou plochy pro parkování (rozsah viz. výkresy č. 1, 2)
 - součástí veřejných prostranství s obslužnými komunikacemi je vzrostlá zeleň (rozsah viz. výkres č. 1), realizovaná formou výsadby soliterů tvořících alej
- **Uz** - veřejné prostranství se zklidněnou komunikací
 - v grafické části jsou identifikovány pozemky i.č. **19 - 21**
 - šířka navržených prostranství je 8 m
 - u lokality i.č. **19** řešit napojení na stávající komunikaci přilehlou k severnímu okraji lokality
 - součástí veřejných prostranství se zklidněnými komunikacemi jsou plochy pro parkování (rozsah viz. výkresy č. 1, 2)
- **Up** - veřejné prostranství s pěší nebo ostatní komunikací
 - v grafické části jsou identifikovány pozemky i.č. **22 - 28**
 - šířka navržených prostranství i.č. **22 - 27** je 5 m, u navrženého prostranství i.č. **28** je 6 m

3.2. Dopravní infrastruktura

Trasy komunikací obslužných, zklidněných, pěších a ostatních jsou vymezeny v rámci stávajících a navržených veřejných prostranství, jejich situování je patrné z grafické přílohy. Pro identifikaci navržených komunikací jsou v grafické části udány souřadnice x,y (v souřadném systému S – JTSK) jejich os. V grafické části výkres 2 Dopravní infrastruktura a 4 Koordinační výkres.

A) SILNIČNÍ DOPRAVA

Lokalita bude dopravně napojena ze silnice II/362 (ulice Čsl. armády). Způsob dopravního napojení lokality je v souladu s platným ÚP Polička. Stavební provedení připojení lokality na pozemní komunikaci musí splňovat podmínky zákona č. 13/1997 Sb. o pozemních komunikacích, vyhl. MDaS č. 104/1997 Sb., ČSN 736102 a ČSN 736110. Stavební řešení obytné lokality musí splňovat podmínky vyhlášky č. 398/2009 Sb. o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb.

Základní charakteristiky komunikací:

Kategorie:	obslužná komunikace, komunikace se smíšeným provozem
Funkční skupina:	C – místní komunikace obslužná D1 – obytná zóna (zklidněná komunikace)
Typy příčného uspořádání:	MO2 a MO2p
Provoz:	obousměrný (pro typ MO2, MO2p a zklidněné komunikace)
Šířka uličního prostoru:	10,0 m u hlavních obslužných komunikací 8,0 m u zklidněných komunikací
Šířka jízdního pruhu:	2,50 m (pro hlavní obslužné komunikace, typ MO2 a MO2p) 2,25 m (pro zklidněné komunikace)
Návrhová rychlost:	30 km/h, 20 km/h
Kategorie vozidel:	- osobní automobily - nákladní automobily (zásobování, HZS, svoz odpadu)

Hlavní obslužné obousměrné komunikace jsou navrženy v základním šířkovém uspořádání 2 jízdní pruhy šířky 2,50 m (+ 2x vodící proužek 0,25 m, tj. celkem 5,5 m mezi obrubami). Trasování komunikací navazuje na stávající komunikace a respektuje terénní konfiguraci. Navrženým řešením je zajištěn přístup a příjezd do volné krajiny pro obsluhu, pěší a cyklisty.

Zklidněné komunikace jsou navrženy ve funkční skupině D1 (komunikace se smíšeným provozem) – obytná zóna s převahou pobytové funkce s přímou obsluhou staveb, ve které je umožněn pohyb chodců, cyklistů a motorových vozidel a her dětí ve společném prostoru za stanovených podmínek provozu podle zvláštních předpisů.

Připojení obytné zóny bude řešeno jako zvýšená křižovatková plocha v souladu s TP 85 včetně řádného osvětlení vjezdu a příslušného svislého a vodorovného značení. Veškeré komunikace jsou dimenzovány tak, aby umožnily obsluhu přilehlých objektů osobními a nákladními automobily (zejména vozidel svozu odpadu a HZS).

Minimální uliční prostor zklidněné komunikace je navržen v šířce 8 m. Konkrétní návrh uspořádání uličního prostoru bude součástí podrobnější dokumentace. Uvažovaná šířka dvoupruhové obousměrné komunikace je 5,0 m mezi obrubami. Předpokládá se využití opatření pro regulaci rychlosti jízdy vozidel a to zejména příčné zpomalovací prahy, dále např. stídivavé parkovací plochy, vysazené zelené plochy, šikany apod. 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.

V křižovatkových prostorech jsou v souladu s příslušnými normami a technickými podmínkami respektovány požadavky na dodržení rozhledových poměrů. V návrhu zklidněné komunikace byla prověřena možnost vjezdu na všechny navrhované pozemky. Zaoblení nároží křižovatek je

standardně navrženo o poloměru minimálně 5 m, při průjezdu křižovatek nákladními vozidly se uvažuje s nadjetím vozidla do protisměru.

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 netuhá s krytem živičným. V prostoru křižovatek se zvýšeným prahem bude povrch dlážděný. Veškeré komunikace budou lemovány silničním betonovým obrubníkem. Zklidněné komunikace, 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 odvodňovačů. Voda z pláně komunikací bude svedena do podélných drenáží zaústěných do kanalizačních šachet nebo do uličních vpustí.

Předpokládá se přednost na hlavní komunikaci, případně přednost zprava. Tomu odpovídají i rozhledové poměry. V místech, kde není možno zajistit dostatečné rozhledové poměry, budou osazena dopravní zrcadla. V řešené lokalitě je uvažováno s omezením rychlostí na 30 km/h a 20 km/h, které bude řešeno osazením dopravního značení (zóna 30 / obytná zóna) na vjezdu do území. Na podporu snížení rychlosti vozidel na požadovanou rychlost je doporučeno komunikace řešit stavebními úpravami (zvýšené prahy).

B) VEŘEJNÁ DOPRAVA

Obsluha území je zajištěna městskou hromadnou dopravou. Nejbližší zastávkou je „Polička, Dvořákova-kotelna“ v docházkové vzdálenosti do 500 m, kterou obsluhují všechny tři městské autobusové linky (1, 2 a 3).

C) NEMOTOROVÁ DOPRAVA

Cyklistická doprava

Po ulicích Dvořákova a Mánesova severně od řešeného území je vedena stávající turistická cyklotrasa č. 4102 (Polička – Vysoký Les – Chmelník). Na severním okraji řešeného území je, v souladu s ÚP Polička, navržena cyklotrasa (vedená po stávající účelové komunikaci), která by propojila cyklotrasu č. 4102 s cyklostezkou na bývalé železniční vlečce do Poličských strojíren.

Cyklostezky ani cyklopruhy nejsou v řešeném území navrhovány.

Pěší a cyklistická doprava má zásadní vliv na charakter lokality. Dobré podmínky pro pěší a cyklisty vytváří předpoklady pro formování komunity a vznik kvalitního obytného prostředí. Při návrhu dopravního řešení lokality bylo dbáno na pěší přístup do volné krajiny.

Pěší doprava

Přístup do území pro pěší je řešen z ulic Čsl. armády a Mánesova. Nově budované chodníky respektují uliční čáru připravované zástavby. Chodníky jsou polohově navrženy souběžně s uliční čarou přímo u vozovky, případně jsou od vozovky odděleny zelení. Řešená oblast je doplněna příčným pěším propojením, které navazuje na chodníky navržené podél komunikací. Minimální celková šířka chodníku činí 1,5 m, podél komunikace včetně bezpečnostního odstupů pak min. 2,0 m. Základní příčný sklon chodníků je uvažován 2,0 %. Území je rovinaté, podélné sklony chodníků kopírují stávající terén, přičemž nesmí přesáhnout sklon 8,33 %.

Převedení pěších přes vozovku je řešeno formou míst pro přecházení.

Zklidněná komunikace (obytná zóna) je komunikace se smíšeným provozem, která nemá vyhrazené plochy pro jednotlivé druhy dopravy – jedná se o společný prostor. Pro pěší provoz je tedy využíván celý dopravní prostor místní komunikace. Návrh obytné zóny musí respektovat vyhl. č. 398/2009 o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb. Zejména je nutno dbát na řešení vodících linií, maximální výškové rozdíly 20 mm, maximální dovolený podélný sklon komunikace 8,33 % (1 : 12) a maximální příčný sklon 2,0 % (1 : 50).

Parkování

Parkování bude řešeno podrobnější dokumentací. V rámci navrženého pozemku veřejného prostranství je v návaznosti na oplocení navržen pruh o šířce 2,25 (2,50) m pro vjezdy na jednotlivé parcely, pro trasování inženýrských sítí, zeleň a parkování; např. v tomto prostoru lze stání konkrétně vymezit. Řešení statické dopravy vychází z ČSN 736110 Projektování místních komunikací, kde je specifikováno, že odstavňá a parkovací stání u nových staveb musí být řešena jako součást stavby, nebo jako neoddělitelná část stavby a umístěna na pozemku stavby, a řídí se velikostí bytu (rodinného domu). Do 100 m² bytu (nebo zastavěného stavebního pozemku RD) 1 odstavňé stání, nad 100 m² bytu (nebo zastavěného stavebního pozemku RD) 2 odstavňá stání. Na 2 byty o jedné obytné místnosti připadá jedno stání.

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. V rámci veřejných prostranství budou podrobnější dokumentací navržena parkovací stání pro návštěvy. Norma uvádí, že na 20 obyvatel bytů (rodinných domů) je třeba počítat s 1 odstavňým stáním v uličním prostoru (ve veřejném prostranství).

Parkovací plochy určené pro osobní vozidla (počet – viz odstavec výpočet počtu parkovacích stání) jsou uvažovány jako podélná parkovací stání.

Základní rozměry pro podélná stání jsou navržena s minimálními rozměry 5,75 m × 2,00 m (pro ZTP 7,0 m × 2,0 m). Parkování je možno koncipovat s převisem vozidla do zelených ploch, které se nacházejí podél komunikací a parkovišť. Při parkování vozidel podél pevné překážky (zdi, apod.) musí být šířky parkovacích stání zvětšeny pro podélné stání o 0,40 m.

Výpočet počtu parkovacích stání

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 je provedeno dle ČSN 736110 „Projektování místních komunikací“. Pro zjednodušení výpočtu není uvažováno s rozdělením bytů na garsonky, byty do 100 m² a byty nad 100 m². V rámci územní studie nelze předjímat počty jednopokojových a nadstandardních bytů a na jeden byt je obecně uvažováno průměrně jedno stání. Odstavňá stání pro rodinné domy nejsou do výpočtu zahrnuta, budou zajištěna na vlastním pozemku RD.

- **Odstavňá stání:**

Bydlení:

byty 0

rodinné domy: 61 (budou zajištěna na vlastním pozemku RD)

Při uvažované obloženosti bytů (2,5 obyvatel/1 byt) bude v lokalitě bydlet 153 obyvatel.

- **Parkovací stání:**

Obytné okrsky:

obyvatel: 153 osob

Stupeň automobilizace je uvažován 1 : 2,5; čemuž odpovídá součinitel vlivu stupně automobilizace $k_a = 1,0$.

Součinitel redukce počtu stání určený charakterem území $k_p = 1,0$ (v běžných případech se neuvažuje).

Výpočet potřebných odstavňých a parkovacích stání:

$$N = 0_o \times k_a + P_o \times k_a \times k_p = 0 \times 1,0 + (153 / 20) \times 1,0 \times 1,0 = 0 + 8 = \mathbf{8 \text{ stání}}$$

V řešené lokalitě bude nutno zajistit **minimálně 8 odstavňých 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 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, DN 80 v celkové délce 1465 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
- Předpokládaný počet obyvatel 153 (obložnost – 2,5)
- $Q_p = 153 \times 0,120 = 18,4 \text{ m}^3/\text{d}$
- $Q_m = 18,4 \times 1,35 = 24,8 \text{ m}^3/\text{d} = 0,29 \text{ l/s}$

Potřeba akumulace:

$$A = (0,6 \text{ až } 1,0) Q_m = \text{cca } 15 \text{ až } 25 \text{ m}^3.$$

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 zvláště 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. Vzhledem ke konfiguraci terénu je odvod odpadních vod řešen v jednom povodí.

- splaškové vody budou zaústěny do stávající splaškové kanalizace v lokalitě Mánesova
- dešťové vody budou odvedeny novou dešťovou kanalizací do stávající dešťové kanalizace v lokalitě Mánesova
- na východním okraji řešené lokality je vymezena plocha územní rezervy pro akumulaci dešťových vod, která bude upřesněna podrobnější dokumentací a která bude sloužit pro retardaci dešťových vod

Splaškové vody:

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

splašková kanalizace 1285 m

Dešťové vody:

Kanalizační potrubí pro odvedení dešťových vod je navrhováno z plastu příslušných profilů DN 300, DN 400, DN 500 v celkové délce:

dešťová kanalizace 1430 m

V rámci navržené lokality je nutno řešit koncepci hospodaření s dešťovou vodou (HDV) podrobnější dokumentací. Dešťové vody je nutno minimalizovat – budou v maximální míře zachytávány do dešťových jímek umístěných na jednotlivých pozemcích, případně zasakovány. Mezi základní typy objektů v HDV patří:

- plošné zasakování, zasakovací průleh, zasakovací průleh a rýha, zasakovací rýha, zasakovací nádrž (poldr), zasakovací šachta, systém prvků průleh-rýha, retenční objekt, mokřad, rybník

Pro umístění některých z těchto objektů je vymezena plocha územní rezervy pro akumulaci dešťových vod na východním okraji řešeného území.

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:

Riziko případných dešťových vod lze eliminovat realizací zeleného pásu (cca 3 m) podél jižního okraje lokality (mimo řešené území). Tento zelený pás by plnil také funkci ochrany před větrnou erozí a může sloužit i pro obsluhu navazujících pozemků.

Ochrana melioračních zařízení:

Meliorované plochy nezasahují do řešené lokality.

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

Popis STL plynovodu:

Navržený STL plynovod IPE 90 a 63 bude napojen na stávající STL plynovod v lokalitě Mánesova, respektive ulici Čsl. armády. 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.

Délka navrženého potrubí – 1526 m.

Orientační výpočet potřeby

zemního plynu je proveden pro uvažovaný počet 61 bytových jednotek v rodinných domech:

61 bytových jednotek - á 2,0 m³/h 122,0 m³/h

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. ENERGIÍ

Popis el. zařízení:

Připojení zástavby rodinných domků je na distribuční síť VČE. Pro napojení lokality je navržena zděná trafostanice (i pro II. etapu lokality Bezručova), která bude napojena kabelovým vedením na navržené a stávající nadzemní vedení VN (řešeno změnou č. 1 ÚP Polička). Trafostanice je umístěna u křížení ulice Čsl. armády a účelové komunikace. Podzemní kabelové vedení VN bude vedeno navrženým zeleným pásem podél této účelové komunikace.

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.

Délka podzemního kabelu VN - 700 m

Délka nadzemního vedení VN – 510 m

Trafostanice 1 x

Délka trasy kabelu NN - 1375 m

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

Orientační výpočet potřeby

elektrického příkonu je proveden pro uvažovaný počet 61 bytových jednotek v rodinných domech:

výpočet zatížení bytového a nebytového odběru:

bytový odběr 0,85 kW/bj

nebytový odběr 0,35 kW/bj

Návrh nové výstavby:

bydlení 61 bytových jednotek

potřebný příkon 61 x (0,85 + 0,35) = 73,2 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.

Délka trasy sdělovacích kabelů - 1360 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.

Délka trasy kabelů VO - 2280 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

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

3.5. Občanské vybavení

V řešeném území nejsou vymezeny samostatné pozemky pro občanské vybavení. Případné 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; severní část lokality je lemována stávající zástavbou, západní část je ohraničena silnicí II/362, 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 jižním okraji města a v prostorovém utváření města má území významný potenciál – je pohledově exponovaná v dálkových pohledech
- navržená výšková hladina zástavby navazuje na stávající okolní zástavbu, respektuje pohledy na stávající dominanty ve městě

- 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:
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.

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).

Řešením územní studie je navrženo doplnění nové vzrostlé zeleně podél obslužných komunikací (rozsah – viz. výkres č. 1).

Ochrana krajinného rázu

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

4.4. Inženýrskogeologické a základové poměry

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

- území leží v nadmořské výšce cca 558 – 570 m n.m., terén je mírně svažité, se sklonem k severovýchodu, 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
- pro řešení hospodaření s dešťovou vodou (HDV) – zasakování je nutno provést průzkum za účasti hydrogeologa

- 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 rodinných domů 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 se lokalita nachází v území s nízkým radonovým indexem.

- u nově budovaných obytných objektů je nutno postupovat 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 na silnici II/362
- z hlediska klimatických podmínek je lokalizace plochy pro funkci bydlení vhodná
- pro odpočinek a rekreaci obyvatel je navržena plocha sídelní zeleně s víceúčelovými hřišti
- pro další etapy projektové přípravy je doporučeno zohlednit možnost nepředvídané havárie v areálu PoS^{*)}, kdy nelze vyloučit náhodné poškození zasklení oken objektů v řešené lokalitě

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 jižním 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

^{*)} areál Poličských strojíren a.s.

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 vytvoření identity lokality jsou významné podmínky prostorového uspořádání staveb ovlivňující vnímaný prostor.

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 následně stavební čáry a stavební hranice (viz. výkres č.1).

• **Stavební čáry, hranice:**

- stavební čáry jsou v souběhu s hranicí, která odděluje vymezená veřejná prostranství od pozemků pro bydlení
- objekty rodinných domů budou osazeny na stavební čáry ve vzdálenostech 5 m od hranice oddělující vymezené pozemky pro bydlení v rodinných domech od veřejného prostranství
- 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
- stavební hranice je rovnoběžná se stavební čarou a to ve vzdálenosti 16 m; odstupy na okrajích pozemků jsou 3,5 m
- u lokalit i.č. **7, 8, 9 a 10** (pozemky č. 29 – 37) je překročení stavební hranice do hloubky pozemku (jižním směrem) *podmíněně přípustné* za podmínky, že nedojde k narušení obytné pohody sousedních pozemků a max. hloubka přípustného překročení je do 4 m
- stavební čára a hranice vymezují část plochy pozemku pro umístění hlavního objektu a garáže; stavby, které nevyžadují stavební povolení ani stavební ohlášení, musí být vzdáleny min. 2 m od hranice pozemku

• **Výška zástavby:**

- úroveň ± 0,0 – výškové osazení I. NP rodinných domů bude max. 0,3 – 0,5 m nad výškou osy přílehlé veřejné komunikace
- vstupy do objektů budou řešeny bezbariérově
- výška objektů rodinných domů u lokalit i.č. **1, 2 a 15** – max. 1 NP, v případě realizace šikmé střechy je přípustné využití podkroví pro bydlení
- výška objektů rodinných domů u ostatních lokalit – max. 2 NP, v případě realizace šikmé střechy je přípustné využití podkroví pro bydlení
- budování suterénů u rodinných domů je *podmíněně přípustné* za podmínky, že základové poměry budou dle vypracovaného posudku vhodné

• **Architektonické řešení:**

- architektonické a hmotové řešení objektů nesmí narušit charakter, měřítko a obraz města – v řešeném území se jedná hlavně o dálkové pohledy na město a dominanty města
- základní typ zastřešení hlavních objektů a doplňkových staveb – šikmé a ploché střechy
- hřebeny šikmých střech nad hlavní hmotou objektu budou orientovány rovnoběžně s přílehlým veřejným prostranstvím, ze kterého bude řešen vjezd na pozemek

• **Forma zastavění, odstupy:**

- pro rodinné domy je navržena **otevřená** forma zástavby – objekty s bočním odstupem

- **Uliční prostor je vymezen:**
 - hranicí pozemků s rozdílným způsobem využití, která odděluje vymezená veřejná prostranství od pozemků pro bydlení a pozemků pro sídelní zeleň
- **Intenzita využití pozemků:**
 - koeficient zastavění (index zastavění) pozemku udává přípustný počet m² zastavěné plochy na m² pozemku - u pozemků pro bydlení v rodinných domech max. 0,30

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
- přípojky inženýrských sítí budou zaústěny na hranicích jednotlivých stav. pozemků do připojovacího objektu (sdružený pilíř), dle požadavků správců inž. sítí

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. Urbanistická ekonomie

Plošné ukazatele:

pozemky pro	výměra v m ²
bydlení – rodinné domy	61 112 m ²
veřejná prostranství	15 441 m ²
• obslužné komunikace	5 155 m ²
• zklidněné komunikace	3 558 m ²
• chodníky + ostatní komunikace	4 141 m ²
• vjezdy na pozemky + parkování	3 529 m ²
sídelní zeleň	7 520 m ²

Kapacitní možnosti území:

počet rodinných domů	61
průměrná velikost parcely u RD	1 002 m ²
počet obyvatel (obložnost 2,5 os/byt)	153

Inženýrské sítě:

položka	počet měrných jednotek
vodovod	1465 m
kanalizace - splašková	1285 m
kanalizace - dešťová	1430 m
STL plynovod	1526 m
kabelové vedení VN	700 m
kabelové vedení NN	1375 m
nadzemní vedení VN	510 m
trafostanice	1 ks
sdělovací kabely	1360 m
kabelové vedení veřejného osvětlení	2280 m

Jednotkové ceny:

Uvažované jednotkové ceny:

- obslužná komunikace 1 400,- Kč/m²
- zklidněná komunikace 1 200,- Kč/m²
- chodníky + ostatní komunikace 900,- Kč/m²
- vjezdy na pozemky + parkování 1 050,- Kč/m²
- vodovod DN 110 HD PE 1 900,- Kč/m
- kanalizace DN 250 plast 8 900,- Kč/m
- kanalizace DN 400 plast 10 800,- Kč/m
- STL plynovod DN 63 plast 1 000,- Kč/m
- el. vedení VN kabely 3 700,- Kč/m
- el. vedení VN nadzemní 1 000,- Kč/m
- trafostanice 1 400 000,- Kč/ks

- el. vedení NN kabley 900,- Kč/m
- sdělovací kabley plná síť 950,- Kč/m
- kabley veřejného osvětlení 850,- Kč/m
- počet sloupů veřejného osvětlení po 30 m 76 ks
- cena sloupu veřejného osvětlení do 4 m 31 000,- Kč/ks

Podmiňující investice (sítě zasahující mimo řešené území):

- vodovod do ul. Čsl. armády 77 m tj. cca 146 300 Kč
- vodovod do lokality Mánesova 137 m tj. cca 1 260 300 Kč
- dešťová kanalizace do lokality Mánesova (DN 400) 140 m tj. cca 1 512 000 Kč
- splašková kanalizace do lokality Mánesova (DN 250) 140 m tj. cca 1 240 000 Kč
- trafostanice cca 1 400 000,- Kč/ks
- vedení el. energie - podzemní kabel VN 700 m tj. cca 2 590 000 Kč
- vedení el. energie – nadzemní vedení VN 510 m tj. cca 500 000 Kč
- STL plynovod do ul. Čsl. armády 128 m tj. cca 128 000 Kč
- STL plynovod do lokality Mánesova 145 m tj. cca 145 000 Kč
- kabley VO do ul. Čsl. armády 60 m tj. cca 51 000 Kč
- kabley VO do lokality Mánesova 104 m tj. cca 88 400 Kč

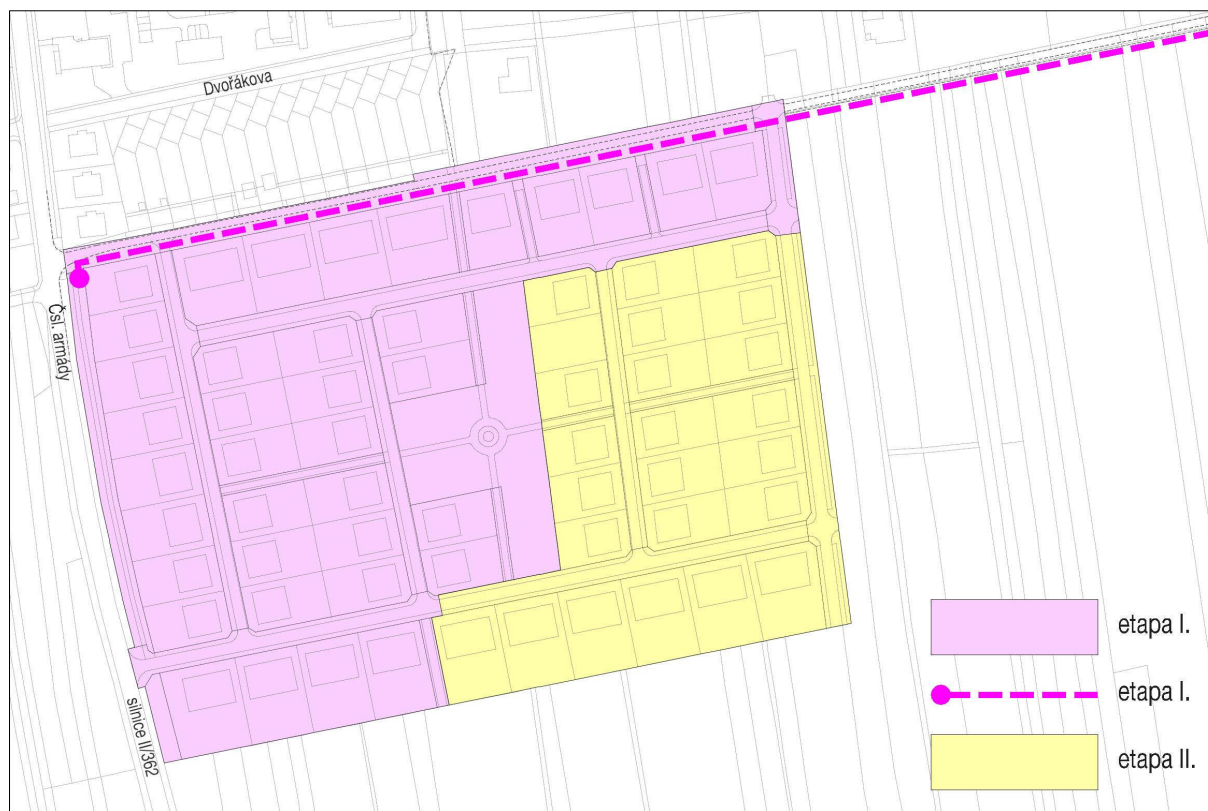
celkem:**9 061 000 Kč****Předpokládané náklady na veřejnou infrastrukturu:**

Veřejná infrastruktura	Délka [m], výměra [m ²]	Celkem cena [Kč]
vodovod DN 100	1 251	2 379 900
kanalizace DN 250	1 145	10 190 500
kanalizace DN 400	1 290	13 932 600
STL plynovod	1 253	1 253 000
el. vedení – NN	1 375	1 237 500
veřejné osvětlení	2 116	1 798 600
sloupy veřejného osvětlení	76	2 356 000
sdělovací kabley	1 360	1 292 000
podmiňující investice	-	9 061 000
celkem technická infrastruktura		43 501 100
obslužné komunikace	5 155 m ²	7 217 000
zklidněné komunikace	3 558 m ²	4 269 600
chodníky + ostatní komunikace	4 141 m ²	3 726 900
vjezdy na pozemky + parkování	3 529 m ²	3 705 450
celkem komunikace		18 918 950
Celkem cena [Kč]		62 420 050

11. Stanovení pořadí změn v území (etapizace)

V rámci řešení územní studie je stanovena etapizace.

Schema pořadí změn v území (etapizace)



Etapa I.

V první etapě je navrženo napojení lokality na komunikační skelet ze silnice II/362 (pokračování ul. Čsl. armády), dále napojení ze stávající komunikace podél severního okraje lokality a ze sousední lokality Mánesova obslužnými a zklidněnými komunikacemi se vzájemným propojením. Součástí první etapy bude výstavba 37 rodinných domů a realizace parku s možností umístění víceúčelových hřišť. V rámci I. etapy je dále nutno realizovat nadzemní a podzemní vedení VN s trafostanicí (nadzemní vedení i kabelosvod jsou mimo řešené území) pro zásobování předmětné lokality el. energií (sloužící i pro II. etapu lokality Bezručova), napojení na stávající inženýrské sítě (vodovod, oddílnou kanalizaci, plynovod, sdělovací kabely, veřejné osvětlení v lokalitě Mánesova a podzemní vedení NN napojené na navrženou trafostanici,). Na severovýchodním okraji lokality je navržena plocha územní rezervy pro akumulaci dešťových vod - opatření pro realizaci v oblasti HDV (hospodaření s dešťovými vodami).

Etapa II.

Druhá etapa zahrnuje prodloužení obslužných komunikací, vybudovaných z části v rámci první etapy, realizaci zklidněné komunikace a výstavbu 24 rodinných domů v jihovýchodní části lokality. Pro umožnění výstavby ve II. etapě je nutno realizovat, oddílnou kanalizaci, vodovod, plynovod, sdělovací kabely, podzemní vedení NN, veřejné osvětlení vybudované v rámci I. etapy.

V rámci obou etap bude realizována nezbytná dopravní a technická infrastruktura pro obsluhu stavebních pozemků.

