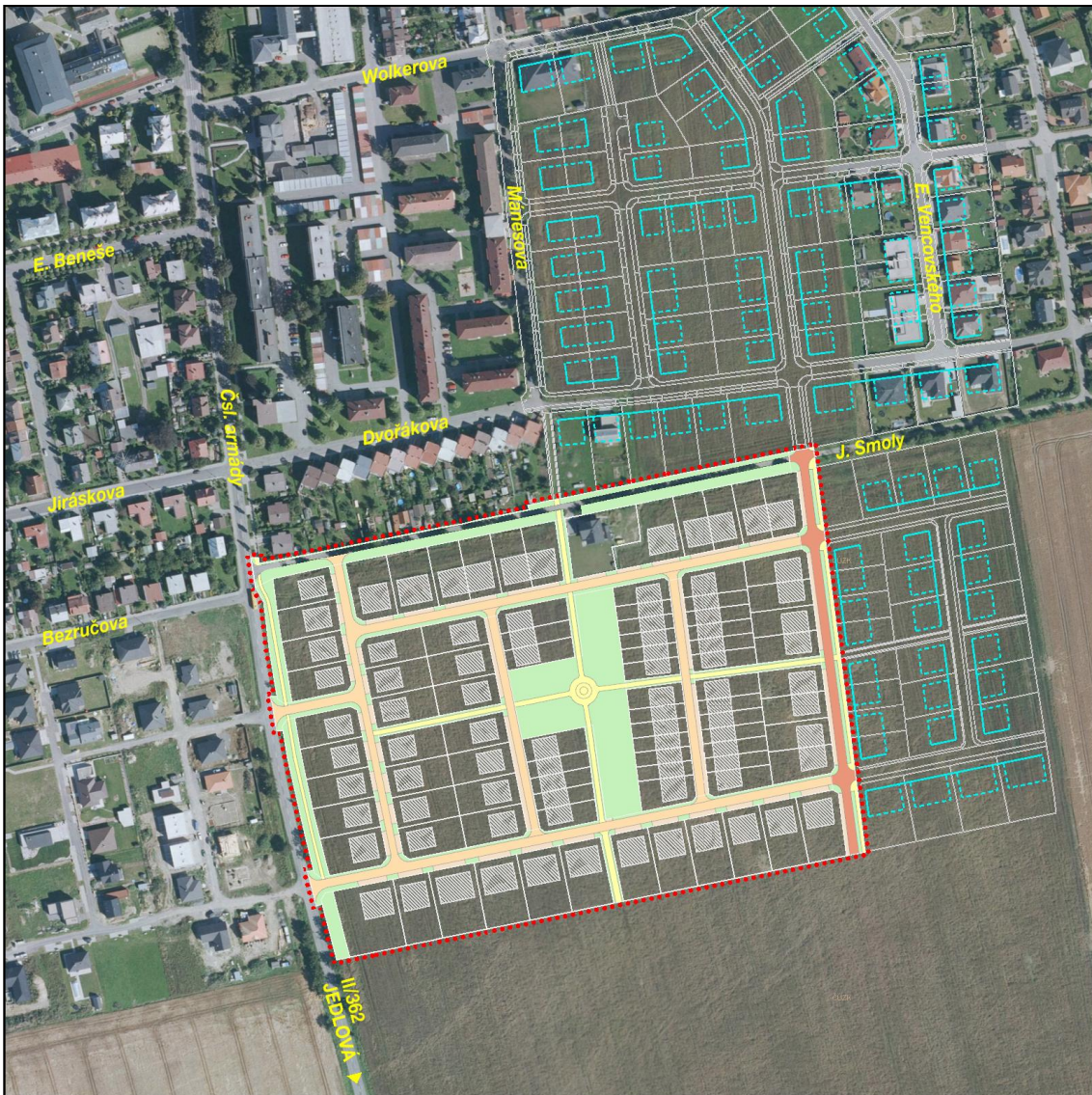


# P O L I Č K A

## LOKALITA JIH I.

### 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](mailto:ciznerova@usbrno.cz)

[duchacek@usbrno.cz](mailto:duchacek@usbrno.cz)

tel.: +420 545 175 896

+420 545 175 895

fax: +420 545 175 892

Akce:	<b>ÚZEMNÍ STUDIE POLIČKA – LOKALITA JIH I.</b>		PODKLAD PRO ROZHODOVÁNÍ
Evidenční číslo:	222 – 006 – 011		
Pořizovatel:	Městský úřad Polička		
Zhotovitel:	Urbanistické středisko Brno, spol. s r.o.		
Jednatelé společnosti:	Ing. arch. Vanda Ciznerová Mgr. Martin Novotný		
Projektanti:	urbanismus, architektura, dopravní infrastruktura:	Ing. arch. Vanda Ciznerová, Ing. arch. Pavel Ducháček	
	technická infrastruktura:	Ing. Pavel Veselý	
Datum:	Leden 2023		<a href="http://www.usbrno.cz">www.usbrno.cz</a>

## **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

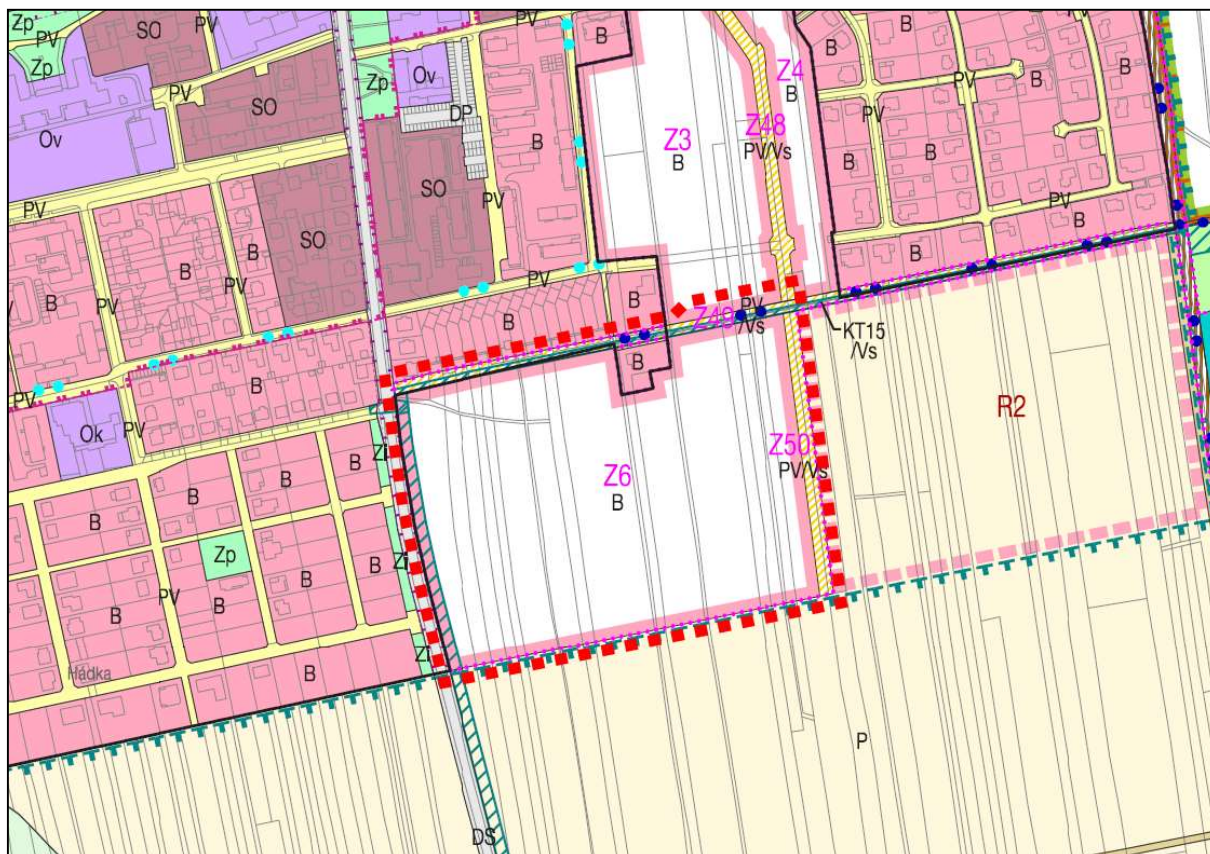
## OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI:

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
3.	Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury .....	8
3.1.	Veřejná prostranství .....	8
3.2.	Dopravní infrastruktura .....	8
3.3.	Technická infrastruktura .....	12
3.4.	Nakládání s odpady .....	15
3.5.	Občanské vybavení .....	15
4.	Podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území .....	15
4.1.	Ochrana kulturních hodnot území .....	15
4.2.	Ochrana civilizačních hodnot území .....	16
4.3.	Ochrana přírodních hodnot území .....	16
4.4.	Inženýrskogeologické a základové poměry .....	16
4.5.	Radonové riziko .....	17
5.	Podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí .....	17
6.	Podmínky pro ochranu veřejného zdraví .....	17
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) .....	18
8.	Podmínky pro napojení staveb na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu .....	20
9.	Stanovení pořadí změn v území (etapizace) .....	20
10.	Civilní obrana a požární ochrana .....	21

## 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 úplném znění po vydání Změny č. 3, jež nabyla účinnosti 16. 3. 2021. Celková výměra řešeného území činí 8,81 ha, území je v současné době zemědělsky využíváno.

### **Výřez hlavního výkresu z ÚP Polička**



## 2. Koncept rozvoje území, Urbanistická koncepce

Prostorově je území vymezeno především na severním okraji – realizovanou obytnou zástavbou rodinných domů a stávající komunikací (ul. J. Smoly). Západní okraj je ohraničen silnicí II/362 na Jedlovou. Vnitřní část lokality není zastavěna, pouze na severním okraji se nachází jeden stabilizovaný pozemek s rodinným domem, dominuje orná půda.

### **2.1. Koncept 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 stávající zástavbu v lokalitě Bezručova a na navazující lokalitu Mánésova, která byla řešena v rámci podrobnější dokumentace - *Regulační plán Mánésova* (dále RP Mánésova)
- 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 (jižní okraj zastavěného 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.

Hlavní napojení řešeného území na komunikační skelet je navrženo ze silnice II/362 (ul. Čsl. armády), v místech stávajících napojení sousední lokality Bezručova. Další napojení budou provedena ze stávající komunikace podél severního okraje lokality (ul. J. Smoly) a ze sousední lokality Mánesova, v souladu s řešením navrženým v platném regulačním plánu. Navazující obytné ulice jsou převážně oboustranně obestavěné. Řešením územní studie je navrženo doplnění nové vzrostlé zeleně podél vybraných 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 způsobu zástavby (samostatně stojící RD, dvojdomy, řadové RD), 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 zastavitelné části pozemků navazovaly na navržené veřejné prostranství. 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 315 – 780 m<sup>2</sup>, v severní části cca 711 – 1200 m<sup>2</sup>, na jižním okraji lokality jsou vymezeny větší pozemky, cca 955 – 1567 m<sup>2</sup>.

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

### Přehled vymezených stavebních pozemků pro bydlení v rodinných domech

id. číslo skupina	číslo stavebního pozemku	plocha pozemku v m <sup>2</sup>	max. zastavitelná plocha v m <sup>2</sup>	etapa
<b>1</b>	1	743.92	187.35	I.
	2	743.03	204.83	I.
	3	719.99	192.77	I.
	4	722.95	166.88	I.
<b>2</b>	5	783.31	182.43	I.
	6	758.42	192.00	I.
	7	755.36	192.00	I.
	8	744.02	192.00	I.
	9	904.88	245.60	I.
<b>3</b>	10	1566.83	295.09	I.
	11	955.73	249.86	I.
	12	1200.86	344.06	I.

id. číslo skupina	číslo stavebního pozemku	plocha pozemku v m <sup>2</sup>	max. zastavitelná plocha v m <sup>2</sup>	etapa
<b>4</b>	13	795.89	188.81	I.
	14	770.25	200.00	I.
	15	770.25	200.00	I.
	16	770.25	200.00	I.
<b>5</b>	17	750.50	192.00	I.
	18	750.50	192.00	I.
	19	743.36	167.55	I.
<b>6</b>	20	974.34	277.30	I.
	21	1000.81	309.08	I.
<b>7</b>	22	754.60	261.49	II.
	23	754.60	261.49	II.
	24	754.58	261.49	II.
	25	797.92	273.86	II.
<b>8</b>	26	745.60	191.55	II.
	27	750.50	192.00	II.
	28	750.50	192.00	II.
<b>9</b>	29	770.25	200.00	II.
	30	770.25	200.00	II.
	31	770.25	200.00	II.
	32	798.10	212.81	II.
<b>10</b>	33	1147.84	324.30	II.
	34	1130.21	317.30	II.
	35	1128.21	316.53	II.
<b>11</b>	36	505.33	154.50	II.
	37	387.43	154.50	II.
	38	393.80	154.50	II.
	39	400.16	154.50	II.
	40	578.15	189.01	II.
<b>12</b>	41	553.87	163.08	II.
	42	472.39	162.00	II.
	43	632.46	162.00	II.
<b>13</b>	44	461.75	151.23	II.
	45	315.00	135.00	II.
	46	315.00	135.00	II.
	47	315.00	135.00	II.
	48	315.00	135.00	II.
	49	385.00	135.00	II.
<b>14</b>	50	454.28	164.69	II.
	51	315.00	135.00	II.
	52	315.00	135.00	II.
	53	315.00	135.00	II.
	54	315.00	135.00	II.
	55	315.00	135.00	II.
	56	621.37	210.93	II.
<b>15</b>	57	997.49	266.87	II.
	58	995.49	266.10	II.
	59	995.51	266.10	II.
	60	995.53	266.10	II.
	61	995.55	266.10	II.
	62	1055.07	275.70	II.



id. číslo skupina	číslo stavebního pozemku	plocha pozemku v m <sup>2</sup>	max. zastavitelná plocha v m <sup>2</sup>	etapa
16	63	578.66	172.85	II.
	64	360.00	135.00	II.
	65	360.00	135.00	II.
	66	360.00	135.00	II.
	67	360.00	135.00	II.
	68	360.00	135.00	II.
	69	519.18	164.69	II.
17	70	440.00	135.35	II.
	71	360.00	195.30	II.
	72	360.00	135.35	II.
	73	360.00	135.35	II.
	74	360.00	135.35	II.
	75	660.27	189.31	II.
18	76	1209.40	271.58	II.
	77	711.14	243.20	II.
	78	711.14	243.20	II.
	79	711.14	243.20	II.
	80	806.87	254.33	II.
19	81	708.00	212.95	II.
	82	649.17	203.67	II.
	83	649.17	203.67	II.
	84	649.17	203.67	II.
20	85	670.38	212.15	II.
	86	670.38	212.15	II.
	87	670.38	212.15	II.
	88	769.20	221.44	II.

## 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 88 stavebních pozemků pro rodinné domy, celková plocha pro bydlení je navržena o rozloze cca 5,95 ha.

id. číslo skupina	využití pozemků	etapa	počet domů	plocha pozemků (m <sup>2</sup> )	forma zástavby
1	rodinné domy	I.	4	2929,89	otevřená
2	rodinné domy	I.	5	3945,98	otevřená
3	rodinné domy	I.	3	3723,42	otevřená
4	rodinné domy	I.	4	3106,64	otevřená
5	rodinné domy	I.	3	2244,36	otevřená
6	rodinné domy	I.	2	1975,15	otevřená
<b>celkem I. etapa</b>			<b>21</b>	<b>17 925,44</b>	
7	rodinné domy	II.	4	3061,70	otevřená
8	rodinné domy	II.	3	2246,60	otevřená
9	rodinné domy	II.	4	3108,85	otevřená
10	rodinné domy	II.	3	3406,25	otevřená

id. číslo skupina	využití pozemků	etapa	počet domů	plocha pozemků (m <sup>2</sup> )	forma zástavby
11	rodinné domy	II.	5	2264,87	uzavřená
12	rodinné domy	II.	3	1658,73	uzavřená
13	rodinné domy	II.	6	2106,75	uzavřená
14	rodinné domy	II.	7	2650,65	uzavřená
15	rodinné domy	II.	6	6034,64	otevřená
16	rodinné domy	II.	7	2897,84	uzavřená
17	rodinné domy	II.	6	2540,27	uzavřená
18	rodinné domy	II.	5	4149,69	otevřená
19	rodinné domy	II.	4	2655,53	otevřená
20	rodinné domy	II.	4	2780,34	otevřená
<b>celkem II. etapa</b>			<b>67</b>	<b>41 562,71</b>	
<b>celkem</b>			<b>88</b>	<b>59 488,15</b>	

### 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 m<sup>2</sup> 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 otevřená stání) pro minimálně jedno auto
- respektovat ochranná pásma vnitrostátního letiště Polička
- respektovat podmínky CHOPAV Východočeská křída
- u lokalit i.č. 1 – 12 a části lokality 15 respektovat zónu havarijního plánování

**B) 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 obslužnou komunikací, obytné ulice se zklidněnou dopravou, pěší a ostatní komunikace.

id. číslo skupina	etapa	plocha pozemků (m <sup>2</sup> )	poznámka
21	I.	4070,27	zklidněné komunikace včetně dopravních napojení lokality z ul. Čsl. armády (silnice II/362) a z ul. J. Smoly
22	I.	197,50	pěší komunikace
<b>celkem I. etapa</b>		<b>4267,77</b>	
23	II.	3172,66	obslužná komunikace s napojením do lokality Mánesova
24	II.	2375,26	zklidněná komunikace
25	II.	2370,13	zklidněná komunikace
26	II.	1082,18	zklidněná komunikace
27	II.	1085,02	zklidněná komunikace
28	II.	197,50	pěší komunikace
29	II.	224,54	pěší komunikace
30	II.	190,20	pěší komunikace
31	II.	297,04	pěší komunikace
32	II.	175,00	pěší komunikace
33	II.	400,00	pěší komunikace
34	II.	252,75	ostatní komunikace - propojení do krajiny
<b>celkem II. etapa</b>		<b>11 822,28</b>	
<b>celkem</b>		<b>16 090,05</b>	

**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:**

- respektovat podmínky CHOPAV Východočeská křída
- respektovat zónu havarijního plánování

**C) POZEMKY PRO SÍDELNÍ ZELENĚ**

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	etapa	plocha pozemků (m <sup>2</sup> )	poznámka
<b>35</b>	I.	645.91	izolační zeleň mezi navrhovanou zástavbou a silnicí II/362 včetně pěší komunikace
<b>36</b>	I.	828.31	izolační zeleň mezi navrhovanou zástavbou a silnicí II/362 včetně pěší komunikace
<b>37</b>	I.	348.50	izolační zeleň mezi navrhovanou zástavbou a silnicí II/362
<b>celkem I. etapa</b>		<b>1822.72</b>	
<b>38</b>	II.	5348.85	parková zeleň s možností umístění víceúčelových hřišť
<b>celkem II. etapa</b>		<b>5348.85</b>	
<b>celkem</b>		<b>7 171.57</b>	

**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. **38** jsou vyznačeny v grafické části (označení – /h)
- u lokality i.č. **38** řešit realizaci pěších propojení a drobné architektury (např. plastika, umělecké dílo, vodní prvek, apod.) v pohledově exponovaném průsečiku pěších tras
- u lokalit i.č. **35 – 37** řešit realizaci a doplnění izolační a vzrostlé zeleně, maximálně respektovat stávající vzrostlou zeleň podél silnice II/362
- respektovat podmínky CHOPAV Východočeská křída
- respektovat zónu havarijního plánování

### **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 je identifikován pozemek i.č. **23**
- šířka navrženého prostranství je 12 m
- v rámci pozemku i.č. **23** bude realizováno propojení s územím řešeným v rámci RP Mánesova
- součástí veřejného prostranství s obslužnou komunikací jsou plochy pro parkování (rozsah viz. *výkresy č. 1, 2*)
- součástí veřejného prostranství s obslužnou komunikací 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. **21, 24 – 27**
- šířka navržených prostranství i.č. **21, 24 a 25** je 10 m
- šířka navržených prostranství i.č. **26 a 27** je 8 m
- v rámci pozemku i.č. **21** budou realizována dvě napojení na silnici II/362 a 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*)
- součástí veřejných prostranství i.č. **24 a 25** je vzrostlá zeleň (rozsah viz. *výkres č. 1*), realizovaná formou výsadby soliterů tvořících alej

##### **Up** - veřejné prostranství s pěší nebo ostatní komunikací

- v grafické části jsou identifikovány pozemky i.č. **22, 28 - 34**
- šířka navržených prostranství i.č. **22, 28, 30 - 33** je 5 m
- šířka navrženého prostranství i.č. **29** je proměnlivá
- šířka navrženého prostranství i.č. **34** je 6 m

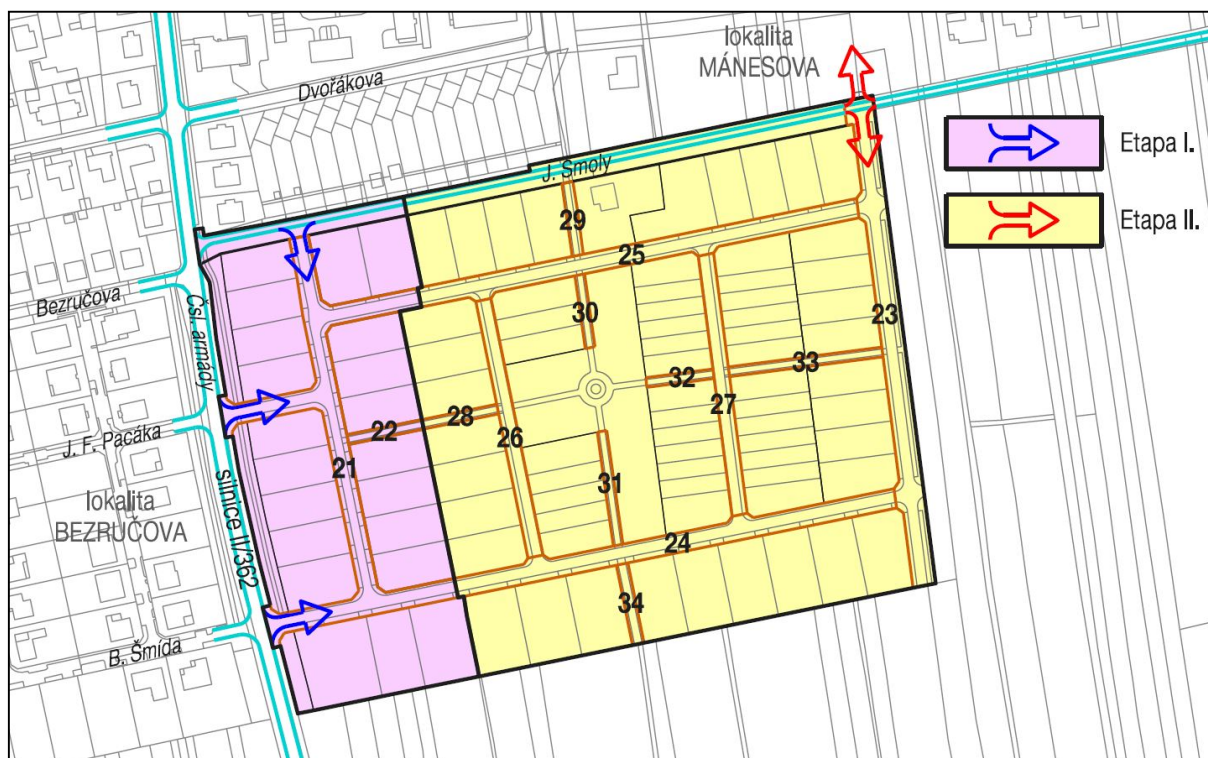
#### **3.2. Dopravní infrastruktura**

Trasy komunikací obslužných, zklidněných, pěších a ostatních jsou vymezeny v rámci stávajících a navržených pozemků pro veřejná prostranství (**Uo, Uz, 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**

Lokalita bude v I. etapě dopravně napojena dvěma sjezdy ze silnice II/362 (ul. Čsl. armády) v místech stávajících napojení protější lokality Bezručova (ul. J. F. Pacáka, ul. B. Šmída) a dále jedním sjezdem ze stávající komunikace, vedené podél severního okraje lokality (ul. J. Smoly). Ve II. etapě bude řešené území dopravně propojeno s lokalitou Mánesova. Způsob dopravního napojení lokality ze silnice II/362, včetně obsluhy části území zahrnujícího I. etapu, je řešen v rámci podrobnější dokumentace pro vydání společného povolení stavby (*Infrastruktura Polička lokalita Jih - I. etapa, Beta-projekt, s.r.o, 2022*) a územní studie na něj svým řešením navazuje.

**Schéma napojení řešeného území a vymezených veřejných prostranství****Základní charakteristiky komunikací:**

Kategorie:	obslužná komunikace, komunikace se smíšeným provozem
Funkční skupina:	C – místní komunikace obslužná D1 – obytná zóna (zklidněná komunikace)
Typ příčného uspořádání:	MO2p 12/5,5/30
Provoz:	obousměrný (MO2p a zklidněné komunikace)
Šířka uličního prostoru:	12,0 m u obslužné komunikace 10,0 m a 8,0 m u zklidněných komunikací
Šířka jízdního pruhu:	2,75 m (pro obslužnou komunikaci, typ MO2p) 2,75 m a 2,50 m (pro zklidněné komunikace)
Návrhová rychlost:	30 km/h, 20 km/h
Kategorie vozidel:	- osobní automobily - nákladní automobily (zásobování, HZS, svoz odpadu)

Obslužná obousměrná komunikace je navržena v základním šířkovém uspořádání 2 jízdní pruhy šířky 2,50 m (+ 2× vodící proužek 0,25 m, tj. celkem 5,5 m mezi obrubami). Trasování komunikace zajišťuje propojení do lokality Mánesova a přístup do volné krajiny.

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 se zvýšeným zpomalovacím prahem v souladu s TP 85 Ministerstva dopravy, 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).

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.

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 městské autobusové linky (002 a 003).

## **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 strojírén.

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 ulice Čsl. Armády v rámci zklidněných komunikací a z lokality Mánesova chodníkem odděleným od vozovky zelení. Řešená oblast je doplněna příčným pěším propojením (pěší osa západ - východ a pěší propojení sever - jih s lokalitou Mánesova). Minimální celková šířka chodníku činí 1,5 m, podél komunikace včetně bezpečnostního odstupu 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 %.

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 vodicích 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 vymezených pozemků veřejných prostranství jsou v návaznosti na oplocení navrženy pruhy 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 odstavná 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 m<sup>2</sup> bytu (nebo zastavěného stavebního pozemku RD) 1 odstavné stání, nad 100 m<sup>2</sup> bytu (nebo zastavěného stavebního pozemku RD) 2 odstavná 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 odstavným 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 m<sup>2</sup> a byty nad 100 m<sup>2</sup>. V rámci územní studie nelze předjímat počty jednopokojových a nadstandardních bytů a na jeden byt je obecně uvažováno průměrně jedno stání. Odstavná stání pro rodinné domy nejsou do výpočtu zahrnuta, budou zajištěna na vlastním pozemku RD.

- **Odstavná stání:**

Bydlení:

byty

0

rodinné domy:

88 (budou zajištěna na vlastním pozemku RD)

Při uvažované obloženosti bytů (2,5 obyvatel/1 byt) bude v lokalitě bydlet 220 obyvatel.

- **Parkovací stání:**

Obytné okrsky:

obyvatel:

220 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 odstavných a parkovacích stání:

$$N = O_o \times k_a + P_o \times k_a \times k_p = 0 \times 1,0 + (220 / 20) \times 1,0 \times 1,0 = 0 + 11 = \mathbf{11 \text{ stání}}$$

V řešené lokalitě bude nutno zajistit **minimálně 11 odstavných stání**.



### 3.3. Technická infrastruktura

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

Způsob obsluhy části území zahrnujícího I. etapu, je řešen v rámci podrobnější dokumentace pro vydání společného povolení stavby (*Infrastruktura Polička lokalita Jih - I. etapa, Beta-projekt, s.r.o, 2022*) a územní studie na něj svým řešením navazuje.

#### 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. Napojení bude řešeno z lokalit Bezručova a Mánesova.

Vodovodní potrubí je navrhováno z HD PE příslušných profilů DN 100, DN 80 v celkové délce 1565 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  $q_0 = 120 \text{ l/(os.d)}$  včetně vybavenosti a drobného podnikání

- specifická potřeba vody: 120 l/ob.den
- koeficient denní nerovnoměrnosti 1,35
- Předpokládaný počet obyvatel 220 (obložnost – 2,5)
- $Q_p = 220 \times 0,120 = 26,4 \text{ m}^3/\text{d}$
- $Q_m = 26,4 \times 1,35 = 35,6 \text{ m}^3/\text{d} = 0,41 \text{ l/s}$

Potřeba akumulace:

$A = (0,6 \text{ až } 1,0) Q_m = \text{cca } 21 \text{ až } 36 \text{ m}^3$ .

##### 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 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 řadách řešeného území. Vzhledem ke konfiguraci terénu je odvod odpadních vod řešen v jednom povodí.

- splaškové vody z I. etapy budou odvedeny na stávající kanalizaci v ulici Čsl. armády
- ostatní splaškové vody budou zaústěny do stávající splaškové kanalizace v lokalitě Mánesova
- dešťové vody z I. etapy budou odvedeny na stávající dešťovou kanalizaci v ulici Čsl. armády
- ostatní 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 1353 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 1440 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 plynovody v lokalitě Mánesova a v lokalitě Bezručova (ulice Bezručova). 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 – 1478 m

**Orientační výpočet potřeby**

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

88 bytových jednotek - á 2,0 m<sup>3</sup>/h      176,0 m<sup>3</sup>/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. Napojení I. etapy je navrženo z lokality Bezručova. Pro zbývající etapu je navržena zděná trafostanice, která bude napojena kabelovým vedením na navržené a stávající nadzemní vedení VN (řešeno v platném ÚP Polička). Umístění trafostanice včetně vedení kabelu VN je patrné z grafické části.

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 - 522 m

Délka nadzemního vedení VN – 510 m

Trafostanice                      1 x

Délka trasy kabelu NN - 1345 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                              88 bytových jednotek

potřebný příkon                    88 x (0,85 + 0,35) = 105,6 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 - 1408 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 - 2645 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 umístění 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 vybraných 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<sup>)\*</sup>, 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

---

<sup>\*)</sup> 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 ochranu hodnot území a vytvoření identity lokality jsou stanoveny podmínky prostorového uspořádání staveb ovlivňující vnímaný prostor. Pro jednoznačnou identifikaci jsou v grafické části udány souřadnice x,y (v souřadném systému S – JTSK) os komunikací, od kterých jsou odvozeny **hranice pozemků s rozdílným způsobem využití a vymezených skupin pozemků**, oddělující pozemky veřejných prostranství od pozemků pro bydlení a následně stavební čáry a stavební hranice (viz grafická část).

### **FORMA ZASTAVĚNÍ, ODSUPY**

- pro vymezené skupiny pozemků i.č. **1 – 10, 15 a 18 – 20** je stanovena **otevřená** forma zástavby – stavby s bočním odstupem, přičemž každá stavba bude mít minimálně jeden boční odstup (samostatně stojící RD, dvojdomy)
- pro vymezené skupiny pozemků i.č. **11 – 14, 16 a 17** je stanovena **uzavřená** forma zástavby – stavby budou řazeny bez bočního odstupu s výjimkou krajních staveb (řadové RD)
- odstupy staveb hlavních (rodinné domy) a garáže od bočních hranic stavebních pozemků budou min. **2, 3,5 a 5 m** (viz grafická část)

### **STAVEBNÍ ČÁRY, HRANICE**

- **stavební čára** je vymezena v souběhu s *hranicí pozemků s rozdílným způsobem využití a vymezených skupin pozemků*, která odděluje pozemky veřejných prostranství od pozemků pro bydlení
- stavby hlavní budou osazeny na stavební čáry ve vzdálenostech:
  - **5 m** u otevřené formy zástavby, mimo vymezených skupin pozemků i.č. **8 a 9**
  - **6 m** u uzavřené formy zástavby a u vymezených skupin pozemků i.č. **8 a 9**
- stavba hlavní musí být umístěna na stavební čáře, za umístění na stavební čáru se považuje pokud alespoň 2/3 fasády stavby hlavní leží na stavební čáře; zástavba nesmí překročit stavební čáru směrem k navržené komunikaci, odskočení části stavby hlavní nebo garáže směrem do vnitřní části pozemku je přípustné
- **stavební hranice** je rovnoběžná se stavební čárou a to ve vzdálenosti:
  - **16 m** u otevřené formy zástavby
  - **15 m** u uzavřené formy zástavby
- **stavební čára a stavební hranice** vymezují **část plochy pozemku pro umístění stavby hlavní a garáže**

### **VÝŠKA ZÁSTAVBY**

- úroveň ± 0,0 – výškové osazení I. NP staveb hlavních bude max. **0,3 – 0,6 m** nad výškou osy přilehlé veřejné komunikace
- u otevřené formy zástavby bude výška staveb rodinných domů **1 NP** + přípustná je šikmá střecha s možností využití podkroví nebo ustupující podlaží; výška atiky nebo okapové hrany bude max. **4,5 m** nad výškou osy přilehlé veřejné komunikace, v případě dvojdomů budou sousední stavby na sebe v max. možné míře (v závislosti na terénních podmínkách) navazovat
- u uzavřené formy zástavby bude výška staveb rodinných domů **2 NP** + přípustná je šikmá střecha s možností využití podkroví nebo ustupující podlaží; výška atiky nebo okapové hrany bude max. **7,5 m** nad výškou osy přilehlé veřejné komunikace, přičemž sousední stavby na sebe budou v max. možné míře (v závislosti na terénních podmínkách) navazovat
- stanovená podlažnost u staveb rodinných domů bude plně respektována, tzn. nelze realizovat stavby vyšší ani nižší

- výška ostatních (doplňkových) staveb bude max. **1 NP**; výška atiky nebo okapové hrany bude max. **3,5 m** nad výškou osy přilehlé veřejné komunikace, nižší stavby jsou přípustné
- budování suterénů u staveb rodinných domů je *podmíněně přípustné* za podmínky, že základové poměry budou dle vypracovaného posudku vhodné

### ARCHITEKTONICKÉ ŘEŠENÍ

- architektonické a hmotové řešení staveb nesmí narušit charakter, měřítko a obraz města – v řešeném území se jedná hlavně o dálkové pohledy na město a dominanty města
- typ zastřešení staveb hlavních a ostatních (doplňkových) staveb – šikmé nebo ploché střechy
- u staveb hlavních bude sklon šikmých střech v rozmezí **20° – 45°**
- u uzavřené formy zástavby bude způsob zastřešení řešen pro každou skupinu pozemků jednotně
- u otevřené formy zástavby (dvojdomy) bude způsob zastřešení řešen pro každou dvojici RD jednotně

### 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

- stanovení maximálního využití příslušného stavebního pozemku; je dáno podílem celkové zastavěné plochy nadzemními stavbami (stavbou hlavní a stavbami doplňkovými) a zpevněných ploch k celkové ploše stavebního pozemku – vyjádření v %:
  - max. **35%** u otevřené formy zástavby
  - max. **45%** u uzavřené formy zástavby
- min. plocha stavby hlavní a garáže bude 100 m<sup>2</sup>

### OPLOCENÍ

- oplocení pozemků rodinných domů směrem do veřejných prostranství bude průhledné, příp, formou živého plotu
- výška oplocení směrem do veřejného prostranství bude max. **1,6 m**, v případě použití průběžné podezdívky o max. výšce 0,5 m bude celková výška oplocení max. **1,8 m**
- plné, neprůhledné oplocení je *podmíněně přípustné* pouze podél západního okraje lokality (směrem k silnici II/362, ul. Čsl. armády) za podmínky, že na něm bude realizováno ozelenění (živou zelení, např. popínavé rostliny) a že nebude působit rušivě ke svému okolí

### POJMY

<b>podkroví</b>	Přístupný vnitřní prostor nad posledním nadzemním podlažím, vymezený konstrukcí krovu a dalšími stavebními konstrukcemi, nalézající se převážně v prostoru pod šikmou střechou a určený k účelovému využití. <ul style="list-style-type: none"> <li>• podkroví je vestavba do prostoru konstrukce krovu</li> <li>• max. přípustná výška nadezdívky (stěny při pozednici) je 1,5 m</li> <li>• max. šířka vikýře je 60 % vůči šíři fasády</li> <li>• podkrovím není využíváný prostor pod vazníkovou, pultovou nebo plochou střechou nad posledním plným podlažím</li> </ul>
<b>ustupující podlaží</b>	Podlaží ustupuje směrem od veřejného prostranství a jeho výměra je max. 70 % půdorysné plochy předcházejícího podlaží. Uskočení hmoty ustupujícího podlaží od linie fasády předcházejícího podlaží bude minimálně o 1,5 m.



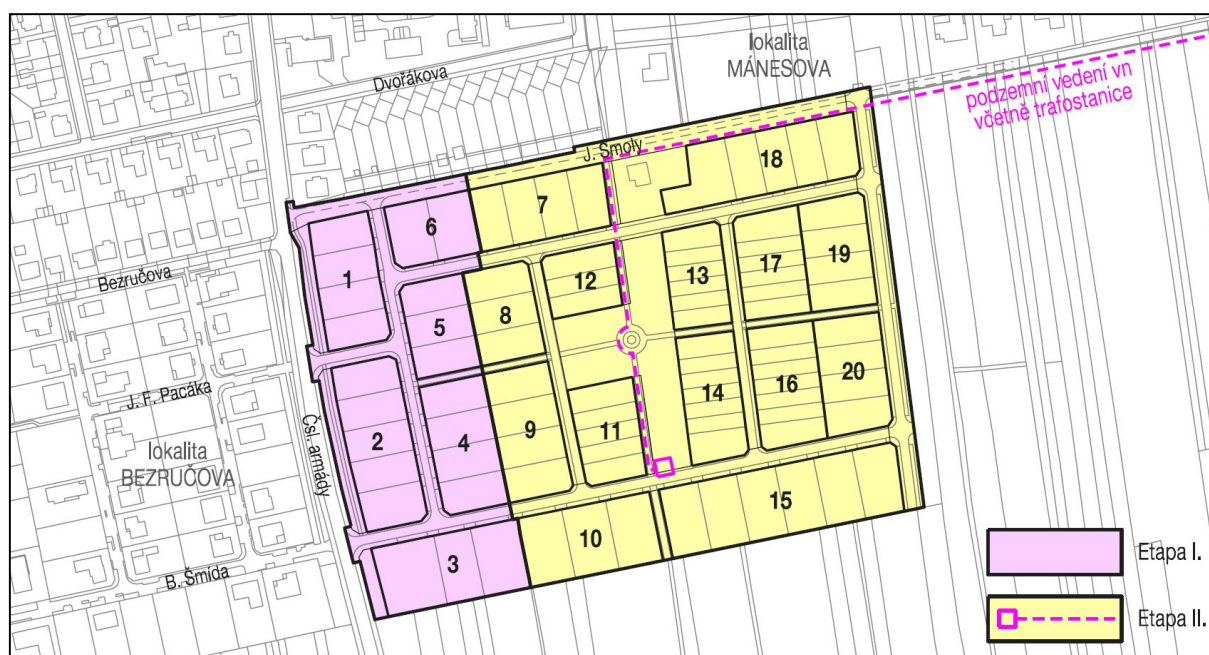
## **8. Podmínky pro napojení staveb na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu**

- 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 (sružený pilíř), dle požadavků správců inž. sítí

## **9. 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 (ul. Čsl. armády) a ze stávající komunikace, vedené podél severního okraje lokality (ul. J. Smoly), zklidněnými komunikacemi se vzájemným propojením. Součástí první etapy bude výstavba 21 rodinných domů (vymezené skupiny pozemků i.č. 1 – 6) a realizace izolační zeleně podél silnice II/362. V rámci I. etapy bude dále provedeno napojení na stávající inženýrské sítě v lokalitě Bezručova (vodovod, oddílnou kanalizaci, plynovod, sdělovací kabely, veřejné osvětlení a podzemní vedení NN).

### ***Etapa II.***

Druhá etapa zahrnuje prodloužení komunikací, vybudovaných v rámci první etapy, propojení se sousední lokalitou Mánesova obslužnou komunikací a realizaci zbývajících zklidněných komunikací se vzájemným propojením. Součástí druhé etapy bude výstavba 67 rodinných domů, přičemž výstavba bude probíhat postupně od západu k východu (nejprve vymezené skupiny pozemků i.č. 7 – 12, následně skupiny pozemků i.č. 13 – 20), a realizace parku s možností umístění víceúčelových hřišť. V rámci II. etapy bude nutno realizovat nadzemní a podzemní vedení VN s trafostanicí (nadzemní vedení i kabelosvod jsou mimo řešené území) pro zásobování předmětné lokality el. energií a dále podzemní vedení NN napojené na navrženou trafostanici, oddílnou kanalizaci, vodovod, plynovod, sdělovací kabely a veřejné osvětlení napojené na sítě vybudované v rámci I. etapy s následným

propojením do lokality Mánesova. Na severovýchodním okraji lokality je navržena plocha územní rezervy pro akumulaci dešťových vod - opatření pro realizaci v oblasti HDV (hospodaření s dešťovými vodami).

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

## **10. 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 m<sup>2</sup> 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.