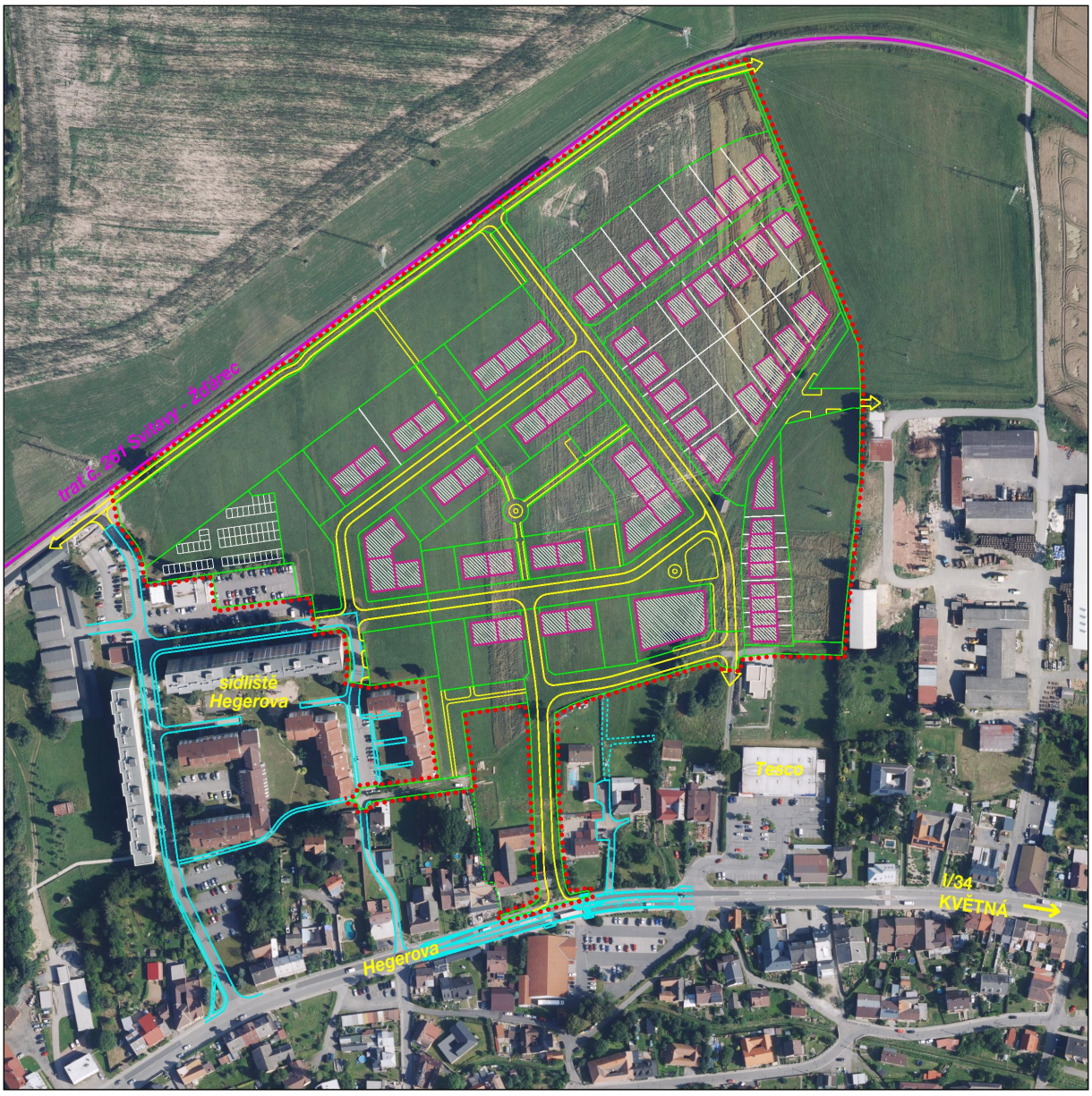
P O L I Č K A

LOKALITA HEGEROVA

Územní studie



A. TEXTOVÁ ČÁST

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

www.usbrno.cz
urbanistické středisko brno

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

www.usbrno.cz
urbanistické středisko brno

e-mail: duchacek@usbrno.cz
ciznerova@usbrno.cz
tel.: +420 545 175 895
+420 545 175 896

Akce:	**ÚZEMNÍ STUDIE POLIČKA – LOKALITA HEGEROVA**		
Evidenční číslo:	225 – 006 – 100		
Pořizovatel:	Městský úřad Polička		
Zhotovitel:	Urbanistické středisko Brno, spol. s r.o.		
Jednatelé společnosti:	Ing. arch. Vanda Ciznerová Mgr. Martin Novotný		
Projektanti:	urbanismus, architektura:	Ing. arch. Pavel Ducháček, Ing. arch. Vanda Ciznerová	
	dopravní infrastruktura:	Ing. Aleš Hlavatý	
	technická infrastruktura:	Ing. Pavel Veselý	
Datum:	Listopad 2026		www.usbrno.cz

OBSAH DOKUMENTACE:

A. TEXTOVÁ ČÁST

B. GRAFICKÁ ČÁST

1.	HLAVNÍ VÝKRES	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

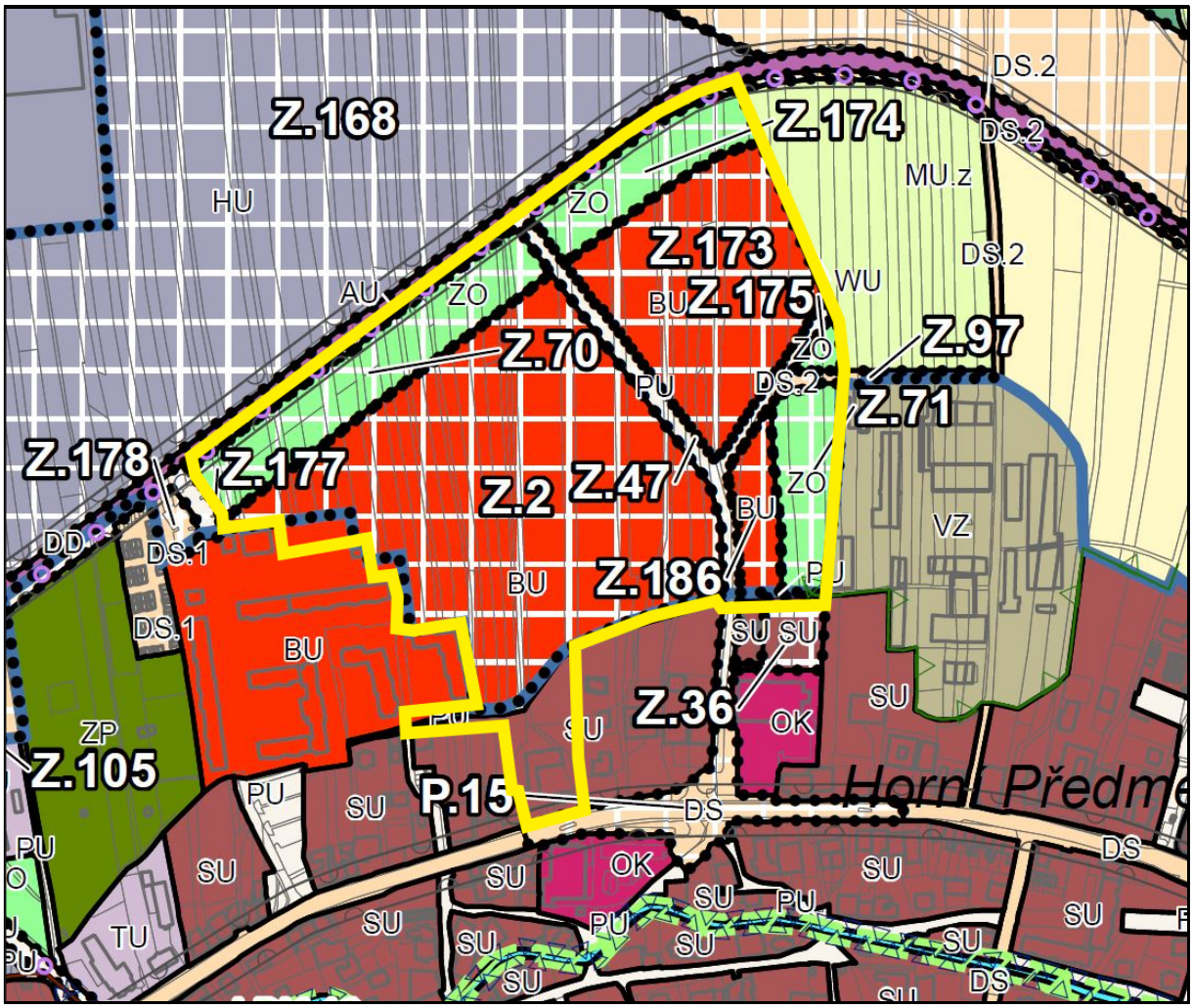
OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI:

1. VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ 1
2. KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ, URBANISTICKÁ KONCEPCE 1
   2.1. KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ 1
   2.2. URBANISTICKÁ KONCEPCE 2
3. PODROBNÉ PODMÍNKY PRO VYMEZENÍ A VYUŽITÍ POZEMKŮ 2
   3.1. POZEMKY BYDLENÍ 3
   3.2. POZEMKY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ 5
   3.3. POZEMKY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ 6
   3.4. POZEMKY ZELENĚ 7
   3.5. POZEMKY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY 8
   3.6. DALŠÍ PODMÍNKY 9
4. PODROBNÉ PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB 9
5. PODROBNÉ PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY 12
   5.1. VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ 12
   5.2. DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA 13
   5.3. TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA 23
   5.4. NAKLÁDÁNÍ S ODPADY 26
   5.5. VEŘEJNÉ OBČANSKÉ VYBAVENÍ 26
6. PODROBNÉ PODMÍNKY PRO OCHRANU HODNOT, CHARAKTERU ÚZEMÍ A KRAJINNÉHO RÁZU 26
   6.1. OCHRANA HODNOT A CHARAKTERU ÚZEMÍ 26
   6.2. OCHRANA KRAJINNÉHO RÁZU 27
7. PODMÍNKY PRO PŘÍZNIVÉ ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ A ZELENOU INFRASTRUKTURU, VČETNĚ VYMEZENÍ A VYUŽITÍ POZEMKŮ ÚZEMNÍHO SYSTÉMU EKOLOGICKÉ STABILITY 27
   7.1. PODMÍNKY PRO PŘÍZNIVÉ ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ 27
   7.2. PODMÍNKY PRO ZELENOU INFRASTRUKTURU 27
   7.3. POZEMKY ÚZEMNÍHO SYSTÉMU EKOLOGICKÉ STABILITY 27
8. STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACE) 28
9. PODMÍNKY PRO POŽÁRNÍ OCHRANU 29
10. PODMÍNKY PRO OCHRANU VEŘEJNÉHO ZDRAVÍ 29
11. VYMEZENÍ DEFINIC POJMŮ, KTERÉ NEJSOU DEFINOVÁNY VE STAVEBNÍM ZÁKONĚ NEBO V JINÝCH PRÁVNÍCH PŘEDPISECH 29

1. VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Řešené území se nachází na severovýchodním okraji města, v k.ú. Polička. Dle platného Územního plánu (ÚP) Polička zahrnuje zastavitelné plochy (**Z.2**, **Z.173** a **Z.186**) bydlení (**BU**), část zastavitelných ploch (**Z.47** a **Z.97**) veřejných prostranství (**PU**) a dopravní infrastruktury (**DS.2**) a zastavitelné plochy (**Z.70**, **Z.71**, **Z.174** a **Z.175**) zeleně (**ZO**). Do řešeného území jsou zahrnuty také navazující části stabilizovaných ploch (**BU**, **SU** a **PU**) v sídlišti a v ul. Hegerova. Celková výměra řešeného území činí cca 11,98 ha.

ŘEŠENÉ ÚZEMÍ (VÝŘEZ HLAVNÍHO VÝKRESU PLATNÉHO ÚP POLIČKA)



2. KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ, URBANISTICKÁ KONCEPCE

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

2.1. KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ

Územní studie respektuje vymezení ploch s rozdílným způsobem využití a koncepce stanovené v platném ÚP Polička a vytváří podmínky pro rozvoj území:

- navrhuje optimální organizaci pozemků bydlení pro výstavbu bytových a rodinných domů
- vymezuje pozemek pro umístění veřejného občanského vybavení a pozemky zeleně

- navrhuje uspořádání dopravní a technické infrastruktury včetně řešení parkovacích ploch, městské hromadné dopravy a vedení tras pro pěší
- stanovuje požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb
- řeší zachování prostupnosti krajiny

Územní studie dále řeší následující požadavky na rozvoj území vyplývající ze *Zadání*:

- navrhuje nové dopravní napojení lokality na komunikaci I/34
- doplňuje řešení zastavitelných ploch **Z.173** a **Z.174**, vymezených v platném ÚP pro bydlení a zeleň včetně střetu s nadzemním vedením VN a dále doplňuje řešení zastavitelné plochy **Z.186**
- vytváří podmínky pro umístění parkovacích stání, výstavbu garáží a příp. podzemní parkování

2.2. URBANISTICKÁ KONCEPCE

Z hlediska využití a vymezení pozemků je centrální část lokality navržena pro bydlení hromadné, na jižním okraji je vymezen pozemek pro občanské vybavení veřejné. Východní část řešeného území zahrnují pozemky pro bydlení individuální a pozemky zeleně.

Navržené prostorové členění je dáno možnostmi napojení území na stávající komunikační systém, rozložením jednotlivých funkcí, ochranným pásmem dráhy a trasováním inženýrských sítí. Napojení lokality na komunikační skelet je řešeno jednak ze stávající komunikace v sídlišti Hegerova a dále navrženou obslužnou komunikací, vyvedenou od silnice I/34 v prostoru naproti stávajícímu obchodnímu zařízení Penny Market, podél areálu budoucí výstavby (podrobněji viz. kap. *5.2. Dopravní infrastruktura*). Pozemky určené pro realizaci bytových domů jsou vymezeny v logické návaznosti na stávající bytovou zástavbu na jihozápadním okraji lokality. V jižní části území je situována plocha pro veřejné občanské vybavení. Pro zajištění obsluhy území jsou vymezeny pozemky veřejných prostranství zahrnující komunikace, chodníky, parkování, sítě technické infrastruktury a doprovodnou zeleň. Ve vazbě na objekt občanského vybavení je navrženo rozšíření veřejného prostranství s cílem vytvořit předprostor odpovídajících parametrů s prvky zeleně, příp. umístěním drobné architektury (plastika, umělecké dílo, vodní prvek, apod.) a zastávkou městské hromadné dopravy. Pozemky pro zeleň jsou vymezeny, v souladu s platným ÚP, jednak jako izolační zeleň podél železniční trati a pro odclonění stávajícího areálu zemědělské výroby východně od lokality a dále pro oddych a vytvoření zázemí uvnitř řešeného území, s možností umístění víceúčelových hřišť. Podél jižního okraje lokality je navržena obslužná komunikace a dále dvě zklidněné komunikace, umožňující jednak obsluhu vnitřní části lokality a dále zpřístupnění zadních části stávajících obytných pozemků pro příp. budoucí obytnou výstavbu, včetně prostoru za Tescem.

Pro zajištění dostatečné kapacity parkovacích míst jsou vymezeny pozemky dopravní infrastruktury pro parkoviště a garáže. V návaznosti na sídliště Hegerova jsou navržena hromadná parkoviště, umožňující řešit nedostatek parkovacích stání i u stávající zástavby a dále je zde vymezen pozemek pro výstavbu řadových garáží (variantně je umožněna realizace parkoviště). Ostatní parkoviště jsou vymezeny ve vazbě na navržené bytové domy a objekt občanského vybavení. Zajištění prostupnosti krajiny je umožněno vymezením pozemků pro účelovou komunikaci podél železniční trati a zklidněnou komunikaci na východním okraji lokality.

3. PODROBNÉ PODMÍNKY PRO VYMEZENÍ A VYUŽITÍ POZEMKŮ

V řešeném území jsou vymezeny tyto pozemky:

POZEMKY BYDLENÍ	Bydlení hromadné	**BH**
	Bydlení individuální	**BI**
POZEMKY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ	Občanské vybavení veřejné	**OV**
POZEMKY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ	Veřejné prostranství s obslužnou komunikací	**PU.o**
	Veřejné prostranství se zklidněnou komunikací	**PU.z**
	Veřejné prostranství s pěší komunikací	**PU.p**
POZEMKY ZELENĚ	Zeleň parková a parkově upravená	**ZP**
	Zeleň ochranná a izolační	**ZO**
POZEMKY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY	Parkoviště	**DS.p**
	Garáže	**DS.g**
	Účelové komunikace	**DS.u**

Pro identifikaci vymezených pozemků jsou v grafické části udány souřadnice x,y (v souřadném systému S – JTSK) os komunikací (včetně poloměrů oblouků), od kterých jsou odvozeny **hranice pozemků s rozdílným způsobem využití a vymezených skupin pozemků**, oddělující pozemky veřejných prostranství od pozemků pro bydlení, občanské vybavení a zeleň, a následně **hranice stavebních pozemků** s vyznačením vzájemných vzdáleností (viz *grafická část*).

3.1. POZEMKY BYDLENÍ

Jsou vymezeny pozemky pro BYDLENÍ HROMADNÉ (**BH**)

id. číslo skupina	využití pozemků	plocha pozemků (m^2)	počet domů	max. výška	počet bytů	poznámka
1	bydlení - **BH**	1830,16	3	4+	46	počet bytů je orientační
2		1956,40	2	3+	22	
3		1956,40	2	3+	22	
4		1154,72	2	4+	28	
celkem I. etapa		**6897,68**	**9**	-	**118**	
5	bydlení - **BH**	1059,75	2	4+	28	počet bytů je orientační
6		1531,12	2	4+	28	
7		1531,12	2	4+	28	
8		1059,75	2	4+	28	
9		2737,37	3	3+	33	
10		1653,25	3	3+	33	
11		2632,16	4	3+	47	
celkem II. etapa		**12 204,52**	**18**	-	**225**	
celkem	**bydlení hromadné**	**19 102,20**	**27**	-	**343**	

Přehled vymezených stavebních pozemků pro bydlení hromadné

id. číslo skupina	číslo stavebního pozemku	plocha pozemku v m^2	max. zastavitelná plocha v m^2	etapa
1	1	1830,16	256,00	I.
	2		331,92	I.
	3		417,70	I.
2	4	1956,40	239,87	I.
	5		239,87	I.
3	6	1956,40	239,87	I.
	7		239,87	I.
4	8	1154,72	239,87	I.
	9		239,87	I.
5	10	1059,75	224,00	II.
	11		224,00	II.
6	12	1531,12	224,00	II.
	13		224,00	II.
7	14	1531,12	224,00	II.
	15		224,00	II.
8	16	1059,75	224,00	II.
	17		224,00	II.
9	18	2737,37	252,00	II.
	19		252,00	II.
	20		252,00	II.

id. číslo skupina	číslo stavebního pozemku	plocha pozemku v m^2	max. zastavitelná plocha v m^2	etapa
10	21	1653,25	252,00	II.
	22		252,00	II.
	23		252,00	II.
11	24	2632,16	288,00	II.
	25		288,00	II.
	26		288,00	II.
	27		375,23	II.

PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ POZEMKŮ

BH	**BYDLENÍ HROMADNÉ**
Hlavní využití	Bydlení v bytových domech.
Přípustné	– související dopravní a technická infrastruktura (komunikace, chodníky, inženýrské sítě, místa pro kontejnery…) – integrované, příp. podzemní garáže – občanské vybavení veřejné – veřejná prostranství, zeleň
Nepřípustné	– činnosti, děje a zařízení, které narušují kvalitu prostředí nebo takové důsledky vyvolávají druhotně
Podmíněně přípustné	– občanské vybavení komerční za podmínky, že nedojde k narušení pohody bydlení – další stavby a zařízení doplňující funkci bydlení, (např. zázemí ke stavbě hlavní, veřejná a soukromá hřiště, dětská hřiště, přístřešky, altány…) za podmínky, že nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v takto vymezené ploše

Jsou vymezeny pozemky pro BYDLENÍ INDIVIDUÁLNÍ (**BI**)

id. číslo skupina	využití pozemků	plocha pozemků (m^2)	počet domů	max. výška	poznámka
12	bydlení - **BI**	3263,38	9	1+	řadové RD + samostatně stojící RD
13		13 690,94	14	1+	samostatně stojící RD
14		7300,44	7	1+	
celkem II. etapa		**24 254,76**	**30**	-	
celkem	**bydlení individuální**	**24 254,76**	**30**	-	

Přehled vymezených stavebních pozemků pro bydlení individuální

id. číslo skupina	číslo stavebního pozemku	plocha pozemku v m^2	max. zastavitelná plocha v m^2	etapa
12	28	371,62	152,69	II.
	29	273,67	144,00	II.
	30	276,68	144,00	II.
	31	343,74	144,00	II.
	32	339,71	143,47	II.
	33	268,31	141,31	II.
	34	255,71	134,71	II.
	35	290,93	123,77	II.
	36	843,00	297,95	II.

id. číslo skupina	číslo stavebního pozemku	plocha pozemku v m^2	max. zastavitelná plocha v m^2	etapa
13	37	1185,72	388,63	II.
	38	919,13	261,00	II.
	39	919,13	261,00	II.
	40	919,13	261,00	II.
	41	934,65	243,00	II.
	42	1222,73	275,12	II.
	43	1074,60	275,12	II.
	44	926,47	275,12	II.
	45	1144,49	356,93	II.
	46	891,75	243,00	II.
	47	891,75	243,00	II.
	48	891,75	243,00	II.
	49	891,75	243,00	II.
	50	877,91	243,00	II.
14	51	1060,37	252,00	II.
	52	1070,20	279,00	II.
	53	1065,01	279,00	II.
	54	1059,82	279,00	II.
	55	1038,74	279,00	II.
	56	986,20	279,00	II.
	57	1020,09	279,00	II.

PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ POZEMKŮ

BI	**BYDLENÍ INDIVIDUÁLNÍ**
Hlavní využití	Bydlení v rodinných domech.
Přípustné	– související dopravní a technická infrastruktura (komunikace, chodníky, inženýrské sítě, místa pro kontejnery…) – garáže – občanské vybavení veřejné – veřejná prostranství, zeleň
Nepřípustné	– činnosti, děje a zařízení, které narušují kvalitu prostředí nebo takové důsledky vyvolávají druhotně
Podmíněně přípustné	– občanské vybavení komerční za podmínky, že 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

3.2. POZEMKY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

Je vymezen pozemek pro OBČANSKÉ VYBAVENÍ VEŘEJNÉ (**OV**)

id. číslo skupina	využití pozemků	plocha pozemků (m^2)	počet domů	max. výška	poznámka
15	obč. vybavení - **OV**	1897,05	1	3+	
celkem II. etapa		**1897,05**	**1**	-	
celkem	**občanské vybavení**	**1897,05**	**1**	-	

PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ POZEMKŮ

OV	OBČANSKÉ VYBAVENÍ VEŘEJNÉ
Hlavní využití	Veřejné občanské vybavení (např. stavby a zařízení pro vzdělávání a výchovu, sociální služby a péči o rodiny, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva, vědu a výzkum…).
Přípustné	– související dopravní a technická infrastruktura (komunikace, chodníky, inženýrské sítě, místa pro kontejnery…) – integrované, příp. podzemní garáže – veřejná prostranství, zeleň, víceúčelová hřiště, dětská hřiště, drobná architektura
Nepřípustné	– činnosti, děje a zařízení, které narušují kvalitu prostředí nebo takové důsledky vyvolávají druhotně
Podmíněně přípustné	– bydlení za podmínky, že se jedná např. o osoby zajišťující dohled, správce, nebo majitele zařízení

3.3. POZEMKY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

Jsou vymezeny pozemky pro: VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ S OBSLUŽNOU KOMUNIKACÍ (**PU.o**)
VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ SE ZKLIDNĚNOU KOMUNIKACÍ (**PU.z**)
VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ S PĚŠÍ KOMUNIKACÍ (**PU.p**)

id. číslo skupina	využití pozemků	plocha pozemků (m^2)	poznámka
16	veř. prostranství – **PU.o**	3779,41	obslužná komunikace, napojení na stávající sídliště Hegerova, rozšíření stávajícího veř. prostranství včetně napojení a úpravy křižovatky
celkem I. etapa		**3 779,41**	
17	veř. prostranství – **PU.o**	4914,61	obslužná komunikace, nové napojení z ul. Hegerova, koordinace s projektem „Polička – sjezd ze sil. I/34, ul. Hegerova“
18	veř. prostranství – **PU.o**	10 953,94	obslužná komunikace
19	veř. prostranství – **PU.z**	1591,33	zklidněná komunikace
20	veř. prostranství – **PU.z**	2035,80	zklidněná komunikace
21	veř. prostranství – **PU.z**	421,26	zklidněná komunikace
22	veř. prostranství – **PU.z**	624,07	zklidněná komunikace
23	veř. prostranství – **PU.p**	983,44	pěší komunikace
24	veř. prostranství – **PU.p**	223,50	pěší komunikace
celkem II. etapa		**21 747,95**	
celkem	**veřejná prostranství**	**25 527,36**	

PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ POZEMKŮ

PU.o	VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ S OBSLUŽNOU KOMUNIKACÍ
Hlavní využití	Ulice s obslužnou komunikací.
Přípustné	– pěší komunikace, cyklistické stezky, odpočinkové plochy, zeleň, vodní prvky – související dopravní a technická infrastruktura, odstavné a parkovací plochy, manipulační plochy, stání pro kontejnery, drobná architektura
Nepřípustné	– činnosti, děje a zařízení, které narušují bezpečný pohyb osob, kvalitu prostředí nebo takové důsledky vyvolávají druhotně

PU.z	VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ SE ZKLIDNĚNOU KOMUNIKACÍ
Hlavní využití	Ulice se zklidněnou komunikací.
Přípustné	– pěší komunikace, cyklistické stezky, odpočinkové plochy, zpevněné plochy, zeleň – související dopravní a technická infrastruktura, odstavné a parkovací plochy, manipulační plochy, drobná architektura
Nepřípustné	– činnosti, děje a zařízení, které narušují bezpečný pohyb osob, kvalitu prostředí nebo takové důsledky vyvolávají druhotně

PU.p	VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ S PĚŠÍ KOMUNIKACÍ
Hlavní využití	Pěší komunikace.
Přípustné	– cyklistické stezky, odpočinkové plochy, zpevněné plochy, zeleň, drobná architektura – související technická infrastruktura
Nepřípustné	– činnosti, děje a zařízení, které narušují bezpečný pohyb osob, kvalitu prostředí nebo takové důsledky vyvolávají druhotně

3.4. POZEMKY ZELENĚ

Jsou vymezeny pozemky pro: ZELEŇ PARKOVÁ A PARKOVĚ UPRAVENÁ (**ZP**)

id. číslo skupina	využití pozemků	plocha pozemků (m^2)	poznámka
25	zeleň - **ZP**	1242,45	parková zeleň s možností umístění víceúčelových hřišť
26	zeleň - **ZP**	885,00	
27	zeleň - **ZP**	1668,90	
celkem II. etapa		**3796,35**	
celkem zeleň – ZP		**3796,35**	

PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ POZEMKŮ

ZP	ZELEŇ PARKOVÁ A PARKOVĚ UPRAVENÁ
Hlavní využití	Parkově upravené pozemky zeleně s odpovídající druhovou skladbou okrasných dřevin, které plní funkci kompoziční a odpočinkovou a slouží pro krátkodobou rekreaci obyvatel sídla.
Přípustné	– pěší komunikace, cyklistické stezky, odpočinkové plochy – objekty, stavby a zařízení, které tvoří doplňkovou funkci, například altány, pergoly, veřejná WC, kiosky, víceúčelová a dětská hřiště, drobná architektura, vodní prvky a plochy…
Nepřípustné	– činnosti, děje a zařízení, které výrazně zmenšují biologicky aktivní plochy, nebo takové důsledky vyvolávají druhotně
Podmíněně přípustné	– veřejná prostranství v případě, že nedojde k potlačení funkce hlavní – související dopravní a technická infrastruktura, manipulační plochy, stání pro kontejnery v případě, že nedojde k potlačení hlavního využití a ke snížení kvality prostředí ve vymezené ploše

Jsou vymezeny pozemky pro: ZELEŇ OCHRANNÁ A IZOLAČNÍ (**ZO**)

id. číslo skupina	využití pozemků	plocha pozemků (m2)	poznámka
28	zeleň - **ZO**	12616,83	izolační zeleň podél železniční trati č. 261
celkem I. etapa		**12616,83**	
29	zeleň - **ZO**	7220,19	izolační zeleň podél železniční trati č. 261
30	zeleň - **ZO**	1784,99	izolační zeleň okolo areálu budoucí výstavby
31	zeleň - **ZO**	1037,92	plocha pro akumulaci nebo zasakování dešťových vod
32	zeleň - **ZO**	5955,99	izolační zeleň podél výrobního areálu
celkem II. etapa		**15999,09**	
celkem zeleň – ZO		**28 615,92**	

PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ POZEMKŮ

ZO	ZELEŇ OCHRANNÁ A IZOLAČNÍ
Hlavní využití	Pozemky zeleně, které plní zejména funkci ochrannou a izolační a také kompoziční, s odpovídající druhovou skladbou.
Přípustné	– zeleň přírodního charakteru – související dopravní a technická infrastruktura – dětská hřiště, odpočinkové plochy, drobná architektura – vodní prvky a plochy, protipovodňová a protierozní opatření, revitalizace toků
Nepřípustné	– činnosti, děje a zařízení, které narušují kvalitu prostředí nebo takové důsledky vyvolávají druhotně
Podmíněně přípustné	– odstavné a parkovací plochy, manipulační plochy, stání pro kontejnery v případě, že nedojde k potlačení hlavního využití a ke snížení kvality prostředí ve vymezené ploše

3.5. POZEMKY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

Jsou vymezeny pozemky pro: PARKOVIŠTĚ (**DS.p**)

id. číslo skupina	využití pozemků	plocha pozemků (m^2)	poznámka
33	parkoviště – **DS.p**	1109,25	úprava části stávajícího parkoviště
34	parkoviště – **DS.p**	2047,54	parkoviště
35	parkoviště – **DS.p**	1457,25	
36	parkoviště – **DS.p**	916,35	
37	parkoviště – **DS.p**	553,50	
celkem I. etapa		**6083,89**	
38	parkoviště – **DS.p**	553,50	parkoviště
39	parkoviště – **DS.p**	881,50	
40	parkoviště – **DS.p**	881,50	
41	parkoviště – **DS.p**	553,03	
42	parkoviště – **DS.p**	815,78	
43	parkoviště – **DS.p**	492,75	
44	parkoviště – **DS.p**	602,25	
celkem II. etapa		**4780,31**	
celkem parkoviště – DS.p		**10 864,20**	

Je vymezen pozemek pro: GARÁŽE (**DS.g**)

id. číslo skupina	využití pozemků	plocha pozemků (m^2)	poznámka
45	garáže – **DS.g**	2782,72	řadové garáže (příp. je přípustná realizace parkoviště)
celkem I. etapa		**2782,72**	
celkem parkoviště – DS.p		**2782,72**	

Jsou vymezeny pozemky pro: ÚČELOVÉ KOMUNIKACE (**DS.u**)

id. číslo skupina	využití pozemků	plocha pozemků (m^2)	poznámka
46	účelové kom. – **DS.u**	1928,61	účelová komunikace, cyklistická trasa
celkem I. etapa		**1928,61**	
47	účelové kom. – **DS.u**	1069,95	účelová komunikace, cyklistická trasa
celkem II. etapa		**1069,95**	
celkem účelové kom.– DS.u		**2998,56**	

PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ POZEMKŮ

DS.p	PARKOVIŠTĚ
Hlavní využití	Pozemky odstavných a parkovacích stání.
Přípustné	– podzemní garáže – veřejná prostranství, související dopravní a technická infrastruktura (komunikace, chodníky, inženýrské sítě, místa pro kontejnery…), manipulační plochy, zeleň
Nepřípustné	– činnosti, děje a zařízení, které narušují kvalitu prostředí nebo takové důsledky vyvolávají druhotně

DS.g	GARÁŽE
Hlavní využití	Pozemky pro řadové garáže.
Přípustné	– odstavné a parkovací plochy – související dopravní a technická infrastruktura, manipulační plochy, zeleň
Nepřípustné	– činnosti, děje a zařízení, které narušují kvalitu prostředí nebo takové důsledky vyvolávají druhotně
Podmíněně přípustné	– parkovací dům za podmínky že výška atiky nebo okapové hrany nepřesáhne výšku atiky nebo okapové hrany staveb bytových domů (skupiny pozemků i.č. **2** a **3**)

DS.u	ÚČELOVÉ KOMUNIKACE
Hlavní využití	Účelové komunikace.
Přípustné	– cyklistické a pěší stezky a trasy, odpočívadla, manipulační plochy, zeleň – technická infrastruktura
Nepřípustné	– činnosti, děje a zařízení, které narušují kvalitu prostředí nebo takové důsledky vyvolávají druhotně

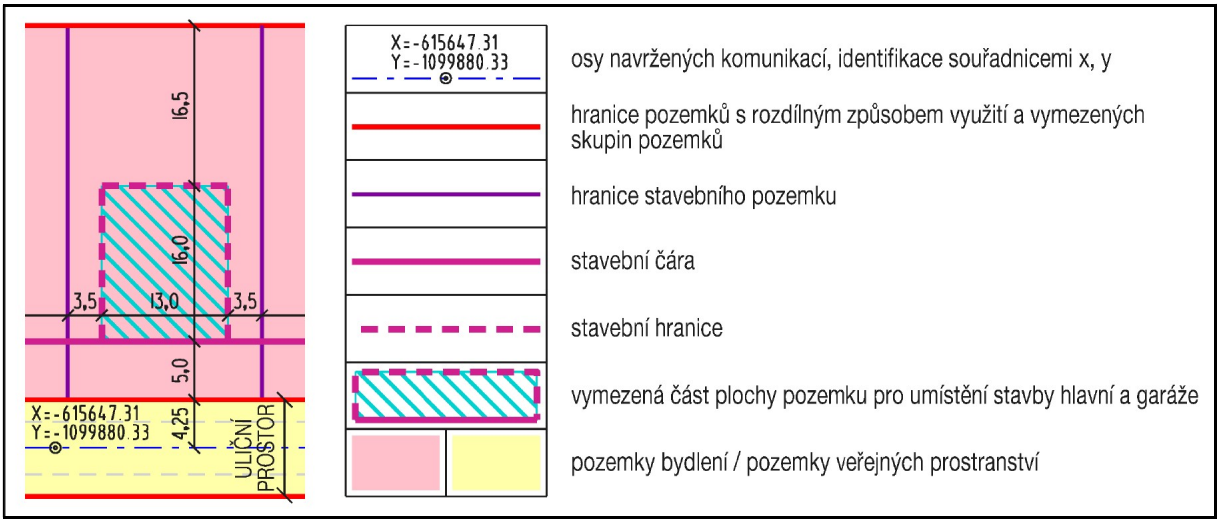
3.6. DALŠÍ PODMÍNKY

- bude proveden podrobný inženýrsko-geologický průzkum předmětného území za účelem posouzení základových poměrů, který stanoví podmínky pro zakládání staveb:
  - základová konstrukce musí respektovat podmínky stanovené průzkumem
- respektovat limity využití území (viz *výkresy č. 4 a 5*)

4. PODROBNÉ PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB

Pro identifikaci jsou v grafické části udány souřadnice x,y (v souřadném systému S – JTSK) os komunikací (včetně poloměrů oblouků), od kterých jsou odvozeny **hranice pozemků s rozdílným způsobem využití a vymezených skupin pozemků**, oddělující pozemky veřejných prostranství od pozemků pro bydlení, občanské vybavení a zeleň, a následně **stavební čáry** a **stavební hranice** s vyznačením vzájemných vzdáleností – viz *obr. 1*.

obr. 1



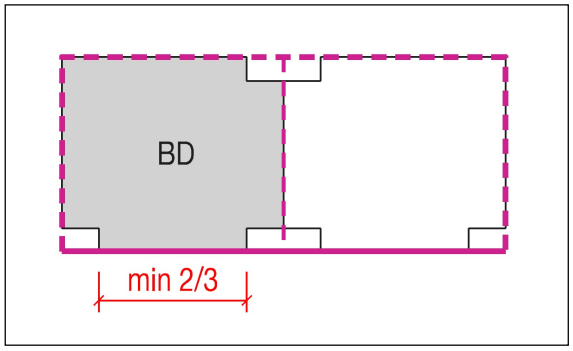
ULIČNÍ PROSTOR

- je vymezen **hranicí pozemků s rozdílným způsobem využití a vymezených skupin pozemků**, která odděluje vymezená veřejná prostranství od pozemků bydlení, pozemků občanského vybavení, pozemků zeleně a pozemků dopravní infrastruktury – viz *obr. 1*.

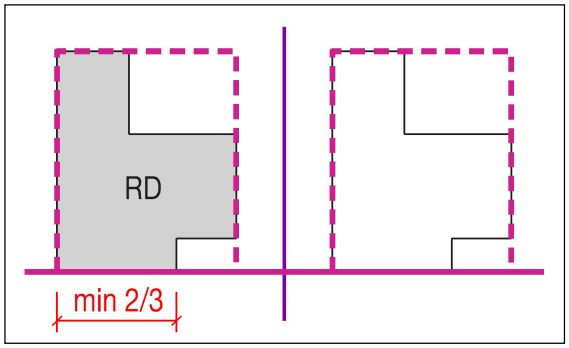
STAVEBNÍ ČÁRY, HRANICE

- **stavební čára** a **stavební hranice** vymezují **část plochy pozemku pro umístění stavby hlavní a garáže** – viz *obr. 1*.
- **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 a pozemku pro občanské vybavení
- **stavební hranice** je (s výjimkou pozemku pro občanské vybavení – i.č. **15**) vymezena převážně rovnoběžně se stavební čárou (příp. je kolmá k *hranici stavebního pozemku*) a definuje max. rozsah a hloubku zastavitelné části pozemku pro stavbu hlavní a garáž;
  stavby ostatní (doplňkové) mohou být umístěny i mimo tuto hranici
- 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 přilehlé komunikaci, odskočení části stavby hlavní nebo garáže směrem do vnitřní části pozemku je přípustné – např. viz *obr. 2* a *3*

obr. 2

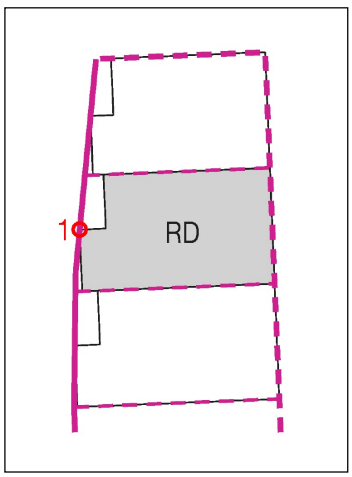


obr. 3

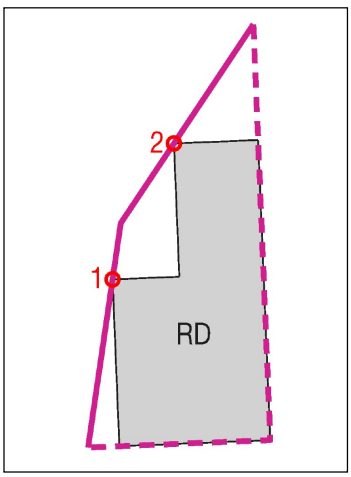


- u vymezené skupiny pozemků i.č. **12** (stavební pozemky č. **33** – **35**) se za umístění na stavební čáru považuje i pokud se alespoň 1 bod fasády stavby hlavní dotýká stavební čáry – např. viz *obr. 4*
- u vymezené skupiny pozemků i.č. **12** (stavební pozemek č. **36**) se za umístění na stavební čáru považuje i pokud se alespoň 2 body fasády stavby hlavní dotýkají stavební čáry – např. viz *obr. 5*
- u vymezené skupiny pozemků i.č. **13** (stavební pozemky č. **42** – **45**) se za umístění na stavební čáru považuje i pokud se alespoň 1 bod fasády stavby hlavní dotýká stavební čáry – např. viz *obr. 6*

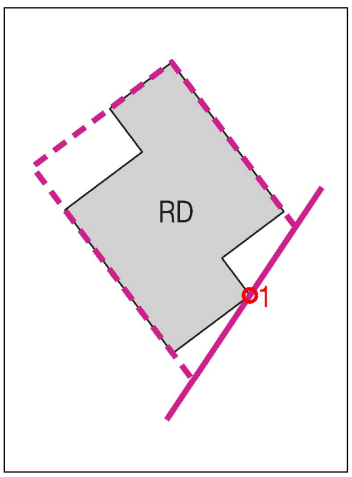
obr. 4



obr. 5

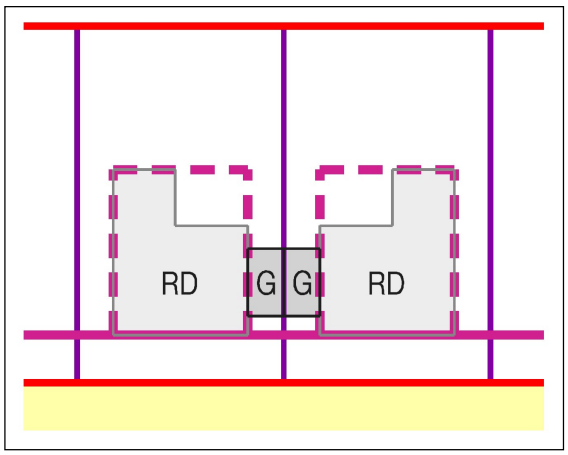


obr. 6

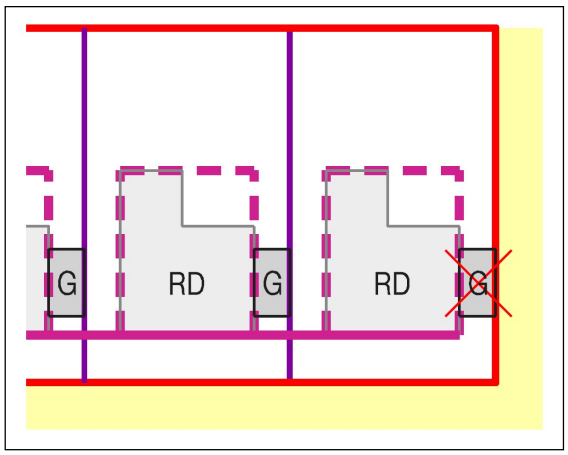


- *podmíněně přípustné* je umístění garáže mimo *stavební hranice* až k *hranici stavebního pozemku* za podmínky, že nedojde k narušení charakteru území a architektonické jednoty celku a nejedná se zároveň o hranici s pozemky veřejných prostranství nebo zeleně – např. viz *obr. 7* a *8*

obr. 7



obr. 8



VÝŠKA ZÁSTAVBY

- vstupy do objektů bytových domů a občanského vybavení budou řešeny bezbariérově
- výška staveb bytových domů (skupiny pozemků i.č. **1**, **4**, **5**, **6**, **7** a **8**) – max. **4+**

  tzn. 4 NP + ustupující podlaží nebo šikmá střecha s možností využití podkroví; výška atiky nebo okapové hrany bude max. **16,5 m** nad výškou osy přilehlé veřejné komunikace
- výška staveb bytových domů (skupiny pozemků i.č. **2**, **3**, **9**, **10** a **11**) – max. **3+**

  tzn. 3 NP + ustupující podlaží nebo šikmá střecha s možností využití podkroví; výška atiky nebo okapové hrany bude max. **12,5 m** nad výškou osy přilehlé veřejné komunikace
- výška staveb rodinných domů (skupiny pozemků i.č. **12**, **13** a **14**) – max. **1+**

  tzn. 1 NP + ustupující podlaží nebo šikmá střecha s možností využití podkroví; výška atiky nebo okapové hrany bude max. **4,5 m** nad výškou osy přilehlé veřejné komunikace, v případě řadových RD (skupina pozemků i.č. **12**) budou sousední stavby na sebe v max. možné míře (v závislosti na terénních podmínkách) navazovat
- výška stavby občanského vybavení (skupina pozemků i.č. **15**) – max. **3+**

  tzn. 3 NP + ustupující podlaží nebo šikmá střecha s možností využití podkroví; výška atiky nebo okapové hrany bude max. **14,5 m** nad výškou osy přilehlé veřejné komunikace
- stanovená podlažnost u staveb bytových a 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 a integrovaných, nebo podzemních, garáží je *podmíněně přípustné* za podmínky, že základové poměry budou dle provedeného průzkumu vhodné – viz kap. 3.6.

ARCHITEKTONICKÉ ŘEŠENÍ

- architektonické a hmotové řešení staveb nesmí narušit charakter území, měřítko a obraz města
- typ zastřešení staveb hlavních a ostatních (doplňkových) staveb – šikmé nebo ploché střechy
- u staveb hlavních bude, v případě využití podkroví, sklon šikmých střech v rozmezí **35°** – **45°**
- v případě řadových RD (převážná část skupiny pozemků i.č. **12**) bude typ zastřešení řešen jednotně pro celou skupinu RD (stavební pozemky č. **28** – **35**)

INTENZITA VYUŽITÍ POZEMKŮ

- maximální zastavitelná plocha pro umístění stavby hlavní a garáže je uvedena v přehledu vymezených stavebních pozemků pro bydlení hromadné a pro bydlení individuální – viz kap. 3.1.
- maximální využití příslušného stavebního pozemku; je dáno podílem celkové zastavěné plochy nadzemními stavbami (stavbou hlavní, garáže a stavbami doplňkovými) a zpevněných ploch k celkové ploše stavebního pozemku – vyjádření v %:
  - max. **45%** u vymezených skupin pozemků i.č. **13** a **14**
  - max. **55%** u vymezených skupin pozemků i.č. **2**, **3**, **4**, **5**, a **8**
  - max. **65%** u vymezených skupin pozemků i.č. **1**, **6**, **7**, **9**, **10**, **11** a **12**
  - max. **75%** u vymezené skupiny pozemků i.č. **15**

OPLOCENÍ

- oplocení pozemků rodinných domů směrem do veřejných prostranství bude průhledné, příp, formou živého plotu

5. PODROBNÉ PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

5.1. VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ

Jsou vymezeny pozemky veřejných prostranství, které zahrnují komunikace, chodníky, parkovací stání, vjezdy na pozemky, trasy inženýrských sítí, plošnou zeleň a příp. vzrostlou zeleň; uspořádání profilu uličního prostoru je patrné z grafické části dokumentace.

PU.o - veřejné prostranství s obslužnou komunikací

- jsou vymezeny pozemky i.č. **16** – **18**
- šířka a prostorové uspořádání (viz *výkresy č. 1 a 2*)
- v rámci veřejného prostranství i.č. **16** je navrženo dopravní napojení na stávající komunikaci v sídlišti Hegerova
- v rámci veřejného prostranství i.č. **17** je navrženo nové dopravní napojení z ul. Hegerova, koordinovat s projektem „*Polička – sjezd ze sil. I/34, ul. Hegerova*“
- u veřejného prostranství i.č. **18** je navrženo rozšíření před objektem občanského vybavení s prvky zeleně a zastávkou městské hromadné dopravy; řešit umístění drobné architektury (plastika, umělecké dílo, vodní prvek, apod.)
- součástí veřejných prostranství jsou *parkovací stání*, *plošná zeleň* a *vzrostlá zeleň*, realizovaná formou výsadby solitérů tvořících alej (rozsah viz *výkresy č. 1 a 2*)
- poloha vjezdů na pozemky bude upřesněna dle dispozičních řešení jednotlivých staveb

PU.z - veřejné prostranství se zklidněnou komunikací

- jsou vymezeny pozemky i.č. **19** – **22**
- šířka a prostorové uspořádání (viz *výkresy č. 1 a 2*)
- součástí veřejných prostranství jsou *parkovací stání* a *vzrostlá zeleň*, realizovaná formou výsadby solitérů (rozsah viz *výkresy č. 1 a 2*)
- poloha vjezdů na pozemky bude upřesněna dle dispozičních řešení jednotlivých staveb

PU.p - veřejné prostranství s pěší komunikací

- jsou vymezeny pozemky i.č. **23** a **24**
- šířka a prostorové uspořádání (viz *výkresy č. 1 a 2*)
- u veřejného prostranství i.č. **23** je navrženo rozšíření v místě křížení pěších tras; řešit umístění drobné architektury (plastika, umělecké dílo, vodní prvek, apod.)

5.2. DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

Trasy navržených obslužných komunikací, komunikací se smíšeným provozem chodců a vozidel a pěších komunikací jsou vymezeny v rámci pozemků veřejných prostranství **PU.o**, **PU.z** a **PU.p**; účelové komunikace, parkoviště a garáže jsou vymezeny v rámci pozemků dopravní infrastruktury **DS.u**, **DS.p** a **DS.g**. Jejich poloha a prostorové uspořádání jsou patrné z grafické přílohy č. 2 Dopravní infrastruktura a z výkresu č. 4 Koordinační výkres. Osy navržených komunikací jsou v grafické části identifikovány souřadnicemi x, y v souřadnicovém systému S-JTSK a poloměry oblouků.

A) SILNIČNÍ DOPRAVA

Dopravní napojení na nadřazenou dopravní síť

Řešená lokalita navazuje na stávající sídliště Hegerova a na místní komunikace zajišťující dopravní obsluhu okolní zástavby. Jižně od řešeného území prochází ulicí Hegerova silnice I/34.

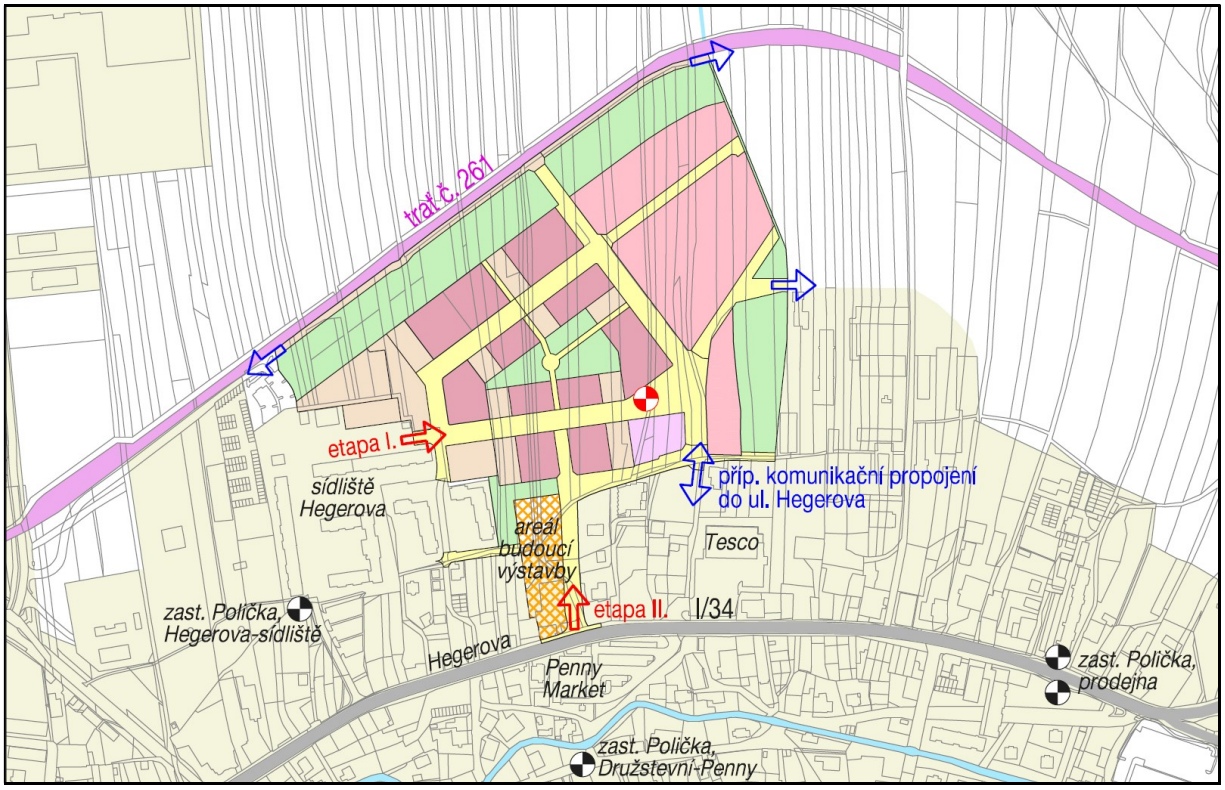
Územní studie prověřila prostorové a koncepční možnosti nového dopravního napojení lokality z ulice Hegerova na silnici I/34**.** Hlavní dopravní napojení je navrženo novou místní obslužnou komunikací vedenou podél areálu budoucí výstavby do centrální části území. Napojení je koordinováno s projektem „*Polička – sjezd ze sil. I/34, ul. Hegerova*“ a respektuje připravované investiční záměry v území.

Platný ÚP Polička stanovuje pro zastavitelnou plochu **Z.47** napojení z ulice Hegerova a před umístěním staveb v obsluhovaných lokalitách požaduje dopravně inženýrské a kapacitní posouzení napojení na silnici I/34 a jeho odsouhlasení ŘSD ČR – Správa Pardubice. Kapacitní a provozní funkčnost napojení bude proto v navazující projektové přípravě ověřena se zohledněním dopravy generované navrhovanou zástavbou; potřeba tohoto prověření byla doporučena rovněž při konzultaci s DI Policie ČR.

Ze západní strany je území napojeno prostřednictvím stávající místní komunikace v ulici Sídliště Hegerova. Stávající komunikace nižšího dopravního významu vedené z jižní strany od ulice Hegerova nejsou vzhledem ke svým parametrům vhodné pro obsluhu hlavní části lokality s bytovými domy; po podrobnějším prověření mohou sloužit pro obsluhu menších souborů rodinných domů.

Silnice I/34 je ve výhledu navržena k přeložení mimo zastavěné území severním obchvatem města. Po jeho realizaci lze očekávat zejména snížení tranzitní a těžké dopravy v ulici Hegerova; současně však s rozvojem řešené lokality vzroste objem místní obslužné dopravy. Podle výsledků celostátního sčítání dopravy z roku 2025 činila na sčítacím úseku č. 5-1642 v ulici Hegerova průměrná intenzita v pracovní den 9 991 vozidel/den, z toho 1 147 těžkých motorových vozidel/den.

Schéma napojení řešeného území



Přímá dopravní obsluha obytných domů

Hlavní dopravní osu řešeného území tvoří navržená místní obslužná komunikace vedená od ulice Hegerova do centrální části obytného souboru. Na ni navazuje síť místních obslužných komunikací vedených převážně v rámci pozemků **PU.o** a zklidněných komunikací v rámci pozemků **PU.z**. Komunikační systém zajišťuje obsluhu bytových domů, rodinných domů, občanského vybavení i zastavitelné plochy **Z.186**.

Místní komunikace obsluhující bytovou zástavbu jsou navrženy jako dvoupruhové obousměrné komunikace. V běžných úsecích je uvažována šířka vozovky převážně 5,50 m, odpovídající charakteru dopravně zklidněného obytného území s nejvyšší dovolenou rychlostí 30 km/h. V křižovatkách, směrových obloucích a dalších provozně významných místech je šířkové uspořádání přizpůsobeno prostorovým nárokům návrhových vozidel; průjezdnost je prověřena zejména pro vozidla HZS, svozu komunálního odpadu a zásobování.

Komunikace v rámci pozemků **PU.z** jsou navrženy převážně jako zklidněné komunikace se smíšeným provozem chodců a vozidel, zejména na principech obytné zóny. Jejich prostorové uspořádání musí podporovat nízkou rychlost vozidel a zajistit bezpečný společný pohyb chodců, cyklistů a motorových vozidel při zachování průjezdu dopravní obsluhy a IZS.

V křižovatkách jsou prověřeny rozhledové poměry pro návrhovou rychlost 30 km/h a předpokládanou přednost zprava. Konkrétní směrové, výškové a šířkové řešení komunikací, křižovatek a sjezdů bude upřesněno v navazující projektové dokumentaci podle příslušných právních a technických předpisů, zejména ČSN 73 6110, ČSN 73 6102 a TP 132.

Konstrukce hlavních obslužných komunikací je předběžně uvažována s asfaltovým krytem. Na parkovacích plochách, parkovacích stáních, ve zklidněných komunikacích a ve vhodných pěších plochách jsou preferovány vodopropustné nebo částečně vodopropustné povrchy; jejich použitelnost bude ověřena podle místních geologických a hydrogeologických podmínek.

Hospodaření se srážkovými vodami a zeleň dopravních ploch

Srážkové vody z komunikací, parkovacích a dalších zpevněných ploch budou přednostně řešeny co nejblíže místu dopadu, zejména zachycením, retencí, vsakem a výparem. Přebytečné vody, které nebude možné bezpečně využít nebo vsáknout, budou regulovaně odváděny do dešťové kanalizace nebo jiného vhodného recipientu.

V uličních profilech a parkovacích plochách budou podle prostorových a hydrogeologických možností využity prvky modrozelené infrastruktury, zejména vegetační a vsakovací pásy, průlehy a stromové záhony s retenčním prostorem. Vsakování musí být ověřeno inženýrskogeologickým nebo hydrogeologickým průzkumem včetně vsakovacích zkoušek.

Zeleň je integrální součástí uličních prostorů, pěších tras a parkovacích ploch. Výsadba vzrostlých stromů má zajišťovat zejména stínění chodníků a parkovacích stání a přispívat ke zlepšení mikroklimatu. Návrh zeleně, hospodaření se srážkovými vodami a vedení technické infrastruktury musí být vzájemně koordinovány při zachování rozhledových poměrů, volného průchozího prostoru a průjezdnosti vozidel dopravní obsluhy a IZS.

B) VEŘEJNÁ DOPRAVA

Autobusová doprava

Město Polička je obsluhováno regionální autobusovou dopravou a městskou hromadnou dopravou. Stávající sídliště Hegerova je obsluhováno zastávkou Hegerova-sídliště, která je součástí trasy linky MHD č. 2.

S ohledem na navrhované rozšíření obytného souboru o bytové a rodinné domy i občanské vybavení vytváří ÚS podmínky pro rozšíření obsluhy navrhované části území městskou hromadnou dopravou. V blízkosti hlavního veřejného prostranství a navrhovaného objektu občanského vybavení je navržena nová zastávka MHD. Spolu se stávající zastávkou Hegerova-sídliště přispěje k dobré pěší dostupnosti veřejné dopravy pro stávající i navrhovanou zástavbu.

Nová zastávka je předběžně uvažována v jízdním pruhu místní obslužné komunikace a bude bezbariérově napojena na hlavní pěší trasy. Její konkrétní poloha, stavební uspořádání a vybavení budou upřesněny v navazující projektové dokumentaci.

Konkrétní vedení linky, provozní režim a rozsah obsluhy nové zastávky budou ověřeny v navazující přípravě ve spolupráci s městem a provozovatelem veřejné dopravy.

Vlaková doprava

Severně od řešeného území je vedena jednokolejná neelektrizovaná regionální železniční trať č. 261 Svitavy – Žďárec u Skutče. Železniční stanice Polička se nachází v ulici Smetanova v návaznosti na autobusové nádraží.

V severní části řešeného území je nutné respektovat ochranné pásmo dráhy. Mezi železniční tratí a navrhovanou obytnou zástavbou je vymezen pás zeleně a veřejně přístupná účelová komunikace. V navazující projektové přípravě bude nutné posoudit hlukové zatížení obytné zástavby železniční dopravou a podle výsledků případně navrhnout odpovídající opatření.

C) HOSPODÁŘSKÁ DOPRAVA

Pro zajištění dopravní obsluhy přilehlých pozemků a zachování prostupnosti krajiny jsou podél železniční tratě vymezeny pozemky dopravní infrastruktury **DS.u** – účelové komunikace. Komunikace současně vytváří souvislé propojení pro pěší a cyklistickou dopravu a rekreační vazbu ve směru Polička – Pomezí.

Její dopravní režim má odpovídat převážně obslužné, rekreační a nemotorové funkci. Vjezd motorových vozidel se předpokládá zejména pro dopravní obsluhu přilehlých pozemků, správce infrastruktury, údržbu a vozidla IZS.

Uvažovaná šířka jízdního pásu 4,00 m odpovídá jednopruhovému obousměrnému uspořádání; podle rozhledových a provozních podmínek bude komunikace doplněna výhybnou. Konkrétní šířkové a konstrukční řešení bude upřesněno v navazující projektové dokumentaci.

D) NEMOTOROVÁ DOPRAVA

Cyklistická doprava

Řešeným územím v současnosti neprochází žádná značená cyklotrasa ani samostatná cyklistická stezka. Nejbližší značené cyklotrasy jsou vedeny navazujícími částmi města, zejména ulicí Družstevní; jedná se o trasy č. 4019 a 4022, dále o cyklotrasu č. 4102 ve směru na Vysoký Les a Chmelík. Z ulice Hegerova je v blízkosti kaple sv. Anny vedena stezka pro chodce a cyklisty ve směru na Modřec, která vytváří rekreační propojení města s okolní krajinou.

Cyklistická prostupnost řešeného území je navržena souvisle, přímo a pokud možno obousměrně. Na místních obslužných komunikacích v režimu zóny 30 bude cyklistická doprava vedena převážně ve společném provozu s motorovými vozidly. U zklidněných komunikací je rozhodující celkové prostorové uspořádání podporující nízkou rychlost vozidel, přehlednost křižovatek a zachování bezpečných a kontinuálních cyklistických vazeb. Případné jednosměrné komunikace je vhodné podle místních podmínek řešit jako cykloobousměrné.

Součástí obytného souboru bude odpovídající infrastruktura pro parkování jízdních kol. Stojany budou umisťovány zejména v přímé vazbě na vstupy do bytových domů, občanské vybavení, hlavní veřejná prostranství a zastávky MHD. Pro dlouhodobé odstavení jízdních kol je vhodné zajistit zastřešené nebo jinak zabezpečené prostory. Umístění stojanů nesmí omezovat pěší trasy, vodicí linie ani rozhledové poměry.

Územní studie dále navrhuje vedení nové cyklistické trasy po veřejně přístupné účelové komunikaci **DS.u** podél železniční tratě při severním okraji řešeného území. Trasa má výhledově propojit cyklistickou síť Poličky se směrem na Pomezí, navázat na železniční stanici Polička a dále na stávající cyklistické trasy v okolí města. V řešeném území bude současně sloužit pěší a rekreační dopravě. Konkrétní vedení, dopravní režim a návaznosti na stávající síť budou upřesněny v navazující projektové dokumentaci.

Pěší doprava

Pěší doprava tvoří základní součást dopravní obsluhy a veřejného prostoru sídliště. Návrh vytváří souvislou, přímou a bezbariérově přístupnou síť pěších tras propojující stávající a navrhovanou obytnou zástavbu, občanské vybavení, zastávky MHD, hlavní veřejné prostranství, parkové plochy a navazující části města.

Hlavní pěší přístup do území je navržen z ulice Hegerova podél nové místní obslužné komunikace. Další vazby navazují na stávající sídliště, ulici Sídliště Hegerova, budoucí propojení k supermarketu Tesco a účelovou komunikaci podél železniční tratě. Samostatně vymezené pěší komunikace jsou vedeny zejména v rámci pozemků **PU.p**, další pěší trasy jsou součástí veřejných prostranství, zeleně a uličních prostorů.

Komunikace pro chodce budou navrženy podle ČSN 73 6110 a ČSN 73 4001. Musí být zajištěny odpovídající šířky, volný průchozí prostor, návaznost vodicích linií, vyhovující sklony, bezpečné povrchy, odvodnění a osvětlení. Zeleň, mobiliář, parkování ani technická infrastruktura nesmějí vytvářet překážky v pěších trasách nebo narušovat bezbariérové užívání.

Na místních obslužných komunikacích v režimu zóny 30 zůstává zachováno členění na vozovku a chodník. Návrh pracuje zejména s místy pro přecházení vedenými v přirozených pěších směrech a s uspořádáním parkovacích ploch umožňujícím zachování potřebných rozhledových poměrů. Podle významu pěší vazby mohou být tato místa doplněna vysazenými chodníkovými plochami, změnou povrchu nebo zvýšenou plochou.

V rámci pozemků **PU.z** jsou komunikace navrženy jako zklidněné, se smíšeným provozem chodců a vozidel, převážně na principech obytné zóny. Chodci zde mohou využívat komunikaci v celé její šířce; samostatné členění na vozovku a chodník se zpravidla nenavrhuje.

Výsadba stromů podél pěších tras a v uličním prostoru musí respektovat rozhledové poměry, vodicí linie, volný průchozí prostor a bezpečnostní odstupy. Vegetační úpravy, hospodaření se srážkovými vodami a vedení technické infrastruktury budou s dopravním řešením koordinovány. Konkrétní prostorové a materiálové řešení bude upřesněno v navazující projektové dokumentaci.

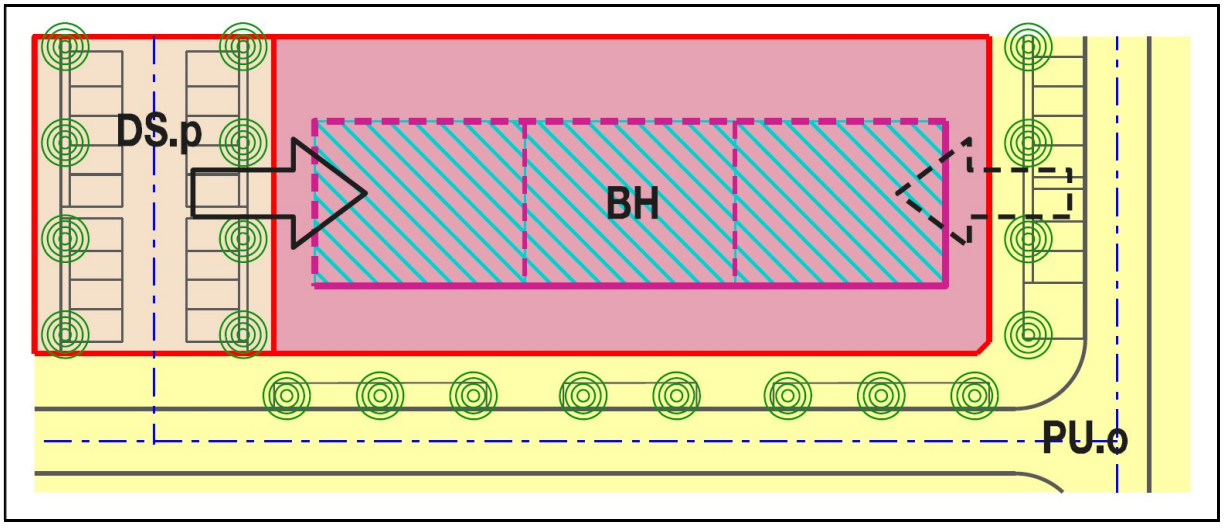
E) DOPRAVA V KLIDU

1. Koncepce dopravy v klidu

Návrh dopravy v klidu vychází z požadavků nové zástavby, tvořené plochami bydlení hromadného (**BH**), bydlení individuálního (**BI**) a občanského vybavení (**OV**), a současně řeší navýšení parkovací kapacity pro stávající sídliště Hegerova. Parkovací kapacita je navržena kombinací samostatných parkovacích ploch, stání v uličním prostoru a stání na pozemcích jednotlivých staveb. U rodinných domů se předpokládá zajištění dlouhodobého parkování přednostně na vlastních stavebních pozemcích. U objektu občanského vybavení je pro kapacitní bilanci uvažována také možnost podzemního parkování v hromadné garáži.

U bytových domů ÚS současně nevylučuje možnost zajištění části parkovací kapacity formou integrovaných nebo podzemních garáží. Jejich realizace je podmíněna podrobnějším prověřením stavebního řešení a zejména základových a hydrogeologických poměrů území na základě inženýrskogeologického, případně hydrogeologického průzkumu. V případě jejich realizace budou vjezdy řešeny přednostně z přilehlých pozemků vymezených pro parkoviště (**DS.p**), případně z navazujících pozemků veřejných prostranství s obslužnou komunikací (**PU.o**) – např. viz *obr. 1*. Konkrétní poloha a uspořádání vjezdů budou stanoveny v navazující projektové dokumentaci podle dispozičního řešení jednotlivých bytových domů a místních prostorových podmínek. Vjezdy do těchto garáží proto nejsou v grafické části ÚS samostatně vyznačeny.

obr. 1



Kapacitní bilance ÚS vychází u bytových domů z parkovacích stání vymezených v grafickém návrhu na povrchu a na pozemcích bytových domů; případná další stání v integrovaných nebo podzemních garážích nejsou do této bilance započtena. Jejich případná realizace může v navazující projektové dokumentaci umožnit odpovídající úpravu rozsahu povrchového parkování.

Pro zajištění parkovacích kapacit jsou v návrhu vymezeny pozemky dopravní infrastruktury:

DS.p – pozemky dopravní infrastruktury – parkoviště

- jsou vymezeny pozemky i.č. **33** – **44**
- pozemky i.č. **33** – **35** jsou určeny zejména pro navýšení parkovací kapacity stávajícího sídliště Hegerova
- pozemky i.č. **36** – **44** jsou určeny zejména pro zajištění parkovacích stání navrhované zástavby bytových domů
- parkovací plochy jsou doplněny zelení a výsadbou stromů v rozsahu dle grafické části

DS.g – pozemky dopravní infrastruktury – garáže

- je vymezen pozemek i.č. **45**
- variantně je přípustná realizace parkoviště

Platný Územní plán s prvky regulačního plánu Polička umožňuje řešit parkování a odstavení vozidel v rámci ploch dopravní infrastruktury, veřejných prostranství a dalších ploch, jejichž podmínky využití související dopravní infrastrukturu připouštějí.

V rámci částí pozemků (i.č. **2**, **3**, **6**, **7** a **9**) pro bydlení hromadné (**BH**) jsou navržena parkovací stání (rozsah viz *výkresy č. 1 a 2*); příp. krytá stání realizovat formou lehkých průhledných přístřešků (např. pergol apod.), nepřípustné jsou neprůhledné konstrukce a garáže.

2. Výchozí kapacity podle návrhu v situaci

Navržená parkovací stání jsou v první fázi bilancována podle jejich vztahu ke stávající a nové zástavbě a podle způsobu prostorového umístění. Funkční přiřazení parkovacích kapacit k **BH**, **BI** a **OV** je provedeno následně na základě výpočtu potřeby stání.

Tabulka 1 - Sumář parkovacích stání podle vztahu k zástavbě

Určení stání	Typ stání	Současný stav	Nově navrženo	Výsledná kapacita
Stání pro současnou zástavbu	řadové garáže	86	63	149
	parkovací plochy	267	133	400
Současná zástavba celkem		**353**	**196**	**549**
Nová zástavba **BH** / **BI** / **OV**	parkovací plochy	–	208	208
	stání v uličním prostoru	–	186	186
	stání na pozemcích **BH**	–	64	64
	stání v podzemní garáži **OV**	–	29	29
	*stání pro zástavbu **BI** na vlastních pozemcích RD – uvažováno* samostatně*, není započteno do graficky vymezené kapacity*		*83*	*83*
Nová zástavba BH / BI / OV celkem			**487**	**487**
Budoucí záměry RD mimo kapacitní bilanci	stání v uličním prostoru	–	5	5
Nová stání celkem		-	**688**	**688**
Řešené území celkem		*353*	**688**	*1041*

Poznámky:

1. Z celkového počtu 191 nově navržených stání v uličním prostoru je 5 stání (3 + 2) situováno při komunikacích umožňujících napojení dvou samostatných budoucích záměrů rodinných domů. Vlastní zástavba těchto záměrů není zahrnuta do předané kapacitní bilance **BH** / **BI** / **OV**; uvedených 5 stání proto není použito pro prokázání potřeby parkování zástavby řešené kapacitním výpočtem.

2. Pro zástavbu **BH** / **BI** / **OV** je v grafickém návrhu přímo vymezeno 487 stání: 208 na samostatných parkovacích plochách, 186 v uličním prostoru, 64 na pozemcích bytových domů a 29 v podzemní garáži **OV**.

3. Namísto 63 nově navržených řadových garáží pro stávající zástavbu lze alternativně realizovat povrchovou parkovací plochu s kapacitou 90 stání. Tato varianta zvyšuje celkový počet nově navržených stání o 27.

4. V počtu 487 stání přímo vymezených pro novou zástavbu **BH** / **BI** / **OV** nejsou zahrnuta dlouhodobá stání pro zástavbu **BI**, která jsou v souladu s kapacitní bilancí přednostně uvažována na vlastních stavebních pozemcích rodinných domů. Tato stání nejsou v podrobnosti ÚS jednotlivě zakreslena a v souhrnné bilanční kontrole jsou zohledněna samostatně.

3. Vstupní údaje pro výpočet a legislativní požadavky

Výpočet potřeby parkovacích stání je proveden podle § 7 a přílohy č. 1 vyhlášky č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu, ve znění vyhlášky č. 97/2026 Sb., a se zohledněním požadavků platného Územního plánu s prvky regulačního plánu Polička.

Vstupní kapacity navrhované zástavby vycházejí z urbanistického řešení ÚS a předaného kapacitního podkladu:

Funkce	Kapacitní vstup
BH – bydlení hromadné	27 bytových domů, orientačně 343 bytů, výšková hladina převážně 3+ a 4+
BI – bydlení individuální	30 rodinných domů, výšková hladina 1+
OV – občanské vybavení veřejné	1 objekt, pozemek 1 897,05 m², max. zastavitelná plocha 1 235,26 m², výšková hladina 3+

Podklad dále stanovuje maximální zastavitelné plochy jednotlivých stavebních pozemků, které jsou využity jako výchozí údaj pro kapacitní odhad podlahových ploch. Počet 343 bytů v **BH** je v urbanistickém podkladu uveden jako orientační.

Podlahová plocha pro potřeby výpočtu.

Podle § 13 písm. n) zákona č. 283/2021 Sb., stavebního zákona, je podlahová plocha vymezena vnitřním lícem konstrukcí; u podlaží se šikmými stěnami nebo šikmým stropem se vymezuje v úrovni 1,2 m nad podlahou. Pro výpočet parkovacích stání pro bydlení se podle aktuálního znění vyhlášky do podlahové plochy nezapočítávají garáže, technické místnosti a balkony; u staveb se dvěma a více bytovými jednotkami ani společné chodby a společná schodiště.

V podrobnosti územní studie nejsou známy konkrétní půdorysy budoucích staveb ani skutečné podlahové plochy. Pro kapacitní prověření je proto použita orientační kapacitní podlažní plocha, odvozená z maximální zastavitelné plochy a výškové hladiny. Označení „+“ představuje obytné podkroví nebo ustupující podlaží; podle kapacitního předpokladu urbanistického návrhu je jeho využitelná plocha uvažována maximálně v rozsahu cca 70 % plného podlaží:

1+ → 1,7 × max. zastavitelná plocha

3+ → 3,7 × max. zastavitelná plocha

4+ → 4,7 × max. zastavitelná plocha

Takto stanovená hodnota není podlahovou plochou ve smyslu stavebního zákona, ale pracovním kapacitním údajem pro potřeby ÚS. Skutečná podlahová plocha a z ní vyplývající potřeba parkovacích stání budou u konkrétních staveb ověřeny v navazující projektové dokumentaci.

Požadavky vyhlášky č. 146/2024 Sb. Pro bydlení činí základní ukazatel **1 parkovací stání na 120 m² podlahové plochy**, z toho 10 % krátkodobých stání pro návštěvníky a 90 % dlouhodobých stání pro rezidenty. U staveb s více způsoby využití se základní počet stanoví součtem požadavků jednotlivých účelů. Výsledný počet se zaokrouhluje až na konci výpočtu. Není-li územně plánovací dokumentací stanovena procentuální korekce, odpovídá celkový počet základnímu počtu stání.

Požadavky ÚP Polička.

Platný Územní plán s prvky regulačního plánu Polička – úplné znění po změnách č. 1–5, účinné od 6. 12. 2025, stanovuje pro statickou dopravu stupeň automobilizace **1:2,5** a při hromadné výstavbě nových bytů požaduje vybudování **minimálně jednoho odstavného stání na jeden byt**. Pro řešené území nebyla v ÚP zjištěna samostatná procentuální korekce ve smyslu bodu 1.1 přílohy č. 1 vyhlášky; pro vlastní výpočet podle vyhlášky je proto uvažována korekce 100 %. Stupeň automobilizace 1 : 2,5 je respektován jako koncepční požadavek ÚP, není však do výpočtu podle přílohy č. 1 vyhlášky zaváděn jako další násobný koeficient.

U **BH** je požadavek ÚP minimálně jednoho odstavného stání na byt uplatněn jako minimální požadavek na dlouhodobou parkovací kapacitu. U **BI** se předpokládá zajištění dlouhodobých stání přednostně na vlastních stavebních pozemcích rodinných domů; veřejná uliční stání slouží zejména krátkodobému a návštěvnickému parkování.

Pro **OV** je vzhledem k dosud neurčenému konkrétnímu stavebnímu programu sestavena modelová multifunkční náplň objektu. Potřeba stání je stanovena samostatně pro jednotlivé funkce podle příslušných účelových jednotek přílohy č. 1 vyhlášky a následně sečtena. Poloha **OV** v pěší dostupnosti obytného území a uvažovaná obsluha MHD představují příznivé podmínky pro využití alternativních způsobů dopravy. Tento vliv není při výpočtu potřeby parkovacích stání zohledněn redukčním koeficientem, nejsou známy konkrétní parametry budoucí obsluhy MHD.

4. Metodický postup

Potřeba parkovacích stání je stanovena samostatně pro **BH** – bydlení hromadné, **BI** – bydlení individuální a **OV** – občanské vybavení veřejné. Výpočet vychází z § 7 a přílohy č. 1 vyhlášky č. 146/2024 Sb., ve znění pozdějších předpisů, a z požadavků platného ÚP Polička.

Vzhledem k podrobnosti územní studie nejsou známy skutečné podlahové plochy budoucích staveb. Pro **BH** a **BI** je proto použita orientační kapacitní podlažní plocha odvozená z maximální zastavitelné plochy a výškové hladiny. Podlaží označené „+“, tj. obytné podkroví nebo ustupující podlaží, je v souladu s kapacitním předpokladem urbanistického návrhu uvažováno v rozsahu 70 % plného podlaží.

U **BH** je současně respektován požadavek ÚP na minimálně jedno odstavné stání na jeden byt. U **BI** jsou dlouhodobá stání přednostně uvažována na vlastních pozemcích rodinných domů.

Pro **OV** není v této fázi stanoven konkrétní stavební program. Pro kapacitní prověření je proto použit modelový soubor funkcí veřejného občanského vybavení odpovídající hlavnímu využití plochy. U funkcí posuzovaných podle plochy je pracovně uvažováno 75 % funkčně využitelné plochy, přičemž zbývajících 25 % představují zejména společné, komunikační a technické prostory. Potřeba parkovacích stání je stanovena součtem požadavků jednotlivých modelových funkcí.

Výsledná potřeba je následně porovnána s parkovací kapacitou vymezenou v grafickém návrhu ÚS; část potřeby předpokládaná na pozemcích jednotlivých staveb nebo v rámci integrovaného, případně podzemního parkování je bilancována samostatně.

5. Výpočet potřeby parkovacích stání – BH

Kapacitní podklad předpokládá v plochách **BH – bydlení hromadné** celkem 27 bytových domů s orientační kapacitou 343 bytů, z toho 118 bytů v I. etapě a 225 bytů ve II. etapě. Výšková hladina jednotlivých objektů je 3+ nebo 4+. Označení „+“ představuje obytné podkroví nebo ustupující podlaží. V souladu s kapacitním předpokladem urbanistického návrhu je jeho využitelná plocha uvažována maximálně v rozsahu **70 % plného podlaží**. Orientační kapacitní podlažní plocha **BH** tak činí:

$HPPK,BH = 29\,133{,}22\ m^2$

Podle přílohy č. 1 vyhlášky č. 146/2024 Sb. je pro bydlení uvažováno **1 parkovací stání / 120 m² podlahové plochy**, z toho 10 % krátkodobých a 90 % dlouhodobých stání. Výpočet podle vyhlášky:

29 133,22 / 120 = 242,78 stání

z toho:

- krátkodobá stání: 242,78 × 0,10 = 24,28 stání,
- dlouhodobá stání: 242,78 × 0,90 = 218,50 stání.

Platný ÚP Polička současně požaduje při hromadné výstavbě nových bytů minimálně **jedno odstavné stání na jeden byt**. Pro kapacitní bilanci je tento požadavek uplatněn jako minimální dlouhodobá složka. Při 343 bytech tedy činí požadavek **343 dlouhodobých stání**, což je více než hodnota 218,50 stání vycházející z výpočtu podle vyhlášky.

BH – výsledná potřeba	**Počet stání**
krátkodobá stání podle vyhlášky	24,28
dlouhodobá stání – minimum podle ÚP	343,00
celkem před zaokrouhlením	367,28
výsledná potřeba BH	**367 stání**

Pro další bilanci ÚS se tedy uvažuje potřeba 367 parkovacích stání pro BH, z toho orientačně 24 krátkodobých a 343 dlouhodobých stání.

6. Výpočet potřeby parkovacích stání – BI

Kapacitní podklad předpokládá v plochách **BI – bydlení individuální** celkem 30 rodinných domů ve výškové hladině 1+. Součet maximálních zastavitelných ploch činí 6 501,49 m². Pro kapacitní prověření je hladina 1+ uvažována jako jedno plné nadzemní podlaží a obytné podkroví nebo ustupující podlaží v rozsahu 70 % plného podlaží:

HPPK,BI = 6 501,49 × 1,7 = 11 052,53 m²

Podle přílohy č. 1 vyhlášky č. 146/2024 Sb. činí základní potřeba:

11 052,53 / 120 = 92,10 stání

z toho:

BI – potřeba	**Počet stání**
krátkodobá stání – 10 %	9,21
dlouhodobá stání – 90 %	82,89
Celkem	**92,10**

Po zaokrouhlení celkového výsledku činí základní potřeba **92 parkovacích stání**. Pro další kapacitní bilanci ÚS je orientačně uvažováno **9 krátkodobých a 83 dlouhodobých stání**, tj. celkem **92 stání**.

Dlouhodobá stání BI budou zajištěna přednostně **na vlastních stavebních pozemcích rodinných domů**. Veřejná stání v uličním prostoru budou sloužit zejména krátkodobému a návštěvnickému parkování.

Do uvedeného výpočtu nejsou zahrnuty dva samostatné budoucí záměry rodinných domů, které nejsou součástí předaného kapacitního podkladu BI; jejich parkovací potřeba bude řešena samostatně.

7. Výpočet potřeby parkovacích stání – OV

Pro plochu **OV – občanské vybavení veřejné** je vymezen jeden stavební pozemek o výměře 1 897,05 m², s maximální zastavitelnou plochou 1 235,26 m² a výškovou hladinou 3+. Konkrétní provozní náplň objektu není v této fázi ÚS stanovena; pro kapacitní prověření je proto uvažován modelový soubor funkcí veřejného občanského vybavení, zejména pro vzdělávání a výchovu, zdravotní a sociální služby, kulturu a komunitní využití. Komerční provozy, restaurace ani administrativní využití nejsou do výpočtu zahrnuty.

Pro kontrolu prostorové reálnosti modelového programu je pracovně uvažováno 75 % funkčně využitelné plochy; zbývajících 25 % představují společné, komunikační, hygienické a technické prostory. Výšková hladina 3+ je uvažována jako tři plná podlaží a podlaží „+“ v rozsahu 70 % plného podlaží. Orientační funkčně využitelná plocha tak činí:

1 235,26 × 3,7 × 0,75 = 3 427,85 m², tj. cca 3 428 m².

Tabulka 2 – Pracovní kapacitní bilance parkovacích stání OV

Podlaží / funkce	Pracovní vstup pro výpočet	Ukazatel	Orientační funkční plocha	Krátkodobá	Dlouhodobá	**Celkem**
1. NP – MŠ 6a	60 dětí	20 dětí/stání; 20/80 %	cca 926 m²	0,6	2,4	3
2. NP – ZUŠ 6c	50 posluchačů	10 posl./stání; 20/80 %	cca 650 m²	1	4	5
2. NP – galerie / výstavní prostor 7b	plocha pro veřejnost cca 250 m²	50 m²/stání; 50/50 %	cca 276 m²	2,5	2,5	5
3. NP – zdravotní služby 8b	4 ordinace	0,5 ordinace/stání; 100/0 %	cca 520 m²	8	–	8
3. NP – zdravotní služby 8b	9 zaměstnanců	3 zaměstnanci/stání; 0/100 %	zahrnuto výše	–	3	3
3. NP – komunitní / senior centrum	35 míst, analogie 7a	5 míst/stání; 90/10 %	cca 406 m²	6,3	0,7	7
podlaží „+“ – víceúčelový kulturní / komunitní prostor	50 míst, analogie 7a	5 míst/stání; 90/10 %	cca 649 m²	9	1	10
OV celkem			**cca 3 428 m²**	**27,4**	**13,6**	**41**

29 stání pod objektem OV + 12 stání na povrchu = 41 stání

Ukazatele a rozdělení na krátkodobá a dlouhodobá stání vycházejí z tabulky č. 1 přílohy č. 1 vyhlášky č. 146/2024 Sb., ve znění pozdějších předpisů. U funkce, která není v tabulce výslovně uvedena, je použit ukazatel obdobného funkčního využití; tohoto postupu je využito u komunitního / senior centra.

Pracovní potřeba **OV** činí 41 parkovacích stání, z toho orientačně 27,4 krátkodobých a 13,6 dlouhodobých stání. **Pro kapacitní bilanci ÚS je tato potřeba kryta 29 stáními v hromadné podzemní garáži pod objektem OV a 12 stáními v uličním prostoru**. Rozdělení mezi podzemní a povrchová stání nepředstavuje pevné rozdělení na krátkodobé a dlouhodobé parkování; povrchová stání mají přednostně sloužit krátkodobému a vyhrazenému parkování v přímé vazbě na vstupy do objektu.

Konkrétní potřeba parkovacích stání bude v navazující dokumentaci ověřena podle skutečného stavebního programu a kapacity objektu **OV**.

8. Souhrnná bilance potřeby × návrhu

Pro kapacitní bilanci ÚS je uvažována potřeba nové zástavby celkem 500 parkovacích stání, z toho 367 stání pro **BH**, 92 stání pro **BI** a 41 stání pro **OV**.

Tabulka 3 – Souhrnná potřeba parkovacích stání

Funkce	Krátkodobá	Dlouhodobá	**Celkem**
BH – bydlení hromadné	24	343	367
BI – bydlení individuální	9	83	92
OV – občanské vybavení	27	14	41
Celkem	**60**	**440**	**500**

Z celkové potřeby 500 stání se předpokládá zajištění **83 dlouhodobých stání BI na vlastních stavebních pozemcích rodinných domů**. Potřeba, kterou je nutné pokrýt kapacitou přímo vymezenou v grafickém návrhu ÚS, tak činí:

500 − 83 = 417 stání.

V grafickém návrhu je pro novou zástavbu vymezeno celkem **492 stání**, z toho **487 stání pro zástavbu BH / BI / OV** a 5 uličních stání pro dva samostatné budoucí záměry rodinných domů, které nejsou zahrnuty do kapacitní bilance **BH** / **BI** / **OV**.

Vyhodnocení bilance

V grafickém návrhu ÚS je pro zástavbu **BH** / **BI** / **OV** přímo vymezeno **487 parkovacích stání**, z toho 208 stání na parkovacích plochách, 186 stání v uličním prostoru, 64 stání na pozemcích bytových domů a 29 stání v hromadné podzemní garáži OV. Potřeba, kterou má tato kapacita pokrýt, činí 417 stání. **Návrh tak vytváří bilanční rezervu 70 stání**.

Ze 186 uličních stání je pro kapacitní bilanci orientačně uvažováno **95 stání pro BH, 9 stání pro BI a 12 stání pro OV**; zbývajících **70 stání představuje bilanční rezervu**. Toto rozdělení slouží pouze k ověření dostatečné kapacity návrhu a nepředstavuje pevné přiřazení jednotlivých veřejných stání konkrétním objektům.

Dlouhodobé parkování **BI** bude zajištěno přednostně na vlastních stavebních pozemcích rodinných domů. U **OV** je při modelové potřebě 41 stání uvažováno **29 stání v hromadné podzemní garáži a 12 stání v uličním prostoru**. Konkrétní provozní režim a využití stání **OV** budou upřesněny podle skutečného stavebního programu objektu.

Případná parkovací stání v integrovaných nebo podzemních garážích bytových domů nejsou do uvedené kapacity započtena a představují možnost dalšího zajištění parkovací potřeby v navazující projektové přípravě.

Navržená koncepce dopravy v klidu kapacitně vyhovuje předpokládanému rozsahu nové zástavby, za předpokladu zajištění dlouhodobého parkování **BI** na vlastních pozemcích rodinných domů a realizace uvažované kapacity podzemního parkování objektu **OV**.

9. Vyhrazená stání

Podle § 7 odst. 4 vyhlášky č. 146/2024 Sb., ve znění pozdějších předpisů, musí být na plochách pro krátkodobé parkování navržena vyhrazená stání pro vozidla přepravující osoby těžce zdravotně postižené, minimálně v počtu stanoveném v části 2 přílohy č. 1 vyhlášky.

Pro zástavbu **BH** / **BI** / **OV** je v grafickém návrhu ÚS přímo vymezeno **487 parkovacích stání**. Pro rozsah **401–500 navržených stání** stanovuje příloha č. 1 minimálně **10 vyhrazených stání OZP**. Tato stání jsou součástí celkové parkovací kapacity a budou umístěna na plochách krátkodobého parkování, přednostně v přímé vazbě na hlavní bezbariérové vstupy a cíle v území. Jejich konkrétní rozmístění a technické řešení budou upřesněny v navazující projektové dokumentaci.

10. Rozměry stání

Rozměrové a prostorové uspořádání parkovacích stání a navazujících manipulačních ploch bude řešeno podle ČSN 73 6056 Odstavné a parkovací plochy silničních vozidel a požadavků na přístupnost. Rozměry stání se stanoví podle způsobu řazení, předpokládaných vozidel, navazujících ploch a potřebných bezpečnostních odstupů.

V grafickém návrhu ÚS jsou běžná kolmá stání uvažována zpravidla v šířce min. 2,50 m; jejich délka a případné využití převisu vozidla budou upřesněny podle konkrétního prostorového uspořádání. Podélná stání v uličním prostoru jsou v návrhu přednostně uvažována v šířce 2,25 m a délce přibližně 6,0 m, s cílem zajistit komfortní využití i pro širší, soudobá osobní vozidla.

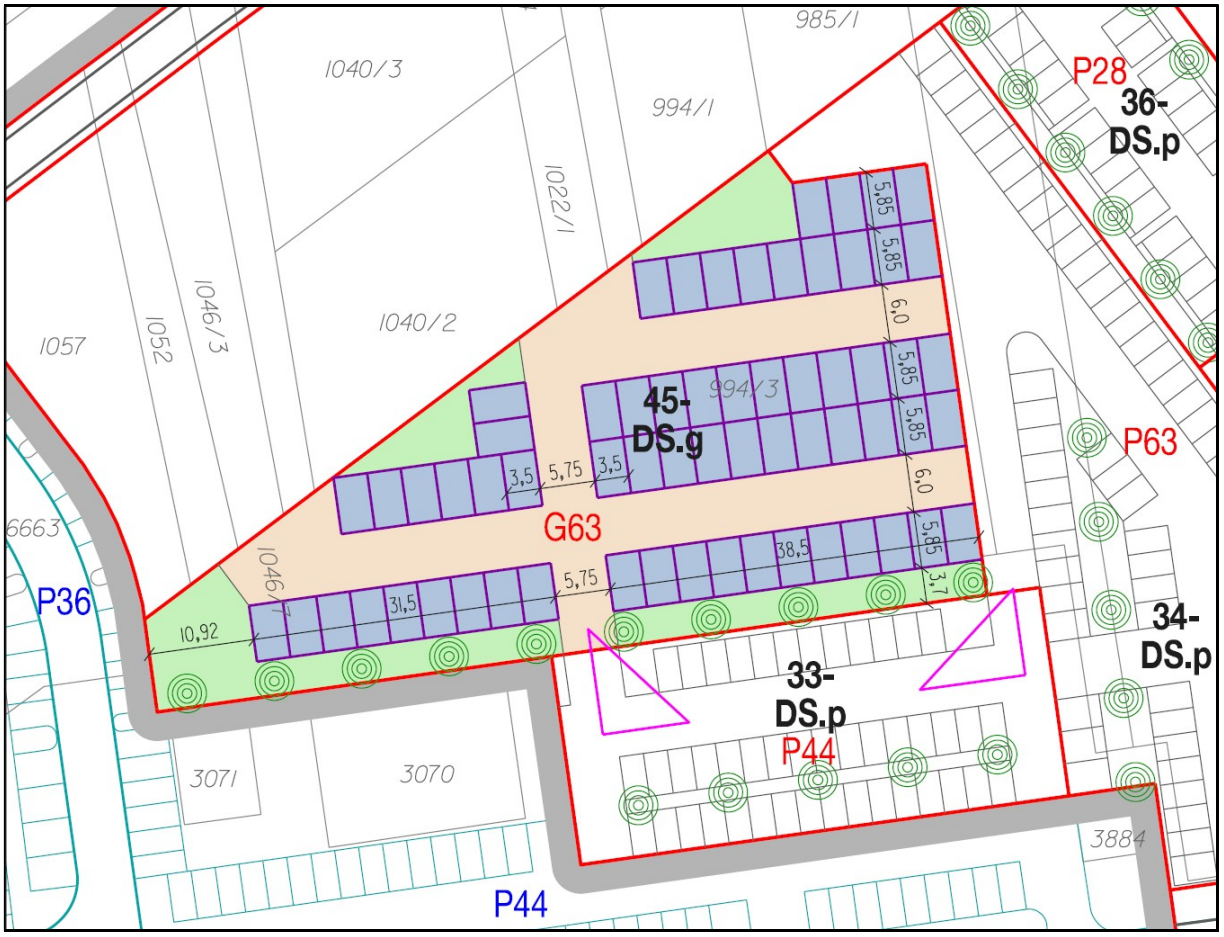
Rozměry vyhrazených a dalších speciálních stání budou řešeny podle příslušných požadavků na přístupnost a ČSN 73 6056. Konkrétní rozměry stání a šířky přilehlých jízdních a manipulačních prostorů budou ověřeny v navazující projektové dokumentaci.

11. Řadové garáže

V severozápadní části řešeného území je navržen soubor 63 řadových garáží, určených zejména pro dlouhodobé parkování vozidel rezidentů stávajícího sídliště Hegerova. Poloha a prostorové uspořádání souboru jsou vymezeny ve výkresu č. 2 Dopravní infrastruktura.

Pro prostorové prověření je uvažován orientační modul jedné garáže o vnějších rozměrech přibližně 3,50 × 5,86 m, s vnitřním prostorem cca 3,05 × 5,50 m. Před garážemi je navržen manipulační jízdní pás šířky 6,0 m, umožňující příjezd a zajíždění do jednotlivých garážových boxů. Konkrétní rozměry garáží, vrat, manipulačních ploch a další technické parametry budou upřesněny v navazující projektové dokumentaci podle ČSN 73 6058 a ČSN 73 6056.

Architektonické a materiálové řešení souboru musí být jednotné a koordinované s navazujícím veřejným prostorem, zelení, hospodařením se srážkovými vodami a technickou infrastrukturou. V navazující dokumentaci bude řešeno rovněž odvodnění, osvětlení a bezpečný pohyb chodců v prostoru garáží.



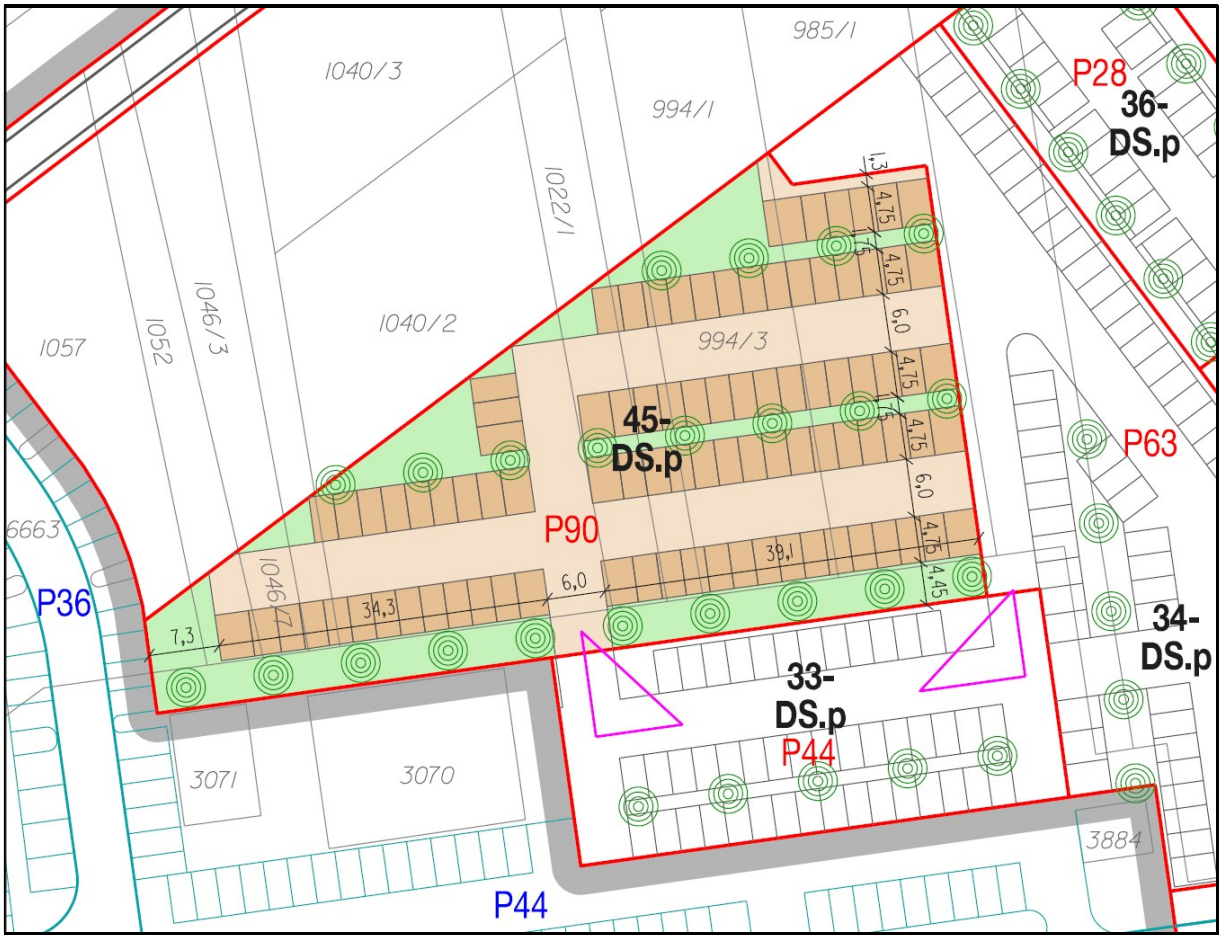
12. Parkovací plocha – alternativa k řadovým garážím

Jako alternativa k souboru 63 řadových garáží je ve stejné části území prověřena povrchová parkovací plocha s kapacitou 90 stání, určená zejména pro dlouhodobé parkování vozidel rezidentů stávajícího sídliště Hegerova. Varianta představuje oproti řadovým garážím zvýšení kapacity o 27 stání; bilanci parkování nové zástavby **BH** / **BI** / **OV** tato změna neovlivňuje.

Parkovací plocha je členěna vegetačními pásy se stromy, které je vhodné koordinovat s prvky hospodaření se srážkovými vodami. Parkovací stání a související zpevněné plochy se předpokládají s využitím vodopropustných nebo částečně vodopropustných povrchů. Srážkové vody budou přednostně zachycovány, retenovány a podle místních podmínek vsakovány; konkrétní řešení bude ověřeno v navazující projektové dokumentaci podle hydrogeologických podmínek území.

Výsadba stromů má přispět ke stínění parkovacích stání, omezení přehřívání zpevněných ploch a zlepšení mikroklimatických podmínek. Uspořádání plochy současně umožňuje její případnou budoucí transformaci při změně potřeb území.

Variantní řešení vymezené skupiny pozemků i.č. 45



5.3. TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

Trasy inženýrských sítí jsou vedeny převážně v rámci vymezených pozemků veřejných prostranství, nebo dalších souvisejících pozemků, jejich situování je patrno z grafické části – výkres č. *3 Technická infrastruktura*.

Napojení staveb na veřejnou technickou infrastrukturu bude provedeno přípojkami na navržené inženýrské sítě, umístěné v přilehlých veřejných prostranstvích nebo souvisejících pozemcích; přípojky inženýrských sítí budou zaústěny na hranicích jednotlivých stavebních pozemků do připojovacího objektu (sdružený pilíř), dle požadavků správců inženýrských sítí.

A) ZÁSOBOVÁNÍ VODOU

- napojení řešeného území je vymezeno s těmito podmínkami:
  - v I. etapě bude provedeno napojení z vodovodního řadu v sídlišti Hegerova
  - ve II. etapě bude provedeno propojení z ul. Hegerova, čímž dojde k zaokruhování systému
- vodovodní potrubí bude navrženo z materiálu na základě požadavku budoucího provozovatele
- vodovodní řady budou vybaveny pro odběr vody pro hasební účely nadzemními hydranty, dimenze stávajících a navržených řadů musí splňovat dostatečný odběr pro požární potřebu (min. profil 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

B) ODKANALIZOVÁNÍ

- odkanalizování řešeného území je vymezeno s těmito podmínkami:
  - v I. etapě budou odvedeny odpadní vody splaškovou kanalizací do splaškové kanalizace v sídlišti Hegerova, dešťové vody budou odvedeny rovněž do dešťové kanalizace v sídlišti Hegerova
  - splaškové vody ze II. etapy budou odvedeny kanalizací jednak do oddílné kanalizace v sídlišti Hegerova, jednak do jednotné kanalizaci v ulici Hegerova, dešťové vody částečně do dešťové kanalizace v sídlišti Hegerova, částečně do zatrubněné vodoteče
- kanalizace v celé oblasti je řešena jako oddílná odvádějící zvlášť splaškové vody z objektů a dešťové vody z objektů, komunikací a zpevněných ploch
- ve východní části řešeného území je navržena *plocha pro akumulaci nebo zasakování dešťových vod*, která bude upřesněna podrobnější dokumentací a která bude sloužit pro retardaci dešťových vod přitékajících z extravilánu
- přebytečné dešťové vody budou přepouštěny do zatrubněného a přeloženého občasného vodního toku
- na pozemcích pro bydlení individuální (**BI**) budou dešťové vody akumulovány a použity např. k zavlažování zeleně, nevyužité dešťové vody budou primárně vsakovány v místě jejich dopadu, tj. v jednotlivých vsakovacích zařízeních u jednotlivých RD
- na pozemcích pro bydlení hromadné (**BH**) lze rovněž dešťové vody akumulovat a použít např. k zavlažování zeleně, pro vnitřní využití (splachování..), nevyužité dešťové vody budou primárně vsakovány v místě jejich dopadu, tj. v jednotlivých vsakovacích zařízeních u jednotlivých bytových domů
- dešťové vody spadlé na povrch komunikací budou odváděny dešťovou kanalizací
- kanalizační potrubí bude navrženo z materiálu na základě požadavku budoucího provozovatele
- při styku s ostatními inženýrskými sítěmi bude nutné dodržení ČSN 73 60 05 – prostorové uspořádání sítí

C) ZÁSOBOVÁNÍ PLYNEM

- napojení řešeného území je vymezeno s těmito podmínkami:
  - v I. etapě bude provedeno napojení z plynovodního řadu v sídlišti Hegerova
  - ve II. etapě bude provedeno propojení z ul. Hegerova, čímž dojde k zaokruhování systému
- řešené území bude zásobováno ze středotlakých plynovodů
- plynovodní potrubí bude navrženo z materiálu na základě požadavku budoucího provozovatele
- při styku s ostatními inženýrskými sítěmi bude nutné dodržení ČSN 73 60 05 – prostorové uspořádání sítí

D) ZÁSOBOVÁNÍ TEPLEM

- napojení řešeného území je vymezeno s těmito podmínkami:
  - v I. etapě budou realizovány horkovody, které budou napojeny na stávající plynovou kotelnu v sídlišti Hegerova
  - ve II. etapě bude provedeno napojení zbývajících bytových domů v návaznosti na I. etapu
- pro rodinné domy se s horkovody neuvažuje
- horkovody budou navrženy z materiálu na základě požadavku budoucího provozovatele
- při styku s ostatními inženýrskými sítěmi bude nutné dodržení ČSN 73 60 05 – prostorové uspořádání sítí

E) ZÁSOBOVÁNÍ EL. ENERGIÍ

- napojení řešeného území je vymezeno s těmito podmínkami:
  - I. etapa výstavby bude napojena na stávající zděnou trafostanici v sídlišti Hegerova
  - ve II. etapě bude provedena výstavba kioskové trafostanice, která bude napojena na stávající nadzemní vedení VN (kabelosvod) a bude zasmyčkována podzemním kabelovým vedením VN se stávající trafostanicí v sídlišti Hegerova
- ve II. etapě bude provedena přeložka stávajícího nadzemního vedení VN, a to tak, aby bylo zachováno napojení stávající sloupové trafostanice pro zemědělský areál, vedení bude zakabelováno; dále je navrženo přeložení kabelosvodu, ze kterého je vyvedeno podzemní vedení VN napájející stávající zděnou trafostanici pro Tesco, kabelosvod bude umístěn na novém nadzemním vedení vn; součástí přeložky nadzemního vedení VN bude zrušení části stávajícího podzemního vedení VN pro Tesco
- 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

F) ELEKTRONICKÉ KOMUNIKAČNÍ VEDENÍ A ZAŘÍZENÍ

- napojení řešeného území je vymezeno s těmito podmínkami:
  - v I. etapě bude provedeno napojení ze systému sídliště Hegerova
  - ve II. etapě bude provedeno napojení v návaznosti na I. etapu
- elektronické komunikační vedení (sdělovací kabely) budou řešeny ze stávající sítě sdělovacích kabelů
- pro lokalitu budou nalezeny rezervy v místní síti v blízkosti řešeného území
- při styku s ostatními inženýrskými sítěmi bude nutné dodržení ČSN 73 60 05 – prostorové uspořádání sítí

G) VEŘEJNÉ OSVĚTLENÍ

- napojení řešeného území je vymezeno s těmito podmínkami:
  - v I. etapě bude provedeno napojení ze systému sídliště Hegerova
  - ve II. etapě bude provedeno napojení v návaznosti na I. etapu
- 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

5.4. NAKLÁDÁNÍ S ODPADY

- komunální odpad bude řešen svozem na skládku mimo řešené území, nádoby na recyklovatelný odpad je možno umístit v rámci pozemku pro občanské vybavení veřejné (**OV**), sběr a likvidaci nebezpečného odpadu řešit stávajícím způsobem jako v celé obci
- každý bytový dům bude mít nádoby na domovní odpad (stání pro kontejnery), které budou umístěny na pozemku producenta odpadu, příp. v přilehlém veřejném prostranství – konkrétní řešení bude součástí podrobnější dokumentace
- každý rodinný dům bude mít nádoby na domovní odpad, které budou umístěny na pozemku producenta odpadu

5.5. VEŘEJNÉ OBČANSKÉ VYBAVENÍ

Na jižním okraji řešeného území je vymezen pozemek (i.č. **15**) pro občanské vybavení veřejné (**OV**) – viz kap. *3.2.* Konkrétní využití pozemku bude řešeno dle aktuálních potřeb města.

Případné další umisťování veřejného občanského vybavení je umožněno (stanovenými podmínkami pro využití pozemků) v rámci vymezených pozemků pro bydlení (viz kap. *3.1.*).

6. PODROBNÉ PODMÍNKY PRO OCHRANU HODNOT, CHARAKTERU ÚZEMÍ A KRAJINNÉHO RÁZU

6.1. OCHRANA HODNOT A CHARAKTERU ÚZEMÍ

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

OCHRANA KULTURNÍCH HODNOT

- v řešeném území se nenacházejí žádné objekty zapsané do seznamu nemovitých kulturních památek, ani prvky ochrany hodnot definované v platném ÚP
- respektovat stanové podrobné podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb (stavební čára, stavební hranice, max. výška zástavby, typ zastřešení, intenzita využití pozemku...)
- z hlediska prostorového členění území obce je lokalita považována za území s možností vytváření vlastní identity

OCHRANA CIVILIZAČNÍCH HODNOT

Občanské vybavení

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

Technické vybavení

Řešená lokalita bude napojena na stávající řady inženýrských sítí.

Ochrana před povodněmi

Stanovené záplavové území do řešeného území nezasahuje.

OCHRANA PŘÍRODNÍCH HODNOT

Území je v převážné míře zemědělsky využívané, 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.

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).

6.2. OCHRANA KRAJINNÉHO RÁZU

- lokalita je situována na severovýchodním okraji města, bez významného dopadu na prostorové utváření města (lokalita není v dálkových pohledech výrazně exponovaná)
- navržená výšková hladina zástavby navazuje na stávající okolní zástavbu, směrem do volné krajiny dochází k jejímu snižování – respektovat navržené prostorové uspořádání a členění vymezených pozemků
- severní okraj lokality je do volné krajiny orientován nezastavěnými částmi pozemků a pásem izolační zeleně
- realizovat izolační a parkovou zeleň v rámci vymezených pozemků zeleně
- realizovat vzrostlou zeleň v rámci vymezených pozemků veřejných prostranství formou soliterů a alejí tvořených autochtonními druhy dřevin

7. PODMÍNKY PRO PŘÍZNIVÉ ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ A ZELENOU INFRASTRUKTURU, VČETNĚ VYMEZENÍ A VYUŽITÍ POZEMKŮ ÚZEMNÍHO SYSTÉMU EKOLOGICKÉ STABILITY

7.1. PODMÍNKY PRO PŘÍZNIVÉ ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ

- realizovat odkanalizování lokality s napojením na centrální čistírnu odpadních vod (viz kap. *5.3.*)
- realizovat ekologický způsob vytápění a ohřevu teplé vody využitím stávající kotelny v sídlišti Hegerova (horkovody), zemního plynu, el. energie, lze rovněž využívat alternativní zdroje
- respektovat stanovené podmínky pro nakládání s odpady (viz kap. *5.4.*)
- vymezené pozemky pro bydlení jsou od železnice, stávajícího zemědělského areálu a areálu budoucí výstavby odděleny pozemky izolační zeleně

7.2. PODMÍNKY PRO ZELENOU INFRASTRUKTURU

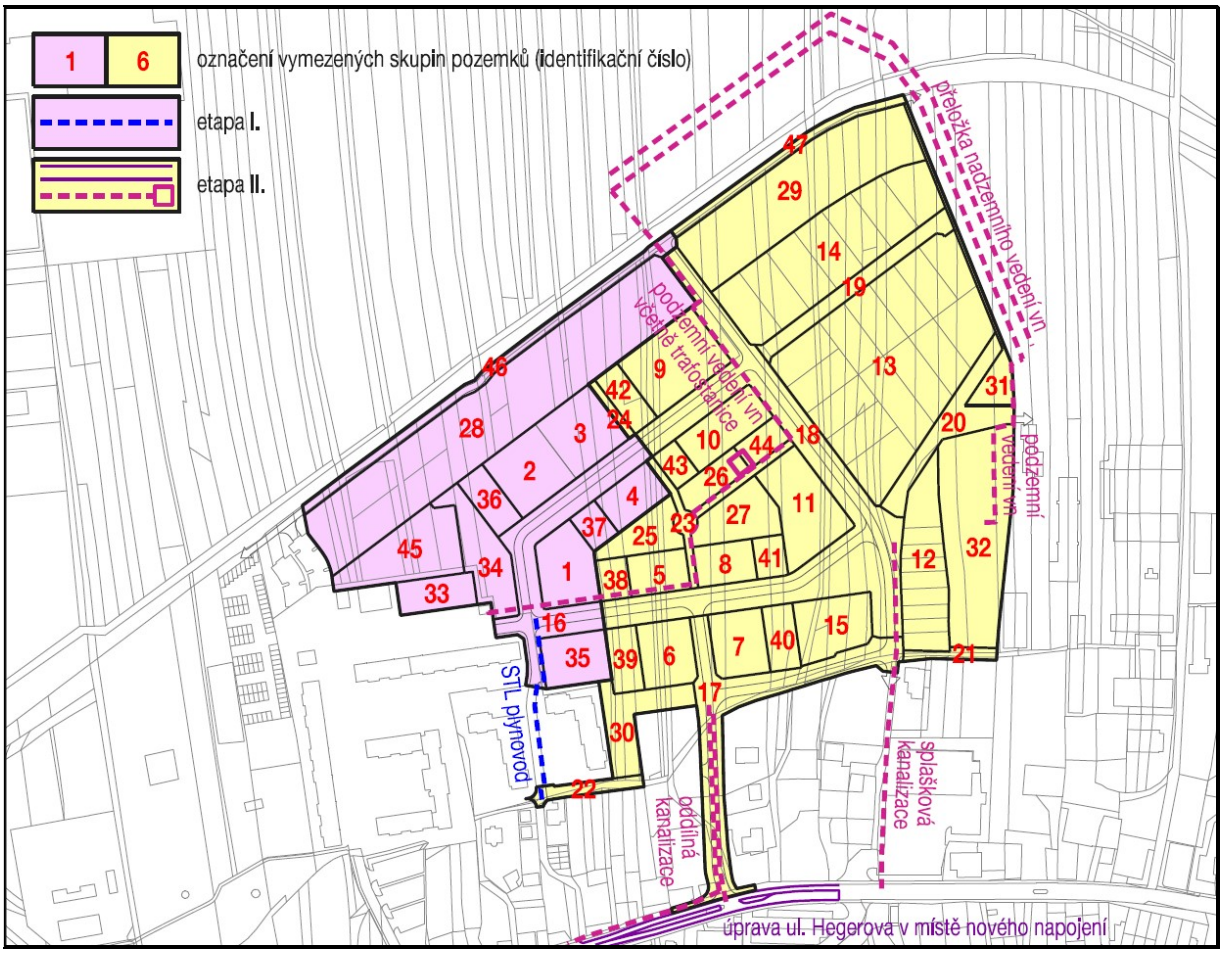
- v centrální části lokality realizovat pozemky (i.č. **25** – **27**) zeleně parkové a parkově upravené (**ZP**); v rámci pozemků zeleně řešit realizaci víceúčelových hřišť a pěších komunikací
- na severním okraji řešeného území realizovat pozemky (i.č. **28** a **29**) zeleně ochranné a izolační (**ZO**) pro odclonění navržené obytné zástavby od železnice (trať č. 261)
- na jihozápadním okraji řešeného území realizovat pozemek (i.č. **30**) zeleně ochranné a izolační (**ZO**) pro odclonění stávající a navržené obytné zástavby od areálu budoucí výstavby; v rámci pozemku zeleně řešit realizaci pěšího propojení
- na východním okraji řešeného území realizovat pozemek (i.č. **31**) zeleně ochranné a izolační (**ZO**); v rámci pozemku zeleně řešit realizaci zařízení pro akumulaci nebo zasakování dešťových vod
- na jihovýchodním okraji řešeného území realizovat pozemek (i.č. **32**) zeleně ochranné a izolační (**ZO**) pro odclonění navržené obytné zástavby od stávajícího zemědělského areálu; v rámci pozemku zeleně řešit realizaci pěšího propojení
- v rámci vymezených pozemků veřejných prostranství řešit umístění plošné zeleně a vzrostlé zeleně, která bude realizována formou alejí a solitérů (autochtonní druhy dřevin)
- nezastavěné a nezpevněné části pozemků pro bydlení hromadné (**BH**) a pozemku pro občanské vybavení veřejné (**OV**) budou využity pro doprovodnou zeleň
- nezastavěné a nezpevněné části pozemků pro bydlení individuální (**BI**) budou využity pro zeleň zahrad
- zeleň mimo pozemky bydlení budou tvořit min. ze 75 % geograficky původní druhy (ne kultivary)

7.3. POZEMKY ÚZEMNÍHO SYSTÉMU EKOLOGICKÉ STABILITY

Do řešeného území nezasahují prvky územního systému ekologické stability (ÚSES).

8. STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACE)

Schéma pořadí změn v území (etapizace)



ETAPA I.

V první etapě je navrženo napojení řešeného území na komunikační skelet ze stávající komunikace v sídlišti Hegerova vybudováním částí nových obslužných komunikací (pozemek i.č. **16**) a následnou výstavbou přilehlých 9 bytových domů (i.č. **1**, **2**, **3** a **4**) a parkovišť (i.č. **36** a **37**). Podél severního okraje lokality bude realizován pás izolační zeleně (i.č. **28**), přičemž lze současně vybudovat část účelové komunikace podél železniční trati (i.č. **46**). Součástí I. etapy bude dále úprava části stávajícího parkoviště (i.č. **33**), realizace nových parkovišť (i.č. **34** a **35**) a řadových garáží (i.č. **45**) na západním okraji řešeného území. Pozemek pro garáže (i.č. **45**) lze variantně využít i pro parkoviště. Dále je nutno vybudovat STL plynovod pro přivedení zemního plynu do řešeného území, podzemní vedení nn vyvedené ze stávající kioskové trafostanice v sídlišti Hegerova, inženýrské sítě (vodovod, kanalizaci, elektronické komunikační vedení a veřejné osvětlení) napojené na stávající trasy a zařízení.

ETAPA II.

Druhá etapa je podmíněna realizací nové křižovatky na silnici I/34, v prostoru naproti stávajícímu obchodnímu zařízení Penny Market (nutno koordinovat s projektem „*Polička – sjezd ze sil. I/34, ul. Hegerova*“), s vybudováním nové obslužné komunikace podél areálu budoucí výstavby (i.č. **17**). V této souvislosti je nutno řešit demolici stávající stavby na pozemku parc. č. 6766. Na tuto komunikaci navazuje další obslužná komunikace (i.č. **18**), která se napojí na části komunikací vybudované v I. etapě a dojde tak k zaokruhování hlavního komunikačního skeletu. Z obslužné komunikace (i.č. **18**) budou následně ve východní části vyvedeny zklidněné komunikace (i.č. **19**, **20** a **21**). Zklidněnou komunikaci na jihozápadním okraji (i.č. **22**) lze realizovat nezávisle. Součástí II. etapy bude dále dobudování účelové komunikace podél železniční trati (i.č. **47**).

Bude provedena výstavba kioskové trafostanice, která bude zasmyčkována na stávající nadzemní vedení VN, procházející severně od řešeného území (kabelosvod) a stávající trafostanicí v sídlišti

Hegerova. Toto bude provedeno podzemním vedení VN. Rovněž bude nutno provést přeložku nadzemního vedení VN ve východní části řešeného území, nadzemní vedení bude zakabelováno. Dále bude na východním okraji lokality, v ploše izolační zeleně (i.č. **31**), realizováno *zařízení pro akumulaci nebo zasakování dešťových vod*, které bude sloužit pro retardaci vod přitékajících z extravilánu a v této souvislosti bude provedeno přeložení a zatrubnění části občasného vodního toku. V rámci II. etapy budou dobudovány inženýrské sítě pro obsluhu území.

Výstavba ve II. etapě zahrnuje realizaci zbývajících 18 bytových domů (i.č. **5** – **11**) včetně přilehlých parkovišť (i.č. **38** – **44**), realizaci 30 rodinných domů ve východní části lokality (i.č. **12**, **13** a **14**), objekt občanského vybavení (i.č. **15**), realizaci pěších komunikací (i.č. **23** a **24**) a zeleně parkové (i.č. **25**, **26** a **27**) v centrální části lokality a realizaci izolační zeleně na okrajích řešeného území (i.č. **29** – **32**).

Bilance navržené obytné výstavby v jednotlivých etapách

etapa	id. číslo, skupina	počet bytových domů (BD)	orientační počet bytů v BD	id. číslo, skupina	počet rodinných domů (RD)
I.	**1 - 4**	9	118	-	0
II.	**5 - 11**	18	225	**12 - 13**	30
celkem		**27**	**343**		**30**

9. PODMÍNKY PRO POŽÁRNÍ OCHRANU

- pozemky veřejných prostranství (uliční prostory) a přístupové komunikace realizovat v parametrech, které zabezpečují požadavky na příjezd a průjezd požárních vozidel
- potřebu vody pro hasební účely zajistit z navržených vodovodních řadů – budou realizovány nadzemní hydranty

10. PODMÍNKY PRO OCHRANU VEŘEJNÉHO ZDRAVÍ

- pozemky pro bydlení a občanské vybavení veřejné jsou vymezeny mimo izofony hluku, specifikující max. hlukovou zátěž z dopravy
- lokalita se nachází v území s přechodným radonovým indexem (nehomogenní kvartérní sedimenty), bude proveden radonový průzkum předmětného území, který stanoví podmínky pro realizaci obytných staveb

11. VYMEZENÍ DEFINIC POJMŮ, KTERÉ NEJSOU DEFINOVÁNY VE STAVEBNÍM ZÁKONĚ NEBO V JINÝCH PRÁVNÍCH PŘEDPISECH

stavba hlavní	Stavba určená pro hlavní nebo převažující využití (u bytových a rodinných domů včetně garáží).
stavba ostatní (doplňková)	Stavby doplňující hlavní nebo převažující využití, (např. zázemí ke stavbě hlavní, hřiště, bazény, přístřešky, altány, terasy, skleníky, bazény, zastřešená parkovací stání, zpevněná parkovací stání, manipulační plochy, opěrné zdi…)
podkroví	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. • podkroví je vestavba do prostoru konstrukce krovu • max. přípustná výška nadezdívky (stěny při pozednici) je 1,5 m • max. šířka vikýře je 60 % vůči šíři fasády Podkrovím není využívaný prostor pod vazníkovou, pultovou nebo plochou střechou nad posledním plným podlažím.
ustupující podlaží	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.
drobná architektura	Sochy, plastiky, kašny, studny, jezírka, pomníky, pamětní desky, kapličky, kříže, zvonice, herní zařízení pro děti, mobiliář (např. lavičky, koše na odpadky, stojany na kola...).