

P O L I Č K A

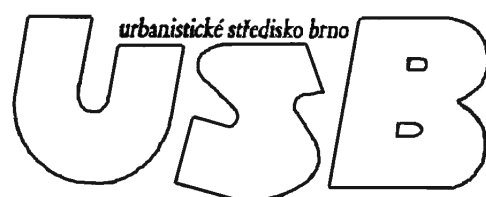
LOKALITA BEZRUČOVA

Územní studie



A. TEXTOVÁ ČÁST

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



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



urbanistické středisko brno

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

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

Akce:	ÚZEMNÍ STUDIE POLIČKA – LOKALITA BEZRUČOVA		
Evidenční číslo:	213 – 006 – 598		
Pořizovatel:	Městský úřad Polička		
Zhotovitel:	Urbanistické středisko Brno, spol. s r.o.	www.usbrno.cz	
Jednatelé společnosti:	Ing. arch. Vanda Ciznerová Ing. arch. Miloš Schneider		
Projektanti:	urbanismus, architektura:	Ing. arch. Vanda Ciznerová, Ing. arch. Pavel Ducháček	
	dopravní infrastruktura:	Ing. Jiří Hrnčíř	
	technická infrastruktura:	Ing. Pavel Veselý	
Datum:	Duben 2014		

OBSAH DOKUMENTACE:

A. TEXTOVÁ ČÁST

B. GRAFICKÁ ČÁST

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

A. TEXTOVÁ ČÁST

OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI:

1.	Vymezení řešeného území.....	1
2.	Koncepce rozvoje území, Urbanistická koncepce	1
2.1.	Koncepce rozvoje území.....	1
2.2.	Urbanistická koncepce	1
2.3.	Vymezení pozemků.....	2
2.4.	Podmínky pro využití pozemků	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	19
9.	Civilní obrana a požární ochrana	19
10.	Urbanistická ekonomie	20
11.	Stanovení pořadí změn v území (etapizace).....	22

1. Vymezení řešeného území

Řešené území se nachází na jižním okraji města, v k.ú. Polička. Je vymezeno zastavitelnou plochou bydlení **Z7**, zastavitelnou plochou veřejných prostranství **Z52**, částí zastavitelné plochy veřejných prostranství **Z51** a plochou územní rezervy pro bydlení **R3** dle platného Územního plánu (ÚP) Polička. Plocha územní rezervy **R3** je v současné době (v rámci pořizované Změny č. 1 ÚP Polička) předmětem prověření úpravy na zastavitelnou plochu bydlení **Z166**. Celková výměra řešeného území činí 10,75 ha, území je v současné době zemědělsky využíváno.

2. Koncepce rozvoje území, Urbanistická koncepce

V současné době je území prostorově vymezeno především na severním okraji – realizovanou obytnou zástavbou (bytové a rodinné domy) a areálem speciální ZŠ. Východní okraj je ohraničen silnicí II/362 na Jedlovou a západní okraj stávající zahrádkářskou kolonií a cípem lesa (do území zasahuje ochr. pásmo lesa – 25m). Vnitřní část lokality není zastavěna, dominuje orná půda.

2.1. Koncepce rozvoje území

Územní studie řeší následující požadavky na rozvoj území:

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

2.2. Urbanistická koncepce

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

Hlavní napojení lokality na komunikační skelet je navrženo ze stávající ulice Bezručova a ze silnice II/362 (pokračování ul. Čsl. armády) obslužnými komunikacemi se vzájemným propojením. Další napojení budou provedena z ul. J. Suka a M. Bureše. Navazující obytné ulice jsou oboustranně obestavěné. Z důvodu potřeby zajistit kvalitní obsluhu území je navrženo rozšíření stávajícího veřejného prostranství v ul. Bezručova. Stávající vzrostlá zeleň v této části lokality bude vykácena pouze v nejnútnejším rozsahu a doplněna novou vzrostlou zelení. Řešením územní studie je navrženo doplnění nové vzrostlé zeleně podél všech obslužných komunikací a významných pěších tras. Na jižním a jihozápadním 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, část pro bydlení v bytových domech. Snahou je v daném území nabídnout optimální rozložení a počet bytových a rodinných domů, s možností výběru velikosti a orientace stavebního pozemku. Navržené prostorové členění je dáno možnostmi napojení území na stávající komunikační systém, rozložením funkcí a trasováním inženýrských sítí. Pozemky určené pro realizaci bytových domů jsou situovány v logické návaznosti na stávající bytovou zástavbu na severozápadním okraji lokality. Orientace pozemků pro bydlení v rodinných domech na severním okraji lokality je řešena, s ohledem na navazující stabilizované plochy (areál speciální ZŠ + rodinné domy v ul. Bezručova), takovým způsobem, aby zde nově navrženou výstavbou nevznikla neprostupná pohledová bariera. Na jižním a východním okraji lokality jsou, z pohledových a hygienických důvodů, pozemky pro rodinné domy orientovány směrem do volné krajiny a k silnici II/362 zahradami. Toto řešení, spolu s výškovou regulací navržené zástavby, významně přispívá k zachování a ochraně hodnot území (krajinný ráz, obraz města, významné dominanty). Na jihozápadním okraji lokality je orientace pozemků řešena tak,

aby pásmo 25 m od okraje lesa nezasahovalo do zastavitelné části těchto pozemků. Obytné území doplňují plochy sídelní zeleně (veřejné parky), s možností umístění víceúčelových hřišť, na severozápadním okraji a v centru východní části lokality. Obě plochy jsou propojeny výraznou pěší osou, procházející napříč řešeným územím.

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 v převážné části řešeného území v rozmezí cca 600 – 1000 m², na jihozápadním okraji jsou vymezeny větší pozemky – do cca 1500 m². Pro zajištění obsluhy stavebních pozemků jsou navrženy pozemky veřejných prostranství, pro setkávání a oddech obyvatelstva jsou vymezeny pozemky sídelní zeleně, v rozsahu odpovídajícím platné legislativě.

Přehled vymezených stavebních pozemků pro bydlení v bytových domech

id. číslo skupina	číslo staveb. pozemku	plocha pozemku v m ²	max. zastavitelná plocha v m ²
1	1	984.43	252.00
	2	1072.45	252.00
2	3	1040.00	252.00
	4	1019.50	252.00

Přehled vymezených stavebních pozemků pro bydlení v rodinných domech

id. číslo skupina	číslo staveb. pozemku	plocha pozemku v m ²	max. zastavitelná plocha v m ²
3	5	940.64	194.40
	6	944.33	195.45
	7	940.64	194.40
	8	777.78	194.40
	9	782.79	196.51
	10	777.80	194.40
4	11	782.42	234.42
	12	637.04	196.76
	13	608.66	194.40
5	14	925.99	208.00
	15	927.99	208.00
	16	903.05	218.54
	17	1219.48	359.36
	18	864.09	208.00
	19	866.09	208.00
	20	866.09	208.00
	21	866.09	208.00
	22	972.53	248.72
6	23	982.39	208.00
	24	982.39	208.00
	25	982.39	208.00
	26	982.39	208.00
	27	1103.63	248.72
	28	812.34	208.00
	29	812.35	208.00
	30	812.36	208.00
	31	812.37	208.00
	32	911.99	248.72

id. číslo skupina	číslo staveb. pozemku	plocha pozemku v m ²	max. zastavitelná plocha v m ²
7	33	619.43	208.00
	34	615.95	208.00
	35	610.83	208.00
	36	605.70	208.00
	37	672.78	248.72
8	38	949.05	208.00
	39	925.44	208.00
	40	1203.90	275.37
	41	1162.58	279.01
	42	897.01	221.83
	43	1398.82	332.35
	44	1492.88	368.00
	45	1016.27	266.14
	46	1462.00	432.00
	47	1225.50	344.00
	48	1225.50	344.00
	49	1225.50	344.00
9	50	1348.44	391.89
10	51	770.45	233.50
	52	800.63	232.00
	53	828.98	232.00
11	54	754.63	233.04
	55	752.50	232.00
	56	752.50	232.00
	57	753.59	232.44
	58	752.50	232.00
	59	752.50	232.00
12	60	788.59	208.00
	61	794.06	208.00
	62	799.19	208.00
	63	804.31	208.00
	64	909.11	248.72
13	65	700.00	208.00
	66	700.00	208.00
	67	785.30	248.72
	68	700.00	208.00
	69	700.00	208.00
	70	700.00	208.00
	71	700.00	208.00
	72	785.30	248.72
14	73	889.04	255.16
	74	791.92	224.00
	75	771.00	224.00
	76	753.02	224.00
	77	745.50	224.00
	78	745.50	224.00
	79	745.50	224.00
	80	816.14	257.54

id. číslo skupina	číslo staveb. pozemku	plocha pozemku v m ²	max. zastavitelná plocha v m ²
15	81	884.91	215.20
	82	870.64	212.00
	83	870.63	212.00
	84	870.62	212.00
	85	870.61	212.00
	86	870.60	212.00
	87	870.58	212.00
	88	919.50	224.91

2.4. Podmínky pro využití pozemků

Územní studii 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

Jsou navrženy 4 pozemky pro bytové domy a 84 stavebních pozemků pro rodinné domy, celková plocha pro bydlení je navržena o rozloze cca 7,76 ha.

id. číslo skupina	využití pozemků	počet domů	plocha pozemků (m ²)	poznámka
1	bytové domy	2	2 056.88	
2	bytové domy	2	2 058.91	
3	rodinné domy	6	5 163.97	
4	rodinné domy	3	2 028.12	
5	rodinné domy	9	8 411.43	
6	rodinné domy	10	9 194.58	
7	rodinné domy	5	3 124.70	
8	rodinné domy	12	14 184.44	
9	rodinné domy	1	1 348.44	
celkem I. etapa		50	47 571.47	
10	rodinné domy	3	2400.06	
11	rodinné domy	6	4518.22	
12	rodinné domy	5	4095.26	
13	rodinné domy	8	5770.60	
14	rodinné domy	8	6257.62	
15	rodinné domy	8	7028.08	
celkem II. etapa		38	30 069.84	
celkem		88	77 641.31	

Pozemky pro bydlení v bytových domech - BD

HLAVNÍ VYUŽITÍ:

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

Přípustné využití:

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

Podmíněně přípustné využití:

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

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
- pro realizaci nadzemní výstavby je nutný souhlas pověřeného orgánu AČR
- respektovat ochranná pásma vnitrostátního letiště Polička

Pozemky pro bydlení v rodinných domech - BR

HLAVNÍ VYUŽITÍ:

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

Přípustné využití:

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

Podmíněně přípustné využití:

- související občanské vybavení komerčního charakteru (integrované zařízení v rámci stavby pro bydlení) za podmínky, že se jedná o objekt o zastavěné ploše menší než 200 m² a nedojde k narušení pohody bydlení
- další stavby a zařízení doplňující funkci bydlení, (např. zázemí ke stavbě hlavní, veřejná a soukromá hřiště, dětská hřiště, bazény, přístřešky, altány) za podmínky, že nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v takto vymezené ploše

Nepřípustné využití:

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

DALŠÍ PODMÍNKY:

- dopravní obsluha i obsluha inženýrskými sítěmi je navržena z přilehlých veřejných prostranství
- každý rodinný dům bude mít garáž (případně otevřené stání) pro minimálně jedno auto
- pro realizaci nadzemní výstavby je nutný souhlas pověřeného orgánu AČR
- respektovat ochranná pásma vnitrostátního letiště Polička
- u lokality i.č. **8** respektovat pásmo 25 m od okraje lesa
- u lokalit i.č. **4, 7, 9 - 15** respektovat zónu havarijního plánování
- u lokalit i.č. **13, 14 a 15** respektovat zásady pro využívání území meliorací, viz. *Ochrana melioračních zařízení*

C) POZEMKY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

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

id. číslo skupina	plocha pozemků (m ²)	poznámka
16	5 141.80	obslužná komunikace, napojení ul. M. Bureše a J. Suka, rozšíření stávajícího veřej. prostranství v ul. Bezručova, včetně napojení a úpravy křižovatky
17	1 637.92	obslužná komunikace s napojením do ul. Bezručova
18	1 637.12	obslužná komunikace s napojením do ul. J. Suka
19	5 893.85	obslužná komunikace, včetně nového dopravního napojení lokality z ul. Čsl. armády (silnice II/362)
20	1 354.99	zklidněná komunikace
21	1 354.47	zklidněná komunikace
22	989.13	parkoviště u bytových domů
23	240.95	pěší komunikace
24	475.68	pěší komunikace
25	448.68	pěší komunikace
26	342.50	pěší komunikace
27	350.00	pěší komunikace
28	257.99	ostatní komunikace - propojení do krajiny
29	589.84	ostatní komunikace - propojení do krajiny
celkem	20 714.92	

Pozemky veřejných prostranství - U

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:

- v rámci veřejných prostranství jsou vymezeny plochy pro parkování
- u lokality i.č. 16 řešit napojení a úpravu křižovatky v ul. Bezručova a dále napojení na ul. J. Suka a M. Bureše, maximálně respektovat stávající vzrostlou zeleň podél ul. Bezručova, vykáčená zeleň bude nahrazena novou

- u lokality i.č. **19** řešit napojení na silnici II/362
- pro realizaci nadzemní výstavby je nutný souhlas pověřeného orgánu AČR
- respektovat ochranná pásma vnitrostátního letiště Polička
- u lokalit i.č. **19** a **21** respektovat zásady pro využívání území meliorací, viz. *Ochrana melioračních zařízení*

D) POZEMKY PRO SÍDELNÍ ZELEŇ

Pro setkávání a oddych obyvatelstva a také posílení přírodní složky v území, jsou na severozápadním okraji a v centru východní části lokality navrženy pozemky sídelní zeleně (veřejné parky). V rámci pozemků sídelní zeleně jsou pak vymezeny plochy pro umístění víceúčelových hřišť, v případě severozápadního parku také plocha pro akumulaci dešťových vod.

id. číslo skupina	plocha pozemků (m ²)	poznámka
30	3 670.79	parková zeleň s možností umístění víceúčelového hřiště a vymezenou plochou pro akumulaci dešťových vod
31	1 400.00	parková zeleň s možností umístění víceúčelového hřiště
32	1 436.31	izolační zeleň mezi navrhovanou zástavbou a silnicí II/362 včetně pěší komunikace
33	419.65	izolační zeleň mezi navrhovanou zástavbou a silnicí II/362
celkem	6 926.74	

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 umístění víceúčelových hřišť v rámci pozemků pro sídelní zeleň jsou vyznačeny v grafické části (označení – **lh**)
- u lokality i.č. **30** řešit akumulaci dešťových vod (v grafické části označení – **la**)
- u lokality i.č. **32** řešit realizaci chodníku
- u lokalit i.č. **32** a **33** řešit realizaci a doplnění izolační a vzrostlé zeleně, maximálně respektovat stávající vzrostlou zeleň podél silnice II/362

3. Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury

3.1. Veřejná prostranství

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

- **Uo** - veřejné prostranství s obslužnou komunikací
 - v grafické části jsou identifikovány pozemky i.č. **16 - 19**
 - pozemek i.č. **16** je částečně navržen jako rozšíření stávajícího veřejného prostranství v ul. Bezručova
 - šířka navrženého prostranství (i.č. **16**) je 10 – 12 m
 - šířka navržených prostranství (i.č. **17 - 19**) je 10 m
 - součástí veřejných prostranství s obslužnými komunikacemi jsou plochy pro parkování (rozsah viz. výkresy č. 1, 2)
 - součástí veřejných prostranství s obslužnými komunikacemi je vzrostlá zeleň (rozsah viz. výkres č. 1), realizovaná formou výsadby soliterů tvořících alej
- **Uz** - veřejné prostranství se zklidněnou komunikací
 - v grafické části jsou identifikovány pozemky i.č. **20 a 21**
 - součástí veřejných prostranství se zklidněnými komunikacemi jsou plochy pro parkování (rozsah viz. výkresy č. 1, 2)
 - šířka navržených prostranství je 8 m
- **Ud** - veřejné prostranství s parkovištěm
 - v grafické části je identifikován pozemek i.č. **22**
 - šířka navrženého prostranství je 20,5 m
 - kapacita navrženého parkoviště je 36 parkovacích stání
- **Up** - veřejné prostranství s pěší nebo ostatní komunikací
 - v grafické části jsou identifikovány pozemky i.č. **23 - 29**
 - šířka navržených prostranství (i.č. **23 - 27**) je 5 m
 - šířka navrženého prostranství (i.č. **28**) je 6 m, u pozemku i.č. **29** je šířka proměnlivá

3.2. Dopravní infrastruktura

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

A) SILNIČNÍ DOPRAVA

Lokalita bude dopravně napojena z ulice Jiráskova, Bezručova a ze silnice II/362 (ulice Čsl. armády). Západní část řešeného území bude obsloužena z ulic J. Suka a M. Bureše. Způsob dopravního napojení lokality je v souladu s platným územním plánem města. Stavební provedení připojení lokality na pozemní komunikaci musí splňovat podmínky zákona č. 13/1997 Sb. o pozemních komunikacích, vyhl. MDaS č. 104/1997 Sb., ČSN 736102 a ČSN 736110. Stavební řešení obytné lokality musí splňovat podmínky vyhlášky č. 398/2009 Sb. o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb.

Základní charakteristiky komunikací:

Kategorie:	obslužná komunikace, komunikace se smíšeným provozem
Funkční skupina:	C – místní komunikace obslužná D1 – obytná zóna (zklidněná komunikace)
Typy příčného uspořádání:	MO2 a MO2p
Provoz:	obousměrný (pro typ MO2, MO2p a zklidněné komunikace)
Šířka uličního prostoru:	12,0m (10,0m) u hlavních obslužných komunikací 8,0m u zklidněných komunikací
Šířka jízdního pruhu:	2,50m (pro hlavní obslužné komunikace, typ MO2 a MO2p) 2,25m (pro zklidněné komunikace)
Návrhová rychlost:	30km/h
Kategorie vozidel:	- osobní automobily - nákladní automobily (zásobování, HZS, svoz odpadu)

Hlavní obslužné obousměrné komunikace jsou navrženy v základním šířkovém uspořádání 2 jízdní pruhy šířky 2,50m (+ 2x vodící proužek 0,25m, tj. celkem 5,5m mezi obrubami), ve směrových obloucích je uvažováno rozšíření jízdních pruhů dle ČSN 73 6110 (při R=30m rozšíření na 3,55m. Trasování komunikací navazuje na stávající komunikace, respektuje terénní konfiguraci a vlastnické vztahy pozemků. Směrové vedení trasy je navrženo o poloměrech R=30m až R=100m. Na navrženou komunikační síť navazuje stávající účelová komunikace, čímž je zajištěn přístup a příjezd do volné krajiny pro obsluhu, pěší a cyklisty.

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

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

Minimální uliční prostor zklidněné komunikace je navržen v šířce 8 m. Konkrétní návrh uspořádání uličního prostoru bude součástí podrobnější dokumentace. Uvažovaná šířka dvoupruhové obousměrné komunikace je 5,0 m mezi obrubami. Předpokládá se využití opatření pro regulaci rychlosti jízdy vozidel a to zejména příčné zpomalovací prahy, dále např. stídné parkovací plochy, vysazené zelené plochy, šikany apod. Stavební řešení obytné zóny musí umožňovat pohyb vozidel dopravní obsluhy (vozidla hasičského sboru, odvoz odpadků, stěhování) a možnost bezpečného míjení vozidla s chodcem. V každém místě obytné zóny musí být zaručen minimální průjezdný prostor šířky 3,50 m a výšky 4,20 m.

V křižovatkových prostorech jsou v souladu s příslušnými normami a technickými podmínkami respektovány požadavky na dodržení rozhledových poměrů. V návrhu zklidněné komunikace byla prověřena možnost vjezdu na všechny navrhované pozemky. Zaoblení nároží křižovatek je standardně navrženo o poloměru minimálně 5m, při průjezdu křižovatek nákladními vozidly se uvažuje s nadjetím vozidla do protisměru. U bytových domů je navrženo parkoviště pro odstavení a parkování osobních vozidel. Poloměry směrových oblouků činí na vjezdu a výjezdu min. 5m. Šířka komunikace mezi stánkami je 6,0m.

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. Konstrukce parkovišť se předpokládá z betonové dlažby. 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.

Organizace dopravy vychází ze stávajícího uspořádání na ulici Jiráskova a Bezručova, na kterou tato lokalita dopravně navazuje. Organizace dopravy tak bude řešena obdobně, tj. předností na hlavní komunikaci, případně předností 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, které bude řešeno osazením dopravního značení (zóna 30) na vjezd do území. Na podporu snížení rychlosti vozidel na požadovanou rychlost je doporučeno komunikace řešit dodatečnými stavebními úpravami (zvýšené prahy).

B) VEŘEJNÁ DOPRAVA

Obsluha území je zajištěna městskou hromadnou dopravou. Nejbližší zastávky se nachází na ulici Jiráskova v docházkové vzdálenosti do 500m. Území je obsluhováno linkami č 1,2,3 (autobusy).

C) NEMOTOROVÁ DOPRAVA

Cyklistická doprava

Severozápadním okrajem řešeného území prochází značené cyklotrasy č. 4102 a 4104, nové nejsou navrženy. Samostatný pruh pro cyklisty není v řešeném území navrhován. Stávající cyklotrasy jsou respektovány.

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

Pěší doprava

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

Převedení pěších přes vozovku je řešeno formou míst pro přecházení.

Zklidněná komunikace (obytná zóna) je komunikace se smíšeným provozem, která nemá vyhrazené plochy pro jednotlivé druhy dopravy – jedná se o společný prostor. Pro pěší provoz je tedy využíván celý dopravní prostor místní komunikace. Návrh obytné zóny musí respektovat vyhl. č. 398/2009 o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb. Zejména je nutno dbát na řešení 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

Bude řešeno podrobnější dokumentací. V rámci navrženého pozemku veřejného prostranství je v návaznosti na oplocení navržen pruh o šířce 2,25 (2,50) m pro vjezdy na jednotlivé parcely, pro trasování inženýrských sítí, zeleň a parkování; např. v tomto prostoru lze stání konkrétně vymezit. Pro řešení statické dopravy je závazná ČSN 73 6110 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 m² bytu (nebo zastavěného stavebního pozemku RD) 1 odstavné stání, nad 100 m²

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 především jako podélná parkovací stání, na parkovišti u bytových domů kolmá.

Základní rozměry parkovacích stání pro kolmá stání jsou 2,50m x 5,00m, pro osoby ZTP 3,50m x 5,00m. Podélná stání jsou navržena s minimálními rozměry 5,75m x 2,00m (pro ZTP 7,0 x 2,0). 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 o 0,25m pro kolmé stání a o 0,40m pro podélné stání.

Pro zajištění dostatečné kapacity parkovacích míst je navrženo parkoviště u bytových domů. Parkování je určeno pro osobní vozidla. Parkovací místa mají základní rozměry 2,50 x 5,00m, místa pro osoby ZTP 3,50m x 5,00m.

- výpočet počtu parkovacích stání

Stávající parkovací stání na ulici J. Suka a M. Bureše nejsou pro novou zástavbu uvažována. Slouží především pro potřeby stávajícího sídliště.

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 73 6110 „Projektování místních komunikací“. Pro zjednodušení výpočtu není uvažováno s rozdělením bytů na garsonky, byty do 100m² a byty nad 100m². V rámci územní studie nelze předjímat počty jednopokojových a nadstandardních bytů a na jeden byt je obecně uvažováno průměrně jedno stání. Odstavná stání pro rodinné domy nejsou do výpočtu zahrnuta, budou zajištěna na vlastním pozemku RD.

- **Odstavná stání:**

- Bydlení:

byty: 32 bytů

rodinné domy: 84 (budou zajištěna na vlastním pozemku RD)

Při uvažované obloženosti bytů (2,5 obyvatel/1byť) bude v lokalitě bydlet 290 obyvatel

- **Parkovací stání:**

- Obytné okrsky:

obyvatel: 290 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:

$$N = 0_o * k_a + P_o * k_a * k_p = 32 * 1,0 + 290 / 20 * 1,0 * 1,0 = 32 + 15 = \mathbf{47 \text{ stání}}$$

V řešené lokalitě bude nutno zajistit minimálně 47 odstavných a parkovacích stání. Tento počet bude pokryt navrženým parkovištěm u bytových domů v celkové kapacitě 36 stání a před jednotlivými objekty v uličním prostoru v počtu až 40 stání. **Celkem** je tedy navrženo až **76 odstavných a parkovacích stání** pro osobní automobily, což daným potřebám vyhovuje (rezerva činí 29 míst).

3.3. Technická infrastruktura

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

A) ZÁSOBOVÁNÍ VODOU

Popis vodovodu:

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

Vodovodní potrubí je navrhováno z HD PE příslušných profilů DN 100, DN 80 v celkové délce 1375 m.

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

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

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

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

Orientační bilance potřeby vody:

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

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

- specifická potřeba vody: 120 l/ob.den
- koeficient denní nerovnoměrnosti 1,35
- Předpokládaný počet obyvatel 290
- $Q_p = 290 \times 0,120 = 34,8 \text{ m}^3/\text{d}$
- $Q_m = 34,8 \times 1,35 = 47,0 \text{ m}^3/\text{d} = 0,54 \text{ l/s}$

Potřeba akumulace:

$A = (0,6 \text{ až } 1,0) Q_m = \text{cca } 28 \text{ až } 47 \text{ m}^3$.

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 řadech řešeného území. Vzhledem ke konfiguraci terénu je odvod odpadních vod rozdělen do dvou povodí.

Západní část řešené lokality - I. etapa:

- splaškové vody budou zaústěny do stávající jednotné kanalizace v ulicích J. Suka a M. Bureše
- dešťové vody budou odvedeny novou dešťovou kanalizací bezejmennou ulicí a ulicí Zákrejsova do recipientu – Jánského potoka
- v navržené ploše sídelní zeleně je vymezena plocha pro akumulaci dešťových vod, která bude upřesněna podrobnější dokumentací a která bude sloužit pro retardaci dešťových vod

Východní část řešené lokality – II. etapa:

- splaškové vody budou zaústěny do stávající jednotné kanalizace v ulici Bezručova
- dešťové vody budou zaústěny do stávající dešťové kanalizace v ulici Čsl. armády

Splaškové vody:

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

splašková kanalizace 1242 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 2037 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 pro akumulaci dešťových vod (v grafické části ozn. **1a**) v rámci navržené plochy sídelní zeleně.

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 zasahují do východní části lokality (viz výkres širších vztahů). Před zahájením výstavby provést úpravu drenážního systému tak, aby nedocházelo k narušení jeho funkčnosti nebo ovlivnění zamokřením navazujících ploch

Orientační stanovení množství odpadních vod:

- odpovídá cca potřebě vody

Členění stavby:

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

C) ZÁSOBOVÁNÍ PLYNEM

Popis STL plynovodu:

Navržený STL plynovod IPE 90 a 63 bude napojen na stávající STL plynovod v ulici 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 – 1440 m.

Orientační výpočet potřeby

zemního plynu je proveden pro uvažovaný počet 84 bytových jednotek v rodinných domech a 32 bytů v bytových domech:

116 bytových jednotek - á 2,0 m³/h 168,0 m³/h

Centrální zdroje tepla a teplé vody pro bytové domy budou integrovány v rámci těchto staveb.

Členění stavby:

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

D) ZÁSOBOVÁNÍ EL. ENERGÍÍ

Popis el. zařízení:

Připojení zástavby rodinných domků a bytových domů je na distribuční síť VČE. I. etapa výstavby bude napojena na stávající zděnou trafostanici v ulici J. Suka, pro II. etapu je navržena zděná trafostanice, která bude napojena kabelovým vedením na navržené a stávající nadzemní vedení VN. Trafostanice je umístěna mimo řešené území u křížení ulice Čsl. armády a účelové komunikace. Podzemní kabelové vedení bude vedeno touto účelovou komunikací.

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

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

Délka podzemního kabelu VN - 700 m

Délka nadzemního vedení VN – 510 m

Trafostanice 1 x

Délka trasy kabelu NN - 1510 m

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

Orientační výpočet potřeby

elektrického příkonu je proveden pro uvažovaný počet 84 bytových jednotek v rodinných domech a 32 bytů v bytových domech:

výpočet zatížení bytového a nebytového odběru:

bytový odběr 0,85 kW/bj

nebytový odběr 0,35 kW/bj

Návrh nové výstavby:

bydlení 116 bytových jednotek

potřebný příkon 116 x (0,85 + 0,35) = 139,2 kW

Členění stavby:

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

E) SPOJE

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

Délka trasy sdělovacích kabelů - 1320 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 - 2370 m

Členění stavby:

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

3.4. Nakládání s odpady

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

3.5. Občanské vybavení

V řešeném území nejsou vymezeny samostatné pozemky pro občanské vybavení. Případné umístování občanského vybavení je umožněno jako integrované zařízení v rámci staveb pro bydlení – viz. kap. 2.4. *Podmínky pro využití pozemků.*

4. Podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území

Řešená lokalita navazuje na hranici zastavěného území; severní a západní část lokality je lemována stávající zástavbou (bydlení, rekreace), východní 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).

V rámci navrženého rozšíření stávajícího veřejného prostranství v ul. Bezručova bude nutno vykácet část stávající vzrostlé zeleně (pouze v nejnútnejším rozsahu). Řešením územní studie je navrženo nahrazení vykácené a doplnění nové vzrostlé zeleně podél obslužných komunikací (rozsah – viz. výkres č. 1).

Ochrana krajinného rázu

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

4.4. Inženýrskogeologické a základové poměry

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

- území leží v nadmořské výšce cca 560 – 570 m n.m., terén je mírně svažité, se sklonem k severozápadu, tento sklon ovlivňuje řešení z hlediska možnosti gravitačního odvedení odpadních vod
- po stránce geomorfologické náleží území do jižní části Podorlické pahorkatiny
- v řešeném území nejsou evidovány žádné lokality sesuvů ani poddolovaná území
- je nutno provést podrobný inženýrsko-geologický průzkum daného území, který stanoví hodnoty geomechanických vlastností hornin v území, hydrogeologické vlastnosti a stanoví zásady a podmínky pro zakládání staveb

- o základová konstrukce musí respektovat podmínky stanovené geologickým průzkumem
- o budování suterénů u bytových domů je *přípustné*, 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 lze lokalitu stanovit jako území s přechodným radonovým indexem (v nehomogenních kvarterních sedimentech)
- u nově budovaných obytných objektů je nutno počítat s opatřeními omezující a snižující koncentraci radonu v uzavřených prostorách a místnostech, protiradonovou izolaci je doporučeno dimenzovat dle platných právních předpisů

5. Podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí

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

- pro ochranu čistoty vody je navrženo odkanalizování lokality s napojením na centrální čistírnu odpadních vod
- pro ochranu ovzduší je navržen ekologický způsob vytápění a ohřevu teplé vody, a to zemním plynem, lze rovněž využívat alternativní zdroje
- nakládání s odpady v řešené lokalitě bude řešeno stávajícím způsobem jako v celém městě, včetně separace a sběru recyklovatelného odpadu, a sběru a likvidace nebezpečného odpadu
- chráněné venkovní prostory a chráněné venkovní prostory staveb, charakterizované dle platných právních předpisů, jsou navrženy mimo izofony specifikující maximální hlukovou zátěž z dopravy na silnici II/362
- z hlediska klimatických podmínek je lokalizace plochy pro funkci bydlení vhodná
- pro odpočinek a rekreaci obyvatel jsou navrženy plochy sídelní zeleně s víceúčelovými hřišti
- pro další etapy projektové přípravy je doporučeno zohlednit možnost nepředvídané havárie v areálu PoS^{*)}, kdy nelze vyloučit náhodné poškození zasklení oken objektů v řešené lokalitě

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

6. Podmínky pro ochranu veřejného zdraví

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

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

^{*)} areál Poličských strojíren a.s.

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

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

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

• **Stavební čáry, hranice:**

- stavební čáry jsou v souběhu s hranicí, která odděluje vymezená veřejná prostranství od pozemků pro bydlení
- objekty bytových domů budou osazeny na stavební čáry ve vzdálenostech 8 m od hranice oddělující vymezené pozemky pro bydlení v bytových domech od veřejných prostranství
- objekty rodinných domů budou osazeny na stavební čáry ve vzdálenostech 5 m od hranice oddělující vymezené pozemky pro bydlení v rodinných domech od veřejného prostranství
- zástavba nesmí překročit stavební čáru směrem k navržené komunikaci, za umístění na stavební čáru se považuje pokud alespoň část hlavní fasády objektu leží na stavební čáře; odskočení části hlavního objektu nebo garáže musí být rovnoběžné se stavební čarou
- stavební hranice pro bytové domy je rovnoběžná se stavební čarou a to ve vzdálenosti 14 m; odstupy na okrajích pozemků jsou 10,5 a 11 m
- stavební hranice pro rodinné domy je rovnoběžná se stavební čarou a to ve vzdálenosti 16 m (kromě stavebních pozemků č. 16 a 17); odstupy na okrajích pozemků jsou 3,5 m
- stavební čára a hranice vymezují část plochy pozemku pro umístění hlavního objektu a garáže; stavby, které nevyžadují stavební povolení ani stavební ohlášení, musí být vzdáleny min. 2 m od hranice pozemku

• **Výška zástavby:**

- úroveň $\pm 0,0$ – výškové osazení I. NP bytových domů bude max. 1,0 – 1,2 m nad výškou osy přilehlé veřejné komunikace
- úroveň $\pm 0,0$ – výškové osazení I. NP rodinných domů bude max. 0,3 – 0,5 m nad výškou osy přilehlé veřejné komunikace
- vstupy do objektů budou řešeny bezbariérově
- výška objektů bytových domů – max. 3 NP, v případě realizace šikmé střechy s využitím podkroví pro bydlení max. 2 NP; výška nových BD nesmí překročit výšku stávající sousední zástavby BD a nesmí narušit pohled na dominanty města
- výška objektů rodinných domů u lokalit i.č. **8, 9, 14 a 15** – max. 1 NP, v případě realizace šikmé střechy je přípustné využití podkroví pro bydlení
- výška objektů rodinných domů u ostatních lokalit – max. 2 NP, v případě realizace šikmé střechy je přípustné využití podkroví pro bydlení
- budování suterénů u bytových domů je *přípustné*, u rodinných domů je *podmíněně přípustné* za podmínky, že základové poměry budou dle vypracovaného posudku vhodné

• **Architektonické řešení:**

- architektonické a hmotové řešení objektů nesmí narušit charakter, měřítko a obraz města – v řešeném území se jedná hlavně o dálkové pohledy na město a dominanty města
- základní typ zastřešení hlavních objektů a doplňkových staveb – šikmé a ploché střechy
- objekty bytových domů budou řešeny hmotově a architektonicky jednotně, včetně výšky zástavby a typu zastřešení (šikmé nebo ploché střechy), příp. oplocení
- hřebeny šikmých střech nad hlavní hmotou objektu budou orientovány rovnoběžně s přilehlým veřejným prostranstvím, ze kterého bude řešen vjezd na pozemek

- **Forma zastavění, odstupy:**
 - pro rodinné domy je navržena **otevřená** forma zástavby – objekty s bočním odstupem
- **Uliční prostor je vymezen:**
 - hranicí pozemků s rozdílným způsobem využití, která odděluje vymezená veřejná prostranství od pozemků pro bydlení a pozemků pro sídelní zeleň
- **Intenzita využití pozemků:**
 - koeficient zastavění (index zastavění) pozemku udává přípustný počet m² zastavěné plochy na m² pozemku - u pozemků pro bydlení v rodinných domech max. 0,30

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

- napojení staveb na veřejnou dopravní infrastrukturu – z přilehlých veřejných prostranství, poloha vjezdu na pozemek bude upřesněna dle dispozičního řešení objektu
- napojení na veřejnou technickou infrastrukturu – stavby budou napojeny přípojkami na navržené inženýrské sítě umístěné v přilehlých veřejných prostranstvích
- přípojky inženýrských sítí budou zaústěny na hranicích jednotlivých stav. pozemků do přípojovacího objektu (sdružený pilíř), dle požadavků správců inž. sítí

9. Civilní obrana a požární ochrana

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

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

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

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

Z hlediska CO nejsou kladeny na navrhovanou stavbu žádné požadavky.

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

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

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

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

10. Urbanistická ekonomie

Plošné ukazatele:

pozemky pro	výměra v m ²
bydlení – bytové domy	4 116 m ²
bydlení – rodinné domy	73 526 m ²
veřejná prostranství	17 020 m ²
• obslužné komunikace	6 865 m ²
• zklidněné komunikace	1 837 m ²
• chodníky + ostatní komunikace	5 411 m ²
• vjezdy na pozemky + parkování	3 503 m ²
sídelní zeleň	6 927 m ²

Kapacitní možnosti území:

počet bytových domů / počet bytů v bytových domech	4	32 ^{)*}
počet rodinných domů	84	
průměrná velikost parcely u RD	875 m ²	
počet obyvatel (obložnost 2,5 os/byt)	290 ^{)*}	

Inženýrské sítě:

položka	počet měrných jednotek
vodovod	1375 m
kanalizace - splašková	1242 m
kanalizace - dešťová	2037 m
STL plynovod	1440 m
kabelové vedení VN	700 m
kabelové vedení NN	1510 m
nadzemní vedení VN	510 m
trafostanice	1 ks
sdělovací kabely	1320 m
kabelové vedení veřejného osvětlení	2370 m

Jednotkové ceny:

Uvažované jednotkové ceny vztaženy k cenové úrovni roku 2012:

- komunikace obslužná
- komunikace zklidněná
- chodníky, ostatní komunikace
- vjezdy na pozemky + parkování
- vodovod DN 110 HD PE
- kanalizace DN 250 plast
- kanalizace DN 400 plast
- kanalizace DN 500 plast

^{)*} v případě realizace 8 bytů v rámci jednoho bytového domu

- STL plynovod DN 63 plast
- el. vedení vn kabely
- el. vedení vn nadzemní
- trafostanice
- el. vedení nn kabely
- sdělovací kabely plná síť
- kabely veřejného osvětlení
počet sloupů veřejného osvětlení po 30 m
cena sloupu veřejného osvětlení do 4 m

80 ks

Podmiňující investice (sítě zasahující mimo řešené území):

- vodovod do ul. J. Suka 40 m
- dešťová kanalizace do Jánského potoka (DN 500) 305 m
- dešťová kanalizace do ul. Čsl. armády (DN 500) 125 m
- splašková kanalizace do ul. M. Bureše (DN 250) 43 m
- splašková kanalizace do ul. J. Suka (DN 250) 35 m
- trafostanice
- vedení el. energie - podzemní kabel VN 700 m
- vedení el. energie – nadzemní vedení VN 510 m
- vedení el. energie - podzemní kabel NN:
 - v řešeném území – 40 m
 - mimo řešené území – 80 m

celkem:

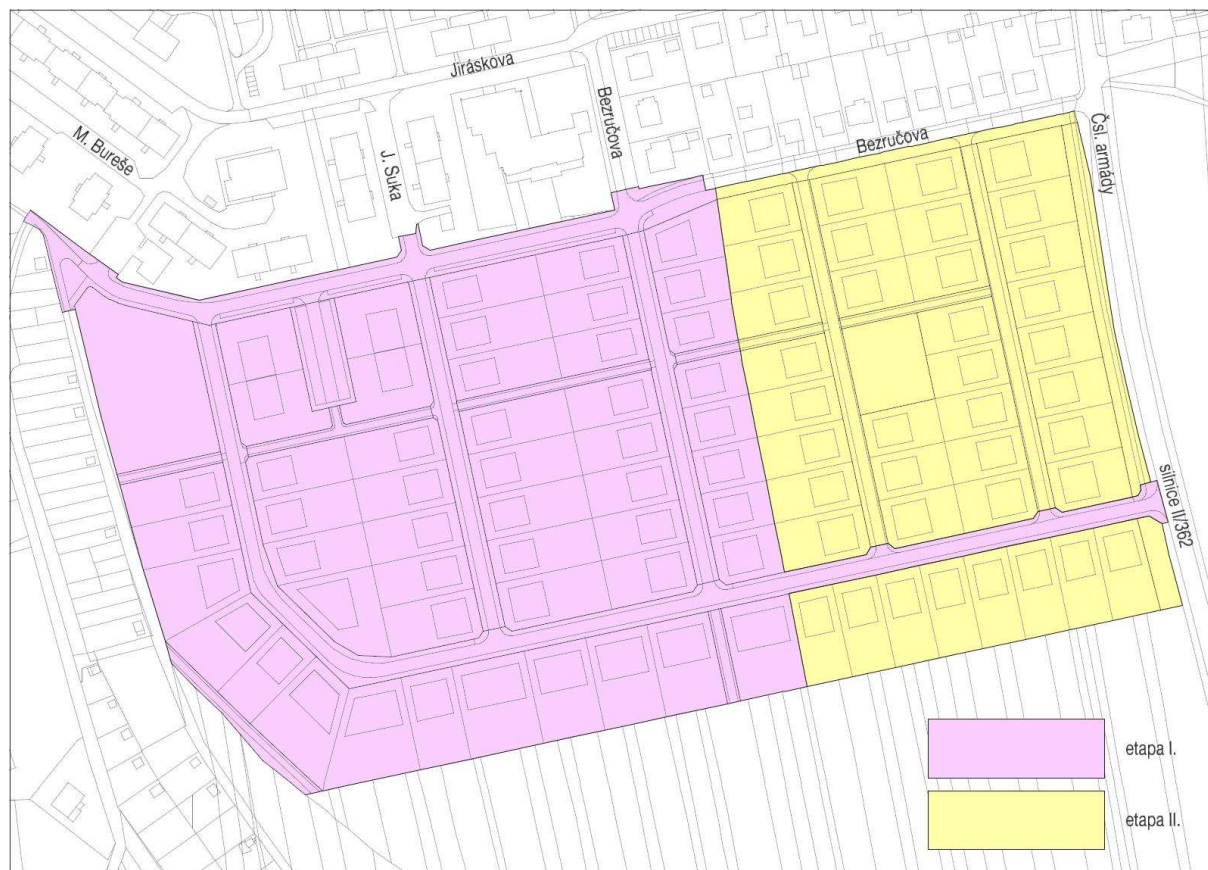
Předpokládané náklady na veřejnou infrastrukturu:

Veřejná infrastruktura	Délka [m]	Celkem cena [Kč]
vodovod DN 100	1335	
kanalizace DN 250	1164	
kanalizace DN 400	1607	
STL plynovod	1440	
el. vedení – nn	1390	
veřejné osvětlení	2370	
sloupy veřejného osvětlení	80	
sdělovací kabely	1320	
podmiňující investice	-	
celkem technická infrastruktura		
obslužná komunikace	6 865 m ²	
komunikace zklidněné	1 837 m ²	
chodníky + ostatní komunikace	5 411 m ²	
vjezdy na pozemky + parkování	3 503 m ²	
celkem komunikace		
Celkem cena [Kč]		

11. Stanovení pořadí změn v území (etapizace)

V rámci řešení územní studie je stanovena etapizace.

Schema pořadí změn v území (etapizace)



Etapa I.

V první etapě je navrženo napojení lokality na komunikační skelet ze stávající ulice Bezručova (včetně úpravy křižovatky a napojení ul. M. Bureše a J. Suka) a ze silnice II/362 (pokračování ul. Čsl. armády) obslužnými komunikacemi se vzájemným propojením a výstavba 4 bytových a 46 rodinných domů v západní a střední části lokality. V rámci I. etapy je dále nutno vybudovat dešťovou kanalizaci s odvedením do Jánského potoka, napojení na stávající inženýrské sítě (vodovod, jednotnou kanalizaci, plynovod, trafostanici v ul. J. Suka podzemním vedením NN, sdělovací kabely, veřejné osvětlení). Na severovýchodním okraji lokality je navržena plocha pro parkovou zeleň s možností umístění víceúčelového hřiště a vymezenou plochou pro akumulaci dešťových vod - opatření pro realizaci v oblasti HDV (hospodaření s dešťovými vodami).

Etapa II.

Druhá etapa zahrnuje rozšíření stávajícího veřejného prostranství v ul. Bezručova, vybudování zklidněných komunikací a výstavbu 38 rodinných domů ve východní části lokality. Pro umožnění výstavby ve II. etapě je nutno realizovat nadzemní a podzemní vedení VN s trafostanicí (mimo řešené území) s následným napojením východní části podzemním vedením NN, dešťovou kanalizací zaústěnou do stávající kanalizace v ul. Čsl. armády, a dále napojení na stávající inženýrské sítě (vodovod, jednotnou kanalizaci, plynovod, sdělovací kabely, veřejné osvětlení). V centru východní části lokality je navržena plocha pro parkovou zeleň s možností umístění víceúčelového hřiště.

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