

P O L I Č K A

LOKALITA MÁNESOVA

Regulační plán



A. TEXTOVÁ ČÁST RP

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





Urbanistické středisko Brno, spol. s r.o., Příkop 8, 602 00 Brno

Akce: **POLIČKA – LOKALITA MÁNESOVA**
regulační plán

Evidenční číslo: 27 – 006 – 139

Pořizovatel: Městský úřad Polička

Jednatelé společnosti: Ing. arch. Vladimír Pacek
Ing. Jan Hršel

Projektanti:

urbanismus, architektura: Ing. arch. Vladimír Klajmon
Ing. arch. Pavel Ducháček

dopravní řešení: Ing. Blanka Ježková

vodní hospodářství: Ing. Pavel Veselý

energetika, spoje: Ing. Pavel Veselý

ekologie, životní prostředí: Mgr. Martin Novotný

zemědělství, ochrana ZPF, PUPFL: Mgr. Martin Novotný

Brno, září 2008

Tel.: 545 175 791 – 5799

545 175 890 – 5896

e-mail: klajmon@usbrno.cz

duchacek@usbrno.cz

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

Správní orgán, který RP vydal:	Zastupitelstvo města Polička
Číslo jednací a datum vydání RP:	1/2008, 11. 9. 2008
Datum nabytí účinnosti RP:	30. 9. 2008
Podpis:	
Jméno a příjmení:	Jaroslav Martinů JUDr. Tomanová Marie Ph.D.
Funkce:	starosta místostarostka
Oprávněná úřední osoba pořizovatele	
Jméno a příjmení:	Ing. Antonín Mihulka
Funkce:	referent odboru územního plánování, rozvoje a životního prostředí – úseku územního plánování, Městského úřadu Polička
Podpis:	
Razítko:	

Zhotovitel:	Urbanistické středisko Brno spol. s r.o.	Razítko:
Podpis:		
Jméno a příjmení:	Ing.arch. Vladimír Klajmon	
Funkce:	hlavní projektant	

SEZNAM DOKUMENTACE:

I. DOKUMENTACE REGULAČNÍHO PLÁNU (RP)

A. TEXTOVÁ ČÁST RP

B. GRAFICKÁ ČÁST RP:

1	HLAVNÍ VÝKRES	1: 1 000
2	DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA	1: 1 000
3	TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA	1: 1 000
4a	PODMÍNKY UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY	1: 1 000/100
4b	PODMÍNKY UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY	1: 1 000/100
5	VÝKRES VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, OPATŘENÍ A ASANACÍ	1: 1 000

II. DOKUMENTACE ODŮVODNĚNÍ RP

C. TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ RP

D. GRAFICKÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ RP:

6	KOORDINAČNÍ VÝKRES	1: 1 000
7	ŠIRŠÍ VZTAHY	1: 5 000
8	VÝKRES PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ PŮDNÍHO FONDU	1: 1 000

A. TEXTOVÁ ČÁST

OBSAH DOKUMENTACE:

1.	Vymezení řešené plochy	1
2.	Podmínky pro vymezení a využití pozemků	2
2.1.	Podmínky pro vymezení pozemků	2
2.2.	Podmínky pro využití pozemků	2
2.2.1.	Pozemky pro bydlení v rodinných domech - BR	2
2.2.2.	Pozemky pro bydlení ve viladomech - BV	2
2.2.3.	Pozemky veřejných prostranství - U	3
2.2.4.	Pozemky sídelní zeleně - Z	3
3.	Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury	4
3.1.	Veřejná prostranství	4
3.2.	Dopravní infrastruktura	4
3.3.	Technická infrastruktura	5
3.3.1.	Zásobování vodou	5
3.3.2.	Odkanalizování	6
3.3.3.	Zásobování plynem	8
3.3.4.	Zásobování el. energií	8
3.3.5.	Spoje	9
3.3.6.	Veřejné osvětlení	9
3.4.	Nakládání s odpady	9
3.5.	Občanské vybavení	9
4.	Podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území	10
4.1.	Ochrana kulturních hodnot území	10
4.2.	Ochrana civilizačních hodnot území	10
4.3.	Ochrana přírodních hodnot území	10
4.4.	Inženýrskogeologické a základové poměry	10
4.5.	Radonové riziko	11
5.	Podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí	11
6.	Podmínky pro ochranu veřejného zdraví	11
7.	Vymezení veřejně prospěšných staveb pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit, s uvedením katastrálních území a parcelních čísel	12
7.1.	Pozemky (nebo části pozemků) v plochách určených regulačním plánem pro veřejnou infrastrukturu, s vymezeními veřejně prospěšnými stavbami (VPS), pro které lze práva k pozemkům odejmout nebo omezit, a ke kterým má předkupní právo město Polička	12
7.2.	Veřejně prospěšná opatření	14
8.	Vymezení dalších veřejně prospěšných staveb, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením katastrálních území a parcelních čísel	15
8.1.	Pozemky (nebo části pozemků) s veřejně prospěšnými stavbami (VPS), ke kterým má předkupní právo město Polička	15
9.	Výčet územních rozhodnutí, která regulační plán nahrazuje	15

10.	Druh a účel umísťovaných staveb	15
11.	Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb, které nejsou zahrnuty do staveb veřejné infrastruktury, včetně podmínek ochrany navrženého charakteru území, zejména ochrany krajinného rázu (např. uliční a stavební čáry, podlažnost, výšku zástavby, objemy a tvary zástavby, intenzitu využití pozemků)	16
12.	Podmínky pro napojení staveb na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu.....	17
13.	Podmínky pro vymezená ochranná pásma	17
14.	Podmínky pro vymezení a využití pozemků územního systému ekologické stability	17
15.	Stanovení pořadí změn v území (etapizace)	17
16.	Vymezení staveb nezpůsobilých pro zkrácené stavební řízení podle § 117 odst.1 stavebního zákona	17

1. Vymezení řešené plochy

Řešené území se nachází na jihovýchodním okraji města. Je vymezeno z jihu stávající účelovou komunikací, ze západu ul. Mánesovou, ze severu ul. Wolkerovou a na východě nově realizovanou obytnou zástavbou. Rozloha řešeného území je cca 8,6 ha, území je v současné době zemědělsky využíváno.

Identifikace parcel v řešeném území:

parc. číslo	podčíslo	k.ú.	kultura	vlastnictví
5215	28	Polička	ostatní komunikace	M
5215	34		orná půda	M
5232	1		orná půda	M
5232	2		jiná plocha	M
5286	4		orná půda	F
5315	18		orná půda	F
5374	1		orná půda	F
5394	4		orná půda	F
5397	2		orná půda	F
5420	1		orná půda	F
5420	8		orná půda	F
5435	4		orná půda	M
5454	1		orná půda	F
5454	4		ostatní komunikace	M
5454	15		orná půda	M
5454	50		orná půda	M
5454	93		orná půda	F
5454	42		ostatní komunikace	M
5454	44		ostatní komunikace	M
5454	45		ostatní komunikace	M
5454	46		ostatní komunikace	M
5454	47		ostatní komunikace	M
5454	48		ostatní komunikace	M
5454	73		ostatní komunikace	F
5454	74		orná půda	F
5454	117		orná půda	F
5454	129		orná půda	M
5469	2		orná půda	F
5479	4		orná půda	F
5483	4		orná půda	F
5492	1		orná půda	F
5500	4		orná půda	F
5506	1		orná půda	F
5506	2		orná půda	F
5518	2	orná půda	F	
6140	5	orná půda	M	
6141	1	ostatní komunikace	F	
6141	2	ostatní komunikace	F	
6144	2	orná půda	M	
6148	3	orná půda	M	
6148	4	orná půda	M	
6149	6	orná půda	M	

Vysvětlivky: M – město, F – fyzické a právnické osoby

2. Podmínky pro vymezení a využití pozemků

2.1. Podmínky pro vymezení pozemků

Stávající uspořádání parcel nedovoluje efektivní využití území, proto jej nelze respektovat. V rámci řešení regulačního plánu jsou vymezeny nové stavební pozemky odpovídajících parametrů – viz. grafická část, výkres č. 1.

2.2 Podmínky pro využití pozemků

V regulačním plánu jsou vymezeny pozemky s rozdílným způsobem využití – viz. grafická část, výkres č. 1.

2.2.1. Pozemky pro bydlení v rodinných domech - BR

HLAVNÍ VYUŽITÍ:

Pozemky pro bydlení zahrnují činnosti, děje a zařízení související bezprostředně s bydlením.
--

Přípustné využití:

- stavby a pozemky rodinných domů s užitkovými zahradami
- stavby související technické infrastruktury

Podmíněně přípustné využití:

- stavby souvisejícího občanského vybavení v případě, že nepřesáhnou rámeček a význam daného území a nenaruší pohodu bydlení
- další stavby a zařízení, které 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 výstavby (lokality i.č. **8, 10**) je nutno přeložit trasu sdělovacího kabelu

2.2.2. Pozemky pro bydlení ve viladomech - BV

HLAVNÍ VYUŽITÍ:

Pozemky pro bydlení zahrnují činnosti, děje a zařízení související bezprostředně s bydlením.
--

Přípustné využití:

- stavby a pozemky viladomů
- užitkové zahrady společné pro všechny byty souvisejících viladomů
- stavby související technické infrastruktury

Podmíněně přípustné využití:

- stavby souvisejícího občanského vybavení v případě, že nepřesáhnou rámeček a význam daného území a nenaruší pohodu bydlení
- další stavby a zařízení, které 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 viladům bude mít garáž (případně otevřené stání) pro jedno auto na byt

2.2.3. Pozemky veřejných prostranství - U**HLAVNÍ VYUŽITÍ:**

Území z jejichž užívání nelze nikoho vyloučit, které musí být přístupny veřejnosti bez omezení, vymezují uliční prostory a pozemky pro obsluhu území – dopravní a inženýrskými sítěmi.

Přípustné využití:

- komunikace, chodníky, pásy zeleně, ve které jsou uloženy inženýrské sítě, místa pro kontejnery
- vjezdy na pozemky, odstavné a parkovací plochy, cyklistické stezky
- stavby a zařízení související dopravní a technické infrastruktury
- ochranná a izolační zeleň

Nepřípustné využití:

- činnosti, děje a zařízení, které narušují kvalitu obsluhy a vytváří kolizní body v plynulosti provozu
- činnosti, děje a zařízení, které narušují kvalitu prostředí nebo takové důsledky vyvolávají druhotně

DALŠÍ PODMÍNKY:

- v rámci veřejných prostranství jsou vymezeny vjezdy na pozemky + parkování
- u lokalit i.č. **16, 17** bude vykácena stávající vzrostlá zeleň a bude nahrazena novou
- u lokality i.č. **17** je navržena úprava trasy sdělovacího kabelu
- u lokality i.č. **24** nutno respektovat umístění navržené trafostanice

2.2.4. Pozemky sídelní zeleně - Z**HLAVNÍ VYUŽITÍ:**

Plochy zahrnují pozemky přírodní i uměle založené zeleně v urbanizovaném území. Plní funkci kompoziční, odpočinkovou, rekreační, izolační a ekologickou.

Přípustné využití:

- parkové úpravy, které svým charakterem odpovídají funkci plochy, pozemky pro pěší a cyklostezky, vodní prvky a plochy, pozemky pro sport a rekreaci venkovního charakteru (víceúčelová a dětská hřiště, přírodní kluziště, chodníky, naučné stezky...)
- objekty, stavby a zařízení, které tvoří doplňkovou funkci, například altány, pergoly, veřejná WC, kiosky, místa pro kontejnery
- stavby a zařízení související dopravní a technické infrastruktury
- zeleň, která plní funkci izolační

Podmíněně přípustné využití:

- manipulační plochy v případě, že nedojde k potlačení hlavního využití a nesnižují kvalitu prostředí ve vymezené ploše a jsou slučitelné s odpočinkovými aktivitami

Nepřípustné využití:

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

DALŠÍ PODMÍNKY:

- plochy vymezené pro umístění víceúčelových hřišť v rámci pozemků pro sídelní zeleň jsou dokumentovány v grafické části (označení – /h)

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. 13 - 15
 - pozemky i.č. 16, 17 jsou navrženy jako rozšíření stávajících veřejných prostranství
 - šířka navržených prostranství (i.č. 13 - 15) je 12 m
 - součástí veřejných prostranství s obslužnými komunikacemi jsou vjezdy na pozemky a 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
 - parkovací stání a vzrostlá zeleň nesmí zasahovat do rozhledových trojúhelníků na křižovatkách
- **Uz** - veřejné prostranství se zklidněnou komunikací
 - v grafické části jsou identifikovány pozemky i.č. 18 – 25
 - součástí veřejných prostranství se zklidněnými komunikacemi jsou vjezdy na pozemky a plochy pro parkování (rozsah viz. *výkresy č. 1, 2*)
 - šířka navržených prostranství je 10,5 m; u pozemků i.č. 21, 22 (propojení do stávající zástavby) 7,5 m
- **Up** - veřejné prostranství s pěší komunikací
 - v grafické části jsou identifikovány pozemky i.č. 26 - 29
 - šířka navržených prostranství (i.č. 26 - 28) je 6 m; u pozemku i.č. 29 (propojení na stávající účelovou komunikaci) 5,5 m

3.2. Dopravní infrastruktura

Trasy komunikací obslužných, zklidněných a pěších 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
- dopravní napojení na městský dopravní skelet je vymezeno s těmito podmínkami:
 - hlavní napojení řešeného území je navrženo na jihozápadním okraji lokality ze stávající křižovatky Dvořákova x Mánesova a na severním okraji z ul. Wolkerova obslužnými komunikacemi se vzájemným propojením
 - Dvořákova i Wolkerova ulice napojují řešené území na silnici II/362 Polička – Bystré – Nyklovice – Rozseč nad Kunštátem, která vede západně řešeného území ulicí ČS Armády
 - další napojení a propojení je navrženo dopravně zklidněnými komunikacemi
- místní obslužné komunikace (označení „A“, „B“) jsou navrženy ve funkční třídě C v kategorii MO2 12/6,5/30 (dvoupruhová komunikace, prostor pro místní komunikaci, šířka hlavního dopravního prostoru, rychlost 30 km/h) podle ČSN 73 6110 Projektování místních komunikací, šířka mezi obrubníky 5,5 m.

- ostatní místní komunikace („A1“, „A2“, „C“, „C1“, „C2“, „D“, „D1“, „E“) jsou navrženy jako dopravně zklidněné komunikace v kategorii D1 - obytná ulice (uliční prostor šířky 10,5 m, v jedné úrovni jízdní pruh 4,5 m a přilehlé parkovací pásy se zelení a prostor pro chodce, rychlost v obytné zóně bude 20km/h)
- navržený podélný sklon komunikací bude kopírovat co nejvíce terén (min podélný sklon nesmí klesnout pod 0,5%, max u obslužné nesmí překročit 9%, u obytné 5%)
- pro zklidnění dopravy budou vjezdy do obytných ulic opatřeny rychlostními prahy
- v lokalitě jsou navrženy chodníky podél obslužných komunikací, u ostatních komunikací se počítá s integrací provozu v hlavním dopravním prostoru formou obytných ulic
- jsou navržena dvě samostatná pěší propojení „F“ a „G1“ šířky 3,5 m a dvě „G“ a „H“ šířky 2,25 m do sousedních lokalit, je zde povolen provoz cyklistům a na „G1“ případně i dopravní obsluze
- je navržen posun autobusové zastávky a nástupiště z důvodu navrženého vjezdu a podélného parkování do objektu, izochrona 500 m pokryje celé řešené území
- je navržena nová místní cyklotrasa, která propojí stávající cyklotrasu č. 4102 vedenou Mánesovou ulicí a trasu č. 4019 vedenou mimo řešené území z Poličky na Modřec
- odstavná a parkovací stání u nových staveb musí být řešena jako součást stavby, nebo jako neoddělitelná část stavby a umístěna na pozemku stavby
- u navržených rodinných domů je uvažováno s vestavbou min. jednoho odstavného stání na bytovou jednotku a krátkodobým parkováním na pozemku
- krátkodobé parkování pro návštěvníky je navrženo v přidruženém dopravním prostoru - podélná stání, další podél Wolkerovy ul. - je navrženo 8 podélných parkovacích stání v kombinaci se zelení
- součástí komunikací bude řešeno nové odvodnění vozovky a to prostřednictvím uličních vpustí se sedimentačním prostorem, příp. odvodňovacích žlábků, s přípojkami do dešťové kanalizace; alternativně lze použít obrubníkové kanálové vpustí rovné (podél chodníků)

3.3. Technická infrastruktura

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

3.3.1. Zásobování vodou

Popis vodovodu:

Navržená stavba vodovodu umožní připojení plánovaných rodinných domů a vila 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 skupinového vodovodu.

Vodovodní potrubí je navrhováno z tvárné litiny příslušných profilů DN 100, DN 80 v celkové délce 1420 m.

Potrubí z tvárné litiny (případně plastů – na základě požadavku budoucího provozovatele) bude ukládáno do rýhy v souladu s běžnými zvyklostmi pro tento materiál, tj. na urovnaný podsyp z písku resp. skalní prosívky tl. 15 cm. Dále bude po uložení proveden obsyp z písku do výšky 30 cm nad vrchol potrubí. K ochraně potrubí před výkopovými pracemi bude do rýhy nad obsyp potrubí uložena výstražná páska. Následně bude potrubí zasypáno vytěženou zeminou.

K pozdějšímu vyhledání bude k potrubí přiložen identifikační vodič.

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

V uzlech vodovodní sítě budou osazena šoupátka ovládaná zemními soupravami sloužící k uzavírání jednotlivých řadů.

Požární a civilní ochrana

Navržené řady jsou objekty bez požárního rizika.

Rozvodná síť v řešené lokalitě bude nadimenzována pro dodávku požární vody v množství 6 l/s. Na síti budou osazeny nadzemní hydranty, které budou plnit nejen funkci požárních hydrantů, ale zároveň sloužit k odvodu a odkalení potrubí. Umístění nadzemních hydrantů bude mimo stavební pozemky na veřejných pozemcích (mimo oplocení).

Jejich počet bude stanoven v dalším stupni PD dle konfigurace terénu. Jejich vzdálenost bude splňovat požadavky ČSN 730873.

Z hlediska civilní ochrany se nepředpokládají speciální opatření.

Ochranná pásma

V dalším stupni projektové dokumentace – ke stavebnímu povolení a během samotné výstavby bude nutné respektovat veškerá ochranná pásma inženýrských sítí souvisejících s územím.

Výstavbou kanalizace se předpokládá dotyk s následujícím zařízením a vedením:

- | | |
|--------------------------|----------------------------|
| • telekomunikační kabely | - Telefonica |
| • kanalizace | - VHOS Moravská Třebová |
| • vodovod | - VHOS Moravská Třebová |
| • nadzemní vedení nn | - ČEZ |
| • plynovod | - Východočeská plynárenská |
| • veřejné osvětlení | - město Polička |
| • místní komunikace | - město Polička |

Při zpracování dalšího stupně projektové dokumentace je nutné zajistit přesné zakreslení veškerých zařízení do podrobných situací realizačních dokumentací a při zpracování projektu respektovat požadavky správců těchto zařízení, které vyplývají ze zákona.

Před započítáním stavebních prací musí investor zajistit vytýčení veškerých podzemních vedení v řešeném území.

Bilance potřeby vody

Viz *Odůvodnění*

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

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, domovních přípojek a případných nutných přeložek inženýrských sítí.

3.3.2. 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. Část dešťových vod bude zachytávána do dešťových jímek umístěných na jednotlivých pozemcích.

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:

- splaškové vody budou zaústěny do stávající kanalizace v ulici Janáčkova
- dešťové vody budou odvedeny novou dešťovou kanalizací ulicemi Wolkerova a Janáčkova do recipientu – Bílého potoka

Východní část řešené lokality:

- splaškové vody budou zaústěny do stávající kanalizace v ulici J. V. Sládka
- dešťové vody budou zaústěny do stávající dešťové kanalizace křižující ulici Wolkerova

Kanalizační potrubí je navrhováno z kameniny příslušných profilů DN 300, DN 400, DN 500 v celkové délce:

splašková kanalizace 1550 m

dešťová kanalizace 1875 m

Vedení tras - kanalizační stoky jsou v maximální možné míře situovány do tras budoucích komunikací při respektování spádových poměrů v území. Trasy, prostorová koordinace a ochranná pásma jsou závazná.

Potrubí z kameniny bude ukládáno do rýhy v souladu s běžnými zvyklostmi pro tento materiál – základová spára bude zpevněna a vyrovnána podkladním betonem, v případě výskytu podzemní vody bude do dna rýhy uloženo drenážní potrubí pro podélné odvodnění s příslušným štěrkopískovým obsypem. Dále bude po uložení proveden obsyp z písku do výšky 30 cm nad vrchol potrubí. Následně bude potrubí zasypáno vytěženou zemínou. Hutnění bude provedeno po vrstvách 25 cm.

Materiál potrubí může být upřesněn na základě požadavku investora či budoucího správce kanalizační sítě. Především se jedná o použití plastových trub UltraRib 2 SN8.

Kanalizační šachty

V místech lomů trasy (polohopis i výškopis) a spojení stok jsou navrženy prefabrikované betonové šachty podle podkladů PREFA Brno a.s. Je však možno použít podobné šachty jiného výrobce.

Šachty jsou zakončeny kónickým kusem. Zhlaví šachet v místních komunikacích bude osazeno v úrovni vozovky, zhlaví šachet osazených podél pěší cesty budou osazeny nad terén.

Šachetní prvky z vodotěsného betonu jsou se spoji na polodrážku a pero s tmelem případně obetonováním.

Všechny díly jsou navrženy se stupadly – kramlové ocelové stupadlo s PE povlakem.

Pro odvodnění vozovek jsou navrženy dešťové vpusti betonové prefabrikované DN 500. Obdobně jako u šachet byl použit podklad podle výrobce PREFA Brno a.s., je však možno uplatnit typ vpusti jiného výrobce. Vzhledem k charakteru jednotné kanalizace byl navržen typ se zápachovou uzávěrou, spodní díl s vysokým kalovým prostorem výšky 51 cm. Hltnost vpusti odpovídá max. odvodněné ploše 400 m².

Ochranná pásma

V dalším stupni projektové dokumentace – ke stavebnímu povolení a během samotné výstavby bude nutné respektovat veškerá ochranná pásma inženýrských sítí souvisejících s územím.

Výstavbou kanalizace se předpokládá dotyk s následujícím zařízením a vedením:

- | | |
|--------------------------|----------------------------|
| • telekomunikační kabely | - Telefonica |
| • kanalizace | - VHOS Moravská Třebová |
| • vodovod | - VHOS Moravská Třebová |
| • nadzemní vedení nn | - ČEZ |
| • plynovod | - Východočeská plynárenská |
| • veřejné osvětlení | - město Polička |
| • místní komunikace | - město Polička |

Při zpracování dalšího stupně projektové dokumentace je nutné zajistit přesné zakreslení veškerých zařízení do podrobných situací realizačních dokumentací a při zpracování projektu respektovat požadavky správců těchto zařízení, které vyplývají ze zákona.

Před započítáním stavebních prací musí investor zajistit vytyčení veškerých podzemních vedení v řešeném území.

Členění stavby:

Pro zpracování projektové dokumentace i realizaci je stavba kanalizace navržena jako jeden celek bez dalšího členění. V jednotlivých dílech dokumentace budou zpracovány projekty kanalizačních stok, domovních přípojek a případných nutných přeložek inženýrských sítí.

3.3.3. Zásobování plynem**Popis STL plynovodu:**

Navržený STL plynovod IPE 90 a 63 bude napojen na stávající STL plynovod DN 150 v ulicích Wolkerova, J. V. Sládka a Dvořákova. Trasa navržených plynovodů je umístěna především do chodníků a zelených pásů. Jednotlivé křížení plynovodů a přípojek komunikací bude kolmé, s uložením plynovodního potrubí do ochranné trubky. Při styku s ostatními inženýrskými sítěmi bude nutné dodržení ČSN 73 60 05 – prostorové uspořádání sítí. Při křížení se stávajícími inženýrskými sítěmi bude na novém plynovodu osazena ochranná trubka s min. přesahem 1,0m od hrany křížené sítě.

Za napojenými body na stávajících plynovodech jsou navrženy kulové kohouty DN 90 se zemní soupravou. Navržený STL plynovod bude odvodušen. Pro přípojky k rodinným domům umístěných na druhé straně ulice budou pod komunikací osazeny chráničky. Pro stavbu STL plynovodu budou použity trubky z polyetylenu. Trubky a tvarovky pro potrubí z PE musí odpovídat požadavkům ČSN 64 3041, resp. ČSN 64 3042. Budou použity trubky a tvarovky z polyetylenu jen v řadě těžké.

Realizaci budou provádět pracovníci dodavatele, kteří mají oprávnění pro tuto práci od příslušného IBP. Pro plynovod z PE se ukládá souběžně s potrubím signalizační vodič, který musí být připevněn na vrch potrubí. Největší vzdálenost vývodů signalizačního vodiče je 800 m. Před uvedením plynovodu do provozu je nutno provést hlavní tlakovou zkoušku dle ČSN 38 6413 s odchylkami uvedenými v TP COPZ G 702 01.

HUP budou umístěny v případě realizace živých plotů na hranici pozemků, jinak budou osazeny na fasádách budov.

STL plynovody jsou svým charakterem liniovou stavbou a budou uloženy v celé délce v zemi. Délka navrženého potrubí – 1217 m.

Požární ochrana:

Řešení požární bezpečnosti plynovodů, kterými je dopravován zemní plyn, se musí v první řadě zaměřit na zvýšení bezpečnosti vlastního provozu. Je nutné předcházet havarijním stavům prováděním preventivních prohlídek zařízení. Shledané závady musí být ihned odstraněny.

Územně plánovací dokumentace je zpracována dle příslušných předpisů a norem souvisejících, které svými požadavky na volbu trasy a technickými požadavky na materiály, zkoušky materiálů a zkoušky smontovaného potrubí zaručují i požární bezpečnost projektovaného zařízení. V předložené dokumentaci jsou podmínky požární ochrany splněny. Pro provoz zařízení budou provozovatelem vypracovány provozní, bezpečnostní a protipožární předpisy a řády, případně budou upraveny stávající předpisy o nový stav.

Členění stavby:

Pro zpracování projektové dokumentace i realizaci je stavba plynovodů navržena jako jeden celek bez dalšího členění. V jednotlivých dílech dokumentace budou zpracovány projekty plynovodních řadů, domovních přípojek a případných nutných přeložek inženýrských sítí.

3.3.4. Zásobování el. energií**Popis el. zařízení:**

Připojení zástavby rodinných domků je na distribuční síť VČE. V území bude vybudována jedna zděná trafostanice, která bude napojena smyčkou na stávající podzemní vedení vn, a to v prostoru křižovatky ulic Wolkerova a J. V. Sládka.

Z trafostanice bude vyvedeno kabelové vedení nn napájející jednotlivé nemovitosti. Na hranicích jednotlivých pozemků budou osazeny domovní pojistkové skříně současně se skříněmi elektroměrnými v případě, že budou realizovány živé ploty, jinak budou osazeny na fasádách budov.

Kabel bude uložen v hloubce cca 70 cm, ve vozovce 1,0 m. Bude chráněn výstražnou fólií, v křížení nebo ve stísněných poměrech bude uložen do chrániček.

Délka trasy kabelu vn 190 m

Kabel vn 2 x (smyčka)

Kabel bude uložen ve výkopu hloubky 1,2 m na pískové lože, krytí 1,0 m. Při křížení s ostatními inženýrskými sítěmi budou kabely uloženy v plastových chráničkách nebo betonových žlabech. Do trafostanice bude kabel zatažen v plastových troubách.

Trafostanice 1 x

Délka trasy kabelu nn 1205 m

Kabely budou uloženy ve volném terénu (zelený pás) nebo chodníku s krytím 0,5 m, v kabelové rýze hloubky 0,6 m. Pod komunikacemi a v místě vjezdů bude kabel uložen do plastové chráničky s kratím min. 1,0 m.

Členění stavby:

Pro zpracování projektové dokumentace i realizaci je stavba el. zařízení navržena jako jeden celek bez dalšího členění. V jednotlivých dílech dokumentace budou zpracovány projekty kabelů vn, nn a trafostanice, domovních přípojek a případných nutných přeložek inženýrských sítí.

3.3.5. Spoje

Sdělovací kabely zahrnují rozvody místní sítě spolu s kabelovou televizí. Pro lokalitu budou nalezeny rezervy v místní síti v blízkosti řešeného území. Rozvody kabelové televize budou realizovány v souvislosti s městskou sítí. Při ekonomickém vyhodnocení je uvažováno s plnou sítí.

V regulačním plánu je navržena, vzhledem k urbanistické koncepci, přeložka stávajícího dálkového kabelu procházejícího napříč územím v jeho jižní části.

Délka trasy sdělovacích kabelů 1238 m

Předpokládá se pokládka trubek HDPE firmy COMA v délce cca 652 m.

Členění stavby:

Pro zpracování projektové dokumentace i realizaci je stavba sdělovacích kabelů navržena jako jeden celek bez dalšího členění. V jednotlivých dílech dokumentace budou zpracovány projekty sdělovacích kabelů, domovních přípojek a případných nutných přeložek inženýrských sítí.

3.3.6. Veřejné osvětlení

Venkovní osvětlení pro funkční třídu komunikací C3 má stupeň osvětlení IV (intenzita osvětlení 4lx, celková rovnoměrnost 1:5, svítidla musí splňovat požadavky stupně 2). Jsou navržena parková svítidla na stožárech výšky 4,5m, propojení kabelem a zemním páskem. Veřejné osvětlení bude napojeno na stávající rozvody ve městě.

Délka trasy kabelů VO 1570m

Členění stavby:

Pro zpracování projektové dokumentace i realizaci je stavba veřejného osvětlení navržena jako jeden celek bez dalšího členění. V jednotlivých dílech dokumentace bude zpracován projekt 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 pozemky pro občanské vybavení – veřejného zájmu, které by byly zařazeny do veřejné infrastruktury.

4. Podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území

Řešená lokalita navazuje na hranici zastavěného území; východní, severní a západní část lokality je lemována stávající zástavbou, jižní část je ohraničena účelovou komunikací, převládajícím funkčním prvkem řešeného území je produkční zóna – 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 jihovýchodním 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

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, stávající trasu sdělovacího kabelu na jižním okraji lokality (zasahující do navržené zástavby) je nutno přeložit.

4.3. Ochrana přírodních hodnot území

Území je v převážné míře zemědělsky využíváno, nevyskytují se zde plochy zvláště chráněných území.

V rámci navržených rozšíření stávajících veřejných prostranství v ul. Mánesova a Wolkerova (chodníky, vjezdy na pozemky + parkování, inženýrské sítě) je nutno vykácet stávající vzrostlou zeleň (pouze v nejnútnejším rozsahu).

- řešením regulačního plánu 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 553 – 559 m n.m., terén je velmi mírně svažité, se sklonem k severu, tento sklon ovlivňuje řešení z hlediska možnosti gravitačního odvedení odpadních vod
- po stránce geomorfologické náleží území do jižní části Podorlické pahorkatiny

- je nutno provést podrobný inženýrsko-geologický průzkum daného území, který stanoví hodnoty geomechanických vlastností hornin v území, hydrogeologické vlastnosti a stanoví zásady a podmínky pro zakládání staveb
 - základová konstrukce musí respektovat podmínky stanovené geologickým průzkumem
 - budování suterénů 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 - zemním plynem
- 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 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 výstavbu RD je situována v JV části 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. Vymezení veřejně prospěšných staveb pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit, s uvedením katastrálních území a parcelních čísel

V rámci regulačního plánu jsou vymezeny veřejně prospěšné stavby, územní rozsah a dopad řešení do vlastnických vztahů je patrný z grafické přílohy - výkres č. 5 *Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací*.

Ve schváleném ÚPSÚ Polička nebyly vymezeny veřejně prospěšné stavby zasahující řešené území.

7.1. Pozemky (nebo části pozemků) v plochách určených regulačním plánem pro veřejnou infrastrukturu, s vymezenými veřejně prospěšnými stavbami (VPS), pro které lze práva k pozemkům odejmout nebo omezit, a ke kterým má předkupní právo město Polička

Řešením regulačního plánu jsou vymezena stávající a navržená **veřejná prostranství** (komunikace, chodníky a území pro uložení inženýrských sítí), umožňující přístupy a obsluhu jednotlivých pozemků.

- navržená veřejná prostranství zahrnují navržené VPS dopravní a technické infrastruktury
- stávající veřejná prostranství zahrnují navržené VPS technické infrastruktury
- veřejně prospěšnými stavbami dopravní infrastruktury jsou:
 - komunikace
 - chodníky
 - vjezdy na pozemky + parkovací stání
- veřejně prospěšnými stavbami technické infrastruktury jsou:
 - vodovod
 - kanalizace
 - plynovod
 - kabely el. energie (vn, nn)
 - trafostanice
 - sdělovací (telekomunikační) kabely
 - veřejné osvětlení

Stavby dopravní infrastruktury jsou dokumentovány ve výkrese č. 2 *Dopravní infrastruktura*, stavby technické infrastruktury jsou dokumentovány ve výkrese č. 3 *Technická infrastruktura*.

označení	plochy veřejné infrastruktury s vymezenými VPS	parcelní číslo	podčíslo
U 1	veřejné prostranství (s komunikací obslužnou)	5215	34
		5232	1
		5232	2
		5286	4
		5315	18
		5374	1
		5394	4
		5397	2
		5420	1
		5454	4
		5454	44
		5454	46
		5454	48
		5454	73
		6144	2
		6148	3
6149	6		

označení	plochy veřejné infrastruktury s vymezenými VPS	parcelní číslo	podčíslo
U 2	veřejné prostranství (s komunikací obslužnou)	5374	1
		5397	2
		5420	1
		5435	4
		6144	2
U 3	veřejné prostranství (s komunikací obslužnou)	5420	1
		5420	8
		5435	4
U 4	rozšíření veřejného prostranství (s komunikací obslužnou)	5454	44
		5454	47
		6148	3
U 5	rozšíření veřejného prostranství (s komunikací obslužnou)	5232	1
		5286	4
		5315	18
		5374	1
		5397	2
		5420	1
		5435	4
		5454	1
		5454	42
		5454	47
		6140	5
		6141	1
		6141	2
		6144	2
		6148	3
6149	6		
U 6	veřejné prostranství (s komunikací zklidněnou)	5232	1
		5286	4
		5315	18
		5374	1
		5397	2
		5420	1
		6144	2
		6149	6
U 7	veřejné prostranství (s komunikací zklidněnou)	5435	4
		5454	1
		5469	2
		5479	4
		5483	4
		6140	5
U 8	veřejné prostranství (s komunikací zklidněnou)	5454	1
		5469	2
		5479	4
		5483	4
		5492	1
		5500	4
		5506	1

označení	plochy veřejné infrastruktury s vymezenými VPS	parcelní číslo	podčíslo
U 9	veřejné prostranství (s komunikací zklidněnou)	5454	117
		5454	129
		5500	4
		5506	1
		5506	2
U 10	veřejné prostranství (s komunikací zklidněnou)	5454	129
		5506	1
		5506	2
		5518	2
U 11	veřejné prostranství (s komunikací zklidněnou)	5435	4
		5454	1
		5469	2
		5479	4
		5483	4
		5492	1
		5500	4
		5506	1
		6140	5
U 12	veřejné prostranství (s komunikací zklidněnou)	5315	18
U 13	veřejné prostranství (s komunikací zklidněnou)	5315	18
U 14	veřejné prostranství (s pěší komunikací)	5315	18
U 15	veřejné prostranství (s pěší komunikací)	5435	4
		5454	1
		5469	2
		6140	5
U 16	veřejné prostranství (s pěší komunikací)	5454	117
		5454	129
		5469	2
		5479	4
		5483	4
		5492	1
		5500	4
		5506	1
		5506	2
U 17	veřejné prostranství (s pěší komunikací)	5215	34
		5454	15
		5454	50
		5454	73
		5454	74
		5454	93
		6148	4

Celé řešené území se nachází (všechny VPS jsou vymezeny) v k.ú. Polička.

Asanační zásahy nejsou vymezeny - řešené území je nezastavěné.

7.2. Veřejně prospěšná opatření

Veřejně prospěšná opatření nejsou v rámci RP vymezeny.

8. Vymezení dalších veřejně prospěšných staveb, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením katastrálních území a parcelních čísel

8.1. Pozemky (nebo části pozemků) s veřejně prospěšnými stavbami (VPS), ke kterým má předkupní právo město Polička

Řešením regulačního plánu jsou vymezeny plochy sídelní zeleně pro umístění navržených VPS - víceúčelových hřišť.

označení	veřejně prospěšná stavba	parcelní číslo	podčíslo
PS 1	víceúčelové hřiště	5469	2
		5479	4
		5483	4
		5492	1
		5500	4
		5506	1
		5506	2
PS 2	víceúčelové hřiště	5454	117
		5492	1
		5500	4
		5506	1
		5506	2

9. Výčet územních rozhodnutí, která regulační plán nahrazuje

Regulační plán nahrazuje tato územní rozhodnutí:

- **rozhodnutí o umístění stavby nebo zařízení**
 - veřejná dopravní a technická infrastruktura
 - stavby pro bydlení (rodinné domy, viladomy)
- **rozhodnutí o změně využití území**

10. Druh a účel umísťovaných staveb

Všechny stavby, navržené v rámci regulačního plánu, jsou charakterizovány jako trvalé.

veřejná dopravní a technická infrastruktura	stavby pro bydlení
<ul style="list-style-type: none"> ○ komunikace ○ chodníky ○ vjezdy na pozemky + parkování ○ vodovod ○ kanalizace ○ STL plynovod ○ kabelové vedení nn ○ veřejné osvětlení ○ místní rozhlas ○ sdělovací vedení 	<ul style="list-style-type: none"> ○ rodinné domy ○ viladomy

11. 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 (s výjimkou západní části vymezených pozemků pro bydlení ve viladomech) v souběhu s hranicí, která odděluje vymezená veřejná prostranství od pozemků pro bydlení (viz. výkres č.1)
- 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 (viz. výkres č.1)
- objekty viladomů budou osazeny na stavební čáry ve vzdálenostech 11 a 43 m od hranice oddělující vymezené pozemky pro bydlení ve viladomech od veřejných prostranství – i.č. 24, 25 (viz. výkres č.1)
- 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 rodinné domy je rovnoběžná se stavební čarou a to ve vzdálenosti 16 m; odstupy na okrajích pozemků jsou 3,5 m (výjimečně 5 nebo 10 m – viz výkres č.1)
- stavební hranice pro viladomy je rovnoběžná se stavební čarou a to ve vzdálenosti 16 m; odstupy na okrajích pozemků jsou 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 vstupního podlaží (v ose objektu) bude 0,3 – 0,5 m nad výškou osy přilehlé komunikace
- vstupy do objektů budou řešeny bezbariérově
- výška objektů rodinných domů – max. 2 NP, v případě realizace šikmé střechy možnost využití podkroví
- výška objektů viladomů – max. 3 NP, v případě realizace šikmé střechy možnost využití podkroví
- zástavba je navržena nepodsklepená; podsklepení 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 průhledy na dominanty města
- základní typ zastřešení hlavních objektů a doplňkových staveb – šikmé a ploché střechy
- objekty viladomů budou, v rámci celé skupiny vymezených pozemků pro viladomy, řešeny hmotově a architektonicky jednotně, včetně oplocení, výšky zástavby a typu zastřešení (šikmé nebo ploché střechy) hlavních objektů i doplňkových staveb

- objekty rodinných domů budou, v rámci skupiny vymezených pozemků pro rodinné domy podél přilehlého veřejného prostranství, řešeny hmotově a architektonicky jednotně, včetně oplocení, výšky zástavby a typu zastřešení (šikmé nebo ploché střechy) hlavních objektů i doplňkových staveb
 - umístění rodinných domů s plochými střechami je možné pouze v rámci skupiny vymezených pozemků i.č. 7 na stavebních pozemcích č. 30 – 33 a 38 – 41 a v rámci skupiny pozemků i.č. 9 na stavebních pozemcích č. 46 – 49 a 54 – 57; umístění rodinných domů se šikmými střechami (sedlové, valbové, stanové, bungalovy) zde není přípustné
 - umístění rodinných domů se šikmými střechami (sedlové, valbové, stanové, bungalovy) je možné pouze ve zbývajících skupinách vymezených pozemků i.č. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8 a 10, v rámci skupiny pozemků i.č. 7 na stavebních pozemcích č. 34 – 37 a v rámci skupiny pozemků i.č. 9 na stavebních pozemcích č. 50 – 53; umístění rodinných domů s plochými střechami není na těchto pozemcích přípustné
 - hřebeny šikmých střech nad hlavní hmotou objektu budou orientovány rovnoběžně s přilehlým veřejným prostranstvím, ze kterého je navržen vjezd na pozemek
- **Forma zastavění, odstupy:**
 - 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 max 0,40

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

- napojení staveb na veřejnou dopravní infrastrukturu – z přilehlých veřejných prostranství navrženými vjezdy (viz. výkresy č. 1, 2), 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

13. Podmínky pro vymezená ochranná pásma

Regulační plán nevymezuje žádná nová ochranná pásma, nutno je respektovat pásma vyplývající z platné legislativy.

14. Podmínky pro vymezení a využití pozemků územního systému ekologické stability

V řešeném území nejsou vymezeny pozemky pro územní systém ekologické stability.

15. Stanovení pořadí změn v území (etapizace)

V rámci regulačního plánu nebyla stanovena etapizace.

16. Vymezení staveb nezpůsobilých pro zkrácené stavební řízení podle § 117 odst.1 stavebního zákona

Stavby nezpůsobilé pro zkrácené stavební řízení nejsou v rámci RP vymezeny.