

REGULAČNÍ PLÁN

OBYTNÝ RESORT NA BABCE

PARDUBICE – DUBINA



REVIZE 04 / 2012

| | | | | | | | |
|---------------------------|--|----------------------------|----------------------------|--------------------------|----------------|--------------------|--|
| Projektant: | Vypracoval: | Kontroloval: | Inženýrská činnost: | Druh dokumentace: | Regulační plán | | |
| Ing.arch. Jaromír Nobilis | Ing.arch. Jaromír Nobilis | Ing.arch. Martina Šotolová | Ing. Pavel Pětioký | Číslo zakázky: | | | |
| | | | | Datum: | 02 / 2012 | | |
| Název zakázky: | Regulační plán Obytný resort Na Babce Pardubice – Dubina | | | Měřítko: | | | |
| | | | | Počet formátů: | 56 A4 | | |
| | | | | Č. kopie: | Část: | Č. přílohy: | |
| Název: | Textová část | | | | | | |

TEXTOVÁ ČÁST

ÚVODNÍ ÚDAJE

| | |
|---------------------------|---|
| Druh dokumentace: | Regulační plán |
| Název dokumentace: | Obytný resort Na Babce |
| Obec: | Pardubice (místní část Dubina) |
| Katastrální území: | Studánka 717843 |
| Pořizovatel: | Magistrát města Pardubic - Odbor hlavního architekta, oddělení územního plánování |
| Zhotovitel: | Ing. arch. Martina Šotolová – ČKA 02529 Ing. arch. Jaromír Nobilis Ing. Pavel Pětioký |
| Schvalující orgán: | Zastupitelstvo města Pardubice |

A. NÁVRH REGULAČNÍHO PLÁNU

TEXTOVÁ ČÁST I

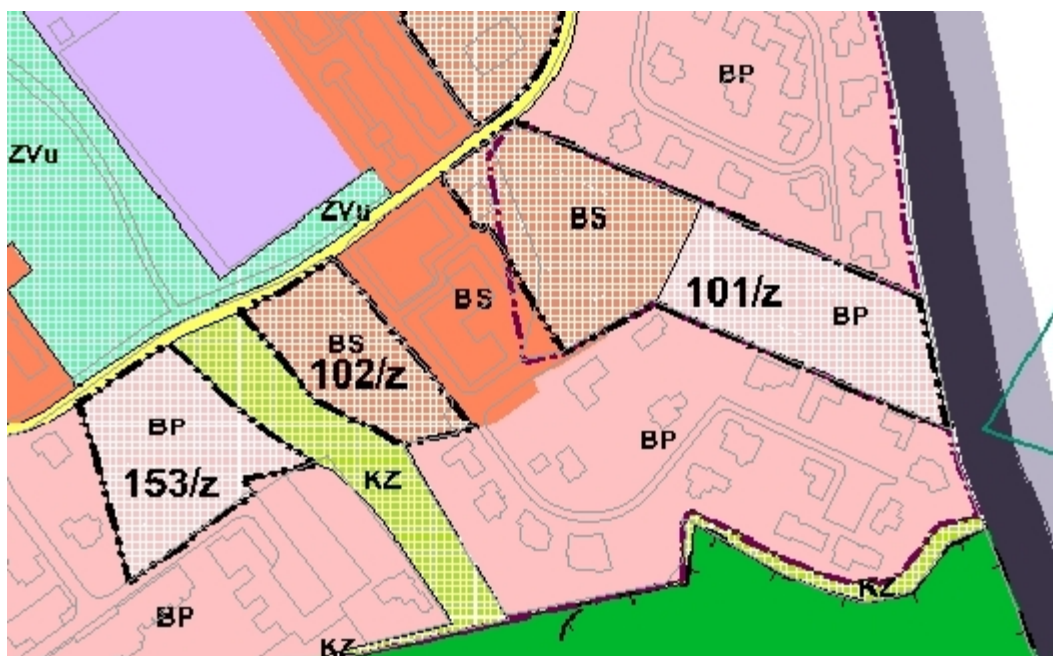
A.1 Vymezení řešené plochy

A.1.1 Vymezení ploch v územním plánu

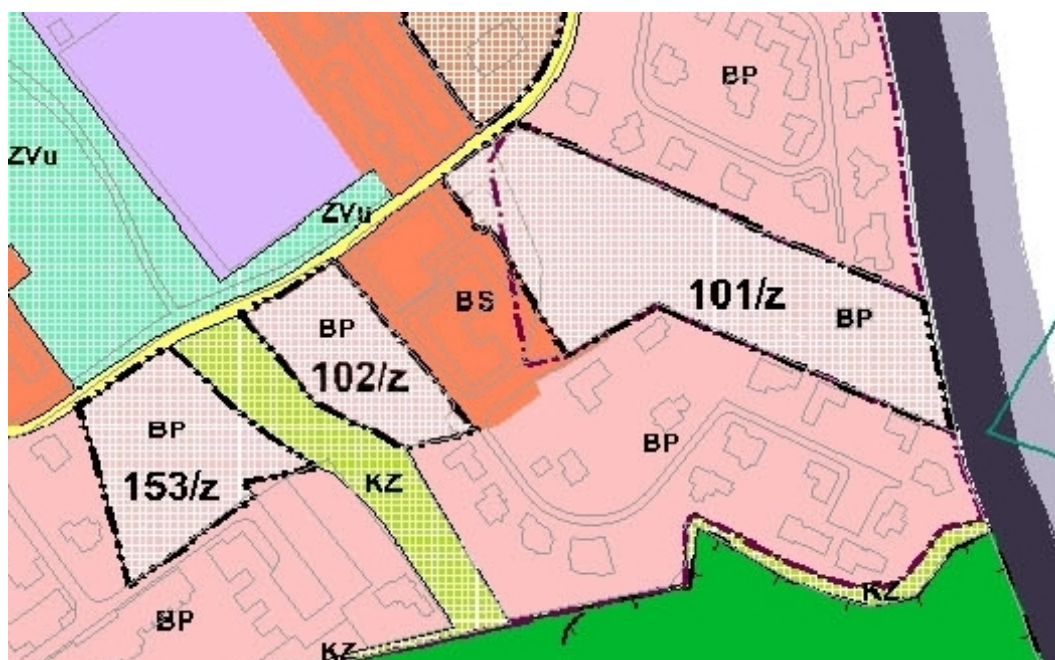
Předmětem regulačního plánu je návrh plošného a prostorového uspořádání dvou zastavitelných lokalit nacházejících se v obytném sídlišti Dubina na východním okraji města Pardubice v katastrálním území Studánka. V současně platném územním plánu města jsou obě lokality označeny jako rozvojové plochy 101/z a 102/z. Přibližně polovina lokality 101/z a celá lokalita 102/z leží ve funkční ploše BS (bydlení sídlištní), zbytek území 101/z v ploše BP (bydlení nízkopodlažní předměstské). Na základě žádosti vlastníků pozemků je zároveň pořizována X. změna Územního plánu města Pardubice, jejímž cílem je změna funkční plochy BS na BP v obou lokalitách. Regulační plán je tak pořizován, v souladu s §70 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), souběžně s výše uvedenou změnou územního plánu města. Obě lokality řešené regulačním plánem jsou již funkčně navrženy jako BP. Podmínkou pro vydání regulačního plánu je vydání X. změny územního plánu.

Pozn.: Výše uvedená podmínka byla splněna dne 6. března 2012, kdy byla vydána usnesením č. 734 Z/2012 Zastupitelstva města Pardubic X. změna Územního plánu města Pardubice.

Výřez ze současně platného Územního plánu města Pardubice



Výřez z Územního plánu města Pardubice po X. změně

**A.1.2 Plošné výměry řešených lokalit**

| | |
|---|-----------------------|
| Lokalita 101/z – celková plošná výměra řešeného území | 15.980 m ² |
| Lokalita 102/z – celková plošná výměra řešeného území | 5.160 m ² |

A.1.3 Vymezení ploch z hlediska polohy

Obě řešená území jsou ze severozápadní strany vymezena místní komunikací Dubinská. Lokalita 101/z je dále vymezena z východu společnou hranicí katastrálních území Studánka, obec Pardubice, a sousedící samostatné obce Spojil, ze severovýchodu a jihozápadu pak navazující stávající zástavbou solitérních rodinných domů. Mezi oběma lokalitami se nachází zastavěná plocha dvou domů s pečovatelskou službou, která zároveň ohraničuje ze severovýchodu lokalitu 102/z. Další hranice této lokality jsou vymezeny z jihovýchodu stávající zástavbou solitérních rodinných domů a z jihozápadu parkově upravenou plochou pásu krajinné zeleně.

A.1.4 Seznam pozemků dotčených návrhem regulačního plánu (vše obec Pardubice, k.ú. Studánka 717843)

Lokalita 101/z:

p.p.č. 462

| | |
|-----------------|---|
| LV | 7522 |
| druh pozemku: | orná půda |
| plocha: | 6.359 m ² |
| vlastník: | Payton a.s., Roháčova 188/37, Praha 3, 130 00 |
| způsob ochrany: | ZPF |
| BPEJ | 31901 (2.307 m ²) |
| | 32310 (20 m ²) |
| | 32011 (4.032 m ²) |

p.p.č. 471

| | |
|-----------------|---|
| LV | 7522 |
| druh pozemku: | orná půda |
| plocha: | 1.502 m ² |
| vlastník: | Payton a.s., Roháčova 188/37, Praha 3, 130 00 |
| způsob ochrany: | ZPF |
| BPEJ | 32310 (32 m ²) |
| | 32011 (924 m ²) |
| | 31901 (546 m ²) |

p.p.č. 472/1

| | |
|-----------------|---|
| LV | 7522 |
| druh pozemku: | orná půda |
| plocha: | 4.747 m ² |
| vlastník: | Payton a.s., Roháčova 188/37, Praha 3, 130 00 |
| způsob ochrany: | ZPF |
| BPEJ | 32011 (2.814 m ²) |
| | 32310 (97 m ²) |
| | 31901 (1.836 m ²) |

p.p.č. 424/4

| | |
|-----------------|--|
| LV | 12636 |
| druh pozemku: | orná půda |
| plocha: | 1.552 m ² |
| vlastník: | Nadace pro rozvoj města Pardubic, Pernštýnské náměstí 1, Pardubice, Pardubice - Staré Město, 530 02 |
| způsob ochrany: | ZPF |
| BPEJ | 32011 (1.471 m ²) |
| | 32310 (81 m ²) |

p.p.č. 427/2

LV 50001
druh pozemku: orná půda
plocha: 366 m²
vlastník: Statutární město Pardubice, Pernštýnské náměstí 1,
Pardubice, Pardubice - Staré Město, 530 21
způsob ochrany: ZPF
BPEJ 32310 (366 m²)

p.p.č. 220/4

LV 11579
druh pozemku, využití: ostatní plocha, ostatní komunikace
plocha: 257 m²
vlastník: FLAVEKO Trade spol. s r.o., Průmyslová 381,
Pardubice, Černá za Bory, 533 01

p.p.č. 220/5

LV 50001
druh pozemku, využití: ostatní plocha, ostatní komunikace
plocha: 60 m²
vlastník: Statutární město Pardubice, Pernštýnské náměstí 1,
Pardubice, Pardubice - Staré Město, 530 21

p.p.č. 427/8

LV 50001
druh pozemku: orná půda
plocha: 28 m²
vlastník: Statutární město Pardubice, Pernštýnské náměstí 1,
Pardubice, Pardubice - Staré Město, 530 21
způsob ochrany: ZPF
BPEJ 32310 (28 m²)

p.p.č. 427/1

LV 50001
druh pozemku: orná půda
plocha: 430 m²
vlastník: Statutární město Pardubice, Pernštýnské náměstí 1,
Pardubice, Pardubice - Staré Město, 530 21
způsob ochrany: ZPF
BPEJ 32310 (430 m²)

p.p.č. 409/114

LV 50001
druh pozemku, využití: ostatní plocha, jiná plocha
plocha: 1.819 m²
vlastník: Statutární město Pardubice, Pernštýnské náměstí 1,
Pardubice, Pardubice - Staré Město, 530 21

p.p.č. 423/3

LV 50001
druh pozemku, využití: ostatní plocha, ostatní komunikace
plocha: 230 m²
vlastník: Statutární město Pardubice, Pernštýnské náměstí 1,
Pardubice, Pardubice - Staré Město, 530 21

p.p.č. 447/4

LV 50001
druh pozemku, využití: ostatní plocha, ostatní komunikace
plocha: 2 m²
vlastník: Statutární město Pardubice, Pernštýnské náměstí 1,
Pardubice, Pardubice - Staré Město, 530 21

p.p.č. 447/5

LV 50001
druh pozemku, využití: ostatní plocha, ostatní komunikace
plocha: 62 m²
vlastník: Statutární město Pardubice, Pernštýnské náměstí 1,
Pardubice, Pardubice - Staré Město, 530 21

p.p.č. 427/4

LV 50001
druh pozemku, využití: orná půda
plocha: 7 m²
vlastník: Statutární město Pardubice, Pernštýnské náměstí 1,
Pardubice, Pardubice - Staré Město, 530 21
způsob ochrany:
BPEJ ZPF
32310 (7 m²)

p.p.č. 447/3

LV 50001
druh pozemku, využití: ostatní plocha, ostatní komunikace
plocha: 2 m²
vlastník: Statutární město Pardubice, Pernštýnské náměstí 1,
Pardubice, Pardubice - Staré Město, 530 21

p.p.č. 472/2

LV 50001
druh pozemku: orná půda
plocha: 17 m²
vlastník: Statutární město Pardubice, Pernštýnské náměstí 1,
Pardubice, Pardubice - Staré Město, 530 21
způsob ochrany:
BPEJ ZPF
32011 (7 m²)
32310 (10 m²)

p.p.č. 409/153

LV 50001
druh pozemku, využití: ostatní plocha, ostatní komunikace
plocha: 647 m²
vlastník: Statutární město Pardubice, Pernštýnské náměstí 1,
Pardubice, Pardubice - Staré Město, 530 21

p.p.č. 454/1

LV 50001
druh pozemku, využití: ostatní plocha, ostatní komunikace
plocha: 140 m²
vlastník: Statutární město Pardubice, Pernštýnské náměstí 1,
Pardubice, Pardubice - Staré Město, 530 21

p.p.č. 454/2

LV 50001
druh pozemku, využití: ostatní plocha, ostatní komunikace
plocha: 42 m²
vlastník: Statutární město Pardubice, Pernštýnské náměstí 1,
Pardubice, Pardubice - Staré Město, 530 21

p.p.č. 454/3

LV 50001
druh pozemku, využití: ostatní plocha, ostatní komunikace
plocha: 64 m²
vlastník: Statutární město Pardubice, Pernštýnské náměstí 1,
Pardubice, Pardubice - Staré Město, 530 21

p.p.č. 409/52– ulice Dubinská

LV 50001
druh pozemku, využití: ostatní plocha, ostatní komunikace
plocha: 21.110 m²
vlastník: Statutární město Pardubice, Pernštýnské náměstí 1,
Pardubice, Pardubice - Staré Město, 530 21

Pozemky dotčené uložením inženýrských sítí mimo lokalitu 101/z:**p.p.č. 423/4**

LV 50001
druh pozemku, využití: ostatní plocha, ostatní komunikace
plocha: 63 m²
vlastník: Statutární město Pardubice, Pernštýnské náměstí 1,
Pardubice, Pardubice - Staré Město, 530 21

p.p.č. 409/240

LV 50001
druh pozemku, využití: ostatní plocha, jiná plocha
plocha: 25 m²
vlastník: Statutární město Pardubice, Pernštýnské náměstí 1,
Pardubice, Pardubice - Staré Město, 530 21

st.p.č. 939

LV 50001
druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří
plocha: 93 m²
vlastník: Statutární město Pardubice, Pernštýnské náměstí 1,
Pardubice, Pardubice - Staré Město, 530 21

st.p.č. 1012/1

LV 50001
druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří
plocha: 362 m²
vlastník: Statutární město Pardubice, Pernštýnské náměstí 1,
Pardubice, Pardubice - Staré Město, 530 21

p.p.č. 409/152

LV 50001
druh pozemku, využití: ostatní plocha, jiná plocha
plocha: 1.880 m²
vlastník: Statutární město Pardubice, Pernštýnské náměstí 1,
Pardubice, Pardubice - Staré Město, 530 21

p.p.č. 427/9

LV 50001
druh pozemku: orná půda
plocha: 204 m²
vlastník: Statutární město Pardubice, Pernštýnské náměstí 1,
Pardubice, Pardubice - Staré Město, 530 21
způsob ochrany: ZPF
BPEJ 32310 (204 m²)

p.p.č. 427/7

LV 53151
druh pozemku: orná půda
plocha: 1.018 m²
vlastník: Ing. Zdenka Dufková, U Zahrádek 135,
Praha, Benice, 103 00
způsob ochrany: ZPF
BPEJ 32310 (1.018 m²)

p.p.č. 424/34

| | |
|-----------------|--|
| LV | 12137 |
| druh pozemku: | orná půda |
| plocha: | 945 m ² |
| vlastník: | SJM Ing. Ladislav Bechyňa, Bartoňova 1028, Pardubice, Studánka, 530 02 Dana Bechyňová, Bartoňova 1028, Pardubice, Studánka, 530 02 |
| způsob ochrany: | ZPF |
| BPEJ | 32011 (945 m ²) |

p.p.č. 469/1

| | |
|------------------------|--|
| LV | 50001 |
| druh pozemku, využití: | ostatní plocha, jiná plocha |
| plocha: | 4.341 m ² |
| vlastník: | Statutární město Pardubice, Pernštýnské náměstí 1, Pardubice, Pardubice - Staré Město, 530 21 |

p.p.č. 409/36 – ulice Erno Košťála

| | |
|------------------------|--|
| LV | 50001 |
| druh pozemku, využití: | ostatní plocha, ostatní komunikace |
| plocha: | 14.045 m ² |
| vlastník: | Statutární město Pardubice, Pernštýnské náměstí 1, Pardubice, Pardubice - Staré Město, 530 21 |

p.p.č. 409/39

| | |
|------------------------|--|
| LV | 50001 |
| druh pozemku, využití: | ostatní plocha, zeleň |
| plocha: | 4.110 m ² |
| vlastník: | Statutární město Pardubice, Pernštýnské náměstí 1, Pardubice, Pardubice - Staré Město, 530 21 |

p.p.č. 424/52

| | |
|-----------------|--|
| LV | 53099 |
| druh pozemku: | orná půda |
| plocha: | 818 m ² |
| vlastník: | Ing. Jiří Synek, Dubinská 1047, Pardubice, Studánka, 530 12 |
| způsob ochrany: | ZPF |
| BPEJ | 32011 (818 m ²) |

p.p.č. 447/1

| | |
|------------------------|--|
| LV | 50001 |
| druh pozemku, využití: | ostatní plocha, ostatní komunikace |
| plocha: | 2.754 m ² |
| vlastník: | Statutární město Pardubice, Pernštýnské náměstí 1, Pardubice, Pardubice - Staré Město, 530 21 |

Lokalita 102/z:**p.p.č. 409/224**

| | |
|------------------------|--|
| LV | 12121 |
| druh pozemku, využití: | ostatní plocha, jiná plocha |
| plocha: | 1.473 m ² |
| vlastník: | SJM Josef Homoláč, Alena Homoláčová, V Zátiší 1069, Pardubice, Studánka, 530 03 Ing. Jana Pospíšilová, V Zátiší 1060, Pardubice, Studánka, 530 03 Ing. Bohumír Stojan, V Zátiší 1058, Pardubice, Studánka, 530 03 |

p.p.č. 409/126

| | |
|------------------------|--|
| LV | 12121 |
| druh pozemku, využití: | ostatní plocha, jiná plocha |
| plocha: | 2.470 m ² |
| vlastník: | SJM Josef Homoláč, Alena Homoláčová, V Zátiší 1069, Pardubice, Studánka, 530 03 Ing. Jana Pospíšilová, V Zátiší 1060, Pardubice, Studánka, 530 03 Ing. Bohumír Stojan, V Zátiší 1058, Pardubice, Studánka, 530 03 |

p.p.č. 409/229

| | |
|------------------------|--|
| LV | 12121 |
| druh pozemku, využití: | ostatní plocha, jiná plocha |
| plocha: | 815 m ² |
| vlastník: | SJM Josef Homoláč, Alena Homoláčová, V Zátiší 1069, Pardubice, Studánka, 530 03 Ing. Jana Pospíšilová, V Zátiší 1060, Pardubice, Studánka, 530 03 Ing. Bohumír Stojan, V Zátiší 1058, Pardubice, Studánka, 530 03 |

p.p.č. 427/5

| | |
|-----------------|--|
| LV | 50001 |
| druh pozemku: | orná půda |
| plocha: | 45 m ² |
| vlastník: | Statutární město Pardubice, Pernštýnské náměstí 1, Pardubice, Pardubice - Staré Město, 530 21 |
| způsob ochrany: | ZPF |
| BPEJ | 32310 (45 m ²) |

p.p.č. 427/6

| | |
|-----------------|--|
| LV | 12121 |
| druh pozemku: | orná půda |
| plocha: | 137 m ² |
| vlastník: | SJM Josef Homoláč, Alena Homoláčová, V Zátíší 1069, Pardubice, Studánka, 530 03 Ing. Jana Pospíšilová, V Zátíší 1060, Pardubice, Studánka, 530 03 Ing. Bohumír Stojan, V Zátíší 1058, Pardubice, Studánka, 530 03 |
| způsob ochrany: | ZPF |
| BPEJ | 32310 (137 m ²) |

p.p.č. 427/9

| | |
|-----------------|--|
| LV | 50001 |
| druh pozemku: | orná půda |
| plocha: | 204 m ² |
| vlastník: | Statutární město Pardubice, Pernštýnské náměstí 1, Pardubice, Pardubice - Staré Město, 530 21 |
| způsob ochrany: | ZPF |
| BPEJ | 32310 (204 m ²) |

A.2 Podmínky pro vymezení a využití pozemků

Podmínky pro vymezení a využití řešených pozemků vycházejí z vazeb na stávající poměry v území. Jedná se především o urbanistické vazby v kontextu širšího území (prostorová návaznost navržené zástavby na okolní zástavbu, dostupnost občanské vybavenosti, rekreačních a sportovních ploch, MHD), dále o návaznost obou lokalit na dopravní a technickou infrastrukturu a zejména o vazby a podmínky stanovené územním plánem města a zadáním regulačního plánu pro konkrétní řešená území. Z architektonického hlediska je důležitá objemová, tvarová a materiálová návaznost nově navržených objektů na stávající formy zástavby.

A.2.1 Urbanistické vazby

Obě lokality se nacházejí v okrajové části sídliště Dubina s přímou vazbou na stávající nízkopodlažní zástavbu solitérními rodinnými domy a na omezený sortiment občanské vybavenosti umístěný v domech s pečovatelskou službou (lékařská pohotovost, městská policie, kadeřnictví, centrum ozdravné péče). Rozsáhlý sortiment občanské vybavenosti je k dispozici v centrální části sídliště v docházkové vzdálenosti z obou lokalit v rozmezí cca 300 – 700 m. Zde jsou situovány obchody, služby, mateřská škola, základní škola, Úřad městského obvodu Pardubice III, služebna policie ČR a další.

Z pohledu rekreačního potenciálu území jsou pro řešené lokality i pro celé sídliště Dubina důležité tři stávající přírodní hodnoty v území. V první řadě se jedná o pruh parkově upravených ploch městské a krajinné zeleně, které jsou základem pro aktivní i pasivní rekreaci obyvatel sídliště. Tento pruh je zároveň významným komunikačním prvkem v rámci pěšího propojení veřejných prostranství celého sídliště a má přímou návaznost

na nejdůležitější objekty občanské vybavenosti. Pruh městské a krajinné zeleně rovněž navazuje na druhou velmi významnou přírodní a rekreační hodnotu v území – lesní masiv. Ten je v několika místech přiléhajících k sídlišti upraven do formy lesoparku s prvky městského mobiliáře. V severní části lesa, rovněž v přímém dotyku se sídlištěm, se nachází lokální biocentrum LBC 16 – U sídliště. Třetí hodnotou v území je prostor volné krajiny navazující z východní strany na sídliště Dubina. S ohledem na intenzivní zemědělské využití však není tato přírodní hodnota pro rekreační účely příliš využitelná (dle ÚAP 2010 se navíc jedná o „zranitelnou oblast“, ve které zemědělská činnost nepříznivě ovlivňuje koncentrace dusičnanů v povrchových a podzemních vodách).

S ohledem na lepší dostupnost, a tím i větší možnost rekreačního využití přírodních hodnot v daném území, je v regulačním plánu ve východní části lokality 101/z navrženo pěší propojení do volné krajiny a následně do lesa nebo do sousední samostatné obce Spojil. Toto propojení zároveň umožní zokruhování navazujících lesních cest a parkově upravených ploch pruhu krajinné zeleně u lokality 102/z, čímž budou dále rozšířeny možnosti krátkodobé rekreace pro obyvatele sídliště Dubina.

Veřejná dopravní a technická infrastruktura je, vzhledem k umístění obou lokalit v zastavěném území sídliště Dubina, snadno dostupná. Dopravně jsou lokality napojeny na stávající síť místních komunikací, 101/z na ul. Dubinská, 102/z na ul. Erno Košťála. Dostupnost MHD je výborná, zastávky „Dubina – penzion“ linek č. 8 a 26 jsou situovány před domy s pečovatelskou službou v ul. Dubinská. Plný sortiment inženýrských sítí je k dispozici v těsné blízkosti řešených pozemků.

Současně platný Územní plán města Pardubice stanovuje v obou lokalitách zásady plošné a prostorové regulace. Tato regulace je stanovena koeficientem zastavění (pro plochu BS v obou lokalitách je $KZ = 0,5$, pro BP v lokalitě 101/z je $KZ = 0,4$) a předepsanými formami zástavby (pro funkční plochu BP solitérní a řadovou s maximální podlažností 2 NP, pro funkční plochu BS solitérní s maximální podlažností 4 NP v lokalitě 101/z a 5 NP v lokalitě 102/z). Výše uvedené zásady plošné a prostorové regulace jsou v návrhu regulačního plánu respektovány s tím, že funkční plochy BS nejsou v souladu se zadáním RP řešeny a jsou nahrazeny plochami BP při zachování původních koeficientů zástavby. Tyto zásady jsou dále rozvedeny do podrobných regulačních podmínek uvedených v kapitole A.2.5 a ve výkresové části dokumentace (Hlavní výkres A.1).

A.2.2 Architektonické řešení objektů

Rodinné domy a garáže

Architektonické ztvárnění nových rodinných domů bude odpovídat stávající zástavbě, tj. domy budou přízemní (101/z) nebo max. dvoupodlažní (102/z), nepodsklepené, se šikmými střechami a obytným podkrovím. Garáže budou integrované do objektů rodinných domů, ve výjimečných a odůvodněných případech (viz kap. A.2.3, A.2.4) lze připustit i garáže solitérní. Garáže nesmí být umístěny ve stanovené stavební čáře, a to ani jako samostatné objekty, ani jako části hlavních objektů. Stavební čára je vyhrazena pouze pro obytné fasády hlavních objektů rodinných domů, uliční průčelí garáží musí ustupovat min. 1,5 m od stavební čáry. Toto je zároveň předpokladem pro umístění ploch odstavných stání na vlastních pozemcích RD v prostoru mezi garážemi a příslušnou uliční čarou.

Výšková úroveň 1.NP jednotlivých domů bude odvozena od terénní konfigurace a normových požadavků (min. 150 mm nad přilehlým terénem). Vhodné je maximální možné přiblížení úrovně 1.NP k přilehlé úrovni terénu, domy na vysokých podezdívkách neodůvodněných terénní konfigurací jsou nežádoucí.

Maximální výška hřebene střech by neměla překročit 10 m od úrovně podlahy 1.NP (platí pro celou lokalitu 101/z a stavby o 1NP v lokalitě 102/z) a 13 m (u případných dvoupodlažních staveb v lokalitě 102/z). Přípustné jsou střechy sedlové, valbové (polovalbové) a pultové, sklon 15 – 45°. Z nich jsou s ohledem na stávající okolní zástavbu preferovány střechy sedlové a valbové (polovalbové) se sklonem 35 – 40°. Nejvhodnějším způsobem osvětlení obytného podkroví z prostoru střechy jsou vikýře (sedlové či polovalbové), v nutné míře doplněné střešními okny.

Z hlediska materiálového řešení jsou doporučeny tradiční zděné obvodové konstrukce a kontaktní zateplovací systém s omítnutým či obkládaným povrchem, střešní krytina by měla být tašková (pálená i betonová). V případě dřevostaveb je vhodným typem panelový systém se zateplovacím systémem a tenkovrstvou omítkou, nepřipustné jsou stavby srubového typu.

Konkrétní návrhy nových domů musí svým umístěním a technickým řešením odpovídat příslušným zákonům, vyhláškám a normám, zejména Stavebnímu zákonu, vyhlášce č.501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů, č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na výstavbu, a ČSN 73 4301 Obytné budovy.

Oplocení

Oplocení ve styku s veřejným uličním prostranstvím musí být provedeno tak, aby vytvářelo souvislou přirozenou vodící linii pro zrakově postižené osoby (musí obsahovat podezdívku). Dále musí splňovat podmínky částečně jednotného designu, tj. shodnou celkovou výšku oplocení od úrovně přilehlého veřejného prostranství (sloupky 1,40 m vysoké, výška výplně dle jejího tvaru) a podezdívky (výška v rozmezí 0,20 - 0,30 m - s výjimkou odstupňovaných podezdívek ve svažitém terénu, kde tato podmínka platí pro nejnižší místo podezdívky). Šířka plotových polí mezi sloupky bude stanovena v závislosti na délce oplocovaného úseku v rozmezí cca 2,00 – 3,00 m (optimálně 2,50 m). Doporučená jsou posuvná provedení vrat, která nebudou kolidovat s OA stojícím na odstavném stání na pozemku RD. U vrat otvíravých směrem k RD je nutné předem tuto skutečnost ověřit. Vrata otvíravá do veřejného prostranství nesmí zasahovat do průjezdného profilu komunikace.

Preferovanými materiály pro podezdívky jsou betonové imitace režného zdiva nebo štípaný beton v různých barevných odstínech. Ze stejných materiálů budou provedeny energetické pilíře integrované v oplocení, jejich rozměry budou dány rozměry zabudovaných elektrických, plynových a příp. sdělovacích zařízení. Sloupky mohou být kovové nebo zděné z výše uvedených materiálů. Maximální půdorysný rozměr zděných sloupků nesmí překročit 0,40 x 0,40 m (skladebný rozměr betonových plotových prvků), optimální rozměr je 0,30 x 0,30 m. Plotové výplně by měly být částečně průhledné, se svislým rastroem, dřevěné, plastové (v imitaci dřeva) nebo kovové (kované či umělecké ploty). Nevhodné jsou plotové výplně ze standardního pletiva. Nepřípustná jsou neprůhledná oplocení ve formě zdí.

Oplocení zadních stran parcel č. 8 – 14 ve styku s plochami veřejné zeleně v lokalitě 101/z může být provedeno zjednodušenou formou.

Na oplocení mezi jednotlivými soukromými pozemky nejsou kladeny specifické požadavky, měla by být dodržena pouze maximální výška 1,40 m.

A.2.3 Návrh řešení lokality 101/z

Urbanistická koncepce

Urbanistická koncepce lokality 101/z je založena na rozvíjení funkčních principů a forem zástavby v daném území, s respektováním stávajících hodnot přírodních i civilizačních. Lokalita je s ohledem na její původní rozdělení územním plánem města řešena ve dvou částech. V západní části, navazující na zástavbu dvou hmotově výrazných vícepodlažních domů s pečovatelskou službou, jsou navrženy tři větší celky řadových rodinných domů. Dva z nich jsou půdorysně orientovány v souladu s domy s pečovatelskou službou, třetí sleduje severní hranici lokality. Ucelená hmota těchto řadových domů společně s konfigurací terénu (umožňující osazení 1.NP domů o dva až tři metry výše oproti úrovni 1.NP domů s pečovatelskou službou) částečně vytváří jejich hmotový protipól a zároveň tvoří přechodový stupeň od koncentrované sídlištní zástavby k rozvolněné ve formě soliterních rodinných domů ve východní části lokality.

Celkem je v lokalitě navrženo 22 rodinných domů, z toho 14 ve formě řadových a 8 domů soliterních. Navržený systém parcelace umožňuje splnění podmínek vzájemných odstupů nových staveb, a to jak mezi sebou, tak od staveb stávajících, dle vyhlášky č.501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů, a ČSN 73 4301 - Obytné budovy. Rovněž jsou splněny podmínky týkající se umístění odstavných stání na pozemcích RD, nakládání s odpady a odpadními vodami, které vznikají užíváním pozemků a staveb na nich umístěných, a vsakování dešťových vod nebo jejich zdržení na pozemcích jednotlivých RD. Nová parcelace řešeného území je patrná z výkresové části dokumentace, kde je přesně definována polohopisnými vztažnými vytyčovacími body a systémem kót.

Z hlediska řešení dopravy má území 101/z charakter obytné zóny. Pro zajištění přístupu a dopravní obslužnosti rodinných domů je navržena nová páteřní komunikace kategorie D1 probíhající středem zastavitelného území. Její poloha je přesně stanovena systémem vytyčovacích bodů v osách. Celková šířka veřejného prostranství včetně komunikace činí 8 m (v souladu s § 22 vyhlášky č.501/2006 o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů).

Napojení lokality na síť místních komunikací se nachází v prostoru stávajícího vjezdu do řešeného území z ulice Dubinská.

V západní části vytváří komunikace mezi navrženými řadovými domy prostor malého náměstí s ostrovem veřejné zeleně uprostřed. Z něj dále pokračuje do východní části lokality s navrženou zástavbou soliterními domy, kde je zakončena obratištěm. V rámci komunikace je navrženo šest pohotovostních parkovacích stání, odstavná stání jsou situována na pozemcích jednotlivých domů. Cyklistická doprava je sloučena s automobilovou, s vybudováním samostatných cyklostezek se nepočítá.

Podél komunikace jsou vedeny chodníky šířky 2m (bezbariérově řešené - snížená výška obruby na 20mm, přirozené vodící linie tvořené podezdívkami oplocení) s možným průchodem jihozápadním směrem k domům s pečovatelskou službou a u nich situovaných zastávek MHD v ulici Dubinská. Ve východní části lokality je navrženo pěší propojení s volnou krajinou, blízkým lesem a sousední obcí Spojil.

V jihozápadní části lokality je ponechán pás veřejné zeleně oddělující domy s pečovatelskou službou od pozemků nových řadových rodinných domů. V zájmu zkvalitnění prostředí v okolí domů s pečovatelskou službou je doporučeno tento prostor využít pro dílčí rozšíření oddechové zóny pro obyvatele těchto domů, tj. v rámci konečných sadových úprav zde počítat s osazením několika prvků městského mobiliáře (lavičky, odpadkové koše).

Architektonické řešení rodinných domů

Řadové rodinné domy na parcelách č.1 – 14 jsou komplexně navrženy a polohově i výškově osazeny do terénu (příslušné kóty jsou uvedeny ve výkresové části dokumentace). Jedná se o jeden opakovaný rodinný dům sesazený do dvou řad o pěti a jedné řady o čtyřech domech. Dům je přízemní s obytným podkrovím a integrovanou garáží. Půdorysné rozměry domu činí 7,5 x 11,0 m, garáže 3,5 x 6,5 m. Výška hřebene sedlové střechy je u domu 8,7 m, u garáže 6,8 m. Celková zastavěná plocha rodinným domem s garáží je (bez teras) 105 m², obestavěný prostor cca 670 m³.

Návrh domů byl proveden v souladu s podmínkami stanovenými příslušnými zákony, jejich prováděcími předpisy a technickými normami. Umístění domů splňuje požadavky na odstupové vzdálenosti od komunikace, od hranic pozemků i od stávajících objektů. V souvislosti s umístěním nových řadových domů byly prověřeny a splněny požadavky ČSN 73 4301 - Obytné budovy na proslunění nových objektů a zastínění stávajících objektů.

Technické řešení domů počítá s obvodovým zdivem z keramických bloků CB s kontaktním zateplovacím systémem s povrchovou úpravou tenkovrstvou probarvenou omítkou. Konstrukce stropu bude např. z keramických stropních povalů, krov dřevěný se zateplením minerální izolací, střešní krytina tašková. Vnitřní příčky budou zděné nebo sádkokartonové. Plochy místností jednotlivých bytů splňují požadavky ČSN 734301 - Obytné budovy a jsou uvedeny ve výkresové části dokumentace, v příloze C.

Domy budou vybaveny veškerými standardními instalacemi, tj. rozvody teplé a studené vody, splaškové kanalizace, dále dešťovou kanalizací odvodňující střechu (před svodem do kanalizačního řádu jednotné kanalizace je doporučeno osazení záchytné jímky s regulovaným odtokem a s možností využití zachycené dešťové vody pro zálivky), elektroinstalaci vč. osvětlení a uzemnění, slaboproudými rozvody (např. kabelová televize, datové sítě, telefon), rozvodem plynu pro vytápění a přípravu TUV a ústředním vytápěním. Způsoby měření jednotlivých energií budou stanoveny podle podmínek určených jednotlivými správci.

Technické provedení domů bude upřesněno v dalším stupni projektové dokumentace.

Zbylé solitérní rodinné domy na parcelách 15 – 22 nejsou v rámci regulačního plánu konkrétně řešeny, jsou však pro ně stanoveny regulační podmínky (viz odstavec A.2.5 a Hlavní výkres A.1). První nadzemní podlaží těchto domů budou osazena v rozmezí nadmořských výšek přibližně 225,0 – 226,5 m.n.m. (Bpv). Garáže u těchto domů budou integrované do objektů rodinných domů, ve výjimečném případě - dvou půdorysně atypických parcel č.18 a 19 lze připustit i garáže solitérní.

A.2.4 Návrh řešení lokality 102/z

Urbanistická koncepce

Urbanistická koncepce lokality 102/z není s ohledem na dosud nejasný záměr vlastníků předmětných pozemků navržena. V rámci regulačního plánu byly pouze prověřeny možnosti vhodných forem zástavby, z nichž se odvíjí návrh plošné a prostorové regulace uvedený v grafické části dokumentace (Hlavní výkres A.1). Konkrétní řešení bude předmětem samostatné dokumentace ve formě územní studie nebo dokumentace pro územní řízení.

Zastavitelná plocha lokality je stanovena volnou stavební čarou, která na své severozápadní straně sleduje trasu stávající kanalizace DN600 (vč. příslušného ochranného pásma) vedoucí v nezastavěném terénu podél komunikace Dubinská, na severovýchodě je rovnoběžná se stávající komunikací Erno Košťála a na ostatních stranách je rovnoběžná s

hranicemi pozemků v zákonem stanovené vzdálenosti 2 m. Přesné určení průběhu stavební čáry umožňují vztažné vytyčovací body a kóty uvedené ve výkresové části dokumentace.

Z prověření vhodných koncepcí zástavby vyplývá možnost umístit do daného území rodinné domy ve formě řadových a solitérních, případně dvojdomů. U řadových domů může být vhodným řešením umístění třech postupně se zkracujících řad s orientací kolmo ke komunikaci vedoucí podél domů s pečovatelskou službou (ul. Erno Košťála). Toto řešení předpokládá vybudování maximálně dvou samostatných komunikací (vjezdů do území). Podél nich vedený chodník by mohl následně propojit prostor u domů s pečovatelskou službou s parkově upraveným rekreačním pruhem krajinné zeleně. Řadové domy této koncepce mohou být rovněž nahrazeny třemi většími hmotami dvojdomů. Další možnou variantou jsou solitérní rodinné domy navazující na stávající zástavbu v ul. V Zátíší.

Dopravně je lokalita přístupná ze stávající panelové vozovky podél domů s pečovatelskou službou (ul. Erno Košťála). V tomto prostoru dnes zcela chybí chodník umožňující pěší propojení do ulice Dubinská a odtud dále do centra občanské vybavenosti a do rekreačních zón sídliště. Nízká intenzita provozu motorových vozidel (< 500 vozidel / 24h) v převážně obytné zástavbě sice splňuje podmínky pro smíšený provoz pěší a motorové dopravy bez nutnosti budování samostatného chodníku (viz ČSN 73 6110 Projektování místních komunikací), z pohledu zvýšení kvality životního prostředí, zejména pro obyvatele domů s pečovatelskou službou, je však doporučeno umístění nového chodníku podél komunikace Erno Košťála. Jeho realizace je technicky možná na obou stranách této komunikace. Dále vzhledem ke vhodnosti výraznějšího oddělení dvou rozdílných funkčních ploch (BS – domy s peč. službou a BP – lokalita 102/z) a s ohledem na další zvýšení kvality životního prostředí je navíc žádoucí vložení pásu veřejné zeleně do prostoru podél komunikace na straně nové zástavby (obdobným způsobem je oddělena lokalita 101/z). To by zároveň vyřešilo problémy s překládkou či dodatečnou ochranou stávajících sítí (kanalizace DN 500, NTL plynovod DN 100 a 40, vodovod DN 110 a 160, elektro NN AYKY 3x120/70) nacházejících se v pásu širokém cca 5 m podél této komunikace. Je proto doporučeno ponechání volného koridoru v uvedené šíři cca 5 m pro možné vybudování chodníku a pruhu veřejné zeleně. Konečné řešení bude odvislé od konkrétního návrhu zástavby v této lokalitě. V uvedeném pásu je zároveň připuštěna v nutné míře záměna funkčních ploch, tj. část plochy určené pro zahrady rodinných domů za plochu veřejné zeleně či chodníku.

V souvislosti s dalším zvýšením kvality životního prostředí je rovněž doporučeno v budoucím řešení lokality navrhnout pěší propojení od domů s pečovatelskou službou nejkratší vzdáleností do rekreační plochy krajinné zeleně, tj. v blízkosti pozemku p.č. 409/171 (první RD v ul. V Zátíší). Toto propojení zde již dnes existuje ve formě vyšlapané stezky v trávnickové ploše a svědčí tak o fungující pěší trase. Nový chodník by zkulturnil toto pěší propojení a usnadnil přístup do rekreačních ploch pruhu krajinné zeleně a navazujícího lesa zejména obyvatelům domů s pečovatelskou službou. Z pohledu regulačního plánu zde platí obdobná možnost záměny funkčních ploch v nutné míře.

Oba výše uvedené doporučené návrhy (chodník a pás veřejné zeleně podél ul. Erno Košťála a pěší propojení této ulice s pruhem krajinné zeleně) nejsou v regulačním plánu uvedeny jako závazné z důvodu nesouhlasu vlastníků předmětných pozemků lokality 102/z. Z urbanistických a technických důvodů však regulační plán v těchto dvou bodech ponechává prostor k pozdějšímu přehodnocení situace v rámci konkrétního řešení zástavby daného území.

Architektonické řešení rodinných domů

Architektonické řešení bude vycházet ze zásad stanovených v odstavci A.2.2. a regulačních podmínek v odstavci A.2.5 a Hlavním výkrese. Garáže u všech forem zástavby jsou preferovány integrované do objektů rodinných domů, nicméně vzhledem k neznámému budoucímu členění lokality zde regulační plán připouští i garáže solitérní.

A.2.5 Regulativy

Pro účely regulačního plánu jsou stanoveny regulativy funkčního využití a dále plošná a prostorová regulace. Regulační podmínky platí pro obě řešené lokality 101/z a 102/z, pokud není uvedeno jinak.

Regulativy funkčního využití

Regulativy funkčního využití pozemků vyjadřují možnosti využití vyznačených ploch k danému účelu, tj. k umístění staveb obytného charakteru, staveb dopravní a technické infrastruktury, terénních úprav, sjezdů na komunikaci a k využití pozemků pro veřejnou a soukromou zeleň za předpokladu splnění dalších souvisejících předpisů (např. hygienických, ochrany životního prostředí, apod.).

Stavby a využití pozemků jsou dále definovány takto:

Přípustné využití hlavní = stavby, zařízení a využití území, které v dané funkční ploše jsou rozhodující, převládají a slouží stanovenému účelu.

Přípustné využití doplňkové = stavby, zařízení a využití území, které nejsou v dané funkční ploše rozhodující, pouze svým charakterem optimálně doplňují hlavní funkci. Výjimku tvoří lokalita 102/z, kde ne vždy musí být doplňkové využití spojeno s podporou hlavní funkce. Důvodem je snaha nepřilíš omezovat možnosti budoucího návrhu uspořádání zástavby v této lokalitě.

Podmíněně přípustné využití = stavby, zařízení a využití pozemků, které nejsou obsaženy ve využití hlavním a doplňkovém nebo neodpovídají svým účelem dané funkční ploše, zároveň však svým účelem a velikostí tuto plochu nenarušují a nesnižují kvalitu životního prostředí v území – podmínkou je prověření z hlediska urbanistického, hygienického, dopravního, ekologického, životního prostředí.

Nepřípustné využití = stavby, zařízení a využití pozemků, které neodpovídají svým účelem dané funkční ploše a svým charakterem ji narušují nebo snižují kvalitu životního prostředí v daném území.

Obě řešené lokality jsou v návrhu regulačního plánu členěny na následující základní typy funkčního využití:

Nízkopodlažní obytná zástavba solitérními a řadovými domy

Zahrady rodinných domů

Veřejná zeleň

Komunikace

Chodníky

Ve výkresové části dokumentace je z důvodu větší přehlednosti a částečně konkrétního řešení lokality 101/z uvedeno detailnější členění funkčních ploch. Tyto další plochy mají jednoznačný účel v rámci koncepce zástavby řadových domů v západní části lokality. Jedná se o zpevněné plochy vjezdů, přístupových chodníků a teras rodinných domů, dále pak v návaznosti na konfiguraci terénu o vymezení prostoru pro předpokládané významné terénní úpravy v zahradách rodinných domů (opěrné zdi, zahradní terasy, svahování).

Dalšími jednoznačně definovanými funkčními plochami jsou parkovací místa, která jsou součástí plochy nově navrhované komunikace. Pro obě plochy platí shodné regulační podmínky.

Prostor pro umístění sjezdů jednotlivých pozemků rodinných domů není samostatnou funkční plochou, pouze vymezuje prostory k jejich možnému umístění. V případě lokality 102/z navíc definuje i možnou polohu maximálně dvou vjezdů do území v závislosti na její budoucí urbanistické koncepci.

Část pozemků p.č. 424/4, 220/4, 427/2, 220/5 a 427/8 v jižní části lokality 101/z u domů s pečovatelskou službou je v současně platném územním plánu rozporuplně uvedena vně hranice současně zastavěného území a zároveň vně hranice zastavitelného území a v tomto prostoru tak vzniká neřešené vakuum. Regulační plán tuto plochu navrhuje řešit dle existujících podmínek a stavu v území. Návrh přiřazuje v souladu s platnými parcelními hranicemi část této plochy k nově navržené parcele č.9, kde bude funkčně využita jako zahrada rodinného domu. Zbylou část plochy předmětných pozemků tvoří stávající komunikace, veřejná zeleň a navržený chodník.

Nízkopodlažní obytná zástavba solitérními a řadovými domy

Přípustné využití hlavní

- rodinné domy

Přípustné využití doplňkové

- terasy
- garáže pro OA (alt. přístřešky)
- odstavná stání pro OA
- příjezdové komunikace pro OA
- přístupové chodníky k RD, garáži a doplňkovým stavbám
- zahrady (včetně drobné zahradní architektury a vodních prvků)
- nekryté bazény (kryté pouze jako součást hlavních objektů RD)
- zimní zahrady (jako součást hlavních objektů RD)
- skleníky
- zahradní domky
- altány
- další drobné stavby podporující hlavní funkci bydlení (např. stavby pro děti)

Pro lokalitu 102/z navíc:

- místní komunikace charakteru obytné zóny (kategorie D1)
- chodníky
- plochy veřejné zeleně
- oplocení

Podmíněně přípustné využití

- provozovny služeb nerušivého charakteru a místního významu bez nároků na dopravní obslužnost, bez dalších negativních vlivů na okolní prostředí a provozované ve vyčleněných prostorech hlavního objektu RD (např. kadeřnictví)

Nepřípustné využití

Veškeré stavby nepřipustěné v hlavním, doplňkovém a podmíněném využití, zejména:

- stavby pro chov hospodářských zvířat
- samostatně stojící stavby pro obchod a služby
- stavby a zařízení s negativními dopady na okolní životní prostředí (přechodné ubytování, restaurace, herny, truhlárny, pneuservisy, autoopravny, apod.)
- odstavná a parkovací stání pro autobusy a NA

Zahrady rodinných domů**Přípustné využití hlavní**

- zahradní porosty okrasné a užitkové

Přípustné využití doplňkové

- terasy
- garáže pro OA (alt. přístřešky)
- odstavná stání pro OA
- příjezdové komunikace pro OA ke garážím
- přístupové chodníky k RD, garáži a doplňkovým stavbám
- drobná zahradní architektura a vodní prvky
- nekryté bazény (kryté pouze jako součást hlavních objektů RD)
- zimní zahrady (jako součást hlavních objektů RD)
- skleníky
- zahradní domky
- altány
- další drobné stavby podporující hlavní funkci bydlení (např. stavby pro děti)
- oplocení

Pro lokalitu 102/z navíc:

- místní komunikace charakteru obytné zóny (kategorie D1)
- parkovací stání pro OA
- chodníky
- plochy veřejné zeleně

Nepřípustné využití

Veškeré stavby nepřipustěné v hlavním a doplňkovém využití, zejména:

- stavby pro chov hospodářských zvířat
- samostatně stojící stavby pro obchod a služby
- stavby a zařízení s negativními dopady na okolní životní prostředí (přechodné ubytování, restaurace, herny, truhlárny, pneuservisy, autoopravny, apod.)
- odstavná a parkovací stání pro autobusy a NA

Veřejná zeleň

Přípustné využití hlavní

- plošné a liniové sadovnické úpravy
- parkové porosty přírodní a okrasné

Přípustné využití doplňkové

- drobná architektura, umění a vodní prvky
- prvky městského mobiliáře
- podzemní síť technické infrastruktury
- stožáry veřejného osvětlení
- nadzemní požární hydranty
- dopravní značky
- chodníky
- sjezdy na místní komunikace - hlavní sjezdy z pozemků RD na příslušnou obslužnou komunikaci

Podmíněně přípustné využití

- sjezdy na místní komunikace - další sjezdy z pozemků RD, např. boční nebo zadní

Nepřípustné využití

- veškeré stavby nepřipustěné v hlavním, doplňkovém a podmíněném využití

Komunikace

Přípustné využití hlavní

- místní komunikace charakteru obytné zóny (kategorie D1)

Přípustné využití doplňkové

- parkovací stání
- chodníkové přejezdy, retardéry
- podzemní síť technické infrastruktury

Nepřípustné využití

- veškeré stavby nepřipustěné v hlavním a doplňkovém využití

Chodníky

Přípustné využití hlavní

- chodníky
- plochy pro pěší

Přípustné využití doplňkové

- podzemní síť technické infrastruktury
- dopravní značky
- stožáry veřejného osvětlení
- prvky městského mobiliáře (nekolidující s provozem osob tělesně a zrakově postižených)
- veřejná zeleň

- sjezdy na místní komunikace - hlavní sjezdy z pozemků RD na příslušnou obslužnou komunikaci

Podmíněně přípustné využití

- sjezdy na místní komunikace - další sjezdy z pozemků RD, např. boční nebo zadní

Nepřípustné využití

- veškeré stavby nepřipustěné v hlavním a doplňkovém využití

Plošná a prostorová regulace

Plošné regulativy vyjadřují podmínky půdorysného uspořádání zástavby v horizontální rovině stavebních pozemků. Jedná se o podmínky umístění staveb z hlediska polohy a o vyčíslení zastavitelných ploch v m² nebo v procentech. Regulační podmínky jsou uvedeny v následujících odstavcích této kapitoly a ve výkresové části dokumentace (Hlavní výkres A.1). Jedná se o tyto regulativy:

Stavební čára závazná – v lokalitě 101/z stanovuje umístění konkrétně navržených objektů řadových domů, u zbylých soliterních dosud nenavržených RD tvoří závaznou linii obytných uličních fasád těchto domů. V této stavební čáře nesmí být umístěny garáže (samostatné, ani integrované do hlavního objektu). Uliční průčelí garáží musí ustupovat min. 1,5 m od stavební čáry (což je zároveň předpokladem pro umístění odstavných stání na vlastních pozemcích RD v prostoru mezi garážemi a příslušnou uliční čarou).

Stavební čára volná – v lokalitě 101/z stanovuje a vymezuje na jednotlivých pozemcích soliterních rodinných domů zastavitelné území pro hlavní objekt s garáží a s příslušnými zpevněnými plochami teras. V případě lokality 102/z vymezuje celkovou plochu zastavitelného území, v rámci které bude navrženo další členění (parcelace) a formy zástavby. Uliční průčelí garáží musí ustupovat min. 1,5 m od této stavební čáry (což je zároveň předpokladem pro umístění odstavných stání na vlastních pozemcích RD v prostoru mezi garážemi a příslušnou uliční čarou).

Vztažné vytyčovací body – stanovují jednoznačnou polohu několika základních bodů, ke kterým se následně vztahuje provedení nové parcelace a umístění zástavby v dané lokalitě. Vztažné body jsou doplněny systémem kót, které dále zpřesňují návrh půdorysného uspořádání území.

Forma zástavby – stanovuje formy půdorysného uspořádání zástavby. Přípustné jsou rodinné domy - řadové a soliterní, u lokality 102/z také dvojdomy.

Maximální přípustná zastavěná plocha hlavním objektem RD s garáží a souvisejícími zpevněnými plochami – v lokalitě 101/z je stanovena pro každou parcelu zvlášť.

Maximální přípustný koeficient zastavění – vyjadřuje poměr možného zastavění plochy ku celkové výměře pozemku a týká se lokality 102/z, kterou regulační plán podrobněji neřeší.

Maximální přípustná zastavěná plocha doplňkovými objekty - v lokalitě 101/z je stanovena pro každý pozemek zvlášť, ve 102/z je uvedena procentuálním podílem z celkové zastavěné plochy.

Přípustný typ garáže – z hlediska polohy vůči hlavnímu objektu RD regulační plán připouští garáž integrovanou v hlavním objektu a garáž samostatně stojící. Preferovaná je garáž integrovaná.

Počet dalších odstavných stání pro OA na pozemku rodinného domu – udává počet stání navíc ke stání umístěnému v garáži (příp. přístřešku).

Každý rodinný dům musí mít na vlastním pozemku minimálně dvě odstavná stání, předpokladem je jedno stání v garáži (přístřešku), druhé venkovní. V případě výstavby objektu RD bez garáže musí být zajištěna plocha pro minimálně dvě venkovní odstavná stání. V případě garáže větší než pro jedno odstavné stání nemusí být podmínka venkovního stání splněna.

Prostorové regulativy stanovují podmínky prostorového uspořádání území, tj. především hmotové a tvarové řešení navrhovaných objektů. Regulační podmínky jsou uvedeny v následujících odstavcích této kapitoly a ve výkresové části dokumentace (Hlavní výkres A.1). Jedná se o tyto regulativy:

Maximální přípustná podlažnost – udává počet nadzemních podlaží. V lokalitě 101/z je podlažnost omezena na 1NP, v lokalitě 102/z v souladu se zadáním regulačního plánu na 2NP. Vzhledem k charakteru zástavby se šikmými střechami je v obou lokalitách navíc možné obytné využití podkroví. Podzemní podlaží jsou nepřipustná.

Přípustný tvar střechy – v obou lokalitách jsou přípustné střechy sedlové, valbové (polovalbové) a pultové. Charakteru stávající okolní zástavby nejvíce odpovídají první dva typy střech s optimálním sklonem 35 – 40°. Maximální výška hřebene střech by neměla překročit 10 m od úrovně podlahy 1.NP (platí pro celou lokalitu 101/z a stavby o 1NP v lokalitě 102/z) a 13 m (u případných dvoupodlažních staveb v lokalitě 102/z). Doporučeným způsobem osvětlení obytného podkroví z prostoru střechy jsou vikýře (sedlové či polovalbové), v nutné míře doplněné střešními okny. Nepřípustné jsou střechy ploché.

Přípustný sklon střechy – je stanoven v rozmezí 15 – 45°.

Směr hřebene střechy – je stanoven pouze u konkrétně řešených řadových RD v západní části lokality 101/z. U dalších objektů není předepsán.

Odstupové vzdálenosti – odstupy nových staveb musí splňovat příslušné zákonné a normové požadavky (viz. vyhl. č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů, a ČSN 73 4301 - Obytné budovy), a to jak mezi sebou, tak od staveb stávajících. Odstupové vzdálenosti musí být takové, aby byly splněny zejména požadavky požární bezpečnosti (odstupy dle požárně nebezpečných prostorů objektů), a dále pak kvality životního prostředí spočívající především ve splnění podmínek proslunění bytových jednotek, oslunění venkovních ploch zahrad RD, zastínění sousedních objektů a v neposlední řadě také zajištění dostatečného soukromí v jednotlivých domech. Z těchto důvodů stanovuje regulační plán minimální odstupovou vzdálenost mezi objekty RD v obou lokalitách na 7 m.

A.3 Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury

A.3.1 Veřejná dopravní infrastruktura

Lokalita 101/z

Lokalita je napojena na síť místních komunikací v prostoru stávajícího vjezdu z ulice Dubinská. Pro zajištění přístupu a dopravní obslužnosti rodinných domů je navržena nová páteřní komunikace IV. třídy (dopravní kategorie D1 - obytná zóna, třída dopravního zatížení TDZ VI) probíhající středem zastavitelného území. Komunikace je řešena jako slepá se zakončením obratištěm ve východní části lokality. Její poloha je přesně stanovena systémem

vytyčovací bodů v osách. Celková šířka veřejného prostranství včetně komunikace činí 8 m (v souladu s § 22 vyhlášky č.501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů). Provoz vozidel, chodců a cyklistů probíhá ve společném prostoru členěném na dopravní a pobytový (chodník, veřejná zeleň), pobytová funkce převládá nad dopravní. Prostor je řešen v jedné výškové úrovni, silniční obruby jsou sníženy na 20 mm.

Vjezd do obytné zóny bude přes snížený průběžný obrubník (výškový rozdíl od úrovně hlavního dopravního prostoru ul. Dubinská bude 20 mm), rychlost vjíždějících i vyjíždějících vozidel bude stavebně omezena chodníkovým přejezdem. Zároveň budou osazeny příslušné dopravní značky (IP26a, IP26b, P6) upozorňující řidiče na odlišný dopravní režim v obytné zóně (s omezením maximální rychlosti na 20 km/h) a mimo ni (50 km/h). Vjezd bude řádně osvětlen nově navrženým veřejným osvětlením. Rozhledové poměry křižovatky komunikace Dubinská s obslužnou komunikací obytné zóny, křižovatek uvnitř obytné zóny a samostatných sjezdů jsou dle ČSN 73 6102, ČSN 73 6110 a TP103 vyhovující.

Komunikace včetně obratiště je navržena s ohledem na možný pohyb rozměrných vozidel hasičského záchranného sboru a svozu komunálního odpadu. Pohyb těchto vozidel byl prověřen pomocí příslušných vlečných křivek pro ověřování průjezdnosti směrových prvků pozemních komunikací dle TP 171. Sklon zpevněných ploch obytné zóny je navržen v souladu s TP 103 – Navrhování obytných a pěších zón, tj. podélný sklon nepřekračuje 8,33 % (max. podélný sklon komunikace a chodníku v lokalitě je cca 4 % - podél parcel č.5 - 9) a příčný sklon je v rozmezí 0,5 – 2,0 %. Poloměry směrových oblouků odpovídají ČSN 73 6102 a TP 103.

Doprava v klidu je rovněž navržena v souladu s příslušnými předpisy. Parkování návštěvníků je možné na místech k tomu určených, tj. na šesti vymezených veřejných parkovacích místech (z toho jedno vyhrazené podélné stání pro invalidy o délce 7 m) a na soukromých pozemcích rodinných domů, s odstavováním vozidel je počítáno na soukromých pozemcích mimo prostor místní komunikace.

Počet odstavných a parkovacích stání je stanoven dle ČSN 73 6110. U odstavných stání připadá na jedno stání u rodinného domu byt o celkové ploše do 100 m² nebo polovina bytu o celkové ploše nad 100 m². S ohledem na předpokládanou velikost bytů nad 100 m² v obou lokalitách a stupeň automobilizace 1:2,5 návrh regulačního plánu stanovuje minimální počet dvou odstavných stání na pozemku každého rodinného domu. Počet parkovacích stání vychází z účelové jednotky dvaceti obyvatel na jedno stání, stupně automobilizace 1:2,5 a součinitele redukce počtu stání (s redukcí není v návrhu RP uvažováno, tj. redukční součinitel je roven jedné). Při průměrném počtu tří obyvatel na jeden rodinný dům vychází pro 22 RD v lokalitě 101/z celkový počet obyvatel 66. Tomu odpovídá potřebný počet 3,3 parkovacích stání (zaokrouhlo na 4). V lokalitě je navrženo celkem 6 parkovacích stání, z toho jedno pro tělesně postižené osoby.

Návrh dopravní infrastruktury splňuje také podmínky bezbariérového provozu. Opatření pro osoby s omezenou schopností orientace spočívají ve vytváření přirozených (podezdívky oplocení) a umělých vodících linií, varovných a signálních pásů (vjezd do zóny, snížené obruby). Přirozené vodící linie přerušené v délce více než 8 m doplní linie umělé. Šířky navržených chodníků jsou 2 m, požadavek na minimální průchozí šířku 1,5 m je tak splněn. Pro osoby s omezenou schopností pohybu jsou minimalizovány výškové rozdíly pochozích ploch na max. 20 mm, nerovnost povrchů nesmí být větší než 3 mm (týká se zejména dlažeb). Maximální podélné (cca 4 %) i příčné sklony (0,5 – 2 %) veřejných zpevněných ploch v obytné zóně splňují požadavky vyhlášky č.398/2009 Sb., o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb.

Z hlediska materiálového provedení je uvažován živičný povrch komunikace (alt. dlážděný) a barevně odlišené dlážděné zpevněné plochy parkovacích stání, chodníkového přejezdu a chodníků. Poloha chodníkového přejezdu bude upřesněna, stejně jako technický

návrh skladby vozovky a ostatních zpevněných ploch, v dalším stupni PD dle příslušných norem a technických podmínek (TP 170 - Navrhování vozovek pozemních komunikací, atd.). Likvidace srážkových vod bude řešena systémem uličních vpustí a liniových odvodňovačů do stok jednotné kanalizace. Geologické a hydrogeologické poměry v území lokality 101/z jsou uvedeny v kapitole A.11.

Lokalita 102/z

Konkrétní řešení lokality 102/z není předmětem návrhu regulačního plánu. Zastavitelné pozemky se nacházejí při stávající komunikaci Erno Košťála, na kterou budou dopravně napojeny. Řešení dopravního návrhu bude souviset s celkovou koncepcí a návrhem zástavby v daném území. Pro návrh budou platit obdobné principy a zásady jako v lokalitě 101/z.

A.3.2 Veřejná technická infrastruktura

Lokalita 101/z

V dané lokalitě jsou navrženy nové rozvody jednotné kanalizace, vodovodu, STL plynovodu, kabelového vedení elektro NN, VO a sítí elektronických komunikací a datových rozvodů firem Telefonica O2 a UPC. Trasy jednotlivých sítí vně lokality jsou navrženy s ohledem na polohy příslušných napojovacích bodů. Uvnitř lokality jsou inženýrské sítě, s výjimkou kanalizace a části vodovodu, umístěny převážně v souběhu pod chodníky a plochami veřejné zeleně. Jejich prostorová koordinace odpovídá ČSN 73 6005 - Prostorové uspořádání sítí technického vybavení.

Překládané sítě

Návrh zástavby vyžaduje provedení přeložek STL plynovodu (ocel DN150), kabelového vedení NN (1-AYKY 3x240+120), vodovodu (PVC 110) a datového rozvodu UPC v rozsahu uvedeném ve výkresové části dokumentace (Výkres veřejné infrastruktury). Přeložky budou situovány do veřejného prostoru nově navržené obytné zóny, kde se stanou součástí nových rozvodů. Po technické stránce budou provedeny v souladu s podmínkami příslušných správců sítí.

Technické údaje:

| | | |
|---|----------|-------|
| Délka rušeného vedení STL plynovodu OC 150 | | 158 m |
| Délka navrhované přeložky STL plynovodu PE D 160 | | 195 m |
| Délka rušeného kabelového vedení NN (1-AYKY 3x240+120) | | 132 m |
| Délka navrhované přeložky kab. vedení NN (1-AYKY 3x240+120) | | 183 m |
| Délka rušeného vedení vodovodu PVC 110 | 2 x 41 m | 82 m |
| Délka navrhované přeložky vodovodu PVC 110 | 2 x 39 m | 78 m |
| Délka rušeného datového vedení UPC | | 143 m |
| Délka navrhované přeložky datového vedení UPC | | 187 m |

Kanalizace

Město Pardubice je vybaveno jednotnou veřejnou kanalizační sítí, která je ukončena městskou BČOV umístěnou v lokalitě Semtín.

Nová kanalizace je v souladu s výše uvedeným stavem navržena jako jednotná pro odvedení splaškových vod z objektů RD a dešťových vod ze zpevněných ploch komunikací, parkovacích stání, chodníků, sjezdů jednotlivých pozemků a střech RD. V souvislosti se zkapacitněním shybky pod Chrudímkou není nutné navrhovat pro dané území samostatnou dešťovou kanalizaci s retencí a řízeným systémem odtoku vody. Spádové poměry v území umožňují gravitační odkanalizování řešené lokality.

Pod navrženou komunikací je veden nový páteřní rozvod jednotné kanalizace DN 300 s rozšířením na DN 400 v délce od soutokové šachty dvou větví DN 300 až k napojovacímu bodu. Napojovacím bodem je šachta na stoce DN 600 v blízkosti vjezdu do řešeného území z ul. Dubinská. Tento páteřní rozvod odvede splaškové vody z převážné většiny řadových a všech soliterních rodinných domů (parcely č. 1 – 6, 10 – 22), dále pak dešťové vody ze zpevněných ploch veřejných prostranství, kde na jednu uliční vpusť smí připadnout max. 400 m² odvodňované plochy a jejich max. vzájemná vzdálenost nesmí překročit 60 m. Výšková poloha hlavního řadu nové kanalizace neumožní napojení rodinných domů na parcelách č. 7 – 9. Z toho důvodu jsou tyto tři objekty a část komunikace odkanalizovány samostatnou větví do stávající stoky DN 300 u domů s pečovatelskou službou.

Dešťové vody na soukromých pozemcích rodinných domů budou v maximální možné míře zasakovány, čímž dojde ke zdržení vod na stavebním pozemku (v souladu s § 20 a 21 vyhlášky 501/2006 Sb.), zbylé vody ze střech RD mohou být zdrženy např. v jímkách pro zálivku a následně regulovaně odvedeny do stokové sítě. Dle ČSN 75 6101 lze odpadní vody z ploch zeleně pro rozptýlenou zástavbu s méně než 100 obyvateli při výpočtu stokové sítě zanedbat. Tuto skutečnost podporuje i návrh uličního oplocení s podezdívkou bránící odtoku vody ze zahrad RD na plochy veřejného prostranství a odtud dále do stoky jednotné kanalizace. Toto řešení zároveň zvyšuje množství přirozené infiltrace, a tím i potřebné zdržení vody v krajině.

Kanalizace bude provedena v normovém uložení, z polypropylenu (ULTRARIB2) či kameniny. Použity budou běžné soutokové a revizní betonové či plastové šachty DN 1000 rozmístěné v souladu s ČSN 75 6101 (Stokové sítě a kanalizační přípojky). Dle této normy bude hydrotechnickými výpočty stanoven sklon tak, aby nedocházelo k zanášení stok. Tato norma rovněž stanoví zásady pro navrhování a provádění kanalizačních přípojek. Přípojky DN 150 budou co nejkratší, v jednotném sklonu, kolmé na stoku. Zaústění do stoky bude pod úhlem 45° do předem připravených odboček. Na opačném konci za hranicemi pozemků RD budou přípojky ukončeny revizní šachtou, do které bude následně napojena ležatá kanalizace jednotlivých domů.

Navržené dimenze, sklony, materiál stok a přípojek budou ověřeny a upřesněny v dalším stupni PD.

Technické údaje:

| | | |
|---------------------------------|-------------------------|----------|
| <u>Množství splaškových vod</u> | 10,30 m ³ /d | 0,12 l/s |
|---------------------------------|-------------------------|----------|

Množství dešťových vod - výpočet

| | |
|---------------------------------|-----------------------|
| Celková plocha řešeného pozemku | 15.980 m ² |
|---------------------------------|-----------------------|

| | |
|--|--|
| Zastavěná plocha stavebními objekty (maximální dle regulačních podmínek) | |
|--|--|

| | |
|----------------------------------|----------------------|
| RD + související zpevněné plochy | 3.990 m ² |
|----------------------------------|----------------------|

z toho:

| | |
|---------------------|----------------------------|
| střechy RD řadových | 1.480 m ² |
|---------------------|----------------------------|

| | | |
|--|-------|----------------------------|
| střechy RD solitérních | | 1.520 m ² |
| zpevněné plochy vjezdů a teras | | 990 m ² |
| Doplňkové stavby | | 608 m ² |
| Zpevněné plochy veřejného prostranství | | <u>2.566 m²</u> |
| Celková zastavěná plocha | | 7.164 m ² |
| Plochy zeleně (soukromé i veřejné) | | 8.816 m ² |
| | | |
| Výpočtová intenzita návrhového deště | | 143 l/ha.s |
| Četnost výskytu výpočtových dešťů | | n = 0,5 |
| Doba trvání návrhového deště | | 15 min = 900 s |

Odtokové koeficienty jsou stanoveny dle ČSN 75 6101, tabulky č.2 pro konfiguraci území svažitou v rozmezí sklonu 1 – 5%:

| | |
|--|-----|
| odtokový koeficient zeleně a nezpevněných ploch | 0,1 |
| odtokový koeficient komunikací a zpevněných ploch | 0,8 |
| odtokový koeficient střech navržených řadových RD | 0,4 |
| odtokový koeficient střech navržených solitérních RD | 0,3 |

Výpočet maximálního odtoku dešťových vod:

$$Q = 0,1480 \text{ ha} \times 143 \text{ l/ha} \times 0,4 + 0,1520 \text{ ha} \times 143 \text{ l/ha} \times 0,3 + 0,0990 \text{ ha} \times 143 \text{ l/ha} \times 0,8 + 0,0608 \text{ ha} \times 143 \text{ l/ha} \times 0,3 + 0,2566 \text{ ha} \times 143 \text{ l/s} \times 0,8 + 0,8816 \text{ ha} \times 143 \text{ l/s} \times 0,1 = 8,47 + 6,52 + 11,33 + 2,61 + 29,36 + 12,61 = 70,90 \text{ l}$$

$$Q_{15} = 70,90 \text{ l/s} \times 900 = 63.810 \text{ l} = 63,80 \text{ m}^3$$

Odpočet odpadních vod z ploch zeleně pro rozptýlenou zástavbu s méně než 100 obyvateli (dle ČSN 75 6101)

$$Q_{15} = 63,80 \text{ m}^3 - 12,61 \text{ m}^3 = 51,19 \text{ m}^3$$

V případě vybudování jímek o zádržném objemu 0,8 m³ na pozemku každého rodinného domu, a tím zajištění regulovaného odtoku ze střech 22 RD, lze hodnotu Q₁₅ zredukovat o dalších 15 m³.

Kapacita návrhového deště je hlavním kritériem pro návrh stokové sítě.

Okamžitý akumulační objem (100%) navržené kanalizace činí:

| | | |
|--------|------------------|---------------------------|
| DN 300 | 247 + 53 = 300 m | 21,20 m ³ |
| DN 400 | 50 m | <u>6,28 m³</u> |
| Celkem | | 27,48 m ³ |

Navržená kanalizace je schopná v průběhu patnácti minut s rezervou odvést návrhový dešť. Navržené dimenze budou ověřeny přesným hydrotechnickým výpočtem v navazující projektové dokumentaci.

| | |
|---|-------|
| Celková délka nové jednotné kanalizace DN 300 | 294 m |
| Celková délka jednotné kanalizace DN 400 | 51 m |
| Celková délka přípojek DN 150 | 110 m |
| Celkový počet kanalizačních šachet | 13 |
| Počet revizních šachet na pozemcích RD | 22 |

Vodovod

Lokalita je napojena na stávající vodovodní síť ve dvou napojovacích bodech, čímž je zajištěno zokruhování rozvodů. První se nachází na stávajícím litinovém vodovodu DN 150 vedoucím podél ul. Dubinská, druhý na PVC 110 v jižní části lokality. V tomto místě dojde k přeložení úseku přípojovacího stávající RD na pozemku č. 424/34 a 424/49. Pro nové rozvody bude použito plastové potrubí PVC 110.

Vodovodní přípojky do rodinných domů budou napojeny individuálně vysazenou odbočkou a opatřeny hlavními uzávěry. Provedeny budou z trub PE 32 mm.

Umístění vodoměrné sestavy u rodinných domů bude ve vodoměrných šachtách, případně v technické místnosti či v jiném vhodném místě uvnitř dispozic navržených domů.

V rámci nových rozvodů jsou navrženy tři nadzemní požární hydranty DN 100/80, z nichž jeden situovaný v nejvyšším místě bude sloužit jako vzdušník a další v nejnižším místě rozvodů jako kalník. Rozmístění hydrantů splňuje požadavky ČSN 73 0873.

Dimenze potrubí jsou voleny s ohledem na dostatečné zásobení pitnou a požární vodou.

Technické údaje

| | | | |
|--------------|------------|-------------------------|----------|
| Potřeba vody | Q_d | 10,30 m ³ /d | 0,12 l/s |
| | Q_{dmax} | 13,9 m ³ /d | 0,16 l/s |
| | Q_{hmax} | 0,28 l/s | |

| | |
|--------------------------------|-------|
| Celková délka vodovodu PVC 110 | 365 m |
| Celková délka přípojek PE 32 | 80 m |

Plynovod

Jednotlivé objekty RD budou zásobovány plynem z nově provedených rozvodů STL plynovodu 0,3 MPa. Místa napojovacích bodů jsou určena s ohledem na navrhovanou přeložku tak, aby bylo z funkce vyřazeno staré ocelové potrubí OC 150 a navrhovaný rozvod byl napojen na nová plastová vedení PE D 160. Napojovací body jsou dva – jeden při ul. Dubinská, druhý jižně od řešeného území. Nový rozvod nahrazující starý ocelový bude proveden z PE D 160 a bude z něj napojena část řadových domů v západní části lokality. Zbylý rozvod plynu v území zajistí vedení z PE D 63. Z těchto vedení budou provedena odbočení PE D 32 do energetických pilířů jednotlivých RD, ve kterých bude osazen HUP, regulátor tlaku a plynoměr. Z pilířů bude provedeno připojení jednotlivých domů.

Technické provedení veškerých rozvodů bude v souladu s příslušnými předpisy a stanovisky správce sítě. Pro ochranu potrubí bude nad vedením umístěna výstražná fólie žluté barvy a k potrubí z PE bude připevněn signalizační vodič, který umožní jeho vyhledání detektorem. Před záhozem rýhy bude plynovodní potrubí geodeticky zaměřeno.

Technické údaje:

| | | |
|--|-------------------------------|------------------------|
| Potřeba plynu | 22 RD x 2,0 m ³ /h | 44,0 m ³ /h |
| Délka nových rozvodů (přeložka) STL PE D 160 | | 195 m |
| Délka nových rozvodů STL PE D 63 | | 190 m |
| Délka nových rozvodů STL PE D 32 (přípojky) | | cca 80 m |

Elektro NN

Zdrojem elektrické energie je stávající trafostanice TS 35/400 kVA na st.p.č. 939, k.ú. Studánka č. TS 1004 – D.14, ze které bude vyveden z rezervní pojistkové sady v rozvaděči nový kabelový rozvod 1 kV (AYKY 3x120+70) – smyčka, která projde prostorem navrhované zástavby a napojí se na stávající kabelové vedení v pilíři SR4 u RD č.p. 1047. V řešeném území bude dále v prostoru řadových RD v západní části lokality vedena přeložka vedení NN 1 - AYKY 3x240+120. Možnou variantou je zahrnutí přeložky do nově budované smyčky.

Rozpojovací jističí skříně RIS a přípojkové skříně včetně jističů a elektroměrů budou umístěny v energetických pilířích, které jsou součástí oplocení. Pilíře jsou společné pro přívod elektřiny a plynu. V rámci nich je také vhodné provést napojení kabeláže Telefonica O2 a UPC. Dle možností jsou pilíře společné pro dva sousední RD. Z pilířů budou samostatnými kabely připojeny jednotlivé RD.

Každá rozpojovací jističí skříně bude připojena na uzemnění - zem. pásek FeZn průřezu 30x4mm uložený na dno výkopu pro kabel.

Technické údaje

Proudová soustava 3 PEN stř. 50 Hz, 400/230V/TN-C-S

Ochrana před nebezpečným dotykem dle ČSN 33 2000.4.41 ed.2

- živých částí – izolací, kryty nebo přepážkami
- neživých částí – normální – samočinným odpojením od zdroje
- doplněná – doplňující pospojování nebo chránič

Ochrana před zkratovými proudy a přetížením – pojistkami a jističi

Bilance potřeb elektrické energie:

Instal.výkon P_i [kW] 22 RD x 8 kW 176 kW

Koef. náročnosti 0,4

Výpočet.příkon P_p [kW] 70 kW

Stupeň důležitosti dodávky el. energie - 2. Stupeň dle ČSN 34 1610

Délka kabelového vedení NN AYKY 3x240+120 (přeložka) 183 m

Délka kabelového vedení NN AYKY 3x120+70 595 m

Veřejné osvětlení

Veřejné osvětlení bude napojeno na stávající rozvod v ul. Dubinská (napojovací bod č.553019). Osvětlení obytné zóny spadá do skupiny světelných situací E2 (hlavní uživatel chodci, další povolený uživatel – motorová doprava, velmi pomalá vozidla a cyklisté).

Osvětlení bylo navrženo dle ČSN 36 0410. Svítidla budou výbojková, sodíková PHILIPS SGC 203 70W, umístěná na bezpaticových stožárech ve výšce 6 m. Napájena budou kabelem CYKY 4x16 mm² uloženým v zemi. Základní (normální) ochrana neživých částí je samočinným odpojením od zdroje, stožáry budou navíc v rámci zvýšené (doplňující) ochrany neživých částí dle ČSN 33 2000-4-41 ed.2 doplněny pospojováním zemnicím páskem FeZn 30 x 4 mm.

Celkem je navrženo čtrnáct nových stožárů VO, z toho tři v ostrůvku veřejné zeleně mezi řadovými RD (z důvodu předpokládané stínící výsadby vzrostlé zeleně v prostoru mezi nimi). Každý stožár zde bude osvětlovat příslušnou stranu komunikace, kabelové rozvody

budou v tomto prostoru vedeny po jeho okrajích tak, aby v budoucnu nedocházelo k jejich kontaktu s kořenovými systémy vzrostlé zeleně. Ostatní stožáry jsou rovnoměrně rozmístěny podél komunikace tak, aby bylo zajištěno dostatečné osvětlení veřejných prostranství, včetně vjezdu do obytné zóny z ul. Dubinská a křižovatek uvnitř obytné zóny.

Technické údaje:

| | |
|---|---------------|
| Bilance potřeb elektrické energie: | |
| Instalovaný příkon: | 0,98 kW |
| Soudobý příkon: | 0,98 kW |
| Předpokládaná roční spotřeba: | 2.900 kWh/rok |
| Počet osvětlovacích bodů | 14 |
| Celková délka rozvodů veřejného osvětlení | 298 m |

Sdělovací a datové rozvody

V daném území se nacházejí sdělovací rozvody sítě elektronických komunikací Telefonica O2 a vedení veřejné komunikační sítě firmy UPC. Návrh předpokládá zavedení těchto sítí do řešeného území.

Sdělovací rozvod společnosti Telefonica O2 bude připojen na stávající rozvod v úsekovém rozvaděči UR 38/5 – SR 38 na domě s pečovatelskou službou.

Část TV a datových rozvodů firmy UPC je nutné přeložit do prostoru nově navrhovaného veřejného prostranství obytné zóny. Tato přeložka bude využita k napojení celé lokality.

Přeložky a nová sdělovací vedení budou provedeny dle podmínek stanovených jejich správci.

Technické údaje:

| | |
|---|-------|
| Celková délka rozvodů společnosti Telefonica O2 | 595 m |
| Celková délka rozvodů společnosti UPC | 604 m |

Lokalita 102/z

Konkrétní řešení lokality 102/z není předmětem návrhu regulačního plánu. Kompletní sortiment inženýrských sítí se nachází oboustranně podél stávající komunikace Erno Košťála, z toho část (vodovod, kanalizace, elektro NN, plynovod) ve funkční ploše zahrad RD. Nové rozvody sítí, způsoby jejich napojení a nutné přeložky či ochrana stávajících sítí budou řešeny samostatnou dokumentací v rámci stanovení konkrétní koncepce zástavby v této lokalitě.

A.3.3 Nakládání s komunálním odpadem

TKO z rodinných domů budou shromažďovány v popelnících se stanovišti na pozemcích jednotlivých domů. Svoz a likvidace odpadů budou zajištěny oprávněnou firmou.

V sousedství stávajícího stanoviště kontejnerů na tříděný odpad v jihozápadní části lokality 101/z (u domů s pečovatelskou službou) je navržena plocha pro možné rozšíření tohoto stanoviště, a tím zvýšení kapacity kontejnerů v souvislosti s navýšením počtu obyvatel v daném území. Tato plocha může být rovněž využita pro přesun stávajícího stanoviště

kontejnerů na tříděný odpad z lokality 102/z, čímž by došlo ke vhodnému sloučení a koncentraci dvou navzájem blízkých stanovišť do jednoho místa.

V lokalitě 102/z se nachází stanoviště tříděného odpadu na jejím jihovýchodním okraji při ul. Erno Košťála. Toto stanoviště může být ponecháno v daném místě nebo přesunuto ke stanovišti v lokalitě 101/z (viz předchozí odstavec). Vymístění stanoviště by bylo vhodnější i z pohledu celistvosti uliční čáry nové zástavby.

A.4 Podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území

A.4.1 Přírodní hodnoty

Řešené území lokalit 101/z a 102/z nemá specifický charakter, ani přírodní hodnoty vyžadující ochranu, regulační plán tedy nestanovuje podmínky pro jejich ochranu.

Cenné přírodní hodnoty významně definující charakter okrajové části sídliště Dubina se nacházejí v blízkosti obou lokalit. Jedná se o pruh parkově upravených ploch městské a krajinné zeleně s navazujícím masívem lesa, na jehož okraji se nachází lokální biocentrum LBC 16 – U sídliště. Obecnou podmínkou a předpokladem pro ochranu a zachování těchto hodnot je především ukázněnost a z pohledu kvality životního prostředí uvědomělé chování obyvatel sídliště.

A.4.2 Urbanistické hodnoty

Z urbanistických hodnot daného území je důležitý především jeho rekreační potenciál, který úzce souvisí s výše uvedenými hodnotami přírodními. V širším kontextu je to dále systém veřejných prostranství v kombinaci s občanskou vybaveností a obytnou zástavbou sídliště.

Regulační plán stanovuje vhodné podmínky pro začlenění nových zastavitelných území do stávající zástavby, vytváření kvalitního životního prostředí s přímou vazbou na existující hodnoty v území. Urbanistické řešení je popsáno v části A.2, podmínky spočívající v zásadách plošné a prostorové organizace území jsou uvedeny v kapitole A.2.5.

A.4.3 Architektonické hodnoty

Architektonické hodnoty mají přímou souvislost s urbanistickými, které dále zpřesňují v podrobnostech týkajících se konkrétních staveb. Architektonické řešení navrhovaných staveb je popsáno v části A.2, podmínky týkající se zachování charakteru architektury v území spočívají u novostaveb rovněž v zásadách plošné a prostorové organizace území a jsou uvedeny v kapitole A.2.5.

A.4.4 Kulturní hodnoty

Celé území obce s rozšířenou působností náleží do oblasti s archeologickými nálezy. Dle ÚAP 2010 se obě řešené lokality nacházejí v ÚAN 3 – území s určitou pravděpodobností archeologických nálezů, z čehož pro stavebníky plyne zákonná oznamovací povinnost a umožnění záchranného archeologického výzkumu.

A.5 Podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí

Město Pardubice a jeho správní území náleží do plně antropogenizované polabské krajiny, kde nad přírodě blízkými územími převažuje krajina silně urbanizovaná a zemědělsky využívaná se značně podprůměrným počtem zvláště chráněných území. Z toho důvodu je nutná důsledná ochrana území s vyšší přírodní hodnotou a záměrné rozvíjení přírodních prvků uvnitř urbanizovaného území.

V dané lokalitě jsou cennými faktory především snadno dostupné plochy městské zeleně a blízkého lesa (významného krajinného prvku ze zákona - č.114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny) s ekologicky hodnotnou částí lokálního biocentra. Jedná se o stávající přírodní hodnoty, které umožní obyvatelům nově navržených staveb v obou lokalitách plně využít jejich rekreační potenciál. Oproti vzdálenějším částem sídliště a celého města, které tuto přímou návaznost nemají, je tak zvýšena atraktivita místa z pohledu kvality okolního životního prostředí.

Návrh regulačního plánu stanovuje podmínky pro funkční a prostorové uspořádání řešených území způsobem, který zohledňuje výše uvedenou atraktivitu místa a snaží se ji maximálně využít.

Zúročení rekreačního potenciálu okolního území podporuje především návrh pěšího propojení lokality 101/z do volné krajiny a blízkého lesa. Lokalita 102/z se nachází v těsném sousedství parkově upravených ploch krajinné zeleně, masiv lesa je rovněž snadno dostupný.

Obě území navrhuje RP řešit ve zklidněném dopravním režimu obytné zóny, stanovuje maximální hodnoty plošného zastavění pozemků tak, aby nad zastavěnými plochami převládaly plochy zeleně (veřejné a soukromých zahrad). Odstupy nových staveb musí splňovat příslušné zákonné a normové požadavky (viz. vyhl. č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů, a ČSN 73 4301 - Obytné budovy), a to jak mezi sebou, tak od staveb stávajících. Minimální odstup mezi rodinnými domy je regulačním plánem stanoven na 7 m. Samotné návrhy domů musí vycházet z regulačních podmínek uvedených v kap. A.2.5 a ve výkresové části dokumentace (Hlavní výkres A.1). Dále musí být splněny podmínky stanovené vyhláškou č. 268/2009 Sb., o obecných požadavcích na výstavbu, a ČSN 73 4301 - Obytné budovy. Tyto požadavky jsou především technického rázu, z pohledu kvality životního prostředí se jedná zejména o energetickou úspornost navržených systémů vytápění, která přímo souvisí s kvalitním tepelně technickým provedením staveb. V případě předpokládaného převládajícího vytápění rodinných domů zemním plynem tak mohou být minimalizovány škodlivé exhalace vypouštěné do ovzduší. Regulační plán z těchto důvodů doporučuje splnění nikoli požadovaných, ale doporučených nebo ještě lepších hodnot tepelně technických vlastností stanovených pro jednotlivé konstrukce v ČSN 73 0540-2.

Další požadavky vyplývající ze zákonných předpisů a norem se týkají konkrétního vnitřního dispozičního uspořádání domů, a tím kvality prostředí v jejich interiérech. Jedná se o splnění podmínek proslunění bytových jednotek, dále pak o dodržení minimálních plošných a objemových velikostí místností stanovených s ohledem na jejich funkci.

S kvalitou životního prostředí nejen v řešeném území souvisí i způsob likvidace komunálního odpadu, jeho třídění, a tím možnosti jeho následné recyklace. Při kraji každé z lokalit je umístěno snadno dostupné stanoviště kontejnerů na tříděný odpad, které umožňuje ekologický přístup a zvyšuje motivaci obyvatel k zodpovědnému chování v oblasti nakládání s odpady.

A.6 Podmínky pro ochranu veřejného zdraví

A.6.1 Ochrana obyvatel

Ochrana obyvatel, zdroje rizik a zóny havarijního plánování jsou určeny Havarijním plánem Pardubického kraje. Dle tohoto dokumentu jsou stanoveny možné zdroje rizik, tj. zařízení obsahující škodlivou látku. Uvažována jsou riziková zařízení stabilní (výrobní vč. nadzemních potrubí, skladová) a přepravní (podzemní produktovody, přeprava nebezpečných látek po silnici a železnici). Možnými zdroji rizik jsou vybrané čerpací stanice pohonných hmot (vč. LPG), hlavní vedení zemního plynu, železnice a vybrané silnice.

K ochraně obyvatel je zřízen rozhlasový systém včasného varování a systém úkrytů a objektů civilní ochrany. Ochranu obyvatel zajišťují složky integrovaného záchranného systému, tj. zdravotnická záchranná služba, složky policie a hasičského záchranného sboru.

Řešené lokality byly prověřeny z hlediska polohy vůči možným zdrojům rizik a poloze zón havarijního plánování. V blízkosti řešených lokalit se nenacházejí objekty a zařízení s nebezpečnými látkami, obě území jsou situována mimo zóny havarijního plánování.

A.6.2 Záplavová území

Lokality 101/z a 102/z se nacházejí mimo záplavová území.

A.6.3 Kvalita ovzduší

Kvalita ovzduší v Pardubicích je s ohledem na blízkost velkých chemických podniků Paramo a Synthesia zhoršená. Na znečištění ovzduší se podílejí i vzdálenější zdroje, především elektrárna v Opatovicích. Další negativní dopad na kvalitu ovzduší má silná automobilová doprava, u níž se zejména v poslední době v souvislosti s výstavbou logistických center na okrajích města a neexistujícího systému dopravních obchvatů neúnosně zvýšil podíl nákladní dopravy. Tato skutečnost znamená nejen vyšší znečištění ovzduší, ale také nepříznivé zatížení hlukem a především pak dopravní problémy v rámci nedostatečně kapacitní komunikační sítě.

Návrh regulačního plánu stanovuje takové podmínky pro budoucí zástavbu, aby byly minimalizovány další dopady na již tak špatnou kvalitu ovzduší. V daném případě se jedná o energeticky úsporná řešení objektů rodinných domů, která mají za následek minimální exhalace z vytápění zemním plynem.

A.6.4 Ochrana před hlukem

Nejvýznamnějšími zdroji hluku v Pardubicích jsou silně dopravně zatížené komunikace a mezinárodní letiště se smíšeným civilním a vojenským provozem. V řešeném území je hluková zátěž z výše uvedených zdrojů marginální. Jiné zdroje hluku se v blízkosti nevyskytují.

A.6.5 Požární bezpečnost

Požární bezpečnost lokality 101/z je zajištěna třemi novými zdroji požární vody – nadzemními hydranty rozmístěnými v souladu s ČSN 73 0873. Příklad vozidel HZS k objektům je zajištěn navrhovanou komunikací šířky 4,5 m (s min. potřebnou průjezdnou šířkou 3,5 m v místech zúžených plochami parkovacích stání).

V lokalitě 102/z bude zajištění potřebných zdrojů požární vody řešeno dle konkrétního návrhu koncepce zástavby v samostatné dokumentaci.

Pro požární bezpečnost konkrétních staveb rodinných domů platí zásady příslušných norem (ČSN 73 0833, 73 0804), podle nichž je každý rodinný dům posuzován jako samostatný požární úsek. Garáže (integrované i solitérní) tvoří vždy samostatný požární úsek. Rodinné domy jsou zařazeny do II. stupně požární bezpečnosti, garáže do stupně I. Z požárního úseku obytné buňky RD vede jedna nechráněná úniková cesta o min. šířce 0,9 m, délka se neposuzuje. U jednotlivých garáží se únikové cesty neposuzují. Odstupy objektů budou splňovat požadavky vyplývající ze stanovení jejich požárně nebezpečných prostorů.

Požární bezpečnost samotných rodinných domů bude podrobně posouzena v dalším stupni projektové dokumentace.

A.6.6 Radonové riziko

Na základě zjištěných hodnot objemové aktivity radonu v půdním vzduchu, určené plynopropustnosti základové půdy a geologie podloží je pro území stanoveno nízké radonové riziko (průzkum byl proveden na pozemcích č. 462, 471 a 472/1). Je proto předpoklad, že navrhované stavby nebude nutné zvlášť chránit proti pronikání radonu z podloží, postačí pouze standardní izolace proti zemní vlhkosti. V rámci projektové přípravy staveb jednotlivých RD bude nutné tyto údaje ověřit.

A.6.7 Nakládání s komunálním odpadem

Komunální odpad v obou řešených lokalitách bude ukládán do příslušných nádob, a smluvně bude zajištěn jeho svoz oprávněnou firmou na určené skládky. Pravidelným svozem budou minimalizována možná zdravotní rizika spojená s delší přítomností TKO na stanovištích a s překročením kapacity sběrných nádob, což je dále spojeno s potenciálním vznikem nelegálních skládek s negativními dopady na zdraví obyvatel.

A.6.8 Ochrana před účinky atmosférické elektřiny

Veškeré nové objekty budou ochráněny bleskosvodným systémem provedeným v souladu s platnými předpisy.

A.6.9 Ochranná a bezpečnostní pásma

Ochranná pásma zasahující do prostoru řešených lokalit nejsou ochrannými pásmy staveb a zařízení se zásadním negativním dopadem na zdraví obyvatel.

Celé území obce s rozšířenou působností (ORP) Pardubice spadá do vymezeného území pro ochranné pásmo letištního radiolokačního prostředku a dále do vymezeného území

pro létání v malých a přízemních výškách. Předmětného území se tak dotýká ochranné pásmo letiště a radiolokačního prostředku a ochranné pásmo kuželové plochy vzletových rovin (290, 300, 310 m.n.m.). Navržená zástavba nízkopodlažních rodinných domů není s těmito pásmy v konfliktu, v souladu se stanoviskem Ministerstva obrany České republiky, Vojenské ubytovací a stavební správy v Pardubicích č.j. 7858/05118-ÚP/2009-1420 ze dne 16.12.2009 však veškerá nadzemní výstavba vyžaduje vydání závazného stanoviska tohoto orgánu.

V blízkosti řešených lokalit se nachází významný krajinný prvek – les. Jeho ochranné pásmo (50m) není navrhovanou zástavbou dotčeno.

Kromě výše uvedených se již v daném území nacházejí pouze běžná technická ochranná pásma inženýrských sítí, která je třeba respektovat při umísťování nových staveb v území.

Řešená území obou lokalit se nacházejí mimo dosah bezpečnostních pásem závodu Explosia v Semtíně.

A.7 Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a vymezení pozemků pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit, s uvedením katastrálních území a parcelních čísel

Regulační plán nenavrhuje žádné veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření, ani stavby či opatření k zajišťování bezpečnosti státu a nevymezuje pozemky k asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.

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

Regulační plán nenavrhuje veřejně prospěšné stavby a opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo.

A.9 Výčet územních rozhodnutí, která regulační plán nahrazuje

- V podrobnostech, v jakých je zpracován, nahrazuje regulační plán v lokalitě 101/z
- rozhodnutí o dělení a scelování pozemků
 - rozhodnutí o umístění stavby (na stavební objekty uvedené v kapitole A.11)

V lokalitě 102/z regulační plán nenahrazuje žádné územní rozhodnutí.

A.10 Údaje o počtu listů regulačního plánu a počtu výkresů grafické části**A. Návrh regulačního plánu:**

Textová část – A. Návrh RP + B. Odůvodnění RP 56 A4

Výkresová část – Návrh RP

| | | | | |
|-----|--|----------|----|----|
| A.1 | Hlavní výkres | 1 : 500 | 21 | A4 |
| A.2 | Výkres veřejné infrastruktury | 1 : 500 | 21 | A4 |
| A.3 | Výkres pořadí změn v území (etapizace) | 1 : 1000 | 2 | A4 |

B. Odůvodnění regulačního plánu

Výkresová část – Odůvodnění RP

| | | | | |
|-----|-----------------------------------|----------|----|----|
| B.1 | Koordinační výkres | 1 : 500 | 21 | A4 |
| B.2 | Výkres širších vztahů | 1 : 5000 | 6 | A4 |
| B.3 | Výkres předpokládaných záborů ZPF | 1 : 1000 | 2 | A4 |

C. Příloha

Výkresová část - Návrh řadového rodinného domu

| | | | | |
|-----|----------------------------------|---------|---|----|
| C.1 | Půdorys 1.NP a obytného podkroví | 1 : 100 | 2 | A4 |
| C.2 | Pohledy | 1 : 100 | 2 | A4 |
| C.3 | Celkové pohledy | 1 : 150 | 2 | A4 |
| C.4 | Vzorové oplocení | 1 : 100 | 2 | A4 |

D. Příloha

Vyjádření vlastníků veřejné dopravní a technické infrastruktury – dle samostatného seznamu.

A. NÁVRH REGULAČNÍHO PLÁNU

TEXTOVÁ ČÁST II

(v rozsahu regulačním plánem nahrazovaných územních rozhodnutí)

Platí pouze pro lokalitu 101/z.

A.11 Druh a účel umísťovaných staveb

Regulační plán navrhuje v souladu s platným zadáním umístění staveb zařazených platným územním plánem do funkční plochy předměstského bydlení BP. Jedná se o zástavbu ve formě řadových a solitérních rodinných domů doplněnou objekty veřejné dopravní a technické infrastruktury.

Pro účely regulačního plánu je celá stavba orientačně členěna na následující stavební objekty:

- SO 01 - Řadové rodinné domy na parcelách č. 1 - 4
- SO 02 - Řadové rodinné domy na parcelách č. 5 - 9
- SO 03 - Řadové rodinné domy na parcelách č. 10 - 14
- SO 04 - 11 Solitérní rodinné domy na parcelách č. 15 - 22
- SO 05 - Příprava staveniště a HTÚ
- SO 06 - Komunikace a zpevněné plochy
- SO 07 - Oplocení
- SO 08 - Kanalizace jednotná
- SO 09 - Vodovod pitné a požární vody, vč. přeložky
- SO 10 - Plynovod STL 0,3 MPa, vč. přeložky
- SO 11 - Kabelové rozvody NN, vč. přeložky
- SO 12 - Veřejné osvětlení
- SO 13 - Sdělovací rozvody společnosti Telefonica O2
- SO 14 - Datové rozvody společnosti UPC, vč. přeložky
- SO 15 - Stanoviště kontejnerů na tříděný odpad
- SO 16 - Doplnňkové stavební objekty
- SO 17 - KTÚ a sadové úpravy

Popis stavebních objektů:

- SO 01 - Řadové RD na parcelách č. 1 - 4**
- SO 02 - Řadové RD na parcelách č. 5 - 9**
- SO 03 - Řadové RD na parcelách č. 10 - 14**

Stavební objekty řeší hlavní stavby výše uvedených řadových rodinných domů vč. teras, garáží, příslušných zpevněných ploch a komunikací a rozvodů inženýrských sítí na vlastních pozemcích jednotlivých RD. Další popis je uveden v kapitolách A.2.2, A.2.3, A.2.5 a ve výkresové části dokumentace (A.1 Hlavní výkres, výkresy v příloze C).

SO 04 – 11 Solitérní rodinné domy

Jedná se o hlavní stavby solitérních rodinných domů na parcelách č. 15 – 22, které musí splňovat podmínky stanovené tímto regulačním plánem a jejich návrhy vč. přesného umístění musí být odsouhlaseny pořizovatelem ÚPD, tj. Odborem hlavního architekta Magistrátu města Pardubic. Součástí těchto staveb budou dále terasy, garáže, příslušné zpevněné plochy a komunikace a rozvody inženýrských sítí na vlastních pozemcích jednotlivých RD. Další popis je uveden v kapitolách A.2.2, A.2.3, A.2.5 a ve výkresové části dokumentace (A.1 Hlavní výkres, výkres vzorového oplocení v příloze C).

SO 05 - Příprava staveniště a HTÚ

V rámci přípravy staveniště bude v nutné míře odstraněna vzrostlá zeleň, a bude sejmuta ornice vč. podorničí v průměrné tl. 0,20 – 0,30 m, která bude ponechána na vhodném místě v prostoru stavby nebo její blízkosti a posléze využita pro konečné úpravy terénu, ohumusování a sadovnické úpravy. Hrubé terénní úpravy zformují území do potřebných tvarů odpovídajících polohovému a výškovému osazení komunikace a následně i rodinných domů.

SO 06 - Komunikace a zpevněné plochy veřejných prostranství

Tento stavební objekt řeší vybudování nové obslužné komunikace kategorie D1 pro celou lokalitu, vč. jejího dopravního napojení na ul. Dubinská, parkovacích stání a chodníků. Podrobněji viz kapitola A.3.1.

SO 07 - Oplocení

Předmětem tohoto stavebního objektu je oplocení jednotlivých parcel nových rodinných domů. Zvýšené požadavky na vzhled a materiálové provedení jsou tímto RP kladeny na oplocení v uliční čáře a ve styku s veřejným prostranstvím, na oplocení mezi jednotlivými parcelami RD nejsou žádné specifické požadavky kladeny kromě výšky. Podrobněji viz kapitola A.2.2 a výkres C.4 Vzorové oplocení.

SO 08 - Kanalizace jednotná

SO 09 - Vodovod pitné a požární vody, vč. přeložky

SO 10 - Plynovod STL 0,3 MPa, vč. přeložky

SO 11 - Kabelové rozvody NN, vč. přeložky

SO 12 - Veřejné osvětlení

SO 13 - Sdělovací rozvody společnosti Telefonica O2

SO 14 - Datové rozvody společnosti UPC, vč. přeložky

Tyto stavební objekty řeší vybudování nových rozvodů inženýrských sítí pro napojení celé lokality, vč. nezbytných přeložek a vč. přípojek všech sítí pro jednotlivé RD. Podrobný popis těchto stavebních objektů je uveden v kapitole A.3.2.

SO 15 - Stanoviště kontejnerů na tříděný odpad

V rámci budování veřejné infrastruktury v řešené lokalitě je navržena plocha stanoviště kontejnerů tříděného odpadu, situované v sousedství stávajícího stanoviště pro odpad u domů s pečovatelskou službou. Stání pro kontejnery bude technicky jednoduchou stavbou, tj. zpevněná plocha s obezděním z betonových tvárnic s pohledovým štípaným povrchem (např. v imitaci režného zdiva) a jednoduché zastřešení (např. z průhledného plastu).

SO 16 - Doplnkové stavební objekty

Tento stavební objekt obsahuje možnou výstavbu doplňkových objektů na pozemcích jednotlivých RD v souladu s § 21, odst. 6 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů, s výjimkou samostatně stojících staveb pro podnikatelskou činnost. Maximální zastavěná plocha doplňkovými objekty je pro každou parcelu definována zvlášť, přičemž garáž pro minimálně 1 OA je v rámci regulativů započtena do plochy hlavního objektu (rodinného domu). Konkrétní hodnoty maximálních zastavěných ploch doplňkovými objekty jsou uvedeny v Hlavním výkresu A.1.

SO 17 - KTÚ a sadové úpravy

Po dokončení staveb veřejné dopravní a technické infrastruktury bude okolní terén urovnán do konečných tvarů a zpětně ohumusován. K těmto úpravám bude využito ponechané podomíčky a část ornice, sejmutých v rámci přípravy staveniště.

Sadové úpravy budou v prostoru nového náměstí mezi řadovými domy a v pruzích zeleně podél nové komunikace realizovány výsadbou vzrostlé zeleně (s respektováním polohy podzemních inženýrských sítí) a osetím travním semenem. Dále budou upraveny plochy veřejné zeleně mezi řešeným územím a domy s pečovatelskou službou, kde se v současné době nachází vzrostlá zeleň, která bude stavbami v území částečně dotčena. V rámci sadových úprav bude zhodnocena kvalita těchto porostů, stromy budou ošetřeny a celá plocha včetně ostatních nových ploch veřejné zeleně oseta travním semenem, případně doplněna výsadbou nové vzrostlé zeleně a keřového patra. V blízkosti domů s pečovatelskou službou je v rámci zkvalitnění životního prostředí jejich obyvatel doporučeno osazení prvků městského mobiliáře (lavičky, odpadkové koše).

Zahrady rodinných domů budou řešeny individuálně jejich vlastníky.

Poznámka:

Při technickém řešení všech výše uvedených staveb umístěvaných v území je třeba zohlednit geologické a hydrogeologické poměry v území. Řešený prostor se nachází v geomorfologické jednotce Pardubická kotlina, která je založena v sedimentárních horninách labské litofaciální oblasti české křídové pánve, zastoupené zde v povrchových partiích s mocnostmi cca 50 m coniackými slínovci březenského souvrství. Slínovce jsou při svém povrchu zcela rozložené v eluviální slíny.

Lokalita 101/z se nachází na protáhlém hřbetu s orientací SZ – JV, v nadmořské výšce 222 – 228 m Bpv. V ose hřbetu se ve slínovcích přerušovaně vyskytují průniky terciérních neovulkanitů v podobě tzv. spojilské žíly, jejíž šířka se pohybuje v řádu metrů. Spojilská žíla by měla probíhat přibližně mezi pozemky č. 4 a 15 a mezi č. 5 a 22. Zda nějakým způsobem ovlivní základové poměry domů bude ověřeno až v průběhu výstavby. Kvartérní zemní

pokryv je zastoupen 0,7 až 1,5 m mocnou vrstvou deluviálních jílu, při povrchu v okolí žíly písčitéch.

Podzemní voda v podobě puklinové zvodně v silně rozpukaných a zvětralých slínovcích R6 se nachází 5,8 m pod terénem. Zvodeň má velmi výrazně napjatou hladinu, ustálenou až 1,8 m pod terénem. V neporušeném prostředí lze naraženou úroveň zvodně považovat zároveň za maximální, nadložní slabě rozpukané zvětralé slínovce zde plní roli hydroizolátoru. V otevřených výkopech je třeba počítat s výstupem hladiny blíže k terénu. Jedná o vodu zásaditou a velmi tvrdou, dle ČSN 73 1215 slabě síranově agresivní, přičemž ČSN EN 206 – 1 přiznává dané vodě stupeň agresivity XA1.

Propustnost zemin kvartérního pokryvu je velmi slabá až nepatrná, u písčitéch hlín ML a písčitéch jílu CS se součinitel propustnosti pohybuje v řádech $k = 10^{-6}$ až 10^{-8} m.s.⁻¹, u jílu CH – CV v řádech $k = 10^{-9}$ až 10^{-10} m.s.⁻¹. Propustnost slínovcového podloží závisí výhradně na jeho puklinatosti, lze ji odhadovat v řádech $k = 10^{-7}$ až 10^{-10} m.s.⁻¹.

Základové poměry v prostoru řadových RD lze považovat za složité. Důvodem jsou rozdíly v základové půdě v důsledku výrazně ukloněného terénu. V části půdorysu staveb budou vystupovat silně zvětralé až rozložené slínovce R6, v části pevné eluviální slíny CH, případně zvětralé slínovce R5. Rozdíly v únosnosti a stlačitelnosti základové půdy je nutno vhodným protiopatřením eliminovat, nebo objekty usadit tak, aby v celém půdorysu ležela půda jednoho typu. U solitérních rodinných domů ve východní části lokality lze považovat základové poměry za jednoduché.

Vzhledem ke skutečnosti, že v kvartérních vrstvách se nacházejí velmi vysoce plastické jíly CV (podléhající při kolísání vlhkosti objemovým změnám - bobtnání a smršťování), je nutno v obou částech lokality základovou spáru umístit pod tyto zeminy. Minimální doporučená hloubka základové spáry je tak 1,6 m pod terénem, kde se jako základová půda uplatní pevné slíny CH. Vzhledem k tomu, že plošné základy všech objektů budou realizovány nad hladinou podzemní vody, lze použít beton z běžného portlandského cementu.

Zemní práce budou prováděny v materiálech s třídami těžitelnosti převážně 3 – 4 (ČSN 73 3050). Základová půda je citlivá na klimatické vlivy, skrývka poslední vrstvy nad základovou spárou by měla provedena těsně před betonáží, aby se tak zabránilo poškození půdy. Skrývka humózních vrstev ornice a podorničí bude provedena v mocnosti 0,20 až 0,30 m.

Sklon výkopů v jílech, slínech a rozložených slínovcích by měl být v poměru 1 : 0,5 až 0,25. Drobné rozložené slínovce jsou při převlhčení náchylné k sesouvání, při déle trvajících výkopech ve srážkově výraznějších obdobích je nutné stěny výkopů přiměřeně stabilizovat. Při neopatrných zemních pracích může dojít k problémům se stabilitou svahů (plošný sesuv). Rovněž je nutné zabezpečit povrchové odvodnění lokality tak, aby do žádné ze stavebních jam nepřitékaly srážky z okolních svahů.

Z hlediska možného využití vytěžené zeminy pro násypy je výkopek charakteru vysoce až velmi vysoce plastických jílu a slínů CH – CV pro použití do konstrukčních násypů nevhodný, do lehčích násypů by bylo možné použít pouze hlouběji těženou směs úlomků slínovce se slínovým pojivem, avšak pouze tam, kde by byla zajištěna trvalá vlhkostní stabilita takového tělesa.

Povrchové jíly jsou rovněž nevhodné jako podloží komunikace, dle ČSN 72 1002 se jedná o nebezpečně až vysoce namrzavé materiály ve skupině VIII až IX. Zeminy jsou náchylné na objemové změny, je bezpodmínečně nutné zabránit přístupu vody do podloží. Vodní režim tohoto podloží je difuzní, na patách hřbetu pendulární, minimální hodnotu návrhového modulu pružnosti podloží lze při hodnotě CBR = 4,5 % stanovit na $E_{ns} = 30$ MPa. Modul E_{ns} lze přirovnat k tabulkovému ekvivalentu normového modulu $E_{def, 2}$.

Geomechanické parametry zemin a hornin dle ČSN 73 1001:

| Zemina, hornina | ČSN 73 1001 | E_{def} /MPa/ | ν | φ_u /°/ | c_u /kPa/ | ψ /kN.m ⁻³ / | R_{dt} /MPa/ |
|-----------------------|----------------|---------------------------|-------|--------------------|----------------|---------------------------------|--------------------------|
| slín pevný | CH-F8 | 6 | 0,42 | 0 | 80 | 20,5 | 0,16 |
| slínovec rozložený | R6/CH | 10 | 0,41 | 5 | 90 | 20,5 | 0,18 |
| slínovec silně zvětr. | R6 | 15 | 0,40 | - | - | - | 0,20 |
| slínovec zvětralý | R5 | 30 | 0,30 | - | - | - | 0,25 |

Tabulkové hodnoty úhlu vnitřního tření φ a soudržnosti c jsou totální.

A.12 Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb, které nejsou zahrnuty do staveb veřejné infrastruktury, včetně podmínek ochrany navrženého charakteru území, zejména ochrany krajinného rázu (například uliční a stavební čáry, podlažnost, výšku zástavby, objemy a tvary zástavby, intenzitu využití pozemků)

Stavbami nezahrnutými do staveb veřejné infrastruktury jsou navržené stavby rodinných domů a jejich doplňkových staveb. Zástavba je definována podmínkami pro využití pozemků uvedenými v kapitolách A.2.2 a A.2.3, a dále formou regulativů funkčního, plošného a prostorového uspořádání území, které jsou podrobně popsány v kapitole A.2.5 a ve výkresové části dokumentace (Hlavní výkres A.1).

Regulační plán obsahuje konkrétně řešené řadové rodinné domy v západní části lokality. Jedná se o tři samostatné řady sestavené z opakovaného typu domu. Ve výkresové části dokumentace je definováno jejich přesné umístění (Hlavní výkres A.1), hmotové řešení a architektonické ztvárnění vzorového domu (příloha C). Solitérní domy ve zbývající části lokality konkrétně řešeny nejsou, avšak tyto stavby jsou podrobně plošně a prostorově vymezeny regulačními podmínkami (uliční a stavební čáry, podlažnost, výška zástavby, objemy a tvary zástavby, intenzita využití pozemků).

A.13 Podmínky pro napojení staveb na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu

Podmínky pro napojení staveb na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu jsou podrobně specifikovány v kapitole A.3.

A.14 Podmínky pro změny staveb a změny vlivu staveb na využití území

Regulační plán nenahrazuje územní rozhodnutí o změnách staveb a o změně vlivu staveb na využití území. Z tohoto důvodu nejsou žádné podmínky stanoveny.

A.15 Podmínky pro vymezená ochranná pásma

Regulační plán nenahrazuje územní rozhodnutí o ochranném pásmu, žádné podmínky nejsou stanoveny.

A.16 Podmínky pro vymezení a využití pozemků územního systému ekologické stability

Regulační plán nevymezuje pozemky územního systému ekologické stability, nestanovuje tedy žádné podmínky.

A.17 Stanovení pořadí změn v území (etapizace)

Regulační plán stanovuje pořadí změn v území řešené lokality 101/z. Jedná se o logický průběh postupné zástavby daného území, kdy stavbě rodinných domů předchází stavba veřejné dopravní a technické infrastruktury.

Etapizace:

- I. etapa** - nová parcelace, přeložky inženýrských sítí, terénní úpravy, výstavba komunikace, parkovacích stání, chodníků, inženýrských sítí a sadovnické úpravy ploch veřejné zeleně
- II. etapa** - výstavba řadových a solitérních rodinných domů včetně souvisejících terénních úprav, zpevněných ploch, oplocení a doplňkových staveb

A.18 Vymezení staveb nezpůsobilých pro zkrácené stavební řízení podle § 117 odst. 1 stavebního zákona

Stavby nezpůsobilé pro zkrácené stavební řízení podle § 117 odst. 1 stavebního zákona nejsou v rámci tohoto regulačního plánu vymezeny.

B. ODŮVODNĚNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU

TEXTOVÁ ČÁST

B.1 Údaje o způsobu pořízení regulačního plánu

Regulační plán je pořizován, v souladu s §70 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), souběžně s X. změnou Územního plánu města Pardubice. Podmínkou pro vydání regulačního plánu je vydání této změny územního plánu.

Pozn.: Výše uvedená podmínka byla splněna dne 6. března 2012, kdy byla vydána usnesením č. 734 Z/2012 Zastupitelstva města Pardubic X. změna Územního plánu města Pardubice.

O pořízení regulačního plánu z vlastního nebo jiného podnětu rozhodlo zastupitelstvo města Pardubice svým usnesením č. 233 Z/2011 ze dne 29.3.2011. V rámci schválení pořízení byl zastupitelstvu obce rovněž předložen návrh zadání, který byl následně projednán s dotčenými orgány, institucemi, správci sítí a veřejností. Projednaný návrh zadání byl schválen Zastupitelstvem města Pardubice usnesením č. 363 Z/2011 ze dne 21.6.2011. Schválené zadání bylo poté předáno zpracovateli regulačního plánu společně s vyhodnocením požadavků a podnětů, vzešlých z projednání návrhu zadání RP, a se stanovisky a vyjádřeními dotčených orgánů, institucí a správců sítí.

B.2 Vyhodnocení koordinace využívání řešené plochy z hlediska širších územních vztahů, včetně vyhodnocení souladu regulačního plánu pořizovaného krajem s politikou územního rozvoje a zásadami územního rozvoje, u ostatních regulačních plánů též souladu s územním plánem

B.2.1 Koordinace využívání řešené plochy z hlediska širších územních vztahů

Z hlediska širších územních vztahů jsou řešené lokality 101/z a 102/z součástí severovýchodní okrajové zóny města, konkrétně sídlištního celku Dubina s kombinovanou zástavbou vícepodlažního sídlištního bydlení, nízkopodlažního předměstského bydlení, občanské vybavenosti místního významu a doprovodných ploch městského parteru a zeleně. V kontextu sídliště se jedná o dvě dosud nezastavěná území nacházející se uvnitř stabilizované sídelní struktury při jejím jihovýchodním okraji. Obě lokality jsou ve vazbě na přilehlou okolní zástavbu určeny k výstavbě nízkopodlažních rodinných domů.

B.2.2 Vyhodnocení souladu regulačního plánu pořizovaného krajem s politikou a zásadami územního rozvoje

Předmětný regulační plán není pořizován krajem. Dle zásad územního rozvoje Pardubického kraje jsou Pardubice vyšším centrem osídlení. Zde jsou stanoveny zásady

pro usměrňování územního rozvoje a rozhodování o změnách v území. Jednou ze zásad je i rozvoj bydlení, který je předmětem tohoto regulačního plánu. Způsob využití pozemků a návrh zástavby nenarušují přírodní, kulturní ani jiné hodnoty Pardubického kraje.

B.2.3 Vyhodnocení souladu regulačního plánu s územním plánem města

Regulační plán je pořizován, v souladu s §70 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), souběžně s X. změnou Územního plánu města Pardubice. Podmínkou pro soulad obou dokumentací, a tím zároveň pro vydání regulačního plánu, je vydání výše uvedené X. změny územního plánu města.

Pozn.: Výše uvedená podmínka byla splněna dne 6. března 2012, kdy byla vydána usnesením č. 734 Z/2012 Zastupitelstva města Pardubic X. změna Územního plánu města Pardubice.

B.3 Údaje o splnění zadání regulačního plánu

B.3.1 Údaje o splnění požadavků vyplývajících z územního plánu

Regulační plán plní zásady prostorové regulace stanovené územním plánem pro funkční plochu předměstského bydlení BP. Tyto zásady dále rozvíjí a koordinuje v podrobnostech vyplývajících ze stavu řešených území a jejich vazeb na širší okolí. V daném území jsou navrženy max. dvoupodlažní rodinné domy s obytným podkrovím a formou zástavby řadovou nebo solitérní.

Funkční plochy sídlištního bydlení BS byly v souladu se zadáním změněny na bydlení předměstské BP.

Koeficient zástavby je v současně platném územním plánu města pro plochy BS roven 0,5, pro plochy BP činí 0,4. Koeficient zástavby zůstal po změně funkčního využití ploch z BS na BP zachován, tzn. v západní části lokality 101/z a v celé 102/z je $KZ = 0,5$, ve východní části lokality 101/z je $KZ = 0,4$.

B.3.2 Údaje o splnění požadavků na vymezení pozemků a jejich využití

Kompletní přehled pozemků dotčených návrhem regulačního plánu je uveden v kapitole A.1.4 návrhu RP. Využití pozemků je navrženo v souladu se zadáním RP, tj. pro výstavbu rodinných domů a potřebné veřejné dopravní a technické infrastruktury.

B.3.3 Údaje o splnění požadavků na umístění a prostorové uspořádání staveb

Umístění a prostorové uspořádání staveb vychází, v souladu se zadáním, ze stávajícího charakteru území. Přesné regulační podmínky na funkční, plošné a prostorové uspořádání řešených území jsou uvedeny v kapitole A.2.5 návrhu RP a ve výkresové části dokumentace (Hlavní výkres A.1). Návrh respektuje požadavky stavebního zákona, jeho prováděcích vyhlášek (zejm. vyhl. Č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění

pozdějších předpisů) a příslušných ČSN, vč. požadavků na bezpečnost osob a kvalitní životní prostředí.

B.3.4 Údaje o splnění požadavků na ochranu a rozvoj hodnot území

Dle zadání se jedná o hodnoty přírodní a civilizační. Návrh počítá s využitím rekreačního potenciálu území s ohledem na blízkost významných přírodních hodnot (městská zeleň, les, volná krajina). Možnost rekreačního využití území zvyšuje navržený průchod do volné krajiny a blízkého lesa ve východní části lokality 101/z.

Civilizačními hodnotami jsou stávající sídlištní zástavba, veřejná prostranství a občanská vybavenost. Veškeré tyto hodnoty jsou z obou lokalit snadno dostupné, navrhovaná zástavba nemění charakter těchto území.

B.3.5 Údaje o splnění požadavků na řešení veřejné infrastruktury

Návrh stanovuje způsoby dopravního napojení obou řešených lokalit na stávající síť místních komunikací včetně souvisejících parametrů. V lokalitě 101/z je dále navrženo konkrétní dopravní řešení nové obytné zóny (motorová doprava v pohybu i klidu, pěší a cyklistická doprava).

Obě lokality jsou napojeny na kompletní sortiment inženýrských sítí nacházející se v jejich těsné blízkosti (kanalizace, vodovod, plynovod, veřejné osvětlení, elektro a sdělovací vedení). Lokalita 101/z je řešena konkrétně, včetně stanovení potřebných kapacit či příkonů a dimenzí jednotlivých rozvodů.

Lokalita 102/z neumožňuje konkrétní návrh veřejné infrastruktury, neboť je s ohledem na přání vlastníků předmětných pozemků řešena pouze v obecné rovině. Přesný návrh bude proveden až v souvislosti se stanovením koncepce zástavby v následné samostatné dokumentaci ve formě územní studie nebo dokumentace pro územní řízení.

Veřejná infrastruktura je navržena v souladu s příslušnými právními předpisy, ČSN a v souladu s podmínkami či požadavky jednotlivých správců a dotčených orgánů.

B.3.6 Údaje o splnění požadavků na veřejně prospěšné stavby a opatření

Tyto požadavky nebyly v zadání regulačního plánu formulovány.

B.3.7 Údaje o splnění požadavků na asanace

Tyto požadavky nebyly v zadání regulačního plánu formulovány.

B.3.8 Údaje o splnění požadavků vyplývajících z územně analytických podkladů (ÚAP 2010) a ze zvláštních právních předpisů

Územně analytické podklady

Regulační plán je zpracován na základě informací o stavu a vývoji území ORP Pardubice uvedených v ÚAP 2010. Prověřeny byly jak informace týkající se přímo řešených

lokalit, tak i údaje související se širšími vazbami v celém území obce s rozšířenou působností. Z pohledu zadání RP jsou pro dané území důležité především podmínky týkající se kvality životního prostředí, zejména pak zlepšení podmínek pro rekreaci s využitím stávajících hodnot území.

Regulační plán zlepšuje návrhem pěšího propojení s volnou krajinou a blízkým lesem ve východní části lokality 101/z rekreační potenciál a dostupnost přírodních hodnot v území nejen pro obyvatele nového obytného resortu, ale i pro osoby z přilehlé sídlištní zástavby.

Součástí řešení není vymezení nových pozemků veřejných prostranství ve smyslu § 7, odst. 2. vyhl. 501/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů vyhl. č. 269/2009 Sb., neboť zastavitelné plochy jednotlivých lokalit nedosahují předepsaného podmiňujícího plošného parametru dvou hektarů. Nicméně lokalita 101/z obsahuje plochy veřejných prostranství (viz § 34 zákona č. 128/2000 Sb.) o výměře větší než 1000 m² (bez započítání plochy komunikace). Jedná se o plochy veřejné zeleně navržené v rámci lokality, zejména pak o zeleň mezi domovy s pečovatelskou službou a zahradami řadových rodinných domů. Rovněž samotný dopravní charakter komunikace kategorie D1 (obytná zóna) předurčuje veškerá veřejná prostranství v dané lokalitě k přednostnímu pohybu chodců před motorovou dopravou. Z tohoto pohledu je tedy § 7 vyhl. č. 501/2006 Sb. naplněn. Navíc v krátké docházkové vzdálenosti z lokality 101/z a v těsném sousedství 102/z se nacházejí velké plochy stávajících veřejných prostranství – parkově upravených ploch veřejné zeleně.

Údaje o splnění požadavků na ochranu veřejného zdraví

Předmětného území se dotýká ochranné pásmo letiště a radiolokačního prostředku a ochranné pásmo kuželové plochy vzletových rovin (290, 300, 310 m.n.m.). Tato pásma nemají negativní vliv na veřejné zdraví v obou řešených lokalitách. Z hlediska ochrany veřejného zdraví není navrhovaná zástavba v obou lokalitách dotčena hlukovými pásmy a ochranným pásmem vzletového a přistávacího prostoru pardubického letiště vyplývajících z vydaných územních rozhodnutí č.j. ÚSO 975/98/Chu ze dne 9.9.1998 a č.j. ÚSO 444/98/Vg ze dne 25.6.1998.

Další podmínky pro ochranu veřejného zdraví jsou podrobně uvedeny v kapitole A.6 návrhu RP.

Údaje o splnění požadavků na ochranu kulturních hodnot

Celé území ORP Pardubice náleží do oblasti s archeologickými nálezy. Obě řešené lokality se nacházejí v ÚAN 3 – území s určitou pravděpodobností archeologických nálezů. Pro stavebníky z toho plyne zákonná oznamovací povinnost a umožnění záchranného archeologického výzkumu.

Další kulturní hodnoty, např. nemovitě kulturní památky či jejich ochranná pásma, se v daném území nenacházejí.

Údaje o splnění požadavků na civilní a požární ochranu

Regulační plán prověřil zdroje rizik a polohy zón havarijního plánování dle Havarijního plánu Pardubického kraje. Obě řešené lokality se nacházejí mimo zóny havarijního plánování, rovněž nebyl zjištěn zdroj možných rizik v jejich těsné blízkosti.

Požární bezpečnost lokality 101/z je zajištěna novým rozvodem pitné a požární vody, který je na stávající síť napojen ve dvou bodech. V případě nutnosti uzavření jednoho z přívodů tak bude lokalita zásobena požární vodou z druhého přívodu. Na nových vodovodních rozvodech v lokalitě budou osazeny tři nové zdroje požární vody – nadzemní hydranty rozmístěné v souladu s ČSN 73 0873. Příjezd vozidel HZS k objektům je zajištěn navrhovanou komunikací šířky 4,5 m (s min. potřebnou průjezdnou šířkou 3,5 m v místech zúžených plochami parkovacích stání).

V lokalitě 102/z bude zajištění potřebných zdrojů požární vody řešeno dle konkrétního návrhu koncepce zástavby v samostatné dokumentaci.

Pro požární bezpečnost konkrétních staveb rodinných domů platí zásady uvedené v kapitole A.6.5 návrhu RP.

Řešená území obou lokalit se nacházejí mimo bezpečnostní pásma závodu Explosia v Semtině.

Údaje o splnění požadavků na ochranu před povodněmi

Obě řešené lokality leží mimo záplavová území. Možnost lokálních záplav způsobených srážkovými přívaly je eliminována návrhem dostatečně kapacitní kanalizace.

Problém zvýšeného odtoku vody z území na úkor přirozené infiltrace je minimalizován stanovenými koeficienty zástavby, které jsou podstatně příznivější než hodnoty požadované v § 21, odst. 3 vyhlášky č. 501/2006 Sb. Celkově plochy zeleně schopné přirozené infiltrace převládají nad zastavěnými plochami. Dále je doporučeno dešťovou vodu ze střech RD před odtokem do kanalizace zdržet na jejich pozemcích v akumulacích jímkách umožňujících zálivky zahrad.

Údaje o splnění požadavků na ochranu zemědělského půdního fondu

Převážná část pozemků řešené lokality 101/z je charakteru ZPF. V souladu se zákonem č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů, bude půda v zastavěných plochách a plochách veřejné zeleně ze ZPF trvale vyjmuta. Regulační plán konkrétně vymezuje plochy trvalého záboru ZPF u veřejných prostranství, tj. zpevněných ploch komunikací včetně parkovacích stání, chodníků a ploch veřejné zeleně, a dále u konkrétně navržených řadových rodinných domů vč. souvisejících zpevněných ploch. V ostatních plochách dotčených pozemků charakteru ZPF regulační plán vynětí rovněž uvažuje, rozsah záboru však bude stanoven až podle konkrétně navržených staveb, tj. soliterních rodinných domů vč. souvisejících zpevněných ploch a doplňkových staveb. V souladu s výše uvedeným zákonem a podle podmínek příslušného orgánu životního prostředí – ochrany ZPF bude v plochách všech staveb řešené lokality sejmuta ornice a podorničí, které budou deponovány v místě staveb nebo jejich blízkosti a po dokončení realizace využity ke zpětnému ohumusování pozemků a sadovým úpravám.

V lokalitě 102/z je převážná část pozemků charakteru ostatních ploch. Výjimku tvoří pozemky p.č. 427/5 a 427/6, z hlediska ochrany ZPF platí pro tyto pozemky stejné zásady jako u lokality 101/z. Regulační plán konkrétně vymezuje předpokládanou plochu vynětí pod budoucím chodníkem, ve zbytku pozemků s vynětím ze ZPF rovněž uvažuje (podle jejich konkrétního dotčení). S ohledem na velikost a tvar zbytkových ploch doporučuje zábor těchto pozemků v celých jejich plochách.

Zábory jsou graficky vyznačeny ve Výkrese předpokládaných záborů ZPF - B.3, a to včetně kódů BPEJ a jejich tříd ochrany. Druh pozemků, využití a způsob ochrany jsou uvedeny v seznamu všech dotčených pozemků v kap. A.1.4 návrhu RP.

B.3.9 Výčet druhů územních rozhodnutí, které regulační plán nahradí

V lokalitě 101/z nahradí regulační plán rozhodnutí o dělení a scelování pozemků a rozhodnutí o umístění stavby, a to u všech staveb specifikovaných v kapitole A.11.

V lokalitě 102/z regulační plán nenahradí žádné územní rozhodnutí.

B.3.10 Údaje o splnění případného požadavku na posuzování záměru obsaženého v regulačním plánu na životní prostředí podle zvláštního právního předpisu, včetně případného požadavku na posouzení vlivu záměru na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast

V rámci projednání zadání pořizovatel obdržel stanovisko Krajského úřadu Pardubického kraje, odboru životního prostředí a zemědělství zn. 29358/2011/OŽPZ/Pce ze dne 2.5.2011, ve kterém příslušný orgán sdělil, že předložená koncepce nemůže mít významný vliv na vymezené ptačí oblasti ani na evropsky významné lokality (dle § 45i odst.1 zákona 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů).

Dále pořizovatel obdržel stanovisko stejného orgánu zn. SpKrÚ45483/2011/OŽPZ ze dne 7.6.2011, které dle zákona č. 101/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů, uvádí, že záměr výstavby rodinných domů není záměrem podle § 3 písm. a) zákona, protože není uveden v příloze č. 1 k zákonu, a proto se na jeho posuzování nevztahují ustanovení zákona o posuzování vlivů na životní prostředí.

Výše uvedené požadavky proto nejsou v návrhu regulačního plánu v souladu se stanovisky OŽPZ Krajského úřadu Pardubického kraje a zadáním RP posuzovány.

B.3.11 Údaje o splnění případných požadavků na územně plánovací smlouvu a dohodu o parcelaci

Tyto požadavky nejsou v zadání RP formulovány.

B.3.12 Údaje o splnění požadavků na uspořádání obsahu návrhu regulačního plánu a obsahu jeho odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení

Regulační plán je zpracován dle přílohy č. 11 k vyhlášce č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti. V souladu s dalšími požadavky zadání obsahuje textová část návrhu RP nároky na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu. Vyjádření vlastníků této infrastruktury jsou obsaženy v příloze D regulačního plánu.

B.4 Komplexní zdůvodnění řešení, vč. zdůvodnění navržené urbanistické koncepce

Komplexní zdůvodnění řešení

Návrh řešení zástavby v lokalitách 101/z a 102/z vychází z podmínek a principů stanovených územním plánem města Pardubice a ze schváleného zadání regulačního plánu, dále pak z analýzy charakteru území, jeho hodnot, problémů a limitů v podrobnostech místních, celoměstských i regionálních.

V místním rozsahu byly posuzovány zejména prostorové vazby na stávající civilizační hodnoty v území, tj. na okolní sídlištní zástavbu, občanskou vybavenost a systém veřejných prostranství. Dále byly zkoumány hodnoty využitelné pro zkvalitnění životního prostředí nových i současných obyvatel přidružené části sídliště. Jedná se o hodnoty přírodního charakteru využitelné pro krátkodobou rekreaci. Z tohoto pohledu je poloha obou řešených lokalit velmi atraktivní, neboť v jejich blízkosti se nacházejí plochy městské zeleně s parkovou úpravou, dále masiv lesa a v kontaktu s východní částí lokality 101/z i volná krajina, byť její rekreační potenciál je snížen intenzivním zemědělským využitím. Prověřeny byly rovněž technické možnosti týkající se napojení na místní dopravní a technickou infrastrukturu. Z různých hledisek byla zkoumána kvalita životního prostředí a ochrana zdraví obyvatel, což se odrazilo ve stanovení příslušných podmínek funkční, plošné a prostorové regulace, požadavků na technické provedení nové zástavby, na požární bezpečnost, na způsob nakládání s komunálním odpadem, atd.

V celoměstském a regionálním měřítku byly zkoumány vnější vlivy s potenciálem možných negativních dopadů na řešené lokality. Jedná se zejména o prověření polohy daného území vůči rizikovým faktorům stanovených zónami havarijního plánování, dále o vyloučení možnosti ohrožení povodněmi a o omezení vyplývající z přítomnosti letiště a smíšeného civilního a vojenského letového provozu na území ORP Pardubice. Prověřeny byly také polohy a způsob ochrany území s vyšší přírodní hodnotou, prvky ÚSES a kulturní hodnoty (ÚAN 3 – území s určitou pravděpodobností archeologických nálezů).

Z výše uvedených komplexních průzkumů a rozborů území vzešla urbanistická, architektonická a technická koncepce návrhu regulačního plánu. Pro obě lokality byly stanoveny regulační podmínky funkční, plošné a prostorové. Lokalita 101/z byla dále koncepčně a technicky dořešena, lokalita 102/z je s ohledem na dosud nejasné představy vlastníků předmětných pozemků o budoucí koncepci zástavby řešena jen v obecné rovině, detailní řešení bude předmětem jiné dokumentace (územní studie nebo dokumentace pro územní řízení).

Zdůvodnění navržené urbanistické koncepce lokality 101/z

Urbanistické řešení lokality 101/z vychází především z vazeb na okolní sídlištní obytnou zástavbu a na systém veřejných prostranství zajišťující snadnou dostupnost občanské vybavenosti a ploch určených ke krátkodobé rekreaci. V urbanistickém návrhu jsou také zohledněny podmínky vycházející z nadřazené územně plánovací dokumentace a schváleného zadání RP. Celkem je navrženo 22 rodinných domů ve formách odpovídajících okolní zástavbě.

V západní části lokality je navrženo uskupení tří řadových rodinných domů vymežujících veřejné prostranství malého náměstí. Toto náměstí je centrálním prostorem řešeného území s plochou vzrostlé veřejné zeleně uprostřed. Dopravně je náměstí křižovatkou tří různých komunikačních směrů. Jedním z nich je směr výjezdu motorové dopravy z obytné

zóny na místní komunikaci Dubinská a odtud dále na navazující nadřazenou dopravní síť. Další dva směry jsou určeny především pro pěší – jihozápadní umožňuje přístup k domům s pečovatelskou službou a u nich situovaných zastávek MHD, dále pak do systému ploch veřejných prostranství městské zeleně provázaných s občanskou vybaveností sídliště Dubina. Zbývající jihovýchodní komunikační směr umožňuje dopravní připojení pozemků několika soliterních RD, a dále pěší propojení s přírodními hodnotami v území využívanými ke krátkodobé rekreaci (volná krajina, les).

Řadové rodinné domy zároveň svým hmotovým řešením a výškovým osazením do terénu vytvářejí žádoucí přechod od vícepodlažní sídlištní zástavby reprezentované domy s pečovatelskou službou a obytnými domy za ul. Dubinská k nízkopodlažní rozvolněné zástavbě soliterních rodinných domů stávajících i nově navržených ve východní části lokality.

Zdůvodnění navržené urbanistické koncepce lokality 102/z

Urbanistická koncepce této lokality není s ohledem na dosud nejasné představy vlastníků předmětných pozemků o budoucí koncepci zástavby řešena.

B.5 Informace o výsledcích posuzování vlivů na životní prostředí, byl-li regulační plán posuzován, spolu s informací, zda a jak bylo respektováno stanovisko příslušného orgánu dle zvláštního právního předpisu, popřípadě zdůvodnění, proč toto stanovisko nebo jeho část nebylo respektováno

Záměr výstavby rodinných domů není záměrem podle § 3 písm. a) zákona č. 101/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů, protože není uveden v příloze č. 1 k tomuto zákonu. Z toho důvodu se na jeho posuzování nevztahují ustanovení zákona o posuzování vlivů na životní prostředí.

B.6 Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa

B.6.1 Důsledky navrženého řešení pro zemědělský půdní fond

Zemědělská půda je klasifikována prostřednictvím bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ), tj. pětímístným kódem vyjadřujícím klimatické, půdní a morfologické poměry. Kód zařazuje pozemky do pěti tříd ochrany ZPF. Dané pozemky v lokalitách 101/z a 102/z se nenacházejí v plochách nejcennějších půd I. a II. třídy ochrany, ale z velké části ve třídě IV., malá část ve III. Toto zařazení se týká především lokality 101/z, ve které je většina pozemků vedena jako orná půda, v lokalitě 102/z jsou takto vedeny pouze dva malé pozemky. Navrhovanou zástavbou dojde k záboru ZPF v nezbytně nutné míře. Předpokládá se trvalý zábor ploch veřejných prostranství, tj. zábor zpevněnými plochami komunikací, parkovacích ploch, chodníků a zábor plochami veřejné zeleně. Na soukromých pozemcích se tato problematika týká staveb rodinných domů, garáží, zpevněných ploch teras, vjezdů a dalších doplňkových staveb umístěných v souladu s podmínkami stanovenými regulačním plánem.

Zábory jsou graficky vyznačeny ve Výkrese předpokládaných záborů ZPF - B.3, a to včetně kódů BPEJ a jejich tříd ochrany. Druh pozemků, využití a způsob ochrany jsou uvedeny v seznamu všech dotčených pozemků v kap. A.1.4 návrhu RP.

B.6.2 Důsledky navrženého řešení pro PUPFL

Pozemky určené k plnění funkce lesa (viz Lesní zákon č.289/1995 Sb.) se nacházejí v poměrně krátké docházkové vzdálenosti z obou řešených lokalit, navržená zástavba však na ně nemá přímý vliv, neboť s nimi není v přímém kontaktu a neleží ani v jejich ochranném pásmu (50 m).

B.7 Vyhodnocení souladu se stavebním zákonem, obecnými požadavky na využívání území, s cíli a úkoly územního plánování, zejména s charakterem území, a s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území

Vyhodnocení souladu návrhu regulačního plánu se stavebním zákonem, obecnými požadavky na využívání území, s cíli a úkoly územního plánování, s charakterem území a s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území bude po jeho projednání provedeno pořizovatelem (§ 68 zákona 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu).

B.8 Vyhodnocení souladu se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů a s ochranou práv a právem chráněných zájmů dotčených osob

Vyhodnocení souladu návrhu regulačního plánu se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů a s ochranou práv a právem chráněných zájmů dotčených osob bude po jeho projednání provedeno pořizovatelem (§ 68 zákona 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu).

OBSAH:**A. NÁVRH REGULAČNÍHO PLÁNU****TEXTOVÁ ČÁST I****A.1 Vymezení řešené plochy****A.1.1 Vymezení ploch v územním plánu****A.1.2 Plošné výměry řešených lokalit****A.1.3 Vymezení ploch z hlediska polohy****A.1.4 Seznam pozemků dotčených návrhem regulačního plánu****A.2 Podmínky pro vymezení a využití pozemků****A.2.1 Urbanistické vazby****A.2.2 Architektonické řešení objektů**

Rodinné domy a garáže

Oplocení

A.2.3 Návrh řešení lokality 101/z

Urbanistická koncepce

Architektonické řešení rodinných domů

A.2.4 Návrh řešení lokality 102/z

Urbanistická koncepce

Architektonické řešení rodinných domů

A.2.5 Regulativy

Regulativy funkčního využití

Plošná a prostorová regulace

A.3 Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury**A.3.1 Veřejná dopravní infrastruktura**

Lokalita 101/z

Lokalita 102/z

A.3.2 Veřejná technická infrastruktura

Lokalita 101/z

Lokalita 102/z

A.3.3 Nakládání s komunálním odpadem**A.4 Podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území****A.4.1 Přírodní hodnoty****A.4.2 Urbanistické hodnoty****A.4.3 Architektonické hodnoty****A.4.4 Kulturní hodnoty**

A.5 Podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí**A.6 Podmínky pro ochranu veřejného zdraví****A.6.1 Ochrana obyvatel****A.6.2 Záplavová území****A.6.3 Kvalita ovzduší****A.6.4 Ochrana před hlukem****A.6.5 Požární bezpečnost****A.6.6 Radonové riziko****A.6.7 Nakládání s komunálním odpadem****A.6.8 Ochrana před účinky atmosférické elektřiny****A.6.9 Ochranná a bezpečnostní pásma****A.7 Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a vymezení pozemků pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit, s uvedením katastrálních území a parcelních čísel****A.8 Vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením katastrálních území a parcelních čísel****A.9 Výčet územních rozhodnutí, která regulační plán nahrazuje****A.10 Údaje o počtu listů regulačního plánu a počtu výkresů grafické části****TEXTOVÁ ČÁST II**

(v rozsahu regulačním plánem nahrazovaných územních rozhodnutí)

Platí pouze pro lokalitu 101/z.**A.11 Druh a účel umísťovaných staveb****A.12 Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb, které nejsou zahrnuty do staveb veřejné infrastruktury, včetně podmínek ochrany navrženého charakteru území, zejména ochrany krajinného rázu (například uliční a stavební čáry, podlažnost, výšku zástavby, objemy a tvary zástavby, intenzitu využití pozemků)****A.13 Podmínky pro napojení staveb na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu****A.14 Podmínky pro změny staveb a změny vlivu staveb na využití území**

A.15 Podmínky pro vymezená ochranná pásma**A.16 Podmínky pro vymezení a využití pozemků územního systému ekologické stability****A.17 Stanovení pořadí změn v území (etapizace)****A.18 Vymezení staveb nezpůsobilých pro zkrácené stavební řízení podle § 117 odst. 1 stavebního zákona****GRAFICKÁ ČÁST**

| | | |
|-----|--|----------|
| A.1 | Hlavní výkres | 1 : 500 |
| A.2 | Výkres veřejné infrastruktury | 1 : 500 |
| A.3 | Výkres pořadí změn v území (etapizace) | 1 : 1000 |

B. ODŮVODNĚNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU**TEXTOVÁ ČÁST****B.1 Údaje o způsobu pořízení regulačního plánu****B.2 Vyhodnocení koordinace využívání řešené plochy z hlediska širších územních vztahů, včetně vyhodnocení souladu regulačního plánu pořizovaného krajem s politikou územního rozvoje a zásadami územního rozvoje, u ostatních regulačních plánů též souladu s územním plánem****B.2.1 Koordinace využívání řešené plochy z hlediska širších územních vztahů****B.2.2 Vyhodnocení souladu regulačního plánu pořizovaného krajem s politikou a zásadami územního rozvoje****B.2.3 Vyhodnocení souladu regulačního plánu s územním plánem města****B.3 Údaje o splnění zadání regulačního plánu****B.3.1 Údaje o splnění požadavků vyplývajících z územního plánu****B.3.2 Údaje o splnění požadavků na vymezení pozemků a jejich využití****B.3.3 Údaje o splnění požadavků na umístění a prostorové uspořádání staveb****B.3.4 Údaje o splnění požadavků na ochranu a rozvoj hodnot území****B.3.5 Údaje o splnění požadavků na řešení veřejné infrastruktury**

- B.3.6 Údaje o splnění požadavků na veřejně prospěšné stavby a opatření**
- B.3.7 Údaje o splnění požadavků na asanace**
- B.3.8 Údaje o splnění požadavků vyplývajících z územně analytických podkladů (ÚAP 2010) a ze zvláštních právních předpisů**
Územně analytické podklady
Údaje o splnění požadavků na ochranu veřejného zdraví
Údaje o splnění požadavků na ochranu kulturních hodnot
Údaje o splnění požadavků na civilní a požární ochranu
Údaje o splnění požadavků na ochranu před povodněmi
Údaje o splnění požadavků na ochranu zemědělského půdního fondu
- B.3.9 Výčet druhů územních rozhodnutí, které regulační plán nahradí**
- B.3.10 Údaje o splnění případného požadavku na posuzování záměru obsaženého v regulačním plánu na životní prostředí podle zvláštního právního předpisu, včetně případného požadavku na posouzení vlivu záměru na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast**
- B.3.11 Údaje o splnění případných požadavků na územně plánovací smlouvu a dohodu o parcelaci**
- B.3.12 Údaje o splnění požadavků na uspořádání obsahu návrhu regulačního plánu a obsahu jeho odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení**
- B.4 Komplexní zdůvodnění řešení, včetně zdůvodnění navržené urbanistické koncepce**
- B.5 Informace o výsledcích posuzování vlivů na životní prostředí, byl-li regulační plán posuzován, spolu s informací, zda a jak bylo respektováno stanovisko příslušného orgánu dle zvláštního právního předpisu, popřípadě zdůvodnění, proč toto stanovisko nebo jeho část nebylo respektováno**
- B.6 Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa**
- B.6.1 Důsledky navrženého řešení pro zemědělský půdní fond**
- B.6.2 Důsledky navrženého řešení pro PUPFL**
- B.7 Vyhodnocení souladu se stavebním zákonem, obecnými požadavky na využívání území, s cíli a úkoly územního plánování, zejména s charakterem území, a s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území**

B.8 Vyhodnocení souladu se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů a s ochranou práv a právem chráněných zájmů dotčených osob

GRAFICKÁ ČÁST

| | | |
|------------|--|-----------------|
| B.1 | Koordinační výkres | 1 : 500 |
| B.2 | Výkres širších vztahů | 1 : 5000 |
| B.3 | Výkres předpokládaných záborů ZPF | 1 : 1000 |

C. PŘÍLOHA – NÁVRH ŘADOVÉHO RODINNÉHO DOMU

GRAFICKÁ ČÁST

| | | |
|------------|---|----------------|
| C.1 | Půdorys 1.NP a obytného podkroví | 1 : 100 |
| C.2 | Pohledy | 1 : 100 |
| C.3 | Celkové pohledy | 1 : 150 |
| C.4 | Vzorové oplocení | 1 : 100 |

D. PŘÍLOHA – VYJÁDŘENÍ VLASTNÍKŮ DOPRAVNÍ A TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

– dle samostatného seznamu