

ÚSTÍ NAD ORLICÍ - "CIHELNA - ZU04"

ÚZEMNÍ STUDIE



Pořizovatel :

Městský úřad Ústí nad Orlicí

Sychrova 16, 562 24 Ústí nad Orlicí

Zpracovatel :

R21 Architects s.r.o.

Mánesova 864/19, 120 00 Praha 2

A. TEXTOVÁ ČÁST

HIP/
zodp.projektant: Ing. arch. Hynek Vlach

Stupeň :
Územní studie

Číslo přílohy : **US A01** Revize :

Číslo projektu : 0232 Dat.vydání : 11 / 2023

Číslo paré:

A.1 ZÁKLADNÍ ÚDAJE

(a) Identifikační údaje

- **Název projektu a předmět řešení**

Územní studie „Ústí nad Orlicí, Cihelna - ZU04“, lokalita „areálu Cihelny“

- **Řešené území**

Území, pro které se pořizuje tato územní studie, **se nachází v zastavěném území města v katastrálním území Ústí nad Orlicí**. Severní část plochy hraničí s městským hřbitovem a nezastavěným územím, východní část s komerční zástavbou, jižní část je ohraničena silnicí II. třídy č. 360 a západní část s místní komunikací a parkovištěm u hřbitova. Pozemky v předmětném území jsou ve vlastnictví několika majitelů. Celková rozloha řešeného území je **10,77 ha**.

- **Pořizovatel územní studie**

Městský úřad Ústí nad Orlicí, Stavební úřad
Sychrova 16, 562 24 Ústí nad Orlicí

- **Zpracovatel územní studie**

R21 Architects s.r.o.

Mánesova 864/19
120 00 Praha 2

Zástupce: Ing. arch. Hynek Vlach
Spolupráce: Ing. arch. Radek Hamouz
Matěj Srnec

BKN, spol. s r.o. Řešení infrastruktury, koncepce obchodního centra

Vladislavova 29/1
566 01 Vysoké Mýto

A.2 CÍLE A ÚČEL POŘÍZENÍ STUDIE

(a) Úvod

Město Ústí nad Orlicí má platný Územní plán vydaný Zastupitelstvem města Ústí nad Orlicí dne 25.9.2017, který nabyl účinnosti od 18.10.2017. V Územním plánu byly vymezeny plochy, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie. Pro zastavitelnou plochu ZU04 byla dána podmínka zpracování Územní studie. Pro umísťování trvalých staveb do této plochy musí být respektována řada specifických podmínek.

(b) Obsah návrhu zadání územní studie

▪ Cíle a účel pořízení územní studie

Cílem územní studie je vyřešit vnitřní organizaci plochy označované jako „areál Cihelny“, která je v Územním plánu Ústí nad Orlicí vedena jako zastavitelná plocha ZU04 s funkčním zařazením **plochy smíšené obytné městské - specifické (SM1) a zeleň veřejná - specifická (ZV1)**.

Požadavek na zpracování územní studie ve vymezeném rozsahu vzešel z platného Územního plánu Ústí nad Orlicí, který uložil pro zastavitelnou plochu ZU 04 „Ústí nad Orlicí, Cihelna“ pořídit územní studii, která bude sloužit jako podklad pro rozhodování v daném území.

▪ Rozsah řešeného území

Území, pro které se pořizuje tato územní studie, **se nachází v zastavěném území města a v katastrálním území Ústí nad Orlicí**. Severní část hraničí s městským hřbitovem a nezastavěným územím, východní část s komerční zástavbou, jižní část je ohraničena silnicí II. třídy č. 360 a na západě je území ohraničeno místní komunikací a parkovištěm u hřbitova. Pozemky v předmětném území jsou ve vlastnictví několika majitelů. Celková rozloha řešeného území je **10,77 ha**.

▪ Požadavky na obsah řešení územní studie

a) Stanovení podrobnosti

Územní studie řeší uspořádání jednotlivých ploch, umístění technické infrastruktury, dopravní řešení, koncepci zeleně a koncepci veřejných prostranství.

b) Požadavky na základní koncepci území

Studie byla zpracována na základě Zadání objednatele (02/2022), dále pak na základě Územního plánu Ústí nad Orlicí ve znění změny č. 2, která nabyla účinnosti dne 26.10.2021 a v souladu s 5. aktualizací územně analytických podkladů ORP Ústí nad Orlicí (12/2020).

Studie komplexně řeší území a navazuje na funkční využití okolního území. Je upřesněno vymezení zastavitelných ploch (SM1) a ploch veřejné zeleně (ZV1). Rozsah plochy zeleně není oproti vymezení územním plánem zmenšen. Je definována komunikace zajišťující dopravní obsluhu uvnitř plochy s napojením z ulice Cihlářská. Tato komunikace tvoří rozhraní mezi zastavitelnými plochami na straně jižní a přírodně cenným územím, které bude ponecháno v přírodním stavu, bez možnosti zástavby. Ve studii je

navržena koncepce řešení dopravní a technické infrastruktury a upřesněna urbanistická koncepce celého řešeného území včetně upřesnění podmínek prostorového uspořádání.

Studie respektuje koridor územní rezervy R01 pro obchvat silnice I/14, ve kterém nesmí být umístěny stavby a využití, které by v budoucnu znemožnilo realizaci obchvatu a souvisejících staveb.

Navržená funkce bydlení v řešené **ploše respektuje závěr hlukové studie (EMPLA AG spol. s r.o., 11/2021) - bytové objekty jsou situovány ve vzdálenosti větší než 30m od podélné osy komunikace II/360.**

Pozn.: Případný hlukový zemní val podél silnice II/360 nemá s ohledem na konfiguraci terénu pro řešenou část území význam - účinnost zemního valu výšky 3 m, vybudovaného podél silnice II/360 by se projevila pouze pro jednopodlažní objekty nebo pro první nadzemní podlaží vícepodlažních objektů).

c) Požadavky na využití a prostorové uspořádání

Studie obsahuje koncepci prostorového, funkčního a provozního uspořádání jednotlivých ploch včetně zásad utváření pro jeho bezprostřední okolí. Jako regulativy pro stavby a plochy řešeného území a regulativy a pro umístění zeleně jsou respektovány požadavky stávajícího Územního plánu, doplněné o požadavky doplňujících vstupních podkladů - zejména Hlukové studie a Hodnocení podle § 67 zákona č. 114/1992 Sb.

Studie respektuje stanovené funkční využití a podmínky prostorového uspořádání zástavby pro funkční plochu **smíšené obytné městské - specifické (SM1) a zeleň veřejná - specifická (ZV1)**, ve které je zájmové území dle Územního plánu Ústí nad Orlicí zařazeno.

d) Požadavky na řešení dopravní a technické infrastruktury

Územní studie řeší koncepci napojení na stávající dopravní a technickou infrastrukturu. Koncepce vychází z informací poskytnutých správci technické infrastruktury.

e) e) další požadavky:

Územní studie byla zpracována v těchto postupných krocích:

A. doplňující průzkumy a rozbory

V rámci přípravných prací byly doplněny údaje obsažené v územně analytických podkladech v rozsahu potřebném pro zpracování návrhu územní studie:

Byla zajištěna vyjádření správců technické infrastruktury - společnosti TEPVOS, spol. s r.o. , ČEZ Distribuce, a.s., CETIN a.s.

Bylo zpracováno **Hodnocení podle § 67 zákona č. 114/1992 Sb., v rozsahu vyhlášky č. 142/2018 Sb.** (RNDr. Jiří Veselý 05/2023)

Byla zpracována **HLUKOVÁ STUDIE Posouzení vlivu akustických emisí z pozemní dopravy na sínici II/360 na budoucí chráněný venkovní prostor staveb plánovaných obytných domů** (EMPLA AG, spol s r.o., Hradec Králové 11/2021)

S ohledem na výraznou morfologii řešeného území byly při zpracování územní studie použity informace z Geodetické zaměření části území (Geodézie s.r.o. 014/2008).

Územní studie je zpracována v souladu se závěry doplňujících podkladů.

B. Návrh územní studie

Byl předběžně konzultován s pořizovatelem a s vybranými dotčenými orgány dle požadavku Zadání územní studie.

C. čistopis územní studie

Byl vydán na základě projednaného Návrhu územní studie.

A.3 ŠIRŠÍ VZTAHY A VAZBY NA OKOLÍ

▪ Charakteristika území a stavebního pozemku

Zastavitelná plocha ZU 04 má celkovou rozlohu cca 10,77 ha. Podstatnou část této plochy tvoří navážky. V rámci plochy se její nejnižší část nachází v jihozápadním cípu území a nejvyšší přibližně v jedné třetině od východní hranice plochy. Území stoupá z JZ strany (výška cca 339,0 m.n.m. Bpv) jednak směrem k severu na úroveň cca 351 až 354 m.n.m. Bpv a dále i ve směru západ - východ až na úroveň cca 352 m.n.m. Bpv. Ve třetině území od východní strany je v navážkách situovaná prohlubeň (bývalý těžební prostor), kde terén klesá na úroveň cca 345,75 m.n.m. Bpv. Plocha této prohlubně je cca 0,65 ha.

Území zastavitelné plochy ZU04 je v současné době kromě otočky pro navážení materiálu bez přímého dopravního napojení na ulici Cihlářskou a i bez napojení z jiných směrů. Území bude tedy nutné vhodně napojit na stávající dopravní infrastrukturu.

V území se nachází vzrostlé dřeviny zejména při ulici Cihlářská a bezejmenné komunikaci vedoucí k domovu seniorů a parkovišti u hřbitova. Zbytek území je kromě bývalého dobývacího prostoru a obratiště pokryt porosty převážně středně vzrostlých listnatých a jehličnatých stromů.

▪ Zastavěné / nezastavěné území

Vymezení zastavěného území obce dle § 58 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu v souladu s cíli územního plánu je řešeno Územním plánem obce, zastavitelná plocha **ZU 04 Cihelna se nachází uvnitř hranice zastavěného území obce.**

A.4 VYHODNOCENÍ SOULADU STUDIE S ÚZEMNÍM PLÁNEM MĚSTA ÚSTÍ NAD ORLICÍ

Dne 25.09.2017 byl Zastupitelstvem města Ústí nad Orlicí vydán Územní plán Ústí nad Orlicí, který nabyl účinnosti dne 18.10.2017. Dále pak dne 13. 9. 2021 byla Zastupitelstvem města Ústí nad Orlicí vydána zatím poslední Změna č. 2 Územního plánu Ústí nad Orlicí, která nabyla účinnosti dne 26.10.2021.

▪ Funkční využití

Plocha ZU04 - ZV1 Veřejné prostranství - veřejná zeleň specifická

Hlavní využití:

Plochy veřejně přístupné zeleně, městský park, lesopark

Přípustné využití:

- pěší, cyklistické stezky, in-line dráhy,
- rekreační louky, sportoviště přírodního charakteru,
- dětská hřiště,
- vodní plochy,
- prvky drobné architektury a městského mobiliáře (sochy, altánky, lavičky odpadkové koše, prvky městského informačního systému, apod.),
- veřejné osvětlení,
- nezbytné liniové stavby technické infrastruktury

Podmíněně přípustné využití:

- stavby a zařízení pro sport a rekreaci, včetně zázemí stravování,
- stavby a zařízení pro ochranu přírody a krajiny, včetně staveb pro osvětlu,
- parkoviště,

Podmínky pro výše uvedené podmíněně přípustné využití:

- stavby a činnosti musí být v souladu se zájmy ochrany přírody a krajiny,
- stavby a činnosti nesmí narušit pohodu prostředí a jejich vliv nesmí překročit zákonem stanovené normy,
- ve vymezené územní rezervě pro výhledové umístění přeložky silnice I/14 nesmí být umísťovány žádné stavby a činnosti, které by znemožnily tento záměr,
- v koridoru územní rezervy R01 pro přeložku silnice I/14 je možné umísťovat pouze stavby a zařízení, které neznemožní nebo podstatně neztíží realizaci přeložky silnice I/14.

▪ Podmínky územního plánu k prostorovému uspořádání

Podmínky prostorového uspořádání:

- koeficient nebezpečných: 0,75,
- ostatní podmínky budou stanoveny územní studií

Charakter a struktura zástavby:

- nestanovena.

Do funkční plochy ZV1 - Veřejné prostranství - veřejná zeleň specifická je v rámci ÚS umístěna stezka pro chodce a cyklisty podél nové místní komunikace. Využití funkční plochy ZV1 pro tyto funkce je v souladu s platným Územním plánem města Ústí nad Orlicí.

Plocha ZU04 - SM1 Plochy smíšené obytné - městské specifické

Hlavní využití:

Smíšené využití pro bydlení a obslužnou sféru, stavby pro bydlení, stavby a zařízení pro občanské vybavení a nerušící služby.

Přípustné využití:

- veřejná prostranství včetně komunikací místního významu pro obsluhu těchto ploch, pěších a cyklistických cest a veřejné zeleně,
- dětská hřiště a sportoviště o výměře do 500 m²,
- další stavby a zařízení bezprostředně související s bydlením,
- související technická a dopravní infrastruktura (zásobování, parkování).

Podmíněně přípustné využití:

- stavby a zařízení pro tělovýchovu a sport

Podmínky pro výše uvedené podmínečné přípustné využití:

- řešením ani provozem pozemků, staveb a zařízení nesmí dojít k narušení užívání staveb a zařízení v jejich okolí a ke snížení kvality prostředí, zejména z hlediska hladiny hluku, vibrací, čistoty ovzduší, vod a půdy, emisí prachu a pachů, přiměřeného množství zeleně, oslunění,
- řešením ani provozem pozemků, staveb a zařízení nesmí dojít ke zvýšení dopravní zátěže v sídle

Podmínky prostorového uspořádání:

- budou stanoveny územní studii,

Charakter a struktura zástavby:

- nestanovena.

Do funkční plochy SM1 – Plochy smíšené obytné – městské specifické jsou v ÚS umísťovány tyto funkce:

- místní komunikace
- pěší komunikace
- cyklostezka
- bydlení v bytových domech
- bydlení v rodinných domech
- občanské vybavení - obchodní plochy
- dopravní infrastruktura (zásobování, parkování)
- veřejná zeleň

Využití funkční plochy SM1 pro tyto funkce je v souladu s platným Územním plánem města Ústí nad Orlicí.

A.5 KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

V řešeném území jsou umístěny 2 základní funkce. Jde o bydlení v bytových a rodinných domech, a dále obchodní plochy a služby. Dále je řešeno napojení těchto funkcí na nově navrženou komunikační osu západ - východ a její propojení v jižní části na stávající komunikaci Cihlářskou. Všechny tyto funkce jsou umísťovány do funkční plochy SM1 - plochy smíšené obytné městské specifické, část veřejné komunikace se nachází ve funkční ploše ZV1 - veřejná prostranství a veřejná zeleň.

Bytové domy jsou navrženy v západní části území a navazují na stávající zástavbu - komplex domova seniorů a prodejny stavebnin. Bytové domy jsou navrženy při novém vstupu do území z východní strany, jejich realizace je na realizaci ostatních funkcí do značné míry nezávislá.

Obchodní plochy a služby se nachází ve střední části funkční plochy SM1. I když je řešeno propojení s komunikací v severní části, vybudováním přímého dopravního napojení na komunikaci Cihlářskou je dosaženo nezávislosti na realizaci obytných funkcí v území.

Rodinné domy jsou navrženy ve východní části území a navazují přímo na obslužnou komunikaci procházející územím v ose západ – východ. Rodinné domy jsou závislé na vybudování této komunikace alespoň až k plochám obchodu a služeb. Komunikace při vstupu u zástavby rodinných domů je zklidněna a prostor přechází v „obytnou ulici“. Rodinné domy jsou od stávající zástavby v jižní části odděleny pásem izolační zeleně.

A.6 ARCHITEKTONICKO-URBANISTICKÉ ŘEŠENÍ OBSAHUJÍCÍ PODMÍNKY PLOŠNÉHO A PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ STAVEB

▪ Bytové domy

Bytové domy jsou situovány v západní části území. Navržené jsou zde celkem 3 nízkopodlažní bytové objekty, každý s pěti nadzemními podlažními. Každý z objektů je koncipován jako samostatný blok s centrálním vertikálním komunikačním jádrem. Jednotlivé bloky jsou propojené společným podzemním kapacitním parkingem. Bytové domy jsou dopravně napojené na nově navrženou komunikaci procházející přibližně středem území ve směru na východ a stáčejí se postupně od středu na jih. Tato komunikace propojuje všechny umísťované funkce navzájem a navazuje na stávající bezejmennou komunikaci propojující ulici Cihlářskou s parkovištěm u hřbitova.

Předpokládané maximální kapacity navržené bytové zástavby:

KAPACITY NÁVRHU						
OBJEKT	POČET BYTOVÝCH JEDNOTEK	ZASTAVĚNÁ PLOCHA PARKING (m ²)	PLOCHA TYPICKÉHO PODLAŽÍ (m ²)	HPP (obytná podlaží) (m ²)	Počet garážových stání	Počet stání na terénu
BD-1	20	390	390	1950	11	18

BD-2	20	390	390	1950	11	
BD-3	20	390	390	1950	14	

* Celková zastavěná plocha suterénního parkingu bytových domů je cca 2 140 m².

** Celková kapacita suterénního parkingu bytových domů je cca max 71 parkovacích stání.

▪ Obchodní plochy, služby

Obchodní plochy jsou primárně přímo napojeny na komunikaci Cihlářskou v jižní části území. V severní části jsou napojeny na novou obslužnou komunikaci procházející celým zastavitelným územím v ose západ - východ.

Pro obchod jsou celkem navrženy 2 objekty hmotově na sebe navazující. Větší objekt pro obchod - „obchodní dům“ má při stejné výšce 2 podlaží v části pro zákazníky a 1 podlaží pro dispozičně navazující sklad. Vstup do obchodu je situován z navazujícího parkoviště z jižní strany o kapacitě 79 parkovacích stání.

Dvoupodlažní objekt „obchodního domu“ je navržen jako větší nečleněná hmota kvádrů se zaoblenými rohy. Výrazným prvkem je zdůrazněný a prosklený vstup přes dvě patra. Tato hmota, za kterou se nachází prodejní plochy, je převážně bez oken, jako přisvětlení prostoru byly využity bodové střešní světlíky. Jedinými použitými okny v čelní fasádě objektu jsou okna pro kanceláře a sociální zázemí obchodního domu.

Jednopodlažní objekt retailových ploch a služeb je též navržen jako kvádr. Na rozdíl od sousedního objektu bude mít několik vstupů do obchodních ploch odvislých od počtu zde umístěných obchodů a služeb. Fasáda u těchto vstupů z navazujícího parkoviště se předpokládá souvisle prosklená s množstvím výloh a vstupů.

Zásobování obou objektů je navrženo místní objízdou komunikací ze severovýchodního rohu při spojnici obou objektů.

Předpokládané maximální kapacity navržené zástavby obchodního charakteru:

KAPACITY NÁVRHU					
OBJEKT	POČET PATER	ZASTAVĚNÁ PLOCHA PARKING (m ²)	PLOCHA PODLAŽÍ (m ²)	HPP (m ²)	Počet park.stání
obch.dům	2	2400	3200	4655	79
retail	1		2015	2015	

▪ Rodinné domy

Rodinné domy jsou napojeny novou obslužnou komunikací procházející zastavitelným územím v ose západ - východ na jejím východním konci, kde tato komunikace přechází ve veřejný prostor se zelení a

parkingem. Domy jsou navrženy při této komunikaci, která se mírně stáčí jižním směrem. Na konci této komunikace se nachází obratiště.

V zastavitelném území ZU 04 je funkční plocha SM1 ve východní části území vymezena územím ve tvaru trojúhelníku. Obslužná komunikace prochází přibližně středem tohoto území a rodinné domy spolu s jejich parcelami jsou vymezeny v rámci tohoto trojúhelníka. Je navrženo celkem 9 samostatných (max) dvoupodlažních rodinných domů. Z obslužné komunikace je navržen přímý vstup a vjezd na jejich parcely.

Rodinné domy jsou od stávající obchodní zástavby v jihovýchodní části území odděleny pásem izolační zeleně (funkční plocha ZV1) v šířce cca 20 m.

Předpokládané kapacity (max cca) navržené zástavby rodinných domů:

KAPACITY NÁVRHU						
OBJEKTY	POČET RODINNÝCH DOMŮ	PLOCHA POZEMKŮ PRO RD CELKEM (m ²)	PLOCHA TYPICKÉHO PODLAŽÍ RD (m ²)	HPP- 1 RD (m ²)	Počet park. stání pro RD	Počet návštěvnických stání
RD	9	9370	115	230	18	9

▪ Podmínky prostorového uspořádání

Závazné podmínky:

Závazné jsou plochy a koridory dopravní infrastruktury (komunikace, parkoviště a chodníky). V těchto plochách bude vedena technická infrastruktura.

Nezávazné podmínky:

Nezávazné je dělení pozemků rodinných domů, které ale je podmíněno vedením této hranice směrem od veřejné komunikace v kolmém úhlu nebo v úhlu přibližujícím se kolmému.

▪ Objemové parametry zástavby

Výška budov je limitována:

- Bytové domy - max 5 nadzemních podlaží
- Rodinné domy - max 2 nadzemní podlaží
- Obchodní plochy a služby - 12,5 m

A.7 KONCEPCE DOPRAVNÍ A TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

(a) Dopravní infrastruktura

▪ Motorizovaná doprava

Řešené území systémem komunikací navazuje na stávající komunikace v území. Nová páteřní komunikace v řešeném území je umístěna ve směru západ – východ cca při rozhraní funkčních ploch ZV1 a SM1. Komunikace je navržena jako obousměrná. Komunikace se na východě stáčí jihovýchodním směrem, kde v místě u parcel rodinných domů dochází k jejímu zklidnění zpomalovacím prahem a přechází v obytnou zónu - veřejnou ulici. Komunikace je dále na západě území připojena ke stávající komunikaci u parkoviště u hřbitova, kde vznikne nová neřízená křižovatka. Dále je území připojeno na stávající komunikaci II/360 Cihlářská novou příčnou komunikací v místě mezi obchodními plochami a zástavbou obytných domů. V místě napojení vznikne další neřízená křižovatka s připojovacími pruhy pro příjezd i výjezd. Připojení v tomto místě je zamýšleno hlavně pro nákupní zónu s obchodními plochami a pro její zásobování. Navržené obslužné komunikace mají šířku 6m a 5,5m.

▪ Hromadná doprava

Řešené území je přístupné ze stávajících zastávek MHD jednak při komunikaci Cihlářská na jižní straně (Tesco, Jysk) a ze zastávky MHD u parkoviště u hřbitova v západní části území. Současná dopravní obslužnost je dobrá a zřízení nových zastávek MHD není potřeba.

▪ Doprava v klidu

Návrh dopravy v klidu je řešen pro každou novou funkci zvlášť. Bytové domy v západní části území mají parkovací místa pro rezidenty řešena vlastním podzemním parkingem, místa návštěvnická na povrchu. U obchodních ploch je zřízeno kapacitní parkoviště na povrchu pro návštěvníky. Rodinné domy ve východní části území řeší parkování na svém pozemku, ve veřejném prostoru obytné ulice jsou zřízena parkovací stání pouze pro návštěvy. Uliční zeleň je navržena mezi vymezenými parkovacími stáními. Parkovací stání mají rozměry 5,0 x 2,5 m, parkovací stání pro postižené osoby pak 5 x 3,5 m. Návštěvnická podélná parkovací stání v obytné ulici u rodinných domů mají rozměry 6,75 (5,75) x 2,5 m. Obytná ulice – veřejný prostor má šířku 10,5 m. 5% stání je navrženo s parametry odpovídajícími požadavkům Vyhl. 398/2009 Sb. pro užívání osobami ZTP.

Výpočet odstavných a parkovacích stání dle ČSN 736110 - Projektování místních komunikací:

Protože stupeň automobilizace není v platném Územním plánu stanoven, byl uvažován **součinitel vlivu stupně automobilizace 1**, který odpovídá stupni automobilizace 1:1,25. Navržený počet parkovacích stání je vyšší.

Bytové domy:

Celková potřeba stání dle čl. 14.1.4 a tab. č 34 - ČSN 736110:

P1.....počet stání podle bytů do 100 m² (navrženo celkem 60 bytů = 60 stání)

k.....součinitel vlivu automobilizace 1 (stupeň automobilizace 1 : 1,25...400 vozidel/1000 obyvatel)

Byt do 100 m².....1 odstavné stání

P2.....počet obyvatel domů (60 bytů x 3 obyvatelé = 180 obyvatel)

Parkovací stání obytné okrsky - 20 obyvatel na 1 stání

Odstavná parkovací stání (O):

$O = P1 \times k = 60 \times 1 = 60$ odstavných stání

Navrženo je celkem 80 odstavných stání, z toho 71 v podzemním parkingu a 9 stání na povrchu.

Parkovací stání (P):

$P = P2 : \text{počet obyvatel} \times k = (180/20) \times 1 = 9$ parkovacích stání

Navrženo je celkem 9 parkovacích stání na povrchu.

Obchodní dům, retail:

Celková potřeba stání dle čl. 14.1.6 a tab. č 30, 31, 32 a 34 - ČSN 736110:

P.....počet parkovacích stání obchodního domu spolu s retailem

P1.....započítatelná předpokládaná čistá prodejní plocha obchodního domu s předpokládanou funkcí prodejny nábytku - 2500 m² (z celkových HPP 4655 m²)

p1.....počet účelových jednotek (m²) na 1 stání - 50

P2.....započítatelná předpokládaná čistá prodejní plocha retailových obchodů - 1400 m² (z celkových HPP 2015 m²)

p2.....počet účelových jednotek (m²) na 1 stání - 50

k.....součinitel vlivu automobilizace 1 (stupeň automobilizace 1 : 1,25...400 vozidel/1000 obyvatel)

kp.....součinitel redukce stání 0,8 - viz tabulka č.30 - Skupina 2, viz tabulka č.31 - Charakter území B a viz tabulka č.32 - Dostupnost území stupeň č.3

Vypočtený počet parkovacích stání se rozděluje poměrem 90% pro krátkodobé a 10% pro dlouhodobé parkování (delší než 2 hodí.

Parkovací stání (P):

$P = (P1 + P2) \times k \times kp = (2500/50 + 1400/50) \times 1 \times 0,8 = 64$ parkovacích stání, z toho 58 pro krátkodobé a 6 pro dlouhodobé parkování.

Navrženo je celkem 80 parkovacích stání, 72 pro krátkodobé a 8 pro dlouhodobé parkování.

Rodinné domy:

Celková potřeba stání dle čl. 14.1.4 a tab. č 34 - ČSN 736110:

P1.....počet stání podle bytů v devíti rodinných domech nad 100 m² (celkem 9 bytů = 18 stání)

k.....součinitel vlivu automobilizace 1 (stupeň automobilizace 1 : 1,25...400 vozidel/1000 obyvatel)

Byt nad 100 m².....0,5 bytu na 1 odstavné stání, tj. 1 byt na 2 odstavná stání

P2.....počet obyvatel rodinných domů (9 bytů x 4 obyvatelé = 36 obyvatel)

Parkovací stání obytné okrsky - 20 obyvatel na 1 stání

Odstavná parkovací stání (O):

$O = P1 \times k = 18 \times 1 = 18$ odstavných stání

Navrženo je celkem 18 odstavných stání.

Parkovací stání (P):

$P = P2 : \text{počet obyvatel} \times k = (36/20) \times 1 = 1,8$ parkovacích stání

Navrženo je celkem 9 parkovacích stání.

▪ Pěší trasy a stezka pro pěší a cyklisty

Do funkční plochy ZV1 - Veřejné prostranství - veřejná zeleň specifická je v rámci ÚS umístěna stezka pro chodce a cyklisty podél nové místní komunikace. Pěší propojení je dále provedeno v severovýchodním směru do prostoru stávající zahrádkářské osady, dále pak ve východním směru do stávající bezejmenné komunikace při východní hranici řešeného území.

Dle požadavku městského architekta je doplněno nové pěší propojení podél ulice Cihlářská až ke stávajícímu obchodnímu areálu Tesco - Jysk.

V severojižním směru je propustnost území zajištěna oboustranným chodníkem vedeným podél propojovací komunikace vedené podél západní hranice navrženého obchodního centra mezi OC a bytovými objekty, dále pak stezkou vedenou od zastávek MHD v Cihlářské ulici směrem veřejnému prostranství (dětské hřiště) situovanému na hranici navržené zástavby rodinných domů při nově navržené obslužné komunikaci se stezkou pro chodce a cyklisty. Chodníky a stezky se navrhují v šíři min 2,0 m, stezka pro pěší a cyklisty podél obslužné komunikace je navržena jako obousměrná - nedělená v šíři min 3,0 m.

(b) Technická infrastruktura

Navržené objekty budou napojené na stávající síť technické infrastruktury (viz výkres 03 Územní studie)

- Dešťová kanalizace
- Splašková kanalizace
- Plyn
- Silnoproudá vedení
- Veřejné osvětlení
- Síť elektronických komunikací

Komerční objekt obchodu a služeb bude napojený na komunikaci Cihlářskou a na infrastrukturu soustředěnou v jejím koridoru. Výstavba bytových a rodinných domů se předpokládá ve II., případně i III. etapě a bude podmíněna výstavbou dopravní a technické infrastruktury uvnitř řešeného území

A.8 NÁVRH ETAPIZACE VÝSTAVBY

V rámci Územní studie nejsou stanoveny striktní požadavky na etapizaci. Předpokládá se, že první etapou bude komerční objekt s plochami obchodu služeb dopravně napojený na ulici Cihlářskou, výstavba bytových a rodinných domů se předpokládá ve II. případně i III. etapě.