

REGULAČNÍ PLÁN
„REVITALIZACE ÚZEMÍ PERLA 01 V ÚSTÍ NAD
ORLICÍ“

návrh změny č. 1



OBSAH REGULAČNÍHO PLÁNU

OBSAH REGULAČNÍHO PLÁNU	2
IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE	3
1. TEXTOVÁ ČÁST REGULAČNÍHO PLÁNU	4
1.1. Vymezení řešené plochy	4
1.2. Podrobné podmínky pro vymezení a využití pozemků.....	4
1.3. Podrobné podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury.....	15
1.4. Podrobné podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území,	24
1.5. Podrobné podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí	27
1.6. Podmínky pro ochranu veřejného zdraví a pro požární ochranu,	28
1.7. 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, v případě, že nahrazuje pro tyto stavby územní rozhodnutí, též s uvedením katastrálních území a parcelních čísel pozemků dotčených vymezením	28
1.8. Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 5 odst. 1 katastrálního zákona,	29
1.9. Výčet územních rozhodnutí, která regulační plán nahrazuje	30
2. ÚDAJE PODLE ROZSAHU NAHRAZOVANÝCH ÚZEMNÍCH ROZHODNUTÍ	30
2.1. Druh a účel umísťovaných staveb	30
2.2. Podmínky pro umístění a prostorové řešení staveb, které nejsou zahrnuty do staveb veřejné infrastruktury, včetně urbanistických a architektonických podmínek pro zpracování projektové dokumentace a podmínek ochrany krajinného rázu (například uliční a stavební čáry, vzdálenost stavby od hranic pozemků a sousedních staveb, půdorysnou velikost stavby, nejsou-li vyjádřeny kótami v grafické části, podlažnost, výšku, objem a tvar stavby, základní údaje o kapacitě stavby, určení částí pozemku, které mohou být zastavěny, zastavitelnost pozemku dalšími stavbami).....	30
2.3. Podmínky pro napojení staveb na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu	31
2.4. Podmínky pro změnu využití území.....	31
2.5. Podmínky pro změnu vlivu užívání stavby na území	31
2.6. Podmínky pro vymezená ochranná pásma	31
2.7. Podmínky pro vymezení a využití pozemků územního systému ekologické stability	31
2.8. V případě potřeby stanovení pořadí změn v území (etapizaci).....	31
2.9. Technické podmínky požární bezpečnosti staveb, pro které regulační plán nahrazuje územní rozhodnutí, v rozsahu zvláštního právního předpisu	32
2.10. Stanovení kompenzačních opatření podle § 65 odst. 6 nebo § 66 odst. 5 stavebního zákona	32
Údaje o počtu listů regulačního plánu a počtu výkresů grafické části	32
3. GRAFICKÁ ČÁST REGULAČNÍHO PLÁNU	32

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

Název: **Regulační plán „Revitalizace území Perla 01 v Ústí nad Orlicí“**

Místo: **město Ústí nad Orlicí**
kraj Pardubický

Zadavatel: **Město Ústí nad Orlicí**
Sychrova 16
562 24 Ústí nad Orlicí

Pořizovatel: **Městský úřad Ústí nad Orlicí**
Stavební úřad
Lukáš Franz, odborný referent – územní plánování
Sychrova 16
562 24 Ústí nad Orlicí
tel.: +420 736 516 262
franz@muuo.cz

Nadřízený orgán územního plánování: **Krajský úřad Pardubického kraje**
Oddělení územního plánování

Zpracovatel: **Archforma s.r.o.**
Nad Šárkou 782/60
Dejvice, 160 00 Praha
IČ: 07 96 28 86
DIČ: CZ 07 96 28 86

Odborný garant:
Ing. arch. Tomáš Harom, autorizovaný architekt ČKA 04056
tel.: +420 608 421 132, harom@ateliervas.cz

Autoři:
Ing. arch. Tomáš Harom
Ing. arch. Vojtěch Bis
www.ateliervas.cz

Datum zpracování: **červen 2024**

1. TEXTOVÁ ČÁST REGULAČNÍHO PLÁNU

1.1. Vymezení řešené plochy

Území řešené ~~návrhem regulačního plánu pod názvem~~ regulačním plánem „Revitalizace území Perla 01 v Ústí nad Orlicí“ (dále v textu uváděný pod zkratkou RP) se nachází ve středu samosprávného území města Ústí nad Orlicí. Území se nachází severovýchodně od historického jádra a je řádově vymezeno ulicemi Lochmanova, 17. listopadu a Špindlerova a je ~~z větší části~~ tvořeno ~~z větší části areálem bývalého~~ plochou bývalého textilního závodu Perla 01. V rámci řešeného území jsou vedeny i přilehlé plochy – Konzum COOP, prostor před Poštou a prostor proluky u Hernychovy vily. ~~Rozsah řešeného území byl zadán Zadáním RP.~~ Rozloha řešeného území činí cca 4,8 ha. Přesné vymezení řešeného území je vyznačeno v grafické části tohoto RP.

~~Řešené území má rozlohu téměř 4,9 ha (48.918 m²). V rámci platného Územního plánu (dále v textu uvažován pod zkratkou ÚP; jedná se o ÚP zpracovaný kancelář Roman Koucký architektonická kancelář s.r.o, v roce 2006) řešené území svojí hranicí zasahuje do několika zastavitelných lokalit. Jedná se o stabilizovanou lokalitu 001 – Město, transformační lokalitu 002 – Perla. Dále se řešené území na své hranici dotýká transformační lokality 006 – Špindlerova.~~

~~Všechny lokality jsou ÚP určeny jako zastavitelné plochy bydlení. Detailní popis funkčního vymezení je určen ÚP.~~

~~Řešené území leží v katastrálním území Ústí nad Orlicí [775274] a obsahuje níže uvedené parcely, nebo jejich části dle katastru nemovitostí (www.cuzk.cz, cit. 21. 1. 2015):~~

424/5	2334/7	298/2	52/8	883/13	44/5	3081
2400/3	2334/5	1608/8	52/6	1183	45	389/6
2400/9	2334/6	2455/1	52/5	2396/1	1182	
2750	100	2436/1	52/4	389/1	52/1	
578	2334/1	1450/1	52/3	388	52/9	
391/1	2334/3	883/33	52/2	389/5	52/10	
391/2	2414/3	883/9	883/25	2554	2751	
393/3	2334/2	883/30	3383	480/1	2752	
2334/8	3128	883/10	3384	44/2	52/7	
2334/9	2340/1	883/11	3381	44/1	1200	

1.2. Podrobné podmínky pro vymezení a využití pozemků

1.2.1. Podmínky pro vymezení pozemků

~~Řešené území je v současné době tvořeno parcelami, které svým tvarem a uspořádáním převážně nevyhovují plánovanému způsobu využití. Základním cílem RP je vytvoření stabilní městské struktury, která by přirozeně navázala a rozšířila centrum města.~~

Závazně jsou určeny plochy Veřejného prostranství mající ve své ploše zpravidla koridory dopravní a technické infrastruktury. Veřejná prostranství ~~procházejí srostlící budov průmyslového areálu a dělí jej~~ plochu řešeného území na samostatné bloky. Veřejná prostranství jsou dělena na veřejná prostranství ulic a náměstí (VP) a Veřejná prostranství veřejné zeleně (ZV). Příčné profily veřejných prostranství VP jsou závazně kotované. Jejich rozměr zajišťuje optimální prostor pro umístění veřejné infrastruktury. ~~Vzájemná vazba~~

~~stávající stavební struktury a navrhovaných Veřejných prostranství je patrná z výkresu Asanačí N.2.5 a VPS N.2.4.~~

Bloky vymezené veřejnými prostranstvími přebírají předepsané funkční využití ÚP resp. RP toto funkční využití upřesňuje (viz 1.2.2).

1.2.2. Podmínky pro využití pozemků

RP vymezuje v řešeném území plochy s rozdílným způsobem využití, které je však v souladu s ~~dovoleným~~ funkčním využitím územím definovaným ÚP. Jedná se o:

- ~~— Území obytné (OB)~~
- Plochy smíšené obytné – v centrech měst – specifické (SC1)
- Plochy smíšené obytné – v centrech měst – specifické s převahou bydlení (SC1o)
- Veřejná prostranství – ulice a náměstí (VP)
- Veřejná prostranství – veřejná zeleň (ZV)

Stručné definování pojmů

Blok

Část zastavěného území, které je vymezeno plochami veřejného prostranství či hranicí řešeného území. Bloky mají stanovenou vlastní prostorovou regulaci, která určuje podrobné podmínky jejich využití. Bloky jsou vymezeny uliční čarou a jsou pro potřeby RP očíslovány. ~~Jednotlivé bloky jsou pro potřeby tohoto RP označeny pořadovými čísly, ke kterým se vztahují upřesněné podrobné regulace.~~

Uliční čára

Hranice vymežující veřejná prostranství od plochy s jiným funkčním využitím. Uzavřená uliční čára vymezuje samostatný blok.

Stavební čára

Stavební čára představuje hranici budovy v rámci bloku, tj. konstrukce tvořící budovu, pokud není uvedeno jinak, nesmí tuto čáru přesahovat. Stavební čára je ve výkresech určena kótou od hranice bloku (uliční čáry). Pokud bude pro výstavbu v rámci bloku použita zachovávaná budova, resp. hala dle výkresu asanačí N.2.5. a pokud bude tato hala přesahovat stavební čáru, bude přesahující část zachovávané haly vytvářet novou stavební čáru. ~~Tento regulativ se, za předpokladu, že bude zajištěna dostatečná podchodná výška, netýká subtilních pomocných konstrukcí vykonzolovaných z fasády budovy (např. prvky stínění, označníky provozoven, balkony apod.).~~

Stavební čára závazná – budova musí svojí fasádou přiléhat ke stavební čáře alespoň z 80 %. Drobné budovy plnící doprovodnou funkci k budově hlavní (altány, garáže, dílny, sklady, skleníky a pod) nemusí přiléhat ke stavební čáře závazné.

Stavební čára nepřekročitelná – budova nemusí svojí fasádou přiléhat ke stavební čáře.

Stavba

Pro potřeby RP ~~je převzata definice stavby z § 2 zákona č. 183/2006 Sb. v aktuálním znění. se stavbou rozumí stavba podle definice platného Stavebního zákona.~~

Budova

Pro potřeby RP se budovou rozumí budovou nadzemní stavba prostorově soustředěná a navenek převážně uzavřená obvodovými stěnami a střešní konstrukcí ~~(dle definice uvedené v §3 vyhlášky 137/1998 Sb. v aktuálním znění).~~ Za drobnou budovu se považuje stavba s jedním nadzemním podlažím, pokud jejich zastavěná plocha nepřesahuje 16 m² a výška 4,5 m.

Vjezd do bloku resp. vstup do provozu

Jedná se o část uliční čáry, po jejíž délce je vhodné umístit vjezd do bloku resp. vstup do provozu na příslušné fasádě za uliční čarou. Pokud bude alespoň část vstupů situována ve vymezeném úseku, lze vstupy situovat i mimo vymezený úsek fasády. Vstupem do provozu se chápe hlavní vstup (vstup pro zákazníky nebo návštěvníky, vstup do bytové části objektu apod.) – nejedná se o technologické nebo personální vstupy).

Předepsané pěší propojení

Jedná se o spojnice mezi plochami veřejného prostranství jdoucí přes bloky. Toto propojení zajišťuje především plynulou pěší prostupnost v území. V podrobných podmínkách je určena min. šířka, resp. výška. Celkové tvarové řešení však není určeno.

Předepsané propojení veřejných prostranství

Jedná se o propojení mezi veřejnými prostranstvími, které má podobu veřejně přístupné pěší ulice, tedy také veřejného prostranství. Je určena předpokládaná poloha, která bude upřesněna navrženými budovami. V podrobných podmínkách jsou určeny přesné rozměry a jiné parametry.

Průchod

Jedná se o stavební úpravu stavby určenou pro veřejně přístupné propojení veřejných prostranství. V podrobných podmínkách je určena min. šířka, resp. výška. Celkové tvarové řešení však není určeno.

Podloubí

Jedná se o stavební úpravu budovy určenou pro veřejně přístupnou pěší komunikaci jdoucí podél fasády. Podloubí bezprostředně navazuje na veřejné prostranství a je s ním kontinuálně komunikačně propojeno. Podloubí může být řešeno vestavbou za fasádu budovy nebo přístavbou před fasádou budovu. Přesahující část budovy nad podloubí je vynesena pilíři nebo sloupy. V podrobných podmínkách je určena min. šířka, resp. výška. Celkové tvarové řešení však není určeno.

Předepsané stromořadí a předepsaná skupinová zeleň

Stromořadí – představují lineární zeleň, aleje, jdoucí podél koridorů dopravní infrastruktury. Závazně se neurčují pozice jednotlivých stromů, ale určují se linie, ve kterých mají být stromy sázeny. Stromořadí jsou vyznačena v hlavním výkresu N.2.1 a počty jsou určeny v části 1.3.2

Skupinová zeleň – označuje minimální plochu s výsadbou vzrostlé zeleně bez určených přesných pozic. Jedná se o zeleň dotvářející prostorové řešení veřejných prostranství mimo dopravní koridory. Může se jednat o zeleň komponovanou nebo volně sázenou. Vzrostlá zeleň může být vysazena i mimo určené plochy pokud jsou splněny technické parametry určené platnými předpisy.

Navrhovaná stromořadí a skupinová zeleň mají především funkci prostorovou. Bude se jednat o stromy vhodné do uličních stromořadí, tj. stromy s podchodnou výškou min. 2,5 – 3,0 m.

Komunikační přemostění

Jedná se o stavební úpravu budovy spojující jednotlivé budovy mezi sebou mostky resp. lávkami. Tato přemostění jsou definována v podrobných podmínkách. Mohou mít podobu otevřené lávky bez vnitřního prostoru. Stejně tak mohou být tvořeny tubusem s vnitřním prostorem. Pokud se bude jednat o uzavřený prostor, je nutné, aby bylo přemostění transparentní vyjma konstrukcí plnící statickou nebo bezpečnostní funkci.

Parter

Podlaží budovy, nejčastěji 1NP, a jeho bezprostřední okolí přiléhající a navazující k a na úroveň pochozí plochy veřejného prostranství. Plocha parteru je plocha příslušného podlaží bez ploch vnitřní komunikace a nutného zázemí budovy (domovní schodiště a chodby, zázemí objektu, kočárkárna, kolárna apod.).

Zastavěná plocha

Pro potřeby RP se za zastavěnou plochu považuje plocha vymezená svislým průmětem vnějšího líce obvodových konstrukcí vymežující parter. Konstrukce vykonzolidované ve vyšších patrech dle podrobných podmínek v rámci bloku se do zastavěné plochy nezapočítávají.

Regulační koeficienty (KZP, KZ)

Koeficienty upravují maximální a minimální rozsah využití plochy bloku.

KZP (koeficient zastavěné plochy): podíl zastavěné plochy z plochy bloku

KZP je udáván v rozptylu **minimální** a **maximální hodnoty**.

KZ (koeficient zeleně): podíl plochy zeleně z plochy bloku

KZ je udávám v **minimální ploše**, která musí být dodržena v rámci bloku

Výška zástavby

Výška zástavby je regulována s cílem zajistit přiměřené proporční a estetické prostředí ve veřejném prostranství. Výšková regulace má také za cíl zajistit návaznost a proporcionalitu nově budovaných staveb vůči okolním stabilizovaným částem města. Zároveň s tímto regulativem platí i obecně technické požadavky na výstavbu ~~dle vyhlášky 268/2009 Sb. (oslunění a osvětlení, odstupy budovy apod.)~~. Regulativ není třeba dodržet v případě, že by ~~nebyla dodržena výše zmíněná vyhláška~~ ~~nebyl dodržen jiný obecně platný právní předpis~~.

Výška zástavby ($V=$) je definována výškou atiky nebo hlavní římsy, kde atika je nejvyšší ukončující konstrukce fasády v případě ploché střechy a hlavní římsa je nejvýše umístěný přechod mezi stěnou a šikmou střechou na budově. Jedná se o výšku nad přílehlou pochozí plochou veřejného prostranství v místě měření. Pokud vikýře na sklonité střeše zabírají více jak 75% délky fasády, je považován přechod jejich stěn a střechy za atiku, resp. korunní římsu. Pokud nejsou korunní římsy nebo atiky ve stejných výškách považuje se pro potřeby RP za výšku atiky jejich vážený průměr (váhou ve výpočtu je délka fasády nad kterou se daná výška nachází). Sklon šikmé střechy je max. 45°.

Maximální výška zástavby ($V_{max=}$) je definována kvůli ochraně panoramatu a zároveň ochraně veřejného prostranství. Maximální výška zástavby je uvažována k hornímu líci nejvýše položené plné konstrukce. Jedná se o výšku nad přílehlou pochozí plochou veřejného prostranství v místě měření. Maximální výška může být uplatněna pouze na části zástavby vymezené procentuálním podílem. Tento regulativ se netýká subtilních pomocných konstrukcí, transparentních konstrukcí vytvářející samostatnou hmotu (např. ochranné sítě) a střešní zeleně.

V hlavním výkresu N.2.1. je výška zástavby vymezena grafickou značkou (níže uvedeno vysvětlení):

$V=$	XX-XX m
$V_{max=}$	YY m (ZZ%)

Kde **XX-XX** představuje možný rozptyl výšky atiky nebo hlavní římsy v metrech, **YY** představuje maximální výšku budov v metrech, **ZZ** je procentní podíl skutečné zastavěné plochy budov, nad kterým lze uplatnit výšku vyšší než V a to do maximální výšky V_{max} .

Příklad:

$V=$	7,5-10,5 m
$V_{max=}$	14 m (60%)

Navržená budovy mohou mít atiku nebo hlavní římsu ve výšce 7,5 – 10,5 m nad přilehlou pochozí plochou veřejného prostranství v místě měření. Obdobně měřená maximální výška objektu může dosáhnout 14 m a to nad 60 % skutečně zastavěné plochy.

V plochách, kde je výška zástavby definována jako stávající, lze současné výšky staveb, které jsou zachovávány, zvýšit v rozsahu nezbytném pro zateplení střešního pláště stavby.

Výškové regulativy se nevztahují na drobné budovy plnící doprovodnou funkci k budově hlavní.

Území obytné OB

~~RP vymezuje plochy jako smíšené, tj. jednotlivé bloky budou smíšené. Pouze v odůvodněných případech bude moci být plocha řešena jako monofunkční (zdravotnická zařízení a zařízení sociálních služeb, školská a osvětová zařízení a podobné funkce veřejné vybavenosti). Funkční využití je převzato z ÚP a znění RP jej pouze upřesňuje:~~

Hlavní využití pozemku (dle ÚP):

- ~~— Plochy pro bydlení jsou určeny k umístění činností a staveb pro bydlení a s bydlením bezprostředně souvisejících; obvyklé a přípustné jsou zejména činnosti a stavby určené k poskytování služeb sociálních, zdravotních, kulturních a kultovních, vzdělávacích, stravovacích a ubytovacích a služeb a činností správních (administrativních).~~

Přípustné využití pozemku:

- ~~— Stavby a zařízení související s nezbytnou dopravní a technickou infrastrukturou.~~
- ~~— Veřejná prostranství nad rámec veřejných prostranství vymezených RP včetně pěších a cyklistických tras.~~
- ~~— Plochy okrasné a rekreační zeleně s prvky drobné architektury a mobiliářem pro relaxaci, orientaci a informace.~~
- ~~— Stavby pro maloobchod (drobná výroba, služby, prodej).~~
- ~~— Stavby dopravní infrastruktury určené pro parkování a odstavení vozidel včetně provozně vázané infrastruktury.~~

Nepřípustné využití pozemku:

- ~~— Stavby, činnosti a zařízení, která by svými vnějšími projevy nebo dopady zamezovala nebo nadměrně zhoršovala kvalitu hlavního využití pozemku.~~
- ~~— Stavby, činnosti a zařízení vyžadující vymezení nových ochranných pásem nad rámec OP vymezených v RP omezující resp. zamezující využití pozemků pro jejich plánované hlavní využití.~~
- ~~— Stavby, činnosti a zařízení generující dopravní, resp. hlukovou zátěž nad rámec platných hygienických limitů.~~
- ~~— Stavby a zařízení pro individuální rekreaci.~~

Plochy smíšené obytné – v centrech měst – specifické (SC1)

Hlavní využití:

- smíšené využití pro bydlení v bytových domech a obslužnou sféru místního i nadmístního významu,
- stavby pro bydlení,
- stavby a zařízení pro administrativu,
- stavby a zařízení nerušících služeb (např. peněžní a poradenské služby, cestovní kanceláře, krejčovství, kadeřnictví, pekařství, opravny, poradenské služby, služby pro relaxaci apod.),
- maloobchodní, ubytovací a stravovací zařízení,
- stavby a zařízení pro kulturu a církevní účely.

Přípustné využití:

- zařízení péče o děti, školská zařízení,
- zdravotnická zařízení, zařízení sociálních služeb,
- veřejná prostranství včetně místních obslužných komunikací, pěších a cyklistických cest,
- plochy okrasné a rekreační zeleně s prvky drobné architektury a mobiliářem pro relaxaci, orientaci a informace,
- parkoviště pro potřeby centra,
- nezbytná technická infrastruktura.

Podmíněně přípustné využití:

- výrobní služby a drobná výroba,
- parkovací domy.

Podmínky:

- využití nesmí snižovat kvalitu prostředí ve vymezené ploše.

Nepřípustné využití:

- všechny stavby, zařízení a činnosti, které hlukem, prachem, exhalacemi narušují prostředí (i druhotně např. zvýšenou nákladní dopravou apod.), zejména rušící výroba, skladování a velkoobchod, obchodní zařízení náročná na dopravní obsluhu (např. supermarkety, hypermarkety).

Podrobné podmínky využití:

- Pokud není určeno jinak, je stavby možno realizovat v rámci definovaných Stavebních čar a regulačních koeficientů.
- Oplocení pozemků resp. předzahrádek bude provedeno v max. výšce 1,4 m. Tento regulativ se týká i výsadby tzv. živého plotu. Oplocení resp. předzahrádky nepodléhají regulativu stavebních čar, mohou být realizovány min. 0,25 m od uliční čáry.
- Doprava v klidu je samostatně řešena v kapitole 1.3.2.
- Pozemky v daném bloku ~~resp. ploše využití OB~~ budou dopravně napojeny z veřejného prostranství, kde je veden koridor dopravní infrastruktury.
- Objekty budou napojeny na technickou infrastrukturu vedenou v ploše veřejného prostranství a to prostřednictvím samostatných přípojek.
- Fasáda parteru orientovaná do Veřejného prostranství s možností pěšího přístupu veřejnosti bude řešena jako transparentní. Pokud nebude určeno v podrobných podmínkách jinak, bude transparentní min. 30 % fasádní plochy Parteru. Tyto transparentní plochy nesmějí mít parapet výše jak 900 mm nad pochozí plochou Veřejného prostranství a zároveň šířku menší jak 900 mm. Tento regulativ neplatí v částech budov určených pro bydlení.
- Není přípustné vysazovat středně vysokou zeleň (keře, kosodřeviny), která neumožňuje průhled a přehled veřejného prostoru a snižuje tak bezpečnost v lokalitě. Tento regulativ se vztahuje pouze na veřejně přístupné plochy.
- Stavební úpravy mohou v odůvodněných plošně minimálních případech překročit stavební čáru, pokud se jedná o doprovodné konstrukce zabezpečující přístup a vstup do objektu nebo stavební úpravy objektu ~~dle vyhl. 398/2009 Sb.~~ Přednostně však budou tyto úpravy řešeny uvnitř ~~objektu~~ **plochy vymezené stavebními čarami.**
- Pokud bude v území navržena budova s funkcí bydlení, je třeba při její projektové přípravě prokázat, že vliv hluku z dopravy nebude převyšovat limity určené platnými předpisy v částech budovy, které jsou určeny bydlením.

Dále se podrobné podmínky využití vztahují na jednotlivé samostatné bloky, vymezené v hlavním výkresu N.2.1

Blok 01

- Hranice bloku jsou vymezeny Stavební čarou a zároveň obvodovými konstrukcemi objektu.
- Blok obsahuje historickou administrativní budovu Perla 01 ~~mající kulturní a historické hodnoty, které musejí být chráněny. Budova je nedílnou součástí veřejných prostranství města. Stavební úpravy vyjma regulace nesmějí zásadně změnit objem~~

~~nebo půdorysnou stopu budovy (regulací jsou myšlené úpravy vymezené nebo předepsané RP. Tj. Budovy v bloku 1 nesmí být měněny co do objemu nebo půdorysy, vyjma změny regulací, které předepisuje RP).~~

- Blok obsahuje historickou budovu kotelny, strojovny a komín mající významné kulturní a historické hodnoty, které musejí být chráněny. Budou zachovány a v maximální míře obnoveny původní architektonické prvky objektu, jak v interiéru, tak v exteriéru **včetně tvarování střechy.** (Architektonické a stavebně historické zhodnocení areálu Perla 01, Akad. arch. Pavel Hřebecký, MSA)
- ~~— Bude zachováno stávající výškové řešení budovy, tj. bude dodrženo výškové uspořádání korunních říms a hřebenů včetně jejich orientace. V případě vestavby do podkroví smějí být navrženy vikýře jednotlivé, nikoliv průběžné a to pouze v nutné míře zajišťující optimální vnitřní prostředí dle příslušných předpisů.~~
- Parter bude řešen **upraven** tak, aby byl přístupný z veřejného prostranství **z ulic Lochmanova, 17. listopadu a nádvoří okolo komína po celém obvodu.** Je navrženo doporučené podloubí při Lochmanově ulici a **závazné při ulici 17. listopadu a na nároží obou zmíněných ulic.** Podloubí bude mít min. šířku ~~2,5 m~~ **2,2 m.** Fasáda Parteru v podloubí bude tvořena z min. ~~30%~~ **50%** transparentní plochou. Transparentnost zbývajících částí fasády parteru budovy bude zachována stávající nebo může být zvýšena. Transparentnost fasády parteru bude řešena s ohledem na ochranu architektonických hodnot objektu (členění fasády, umělecké prvky, konstrukční a technické prvky).
- Plocha parteru bloku bude věnována ~~ze 100 %~~ **z 80 %** občanské vybavenosti a službám.
- V parteru objektu musí být zachovány veřejně přístupné průchody pro pěší. Průchody jsou navrženy v min. šíři ~~3 m~~ **4 m** na celou výšku Parteru. **V případě průchodu nepravidelného půdorysu je přípustná minimální šířka 2 m, za předpokladu, že bude dodržena průměrná šířka průchodu min. 3 m.** Jejich umístění je naznačeno v Hlavním výkrese. Průchody musí zpřístupňovat a navazovat na navržená Veřejná prostranství a další pěší propojení v území.
- V 2.NP a výše je možno navrhnout komunikační přemostění v místě určeném RP a to v max. šířce 3 m. Prostor pod přemostěním musí být dostatečný tak, aby bylo možno zajistit pěší provoz.
- Nároží mezi ulicemi Lochmanovou a ulicí 17. listopadu bude zdůrazněno předepsanou dominantou. Dominanta rozšíří HPP a bude sloužit Hlavní funkci objektu. Maximální rozsah je definován Hlavním výkresem N.2.1 a min. rozsah bude umožňovat plnohodnotné využití Hlavní funkcí. Výška dominanty je limitovaná maximální výškou **20 m nad úroveň přiléhajícího veřejného prostranství hřebene přiléhajících střešních konstrukcí.** Dominanta může od nepřekročitelné stavební čáry směrem do ulice 17. listopadu odstoupit maximálně do úrovně závazné stavební čáry v navazujícím úseku podél ulice 17. listopadu.
- Koeficienty: KZP=0,8-1,0 ~~0,9-0,97~~; KZ= neurčuje se
- Výšková regulace: ~~V= stávající; V_{max}= stávající~~
 - o Část bloku podél ulice Lochmanova: V= 13-16 m; V_{max}= 19 m (60%)
 - o Část bloku podél ulice 17. listopadu (Galerie Perlou): V= 7,5 - 12 m; V_{max}= 16 m (20%)
 - o Zbývajících část bloku podél ulice 17. listopadu: V= úroveň atiky nebo hlavní římsy sousedního objektu Galerie Perlou; V_{max}= V+3 m
 - o Historická hala: V= stávající; V_{max}= stávající
 - o Přístavba v nádvoří: V= 0-4 m

Blok 02, 04, 05

- ~~— Základem bloku jsou stávající haly závodu Perla 01 zachované v rozsahu zajišťující jejich statickou a konstrukční funkčnost.~~
- V rámci bloku je navrženo pěší propojení v min. šířce 4 m, které musí být veřejné.

- Plocha parteru bloku 02 musí být alespoň z 50% ~~ze 70%~~ věnována občanské vybavenosti a službám, plocha parteru bloku 04 musí být alespoň z 50 % věnována službám nebo občanské vybavenosti ~~a plocha parteru bloku 05 musí být alespoň z 50 % věnována službám nebo občanské vybavenosti, které budou umístěné při jižní straně v bloku 5.~~
- 2.NP a vyšší patro může přesahovat stavební čáru formou vykonzolování. Prostor pod přesahující částí musí být dostatečný tak, aby bylo možno zajistit pěší provoz ~~—budou dodrženy parametry 268/2009 Sb.~~
- V rámci bloku 02 je navrženo propojení veřejných prostranství. Toto propojení bude mít podobu veřejně přístupné pěší ulice o min. šířce 6 m.
- ~~—V rámci bloku 02 je umístěna VPS —trafostanice dle výkresu N.2.4 a N.2.2~~
- V 2.NP a výše bloku 02 a 04 je možno navrhnout komunikační přemostění v místě určeném RP a to v max. šířce 3 m. Prostor pod přemostěním musí být dostatečný tak, aby bylo možno zajistit pěší provoz a automobilový provoz.

Blok 02:

- Koeficienty: KZP= 0,60-~~0,8~~ ~~0,7~~; Kz= neurčuje se
- Výšková regulace: V=7,5-10,5 m; V_{max}=15 m (60 %)

-

Blok 04:

- Koeficienty: KZP= 0,75-0,85, Kz= neurčuje se
- Výšková regulace: V=7,5-10,5 m; V_{max}=15m (60 %)

Blok 05

- ~~—Koeficienty: KZP= 0,25-0,70, Kz= 0,15~~
- ~~—Výšková regulace: V=7,5-10,5 m; V_{max}=14 m (50 %)~~

Blok 03

- V parteru objektu musí být zachovány veřejně přístupné průchody pro pěší. Průchody jsou navrženy v min. šíři ~~3 m~~ ~~4 m~~ na celou výšku Parteru. Jejich umístění je naznačeno v Hlavním výkresu N.2.1. Průchody musí zpřístupňovat a navazovat na navržená Veřejná prostranství a další pěší propojení v území.
- Plocha parteru bloku bude min. z 80 % věnována službám nebo občanské vybavenosti.
- V jihovýchodní ~~části~~ bloku je navrženo podloubí o šířce min. šířku 2,5 m. Fasáda Parteru v podloubí bude tvořena z min. 50 % transparentní plochou.
- Koeficienty: KZP= 0,65-0,80, Kz= 0,05
- Výšková regulace: V= stávající; V_{max}= stávající resp. V=7,5-10,5 m; V_{max}=14 m (50 %)

Blok 06

- V části bloku vyznačené v Hlavním výkresu N.2.1. je navržena parkovací plocha pro ~~86~~ 260 osobních automobilů. Tyto parkovací plochy lze řešit nadzemní, resp. podzemní formou (otevřeným parkovištěm, resp. parkovacím domem, resp. podzemními garážemi).
- V severní části bloku je navrženo pěší propojení v min. šířce 3 m, které musí být veřejné; podél pěšího propojení bude realizován pás veřejné zeleně.
- Koeficienty: KZP= 0,25-~~0,70~~, ~~40~~, Kz= ~~0,3~~ ~~0,2~~
- Výšková regulace: V=0-13 m ~~10,5 m~~; V_{max}=14 m (50 %)

Blok 07

- Plocha parteru bloku bude min. z 50 % věnována službám nebo občanské vybavenosti.
- Koeficienty: KZP= 0,45-0,65, KZ= 0,05
- Výšková regulace: V=7,5-10,5m; V_{max}=14 m (50 %)

Blok 08

- Vymezuje dostavbu neukončeného bloku při ulicích Lochmanova a Špindlerova.
- Plocha parteru bloku bude min. z 25 % věnována službám nebo občanské vybavenosti.

- Koeficienty: KZP= 0,25-0,55, KZ= 0,30
- Výšková regulace: V= stávající; v_{max} = stávající

Blok 09

- Blok nemůže být samostatně zastavěn. Jeho vytyčení je přípravou pro spojení se sousedními pozemky a vytvoření jednotného celku určeného pro výstavbu. Jedná se tedy o rezervu.
- Koeficienty: neurčuje se
- Výšková regulace: neurčuje se

Blok 10

- Parter bloku bude min. z 80 % věnován službám nebo občanské vybavenosti.
- Koeficienty: KZP= 0,6-0,9 ~~0,7-0,88~~, Kz= 0,1
- Výšková regulace: dle výšek přímo navazující zástavby

Plochy smíšené obytné – v centrech měst – specifické s převahou bydlení (SC1o)

Hlavní využití:

- smíšené využití pro bydlení v bytových domech a obslužnou sféru místního i nadmístního významu,
- stavby pro bydlení,

Přípustné využití:

- stavby a zařízení pro administrativu,
- stavby a zařízení nerušících služeb (např. peněžní a poradenské služby, cestovní kanceláře, krejčovství, kadeřnictví, pekařství, opravy, poradenské služby, služby pro relaxaci apod.),
- maloobchodní, ubytovací a stravovací zařízení,
- stavby a zařízení pro kulturu a církevní účely.
- zařízení péče o děti, školská zařízení,
- zdravotnická zařízení, zařízení sociálních služeb,
- veřejná prostranství včetně místních obslužných komunikací, pěších a cyklistických cest,
- plochy okrasné a rekreační zeleně s prvky drobné architektury a mobiliářem pro relaxaci, orientaci a informace,
- parkoviště pro potřeby centra,
- nezbytná technická infrastruktura.

Podmíněně přípustné využití:

- výrobní služby a drobná výroba,

Podmínky:

- využití nesmí snižovat kvalitu prostředí ve vymezené ploše.

Nepřípustné využití:

- všechny stavby, zařízení a činnosti, které hlukem, prachem, exhalacemi narušují prostředí (i druhotně např. zvýšenou nákladní dopravou apod.), zejména rušící výroba, skladování a velkoobchod, obchodní zařízení náročná na dopravní obsluhu (např. supermarkety, hypermarkety).

Podrobné podmínky využití:

- Nadzemní podlaží objektů musí být min. ze 2/3 využity pro bydlení.
- Pokud není určeno jinak, je stavby možno realizovat v rámci definovaných Stavebních čar a regulačních koeficientů.
- Oplocení pozemků resp. předzahrádek bude provedeno v max. výšce 1,4 m. Tento regulativ se týká i výsadby tzv. živého plotu. Oplocení resp. předzahrádky nepodléhají regulativu stavebních čar, mohou být realizovány min. 0,25 m od uliční čáry.
- Doprava v klidu je samostatně řešena v kapitole 1.3.2.
- Pozemky v daném bloku budou dopravně napojeny z veřejného prostranství, kde je veden koridor dopravní infrastruktury.

- Objekty budou napojeny na technickou infrastrukturu vedenou v ploše veřejného prostranství a to prostřednictvím samostatných přípojek.
- Fasáda parteru orientovaná do Veřejného prostranství s možností pěšího přístupu veřejnosti bude řešena jako transparentní. Pokud nebude určeno v podrobných podmínkách jinak, bude transparentní min. 15 % fasádní plochy Parteru. Tyto transparentní plochy nesmějí mít parapet výše jak 900 mm nad pochozí plochou Veřejného prostranství a zároveň šířku menší jak 900 mm. Tento regulativ neplatí v částech budov určených pro bydlení.
- Při projektové přípravě je nutné prokázat, že vliv hluku z dopravy nebude převyšovat limity určené platnými předpisy v částech budovy, které jsou určeny bydlení.

Blok 05

- V rámci bloku je navrženo pěší propojení v min. šířce 3 m, které musí být veřejné.
- Plocha parteru musí být alespoň z 25 % věnována službám nebo občanské vybavenosti, které budou umístěné především při nároží ulice Floriana Hernycha a ulice spojující ulici 17. listopadu s ulicí Špindlerova.
- 2.NP a vyšší patro může přesahovat stavební čáru formou vykonzolování. Prostor pod přesahující částí musí být dostatečný tak, aby bylo možno zajistit pěší provoz.

Veřejná prostranství—ulice a náměstí (VP) (PV)

Hlavní využití:

- pozemky veřejných prostranství, náměstí, návsi, ulice, chodníky,
- parky a další veřejná zeleň,
- ostatní prostory přístupné bez omezení.

Přípustné využití:

- komunikace místního významu, účelové cesty, pěší cesty, cyklostezky, in-line dráhy,
- parkovací stání,
- autobusové zastávky,
- prvky drobné architektury, například altány, pergoly, schodiště, sochy, kašny, fontány a podobně,
- telefonní budky, prodejní stánky, hygienická zařízení, prvky městského informačního systému.
- dětská hřiště,
- místa pro tříděný odpad v mobilních nádobách,
- vodní plochy,
- protipovodňová opatření

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním využitím.

Podmínky prostorového uspořádání:

- prostorové uspořádání musí umožnit bezpečný pohyb pěších, cyklistů i automobilový provoz, pokud je ve veřejném prostranství zastoupen.

Hlavní využití:

- ~~Plochy veřejných prostranství, náměstí, ulice, chodníky, cyklistické trasy.~~
- ~~Park, uliční doprovodná zeleň lineární, uliční doprovodná zeleň skupinová.~~
- ~~Koridory dopravní a technické infrastruktury vymezené RP včetně doprovodných staveb (nájezdy, bezpečnostní sloupky, dopravní značení apod.)-~~
- ~~Stavby, činnosti a zařízení zajišťující bezpečný pěší, cyklistický a motoristický provoz.~~

Přípustné využití:

- ~~Prvky drobné architektury, např. altány, pergoly, schodiště, sochy, kašny, fontány, telefonní budky, prodejní stánky, hygienická zařízení, prvky městského informačního systému.~~
- ~~Veřejné osvětlení.~~

Podmínečně přípustná využití:

- ~~— Plochy s horními prvky.~~
- ~~— Oplocení resp. živý plot. Pokud bude navrženo oplocení resp. živý plot, bude pouze vizuálně vymezovat plochu (výška oplocení do 0,8m). Režim vstupu dovolí užívat plochu veřejností.~~

Nepřípustné využití pozemků:

- ~~— Stavby, činnosti a zařízení narušující bezpečnost provozu Veřejného prostranství.~~
- ~~— Stavby, činnosti a zařízení zhoršující nebo omezující provoz pěších.~~
- ~~— Není přípustné vysazovat středně vysokou zeleň (keře, kosodřeviny), která neumožňuje průhled a přehled veřejného prostoru a snižuje tak bezpečnost v lokalitě.~~

Podrobné podmínky využití:

- Na pozemcích veřejných prostranství budou umístěny vjezdy na plochy jednotlivých bloků.
- Veřejná prostranství budou uzpůsobena k odvodu dešťové vody náležitým způsobem tak, aby dešťová voda nevnikala na pozemky bloků (vyjma sjezdových ramp do podzemních, resp. snížených garáží).
- V prostoru Veřejných prostranství jsou vymezené plochy pro krátkodobé a dlouhodobé parkování.
- Umístění koridorů technické infrastruktury a staveb technické infrastruktury bude respektovat podmínky provozovatele.
- V plochách Veřejných prostranství lze umístit stavbu nebo zařízení pro účinnou akumulaci a postupný vsak dešťových vod svedených z veřejných prostranství.
- Budou vysazovány pouze stromy charakteristické pro lokalitu a v lokalitě domovské. Není přípustné vysazovat cizokrajné a nepůvodní dřeviny.
- Povrch prostranství, pokud nebude určeno jinak, bude tvořit dlažba.

Plochy veřejných Veřejná prostranství – veřejná zeleň (ZV)

Hlavní využití:

- ~~— Významné plochy veřejně přístupné zeleně na veřejných prostranstvích, většinou parkově upravené.~~
- ~~— Stavby a zařízení spojené s údržbou ploch veřejné zeleně.~~

Přípustná využití:

- ~~— Pěší stezky a drobná dětská hřiště.~~
- ~~— Prvky drobné architektury a městského mobiliáře, veřejné osvětlení.~~
- ~~— Nezbytné liniové stavby technické infrastruktury.~~
- ~~— Hřiště v místě určeném RP.~~
- ~~— Pokud bude navrženo oplocení, bude pouze vizuálně vymezovat plochu (nízké oplocení do 0,8 m). Režim vstupu dovolí užívat plochu veřejností. V případě oplocení hřiště určeného RP, kde oplocení plní funkci bezpečnosti, bude oplocení splňovat příslušné bezpečnostní parametry.~~

Nepřípustné využití:

- ~~— Veškeré stavby, činnosti a zařízení nesouvisející s Hlavním resp. Přípustným využitím.~~

Hlavní využití:

- významné plochy veřejně přístupné zeleně na veřejných prostranstvích, většinou parkově upravené.

Přípustné využití:

- pěší, eventuálně cyklistické stezky,
- drobná dětská hřiště,
- vodní plochy,
- prvky drobné architektury a městského mobiliáře (sochy, altánky, kašny, fontány, lavičky odpadkové koše, prvky městského informačního systému, apod.),
- veřejné osvětlení,
- nezbytné liniové stavby technické infrastruktury.

Podmíněně přípustné využití:

- 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.

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby, zařízení a činnosti, nesouvisející s hlavním a přípustným využitím.

Podmínky prostorového uspořádání:

- nejsou stanoveny.

Podrobné podmínky pro využití:

- V plochách zeleně budou vysazovány pouze rostliny charakteristické pro lokalitu a v lokalitě domovské. Není přípustné vysazovat cizokrajné dřeviny a rostliny nepůvodní.
- Není přípustné vysazovat středně vysokou zeleň (keře, kosodřeviny), která neumožňuje průhled a přehled veřejného prostoru a snižuje tak bezpečnost v lokalitě.

1.3. Podrobné podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury

1.3.1. Veřejná prostranství

Veřejná prostranství v řešeném území jsou vymezena jako lineární (ulice) a plošná (náměstí, veřejná zeleň). Šířka veřejného prostranství je určena ve výkresech a je definována vytyčenými bloky.

Plochy veřejných prostranství zahrnují především:

Veřejně přístupnou dopravní infrastrukturu zajišťující obsluhu řešeného území. Jedná se o síť obslužných komunikací místních včetně přidruženého dopravního prostoru. Kategorizace komunikací je řešena tak, aby bylo zajištěno zklidnění lokality a to především v ulicích Lochmanova a 17. listopadu. Návrh upřednostňuje jednosměrné řešení vyjma hlavní okružní komunikace. Jedná se především o:

- vozidlové obslužné funkční třídy C, kde je zpevněná pojezdová část komunikace výškově oddělena od ploch pro pěší resp. ve stejné výškové úrovni.
- vozidlové komunikace - ve společném dopravním prostoru obytné zóny s pěší komunikací - funkční třídy D1, pro které je vymezen pojezdový koridor ve výkresové části. Komunikace pojezdové jsou ve stejné výšce jako komunikace pěší. Výškový přechod pojezdových komunikací je řešen postupným nájездem.
- Samostatné pěší, resp. cyklistické komunikace.
- Plochy pro parkování v podobě parkovacích stání kolmých, podélných, resp. šikmých.

Musí být zajištěna kontinuita veřejných prostranství a jejich logické navázání. Jsou navrženy pěší propojení v rámci bloků i propojení jdoucí mimo řešené území. Tato propojení jsou závazná a musí být respektována.

Trasy veřejné technické infrastruktury, mezi něž patří: tratě distribuční sítě obsluhující území, resp. přes území jdoucí (vodovod, kanalizace, plynovod, silnoproudé a slaboproudé tratě, veřejné osvětlení), zařízení pro zadržení a odvedení přívalových dešťů z veřejných prostranství.

Plochy veřejné zeleně, mezi které patří především:

- Plochy nízké zeleně – travnatá plošná zeleň, která bude parkově upravena a představuje především společensko-rekreační zázemí území.
- Veřejná prostranství jsou doplněna vzrostlou zelení – stromy. Volba druhu bude odpovídat druhové skladbě v místě obvyklé a domovské.

1.3.2. Dopravní infrastruktura

Veřejná dopravní infrastruktura je situována, pokud není výslovně uvedeno jinak, v plochách veřejných prostranství. Je definována kategorizovanými koridory, které zajišťují obsluhu a využití ploch vymezených jako bloky.

Navržený dopravní systém v řešeném území zajišťuje rovnoměrnou distribuci dopravy, která zajistí optimální obsluhu objektů, dobré hlukové poměry a zvýšení bezpečnosti provozu. Dopravní systém trasuje cílovou dopravu na hlavní parkovací plochy (Mírové náměstí a Blok 06) a zajišťuje dopravní obsluhu jednotlivých budov a bloků. Systém dopravy včetně rychlosti je navržen tak, aby byla snížena nebo eliminována nežádoucí průjezdná doprava. Základní pravidla dopravního systému v řešeném území:

- Obslužné komunikace kategorie C – místní hlavní zajišťují dopravní napojení na hlavní komunikace města. Vedou cílovou dopravu k hlavním parkovacím plochám. Pojezdová plocha je vymezena obrubníky.
- Obslužná komunikace kategorie C – místní vedlejší zajišťuje obsluhu jednotlivých budov a bloků. Jízdní pruhy se nacházejí v úrovni pěších ploch (vyjma části komunikace v ulici Na Štěpnici a Špindlerova). Pojezdová plocha bude vymezena (sloupky, obrubníky, rozdílné druhy dlažeb apod.). Nájezd je proveden prahy.
- Zklidněné komunikace kategorie D1 – obytná ulice, resp. pěší zóna.
- Nejvyšší dovolená rychlost 30 km/h (kategorie C), resp. 20 km/h (kategorie D).
- Vjezd vozidel nad 3,5 t na zvláštní povolení vydávané městem.
- V řešeném území je vyloučen provoz autobusů, s výjimkou vozidel městské hromadné dopravy města Ústí nad Orlicí.
- Parkování bude provedeno v parkovacích zálivech, které budou tvořeny dlažbou

Parametry jednotlivých větví dopravního systému vycházejí ze základních pravidel uvedených výše a ČSN 73 6110 a ČSN 73 6056. Jednotlivé větve dopravního systému jsou ve výkresové části znázorněny v podobě koridorů, které zobrazují doporučené tvarování komunikací. Šířky komunikací jsou udávány včetně vodícího proužku.

Obslužná komunikace kategorie C – místní hlavní

VĚTEV A

Jedná se o upravenou stávající komunikaci Lochmanova – Hakenova, která směřuje cílovou dopravu do prostoru Náměstí Míru a ulice Mistra Jaroslava Kociána. Výjezd, resp. vjezd na pozemek č. 480/1 (autobusové nádraží) je pouze z prostoru Lochmanovy ulice směrem severním.

- Šířka: 6,5 m
- Délka: 94 m
- Režim: obousměrná
- Kategorie: C
- Materiál: zpevněný asfaltový povrch
- Profil: vozovka vymezena zvýšenými obrubníky (8-10 cm) vůči chodníku
- Parkování: podélná a šikmá parkovací stání (4 stání)

VĚTEV B

Jedná se o krátký úsek v ulici Mistra Jaroslava Kociána, který vede cílovou dopravu z ulice Lochmanova na Náměstí Míru a zpět.

- Šířka: 5,9 m (stávající stav)
- Délka: 57 m
- Režim: obousměrná
- Kategorie: C
- Materiál: zpevněný asfaltový povrch, pokud příslušný úřad památkové péče neurčí jinak

- Profil: vozovka vymezena zvýšenými obrubníky (8-10 cm) vůči chodníku
- Parkování: neurčeno

VĚTEV C

Jedná se o nově navržený úsek komunikace spojující ulice 17. listopadu a Špindlerova. Komunikace vede hlavní cílovou dopravu z východní strany směrem k parkovacím plochám umístěným v bloku 06. Komunikace navazuje na stávající část ulice Lochmanova, kde přebírá její řešení uličního profilu.

- Šířka: 6,5 m (nový úsek), 6,0 m (stávající úsek Lochmanovy ulice)
- Délka: 262 m
- Režim: obousměrná
- Kategorie: C
- Materiál: zpevněný asfaltový povrch
- Profil: vozovka vymezena zvýšenými obrubníky (8-10 cm) vůči chodníku
- Parkování: podélná a šikmá parkovací stání (52 míst)

Obslužná komunikace kategorie C – místní vedlejší

VĚTEV D

Jedná se o část ulice Na Štěpnici při křižovatce s ulicí 17. listopadu. RP zachovává jednosměrnost ulice včetně podélných stání.

- Šířka: 4,25 m
- Délka: 34 m
- Režim: jednosměrná
- Kategorie: C
- Materiál: zpevněný asfaltový povrch
- Profil: vozovka vymezena zvýšenými obrubníky (8-10 cm) vůči chodníku
- Parkování: podélná parkovací stání (5 míst)

VĚTEV E

Jedná se o části ulic Lochmanova, 17. listopadu a nově navrženou ulici v rámci areálu Perla. Komunikace distribuuje dopravní obsluhu v areálu a v přilehlých ulicích.

- Šířka: 4,25 m
- Délka: 465 m
- Režim: jednosměrná
- Kategorie: C
- Materiál: zpevněný asfaltový povrch
- Profil: vozovka v úrovni chodníku, vymezena pouze sloupky, obrubníky, rozdílné druhy dlažeb apod.
- Parkování: podélná a šikmá parkovací stání (87 stání)

VĚTEV F

- Šířka: 6,5 m
- Délka: 60 m
- Režim: obousměrná
- Kategorie: C
- Materiál: zpevněný asfaltový povrch
- Profil: vozovka v úrovni chodníku, vymezena pouze sloupky, obrubníky, rozdílné druhy dlažeb apod.
- Parkování: podélná parkovací stání (5 stání)

VĚTEV G

Jedná se o komunikaci vedoucí cílovou dopravu z jižní strany města. Komunikace svými parametry navazuje na řešení ulice Příkopy

- Šířka: 4,4 m
- Délka: 34 m
- Režim: jednosměrná
- Kategorie: C
- Materiál: zpevněný asfaltový povrch
- Profil: vozovka v úrovni chodníku, vymezena pouze sloupky, obrubníky, rozdílné druhy dlažeb apod.
- Parkování: neurčeno

VĚTEV H

Jedná se o část ulice Špindlerova, která se napojuje na nově navrženou obslužnou komunikaci větve H.

- Šířka: 4,25 m
- Délka: 39 m
- Režim: jednosměrná
- Kategorie: C
- Materiál: zpevněný asfaltový povrch
- Profil: vozovka je vymezena obrubníky (8-10 cm) vůči chodníku
- Parkování: podélné jednostranné stání (2 místa)

Zklidněné komunikace kategorie D1 (bytné ulice a pěší zóny)

VĚTEV J

Jedná se o obytnou ulici v areálu Perly 01 mezi bloky 02 a 04 resp. 03.

- Šířka: 4,25 m
- Délka: 94 m
- Režim: jednosměrná
- Kategorie: D1
- Materiál: zpevněný asfaltový povrch
- Profil: vozovka v úrovni chodníku, vymezena pouze sloupky, obrubníky, rozdílné druhy dlažeb apod.
- Parkování: podélné jednostranné stání (12 míst)

VĚTEV K

- Šířka: 5,6 m
- Délka: 38 m
- Režim: obousměrná
- Kategorie: D1
- Materiál: zpevněný asfaltový povrch
- Profil: vozovka v úrovni chodníku, vymezena pouze sloupky, obrubníky, rozdílné druhy dlažeb apod.
- Parkování: neurčeno

VĚTEV L

Jedná se o pěší zónu - krátký úsek obsluhující vnitřní část bloku 01 – kotelna, strojovna. Vjezd povolen pouze dopravní obsluze těchto objektů a pouze v denní době určené městem. Vjezd veřejnosti nebude povolen.

- Šířka: neurčeno
- Délka: 38 m
- Režim: obousměrná
- Kategorie: D1
- Materiál: dlažba
- Profil: vozovka součástí pochozích ploch
- Parkování: neurčeno
- Zeleň: neurčeno

VĚTEV M

- Šířka: 4,25 m
- Délka: 98 m
- Režim: jednosměrná
- Kategorie: D1
- Materiál: zpevněný asfaltový povrch
- Profil: vozovka v úrovni chodníku, vymezena pouze sloupky, obrubníky, rozdílné druhy dlažeb apod.
- Parkování: podélné parkování (6 stání)

Zklidněné komunikace obslužné místní kategorie D2 (popis, šířky, délky, režim, materiály)

V rámci řešeného území jsou navrženy pěší propojení, chodníky a cyklistické trasy. RP v případě pěších propojení nedefinuje přesnou polohu a parametry pěších komunikací pro jednotlivé případy. Chodníky jsou umístěny v rámci veřejného prostranství, stejně tak cyklistické trasy. Pro příčný profil komunikace vždy však platí ČSN 73 6110 a minimální šířky komunikací (bez bezpečnostních pruhů apod. dle výše zmíněné normy), které jsou uvedeny níže:

- Pěší komunikace bude provedena v min. šířce 1,5 m
- Cyklistické komunikace obousměrné v min. šířce 2,0 m

V území se nacházejí cyklistické trasy, které jsou řešeny v souladu s ČSN 73 6110 a s ohledem na prostorové možnosti uličního profilu a intenzit dopravy. Vzhledem k celodenním intenzitám nepřesahujícím 5350 aut/24h lze uvažovat pohyb cyklistů v jízdních pruzích v hlavním dopravním prostoru. V severní části v oblasti křižovatek ulic Lochmanova a Hakenova bude cyklistická doprava vedena po samostatných jízdních pruzích pro cyklisty.

Plochy pro odstavování a parkování vozidel

~~Odstavování a parkování vozidel je navrženo v souladu s vyhl. 268/2009 Sb. a ČSN 73 6110 a ČSN 73 6056. Pro potřeby kvalifikovaného odborného odhadu potřeby odstavných a parkovacích stání byla sestavena Tabulka předpokládaných kapacit, která je přílohou č. 1 RP. Pro výpočty dopravy v klidu dle ČSN 73 6110 byly použity koeficienty **ka** a **kp** následovně: **ka** byl určen na základě dopravní studie Dopravní studie, města Ústí nad Orlicí (Ateliér DUK s.r.o., 2013), která předpokládá stupeň motorizace 1:3 — 1:3,5 (kap. 6.6.2 studie). Dle ČSN 736110 byl uvažován koeficient $ka=0,73$ **kp** byl určen na základě tabulek 31 a 30 normy ČSN 736110, kde dle zařazení města Ústí nad Orlicí do skupiny B byl zvolen koeficient $kp=0,8$~~

Odstavování vozidel bude provedeno v rámci bloků nebo na místech zajištěných majiteli vozidel mimo veřejné prostranství. Odstavování vozidel ve veřejném prostranství není možné. V případě stávajících objektů a provozů bude odstavování vozidel řešeno stávajícím způsobem.

Parkování vozidel bude provedeno na místech k tomu určených regulačním plánem. ~~Množství parkovacích míst je určeno přílohou č. 1.~~ Navýšení parkovacích míst oproti RP je možné za

předpokladu, že navýšení nebude mít negativní vliv na dopravní a hlukové poměry v lokalitě. Navýšená parkovací místa však mohou být umístěna pouze do plochy bloků, nikoliv veřejného prostranství. Parkovací místa jsou umístěna v rámci dopravních koridorů nebo v ploše parkování v bloku 06 a 07. Podél koridorů se jedná o podélná nebo šikmá parkovací stání.

Pro blok 06 je předepsaná kapacita max. ~~86~~ 260 parkovacích míst určených návštěvníkům, které mají obdobný charakter jako parkovací plochy ve veřejném prostranství a musí být veřejně přístupná pod definovaným režimem. V rámci této kapacity je určeno min. 46 parkovacích míst rezervních pro parkovací kapacitu centra města. Tato místa nemohou být smluvně vyhrazena pro parkování návštěvníků provozů umístěných v řešeném území.

Parkovací plochy ve veřejném prostoru jsou řešeny jako dlážděné. Kapacita parkovacích míst ve veřejném prostoru je určena v hlavním výkresu a to následovně:

Výklad regulace uvedené v Hlavním výkresu pro počet parkovacích míst:

Např. kód XP – „číslice 1 – 3“, kde **X** představuje maximální možný počet parkovacích míst v ploše vymezené pro parkování, **P** představuje popis „PARKOVÁNÍ“, za pomlčkou je pak uvedeno jedno z čísel **1** až **3**, které představují orientaci parkovacího místa (1 – podélné parkování, 2 – šikmé parkování, 3 – kolmé parkování). Počty stání pro pohybově postižené nejsou určeny. Počet bude určen na základě funkčního využití určeného dalším stupni projektové přípravy a to na základě příslušného předpisu. Níže je uveden příklad:

4P-1 = maximálně 4 parkovací stání podélná v ploše vymezené RP.

Plocha vymezená regulačním plánem je vždy větší než předepsaný počet parkovacích míst. Zbývající plocha je určena pro vjezdy resp. pro umístění veřejné zeleně.

V rámci RP jsou vymezeny dva druhy parkovacích míst: stávající (modrá) a navrhovaná (hnědá). Stávající parkovací místa jsou umístěna v RP na místě současných parkovacích míst. Jejich počet je buď stávající, nebo zredukovaný na množství skutečně potřebné v dané lokalitě. Potřeba nad rámec vymezených stávajících míst je pokryta v rezervě umístěné v bloku 06. Nově navržená parkovací místa pokrývají potřebu vzniklou nově navrženým využitím určeného RP.

1.3.3. Technická infrastruktura

Systém a navržená místa napojení na stávající veřejné inženýrské sítě lze nalézt na „Hlavním výkresu – technické infrastruktury“ s číslem výkresu N.2.2 grafické části. Navrhované trasy technické infrastruktury představují koridory ve veřejném prostranství, ve kterých budou sítě technické infrastruktury navrženy v následujících fázích projektové přípravy. Stávající technická infrastruktura je umístěna ve výkresech dle podkladů. V rámci dokumentace jsou řešeny přeložky zásadní pro řešení celého území. Při změně uličních profilů (vysazení zeleně, změna profilace ulice, změna povrchu) bude v navazující projektové přípravě řešena koordinace nově navržených prvků a stávajících sítí technické infrastruktury.

Vedení veřejných rozvodů jednotlivých distribučních soustav inženýrských sítí jsou navrženy pod plochami liniových a plošných veřejných prostranství. Hlavní nové trasy inženýrských sítí lokality jsou vedeny při komunikacích řešeného území. Uložení jednotlivých inženýrských sítí musí respektovat příslušná obecná i oborová závazná ustanovení, především musí být dodrženy minimální vzdálenosti jednotlivých inženýrských sítí v místech jejich souběhu a křížení, viz normové požadavky dle ČSN 73 6005.

Koordinace technické infrastruktury se skladbou uličního profilu budou provedeny dle ČSN 736005.

V dalších fázích ~~projektové přípravy projektových dokumentací (dokumentace pro stavební povolení, pro zadání stavby zhotoviteli, dokumentace pro provedení stavby)~~ je nutno provést vytyčení a ověření stávajících poloh dotčených inženýrských sítí, popř. jejich zařízení, a respektovat oprávněné požadavky správců těchto sítí.

Členění a správa staveb technické infrastruktury

Vodovod – Navržené řešení předpokládá propojení nových veřejných řadů uvnitř řešeného území se stávajícími v přiléhajících ulicích Špindlerova, Lochmanova a 17. listopadu. V konečném stavu tak dojde k zokruhování veřejného řadu lokality v návaznosti na okolní stávající uliční řady. Veřejný vodovodní řad je v současné době v majetku a správě firmy TEPVOS s.r.o.

Kanalizace – Ve městě Ústí nad Orlicí, sídelních jednotkách Hylváty, Oldřichovice a Kerhartice je vybudovaná převážně jednotná stoková síť se společným odváděním dešťových, splaškových a průmyslových odpadních vod. Po obvodě řešené lokality se nachází stoka jednotné kanalizace, na kterou budou napojeny nové uliční stoky v připojovacích místech v ulicích Lochmanova a Špindlerova, přičemž kanalizační stoka je v současné době v majetku a správě firmy TEPVOS s.r.o.

Z hlediska hospodaření s dešťovými vodami je v maximální možné míře požadována likvidace srážkových vod ze soukromých ploch vsakováním v řešené lokalitě.

Plynovod – Navržená nová zástavba bude napojena novými plynovodními rozvody a přípojkami vedenými pod novými či upravovanými komunikacemi na stávající rozvod STL plynovodu v ulici Lochmanova. V současné době je správcem plynovodní sítě v dané lokalitě RWE GasNet, s.r.o.

Kabelové rozvody – Navrhované kabelové rozvody budou vedeny pod plochami veřejných prostranství. Provedení jednotlivých kabelových rozvodů bude, kromě závazných předpisů, provedeno též v souladu s požadavky správců jednotlivých rozvodů. ~~V rámci řešeného území dojde k přemístění polohy stávající trafostanice TS 820.~~ Požadavky na její provedení musí též odpovídat nárokům správce sítě a právních předpisů (v současné době je správcem distribuční sítě NN ČEZ Distribuce a.s.)

1.3.3.1 Vodovod

Navrhovaná zástavba v řešeném území bude zásobována pitnou vodou připojením na městskou vodovodní síť, jež je v majetku a správě firmy TEPVOS s.r.o.

Nové vodovodní rozvody, jejich dimenze, materiál a další technické parametry a provedení musí kromě platných legislativních předpisů a norem splňovat též požadavky stanovené správcem vodovodní sítě v této lokalitě.

V řešeném území budou vodovodní řady v prostoru veřejných prostranství položeny souběžně s navrhovanou kanalizací, které budou propojeny na stávající vodovody v ulicích Špindlerova, Lochmanova a 17. listopadu. Síť stávajících i nově navržených vodovodů bude zokruhována.

V nejbližším okolí jsou vedeny tyto řady:

- ulicí Špindlerova - řad z litiny **DN100** z r. 1960-1969
- ulicí Lochmanova - řad z PVC **DN160** z r. 1987
- ulicí 17. listopadu - řad z litiny **DN150** z r. 1970 - 1979
- řad z litiny **DN250** z r. 1980 – 1989

Napojení nově řešených objektů bude provedeno přes vodovodní přípojky, ~~kdy z každého objektu s jedním číslem popisným bude vedena jedna vodovodní přípojka~~. V případě, že bude možno využít přípojky stávající a jejich poloha bude vyhovovat navrhovaným rozvodům ZTI budou tyto přípojky využity, v opačném případě budou tyto přípojky zrušeny. Fakturační měřidla budou umístěna ve vodoměrných šachtách umístěných před jednotlivými objekty, popř. v suterénech objektů v místnostech pro to vyčleněných.

Napojení na stávající vodovodní řady jsou v „Hlavním výkrese – technické infrastruktury“ s číslem výkresu 2.2 grafické části označeny V1 – V4.

Nové vodovodní řady budou provedeny z potrubí z tvárné litiny v dimenzi DN150, či dle požadavku správce sítě.

Orientační bilance potřeby pitné vody pro navrhované objekty a další podrobnosti k návrhu jsou uvedeny v části „Odůvodnění návrhu regulačního plánu“.

1.3.3.2 Kanalizace

Ve městě Ústí nad Orlicí, sídelních jednotkách Hylváty, Oldřichovice a Kerhartice je vybudovaná převážně jednotná stoková síť se společným odváděním dešťových, splaškových a průmyslových odpadních vod. Odvedení odpadních vod z řešeného území je zamýšleno tedy do jednotné městské kanalizační sítě po obvodě řešeného území, jež se nachází v majetku a správě firmy TEPVOS s.r.o.

V nejbližším okolí navržených objektů jsou vedeny tyto stoky jednotné kanalizace:

- ulicí Špindlerova - stoka z PVC **DN600** z r. 2005
- ulicí Lochmanova - stoka z Bet **DN600** z r. 1980-1989
- ulicí 17. listopadu - stoka z Bet **DN800** z r. 1960-1969
- stoka z Bet **DN500** z r. 1950-1959

Návrh spočívá v prodloužení stávající stokové sítě do dosahu nově navrhované zástavby. Průběh bude řešen v nově navrhovaných komunikacích položením stok jednotné soustavy, které budou dopojeny do stávajících stok v ulicích Špindlerova a Lochmanova.

Napojení nově řešených objektů bude provedeno přes kanalizační přípojky, ~~kdy z každého objektu s jedním číslem popisným bude vedena jedna (dle potřeby i více) kanalizační přípojka~~. V případě, že bude možno využít přípojky stávající a jejich poloha bude vyhovovat navrhovaným rozvodům ZTI, tyto přípojky budou využity.

Napojení na stoku stávající jednotné kanalizace jsou v „Hlavním výkrese – technické infrastruktury“ s číslem výkresu N.2.2 grafické části označeny K1 – K2.

Likvidace dešťových vod

Odtok srážkových vod do kanalizační sítě musí být minimalizován. Srážkové vody ze střech a zpevněných ploch soukromých pozemků budou likvidovány vsakováním. Z dostupných geologických map vyplývá, že se v řešení území nacházejí podloží písková, která jsou z hlediska vsakování vhodná. V dalších návrhových fázích musí být předpoklad vsakování ověřen náležitým průzkumem dle ČSN 756010. Pokud by geologické podloží neumožňovalo likvidaci dešťových vod vsakem, budou osazeny retenční nádrže, které budou regulovat objem odtoku dešťových vod, dle požadavků správce sítě.

Srážkové vody z ploch nově navržených veřejných prostorů budou odváděny přes klasické uliční vpusti bez retardace přímo do stokové sítě. Konstrukční, technické nebo technologické

řešení zamezí průniku dešťové vody z veřejného prostranství na soukromé pozemky resp. bloky vymezené RP.

Kanalizační stoky budou provedeny z potrubí z PVC v dimenzích DN500 a DN400, či dle požadavku správce sítě.

1.3.3.3 Plynovod

Navrhovaná zástavba v řešeném území bude zásobována zemním plynem z připojení na veřejnou plynovodní síť. Požadavky na provedení veřejného plynovodu budou kromě platných předpisů a norem provedeny dle standardů správce plynovodního řadu. V řešeném území jsou předmětem posouzení a stanoviska správce sítě, RWE GasNet, s.r.o.

Nově navrhovaná zástavba bude napojena na stávající rozvod STL plynovodu v ulici Lochmanova a dále vedena k jednotlivým místům spotřeby.

V nejbližším okolí jsou vedeny tyto plynovody:

- ulicí Špindlerova - NTL rozvod
- ulicí Lochmanova - STL rozvod
- ulicí 17. listopadu - NTL rozvod

Napojení na stávající plynovodní řad je v „Hlavním výkrese – technické infrastruktury“ s číslem výkresu 2.2 grafické části označeno P1.

1.3.3.4 Elektrická energie

Navrhovaná zástavba bude napojena na distribuční síť NN ČEZ Distribuce a.s.

V lokalitě se nachází ~~stávající~~ trafostanice. ~~Tato trafostanice TS 820 22/0,4 kV bude zrušena a bude vybudována nová na vhodnějším místě v rámci areálu. TS bude na základě technicko-ekonomické analýzy stávající sítě a nových požadavků na zásobování jednotlivých objektů vybavena transformátorem(y) s přihlédnutím k dalšímu rozvoji lokality 22/0,42 kV. Dle výpočtu by měly spotřebu areálu pokrýt 2 trafo – 1x trafo 630 kVA + 1x trafo 400kVA. TS 1740 35/0,4 kV, která nahradila původní areálovou trafostanici závodu Perla 01.~~

~~Skutečný počet transformátorů a jejich umístění stanoví správce sítě v souladu s plánem rozvoje sítě tak, aby se dosáhlo optimálního využití stávajících a nové trafostanice, resp. stávající a nové sítě NN.~~

Pro napájení areálu budou vytvořeny nové kabelové vývody NN z ~~nové TS 820~~ TS 1740. Kabely budou vedeny v chodnicích tak, aby se pokrylo síť NN celé uvažované území a mohly být připojeny všechny nové objekty. Trasy stávajících kabelů NN a VO v areálu Perla 1 budou částečně demontovány a částečně přeloženy mimo zájmové územní stavby. Skutečná poloha stávajících kabelů NN a VO bude před zahájením prací vytyčena a na základě jejich skutečné polohy a využitelnosti budou přeloženy, nebo demontovány.

Orientační bilance potřeby elektrické energie pro navrhované objekty a další podrobnosti k návrhu jsou uvedeny v části „Odůvodnění návrhu regulačního plánu“.

Orientační předpokládaná možná místa napojení na stávající rozvod NN jsou v „Hlavním výkrese – technické infrastruktury“ s číslem výkresu N.2.2 grafické části označeny E1 – E4.

1.3.3.5 Spoje

Předpokládá se, že nové objekty budou připojeny k telekomunikační síti prostřednictvím pevného připojení. Podle požadavků na kapacitu připojení jednotlivých objektů a po výběru

poskytovatele tohoto připojení bude vybudována kabelová telekomunikační síť – buď optická, nebo metalická, na kterou budou jednotlivé objekty připojeny. Kabely budou vedeny v chodnících. Přípojné body budou navrženy poskytovatelem telekomunikační služby.

1.3.3.6 Veřejné osvětlení

Stávající rozvody a lampy veřejného osvětlení v ulicích Lochmanova a 17. listopadu nejsou umístěny na pozemcích plánované zástavby. V rámci výstavby bude instalováno VO pro veřejné komunikace podél východní a severní hranice zájmového území stavby a pro komunikace jdoucí přes zájmové území. Kromě toho bude vybudováno veřejné osvětlení na pěších zónách areálu.

Připojení na stávající rozvody VO bude provedeno v nejbližší lampě, případně bude pro toto území vybudováno nové zapínací místo. Způsob a místo připojení určí provozovatel stávajícího VO.

Podél komunikací budou kabelové trasy VO společné s kabely distribuční sítě NN. V pěší zóně budou vybudovány samostatné kabelové trasy VO.

1.3.4. Nakládání s odpady

Veškeré odpady budou shromažďovány, odváženy a likvidovány obvyklým způsobem a to odbornou firmou zajišťující komplexní služby sběru a svozu komunálního, velkoobjemového, separovaného a nebezpečného odpadu.

Komunální odpad

Odpad produkovaný v řešeném území bude shromažďován v místě vzniku v nádobách k tomu určených. Odpad bude před odvozem uschován ve stavbách mající odpovídající technické řešení mimo veřejná prostranství. Odvoz bude prováděn v pravidelných intervalech v místě obvyklých a likvidován způsobem v místě obvyklém.

Tříděný odpad

Tříděný odpad bude shromažďován na místech k tomu určených ve veřejném prostranství. Místa budou navržena v dostupné vzdálenosti a v technickém řešení zajišťující bezpečnou likvidaci odpadu. Místa nebudou omezovat pěší cyklistický provoz veřejného prostoru.

Ostatní druhy odpadu

Ostatní druhy odpadů produkovaných v území budou odstraňovány způsobem v místě obvyklém.

1.3.5. Občanské vybavení

V řešeném území se nevymezují žádné plochy občanského vybavení ani stavby s tímto funkčním využitím. V rámci funkční plochy **SC1 Plochy smíšené obytné v centrech měst – specifické území obytné-OB** je občanská vybavenost uvedena jako **jedna jeden** z možných **funkcí způsobů využití území**.

1.4. Podrobné podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území,

Řešené území se nachází v samém centru historického města Ústí nad Orlicí a to v bezprostředním kontaktu s historickým jádrem. Lokalita dříve tvořila předměstí, kde byla v 19. století založena jedna z prvních prosperujících textilních továren ve městě. Její výjimečná poloha i význam coby největšího zaměstnavatele ji předurčily se stát významným kulturním i historickým prvkem města. Spolu s vilou majitele situovanou na jižní straně křižovatky ulic Lochmanova a 17. listopadu představují dualitu odrážející významnou

historickou etapu města. Zároveň však areál představuje v rámci města plombu, která odděluje severovýchodní část od centra.

Níže uvedené podmínky určují směry ochrany hodnot v území.

1.4.1. Ochrana kulturních a historických hodnot

~~Areál Perly 01 představuje výjimečný soubor staveb vznikajících v různých časových obdobích postupně se nabalujících aditivním způsobem na sebe. Každá část představuje samostatný skladebný prvek. Jádrem areálu je kotelna (Blok 01) s navazujícími halami (blok 02 a 04). V přední části byly vybudovány správní a vzorkové objekty (blok 01), postupnou výstavbou přibýly další dvě haly (blok 02, 04, 05). V zadní části areálu poté vznikly i samostatné objekty věnované správě a zázemí areálu. Základem charakteru místa je směsice různých vzájemně provázaných stavebních struktur.~~

Základním principem ochrany ~~není pouhé~~ je zachování základních signifikantních prvků (kotelna, komín), ~~ale zachování charakteru jako celku. Struktura stavby charakteristická různorodými měřítky prostorů je propsána v nové struktuře. Členění hal, jejich zázemí, vzájemných propojovacích chodeb a technického vybavení je propsáno do nové struktury zástavby. Nově navrhovaná veřejná prostranství uvolňují haly, dělí je a upravují tak, že stojí zcela samostatně. Taková struktura v sobě zachovává kulturní odkaz stavitelů Perly. Při naplňování RP novými stavbami budou původní haly postupně začleněny nebo dokonce nahrazeny novou stavební entitou, ale odkaz zůstává. Přední část areálu (blok 01) je zachován ve své konstrukci a objemu. Představuje nositele architektonických hodnot, které musí být zachovány.~~

~~Z pohledu památkové péče si zaslouží určitý stupeň ochrany především historické správní budovy a strojovna s komínem (blok 01). Jsou charakteristickým řešením průmyslových staveb 19. století. Na některých fasádách se dochovaly autentické architektonické prvky, a dokonce i celková řešení fasád. Významné jsou především zachovalé střešní konstrukce (ocel-dřevěné a ocel-betonové vazníky). V rámci postupné adaptace těchto objektů musí být tyto skutečnosti zachovány, chráněny a rozvíjeny.~~

Řešené území bezprostředně zasahuje nebo se dotýká městské památkové zóny. Vzhledem k charakteru ~~nejstarší části popsané v předchozím odstavci~~ areálu RP plán označuje ~~tuto část za architektonicky cennou a samotný~~ komín za významnou stavební dominantu.

Řešené území zasahuje do plochy městské památkové zóny Ústí nad Orlicí a to v západní části v oblasti ulice Hakenova. Stavební zásahy do Městské památkové zóny budou provedeny v souladu s podmínkami pro ni platícími, resp. budou posuzovány příslušným úřadem památkové péče. Zároveň je řešené území územím s archeologickými nálezy a veškeré zásahy do stávajícího terénu podléhají oznamovací povinnosti podle § 22 odst. 2 zákona č. 20/1987 Sb.

1.4.2. Ochrana civilizačních hodnot

Základní myšlenou RP je vnést do řešeného území novou strukturu veřejného prostranství včetně odpovídající dopravní a technické infrastruktury. Nové řešení dopravy zklidní prostor ulic Lochmanova a 17. listopadu a přední část areálu se přičlení k centru města.

Základním nositelem rozvoje této části města bude nová struktura ulic a náměstí, které budou v parteru vybaveny službami, občanskou vybaveností a drobnou výrobou. Toto řešení zajistí, že tato nová čtvrť bude živou součástí města. Nebudou zde vznikat mrtvá místa se slepými fasádami nebo území bez zjevné plnohodnotné funkce. Prostor určený pro novostavby není určen pro nízkopodlažní individuální výstavbu. Nové budovy i rekonstrukce musí mít podobu města. Skladba funkcí je široká a v ploše až na výjimky neomezená a odpovídající skladbě městského centra.

RP především vymezuje významné koridory cyklistického a pěšího propojení, zajišťuje prostupnost území a odstraňuje pomyslný špunt mezi centrem města a severovýchodními částmi.

1.4.3. Ochrana přírodních hodnot

Ochrana obecně

Území je součástí velice hodnotného údolí Orlice. Území samotné je součástí krajinné kulturní osy a je označeno za krajinný kulturní pól. Řešení území se nachází v zastavěné části města, nenachází se zde zemědělská půda. Území je však na bonitované půdně ekologické jednotce 2. třídy ochrany. V této situaci je však celé centrum města.

Nově navrhovaná struktura je především prostupná a z hlediska územní stability je lepší než **stávající** původní systém. V rámci nových veřejných prostranství je navržena nová zelená struktura vzrostlých stromů, která je tvořena především lineárními prvky doplněnými skupinovou zelení. Rozšíří se tak zelené plochy v rámci centra města. Většina ploch je navržena jako nezpevněná – dlážděná tak, aby byl umožněn vsak dešťové vody. Navíc retenci v území zvýší možnost umístění vsakovacích těles pod veřejná prostranství.

Pro realizaci záměrů bude nutné provést lokální kácení vzrostlých dřevin. Jedná se především o neuspořádané skupiny stromů při ulici 17. listopadu u a při vjezdu do areálu ze severní strany ze Špindlerovy ulice. Pro naplnění RP bude potřeba provést v širším rozsahu asanace území. Vzhledem k různému stáří areálu bude potřeba provést asanaci s přihlédnutím k možnosti výskytu nebezpečných látek (azbest, dehet, ropné látky apod.). Pro kácení a asanace budou muset být zpracovány samostatné dokumentace a bude muset být vydáno příslušné povolení.

V řešeném území byla zjištěna hnízdiště ohroženého rorýse obecného, silně ohrožené kafky obecné a silně ohrožených druhů netopýrů. Během navazující projektové přípravy bude pro každý záměr zpracován přírodovědný průzkum dle zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, který navrhne potřebná opatření k ochraně těchto druhů.

Ochrana krajinného rázu

Území se nachází v zastavěném území. Vzhledem k navrženým regulativům lze předpokládat, že celkový krajinný ráz nebude narušen. Území je svým rozsahem a významem exponované a ve složité morfolonii města hraje svoji roli. Je tedy nutné chránit celkové panorama. Charakteristickým bodem je tovární komín, který je po věži kostela Nanebevzetí Panny Marie a věži vily bývalého majitele Perly Hernycha další významnou dominantou.

Výškové uspořádání řešeného území nesmí tyto dominanty popírat a konkurovat jim. Navržené regulativy udržují zástavbu v mezích stanovených UP. Výškové regulativy stanovující minimální a maximální výšku zástavby zajišťují odpovídající proporce veřejného prostoru a zároveň výškové uspořádání odpovídající centru města.

1.4.4. Inženýrskogeologické základové poměry

Základové poměry a geologie nebyla samostatně zpracovávána v průzkumu. Pro potřeb RP byla provedena rešerše dostupných zdrojů. Jako zdroj byl použit server www.geology.cz s citací 25. 1. 2015. Řešené území nepatří do lokality s důlní činností nebo do lokality s ukončenou důlní činností. Nejsou zde území s hrozbou sesuvu nebo nestability. Území je v současné době zastavěným územím. Nejsou zaznamenány jakékoliv poruchy stávajících staveb, a proto je území považováno za stabilní.

Geologické poměry

Pro zjištění geologických poměrů bylo vycházeno z geologické mapy 1:50 000. Řešené území se nachází ve dvou geologických oblastech:

Jižní část řešeného území – ulice 17. listopadu a křižovatka před vilou továrníka Hernycha:

- Oblast: Terciér
- Region: Karpatská předhlubeň
- Hornina: jílní vápenný, jílní, prachovec, (písek, štěrk)

Jádro řešeného území:

- Oblast: Kvartér
- Region: region nerozlišen
- Hornina: písek, štěrk

Radonové riziko

Informace o radonovém riziku byly zjištěny z mapy radonového rizika 1:50 000. Celková charakteristika území je uvedena níže:

- Oblast: Kvartér
- Soustava: Český masiv – pokryvné útvary a postvariské magmatity
- Útvar: Kvartér
- Eratém: Kenozoikum
- Geneze: Fluviální
- Typ horniny: Sediment
- Hornina: Sediment fluviální
- Radonový index: kvartér, hlubší podloží nízký, převažující radonový index 1

Pro navazující projektovou přípravu jsou výše uvedené informace pouze rámcové. Pro případné projekty je třeba provést samostatné průzkumy.

1.5. Podrobné podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí

Navržená řešení nebudou mít negativní vliv na životní prostředí ani přírodu a krajinu. Pro zajištění příznivého životního prostředí v budovách je třeba dodržet všechny platné legislativní, resp. normové požadavky, které budou prokázány během následných stupňů projektové přípravy. Stejným způsobem je třeba postupovat při posouzení vlivu na okolní stavby - budovy svým provozem nesmí negativním způsobem ovlivňovat své okolí.

Doprava ve většině území je řešena jako jednosměrná zklidněná. Dopravní řešení zajišťuje, že cílová doprava je distribuována tak, aby hlukové dopady byly v rámci platných limitů. Zároveň je navržen dopravní systém tak, aby eliminoval, resp. omezil průjezdnou dopravu na minimum.

Provoz objektů bude řešen tak, aby jejich provoz byl z energetického hlediska úsporný v souladu se současnou legislativou. Vytápění a příprava TUV bude řešeno moderními kotly redukcujícími množství spalin vypouštěných do ovzduší. V následující projektové přípravě bude prokázán minimální negativní vliv na ovzduší.

Splaškové vody jsou z území odváděny jednotnou kanalizací do ČOV.

Dešťové vody jsou částečně vsakovány nezpevněným dlážděným povrchem veřejných prostranství. Přebytková dešťová voda bude odvedena dešťovou kanalizací do vsakovacích nádrží umístěných pod veřejnými prostranstvími. Voda, která nebude vsáknuta, bude odvedena dešťovou kanalizací spolu s vodou splaškovou.

Odpady vzniklé v řešeném území budou shromažďovány, sbírány, tříděny a likvidovány v místě obvyklým způsobem. Území bude vybaveno kontejnery na tříděný odpad. Velkoobjemový a nebezpečný odpad bude shromažďován v místě obvyklým způsobem (předpoklad je sběrný dvůr)

Veřejná prostranství jsou opatřena souvislou lineární zelení a zelení skupinovou, která bude zajišťovat optimální klimatické podmínky během roku, zvláště pak v letním období.

Nový návrh je v hranicích řešeného území orientován na podporu pěší a cyklistické dopravy. Obyvatelé nejsou omezováni ve svém pohybu a většina území je díky zklidněným komunikacím přístupná bez potřeby překonání frekventované komunikace. Jsou tak nastaveny optimální podmínky pro rozvoj plnohodnotné městské struktury.

1.6. Podmínky pro ochranu veřejného zdraví a pro požární ochranu,

1.6.1. Ochrana veřejného zdraví - hluk

Hlukové zatížení z provozu objektů je omezeno samotným konstrukčním, resp. provozním řešením budov - viz předchozí kapitola. Úpravy povrchů a organizace provozu ve veřejném prostoru byly navrženy tak, aby se snížil generovaný hluk na minimum. Jedná se především o pojezdové komunikace s protihlukovým povrchem a jednosměrnou organizací dopravy včetně zklidněných komunikací.

Návrhový stav byl posouzen dopravní a hlukovou studií, která definovala zatížení hlukem z předpokládané dopravy. Aby byla zajištěna v podrobnosti regulačního plánu ochrana proti nadlimitnímu hluku, musí navazující projektová příprava splnit následující podmínky:

- 1) Části objektů, u kterých je umožněno funkční využití chráněné z hlediska hluku dle zákona č. 258/2000 Sb., v platném znění, (tj. pro bytové domy, stavby pro školní a předškolní výchovu a vzdělávání, stavby pro zdravotní a sociální účely a funkčně obdobné stavby) a akustickou studií byla vypočtena nadlimitní hluková zátěž v denní nebo noční době, budou využity k účelům, které nevyžadují ochranu před hlukem v době, kdy dochází k překročení limitu.
- 2) K navazujícím stavebním řízením (zejména stavební řízení a řízení o změnách využití staveb) na jednotlivé objekty chráněné dle zákona č. 258/2000 Sb., v platném znění budou předloženy aktualizované hlukové studie, které budou zahrnovat kromě hluku z dopravy i hluk stacionárních zdrojů a hluk souvisejících parkovacích ploch a parkovacích stání podél všech navrhovaných i stávajících komunikací. Výpočty budou provedeny pro všechny chráněné objekty stávající i navrhované
- 3) V rámci bloku 06 je umístěna plocha po parkování. V případě jejího realizování je nutné v rámci územního řízení předložit podrobnou akustickou studii s případnými protihlukovými opatřeními k plánovaným chráněným stavbám

1.6.2. Požární ochrana

Vzhledem k tomu, že nejsou známy přesné funkční požadavky a architektonické a stavebně technické řešení budovy, resp. žádné stavby nejsou RP umístěny, požární ochrana budov a jejich okolí je předmětem detailního návrhu v dalších fázích projektové přípravy.

1.7. 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, v případě, že nahrazuje pro tyto stavby územní rozhodnutí, též s uvedením katastrálních území a parcelních čísel pozemků dotčených vymezením

1.7.1. Veřejně prospěšné stavby

Do řešeného území nezasahuje dle platného ÚP žádná veřejně prospěšná stavba.

RP nejsou vymezeny žádné veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření, stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ani nejsou vymežovány pozemky pro asanaci, pro které lze práva ke stavbám a k pozemkům pouze vyvlastnit.

V RP ~~jsou~~ nejsou vymezeny plochy pro veřejně prospěšné stavby, pro které lze uplatnit předkupní právo.

~~Vymezení ploch pro veřejně prospěšné stavby je uvedeno ve výkrese veřejně prospěšných staveb N.2.4.~~

1.7.2. Asanace

~~V řešeném území se nachází velké množství budov. Některé slouží stále své funkci (bydlení, služby), některé jsou bez funkčního využití (průmyslový areál Perla 01), některé jsou již po demolici a jsou v náznacích. Území je zastavěná plocha města. Pro realizaci záměru je potřeba území asanovat. Asanace nebude provedena v bloku 08 s převažující bytovou funkcí. Asanace se týká výhradně areálu Perla 01, který je z převážné části vlastněná městem. Asanace je navržena v rozsahu nezbytném pro realizaci záměru upravovaném RP, tj. v rozsahu potřebném pro realizaci veřejně prospěšných staveb a staveb zajišťující plnohodnotnou městskou strukturu. Jsou zachovány hlavně ty části areálu, které nesou historickou stopu vývoje průmyslového areálu a odkaz doby vzniku. Jedná se především o budovy v bloku 1 (administrativní budova, kotelna, strojovna a komín). Zbývající části areálu, které nebudou součástí veřejného prostranství, budou zachovány. Jedná se především o části výrobních hal, které mohou být snadno adaptovány.~~

Původní areál závodu Perla 01 byl ve většině své plochy asanován. Navržená asanace potřebná pro naplnění záměru RP se týká již jen části objektu v bloku 03.

Rozsah asanací je znázorněn ve výkresu asanací N.2.5.

Při asanaci budou odstraněny všechny stavební a technologické části budovy včetně přípojek a ostatních napojení na veřejnou technickou infrastrukturu. ~~Areálová infrastruktura bude odstraněna. Části hal, které nejsou určeny k asanaci, budou staticky a stavebně technicky zajištěny, aby bylo zabráněno jejich degradaci či destrukci. Takto upravené haly budou určeny k následné výstavbě.~~

Pro budovy nebo části budov vymezených v blocích 01, 02, 03, 04, nelze samostatně vydat rozhodnutí o demolici, pokud jejich technický stav dovoluje jejich využití. ~~Budovy vymezených blokem 01 nemohou být vzhledem ke svým kulturním hodnotám zbořeny a to včetně továrního komínu.~~ Na budovy vymezené v blocích 01, 02, 03, 04, 05 může být vydáno rozhodnutí v odůvodněném případě, že je odstranění haly nebo její části je součástí rekonstrukce nebo nové výstavby na jejím pozemku.

1.8. Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 5 odst. 1 katastrálního zákona,

Veřejně prospěšné stavby ani veřejná prostranství, pro které lze vymežit předkupní právo, nejsou vymezeny, neboť se klíčové pozemky nacházejí ve vlastnictví Města Ústí nad Orlicí.

~~Předkupní právo pro níže uvedené pozemky nebo jejich části, které jsou vymezeny jako plochy pro veřejně prospěšnou stavbu, je zřízeno ve prospěch města Ústí nad Orlicí. Vše se nachází v katastrálním území Ústí nad Orlicí [775274]~~

~~424/5 2334/7 298/2 52/8 883/13~~

2400/3	2334/5	1608/8	2340/1	1183
2400/9	2334/6	2455/1	883/11	2396/1
2750	2334/1	2436/1	1200	52/9
578	2334/3	1450/1	389/6	2752
391/1	3128	883/10	52/2	2554
2334/8	2414/3	883/9	52/1	480/1
2334/9	2334/2	883/30	2751	52/7

1.9. Výčet územních rozhodnutí, která regulační plán nahrazuje

~~RP nahradí v přesně definovaných plochách tato územní rozhodnutí~~

~~Rozhodnutí o umístění stavby veřejného prostranství a dopravní infrastruktury~~

~~Výše uvedené znamená, že v rozsahu definovaném RP mohou být stavby a zařízení veřejného prostranství, dopravní a technické infrastruktury realizovány bez územního rozhodnutí a to na základě územně plánovací informace, ohlášení stavebnímu úřadu nebo na základě stavebního povolení dle stavebního zákona.~~

~~Rozhodnutí o změně využití území~~

~~Výše uvedené znamená, že pokud bude v plochách vymezených RP navržena stavba nebo zařízení o funkčním využití pro dané plochy předepsané, není třeba pro tyto plochy samostatné územní řízení.~~

2. ÚDAJE PODLE ROZSAHU NAHRAZOVANÝCH ÚZEMNÍCH ROZHODNUTÍ

2.1. Druh a účel umísťovaných staveb

Všechny stavby a zařízení vymezené v plochách RP jsou stavby trvalé.

Jedná se o stavby veřejně přístupné a sloužící veřejnosti, tj. jedná se o stavby veřejně prospěšné. Jedná se především o stavby veřejných prostranstvích a dopravní infrastruktury.

2.2. Podmínky pro umístění a prostorové řešení staveb, které nejsou zahrnuty do staveb veřejné infrastruktury, včetně urbanistických a architektonických podmínek pro zpracování projektové dokumentace a podmínek ochrany krajinného rázu (například uliční a stavební čáry, vzdálenost stavby od hranic pozemků a sousedních staveb, půdorysnou velikost stavby, nejsou-li vyjádřeny kótami v grafické části, podlažnost, výšku, objem a tvar stavby, základní údaje o kapacitě stavby, určení částí pozemku, které mohou být zastavěny, zastavitelnost pozemku dalšími stavbami)

Stavby a zařízení mimo plochy Veřejných prostranství jsou vymezeny v rámci bloků.

Podmínky pro umístění staveb:

Stavby jsou v rámci bloků vymezeny stavební čarou. Stavební čára respektuje konstrukční členění textilního závodu Perla 01, resp. urbanistické kompoziční hodnoty v území. Navazují na uliční čáry a předpokládané směřování uličních čar. U nově vymezených staveb se pak vymezuje odstup od uliční čáry tak, aby byl zajištěn dostatečný předprostor např. pro zajetí auta.

Podmínky pro prostorové uspořádání staveb:

Podrobné podmínky pro prostorové uspořádání staveb jsou detailně uvedeny v bodě 1.2.2.

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

Napojení staveb na dopravní infrastrukturu tj. na koridory dopravní infrastruktury bude provedeno vjezdy v podobě zpevněné komunikací umožňující vjezd automobilů a vstup pěších. Tato komunikace bude detailně řešena v projektové dokumentaci příslušné stavby. Napojovací komunikace bude řešena stejným způsobem jako přilehlá část veřejného prostranství určené pro pohyb pěších – tj. bude se jednat o dlážděnou plochu v úrovni pěších komunikací. V případě zvýšeného obrubníků bude provedena úprava hrany obrubníku umožňující vjezd vozidla.

Napojení na technickou infrastrukturu bude provedeno pomocí přípojek na řady technické infrastruktury umístěné ve veřejném prostoru.

2.4. Podmínky pro změnu využití území

Využití území je dáno RP. Případná změna využití může být provedena na základě zhodnocení výsledků vyhodnocení možných dopadů RP a jím navržených funkčních využití. Tato změna bude muset být zhodnocena v procesu územního řízení. Změna je možná za předpokladu, že by celkové zhodnocení nebylo negativní.

2.5. Podmínky pro změnu vlivu užívání stavby na území

Nejsou stanoveny zvláštní podmínky plynoucí z RP. Musí být dodrženy všechny příslušné legislativní předpisy a normy.

2.6. Podmínky pro vymezená ochranná pásma

RP nevymezuje ochranná pásma nad rámec ochranných pásem vyplývajících z platné legislativy, norem a předpisů. Podmínky pro tato ochranná pásma jsou definována v příslušných legislativách, normách a předpisech.

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

V řešeném území se nenachází prvky územního systému ekologické stability (dále USES). Zeleň navrhovaná v řešeném území nebude svým charakterem moci vytvořit prvek, který by mohl být zahrnut do systému USES. Nadřazené územně plánovací dokumentace nepředepisují do řešeného území žádný prvek USES.

2.8. V případě potřeby stanovení pořadí změn v území (etapizaci)

Etapizace v území je řešena v rámci výkresu N.2.6.

Etapizace je řešena v několika krocích vedoucí k postupnému využití a oživení areálu Perly 01 směrem od centra města. Etapy v sobě zahrnují i potřebnou veřejnou infrastrukturu. Postup Etapa I – Etapa III je doporučený a ideální pro rozvoj území. Není však závazný a lze začít s jakoukoliv etapou za předpokladu, že budou realizovány i nezbytné dopravní a technické opatření.

Plochy bez uvedení etapy lze realizovat nezávisle na ostatních. Musí však být dodrženy logické návaznosti (např. příprava dopravní a technické infrastruktury).

2.9. Technické podmínky požární bezpečnosti staveb, pro které regulační plán nahrazuje územní rozhodnutí, v rozsahu zvláštního právního předpisu

Technické podmínky budou řešeny v dalším stupni projektové přípravy.

2.10. Stanovení kompenzačních opatření podle § 65 odst. 6 nebo § 66 odst. 5 stavebního zákona

V této fázi nejsou kompenzační opatření známá.

Údaje o počtu listů regulačního plánu a počtu výkresů grafické části

Textová část návrhu změny č. 1 regulačního plánu obsahuje 32 listů.

Grafická část návrhu změny č. 1 regulačního plánu obsahuje 5 výkresů.

3. GRAFICKÁ ČÁST REGULAČNÍHO PLÁNU

N.2.1 – Hlavní výkres	M 1 : 1 000
N.2.2 – Hlavní výkres – technická infrastruktura	M 1 : 1 000
N.2.3 – Hlavní výkres – dopravní infrastruktura	M 1 : 1 000
N.2.4 – Výkres veřejně prospěšných staveb v měřítku katastrální mapy	M 1 : 1 000
neobsazeno	
N.2.5 – Výkres asanací v měřítku katastrální mapy	M 1 : 1 000
N.2.6 – Výkres pořadí změn v území (etapizace)	M 1 : 1 000