

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



Město Ústí nad Orlicí



MS Plan s.r.o.

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

Správní orgán, který RP vydal:	Zastupitelstvo města Ústí nad Orlicí
Číslo usnesení a datum vydání RP:	240/11/ZM/2016, 18.04.2016
Datum nabytí účinnosti RP:	06.05.2016
Oprávněná úřední osoba pořizovatele Jméno a příjmení:	Lukáš Franz
Funkce:	referent stavebního úřadu, Městského úřadu Ústí nad Orlicí
Podpis:	
Razítko:	

Zhotovitel:	MS Plan s.r.o. Donská 9, 101 00 Praha	Razítko:
Podpis:		
Jméno a příjmení:	Ing. arch. Michal Šourek	
Funkce:	hlavní projektant	

OPATŘENÍ OBECNÉ POVAHY Č. 1/2016 o vydání Regulačního plánu „Revitalizace území Perla 01 v Ústí nad Orlicí“.

Zastupitelstvo města Ústí nad Orlicí, příslušné podle § 6 odst. 5 písm. d/ zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), za použití § 62 odst. 1 stavebního zákona, § 19 a přílohy č. 11 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, § 171 a následujících zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů

v y d á v á

Regulační plán „Revitalizace území Perla 01 v Ústí nad Orlicí“.

TEXTOVÁ ČÁST REGULAČNÍHO PLÁNU

1.1. Vymezení řešené plochy

Území řešené návrhem regulačního plánu pod názvem „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 tvořeno z větší části areálem 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.

Řešené území má rozlohu téměř 4,9 ha (48.918 m²). V rámci platného Územního plánu (dále v textu uvažován pod zkratkou UP; jedná se o ÚP zpracovaný kanceláří 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 UP určeny jako zastavitelné plochy bydlení. Detailní popis funkčního vymezení je určen UP.

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 srostlými budov průmyslového areálu a dělí je 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 patná z výkresu Asanací N.2.5 a VPS N.2.4.

Bloky vymezené veřejnými prostranstvími přebírají předepsané funkční využití UP 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 UP. Jedná se o:

- Území obytné (OB)
- 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 asanací N.2.5. a pokud bude tato hala přesahovat stavební čáru, bude přesahující část zachovávané haly vytvářet novou stavební čáru.

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.

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.

REVITALIZACE ÚZEMÍ PERLA 01 V ÚSTÍ NAD ORLICÍ

Regulační plán

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 spojnici 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 budovy. 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 definovány v podrobných podmínkách. Mohou mít podobu otevřené lávky bez vnitřního prostoru. Stejně tak mohou být tvořeny tubusem s vnitřním prostorem. Pokud se se bude jednat o uzavřený prostor, je nutné, aby bylo přemostění transparentní vyjma konstrukcí plnicí statickou nebo bezpečnostní funkcí.

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 vykonzolované ve vyšších patrech dle podrobných podmínek v rámci bloku se do zastavěné plochy nezapočítávají.

REVITALIZACE ÚZEMÍ PERLA 01 V ÚSTÍ NAD ORLICÍ

Regulační plán

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 udáván 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.

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 přilehlou 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 přilehlou 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 skutečně 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%)

Navržené 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.

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 osvětlová zařízení a podobné funkce veřejné vybavenosti). Funkční využití je převzato z UP a znění RP jej pouze upřesňuje:

REVITALIZACE ÚZEMÍ PERLA 01 V ÚSTÍ NAD ORLICÍ

Regulační plán

Hlavní využití pozemku (dle UP):

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.

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 nepodléhá 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.
- 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 bydlení.

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

REVITALIZACE ÚZEMÍ PERLA 01 V ÚSTÍ NAD ORLICÍ

Regulační plán

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 upraven tak, aby byl přístupný z veřejného prostranství po celém obvodu. Je navrženo podloubí při Lochmanově ulici a ulici 17. listopadu. Podloubí bude mít min. šířku 2,5 m. Fasáda Parteru v podloubí bude tvořena z min. 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 % občanské vybavenosti a službám.
- V parteru objektu musí být zachovány veřejně přístupné průchody pro pěší. Průchody jsou navrženy v min. šíři 4 m na celou výšku Parteru. Jejich umístění je naznačeno v Hlavním výkrese. Průchody musí zpřístupňovat a navazovat na navrhovaná 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 hřebene přiléhajících střešních konstrukcí.
- Koeficienty: KZP=0,9-0,97; KZ= neurčuje se
- Výšková regulace: V= stávající; Vmax= stávající

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 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 místěna 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= 0,60-0,7; Kz= neurčuje se
- Výšková regulace: V=7,5-10,5 m; Vmax=15 m (60 %)

Blok 04:

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

Blok 05

- Koeficienty: KZP= 0,25-0,70, Kz= 0,15

REVITALIZACE ÚZEMÍ PERLA 01 V ÚSTÍ NAD ORLICÍ

Regulační plán

- 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 4 m na celou výšku Parteru. Jejich umístění je naznačeno v Hlavním výkrese 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 jihovýchodním 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 výkrese N.2.1. je navržena parkovací plocha pro 86 osobních automobilů. Tyto parkovací plochy lze řešit nadzemní, resp. podzemní formou (otevřeným parkovištěm, resp. parkovacím domem, resp. podzemními garážemi).
- Koeficienty: $KZP= 0,25-0,40$, $Kz= 0,3$
- Výšková regulace: $V=0-10,5$ 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: $V=7,5-10,5$ m; $V_{max}=14$ 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: $KZP= 0,7-0,88$, $Kz= 0,1$
- Výšková regulace: dle výšek přímo navazující zástavby

Veřejná prostranství – ulice a náměstí (VP)

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 herními prvky.

REVITALIZACE ÚZEMÍ PERLA 01 V ÚSTÍ NAD ORLICÍ

Regulační plán

- 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 prostranství – veřejná zeleň (ZV)

Hlavní využití:

- Významné plochy veřejné 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 bezpečností, bude oplocení splňovat příslušné bezpečnostní parametry.

Nepřípustné využití:

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

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

REVITALIZACE ÚZEMÍ PERLA 01 V ÚSTÍ NAD ORLICÍ

Regulační plán

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 pojízdný koridor ve výkresové části. Komunikace pojezdové jsou ve stejné výšce jako komunikace pěší. Výškový přechod pojízdných komunikací je řešen postupným nájezdem.
- 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.
- 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.

REVITALIZACE ÚZEMÍ PERLA 01 V ÚSTÍ NAD ORLICÍ

Regulační plán

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.

REVITALIZACE ÚZEMÍ PERLA 01 V ÚSTÍ NAD ORLICÍ

Regulační plán

- 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)

REVITALIZACE ÚZEMÍ PERLA 01 V ÚSTÍ NAD ORLICÍ

Regulační plán

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 pružích v hlavním dopravním prostoru. V severní části v oblasti křižovatek ulic Lochmanova a Hakenova bude cyklistická doprava vedena po samostatných jízdních pružích 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 odstavových 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 $ka=0,73$

REVITALIZACE ÚZEMÍ PERLA 01 V ÚSTÍ NAD ORLICÍ

Regulační plán

kp – byl určen na základě tabulek 31 a 30 normy ČSN 736110, kde dle zařazení města Ústí nad Orlicí do skupny 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 odstavení 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 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 provozu 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 vjezd 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.

REVITALIZACE ÚZEMÍ PERLA 01 V ÚSTÍ NAD ORLICÍ

Regulační plán

V dalších fázích 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 přílehlých 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 přípojovacích 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. Faturační měřidla budou umístěna ve vodoměrných šachtách umístěných před jednotlivými objekty, popř. v suterénech objektů v místnostech pro to vyčleněných.

REVITALIZACE ÚZEMÍ PERLA 01 V ÚSTÍ NAD ORLICÍ

Regulační plán

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 řešením 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. Konstruktivní, 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.

REVITALIZACE ÚZEMÍ PERLA 01 V ÚSTÍ NAD ORLICÍ

Regulační plán

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.

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. 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 chodnicích. Připojné 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 území obytné OB je občanská vybavenost uvedena jako jedna z možných funkcí.

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 co by 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 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

REVITALIZACE ÚZEMÍ PERLA 01 V ÚSTÍ NAD ORLICÍ

Regulační plán

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 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 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 složitě morfolologii města hraje svoji

REVITALIZACE ÚZEMÍ PERLA 01 V ÚSTÍ NAD ORLICÍ

Regulační plán

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: jíl vápniť, jíl, 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.

REVITALIZACE ÚZEMÍ PERLA 01 V ÚSTÍ NAD ORLICÍ

Regulační plán

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 redukcí 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. Přebytečná 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 pro 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 umísťovány, 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 vymezovány pozemky pro asanaci, pro které lze práva ke stavbám a k pozemkům pouze vyvlastnit.

V RP jsou 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 převládající 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.

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 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,

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]

REVITALIZACE ÚZEMÍ PERLA 01 V ÚSTÍ NAD ORLICÍ

Regulační plán

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 můžou 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.

1.10. Údaje o počtu listů regulačního plánu a počtu výkresů grafické části

Textová část

Textová část regulačního plánu obsahuje 25 stránek A4.

Grafická část

Grafická část regulačního plánu obsahuje 6 výkresů složených na formát A4.

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 zjetí 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.

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
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

ODŮVODNĚNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU „REVITALIZACE ÚZEMÍ PERLA 01 V ÚSTÍ NAD ORLICÍ“

TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU

1.1 Údaje o způsobu pořízení regulačního plánu

Důvody pořízení regulačního plánu:

Areál Perla 01 představuje nejen nedílnou součást historie města, ale i součást jeho stavební struktury sousedící přímo s historickým centrem. Vzhledem k významu areálu i k jeho technickým a architektonickým hodnotám město Ústí nad Orlicí zvolilo regulační plán jako nástroj k postupné přestavbě území.

Regulační plán vychází z výsledků soutěže, které určily urbanistické principy řešení území. Z nich vycházejí regulativy stanovené, které představují mantinely pro rozvoj území. Zajistí kontrolovatelný rozvoj území a zamezí přílišnému negativnímu využití území.

Regulativy především zajistí vznik plnohodnotného bohatého veřejného prostranství, které představuje základ funkční městské struktury (určují uliční profily, dávající podmínky pro funkce v území a zeleň). Zároveň regulativy ochraňují základní architektonické a urbanistické hodnoty areálu, které byly definovány při průzkumech (viz níže).

Regulační plán vyjma vlastních regulativů a podmínek přebírá podmínky a regulativy stávajících nadřazených územně plánovacích dokumentací a podmínky určené orgány státní správy.

Postup při pořízení regulačního plánu:

Návrh na pořízení regulačního plánu „Revitalizace území Perla 01 v Ústí nad Orlicí“ (v textu dále jen regulační plán nebo RP) byl společně s návrhem zadání předložen Zastupitelstvu města Ústí nad Orlicí ke schválení dne 23.06.2014. Zastupitelstvo města na tomto zasedání pod číslem usnesení 665/23/ZM/2014 návrh na pořízení RP schválilo. RP je pořizován z podnětu Zastupitelstva města Ústí nad Orlicí a navazuje na urbanisticko-architektonickou soutěž Revitalizace území Perla 01 v Ústí nad Orlicí, která probíhala na přelomu roku 2013 a 2014. Pořízení RP probíhá v souladu s požadavky zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen Stavební zákon nebo SZ) a v návaznosti na zákonem citované prováděcí vyhlášky.

Pořizovatelem RP je dle § 6 odst. 1 písm. a) stavebního zákona Městský úřad Ústí nad Orlicí, odbor stavebního úřadu.

Zpracovatelem RP je vítěz urbanisticko-architektonické soutěže Atelier MS plan s.r.o., Praha zastoupený Ing. arch. Michalem Šourkem a Ing. arch. Milanem Ševčíkem.

Na základě výše uvedeného usnesení pořizovatel ve spolupráci se zpracovatelem doplnil návrh zadání regulačního plánu. Tento návrh zadání RP byl projednán v souladu s § 64 stavebního zákona tj. byl rozeslán k vyjádření dotčeným orgánům a byl vystaven k veřejnému nahlédnutí. Požadavky dotčených orgánů byly do návrhu zadání RP doplněny. Z řad veřejnosti byla uplatněna připomínka od obyvatel ulice Špindlerova, která neobsahovala požadavek na obsah návrhu zadání RP. V této připomínce jsou vysloveny obavy z nárůstu rizikových faktorů (hlučnost, prašnost) z dopravy způsobených dopravním řešením v lokalitě Perla. Tato připomínka byla vyřízena sdělením pořizovatele. Zadání regulačního plánu doplněné o uplatněné požadavky bylo schváleno Zastupitelstvem města Ústí nad Orlicí dne 08.09.2014 pod č. usnesení 668/24/ZM/2014.

V souladu se schváleným zadáním RP zpracovatel zpracoval návrh regulačního plánu. Jako součást návrhu RP byla zpracována hluková studie, která řeší dopady změn dopravních tras v centru města, dopravní obslužnosti komerčních objektů a hlukovou zátěž související s parkovacím domem. Návrh RP včetně hlukové studie byl odevzdán v srpnu r. 2015.

REVITALIZACE ÚZEMÍ PERLA 01 V ÚSTÍ NAD ORLICÍ

Regulační plán

Návrh regulačního plánu byl projednán podle § 65 a 67 - 69 stavebního zákona:

- Ve smyslu § 65 odst. 2 stavebního zákona se uskutečnilo dne 24.09.2015 společné jednání s dotčenými orgány. Textová i grafická část regulačního plánu byla vystavena k nahlédnutí na stavebním úřadu MěÚ od 08.09.2015 do 24.10.2015 a také byla k dispozici na internetové adrese: www.ustinadorlici.cz (v záložce Perla). Uplatněná stanoviska dotčených orgánů jsou vypořádána v kap. 1.8.
- Ve smyslu § 65 odst. 3 stavebního zákona byl návrh RP od 08.09.2015 do 09.10.2015 vystaven k veřejnému nahlédnutí na stavebním úřadu MěÚ a také byl k dispozici na internetové adrese: www.ustinadorlici.cz (v záložce Perla). Uplatněné připomínky z řad veřejnosti jsou vypořádány v kap. 1.8.
- Na základě obdržení stanovisek a připomínek byl návrh RP upraven resp. doplněn. Upravený návrh RP byl zpracovatelem předán pořizovateli v lednu 2016.
- Ve smyslu § 67 stavebního zákona byl upravený a posouzený návrh regulačního plánu vystaven k nahlédnutí u pořizovatele od 22.01.2016 do 02.03.2016 a také byl k dispozici na internetové adrese: www.ustinadorlici.cz (v záložce Perla).
- Veřejné projednání se konalo dne 24.02.2016 od 16,00 hod. v Malé scéně v Ústí nad Orlicí (záznam z tohoto jednání je uložen ve spisu na stavebním úřadě Městského úřadu v Ústí nad Orlicí).
- Uplatněná stanoviska dotčených orgánů uplatněná v rámci řízení o regulačním plánu dle § 67 stavebního zákona byla pořizovatelem vypořádána viz kap. 1.8.
- V rámci řízení o regulačním plánu dle § 67 stavebního zákona byly z řad veřejnosti podány dvě připomínky a jedna námítka. Pořizovatel zpracoval návrh vyhodnocení připomínek a návrh rozhodnutí o námitkách a v souladu s § 67 odst. 4 stavebního zákona vyzval dotčené orgány, aby k nim ve lhůtě 30 dnů uplatnily stanoviska (zaslané vyhodnocení obsahovalo také vyhodnocení připomínek veřejnosti uplatněných dle § 65 odst. 3 stavebního zákona). Stanovisko podali Obvodní báňský úřad, Ministerstvo obrany, sekce ekonomická a majetková a Krajský úřad Pardubického kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, tyto stanoviska neobsahují připomínky. Dále pořizovatel obdržel stanovisko od MěÚ Ústí nad Orlicí, odboru životního prostředí, který se vyjádřil k vyhodnocení připomínky č. 22 spolku SPOUSTI a k připomínce č. 1 paní Dany Holubářové a pana Jiřího Holubáře.

V připomínce č. 22 spolku SPOUSTI je doporučováno zvážit zákaz výsadby nepůvodních dřevin a současně zákaz výsadby jehličnanů i mimo stromořadí. Na základě této připomínky byl regulativ týkající se zeleně zmíněn – je možná výsadba jehličnaté zeleně. K tomuto odboru životního prostředí MěÚ Ústí nad Orlicí uvádí, že do návrhu regulačního plánu nedoporučuje zařadit výsadbu jehličnatých stromů – prostorové umístění liniové výsadby omezuje úzký uliční parter a zjevně bude při realizaci ještě její umístění omezeno ochrannými pásmy sítí. Pro takovou výsadbu bude nutné použít malokorunné kultivary, případně sloupovité kultivary listnáčů, jejichž koruna se dá alespoň částečně omezovat obvodovým řezem, což je u jehličnanů zásadně fatální. Proto jsou zde nevhodné. Pořizovatel sděluje, že uvedený regulativ byl zmíněn, aby nesvazoval možné řešení zeleně v řešeném území. Úpravou regulativu je rozšířeno spektrum zeleně, která může být v území použita.

V připomínce č. 1 paní Dany Holubářové a pana Jiřího Holubáře je upozorňováno na nedostatečný návrh zeleně v řešeném území. K tomuto odboru životního prostředí MěÚ Ústí nad Orlicí uvádí, že ve vyhodnocení připomínky je uvedeno, že návrh zelených ploch je dostatečný, i vzhledem k množství zeleně v okolí řešené plochy. Z hlediska fragmentálního množství drobných ploch zeleně a její kvality, která je silně ovlivněna mnoha negativními faktory je možné centrum Ústí nad Orlicí považovat za výrazně zastavěné území bez významně zeleně. Připomínku občanů doporučujeme brát v úvahu a rozšířit množství zelených ploch na úkor ploch zpevněných. Pořizovatel sděluje, že regulační plán, tedy i rozsah veřejné zeleně, vychází z návrhu, který zvítězil ve veřejné architektonické soutěži o návrh s názvem „Revitalizace území Perla 01 v Ústí nad Orlicí“. Území je rozšířením centra města a vzhledem k charakteru veřejných prostranství považujeme současné řešení za dostatečné. Návrh zeleně není v rozporu s legislativou a oproti současnému stavu se podíl zeleně zvyšuje. Formulace „i vzhledem k množství zeleně v okolí řešené plochy“ je z vyhodnocení připomínky vymazána.

Kompletní vyhodnocení uplatněných připomínek a námitek z řad veřejnosti je zpracováno v kap. 1.8.

- Pořizovatel přezkoumal soulad návrhu regulačního plánu s požadavky dle § 68 stavebního zákona a dopracoval odůvodnění regulačního plánu. Návrh na vydání regulačního plánu s jeho odůvodněním předložil pořizovatel v souladu s § 69 odst. 1 stavebního zákona dne 18.04.2016 na jednání Zastupitelstva města Ústí nad Orlicí.

Použité podklady:

- Archivní dokumentace a zaměření (Ústí nad Orlicí, 2013)
- Plán využití Perly v kontextu rozvoje města Ústí nad Orlicí (RNDr. Renata Šedová, 2011)
- Specifikace záměru Perla Ústí nad Orlicí (RNDr. Renata Šedová, 2012)
- Katastrální mapa (Ústí nad Orlicí, 2014)
- Geodetické zaměření areálu v rozsahu potřebném pro RP (ing. Martin Vaňous, 2014)
- Výskyt sítí - kanalizace, vodovod, VO (TEPVOS s.r.o. Ústí nad Orlicí, 2014)
- Územně analytické podklady Ústí nad Orlicí (Ústí nad Orlicí, 2012)
- Územní plán města Ústí nad Orlicí 2006 (Roman Koucký architektonická kancelář s.r.o., 2006)
- Územní plán města Ústí nad orlicí 2014 (UP-24 urbanistický ateliér, ing arch. Vlasta Poláčková, 2014)
- Dopravní studie, města Ústí nad Orlicí (Ateliér DUK s.r.o., 2013)
- Stavebně technické zhodnocení areálu Perla 01 (MS Plan s.r.o., ing. Martin Studnička, 2014)
- Architektonické a stavebně historické zhodnocení areálu Perla 01 (MS Plan s.r.o., Akad. arch. Pavel Hřebecký, 2013)
- Soutěžní návrh Revitalizace území Perla 01 v Ústí nad Orlicí (MS Plan, 2014)

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

1.2.1. Soulad regulačního plánu s politikou územního rozvoje

Řešené území je v bezprostřední blízkosti dle Politiky územního rozvoje ČR ve znění aktualizace č. 1 schválené usnesením vlády ČR č. 276 ze dne 15.04.2015 rozvojové oblasti OS8 Rozvojová osa Hradec Králové/Pardubice-Moravská Třebová-Mohelnice-Olomouc-Přerov. RP respektuje tuto rozvojovou osu a reaguje na připravovanou rychlostní komunikaci R35 a železniční tratě. RP využívá současně nevyužívané území a v návaznosti na tuto rozvojovou osu navrhuje kapacitní plochy se smíšenou funkcí umožňující bydlení i drobnou výrobu a služby a související rozvoj veřejné infrastruktury při současném zachování hodnot území.

Územím prochází stávající transevropský multimodální koridor IV. TEMMK železniční. Kromě tohoto koridoru území protíná několik navrhovaných dopravních koridorů, a to koridor konvenční železnice AGC a AGTC (ŽD7 Koridor Pardubice-česká Třebová-Brno) a koridor kombinované dopravy AGTC (KD1 – C 59 Miedzylesie (Polsko-PKP)-Lichkov-Ústí nad Orlicí(I.TŽK)). Zároveň je v blízkosti řešeného území navržen koridor rychlostní silnice R35a Úsek Sedlice (Hradec Králové)-Vysoké Mýto-Moravská Třebová-Mohelnice (E442). Regulační plán respektuje tyto navržené koridory a svým návrhem podporuje funkční skladbu území a jeho vazby na dopravní infrastrukturu z hlediska širších vztahů.

Regulační plán území Perla 01 v Ústí nad Orlicí respektuje a chrání priority týkající se ochrany přírody a jejího přirozeného využívání, ochrany životního prostředí a historických hodnot. Návrh ploch podporuje cíle a úkoly a naplňuje republikové priority stanovené PÚR ČR.

1.2.2. Soulad návrhu regulačního plánu se zásadami územního rozvoje

Zásady územního rozvoje Pardubického kraje byly vydány dne 29.04.2010 a nabyly účinnosti dne 15.05.2010. Dne 17.09.2014 byly vydány Zásady územního rozvoje Pardubického kraje – aktualizace č. 1, nabyly účinnosti dne 07.10.2014.

STANOVENÍ PRIORITY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ KRAJE PRO ZAJIŠTĚNÍ UDRŽITELNÉHO ROZVOJE ÚZEMÍ

Regulační plán respektuje krajské priority územního plánování. Podporuje hospodářský rozvoj kraje vymezením ploch smíšených obytných – specifických a sociální soudržnost obyvatel transformací stávající územní bariéry bývalé textilní společnosti. Regulační plán sleduje především vyváženost, udržitelnost a reálnost navrhovaného rozvoje. Svou polycentrickou strukturou návrh RP podporuje význam města Ústí nad Orlicí jako jednoho ze spádových center Pardubického kraje. Regulační plán respektuje stavby pro zlepšení dopravní infrastruktury kraje (R35) a podporuje napojení města na tuto rychlostní silnici. Je navržena změna dopravní obslužnosti centra města, která má pozitivní dopad na bezpečný a bezkolizní provoz ve městě. Návrh vytváří podmínky pro zachování

REVITALIZACE ÚZEMÍ PERLA 01 V ÚSTÍ NAD ORLICÍ

Regulační plán

přírodních, kulturních i civilizačních hodnot území, pracuje v intravilánu města a vytváří citlivé doplnění struktury sídla bez výrazného narušení kvality prostředí. RP výrazně nezatíží území hlukem ani škodlivými látkami v ovzduší.

Návrh regulačního plánu navrhuje významné plochy veřejného prostranství pro zajištění kvality života obyvatel, včetně ploch sídelní zeleně. Hlavní zásadou návrhu je maximální možné využití stávajících ploch a objektů bez zbytečného narušení území. Využívá stávající objekty pro přestavby a navrhuje kapacitní dopravní a technickou infrastrukturu zajišťující obslužnost území.

ZPŘESNĚNÍ VYMEZENÍ ROZVOJOVÝCH OBLASTÍ A ROZVOJOVÝCH OS, VYMEZENÝCH V PÚR A VYMEZENÍ ROZVOJOVÝCH OBLASTÍ, ROZVOJOVÝCH OS ROZVOJOVÝCH CENTER KRAJSKÉHO VÝZNAMU

ZÚR zpřesňují rozvojovou osu OS8, ORP Ústí nad Orlicí leží vně tohoto koridoru. RP svým návrhem reaguje na budoucí zlepšení dopravní dostupnosti území díky budoucí rychlostní komunikaci R35 a na následné potřeby kapacitních rozvojových ploch a navrhuje smíšené plochy obytné specifické s možností bydlení a podnikání. Zároveň navrhuje úpravy dopravní obslužnosti města pro zklidnění těžké dopravy v jeho centru.

ZÚR vymezují rozvojovou oblast krajského významu OBK 2 Česká Třebová – Ústí nad Orlicí. RP sleduje tuto rozvojovou oblast a ve smyslu stanovených zásad pro usměrňování územního rozvoje navrhuje plochy bydlení v centru města a nabízí využití území pro drobné podnikání. Velké logistické aktivity v území zakazuje, aby se soustředily ve vhodnějších polohách ve vazbě na železniční trať. RP respektuje požadavky na ochranu městské památkové zóny Ústí nad Orlicí a obecné přírodní, kulturní a civilizační hodnoty.

RP podporuje město Ústí nad Orlicí jako střední centrum osídlení kraje označené Zásadami územního rozvoje. RP nabízí v řešeném území plochy pro regionální obslužné funkce jakou je školství, zdravotnictví a kultura a pro rozvíjení ekonomických aktivit ve městě za předpokladu ochrany kulturních a společenských hodnot území.

ZPŘESNĚNÍ SPECIFICKÉ OBLASTI, VYMEZENÉ V PÚR A VYMEZENÍ SPECIFICKÉ OBLASTI KRAJSKÉHO VÝZNAMU

ZÚR nestanovují na území města Ústí nad Orlicí specifickou oblast krajského významu. RP respektuje nadřazenou dokumentaci.

ZPŘESNĚNÍ PLOCH A KORIDORŮ VYMEZENÝCH V PÚR A VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ KRAJSKÉHO VÝZNAMU

ZÚR zpřesňují koridor rychlostní silnice R35, Ústí nad Orlicí leží v blízkosti tohoto koridoru. Zároveň ZÚR zpřesňuje koridor ŽD7 v šířce 600 m a respektuje koridor KD1 vymezený v PÚR. RP tyto koridory respektuje a navazuje na něj vymezenými plochami smíšenými obytnými – specifickými. ZÚR dále vymezuje plochy a koridory dopravy nadmístního významu. V blízkosti řešeného území je vymezena územní rezerva koridoru pro umístění stavby přeložky silnice I/14 Ústí nad Orlicí. RP tuto rezervu respektuje a zohledňuje ji v návrhu řešení dopravní obslužnosti území. RP respektuje stávající plochy a koridory technické infrastruktury a plochy a koridory skladebných částí územního systému ekologické stability. RP svým návrhem tyto plochy a koridory neovlivňuje.

UPŘESNĚNÍ ÚZEMNÍCH PODMÍNEK KONCEPCE OCHRANY A ROZVOJE PŘÍRODNÍCH, KULTURNÍCH A CIVILIZAČNÍCH HODNOT

Řešení území se nachází v zastavěném území v centru města, leží mimo přírodní hodnoty území kraje, RP tyto hodnoty v plné míře respektuje, podporuje maximální možnou přestavbu stávajících nevyužívaných staveb, nenarušuje krajinný ráz území stanovením maximální možné výšky staveb a lokálních dominant.

RP respektuje městskou památkovou zónu Ústí nad Orlicí. Navržená struktura zástavby šetrně doplňuje osídlení centra města a navazuje na okolní zástavbu. RP stanovuje limity rozvoje území a vytváří podmínky pro další ekologicko-stabilizační opatření. Sleduje místní cestovní ruch a navrhuje plochy pro umístění služeb pro cestovní ruch a kulturu a doprovodné fce. RP sleduje civilizační hodnoty území a navrhuje členění území tak, aby byla podpořena stávající funkce centra města a zajištěna bezkolizní dopravní obslužnost.

VYMEZENÍ CÍLOVÝCH CHARAKTERISTIK KRAJINY

RP vytváří podmínky pro rozvoj cestovního ruchu, navrhuje intenzivní rozvoj území, nezasahuje do cenných krajinných partií. Jsou navrženy plochy sídelní zeleně navazující na strukturu zeleně města. Uváživě rozvíjí a usměrňuje výrobní činnost tak, aby nedocházelo k negativním změnám přírodního a krajinného prostředí.

REVITALIZACE ÚZEMÍ PERLA 01 V ÚSTÍ NAD ORLICÍ

Regulační plán

VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A ASANAČNÍ ÚZEMÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT

ZÚR Pardubického kraje nevymezuje na řešeném území žádné veřejně prospěšné stavby, opatření a ani asanační území nadmístního významu, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit. RP respektuje nadřazenou dokumentaci.

STANOVENÍ POŽADAVKŮ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU NA KOORDINACI ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ ČINNOSTI OBCÍ

ZÚR nevymezuje na řešeném území žádné požadavky nadmístního významu na koordinaci územně plánovací činnosti obce. RP respektuje nadřazenou dokumentaci.

VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE PROVĚŘENÍ ZMĚN JEJICH VYUŽITÍ ÚZEMNÍ STUDIÍ PODMÍNKOU PRO ROZHODOVÁNÍ

Řešené území neleží v žádné ploše ani koridoru, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování.

VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE POŘÍZENÍ A VYDÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU ORGÁNY KRAJE PODMÍNKOU PRO ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH JEJICH VYUŽITÍ

ZÚR takové plochy nestanovuje. RP respektuje nadřazenou dokumentaci.

VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE PODMÍNKOU PRO ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH JEJICH VYUŽITÍ POŘÍZENÍ A VYDÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU NA ŽÁDOST

ZÚR takové plochy nevymezuje. RP respektuje nadřazenou dokumentaci.

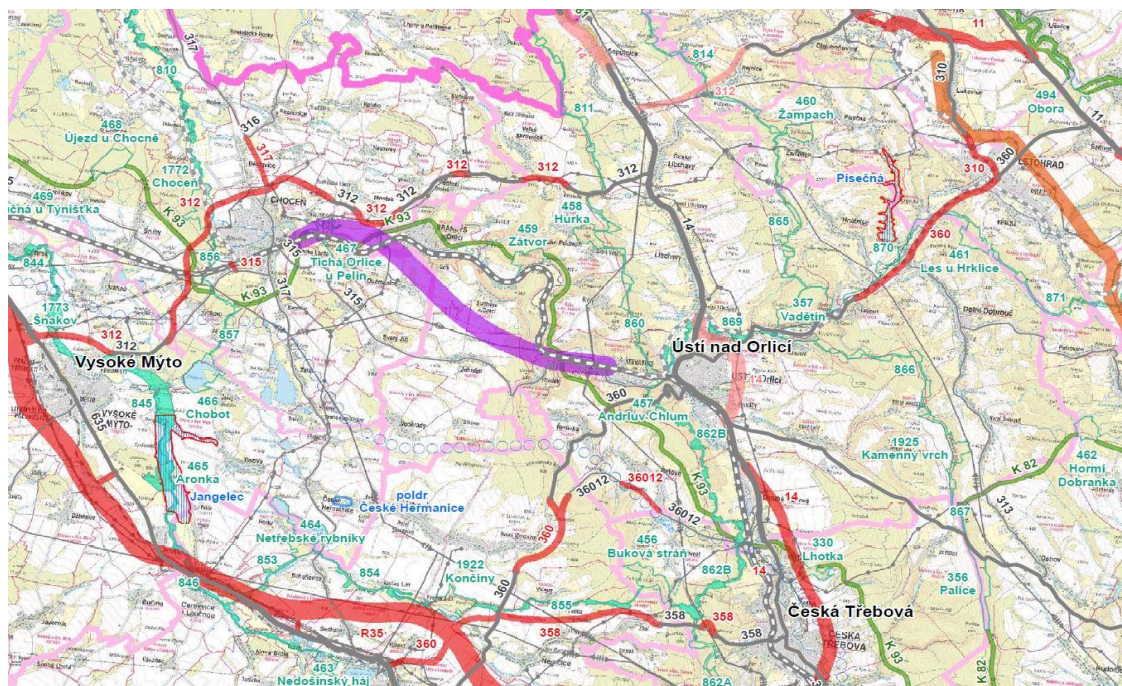
ZADÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU

Zadání regulačního plánu se v ZÚR nestanovuje. RP respektuje nadřazenou dokumentaci.

STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACE)

ZÚR pořadí změn nestanovuje. Jsou stanoveny priority v oblasti dopravy, které RP respektuje.

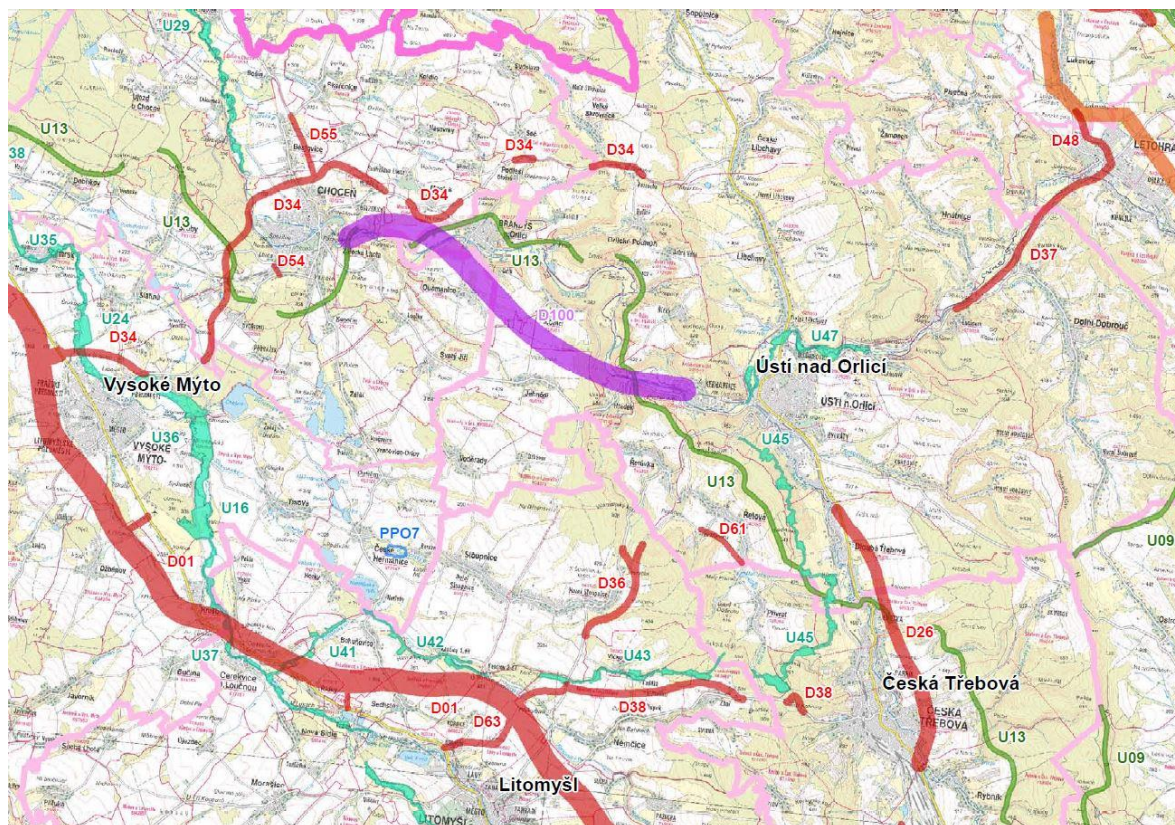
Podstatné zásady pro územní rozvoj Ústí nad Orlicí jsou graficky znázorněny ve výkrese I.2 – Výkres ploch a koridorů nadmístního významu, výkres ploch a koridorů pro prověření územní studií a výkres I.4 – Výkres veřejně prospěšných staveb a opatření.



Obr. – výřez výkresu I.2 Zásad územního rozvoje Pardubického kraje – aktualizace č. 1

REVITALIZACE ÚZEMÍ PERLA 01 V ÚSTÍ NAD ORLICÍ

Regulační plán



Obr. – výřez výkresu I.4 Zásad územního rozvoje Pardubického kraje - aktualizace č.1.

1.2.3. Soulad regulačního plánu s územním plánem města

Územní plán města Ústí nad Orlicí byl schválen Zastupitelstvem města Ústí nad Orlicí dne 09.10.2006 pod číslem usnesení 846/2006. Niže je uveden soulad RP a ÚP ve členění kapitol platného UP.

000 Základní údaje, Širší vztahy

RP je v souladu. Řešené území je v rámci města a jeho širších vztahů malých rozměrů. Jeho řešení nemá vliv na širší vztahy města a není v rozporu se základními údaji.

100 Krajina, Přírodní podmínky (nezastavitelné území)

RP je v souladu. Řešené území je v zastavěném území. Řešené území nemá vliv na krajinu a přírodní podmínky.

200 Město, Historické podmínky (zastavitelné území)

RP je v souladu. Navržená struktura a zástavba respektuje UP ve členění města na území stabilizované, rozvojové a transformační.

V územích stabilizovaných jsou navrženy budovy objemově a typově shodné s budovami sousedními. Jsou zastavovány pouze proluky a je doplňována existující stavební struktura.

V územích transformačních jsou v souladu s UP navrženy nové struktury a tvary tak, aby byl zachován charakter a kontinuita veřejných prostranství v centru města.

V řešeném území se nenacházejí rozvojové plochy.

V souladu s UP RP určuje pouze objemové charakteristiky nových budov a regulativy ochraňuje památkové hodnoty v území a to u budov, které nejsou památkově chráněné.

REVITALIZACE ÚZEMÍ PERLA 01 V ÚSTÍ NAD ORLICÍ

Regulační plán

300 Funkce území, Hranice zastavitelného území a Lokality

RP je v souladu. Řešené území se nachází v zastavěném území. RP přebírá číslování a názvy Lokalit města včetně jejich charakteru. Navržené funkční řešení je v souladu s UP, protože RP jej bezzbytku přebírá a dle možnosti dané UP upřesňuje.

400 Rozvojový potenciál

RP je v souladu. Řešené území je svojí převážnou částí územím transformačním a navrženými zásahy naplňuje předepsaný charakter. V souladu s UP RP dává těžiště návrhu do struktury veřejných prostranství, která jsou veřejně přístupná.

RP přebírá navržené VPS v rámci řešeného území a upřesňuje jejich polohu a rozsah.

500 Krajinná infrastruktura, Územní systém ekologické stability

RP je v souladu. Řešené území je zastavěné a nezasahuje do krajinné infrastruktury a ani do ÚSES.

600 Dopravní infrastruktura

V souladu se Zadáním RP došlo ke změně dopravního systému v řešeném území. Došlo ke přeložení místních komunikací typu C1 z ulice Lochmanova a 17. Listopadu do nově navržené komunikace (značeno v RP větev A) korespondující s VPS 12. Tato změna má za cíl zklidnění dopravy v centru a reaguje na již provedené změny dopravního systému (ulice Příkopy). Ostatní dotčené komunikace v centru města jsou v souladu s nově zpracovanou dopravní koncepcí města (Dopravní studie, města Ústí nad Orlicí - Ateliér DUK s.r.o., 2013).

700 Technická infrastruktura

RP je v souladu. Řešené území se nachází v souvisle zastavěném území a i dnes se jedná o zastavěné území. Nově navržená technická infrastruktura byla napojena na stávající páteřní trasy a je řešena v souladu s podmínkami UP.

800 Ekonomická infrastruktura

RP je v souladu.

900 Limity území a problémový výkres

RP je v souladu. V rámci dokumentace je prokázána koordinace s výkresem limit.

1.3 Údaje o splnění zadání regulačního plánu, popřípadě vyhodnocení souladu s pokyny pro jeho přepracování (§ 69 odst. 3 stavebního zákona)

Následující tabulka přehledně uvádí vyhodnocení Zadání RP. Sloupec požadavky uvádí požadavky a podmínky převzaté ze Zadání RP. Sloupec Vyhodnocení stručně uvádí způsob splnění včetně odkazu.

POŽADAVEK	VYHODNOCENÍ
Vymezení pozemků pro bydlení, veřejná prostranství, občanskou vybavenost, drobnou výrobu, sport a rekreaci, dopravní infrastruktury, technické infrastruktury	Funkční vymezení bylo převzato z UP a obsahuje v sobě všechny uvedené funkce. Vzhledem ke snaze zajistit širokospektrální funkční skladbu v rámci zástavby, byla zvolena polyfunkční struktura namísto dělení na monofunkční plochy.
Pozemky budou napojeny na veřejně přístupnou komunikaci	Vymezené bloky jsou napojeny na veřejná prostranství a prostřednictvím nich na dopravní infrastrukturu.
Na vymezených pozemcích budou moci být odstavena auta	Všechny bloky byly vymezeny tak, že na nich bude realizováno odstavování vozidel.
Prostorové uspořádání naváže na soutěž o návrh „Revitalizace území Perla 01 v Ústí nad Orlicí“	Návrh regulace bezprostředně navazuje na řešení představené vítězným soutěžním návrhem. Byla dodržena stavební struktura i struktura veřejných prostranství. Zároveň byla dodržena i základní filozofie návrhu a to maximálně využít, rekonstruovat, nebo adaptovat stávající konstrukce a stavby.

REVITALIZACE ÚZEMÍ PERLA 01 V ÚSTÍ NAD ORLICÍ

Regulační plán

POŽADAVEK	VYHODNOCENÍ
<p>Navrhnout prostory tak, aby jejich měřítko odpovídalo měřítku a prostorové struktúře stávajícího centra a aby svojí pestrostí obohatily a rozšířily celkový obraz</p>	<p>Z hlavního výkresu je patrné, že navržené blokové schéma svými parametry odpovídá velikostem bloků města. Parametry veřejných prostorů bezprostředně navazují na uliční síť města.</p> <p>Možná využití jsou natolik široká, že poskytují spektrum městských funkcí. Vyjma občanské vybavenosti jsou zcela vyloučeny monofunkční plochy, takže pestrost veřejného prostoru je zaručena. Naopak míra regulace nespojuje navazující projektovou přípravu, pouze ochraňuje hodnoty veřejného prostranství.</p>
<p>Navrhnout zástavbu veřejné prostory formovat s ohledem na možnost rekonstrukce a využití vhodných stávajících objektů, dokládající původní industriální charakter území</p>	<p>Základním principem návrhu je zachování a znovu využití stávajících konstrukcí a budov v pokud možno největší míře.</p> <p>V textové části v kap. 1.2.2. RP jsou definovány budovy nebo jejich části, které mají být zachovány nebo rekonstruovány. Zároveň ve výkresu asanací N.2.5 jsou zobrazeny části areálu Perla 01 určené k asanaci a zároveň části budovy, které jsou určeny k ponechání včetně míst s nutností statického a stavebně technického zajištění. Blok 01 včetně hlavního továrního komína jsou chráněny jako dominanty</p>
<p>Provéřit bezpečné pěší propojení přes komunikaci v ul. Lochmanova z důvodu propojení řešeného území s historickým centrem města</p>	<p>Ulice Lochmanova je řešena jako zklidněná komunikace kategorie D. Přes území jsou navrženy pěší průchody spojující areál s centrem, hlavní pěší tahy se předpokládají směrem k Hernychovo vile a dále do historického centra a směrem k poště (ulice Hakenova) a dále do historického centra.</p>
<p>Provéřit možnost umístění sportovních ploch</p>	<p>Umístění sportovních ploch bylo ověřeno. Sportovní plochy coby občanskou vybavenost lze navrhnout v rámci zástavby. Vzhledem k charakteru území a jeho předpokládanému využívání však není vhodné umísťovat otevřená sportoviště. V rámci veřejného prostranství je však možné umístit malá dětská hřiště.</p>
<p>Navrhnout řešení prostoru před objektem č.p. 1400 a č.p. 78</p>	<p>Návrh je patrný z výkresové dokumentace. V prostoru před poštou byla navržena plocha pro možnou výstavbu a v prostoru u kašny je převzato stávající řešení, které je hodnoceno, jako vhodné.</p>
<p>RP budou závazně stanoveny: stavební čáry a uliční čáry; maximální a minimální výšky zástavby s možností lokálních dominant; základní hmotové řešení budov</p>	<p>Jednotlivé regulativy v požadavku jsou definovány v textové části v bodě 1.2.2. RP.</p>
<p>Určení způsobu ochrany architektonických, přírodních a civilizačních hodnot v území</p>	<p>Jednotlivé regulativy v požadavku jsou definovány v textové části v bodě 1.2.2. RP.</p>
<p>Zpracování požadavků na ochranu archeologických nálezů a památkové zóny, resp. zohlednění výskytu hnízdišť ohrožených druhů.</p>	<p>Jednotlivé regulativy v požadavku jsou definovány v textové části v bodě 1.4.1. a 1.4.3. RP.</p> <p>Jmenované požadavky byly zpracovány do textové části.</p>
<p>Požadavky na řešení veřejné infrastruktury (přeložky inženýrských sítí, lokalizace</p>	<p>Jednotlivé regulativy v požadavku jsou definovány v textové části v bodě 1.3.3. RP</p>

REVITALIZACE ÚZEMÍ PERLA 01 V ÚSTÍ NAD ORLICÍ

Regulační plán

POŽADAVEK	VYHODNOCENÍ
objektů technické infrastruktury, podmínky pro rozvoj dopravní infrastruktury)	V rámci výkresové dokumentace byl proveden samostatný výkres technické infrastruktury, kde jsou patrné přeložky, rušené a nové objekty technické infrastruktury. Jedná se o výkres N/2.2.
Navrhnutí dopravního režimu obsluhy s vymezením dopravního prostoru, parkovacích ploch a ploch pro pěší a zeleň	Jednotlivé regulativy v požadavku jsou definovány v textové části v bodě 1.3.2. RP. V rámci výkresové dokumentace byl proveden samostatný výkres dopravní infrastruktury, kde jsou definovaná veřejná prostranství a v nich pak koridory dopravní infrastruktury včetně parkovacích stání
Řešení dopravy s ohledem na zklidnění ulic Lochmanova, 17. Listopadu a Příkopy	Návrh dopravy přinesl redistribuci dopravy do jednosměrných komunikací Je tak rozšířena zklidněná zóna historického centra. Doprava v řešeném území je navržena jako jednosměrná.
Vyřešit podmínky zklidnění centra města a propojení řešeného území s historickým centrem	Pro zklidnění centrální části města byla zvolena redistribuce dopravy v jednosměrných komunikacích. Zároveň byla snížena dovolená rychlost. Přes území jsou navrženy pěší průchody spojující areál s centrem, hlavní pěší tahy se předpokládají směrem k Hernychově vile a dále do historického centra a směrem k poště (ulice Hakenova) a dále do historického centra.
Řešení negativních dopadů hluku na řešené území (hluková studie)	Hluková studie byla zpracována (CR Project, 2015, a AWAL, 2015) výsledky studie byly zpracovány do RP. Hluková studie je v souladu se zadáním.
Požadavky na veřejně prospěšné stavby	Požadavky na rozsah veřejně prospěšné staveb jsou uvedeny v textové části v bodě 1.7 RP. Jedná se především o Veřejnou infrastrukturu.
Požadavky na asanace	Požadavky na asanace jsou uvedeny v textové části v bodě 1.7 RP. Jedná se především o úpravu území a o ochranu některých významných budov nebo jejich částí nesoucích historický a kulturní odkaz areálu Perla 01
Požadavek na funkční regulaci vycházející z platného UP s návazností na připravovaný UP (UP-24, ing. arch. Poláčková)	RP byl zpracováván v souběhu projednání nového UP, který má v plném rozsahu nahradit stávající platný UP. Z těchto důvodů byl RP připravován v koordinaci s novým UP.
Vyhodnocení RP ve vztahu ke zvláštním právním předpisům.	RP není v kolizi s žádnými dotčenými zájmy chráněnými zvláštními právními předpisy.
Požadavek na nahrazení územních rozhodnutí: o umístění stavby (s výjimkou staveb vyžadující posuzování vlivu na ŽP); o změně využití území; o dělení a scelování pozemků	RP obsahuje podmínky pro nahrazení územního rozhodnutí v rozsahu umístění stavby veřejného prostranství a dopravní infrastruktury. RP obsahuje podmínky pro nahrazení územního rozhodnutí o změně využití území. Podmínky pro nahrazení územního rozhodnutí o dělení a scelování pozemků nebylo určeno vzhledem k různým způsobům etapizace a potenciálním stavebníkům a jejich potřebám.
Požadavek na posuzování vlivů záměru obsaženého v regulačním	V této fázi nebylo zpracováno.

POŽADAVEK	VYHODNOCENÍ
plánu na životní prostředí podle zvláštního právního předpisu, včetně případného požadavku na posouzení vlivů záměru na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast	
Požadavky na plánovací smlouvu a dohodu o parcelaci	Požadavek nebyl zadán. V rámci RP nebylo řešeno.
Požadavky na uspořádání obsahu návrhu regulačního plánu a obsahu odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení	Požadavek byl splněn. Hlavní výkres byl navíc pro přehlednost rozdělen do třech samostatných výkresů: N.2.1. Hlavní výkres, N.2.2. Dopravní infrastruktura, N.2.3. Technická infrastruktura

1.4 Zdůvodnění navržené koncepce řešení

1.4.1. Urbanistická koncepce

Základní principy

Základní principy vycházejí ze soutěžního návrhu Revitalizace Perla 01 v Ústí nad Orlicí a jsou specifikovány v pěti bodech:

Doprava

Úkolem nového dopravního řešení je celkové zklidnění dopravy v řešeném území a zvýšení bezpečnosti pro pěší, pro které je navržena maximální prostupnost území. Zklidnění je zajištěno redistribucí dopravy, která je v současném stavu soustředěná do ulic Lochmanova a 17. listopadu, a celkové snížení dovolené rychlosti v území. Zároveň díky změně dopravního systému města bude z území vyloučena autobusová doprava a doprava nad 3,5 t bude povolena pouze na zvláštní povolení vydané městem.

Hlavní komunikace vedou cílovou dopravu z okrajových částí města na centrální parkovací plochy – Náměstí míru a na parkoviště navržené v bloku 06. Ostatní komunikace pak distribuují dopravní obsluhu k jednotlivým budovám po vyvýšených komunikacích, kde dopravní prahy zajišťují zklidnění. Průjezdná doprava je navrženým dopravním systémem omezen a redukována na minimum.

Dopravní koridory jsou součástí veřejného prostranství, které je však primárně určeno pro pěší. Komunikace nesmí tvořit bariéru, jsou součástí veřejného prostranství a zpravidla jsou v úrovni pochozích ploch. Nájezdy na tyto komunikace ze standardně řešených obslužných komunikací budou provedeny postupnými stavebními nájezdy, tak aby byl eliminován hluk z dopravy.

Odstavování vozidel je vždy řešeno na soukromých pozemcích vymezených blokem nebo jiným způsobem mimo veřejné prostranství. Parkovací plochy jsou vymezeny nejen ve veřejném prostranství ale i v jednom z bloků. Parkování vozidel je navrženo ve veřejném prostranství a v bloku 06 a to na místech a v počtech k tomu určených.

Pěší a cyklistická doprava se odehrává ve veřejném prostranství. Návrh ve své skladbě veřejného prostranství nabízí široké spektrum pěších tras a propojení, tak aby byla zajištěna maximální bezpečnost a propustnost území. V řešeném území je navržen základní koridor cyklistických tras převzatý z ÚP.

Struktura

Původní areál Perla 01 proti městské struktuře představuje nepoměrně velký blok představující neprostupnou bariéru ve struktuře města. RP navrhuje vytvoření nové městské struktury, která se svými parametry bude blížit přilehlým městským čtvrtím. Jsou navrženy nová veřejná prostranství vymežující samostatné bloky. Veřejná prostranství navazují na stávající ulice a náměstí. Skladba veřejných prostorů se blíží svojí skladbou městským centrům – jedná se tedy o hlavní ulice (bulváry), ulice, uličky, náměstí parky. Tato skladba zajistí kontinuitu veřejných prostranství v centru města, které se tak může rozšířit o areál Perla 01.

REVITALIZACE ÚZEMÍ PERLA 01 V ÚSTÍ NAD ORLICÍ

Regulační plán

RP řeší především formování veřejného prostranství a jeho vnitřní členění, která jsou nositeli městskosti. Zástavba samotná je regulována kromě funkční stránky, hlavně s ohledem na veřejná prostranství a jejich řešení (proporce, vstupy, živost v parteru). Navržená regulace a následný návrh by měly vést k zajištění funkčního městského veřejného prostranství a parteru.

Měřítko

Je základním vodítkem pro návrh nové zástavby. Město Ústí nad Orlicí je charakteristické především měřítkem veřejného prostranství (délky a šířky ulic) a výškami objektů, které je obklopují. V neposlední řadě měřítko ovlivňuje i morfologie terénu a základní akcenty struktury – komín, blok 01 (strojovna a správní budova). Nově navrhovaná zástavba musí zajistit především proporce veřejného prostranství v optimálních mezích zajištěných regulací. Tomu je podřízena výšková regulace i míra zastavění pozemku.

Koncept udržitelného rozvoje a zachování odkazu industriální minulosti

Areál Perla 01 je svými historickými souvislostmi a kulturním významem nezaměnitelným a charakteristickým prvkem města. Areál vznikl v 19. století na okraji města a to na volném prostranství, které dovolilo rozvoj textilní továrny do okolí. Postupem času však areál zarostl do města a stal se avizovanou bariérou v městské struktuře omezující prostupnost a vybočující z měřítka města. Po končení výroby tedy nepřetrvává důvod zachování areálu jako celku.

Demolice areálu vyjma částí hodnocených jako cenných uchovaných ve své původní podobě není optimálním řešením. Jednak proto, že by se ochránila jen část stavební substance a ne odkaz továrny coby celku, který by demolicí zmizel, jednak proto, že velká část areálu je díky technickému stavu stále využitelná. Návrh monoblok Perly dělí na menší samostatné objekty, ve kterých jsou zachované části hal. Ty je možno samostatně využít pro široké spektrum funkcí. Haly nejsou chráněné – v případě potřeby je možné je ubourat, či demolovat a nahradit je novou stavbou. Ta však bude zachovávat tvary a umístění a tak bude zachována i historická a kulturní stopa Perly. Nejstarší a nejhodnotnější budovy – blok 01 (strojovna a správní budova) budou zachovány a regulativy jim dávají zvláštní režim ochrany.

Podmínky pro vymezení území obytných OB

Definice i využití – hlavní funkce, přípustné i nepřipustná využití jsou převzata z UP, tak aby bylo možné zajistit soulad. Zároveň však byla využita možnost upřesněné funkční definice, tak aby byl naplněn záměr RP uveden v přechozí kapitole.

Vymezení ploch je provedeno s ohledem na formování veřejného prostranství, které primárně zaručuje městské prostory a prostupnost pro pěší komunikaci, v menší míře také dopravní obsluhu území. Plochy takto vymezené se nazývají pro potřebu RP bloky a je jim přiřazeno výše uvedené funkční využití.

Podmínky pro koeficienty KZP a KZ

Koeficienty KZP (koeficient zastavěné plochy) a KZ (koeficient zeleně) jsou vysvětleny v textové části v kap. 1.2.2.

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 udáván v **minimální ploše**, která musí být dodržena v rámci pozemku.

ODŮVODNĚNÍ: Maximální KZP určuje maximální zastavění pozemku. Tato míra byla vyhodnocena na základě modelových případů jako maximální únosná pro území. Obdobně byl definován minimální KZP. Tato minimální hodnota zajistí, že v území nevzniknou stavby svým charakterem a proporcemi (vzhledem k definované výšce zástavby) nevhodné pro danou sídelní strukturu odpovídající svými parametry centru města.

ODŮVODNĚNÍ: Minimální plocha KZ je určena pro zajištění minimální plochy zeleně v daném bloku. Míra byla určena s ohledem na možná využití jako nekonfliktní.

REVITALIZACE ÚZEMÍ PERLA 01 V ÚSTÍ NAD ORLICÍ

Regulační plán

Podmínky pro výšku zástavby

Výška zástavby tj. rozptyl dovolení výška a maximální výška byla definována v textové části v kap. 1.2.2.

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 č. 268/2009 Sb. (oslunění a osvětlení, odstupy budovy apod.). Regulativ není třeba dodržet v případě, že by nebyla dodržena výše zmíněná vyhláška.

ODŮVODNĚNÍ: Určení výšky je zejména kvůli ochraně estetických hodnot veřejného prostranství, tj. měřítka a proporce, které byly individuálně určeny pro jednotlivé bloky. Vzhledem k možné funkční náplni je vždy nutné posuzovat výšku objektu a její dopady dle příslušných předpisů (osvětlení a oslunění, odstupy budov). V případě kolize jsou příslušné předpisy nadřazeny výškové regulaci.

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. Sklon šikmé střechy je max. 45° .

ODŮVODNĚNÍ: Fasáda objektu definuje veřejné prostranství po výšce a určuje proporce veřejného prostranství. Výškový rozptyl byl určen na modelových případech a byly určeny hraniční hodnoty, které zajišťují optimální proporce. Zároveň byla určena metodika pro určení výšky v případech, kdy má navržená stavba nestejnou výšku atik nebo korunních říms. Sklon šikmé střechy 45° je považován za optimální pro možnost vestavby. Strmější střechy se mohou nepřírozně promítnout do veřejného prostranství. Průběžný vikýř resp. velké množství vikýřů blízko sebe na střeše po vizuální stránce působí jednotně, proto by měly být posuzovány jako fasáda.

Maximální výška zástavby ($V_{max=}$) je definována kvůli ochraně panorámatu a zároveň ochraně veřejného prostranství. Maximální výška zástavby je uvažována k hornímu líci nejvýše položené konstrukci. Maximální výška může být uplatněna pouze na části zástavby vymezené procentuálním podílem.

ODŮVODNĚNÍ: Část zástavby může vystoupit nad výškovou hladinu formou ustoupeného patra resp. lokální dominanty. Výška byla definována na základě výšek okolních objektů. Z regulativu jsou vyjmuty pomocné, nebo bezpečnostní konstrukce, které jsou řešeny jako transparentní. V prostorovém kontextu, jsou sice vnímány pozorovatelem, ale nenavysují hmotu objektu.

Podrobné podmínky využití

Oplocení pozemků resp. předzahrádek bude provedeno v max. výšce 1,4m a ve vzdálenosti 0,25m od uliční čáry

ODŮVODNĚNÍ: Oplocení je nedílnou součástí veřejného prostranství a podílí se na celkové proporci i estetice. Je potřeba jistit přehlednost území a snadnou orientaci. Zároveň oplocení nesmí omezovat a zužovat přidružený dopravní prostor a zužovat bezpečnostní pruhy chodníků, což může nastat v případě výsadby nebo výstavby plotů přímo na stavební čáře.

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 900mm. Tento regulativ neplatí v částech budov určených pro bydlení.

ODŮVODNĚNÍ: Ulici má být ulicí s odpovídajícím parterem, nikoliv silnicí sevřenou mezi prázdnými stěnami. Provozy v zástavbě tomu musí odpovídat. Je třeba se vyhnout situacím, že fasády v úrovni parteru budou slepé, jako tomu je u budovy Pošty v ulici Lochmanova. Tento regulativ není v rozporu s předpokládaným funkčním využitím v lokalitě, protože budoucí provozy lze uzpůsobit dle této regulace. Zvolené podíly byly definovány na základních modelových situacích.

Není přípustné vysazovat středně vysokou zeleň (keře, kosodřeviny) která neumožňuje průhled a přehled veřejného prostoru a snižuje tak bezpečnost v lokalitě. Tento regulativ se netýká oplocení předzahrádek a zahrad soukromých pozemků.

REVITALIZACE ÚZEMÍ PERLA 01 V ÚSTÍ NAD ORLICÍ

Regulační plán

ODŮVODNĚNÍ: Středně vysoká zeleň (keře, kosodřeviny, okrasné jehličnaté stromky) brání přehlednosti území a zároveň vytváření slepá místa a zákoutí, které je těžké udržovat. Zároveň se snižuje pocit bezpečí v lokalitě.

Míra využití plochy parteru pro služby a občanské vybavení určená v procentech pro jednotlivé bloky.

ODŮVODNĚNÍ: Funkční městská struktura se vyznačuje živým a pestrým parterem. Je nutné stanovit podmínky, které zajistí, že parter budovy a s tím spojené veřejné prostranství bude odpovídat městské ulici. Služby a veřejná vybavenost se musí orientovat do Veřejného prostranství. Vstupy do těchto provozů jsou předepsány v hlavním výkrese N/2.1 grafickou značkou.

Podmínky pro vymezení Veřejných prostranství – ulice a náměstí (VP) a Veřejných prostranství – veřejná zeleň (ZV)

Obdobně jako u předchozí kapitoly je i u toho funkčního využití vycházeno z dikce UP, tak aby byl zajištěn soulad a zároveň byla využita možnost upřesnění funkčního využití v mantinelech UP.

Podrobné podmínky využití

Pokud bude navrženo oplocení, bude pouze vizuálně vymezovat plochu (nízké oplocení do 0,8 m). Režim vstupu dovolí užívat plochu veřejností, ale technické řešení zamezí nevhodné užívání (vběhnutí psa apod.)

ODŮVODNĚNÍ: Jedná se o pozemky veřejně přístupné, které mají být bezprostřední součástí veřejného prostranství. Vzhledem k oprávněným provozním požadavkům však lze regulovat část plochy (dětské hřiště a pod). Pro tuto plochu bude určen zvláštní provozní řád. Je však potřeba dodržet vizuální charakter oplocení, není možné, aby se jednalo o vyčleněnou plochu, která by tvořila komunikační bariéru.

Není přípustné vysazovat středně vysokou zeleň (keře, kosodřeviny) která neumožňuje průhled a přehled veřejného prostoru a snižuje tak bezpečnost v lokalitě. Tento regulativ se netýká oplocení předzahrádek a zahrad soukromých pozemků.

ODŮVODNĚNÍ: Středně vysoká zeleň (keře, kosodřeviny, okrasné jehličnaté stromky) brání přehlednosti území a zároveň vytváření slepá místa a zákoutí, které je těžké udržovat. Zároveň se snižuje pocit bezpečí v lokalitě.

1.4.2. Koncepce dopravní infrastruktury

V Příloze 1 odůvodnění regulačního plánu je uvedena tabulka předpokládaných kapacit, ze které bylo vycházeno při výpočtech kapacit parkovacích stání.

Celková koncepce území

Úkolem nového dopravního řešení je celkové zklidnění dopravy v řešeném území a zvýšení bezpečnosti pro pěší, pro které je navržena maximální prostupnost území. Zklidnění je zajištěno redistribucí dopravy, která je v současném stavu soustředěná do ulic Lochmanova a 17. listopadu, a celkové snížení dovolené rychlosti v území. Zároveň díky změně dopravního systému města bude z území vyloučena autobusová doprava a doprava nad 3,5t bude povolena pouze na zvláštní povolení vydané městem.

Hlavní komunikace vedou cílovou dopravu z okrajových částí města na centrální parkovací plochy – Náměstí míru a na parkoviště navržené v bloku 06. Ostatní komunikace pak distribuují dopravní obsluhu k jednotlivým budovám po vyvýšených komunikacích, kde dopravní prahy zajišťují zklidnění. Průjezdová doprava je navrženým dopravním systémem omezen a redukována na minimum.

Dopravní koridory jsou součástí veřejného prostranství, které je však primárně určeno pro pěší. Komunikace nesmí tvořit bariéru, jsou součástí veřejného prostranství a zpravidla jsou v úrovni pochozích ploch. Nájezdy na tyto komunikace ze standardně řešených obslužných komunikací budou provedeny postupnými stavebními nájezdy, tak aby byl eliminován hluk z dopravy.

Odstavování vozidel je vždy řešeno na soukromých pozemcích vymezených blokem nebo jiným způsobem mimo veřejné prostranství. Parkovací plochy jsou vymezeny nejen ve veřejném prostranství ale i v jednom z bloků. Parkování vozidel je navrženo ve veřejném prostranství a v bloku 06 a to na místech a v počtech k tomu určených.

REVITALIZACE ÚZEMÍ PERLA 01 V ÚSTÍ NAD ORLICÍ

Regulační plán

Pěší a cyklistická doprava se odehrává ve veřejném prostranství. Návrh ve své skladbě veřejného prostranství nabízí široké spektrum pěších tras a propojení, tak aby byla zajištěna maximální bezpečnost a propustnost území. V řešeném území je navržen základní koridor cyklistických tras převzatý z UP.

Navázání na stávající komunikace

Řešené komunikace navazují v rámci řešeného území na stávající komunikace s definovanou kategorií, který vychází z UP:

- Lochmanova – obslužná komunikace místní hlavní C1
- Příkopy – obslužná komunikace místní zklidněná C1
- Smetanova – obslužná komunikace místní zklidněná D
- 17. listopadu – obslužná komunikace místní hlavní C1
- Na Štěpnici – obslužná komunikace místní vedlejší C2
- Špindlerova – obslužná komunikace místní vedlejší C2
- Mistra Jaroslava Kociana – obslužná komunikace místní vedlejší C2 resp. zklidněná D (směrem na náměstí)

Nově řešené komunikace

Byly navrženy nové komunikace v následující skladbě. Tato skladba reflektuje dopravní řešení popsané výše.

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 Kociana. Výjezd, resp. vjezd na pozemek č. 480/1 (autobusové nádraží) je pouze z prostoru Lochmanovy ulice směrem severním.

VĚTEV B

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

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.

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.

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.

VĚTEV F

VĚTEV G

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

VĚTEV H

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

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.

VĚTEV K

REVITALIZACE ÚZEMÍ PERLA 01 V ÚSTÍ NAD ORLICÍ

Regulační plán

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.

VĚTEV M

Jednotlivé větve jsou znázorněny ve výkrese dopravní infrastruktury N/2.3.

Materiálové a profilové řešení je popsáno v části 1.3.2.

ODŮVODNĚNÍ: Hlavní vedlejší obslužné komunikace zasahují do částí vně jádra města a jejich řešení profilu i materiálu je standardní. Tj. asfaltová vozovka a dlážděný chodník oddělený prostorově obrubníkem. Toto řešení nemá zvláštní regulace vyjma použitého povrchu vozovky (asfaltový). Zklidněné komunikace jsou součástí veřejného prostranství, tj. jsou pochozí. Jsou tedy řešeny bez zvýšeného obrubníku a v dlažbě. Nejsou kladeny zvláštní požadavky na řešení dlažby nebo profily vyjma definovaných minimálních rozměrů plynoucí z ČSN 73 6110. Zároveň při návrhu skladby je třeba vycházet z příslušných konstrukčních a normových požadavků pro komunikace.

Odstavná stání

Počet odstavných míst je určen tabulkou uvedenou v Příloze 1.

Odstavná stání jsou v souladu se zadáním a vyhláškou 268/2009 Sb. umístěna výhradně na pozemku daného provozu, nebo jiným způsobem mimo veřejná prostranství. Počty odstavných stání budou určeny na základě ČSN 73 6110.

ODŮVODNĚNÍ: Odstavování vozidel je možné na soukromých pozemcích v rámci bloku, nikoliv ve veřejném prostranství, protože místa pro dopravu v klidu jsou určené pro parkování. V případech, kdy stávající stav nedovoluje odstavit vozidlo na pozemku majitele, lze umožnit odstavení vozidla ve veřejném prostranství, avšak za předpokladu, že nebude zhoršena dopravní nebo hluková situace v místě.

Parkovací stání

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.

ODŮVODNĚNÍ: umístění parkovacích ploch ve veřejném prostranství může být provedeno pouze ve vyznačených plochách v hlavním výkrese N.2.3. Počet parkovacích stání nesmí přesáhnout předepsané množství určené Přílohou 1. Vyznačené plochy parkování jsou však větší, tak aby bylo možné s parkovacími místy pohybovat dle potřeby umístění vjezdu. Zároveň tak existuje možnost mezi parkovací místa vsadit předepsané množství vzrostlé zeleně. Množství parkovacích míst ve veřejném prostranství je optimální pro estetické působení uličního profilu. Proto parkovací místa, u kterých bude prokázáno, že nemají negativní vliv na dopravní a hlukové poměry v území mohou být umístěna do vymezených bloků.

Pro blok 06 je předepsaná kapacita max. 86 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 provozu umístěných v řešeném území.

ODŮVODNĚNÍ: Počet parkovacích míst byl určen na základě ověřovací studie parkovacích možností pozemku a odborným odhadem únosnosti území. 86 parkovacích míst pokrývá potřebu parkovacích míst, které nejsou umístěny ve veřejném prostranství a zároveň pokrývá potřebu parkovacích míst centra města (46 míst).

Odvodnění komunikací

Detail technický popis je uveden v části 1.4.3

REVITALIZACE ÚZEMÍ PERLA 01 V ÚSTÍ NAD ORLICÍ

Regulační plán

Odvodnění komunikací bude provedeno v souladu s ČSN 73 6110 a bude navrženo, tak aby nedocházelo k zaplavování soukromých pozemků a to především v ulici Špindlerova. V následné projektové přípravě bude prokázáno dostatečně dimenzované odvodnění komunikací.

1.4.3. Koncepce technické infrastruktury

V Příloze 1 odůvodnění regulačního plánu je uvedena tabulka předpokládaných kapacit, ze které bylo vycházeno při výpočtech bilancí v rámci části 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, např. musí být dodrženy minimální vzdálenosti jednotlivých inženýrských sítí v místech jejich souběhu a křížení, viz normové požadavky dle ČSN 736005.

V dalších fázích 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.

1.4.3.1 Vodovod

Připojovací podmínky a bilance:

Navržená zástavba bude zásobována pitnou vodou připojením na městskou vodovodní síť v majetku a správě firmy TEPVOS s.r.o.

V nejbližším okolí jsou vedeny tyto vodovodní 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

Odhad potřeby pitné vody navrhované zástavby:

Výpočet množství vody je proveden podle vyhl. 120/2011 Sb., kterou se mění vyhláška 428/2001 Sb., kterou se provádí zákon č.274/2001 (Zákon o vodovodech a kanalizacích), která stanovuje směrná čísla roční potřeby vody.

Roční potřeba vody na 1 rezidenta	35 m3/rok
Roční potřeba vody na 1 pracujícího	8 - 18 m3/rok
(volena dle druhu známého provozu, ve většině případech není druh podnikatelského záměru znám, potřeba vody byla přiřazena ve výše uvedeném rozmezí pro 250 pracovních dní v roce)	
Roční potřeba vody na 1 návštěvníka	2 - 20 m3/rok
(volena dle způsobu plánovaného využití, tj. tělocvična, fitcentrum, městské sály, škola a jídelna)	

Součinitel denní nerovnoměrnosti	$k_d = 1,35$
Součinitel hodinové nerovnoměrnosti	$k_h = 2,1$
$Q_d = 57\ 650$ l/den	57,65 m3/den
$Q_{d,max} = 57,65 \times 1,35 = 77,83$ m3/den	3,24 m3/h
$Q_{h,max} = 3,24 \times 2,1 = 6,81$ m3/h	1,89 l/s
$Q_{rok} = 16\ 376$ m3/rok	

Navrhované řešení:

V ploše řešeného území budou vodovodní řady v nově navrhovaných komunikacích 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.

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

REVITALIZACE ÚZEMÍ PERLA 01 V ÚSTÍ NAD ORLICÍ

Regulační plán

připojky zrušeny. Fakturační měřidla budou umístěna ve vodoměrných šachtách umístěných před jednotlivými objekty, popř. v suterénech objektů v pro to vyčleněných místnostech.

Na trase budou instalována sekční šoupata, v místě větvení bude osazen plný počet šoupat. Veškeré hydranty a šoupata budou označeny orientačními tabulkami dle ČSN 75 50 25 umístěnými viditelně na objektech, plotech či tyčích. Výstavba a označení budou provedeny dle TNV 75 54 02 - Výstavba vodovodního potrubí a pokynů výrobce trubních materiálů. Poklopy a trasírky v zelených plochách budou odlážděné. Vodovod bude uložen v nezámrazné hloubce s odpovídajícím krytím, 1,5m.

Návrh přepokládá vodovodní řady provedeny z potrubí z tvárné litiny v dimenzi min.DN150 v celkové délce cca 560 m.

Provedení všech součástí vodovodu a kanalizace musí odpovídat standardům vodárenských a kanalizačních zařízení majitele a správce TEPVOS s.r.o.

1.4.3.2 Kanalizace

Připojovací podmínky a bilance:

Odvedení odpadních vod z nově navrhované zástavby je zamýšleno na městskou kanalizační síť v majetku a správě firmy TEPVOS s.r.o. 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.

V nejbližším okolí 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

Prakticky veškeré odpadní vody z výrobní činnosti, vybavenosti a domácností jsou po odlehčení srážkových vod gravitačně odváděny jednotnou (veřejnou) stokovou sítí na hlavní přečerpávací stanici Ústí nad Orlicí (nejnižší nadmořská výška), odkud jsou odpadní vody čerpány na centrální čistírnu odpadních vod severním směrem. Kapacita centrální ČS je 420 l/s.

Celková bilance dešťových vod řešeného území

Plocha pro novou zástavbu (ozn. 01.1;01.2;02-06)

Střechy	10 688 m ²	φ = 1,0
Zadlážděné plochy	3 580 m ²	φ = 0,7

Plocha pro novou zástavbu (ozn. 11)

Střechy	469 m ²	φ = 1,0
Plocha zahrady	629 m ²	φ = 0,1

Plocha pro novou zástavbu (ozn. 07)

Střechy	816 m ²	φ = 1,0
Dlažba	483 m ²	φ = 0,7
Zeleň	2 555 m ²	φ = 0,1

Celkem	19 220 m ²
Redukovaná plocha	15 136 m ²

při 10ti minutovém dešti periodicity 1 (160 l/s ha):	Q _{red} = 242,2 l/s
při 10ti minutovém dešti periodicity 0,5 (205 l/s ha):	Q _{red} = 310,3 l/s

Stávající objekty (ozn. 08-09)

Střechy	2 112 m ²	φ = 1,0
Dlažba	987 m ²	φ = 0,7

REVITALIZACE ÚZEMÍ PERLA 01 V ÚSTÍ NAD ORLICÍ

Regulační plán

Zeleň	2451 m ²	$\varphi = 0,1$
Dvorní nezpevněná plocha (štěrk)	290 m ²	$\varphi = 0,1$
Celkem	5 840 m ²	
Redukovaná plocha	3 955 m ²	
při 10ti minutovém dešti periodicity 1 (160 l/s ha):	$Q_{red} = 63,3$ l/s	
při 10ti minutovém dešti periodicity 0,5 (205 l/s ha):	$Q_{red} = 81,1$ l/s	
<i>Veřejné prostory</i>		
Komunikace (živice)	5 368 m ²	$\varphi = 0,8$
Komunikace, chodníky (dlažba)	16 329 m ²	$\varphi = 0,7$
Zeleň	2 160 m ²	$\varphi = 0,1$
Celkem	23 857 m ²	
Redukovaná plocha	15 941 m ²	
při 10ti minutovém dešti periodicity 1 (160 l/s ha):	$Q_{red} = 255,1$ l/s	
při 10ti minutovém dešti periodicity 0,5 (205 l/s ha):	$Q_{red} = 326,8$ l/s	
<i>Celkový součet veškerých zpevněných ploch řešeného území:</i>		
Celkem plocha	48 917 m ²	
Redukovaná plocha	35 032 m ²	
při 10ti minutovém dešti periodicity 1 (160 l/s ha):	$Q_{red} = 560,5$ l/s	
při 10ti minutovém dešti periodicity 0,5 (205 l/s ha):	$Q_{red} = 718,1$ l/s	
<i>Odhad stávajícího odtoku z řešeného území:</i>		
Celkem plocha	48 917 m ²	průměrné $\varphi = 0,65$
Redukovaná plocha	31 796 m ²	
při 10ti minutovém dešti periodicity 1 (160 l/s ha):	$Q_{red} = 508,7$ l/s	
při 10ti minutovém dešti periodicity 0,5 (205 l/s ha):	$Q_{red} = 651,8$ l/s	

Maximální odtok z řešeného území bude činit při návrhové dvouleté srážce 407,9 l/s (tj. součet stávajícího odtoku 81,1 l/s a odtoku z navrhovaných veřejných ploch 326,8 l/s). Dešťové vody ze střech navrhovaných objektů a soukromých zpevněných ploch budou likvidovány na soukromých pozemcích (vsakováním, či retencemi s regulovaným odpouštěním).

Při zavedeném průměrném koeficientu odtoku 0,65 řešeného území (na území stavby se nacházejí převážně zpevněné plochy a střechy) činí stávající odtok z území cca 508,7 l/s. Z toho plyne, že stávající odtokové množství bude s novou výstavbou s uvažovanou likvidací dešťových vod na soukromých pozemcích zlepšováno (platí v případě neregulovaného odtoku z území, případně stávající zdržení vody v území není projektantovi známo).

Bilance splaškových vod

Množství odpadní vody, které bude odvedeno do jednotné kanalizace, bude přibližně odpovídat spotřebě pitné vody.

Navrhované řešení:

Návrh spočívá v prodloužení stávající stokové sítě do dosahu nově navrhované zástavby, stávající koncepce odkanalizování není měněna.

V ploše přestavby areálu Perla budou v nově navrhovaných komunikacích položeny stoky 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, budou tyto přípojky využity.

REVITALIZACE ÚZEMÍ PERLA 01 V ÚSTÍ NAD ORLICÍ

Regulační plán

Odtok srážkových vod do kanalizační sítě z ploch přestavby musí být minimalizován.

Srážkové vody ze střech a zpevněných ploch soukromých pozemků budou likvidovány vsakováním, popř. budou svedeny do retenčních nádrží a do kanalizace regulovaně odpouštěny.

V rámci dalších fází bude nutné zpracovat průzkum dle ČSN 75 6010 „Vsakovací zařízení srážkových vod“, který by ověřil možnost vsakovat srážkové vody do půdního horizontu. Z dostupných geologických map vyplývá, že se v místě navrhované stavby nacházejí písky, tedy prostředí pro vsak vhodné. Tento předpoklad musí být však ověřen provedením průzkumu, který stanoví za jakých podmínek a zda vůbec bude možno vsakovat.

Limitujícím faktorem umístění vsakovacích objektů je vzájemná blízkost navrhovaných staveb, která prakticky neumožňuje jejich umístění za dodržení odstupových vzdáleností udaných ČSN 75 6010 (orientačně musí být vzdálenost stavby od vsakovacího objektu min. 5 m, v případě bližšího umístění musí být horní hrana vsakovacího objektu níže než podlaha nejnižšího podlaží a v tomto případě je tedy nutno počítat se zvýšenými vlhkostními parametry místních zemin a tím obecně jejich zhoršené geotechnické kvalitě). Jako nejvhodnější prostor pro umístění takového podzemního objektu se předpokládá místo navrženého dětského hřiště a zeleně.

Nebude-li možné srážkové vody likvidovat vsakem, budou sváděny do retenčních nádrží. Z těchto nádrží bude provedena za pomoci vírových ventilů regulace odtoku a bude z nich veden i bezpečnostní přepad. Retenční objemy nádrží budou počítány na maximální dvouletou srážku (v případě, že provozovatel kanalizace neurčí jinak).

Srážkové vody z ploch nově navržených veřejných komunikací budou odváděny přes klasické uliční vpusti bez retardace přímo do stokové sítě.

Maximální odtok z řešeného území bude činit při návrhové dvouleté srážce 407,9 l/s

Kanalizační stoky budou provedeny z potrubí z PVC v dimenzích DN500 a DN400 (min. DN400) v celkové délce cca 550 m.

1.4.3.3 Plynovod

Připojovací podmínky:

Navrhované řešení území bude zásobováno zemním plynem z připojení na veřejnou plynovodní síť.

V nejbližším okolí jsou vedeny tyto plynovody:

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

Navrhované řešení:

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

Pro každý z řešených objektů bude zřízena samostatná plynovodní přípojka, ukončená HUP. Zemní plyn bude sloužit pro vytápění a přípravu TV v kotelnách, osazených v jednotlivých objektech.

Návrh dimenzí v řešeném území bude předmětem posouzení a stanoviska RWE GasNet, s.r.o., s konečnou platností je stanoví RWE GasNet, s.r.o. v rámci smlouvy o spolupráci mezi RWE a investorem.

Délka nových plynovodních rozvodů bude činit cca 320 m.

1.4.3.4 Elektrická energie

Připojovací podmínky:

Řešené území bude napájeno z distribuční sítě NN ČEZ Distribuce a.s.

Distribuční trafostanice

Stávající 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 630kVA + 1x trafo 400 kVA. Při výpočtu počtu transformátoru se vycházelo

REVITALIZACE ÚZEMÍ PERLA 01 V ÚSTÍ NAD ORLICÍ

Regulační plán

z požadovaných energetických nároků lokality a se 70 % využitím transformátorů, aby byla vytvořena rezerva pro další předpokládaný nárůst spotřeby v horizontu 5 – 10 let.

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

Přeložky kabelů VN:

V rámci revitalizace území budou přeloženy stávající kabely VN 22 kV napájející stávající TS 820 do nové trafostanice a jejich trasy budou upraveny tak, aby nekolidovaly s plánovanou zástavbou.

Přeložky kabelů NN a VO

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 na základě jejich skutečné polohy a využitelnosti budou přeloženy, nebo demontovány.

Nové kabely NN

Pro napájení areálu budou vytvořeny nové kabelové vývody NN z nové TS 820. Kabely budou vedeny v chodnicích tak, aby se pokrylo síť NN celé uvažované území a mohly být připojeny všechny nové objekty. Objekty budou připojeny přes přípojkové skříně, které budou vzájemně propojeny smyčkováním napájecích kabelů. V místě křížení a odbočování kabelových tras budou umístěny rozpojovací pojistkové skříně. Počet zasmyčkových skříní a jejich jištění se určí podle požadovaných příkonů jednotlivých přípojek. Délky a průřezy kabelů z TS se stanoví na základě výpočtu úbytku napětí a impedance smyčky.

Na hranici revitalizovaného území a stávající zástavby bude nová síť NN připojena prostřednictvím rozpojovacích skříní ke stávající síti NN. Místa a způsob propojení obou sítí určí provozovatel, který bude také zpracovávat PD.

Energetická bilance dle PN KA 101

Výpočet byl proveden na základě odborného odhadu dle návrhových variant. Pro návrh byla zvolena varianta s vyššími výkony

Celkové shrnutí příkonu areálu (dle KA 101, odst. 341, tab. 2 a příl. 5, tab. 11)

Celkový Pi [kW] =	instalovaný			výkon	1 861,30
Celkový Pmax [kW] =	součet	soudobých	výkonů		969,10
Předpokládaný maximální příkon pro celý komplex - počítáno s $\beta = 0,65^{***}$ - Pmaxb [kW] =					629,92
Předpokládaná W [MWh] =	roční	spotřeba	celého	areálu	1 150,00
Maximální předpokládaný počet transformátorů 22/0,4 kV; 630 kVA + 400 kVA pro danou lokalitu:****					1+1

* celkový příkon bytů je počítán podle přílohy 7, tabulky 22 pro hodnoty měrných výkonů běžných bytových odběrů kategorie B pro malé počty bytových jednotek (5 - 50 bj /km kabelu) - kde Pmaxb = 1,9 kW

** celkový příkon RD je počítán podle přílohy 7, tabulky 23 pro hodnoty měrných výkonů běžných bytových odběrů pro malé počty RD (5 - 30) - kde $P_{maxb} = 4,4 \text{ kW}$

*** při výpočtu celkového příkonu dané lokality byl použit koeficient soudobosti $\beta=0,65$ dle metodiky DSO_ME_008r05 kde je doporučeno použít rozmezí 0,5 - 0,8.

**** při návrhu počtu transformátorů se předpokládá účinník v síti 0,95 a využití transformátorů v době návrhu 70%

1.4.3.5 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. Připojné body budou navrženy poskytovatelem telekomunikační služby.

1.4.3.6 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 osvětlení veřejné komunikace podél východní a severní hranice zájmového území stavby a komunikací jdoucích 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.

1.4.4. Koncepce 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 v objektech mající odpovídající technické řešení mimo veřejná prostranství. Odvoz bude prováděn v pravidelných intervalech v místě obvyklém a likvidován způsobem v místě obvyklém.

Tříděný odpad

Tříděný odpad bude shromažďován na místech k tomu určených. 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.

ODUVODNĚNÍ: celková koncepce nakládání s odpady bude odpovídat způsobu v místě obvyklém. Vždy však budou zajištěny podmínky pro svoz tříděného odpadu. Velkoobjemový odpad bude shromažďován ve sběrných dvorech apod.

1.5 Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a na pozemky určené k plnění funkce lesa,

Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond bylo provedeno dle metodického doporučení Odboru územního plánování s přihlédnutím na podrobnost regulačního plánu. Legislativními výchozími podklady jsou:

- Zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF, ve znění pozdějších předpisů
- Vyhláška č. 48/2011 Sb., o stanovení tříd ochrany, ve znění pozdějších předpisů

Celá řešená plocha leží v zastavěném území a na půdách II. třídy ochrany. Na těchto půdách leží převážná část města Ústí nad Orlicí. Z celkové plochy řešeného území 4,892 ha je zábor ZPF celkem na 3 parcelách – zahradách o celkové ploše 648 m².

Vyhodnocení předpokládaných důsledků na ZPF je graficky znázorněno ve výkrese O.2.3., který je součástí odůvodnění RP, a výčet jednotlivých předpokládaných záborů ZPF je znázorněn v tabulce Zábory ZPF uvedené níže:

Tabulka Zábory ZPF

Číslo lokality	Způsob využití plochy	Celkový zábor ZPF [ha]	Zábor ZPF podle jednotlivých kultur [ha]				Zábor ZPF podle tříd ochrany [ha]					Investice do půdy [ha]
			trvalý travní porost	zahrada	orná půda	zahrada	I.	II.	III.	IV.	V.	
1	VP	0,0341	0,0000	0,0341	0,0000	0,0000	0,0000	0,0341	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Plochy VP celkem		0,0341										
2	OB	0,0307	0,0000	0,0307	0,0000	0,0000	0,0000	0,0307	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Plochy OB celkem		0,0307										
plocha VP celkem		0,0341	0,0000	0,0341	0,0000	0,0000	0,0000	0,0341	0,0000	0,0000	0,0000	
plocha OB celkem		0,0307	0,0000	0,0307	0,0000	0,0000	0,0000	0,0307	0,0000	0,0000	0,0000	
Zábor ZPF celkem		0,0648	0,0000	0,0648	0,0000	0,0000	0,0000	0,0648	0,0000	0,0000	0,0000	

1.6 Zhodnocení podmínek pro požární bezpečnost staveb, pro které regulační plán nahrazuje územní rozhodnutí.

RP nenahrazuje žádná územní rozhodnutí pro stavby vyžadující určení podmínek pro požární bezpečnost staveb.

1.7 Vyhodnocení souladu se stavebním zákonem, s cíli a úkoly územního plánování, zejména s charakterem území a s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a s požadavky zvláštních právních předpisů

1.7.1. Vyhodnocení souladu se stavebním zákonem a obecnými požadavky na využívání území

Navrhované řešení je v souladu se stavebním zákonem (SZ) č. 183/2006 Sb., stejně jako s vyhl. č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací dokumentace a vyhl. č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území. Postup při pořízení regulačního plánu je uveden v textové části - odůvodnění v kap. 1.1.

1.7.2. Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování a s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území

Navržené řešení regulačního plánu se ztotožňuje s cíli a úkoly územního plánování a vytváří předpoklady pro kontrolovatelný rozvoj území, řešení není v rozporu s architektonicko – urbanistickými hodnotami území.

1.7.3. Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů

1.7.3.1. Limity stanovené zvláštními právními předpisy

Limity využití území podle zvláštních předpisů byly při řešení respektovány, graficky zobrazitelné limity jsou zobrazeny v koordinačním výkrese – O.2.1.

1.7.3.2. Nemovité kulturní památky

Řešené území částečně zasahuje do plochy prohlášené za městskou památkovou zónu. Západní hranice řešeného území dále s památkovou zónou těsně sousedí. Nová výstavba, ale i stavební úpravy stávajících budov v tomto prostoru mohou ovlivnit její památkové hodnoty.

V řešeném území se nevyskytují žádné objekty zapsané do seznamu nemovitých kulturních památek.

1.7.3.3. Archeologie

Celé řešené území je územím s archeologickými nálezy (ÚAN) ve smyslu zákona č. 20/1987 Sb., ve znění pozdějších předpisů, s prokázaným výskytem archeologického dědictví.

Při realizaci každého projektu, který předpokládá zemní práce, je nutno postupovat ve smyslu zákona č. 20/1987 Sb. o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů ve znění § 22 a 23 památkového zákona.

1.7.3.4. Ochrana přírody

V řešeném území se nenachází žádné lokality ochrany přírody. Jedná se o zastavěné území. V rámci projednání RP uplatnil MěÚ Ústí nad Orlicí, odbor životního prostředí připomínku, že v řešeném území zjištěna hnízdiště ohroženého rorýse obecného, silně ohrožené kafky obecné a silně ohrožených druhů netopýrů. Toto je řešeno v textové části kap. 1.4.3.

1.7.3.5. Ochranná pásma

ochrana dopravní a technické infrastruktury

- ochranné pásmo nadzemního vedení vn 22 kV – 10 m od krajního vodiče
- ochranné pásmo podzemního vedení vn 22 kV – 1 m od krajního vodiče
- ochranné pásmo zděné trafostanice – 2 m
- ochranné pásmo podzemního komunikačního vedení kV – 1,5 m
- ochranné pásmo vodovodních řadů do DN 500 včetně - 1,5 m
- ochranné pásmo vodovodních řadů nad DN 500 - 2,5 m
- ochranné pásmo kanalizačních stok do DN 500 včetně - 1,5 m
- ochranné pásmo kanalizačních stok nad DN 500 - 2,5 m
- ochranné pásmo vodovodních řadů a kanalizačních stok o průměru nad 200 mm, jejichž dno je uloženo v hloubce větší než 2,5 m pod upraveným povrchem – 2,5 a 3,5 m
- bezpečnostní pásmo VTL plynovodu – 20 m
- ochranné pásmo VTL plynovodu – 4 m
- ochranné pásmo STL plynovodu – 1 m

Celé správní území obce se nachází v ochranném pásmu přehledových systémů (OP RLP) – letecká stavba včetně ochranného pásma, které je nutno respektovat. Z důvodu bezpečnosti letového provozu je nezbytné respektovat níže uvedené podmínky. V území ve vzdálenosti 5 – 30 km od stanoviště radaru Ministerstva obrany ČR lze vydat územního rozhodnutí a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska MO. Jedná se o výstavbu

REVITALIZACE ÚZEMÍ PERLA 01 V ÚSTÍ NAD ORLICÍ

Regulační plán

(včetně rekonstrukce a přestavby) větrných elektráren, výškových staveb, venkovního vedení vvn a vn, základnových stanic mobilních operátorů. V tomto vymezeném území může být výstavba větrných elektráren a výškových staveb nad 30 m nad terénem a staveb tvořících dominanty v terénu výškově omezena nebo zakázána

1.7.3.6. Ochrana před povodněmi

Stanovené záplavové území do řešeného území nezasahuje.

1.7.3.7. Ochrana přírodních zdrojů

V řešeném území se nenacházejí chráněné přírodní zdroje, výhradní ložiska nerostných surovin (VLNS), nejsou evidována VLNS a není stanoveno chráněné ložiskové území (CHLÚ).

1.7.3.8. Ochrana zemského povrchu

V řešeném území nejsou evidovány žádné lokality sesuvů ani poddolovaná území.

1.7.3.9. Stavební uzávěry

V řešeném území nejsou vyhlášeny.

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

1.8.1. Vyhodnocení stanovisek dotčených orgánů uplatněných v rámci projednání návrhu regulačního plánu

Na základě oznámení dle § 65 stavebního zákona o společném jednání o návrhu regulačního plánu obdržel pořizovatel ve stanoveném termínu tyto stanoviska (stanoviska uplatněná v rámci řízení o návrhu RP dle § 67 stavebního zákona jsou označena kurzívou):

1. **Ministerstvo životního prostředí, Hradec Králové** – bez připomínek
2. **Městský úřad Ústí nad Orlicí, odbor dopravy, SH a správních agend** – s návrhem regulačního plánu souhlasíme za podmínky:

1) křižovatka komunikací – větve A, F a M bude vyprojektována dle normy ČSN 736102 Projektování křižovatek na silničních komunikacích a ČSN 736110 Projektování místních komunikací jako jedna křižovatka. Pokud bude napojení komunikace větve A posunuto mimo stávající křižovatku vznikne další křižovatka, kdy nebude dodržena vzdálenost těchto křižovatek od sebe dle ČSN. Doporučujeme zachovat stávající komunikaci ul. Hakenova.

Vyhodnocení stanoviska:

Křižovatka komunikací – větve A, F a M je na základě uvedených norem upravena jako jedna křižovatka viz hlavní výkres – dopravní infrastruktura.

2) doporučujeme komunikaci ul. Špindlerova větve M ponechat obousměrnou z důvodu toho, že dále je komunikace jednosměrná a každý kdo pojedje z ulice Lochmanova (zejména ze směru od autobusového nádraží) na parkovací místa v ul. Špindlerova nebo ke svým nemovitostem v této ulici, bude muset projíždět středem území Perla po komunikaci větve E a tím dojde k dopravnímu zatížení této části.

Vyhodnocení stanoviska:

Zjednosměrnění ulice Špindlerova - větve M je provedeno z důvodu maximálního zklidnění této ulice, které vychází ze zpracované hlukové studie. Zátěž vyvolaná dopravou cílící do ulice Špindlerova bude po komunikaci větve E minimální.

3. **Obvodní báňský úřad, Hradec Králové** – bez připomínek
Dále vydal stanovisko k řízení o regulačním plánu – bez připomínek

4. **Hasičský záchranný sbor, Ústí nad Orlicí** – bez připomínek
Dále vydal stanovisko k řízení o regulačním plánu – bez připomínek
5. **Krajský úřad Pardubického kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, Pardubice** – bez připomínek
6. **RWE GasNet, s.r.o., Ústí nad Labem** – požadujeme respektovat stávající plynárenská zařízení včetně jejich ochranných a bezpečnostních pásem

Vyhodnocení stanoviska:

Stávající plynárenská zařízení jsou v regulačním plánu zpracována viz hlavní výkres – technická infrastruktura, jejich popis je uveden v textové části v kap. 1.3.3.3 *Plynovod*

- požadujeme zakreslit plynárenská zařízení v aktuálním stavu v detailech části RP

Vyhodnocení stanoviska:

Plynárenská zařízení byla do regulačního plánu převzata ze zpracovaných územně analytických podkladů. Do řešeného území zasahuje STL plynovod. Tyto rozvody jsou v regulačním plánu zpracovány. Jiná plynárenská zařízení se v území nenachází.

K zasláné dokumentaci máme tyto připomínky:

V zájmové lokalitě se nachází stanice katodové ochrany (SKAO), která je součástí plynovodu. Pro anodového uzemnění (AU) tohoto zařízení je nutné dodržet ochranné pásmo (TPG 920 25) 100 m, vrtná anoda 40 m. Pro elektrický kabel 1 m. Skutečné pásmo ovlivněné AU lze přesněji určit na základě změřených rezistivit půdy a zhodnocením dlouhodobého proudového odběru. Toto měření provede a vyhodnotí na náklady investora úsek správy DS.

Vyhodnocení stanoviska:

V ploše řešené regulačním plánem se dle podkladů poskytnutých RWE stanice katodové ochrany nenachází.

Současně je ve stanovisku konstatováno, že lokalitu Perla 01 je možné napojit na stávající STL plynovod procházející západní stranou uvažované lokality (na jihu a severu prochází též NTL plynovod).

7. **Ministerstvo obrany ČR, sekce ekonomická a majetková, Pardubice** – celé správní území obce se nachází v ochranném pásmu přehledových systémů (OP RLP) – letecká stavba včetně ochranného pásma, které je nutno respektovat. Z důvodu bezpečnosti letového provozu je nezbytné respektovat níže uvedené podmínky. V území ve vzdálenosti 5 – 30 km od stanoviště radaru lze vydat územního rozhodnutí a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska MO. Jedná se o výstavbu (včetně rekonstrukce a přestavby) větrných elektráren, výškových staveb, venkovního vedení vvn a vn, základnových stanic mobilních operátorů. V tomto vymezeném území může být výstavba větrných elektráren a výškových staveb nad 30 m nad terénem a staveb tvořících dominanty v terénu výškově omezena nebo zakázána. Tento regulativ požadují respektovat a zapracovat do textové i grafické části návrhu regulačního plánu.

Vyhodnocení stanoviska:

Výše uvedené podmínky jsou doplněny do textové části odůvodnění regulačního plánu do kap. 1.7.3.5. *Ochranná pásma*

8. **Městský úřad Ústí nad Orlicí, odbor životního prostředí – orgán ochrany přírody a krajiny:**

- v regulačním plánu jsou plochy určené k výsadbě zeleně nedostatečné

Vyhodnocení stanoviska:

Území je rozšířením centra města a vzhledem k charakteru veřejných prostranství považujeme současné řešení za dostatečné. Návrh zeleně není v rozporu s legislativou a oproti současnému stavu se podíl zeleně zvyšuje.

- návrh nových výsadeb dle hlavního výkresu N.2.1 a části 1.3.2 výrokové části regulačního plánu je ve skutečnosti nerealizovatelný. V řadě míst se výsadby dostanou do kolize s inženýrskými sítěmi, často

nebude možné dodržet ochranná pásma těchto sítí z tohoto důvodu nebude možné značnou část stromů (z plánovaného minimálního počtu 159 exemplářů) vůbec vysadit. Případná výsadba do květináčů je s ohledem na celkový charakter území esteticky méně vhodná a údržba takových stromů ekonomicky náročná,

Vyhodnocení stanoviska:

Regulační plán určuje koridory technické infrastruktury a určuje nová stromořadí a novou skupinovou zeleň. V rámci navazující projektové přípravy se předpokládá jejich vzájemná koordinace. V případě umisťování nových stromů do ploch se stávající infrastrukturou, je předpokládána celková renovace uličního profilu včetně inženýrských sítí, která zajistí patřičnou koordinaci viz textová část regulačního plánu kap. 1.3.3. *Technická infrastruktura* (str. 15).

- doporučujeme zvážit regulativ týkající se nepřipustnosti výsadeb středně vysoké zeleně uvedený v odůvodnění regulačního plánu. Pestrost výsadeb do veřejného prostoru patří, zvyšuje jeho estetickou hodnotu a pocitový komfort pro lidi,

Vyhodnocení stanoviska:

Regulativ o nepřipustnosti výsadby středně vysoké zeleně je v regulačním plánu ponechám - nepovažujeme za vhodné vysazovat středně vzrostlou zeleň v centrech měst - zhoršují přehlednost a snižují pocit bezpečí.

- v řešeném území byla zjištěna hnízdiště ohroženého korýse obecného, silně ohrožené kafky obecné a silně ohrožených druhů netopýrů. Požadujeme v dostatečném předstihu před zahájením prací provést přírodovědný průzkum, který navrhne potřebná opatření k ochraně těchto druhů (zákon č. 100/2004 Sb., o ochraně druhů volně žijících živočichů... a Směrnice Rady 79/409/EHS o ochraně volně žijících ptáků).

Vyhodnocení stanoviska:

Do textové části regulačního plánu do kap. 1.4.3. *Ochrana přírodních hodnot* je zapracován následující text: „V řešeném území byla zjištěna hnízdiště ohroženého korýse 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.“

9. Krajská hygienická stanice Pardubického kraje, Ústí nad Orlicí – souhlasí za předpokladu splnění následujících podmínek:

1) Objekty občanské vybavenosti (části přivrácené ke komunikacím), u kterých byla vypočtena akustickou studií nadlimitní hluková zátěž v denní nebo noční době nebudou využity k účelům chráněným 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 (dle hlukové studie č. 1.1 – 1.4, 2.2, 2.3, 2.4, 3.1., 3.2., 4, 5.1, 5.2 a 6.1.).

Vyhodnocení stanoviska:

Připomínka byla zapracována následovně: „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.“ Viz kap. 1.6.1 *Ochrana veřejného zdraví* str. 22

2) K navazujícím stavebním řízením (územní řízení, 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 stáních podél všech navrhovaných i stávajících komunikací). Výpočty budou provedeny pro všechny chráněné objekty stávající i navrhované.

Vyhodnocení stanoviska:

Do textové části regulačního plánu do kap. 1.6.1. *Ochrana veřejného zdraví – hluk* je uvedena podmínka doplněna.

3) Vzhledem k tomu, že plocha pro centrální parkování – objekt 6.2 navazuje na funkci bydlení 6.1. a přes příjezdovou komunikaci jsou navrženy chráněné objekty 3.1, 3.2. – Domov pro seniory a 4.0 – Škola, je

REVITALIZACE ÚZEMÍ PERLA 01 V ÚSTÍ NAD ORLICÍ

Regulační plán

třeba k územnímu řízení parkoviště (parkovacího domu) předložit podrobnou akustickou studii s případnými protihlukovými opatřeními k plánovaným chráněným stavbám.

Vyhodnocení stanoviska:

Do textové části regulačního plánu do kap. 1.6.1. *Ochrana veřejného zdraví – hluk* je uvedena podmínka doplněna.

10. Město Ústí nad Orlicí - jako obec, pro kterou je pořizován Regulační plán „Revitalizace území Perla 01 Ústí nad Orlicí“ uplatňuje k návrhu tohoto regulačního plánu následující připomínky:

Blok 05

– požadujeme vypustit fixovaný průchod mezi místními komunikacemi (větví C – E) a celý blok zapracovat jako jeden celek,

- požadujeme upravit stavební čáry – svislé stavební čáry závazné změnit na stavební čáry nepřekročitelné,

- výkres asanací – požadujeme celý blok zařadit do ploch určených k asanaci.

Vyhodnocení stanoviska:

Uvedené požadavky jsou v regulačního zapracovány viz hlavní výkres a výkres asanací.

Blok 10

– v prostoru tohoto bloku se nachází nemovitá kulturní památka - socha sv. Jana Nepomuckého. V regulačním plánu je navrhováno zastavění tohoto bloku, proto požadujeme řešit přemístění této sochy v rámci plochy řešeného území.

Vyhodnocení stanoviska:

Regulační plán obecně určuje místa pro umístění soch a obdobných významných prvků, a to v plochách veřejného prostranství.

Blok 02 a 04

- požadujeme zvýšit maximální výšku zástavby ze 14 m na 15 m.

- požadujeme navrhnout komunikační propojení těchto bloků pomocí přemostění, v těchto blocích je uvažováno s umístěním objektů, které spolu budou z hlediska využití souviset.

Vyhodnocení stanoviska:

Uvedené požadavky jsou do regulačního plánu zapracovány viz hlavní výkres, textová část kap. 1.2.2..

Blok 03

– výkres asanací – požadujeme vypustit navrhovanou asanaci objektu na pozemku st.p.č. 1200 v k.ú. Ústí nad Orlicí a zařadit tento objekt mezi zachovávané příp. určené k přestavbě.

Vyhodnocení stanoviska:

Navrhovaná asanace objektu č.p. 411 na st.p.č. 1200 v k.ú. Ústí nad Orlicí je z regulačního vypuštěna viz výkres asanací.

1.8.2. Rozhodnutí o námitkách uplatněných při projednání návrhu regulačního plánu

V souladu s ustanovením § 67 odst. 2 stavebního zákona byly uplatněny níže uvedené námitky:

Anna Trávníčková, Pavel Trávníček, Lochmanova 617, 562 01 Ústí nad Orlicí – námitka doručená dne 26.02.2016

Na základě informace zveřejněné v Ústeckých listech 2/2016, vznášíme námitku dle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) proti regulačnímu plánu „Revitalizace území Perla 01 Ústí nad Orlicí“, jakožto účastníci územního řízení dle § 85 odst. 1 a 2.

Důvodem připomínkování je umístění komunikace mezi bloky 08 a 05, jejíž vyústění je ve Špindlerově ulici. Tato komunikace dle plánu zasahuje na území pozemku, který je ve společném jmění manželů Trávníčkových (LV2612). Konkrétně se jedná o parcelu č. 388, která je dotčena výše uvedenou komunikací.

S umístěním komunikace na tomto pozemku, nesouhlasíme a uplatňujeme své právo připomínky dle § 89 odst. 1 a následující. Žádáme o změnu tohoto plánu.

Rozhodnutí o námitce:

Námitce se vyhovuje.

Odůvodnění:

Poživatel konstatuje, že z textu zcela jednoznačně vyplývá, že nesouhlas vlastníka s umístěním komunikačního propojení na pozemku č. 388 v k.ú. Ústí nad Orlicí je námitkou uplatněnou ve smyslu ust. § 67 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů. Na základě této námítky je přistoupeno k úpravě trasy komunikačního propojení mezi bloky 05 a 08 tak, aby nezasahovalo na pozemek č. 388. Propojení bude posunuto směrem k bloku 05 a bude umístěno pouze na pozemcích ve vlastnictví města Ústí nad Orlicí. Posunutím propojení bude zajištěna jeho následná bezproblémová realizace.

1.8.3. Vyhodnocení připomínek veřejnosti

V souladu s ustanovením § 65 odst. 3 stavebního zákona byly uplatněny níže uvedené připomínky:

Mgr. Pavel Jelínek, Polní 1341, 562 06 Ústí nad Orlicí - připomínka doručená dne 06.10.2015

Dne 7.9.2015 vydal stavební úřad Městského úřadu Ústí nad Orlicí po čj. MUUO/30377/2015/SÚ/franz v souladu s ustanovením § 65 zák. č. 183/2006 Sb. Veřejnou vyhlášku „Zveřejnění návrhu regulačního plánu Revitalizace území Perla 01 v Ústí nad Orlicí“.

Po prostudování tohoto návrhu regulačního plánu bylo zjištěno, že zahrnuje mimo teritoria a objektů bývalé Perly 01 i budovu bývalého ředitelství závodu 01. Tato budova s č.p. 411, která je součástí stavební parcely č. 1200, označená jako administrativní budova, vše zapsáno v katastru nemovitostí, vedeném Katastrálním úřadem pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Ústí nad Orlicí na LV č. 5424, ale není součástí bývalé Perly 01.

Jejími spoluvlastníky jsou soukromé osoby, a to Jan Petřela, prom. Práv., JUDr. Pavel Zadražil a Jiřina Zadražilová, jak vyplývá z příloženého výpisu z veřejné části katastru nemovitostí.

Přesto, že o záměru a zpracování regulačního plánu se v Ústí nad Orlicí hovoří na různých úrovních i setkání s občany města, včetně opakované prezentace v některých médiích, již delší dobu, do dnešního dne nebyli spoluvlastníci budovy nikým z představitelů města Ústí nad Orlicí vyrozuměni ani kontaktováni s cílem řešit vlastnické vztahy současné i budoucí s ohledem na plánovanou Revitalizaci území Perla 01. Naopak z výkresů, které jsou součástí regulačního plánu pouze zjistili, že jejich budova je uvedena na jednom z nich, označeném jako Asanace regulačního plánu, jako objekt určený k odstranění.

S ohledem na výše uvedené skutečnosti spoluvlastníci podávají zásadní připomínku k návrhu regulačního plánu, spočívající v tom, že Město Ústí nad Orlicí nepovažuje vůbec za nutné s nimi jednat, zahrne jejich nemovitost do regulačního plánu s určením k asanaci a tím podle jejich názoru dochází k porušení jejich vlastnických práv, zaručených ústavou a dalšími platnými zákony. S navrhovaným regulačním plánem v prezentované podobě zásadně nesouhlasí.

Vyhodnocení připomínky:

Navrhovaná asanace budovy č.p. 411 je z regulačního plánu vypuštěna viz výkres asanací. Budova je zařazena mezi objekty zachovávané příp. určené k přestavbě. Projednání regulačního plánu probíhá v souladu s ustanoveními stavebního zákona viz textová část odůvodnění kap. 1.1.

Petr Koutný, Alena Koutná, Špindlerova 1059, Ústí nad Orlicí, Ing. Miroslav Vlček, Jekatěrina Vlčková, Špindlerova 706, Ústí nad Orlicí – společná připomínka doručená dne 08.10.2015

Jako obyvatelé rodinných domků na ulici Špindlerova č.p. 1059 a č.p. 706 vám předáváme naše následující připomínky k návrhu regulačního plánu „Revitalizace území Perla 01 v Ústí nad Orlicí“.

- 1) Při silném dešti stéká voda ze břehu od Perly na silnici, kde kanály vodu nestíhají pobírat. Voda nám často zaplavuje zahrádky, garáže a sklepy

Vyhodnocení připomínky:

Uvedená připomínka je podrobnost, kterou neumí regulační plán řešit. Uvedené je, jako upozornění pro zpracování navazující projektové dokumentace, zapracováno do textové části regulačního plánu kap. 1.3.3.2 *Likvidace dešťových vod* a do textové části - odůvodnění 1.4.2 *Odvodnění komunikací*.

- 2) V ulici jsou starší ikdyž velmi udržované rodinné domky, ale každý průjezd těžšího vozidla způsobuje otřesy. Proto si nepřejeme, aby naší ulicí projížděly autobusy a těžká vozidla s nákladem z výstavby u Perly.

REVITALIZACE ÚZEMÍ PERLA 01 V ÚSTÍ NAD ORLICÍ

Regulační plán

Vyhodnocení připomínky:

Uvedenou připomínku je nutné řešit místní úpravou dopravního značení. Úprava a rozmístění dopravního značení je podrobnost, která není regulačním plánem řešena.

- 3) V současnosti nám znepříjemňuje přístup k domkům neplacené parkoviště, auta zde často stojí celý den i o víkendech. Chybou je, že auta parkují šikmo k chodníku a zabírají větší část silnice a ztěžují nám příjezd na naše pozemky.

Vyhodnocení připomínky:

Ulice Špindlerova je v regulačním plánu řešena v úseku od křižovatky s ul. Lochmanova po objekt č.p. 814. Navrhovaná parkovací místa v tomto úseku budou respektovat stávající vjezdy k rodinným domům. Zbyváající část ulice Špindlerova není regulačním plánem řešena.

STOReAGE z.s., Jiří Fikejz, jednatel, M.J. Kociána 84, 562 01 Ústí nad Orlicí – připomínka doručená dne 09.10.2015 – uvedená připomínka obsahuje (návrhovou) synopsi k návrhu regulačního plánu lokality Perla. Tato návrhová verze byla pořizovateli předána na CD, které je uloženo ve spisů.

Vyhodnocení připomínky:

Uvedená připomínka obsahuje alternativní prostorové uspořádání řešeného území a vyjadřuje odlišný urbanistický názor. Zpracovaný návrh regulačního plánu vychází z návrhu, který zvítězil ve veřejné architektonické soutěži o návrh s názvem „Revitalizace území Perla 01 v Ústí nad Orlicí“. Požadavek navázat na vítězný návrh je uveden také v zadání regulačního plánu, které bylo schváleno Zastupitelstvem města dne 08.09.2014. Vydání regulačního plánu tj. schválení jeho podoby je v pravomoci Zastupitelstva města Ústí nad Orlicí.

Za spolek SPOUSTI, se sídlem Na Štěpnici 1272, 562 06 Ústí nad Orlicí - RNDr. Robert Osman, Ph.D., Nová 1334, 562 06 Úst nad Orlicí – připomínky doručené dne 09.10.2015 (obsahuje celkem 23 dílčích připomínek)
Připomínka č. 1

Prostor v Návrhu regulačního plánu je navržen jen jako slunný, letní a denní prostor. Zcela zde absentuje jak vizualizace, tak rozvaha toho, jak bude vypadat prostor v noci a v zimě například za přítomnosti sněhu.

Návrh:

Doporučuji zvážit doplnění regulačního plánu o výkresy nočního a zimního výkresu a textovou část o rozvahu toho, jak bude prostor v průběhu dne, měsíce a roku proměňovat a jaké z toho budou plynout důsledky.

Vyhodnocení připomínky:

Obsah regulačního plánu je stanoven přílohou č. 11 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti. Návrh regulačního plánu je zpracován v souladu s uvedenou vyhláškou. Doplnění dokumentace o další výkresy (noční, zimní) je požadavek nad rámec stanovený zákonem.

Připomínka č. 2

Jak legendy výkresů, tak i textová část návrhu regulačního plánu je pouze v češtině, z důvodu snazšího jednání s potenciálními zahraničními investory by bylo vhodnější mít vše ve dvou verzích a to v češtině a angličtině.

Návrh:

Doporučuji zvážit vypracování regulačního plánu ve dvou provedeních a to v češtině i angličtině.

Vyhodnocení připomínky:

Dle správního řádu je jednacím jazykem pro správní řízení jazyk český. Zpracování dokumentace v anglickém jazyku je požadavek nad rámec stanovený zákonem.

Připomínka č. 3

Textová část návrhu regulačního plánu postrádá jakékoliv obecnější zarámování jeho pořízení. Nezdůvodňuje proč je potřeba daný areál regulovat, s jakým cílem je toto území opatřeno regulativem, co má chránit, popřípadě co má naopak pomáhat rozvíjet.

Návrh:

Doporučuji zvážit doplnění textové části návrhu regulačního plánu o úvodní kapitolu vyjasňující otázky, proč je potřeba daný areál regulovat, s jakým cílem je toto území opatřeno regulativem, co má chránit, popřípadě co má naopak pomáhat rozvíjet.

Vyhodnocení připomínky:

Důvod a postup zpracování regulačního plánu je popsán v textové části odůvodnění v kap. 1.1.

Připomínka č. 4

Mezi definovanými pojmy (kapitola 1.2.2. Podmínky pro využití pozemků v textové části návrhu regulačního plánu) není vymezen termín „asanace“. V kapitole 1.7.2. Asanace je pak bez jednoznačného vymezení pojmu konstatováno, že „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.“ Asanaci území se pak věnuje jeden samostatný výkres. Co však z návrhu jednoznačně nevyplývá, je, zda území, které jsou ve výkresu asanací ponechány, zůstanou v nezměněném stavu, budou stavebně upraveny, budou zcela přestavěny a pokud ano, tak jak radikálně. V textové části bych očekával ucelenější pasáž věnovanou problematice asanací a ochraně původního industriálního charakteru jak jednotlivých budov, tak i celého areálu.

Návrh:

Doporučuji zvážit doplnění textové části návrhu regulačního plánu o podrobnější vysvětlení významu a rozsahu předpokládaných, navrhovaných popřípadě nutných asanací. A zároveň limity těchto asanací ve smyslu toho, co nesmí být asanováno a musí být zachováno.

Vyhodnocení připomínky:

Regulační plán je strategický dokument, který dává mantinely pro rozvoj území. Nepředjímá detailně stavební a časové postupy. Technický stav ve vztahu k použitelnosti je rozhodující faktor ve využití resp. demolici objektu. Vliv má doba, plánovaná funkce, další požadavky. Regulační plán pouze předpokládá využití stávajících objektů, nevylučuje demolici.

Textová část regulačního plánu kap. 1.7.2. je doplněna, a to takto: 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. Rozsah asanací je znázorněn ve výkresu asanací N.2.5.

Připomínka č. 5

Celý návrh regulačního plánu je rozdělen do velkého počtu jednotlivých souborů (konkrétně dvou textových částí jedné přílohy textové části a devíti výkresů), což činí celý návrh značně nepřehledným, což znesnadňuje jak samotné čtení, tak především porozumění návrhu regulačního plánu. Ani jedna z textových částí pak neobsahuje stručný popis jednotlivých výkresů, popis jejich vzájemných vztahů a dokonce ani popis jejich označení. Celou situaci pak ještě více komplikuje skutečnost, že v textových částech návrhu jsou jednotlivé výkresy označovány znaky (výkres N.2.3, výkresu N.2.6.) bez toho, aby těmito znaky byly označeny i samotné výkresy. Ani jedna z textových částí návrhu pak neobsahuje seznam zkratek.

Návrh:

Doporučuji zvážit doplnění textové části návrhu regulačního plánu o stručný popis jednotlivých výkresů, popis jejich vzájemných vztahů a popis jejich označení. Současně doporučuji zvážit označení jednotlivých výkresů znaky, které jsou používány v textových částech návrhu. A taktéž doporučuji zvážit, zda by výkresy nemohly být v nějaké zjednodušené podobě pro snazší orientaci zařazeny přímo do textových částí návrhu (např. rozčlenění celého území do jednotlivých bloků atp.)

Vyhodnocení připomínky:

Zdůvodnění obsahu dokumentace je popsáno u připomínky č. 1. V textové části v kap. 1.10. jsou uvedeny názvy jednotlivých výkresů včetně jejich měřítka.

Připomínka č. 6

Ve slovníku odborných pojmů (kapitola 1.2.2. Podmínky pro využití pozemků v textové části Návrhu regulačního plánu) absentují pojmy, se kterými Návrh regulačního plánu pracuje „asanace“, „atika“, „transparentní fasáda“ či „vykonzolování“ a se kterými nemusí být občan bez stavebního vzdělání seznámen.

Návrh:

Doporučuji zvážit doplnění textové části Návrhu regulačního plánu o definici těchto pojmů.

Vyhodnocení připomínky:

Pojmy, které je potřeba pro potřeby regulačního plánu blíže specifikovat a jednoznačně upřesnit, jsou uvedeny v úvodu textové části v kap. 1.2.2. Obecně zpracovatel považuje používané pojmy za obecně známé případně snadno dohledatelné ve veřejných zdrojích.

Připomínka č. 7

V kapitole 1.2.2. Podmínky pro využití pozemků v textové části Návrhu regulačního plánu v sekci věnované podrobným podmínkám využití Bloku 1 je uvedeno: „Stavební úpravy vyjma regulace nesmějí zásadně změnit objem nebo půdorysnou stopu budovy.“ Mohlo by být jasněji specifikováno, co je myšleno oním: „vyjma regulace“.

Návrh:

Doporučuji zvážit doplnění Návrhu o jednoznačnou specifikaci spojení „vyjma regulace“.

Vyhodnocení připomínky:

Regulací jsou myšlené úpravy vymezené anebo předepsané regulačním plánem tj. budovy v bloku 1 nesmí být měněny co do objemu nebo půdorysy, vyjma změny - regulací, které předepisuje regulační plán. Upřesnění je uvedeno v textové části viz kap. 1.2.2. Podrobné podmínky využití - blok 1

Připomínka č. 8

Hlavní výkres navrhuje v Bloku 1 několik možných průchodů, žádný, ale nestanovuje jako povinný. Může se tak stát, že prostor kolem továrního komína zůstane nepropojen se svým okolím, respektive zůstane se svým okolím propojen pouze prostřednictvím úzké stávající uličky ve směru k Bloku 08. Zvážil bych proto, zda určitý průchod neurčit jako povinný a to nejen z důvodu zpřístupnění tohoto potenciálně velice hodnotného místa, ale i z důvodu prosté bezpečnosti (například v noci). Možné řešit taktéž například „předepsaným propojením“.

Návrh:

Doporučuji zvážit doplnění Hlavního výkresu o „předepsané propojení“ prostoru kolem továrního komína ve směru k centru města.

Vyhodnocení připomínky:

Textová část u jednotlivých bloků uvádí, že průchody musí být provedeny viz kap. 1.2.2.; výkresová část udává plochu, ve které tyto průchody musí být umístěny. V legendě hlavního výkresu je formulace opravena na „pozice průchodu“.

Připomínka č. 9

Není zcela jasné, co v Návrhu regulačního plánu znamená formulace „určení možné pozice“ určitých objektů. Má tato informace nějakou závaznou hodnotu? Zvážil bych, zda tyto prvky z důvodu usnadnění čitelnosti Návrhu z výkresů nevynechat, respektive případně ponechat jenom ty, které nebudou definovány jako „možné“, ale pouze jako „povinné“.

Návrh:

Doporučuji zvážit zrušení kategorie „určení možné pozice“ objektů z Hlavního výkresu Návrhu. Navrhuji ji buď vypustit bez náhrady, popřípadě ji nahradit kategorií jednoznačného „určení pozice“ objektů.

Vyhodnocení připomínky:

Regulační plán obecně pouze závazně neurčuje, ale i navrhuje možná, vhodná řešení, která mohou být v dalších fázích projektové přípravy využita a rozvinuta. Možná řešení tedy dávají možnost volby, kdy jedna či druhá možnost nezhorší kvality zajištěné regulačním plánem.

Ve smyslu výše uvedeného jsou legendy hlavního výkresu upraveny.

Připomínka č. 10

V kapitole 1.2.2. Podmínky pro využití pozemků v textové části Návrhu regulačního plánu v sekci věnované podrobným podmínkám využití Bloku 02, 04, 05 je uvedeno: „Pokud nové funkční využití a technický stav dovolí, budou stávající haly začleněny do nových staveb. Mohlo by být v Návrhu regulačního plánu specifikováno, co znamená spojení „technický stav dovolí“ a jaký bude postup pokud „technický stav nedovolí“.

Návrh:

Doporučuji zvážit doplnění kapitoly 1.2.2. Podmínky pro využití pozemků textové části Návrhu o jasnější specifikaci využitelného a nevyužitelné technického stavu budov a současně rozbor situace, pokud by technický stav budov další využití neumožnil.

Vyhodnocení připomínky:

Formulace „Pokud nové funkční využití a technický stav dovolí, budou stávající haly začleněny do nových staveb“ je z textové části regulačního plánu kap. 1.2.2. vyjmuta.

Regulační plán je strategický dokument, který dává mantinely pro rozvoj území. Nepředjímá detailně stavební a časové postupy. Technický stav ve vztahu k použitelnosti je rozhodující faktor ve využití resp. demolici objektu. Vliv má doba, plánovaná funkce, další požadavky. Regulační plán pouze předpokládá využití stávajících objektů, nevylučuje demolici.

Připomínka č. 11

V kapitole 1.2.2. Podmínky pro využití pozemků v textové části Návrhu regulačního plánu v sekci věnované podrobným podmínkám využití Bloku 02, 04, 05 je uvedeno: „Plocha parteru bloku 02 musí být alespoň 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 budov.“ Z uvedené citace jednoznačně nevyplývá, zda se parter musí nacházet na jižní straně všech bloků 02, 04 i 05 nebo jenom naposled jmenovaného bloku 05.

Návrh:

Doporučuji zvážit jednoznačnější specifikaci Bloků, kterých se daný regulativ týká.

Vyhodnocení připomínky:

Do textové části regulačního plánu je do kap. 1.2.2. v sekci k využití bloků 02, 04, 05 doplněno, že regulativ se týká pouze bloku 05. Věta nově zní: „... a plocha parteru bloku 05 musí být alespoň z 50% věnována službám nebo občanské vybavenosti, které budou umístěné při jižní straně v bloku 5“.

Připomínka č. 12

Návrh regulačního plánu navrhuje poměrně značné množství ploch výhradně pro služby a občanskou vybavenost. Existují nějaké podkladové studie dokládající kapacitu města tyto funkce smysluplně využít a dlouhodobě užít? Pokud nikoliv, zvážil bych opuštění regulativu v podobě: „Plocha parteru bloku 03 bude min. z 80% věnována službám nebo občanské vybavenosti.“

Návrh:

Doporučuji zvážit vypuštění procentuálně vyjádřeného regulativu stanovující minimální podíl plochy věnované určitému funkčnímu využití.

Vyhodnocení připomínky:

Regulativ stanovující minimální podíl plochy parteru věnované určitému funkčnímu využití je v regulačním plánu ponechán. Uvedený regulativ se týká parteru (nejčastěji 1.NP, a jeho bezprostřední okolí přiléhající a navazující k a na úroveň pochozí plochy veřejného prostranství) jednotlivých bloků.

Zvolené řešení vychází z dlouhodobé zkušenosti a ze standardních průzkumů, které byly zpracovány v rámci přípravy Návrhu regulačního plánu. Nebyl zpracováván specializovaný průzkum vybavenosti. Veřejná vybavenost je jeden z katalyzátorů života ve veřejném prostoru a komplexní veřejný prostor je jeden z požadavků, který má RP zajistit. Určení regulativu toto zajišťující považujeme za nutné. Zvolený rozsah považujeme za optimální a odpovídající stavebnímu a urbanistickému řešení.

Připomínka č. 13

V kapitole 1.2.2. Podmínky pro využití pozemků v textové části Návrhu regulačního plánu v sekci věnované podrobným podmínkám využití Bloku 06 je uvedeno: „V rámci bloku je navrženo pěší propojení v min. šířce 4 m, které musí být veřejné a je určeno k propojení areálu střední školy uměleckoprůmyslové s řešeným územím.“ Zmínka o Střední škole uměleckoprůmyslové Ústí nad Orlicí se v Návrhu regulačního plánu objevuje na tomto místě poprvé a není příliš jasné, jaké území, respektive jaké budovy jsou tímto označením myšleny. Jedná se o ateliéry sídlící na adrese Špindlerova 1167 nebo o nějaké širší území?

Návrh:

Doporučuji zvážit specifikaci role Střední školy uměleckoprůmyslové Ústí nad Orlicí v celém regulovaném území a především jasnější specifikaci toho, jaké prostory mají být mezi sebou propojeny.

Vyhodnocení připomínky:

Navrhované pěší propojení a zmínka o areálu střední školy uměleckoprůmyslové je z textové části regulačního plánu z kap. 1.2.2. ze sekce věnované bloku 06 vyjmuta.

Připomínka č. 14

V Bloku 10 je krásný vzrostlý strom, konsolidoval se zde význam místa jako jakési brány do centra města a není nutné uvažovat o zastavění této části území.

Návrh:

Doporučuji zvážit přeřazení toho území do jiné (nezastavitelné) kategorie využití.

Vyhodnocení připomínky:

Regulační plán je strategický dokument, který dává mantinely pro rozvoj území a uvažuje nejen nad současností, ale i nad budoucností, kdy zde strom a ani park být nemusí. Možnost zastavění je v regulačním plánu ponechána, vždy záleží na rozhodnutí konkrétního vlastníka pozemku, kterým je v tomto případě město Ústí nad Orlicí.

Připomínka č. 15

V textové části Návrhu regulačního plánu se objevuje pojem „Náměstí“ se kterým se pracuje jako s definovaným termínem. Není však jasné, co je jím myšleno. Mělo by být upřesněno.

Návrh:

Doporučuji doplnit jednoznačnou specifikaci způsobu používání termínu „Náměstí“ v rámci Návrhu regulačního plánu.

Vyhodnocení připomínky:

Pojem „Náměstí“ je pojmem obecně známým případně snadno dohledatelným ve veřejných zdrojích.

S termínem se pracuje ve stejném smyslu jako s termínem ulice, park apod. termín je považován za obecně známý a není třeba jej speciálně vysvětlovat.

Připomínka č. 16

Z jakého důvodu je pojezdová plocha vymezována obrubníky? Současné výzkumy ukazují, že řidiči se obecně chovají ohleduplněji a jsou tolerantnější v prostorech, kde jsou hranice naznačeny spíše symbolicky (formou odlišné dlažby) než materiálně. Obdobné výsledky vykazuje i zrušení hlavních a vedlejších silnic, s čímž má město již bohaté zkušenosti.

Návrh:

Navrhuji zvážit vyřazení výslovně definovaného regulativu o obrubnicích. Při konečném řešení může být obrubník použit, ale proč to svazovat nutně regulativem? Pak nebude možné ani uvažovat o jiných způsobech řešení.

Vyhodnocení připomínky:

V textové části regulačního plánu v kap. 1.3.2. je u Obslužných komunikací kategorie C – místní vedlejší a Zklidněných komunikací kategorie D1 (obytné ulice a pěší zóny) upraveno možné řešení profilu vozovky. Profil vozovky může mít dvě podoby: vozovka vymezena zvýšenými obrubníky nebo vozovka v úrovni chodníku, vymezena pouze sloupky, obrubníky, rozdílné druhy dlažeb apod.

Připomínka č. 17

Konstrukce komínu není zařazena do žádného z vymezených bloků.

Návrh:

Navrhuji zvážit, zda by neměl být začleněn do nějakého bloku, či zda by pro něj neměl být vytvořen blok samostatný.

Vyhodnocení připomínky:

Komín je součástí bloku 1 viz textová část kap. 1.2.2. (str. 7)

Připomínka č. 18

Návrh regulačního plánu se poměrně detailně věnuje otázce parkování. Jako problematické však shledávám způsob řešení parkování v blízkosti plánované budovy DDM (střední část Bloku 02) a Labyrintu člověka. Jelikož největší nápor na parkovací místa u DDM je vždy v časech začátků a konců kroužků, tedy v poměrně krátkých časových úsecích, kdy je potřeba výrazně větší počet přilehlých parkovacích ploch, je vhodné tyto místa lokalizovat do těsné blízkosti DDM a dimenzovat je na tyto „špičkové časy“. Obdobně lze uvažovat i o projektu Labyrintu člověka, kde lze předpokládat potřebu zaparkovat i větší vozidla například autobusy či nákladní automobily.

Návrh:

Navrhuji zvážit navýšení parkovacích kapacit u zamýšlených lokací těchto projektů.

Vyhodnocení připomínky:

Základním úkolem RP v oblasti dopravy je zajištění obsluhy (pěší i dopravní) a zklidnění dopravy. Výpočet parkovacích míst vychází z předpokládaného využití a z normy ČSN 73 6310 V území řešeném regulačním plánem jsou navrhovány parkovací plochy souběžně s komunikacemi a zároveň je v území navrhována parkovací plocha pro 86 osobních automobilů. Regulační plán stanovuje pravidla (možnosti) pro umístění staveb, regulační plán neumísťuje konkrétní stavby. Navrhované parkovací kapacity jsou pro řešené území dostačující, v případě potřeby mohou být parkovací plochy umístěny i v jednotlivých blocích jako součást zástavby.

Připomínka č. 19

Doplnění si vyžaduje téma etapizace. Z textových částí Návrhu regulačního plánu jasně nevyplývá, jaký je jejich význam. Co přesně znamená, pokud je některá část území zařazena do etapy I, a některá do etapy II. Návrh výslovně říká „Pořadí změn v území - Etapy - nejsou v pořadí závazné.“ Znamená to tedy, že je není nutné dodržovat? Pokud je není nutné dodržovat, jaký je jejich význam a jak bude investorům zaručeno, že se kolem jejich provozu nebude dalších 10 let nacházet stavba? V souvislosti s etapizací by bylo taktéž vhodné vyjasnit, proč

REVITALIZACE ÚZEMÍ PERLA 01 V ÚSTÍ NAD ORLICÍ

Regulační plán

nejsou některé části území zařazeny do žádné z etap a nachází se tak v jakémsi „etapizačním vákuu“. Otevírá to minimálně dvě klíčové otázky, které by měly být vyjasněny a to je: i) proč jsou vymezeny jako území „bez etapy“ a ii) proč právě tyto části území. Současně se jako potenciálně problematické jeví vymezení etap pouze areálovou metodou. V jakém vztahu k takto vymezeným etapám bude například budování uliční sítě a technických infrastruktur? Neměla by být navržena jakási „nultá etapa“ pro vybudování právě těchto uličních sítí a technických infrastruktur?

Návrh:

Navrhuji zvážit doplnění textové části Návrhu regulačního plánu o pasáž vyjasňující otázky spojené s etapizací konverze celého areálu s důrazem na vyjasnění zmíněných otázek.

Vyhodnocení připomínky:

Kapitola etapizace je upravena, došlo ke snížení počtu etap. V textové části regulačního plánu kap. 2.8. je řešení etapizace popsáno, zařazení jednotlivých částí řešeného území do etap je patrný z výkresu etapizace. Etapizace je navržena jako doporučená, jedná se o ideální postup při realizaci záměrů v daném území.

Připomínka č. 20

Za nedostatečně definovaný a přitom pro účely Návrhu regulačního plánu zcela klíčový pokládám koncept Uliční čáry. Uliční čára je v návrhu definována velice stručně a to takto: „Hranice vymežující veřejná prostranství od plochy s jiným funkčním využitím. Uzavřená uliční čára vymezuje samostatný blok.“ Pokud však tuto definici uplatníme pro interpretaci území okolo trojúhelníkové budovy při jižním okraji Bloku 02, není zcela jasné, co přesně odděluje. Vzniká zde tak jakási „meziprostor“, který se nachází mezi Uliční čarou a Stavební čarou závaznou, u kterého není jednoznačně definované, zda se jedná o prostor veřejný nebo soukromý.

Návrh:

Navrhuji doplnit definici Uliční čáry a vyjasnit tuto otázku.

Vyhodnocení připomínky:

Regulační plán jasně definuje oba pojmy. Každá čára má svoji specifickou funkci, které nejsou zaměnitelné. Neexistuje žádný mezi prostor. Blok a veřejný prostor je oddělen uliční čarou, stavební čára pak definuje možnou výstavbu v bloku.

Připomínka č. 21

Navržená stromořadí podél ulic vypadají v Návrhu regulačního plánu velice dobře, otázka je, zda na ně v daném prostoru bude dostatek místa. Do ulic jsou umisťovány často v kombinaci s inženýrskými sítěmi, které mají definována svá ochranná pásma. Stromům pak zbývá pouze velmi úzký pruh, vybetonované jámy oddělené od okolního prostředí nebo květináče.

Návrh:

Navrhuji zvážit neumisťovat stromořadí po obou stranách ulice, ale vyšetřit jeden širší pruh volné travní plochy pro jedno stromořadí pouze na jedné straně ulice.

Vyhodnocení připomínky:

Regulační plán určuje koridory technické infrastruktury a určuje nová stromořadí a novou skupinovou zeleň. V rámci navazující projektové přípravy se předpokládá jejich vzájemná koordinace. V případě umisťování nových stromů do ploch se stávající infrastrukturou, je předpokládána celková renovace uličního profilu včetně inženýrských sítí, která zajistí patřičnou koordinaci viz textová část regulačního plánu kap. 1.3.3. *Technická infrastruktura* (str. 15).

Připomínka č. 22

Návrh regulačního plánu neumožňuje výsadbu jehličnatých stromů ve stromořadí, což je poměrně pochopitelné, nicméně již méně pochopitelný je zákaz vysazování jehličnatých stromů na veřejných prostranstvích mimo stromořadí. S tím se pojí i zákaz výsadby nepůvodních dřevin uvnitř města. Jeho motivace je sice chválná, ale snad až zbytečně svazující. Jedná se o centrální část města, kde mohou některé vybrané jehličnany vhodně doplnit atmosféru nově utvářených míst. Doporučuji zvážit zákaz výsadby nepůvodních dřevin a současně zákaz výsadby jehličnanů i mimo stromořadí.

Návrh:

Doporučuji zvážit zákaz výsadby nepůvodních dřevin a současně zákaz výsadby jehličnanů i mimo stromořadí.

Vyhodnocení připomínky:

Regulativ týkající se zeleně byl zmírněn – je možná výsadba jehličnaté zeleně viz textová část kap. 1.3.1. *Veřejná prostranství* (str. 11).

Připomínka č. 23

Vzhledem k aktuálním debatám o změnách klimatu, suchu a potenciálním nedostatku vody, bych zvážil navrhované zacházení s dešťovou vodou. Umožnit vodě samovolný vsak je samozřejmě nejlepší možné řešení, ale veškerou ostatní vodu, kterou vsak nepojme odvézt do kanalizace, která je navíc „na podměstí“ dlouhodobě poddimenzovaná, se mi nejeví jako šťastné.

Návrh:

Navrhuji proto zvážit dvě možná opatření. Prvním z nich je zbudování záchytné jímky pro zavlažování zelených ploch, druhým pak navržením tzv. zelených střech, tedy střech porostlých zelení.

Vyhodnocení připomínky:

Regulační plán řešení dešťových vod popisuje v textové části kap. 1.3.3.2. a textové části - odůvodnění v kap. 1.4.3.2. Řešení navrhované v připomínce regulační plán nevylučuje.

V souladu s ustanovením § 67 odst. 2 stavebního zákona byly uplatněny níže uvedené připomínky:

Dana Holubářová, Jiří Holubář, Korábova 685, 562 01 Ústí nad Orlicí - připomínka doručena dne 23.02.2016

1. Veřejná zeleň

Řešení veřejné zeleně je v navrhovaném regulačním plánu (dle našeho názoru) nedostatečné. Zeleň je v podstatě redukována na „dva malé čtverce a jeden trojúhelník“. Z celkové plochy cca 3 ha se jedná jen o nepatrný zlomek území. Naopak jsou preferovány stavby různého charakteru, jejichž využití a přínos pro budoucí rozvoj města se může jevit jako méně potřebný.

Obecné důvody proč více zeleně v území

Vegetace působí jako přirozený filtr škodlivých látek v ovzduší. Stromy zachycují především jedovatý přízemní ozón a jemný poléťavý prach, který na sebe váže řadu toxických látek, dále oxidy síry a dusíku, oxid uhelnatý a další látky. Tím, že zvlhčují vzduch, zlepšují jeho kvalitu z hlediska lidského zdraví. V zimě brání stromy vysázené v blízkosti budov jejich vysokým tepelným ztrátám, neboť zmírňují proudění studeného vzduchu. Vegetace je schopna snížit tepelné ztráty o 20 až 50 %. V létě naopak vegetace ochlazuje své okolí lépe a efektivněji než veškerá klimatizační zařízení. Vzrostlý, vodou dobře zásobený strom může během jednoho dne odpařit až 400 litrů vody, a z ovzduší tak odčerpá téměř 280 kWh tepelné energie. Tato energie se uvolní v noci při kondenzaci páry; vznikne rosa. Pod stromy lze proto ve dne naměřit až o 3°C nižší teplotu než v okolí, v noci naopak teplotu o tři stupně vyšší. Vzrostlý strom vyrobí takové množství kyslíku, že by teoreticky pokrylo potřebu kyslíku k dýchání nejméně deseti lidí. Zeleň navíc funguje jako protihluková bariéra. Díky členitému povrchu může na frekventovaných ulicích snižovat hluk na přijatelnější míru. Platí, že čím hustší a širší porost, tím je jeho efekt na tlumení hluku výraznější.

V souvislosti s rozvojem českých měst, s tlakem na rozvojové plochy v centrech a s rozvojem celkové infrastruktury, došlo v posledním desetiletí k likvidaci mnoha zelených ploch a dřevin. Připočítá se trend, kdy vlastníci a správci zeleně dávají přednost kácení před soustavnou údržbou stromů nebo jejich okolí. Navíc v posledních letech mizí pod záminkou bezpečnosti dopravy z krajiny i celé aleje.

Odůvodnění pro naše město – konkrétní

- Při vytváření regulativ nového území v centru našeho města máme jedinečnou šanci chovat se zodpovědně vůči generacím našich dětí. Z nedávné historie našeho města víme, kolik parků zaniklo, nebo bylo redukováno na „zbytky“ zeleně (průtah 1/14).
- Naše město pravděpodobně nečeká nějaký bouřlivý demografický vývoj (podobně jako jiná česká města obdobné velikosti). Vše nasvědčuje spíše tomu, že počet obyvatel se bude pohybovat mezi 12 - 16 000. Domníváme se, že pro toto množství lidí je současná kapacita sportovních a kulturních zařízení dostatečná. Obdobně tomu je patrně i s kapacitou prostorů pro úřední budovy. Jsme proto toho názoru, že zařadit do regulačního plánu více zeleně je větší a smysluplnější prioritou pro budoucnost.
- V centrální části našeho města skutečně není dostatečné množství odpočinkových ploch volně přístupných veřejnosti. Tím, že jsme vlastníky daného území, máme jedinečnou šanci tuto skutečnost změnit a zpříjemnit občanům život v centru (viz obecné body).
- Přimlouváme se i k začlenění vodního prvku do veřejné zeleně nejlépe v podobě přírodního jezírka s vodními rostlinami a živočichy se samočisticí schopností a s minimálními nároky na provoz. Obecný a konkrétní význam takovéto vodní plochy pro naše město je snad všem znám.

Nechceme, aby tato připomínka byla myšlena tak, že zpracovatelé regulačního plánu nevěnovali dostatečnou pozornost zeleni. Naopak si velice vážíme toho, že podél hlavních koridorů dopravní infrastruktury jsou plánovány aleje, popř. stromořadí. Též volba listnatých a domovských dřevin je na místě. Trochu se však obáváme toho (na

REVITALIZACE ÚZEMÍ PERLA 01 V ÚSTÍ NAD ORLICÍ

Regulační plán

základě několika zkušeností i z našeho města), že ochranná pásma jednotlivých sítí ve výsledku znemožní výsadbu alejí a vzhledem k těmto skutečnostem bude od výsadby na některých místech ustoupeno.

Vyhodnocení připomínky:

Regulační plán, tedy i rozsah veřejné zeleně, vychází z návrhu, který zvítězil ve veřejné architektonické soutěži o návrh s názvem „Revitalizace území Perla 01 v Ústí nad Orlicí“. Požadavek navázat regulačním plánem na tento vítězný návrh je uveden také v zadání regulačního plánu, které bylo schváleno Zastupitelstvem města dne 08.09.2014.

Území je rozšířením centra města a cílem zpracovatelů je zařadit areál Perly do struktury města, z tohoto pohledu je návrh zeleně dostatečný.

Umístění vodního prvku do ploch veřejné zeleně regulační plán nevylučuje.

Vydání regulačního plánu tj. schválení jeho podoby je v pravomoci Zastupitelstva města Ústí nad Orlicí.

2. Cyklodoprava

Domníváme se, že řešení cyklodopravy v regulačním plánu je velice obecné a zasloužilo by si více prostoru. V centru našeho města jsme pro bezpečný rozvoj cyklodopravy udělali do této chvíle minimum kroků. Nyní máme možnost na desítky let dopředu vyřešit dopravu (a nejen cyklodopravu) na cca 3 ha v samém centru města! Troufáme si tvrdit, že žádní s budoucích zastupitelů již tuto příležitost mít nebudou. Přesto regulační plán řeší pouze cyklokoridor v ulici 17. listopadu a v Lochmanově, zatímco ve všech ostatních (nově vzniklých) ulicích pohyb cyklistů neřeší. Resp. řeší pouze v obecné rovině. Jsme toho názoru, že tento způsob dopravy by měl být řešen ve všech místních (C1 a C2) a zklidněných (D) komunikacích. Tím, že nyní plánujeme šířky jednotlivých komunikací, máme jedinečnou příležitost vytvořit bezpečný prostor pro všechny druhy dopravy.

Odůvodnění obecné - význam začlenění cyklodopravy ve městech

- Snížení počtu vozidel ve městě. Je všeobecně známo, že pokud jsou člověku vytvořeny podmínky, mění se u mnoha lidí chování. V tomto případě se zvýší intenzita používání kola jako dopravního prostředku na úkor automobilu. Vedlejším produktem tohoto jevu je skutečnost, že doprava ve městě se stane plynulejší.
- Zdravější životní styl. O vlivu pohybových aktivit na zdraví člověka asi nemá smysl se více rozepisovat. Určitě ale stojí za zmínku, že se jedná o vícegenerační záležitost. Není to věc pouze pro mladé, naopak, jízda na kole může ulevit při určitých pohybových omezeních. Výsledkem mohou být města příjemná pro život umožňující dopravní mobilitu pro všechny obyvatele.
- Lepší životní prostředí. Jedná se o ekologický způsob dopravy s minimálním dopadem na životní prostředí.
- Rozvoj samostatné mobility dětí. Jízda na kole má velký význam pro dětský vývoj, z hlediska zdraví a schopnosti koncentrace, smyslu pro vnímání prostoru a vzdáleností, času a rychlosti, na učení se vlastní odpovědnosti a na vývoj sociálního chování.
- Ekonomické hledisko.

Odůvodnění pro naše město – konkrétní

- Vychází z výše uvedených obecných bodů.
- Naše město má velice dobře propracovanou síť cyklostezek ve svém okolí. Bohužel bezpečné napojení na tyto cyklostezky z centrální části města chybí.
- Území Perly přímo vybízí k tomu, abychom v centrální zóně učinili pro bezpečný rozvoj cyklodopravy daleko více, než je plánováno. Navíc dle předkládaných investičních záměrů se v daném území plánují zařízení pro školství a sport. Je tedy předpoklad, že zde bude „vyšší“ frekvence dětí a mládeže. Mělo by být v našem zájmu učinit maximum pro bezpečnou dopravu dětí (a nejen jich) do těchto zařízení.
- S politováním musíme konstatovat, že patříme mezi ta města České republiky, která se řešením cyklodopravy příliš nezabývají. Ve vztahu k připravovanému regulačnímu plánu Perly máme možnost učinit v tomto směru velký krok kupředu. Rozměry stávajících ulic našeho města již těžko upravíme. Při budování nových komunikací bychom však měli být osvětleni a inspirovat se městy, která již pochopila význam používání kola jako dopravního prostředku. Bohužel v připraveném návrhu regulačního plánu se cyklodopravou zabýváte pouze okrajově. Je to velká škoda pro budoucí rozvoj. Proto Vás prosíme, abyste se opět nad touto problematikou zamysleli a regulační plán upravili.

Vyhodnocení připomínky:

Regulační plán přebírá trasování cyklistických cest z platného územního plánu města a zohledňuje i připravovaný územní plán. Regulační plán nemůže řešit koncept cyklistických tras v rámci města, ale může jej upřesňovat. Dopravní řešení v centru města vzhledem ke snížení rychlosti a redistribuci hlavních směrů není založeno na striktní segregaci dopravy. Vyjma cyklistických koridorů v ulici Lochmanova a 17. listopadu a jejich napojení do ulic Hakenova, Příkopy, Smetanova, M.J. Kociána regulační plán předpokládá napojení pohybu cyklistů i v ostatních

REVITALIZACE ÚZEMÍ PERLA 01 V ÚSTÍ NAD ORLICÍ

Regulační plán

ulicích řešeného území, které vzhledem ke zklidněné dopravě bude bezpečné. Není tedy bezpodmínečně nutné rozšiřovat uliční profily.

Jana Chotěborská, Radek Svoboda, Špindlerova 637, 562 01 Ústí nad Orlicí - připomínka doručená dne 02.03.2016, tato připomínka byla současně v tento den doplněna viz níže

Po dobu jednoho roku co byla zprůjezdněna silnice z Perly do Špindlerovi ulice, jezdí často auta osobní nákladní i nad 3,5 tuny (máme svědky) až těsně k naší brance (silnice úzká, chodník úzký) 3 x značka na chodníku vyvrácena. Domovní dveře zevnitř popraskané. Podle nového plánu silnice z Perly vyústí přímo proti našemu baráku – nechceme ani domyslet co bude následovat dál.

Navrhujeme, aby vyústění do Špindlerovi ulice bylo mezi domem 637 a domem 676 – jsou tam průjezdy a domy budou ušetřeny.

Tak jak je to nakresleno u druhého výjezdu, který směřuje z Perly do Špindlerovi ulice a směřuje nahoru k internátu bývalé Perly. Prosíme o zvážení této situace a kladného vyřízení.

Doplnění připomínky:

Všechny moje připomínky se týkají napojení průjezdné komunikace Perlou na Špindlerovu ulici, hlavně západní část ve směru autobusového nádraží.

1. Otřesy vzniklé dopravou:

Přeji si, aby napojení obou komunikací bylo plynulé, bez příčných nerovností a nevznikaly při průjezdu vozidly nijaké otřesy. Také pak omezení JEN pro vozidla „do 3,5t“.

2. Otřesy vzniklé demolicí:

Prosím zastupitele města, aby bedlivě vybírali firmu, která bude provádět demolici. Hlavně aby otřesy vzniklé destruktivní činností byly malé a auta, která budou odvážet suť, jezdila pomalu „ohleduplně“.

Také bych si přála, aby hluk a prašnost byli co nejmenší.

3. Odvodnění:

Nepřeji si, aby voda z přívalových dešťů přitékala po nové komunikaci až na můj pozemek ... jak tomu v minulosti „několikrát do roka“ bylo. Vytopené sklepy mívala celá ulice.

Odůvodnění

Náš dům byl postaven v roce 1912 v té době na konci města, kde byla jen cesta do polí. Tehdy nikdo s velkou dopravou kolem domu nepočítal. Proto zdi nebyli opatřeny ocelovou klecí, jako třeba dům p. Z. Petra na rohu ulice, nebo železobetonovým věncem jako při rekonstrukci sousední části domu p. J. Schlesingera.

Když koncem 80. let probíhala rekonstrukce autobusového nádraží, byli zastávky umístěny do Špindlerovy ulice. Projíždějící autobusy, v té době ještě i 60km rychlostí, obzvláště když přejížděly přes víka kanálů, způsobovaly velké otřesy. Díky nim nám popraskaly stropy v obou podlažích a už nikdy se je nepodařilo uvést do původního stavu, pouze zaretušovat.

Přímo proti domu je zásobovací rampa pro tehdejší provoz v n.p.Perla po které najížděli nákladní vozy Avia, nosnost asi 4t. Občas se nájezd nezdařil a některé vozy zastavovali až na chodníku před našim domem. Ani současný stav není dobrý, kdy průjezd areálem Perly končí kolmým výjezdem do Špindlerovy ulice přímo proti našemu domu. Už nám nějaký „noční“ řidič nuceně zastavil o plot.

Nedivte se, proto prosím mým obavám z různých otřesů, bude mi 76 let a zkušenosti s provozem aut kolem našeho domu dobré nemám.

Uvítala jsem současný návrh pozvolného napojení výjezdu z Perly do naší ulice. Jen si myslím, že nová silnice by měla být níže, než je současná dlážděná cesta, aby auta v zimě po ledu neskouzávala dolů a také voda při velkém dešti netekla až k nám na zahradu.

Celkově se mi plán revitalizace Perly líbí a ráda bych se dožila jeho realizace.

Vyhodnocení připomínky:

Regulační plán navrhuje zařazení ulice Špindlerova do kategorie místní komunikace – zklidněné s vymezením doporučeného pojezdu. Toto řešení je podloženo zpracovanou hlukovou studií a je navrhováno z důvodu zklidnění dopravy v ulici Špindlerova.

Umístění dopravních prahů resp. ramp je navrhováno při vjezdu do ulice Špindlerova z ul. Lochmanova a z areálu Perly. Toto řešení je navrhováno z důvodu optického oddělení odlišných kategorií komunikací. Oproti současnému stavu je křížovka ulice Špindlerova a sjezd z areálu Perly oddálena od rodinných domů cca o 15 m oproti současnému stavu. Oddálení, snížení rychlosti z 50 na 30 km/h, optické ukončení ulice prahem/rampou a zákaz vjezdu vozidel nad 3,5 t (v běžném provozu) sníží rizika uvedena v připomínce. Regulační plán obzvláště v ulici Špindlerova (v úseku, který řeší) navrhuje nejkompromisnější možné řešení.

Výběr zhotovitele bouracích prací není předmětem řešení regulačního plánu.

REVITALIZACE ÚZEMÍ PERLA 01 V ÚSTÍ NAD ORLICÍ

Regulační plán

Problematika dešťových vod je popsána v textové části regulačního plánu kap. 1.3.3.2 *Likvidace dešťových vod* a v textové části - odůvodnění 1.4.2 *Odvodnění komunikací*. Vlastní likvidace dešťových vod bude řešena v navazující projektové dokumentaci, informace o problematice zaplavování pozemků v ulici Špindlerova je v regulačním plánu uvedena, jako podklad pro zpracování navazující projektové dokumentace.

Příloha 1 textové části odůvodnění regulačního plánu – tabulka předpokládaných kapacit

Tabulka předpokládaných kapacit popisuje území z hlediska rozvržení funkcí, předpokládaných hrubých podlažních ploch (HPP) a HPP dle pater a funkcí. Dále jsou určeny počty rezidentů, pracujících a návštěvníků. Z těchto údajů pak vycházejí počty parkovacích a odstavných stání. Počty obyvatel a pracujících byly provedeny odborným odhadem. Počty parkovacích stání byly určeny na základě ČSN 73 6110.

ODŮVODNĚNÍ: Zvolené kapacity představují pravděpodobné – ideální – řešení území. Zadání pro tabulku vychází ze soutěžního návrhu Revitalizace území Perla 01 v Ústí nad Orlicí, které bylo upřesněno městem Ústí nad Orlicí.

Pozn. Tabulka kapacit je přiložena na konci tohoto opatření obecné povahy.

GRAFICKÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU

O.2.1 – Koordinační výkres	M 1 : 1 000
O.2.2 – Výkres širších vztahů	M 1 : 5 000
O.2.3 – Výkres předpokládaných záborů zemědělského půdního fondu	M 1 : 1 000

POUČENÍ

Proti regulačnímu plánu vydaného formou opatření obecné povahy nelze podle ustanovení § 173 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, podat opravný prostředek.

Dle ustanovení § 172 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, se proti rozhodnutí o námitkách nelze odvolat ani podat rozklad.

V souladu s § 174 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, lze soulad opatření obecné povahy s právními předpisy posoudit v přezkumném řízení.

V Ústí nad Orlicí dne 18.04.2016

Petr Hájek
starosta města

Jiří Preclík
místostarosta

Ing. Michal Kokula
místostarosta

Matouš Pořícký
místostarosta

Účinnost: Toto opatření obecné povahy nabývá dle ustanovení § 173 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, účinnosti patnáctým dnem po dni vyvěšení oznámení o vydání opatření obecné povahy tj. 06.05.2016.

PRÍLOHA 1 - TABULKA PREDPOKLADANÝCH KAPACIT

Obecně: funkční náplň a struktura vycházejí z návrhu MS Plan zpracovaného v rámci soutěže "Revitalizace území Perla 01 v Ústí nad Orlicí". Kapacity jsou určeny na základě navržené struktury a jí odpovídající HPP

Blok	označení návrhové budovy	Navržené funkční využití(1PP, 1NP, 2NP, 3NP)	1PP	1NP	2NP	3NP	HPP	Hrubá podlažní plocha (HPP) dle hlavních funkcí				Poznámky
								veřejná a kulturní vybavenost [m2]	městská vybavenost [m2]	nerušící výroba [m2]	bydlení [m2]	
01	1.1	komerce, pronájem	897,3	551,3	897,7	897,7	3244,0	715	2529,0			
	1.2	infocentrum/kanceláře městského úřadu	588,4	374,6	588,4	85,3	1636,7	1636,7				
	1.3	klubcentrum/kavárna/komerce/pronájem	431,0	383,0	431,0	272,6	1517,6	1075,0			442,6	
	1.4	Městský sál **		190,0			190,0	190,0				
	1.5	Polyfunkční sál **		516,6	269,5		786,1	516,6				
02	2.1	Galerie Perla 01/muzeum		317,2			317,2	317,2				
	2.2	Dům dětí a mládeže		819,0	429,0		1248,0	1248,0				
	2.3	Drobné podnikání, komerce		452,4	192,3		644,7	92,3	228,7	325		
	2.4	Výstavní a edukační provoz (IQ centrum/Textilmánie)		1016,0	279,0		1295,0	1295,0				
03	3.1	Jídelna Perla 01, služby/domov pro seniory		760,0	760,0		1520,0	760	760		144	
	3.2	Domov pro seniory		242,0	340,7		582,7	582,7		jidelna		
04	4.0	Škola*		1375,0	330,0		1705,0	1705,0				
05	5.1	Drobné podnikání, nerušící výroba, komerce		745,3	270,7		1016,0	300	500	216		
	5.2	Drobné podnikání, nerušící výroba, komerce		2264,0			2264,0	2264,0				
06	6.1	Bydlení, drobné podnikání		815,6	512,0		1327,6	360	967,6			
	6.2	parkování		2444,0			2444,0					
07	Stávající objekty v řešeném území										prodejna	
	7.0	Konzum *		812,7			812,7	812,7		400		
08	Stávající objekty v řešeném území											
	8.1	Bydlení a provozovna		194,5	194,5		389,0	194,5	194,5	stávající		
	8.2	Bydlení a provozovna		306,3	306,3	306,3	918,9	306,3	612,6	stávající		
	8.3	Bydlení a provozovna		236,0	236,0		472,0	236	236	stávající		
	8.4	Provozovna v návaznosti na 8.2		38,2			38,2	38,2		stávající		
8.5	Rodinný dům		194,0	194,0		388,0	0	388	stávající			
09	9.0	Blok se předpokládá jako součást sousedního pozemku - bilance dopravy bude vztahována k tomuto pozemku										
10	10.0	Drobné podnikání, komerce, bydlení	359,0	316,6	316,6	316,6	949,8	316,6		633,2		
CELKEM				10041,2	6071,6	2992,7	2939,7					

* Funkční náplň a kapacity určené městem resp. subjekty aktivně se podílející na přípravě RP.

**

Maximální kapacity dosaženy pouze v době konání společenských akcí - večerní/podvečerní hodiny

*** Hodnoty představují maximální kapacity. Při následných výpočtech je potřeba uvažovat současnost jednotlivých funkčních využití

**** Potřebný počet odstavných a parkovacích stání byl určen na základě ČSN 73 6110

počet rezidentů	počet pracujících	počet *** návštěvníků	Odborný odhad kapacit				potřebný počet **** odstavených aut	potřebný počet parkovacích míst ****	
			Po	O _o	krátkodobých	dlouhodobých			
	43	409	58				26	6	
	22	205	29				15	2	
	20	190	27				8	8	
	-	95	18				5	5	
	1	258	48				14	14	
	2	40	5				1	1	
	10	140	28				8	8	
11	6	40	6	3	2		3		
0	26	162	21				6	6	
24	6	190	16	6	4		9	1	
11	1	73		4	3				
	13	120	12				1	6	
8	16	100	14	2	2		7	1	
	45	283	11				6		
34	7	45	6	8	6		2		
	8	102	8				4	0	
7	4	24		3	2				
22	6	38		7	5				
8	5	30		3	2				
0	1	5	1				1		
14		0		1	1				
22	6	40	6	8	6		3	1	
139	243	2547			28		121	59	

V ULICI

142

Parkoviště

86 (46 REZERVA)